

# NUL20

WWW.NUL20.NL

JUNI 2018 #95

WONEN EN BOUWEN IN  
DE METROPOOLREGIO  
AMSTERDAM

Nieuwbouwwijken met nestgeur

CAN-gebied: wat brengt de metro?

“Sneller verduurzamen gaat zomaar niet”



DOSSIER SLOTERMEER  
**Stiefkind van  
de Stedelijke  
Vernieuwing**

## Vernieuwing Slotermeer eindelijk op de radar



Stedelijke vernieuwing 2.0:  
geen masterplan, wel 'ontwikkeldkader'

Ontwikkeldbuurten:  
bewoners Dobbebuurt wachten al zo lang

### Wat brengt de metro?



Wordt Centrumgebied Noord woonwijk én bruisend stedelijk centrum?

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

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

TEL:  
020-693.7004

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

ADRES:  
Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

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

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](http://www.nul20.nl)

DRUK:  
Vellendrukkerij BDU Barneveld

- 4 DOSSIER **VERNIEUWING SLOTERMEER EINDELIJK OP DE RADAR**
- 4 **Regie is nodig, maar niemand wil een nieuw masterplan**
- 8 **Dobbebuurt: "Jarenlange onzekerheid was slopend"**
- 11 **Wat brengt de metro?**
- 16 **Woningverdeelstelsel weer op de schop**
- 18 **Huisvesting kwetsbare groepen: Amsterdam gunstige uitzondering**
- 20 BOUW - UPDATE VAN HET BELANGRIJKSTE BOUWNIEUWS
- 22 BOUWEN IN DE MRA **Wethouder Lex Scholten, Diemen**
- 24 **Nieuwbouwwijken: zoeken naar een eigen nestgeur**
- 28 **Sneller verduurzamen lukt zomaar niet**
- 30 **Wegener Sleeswijkbuurt: nul-op-de-meter-renovatie strandt**
- 32 INTERVIEW **Eric Luiten**
- 34 **Coalitieprogramma's ontrafeld: wie gaat wat doen in de MRA?**
- 36 DE KWESTIE
- 38 LOPENDE ZAKEN
- 40 REKENKAMER **De jaarlijkse huurverhogingen**
- 41 **WiMRA: woningschaarste in alle categorieën**
- 44 **Evaluatie samenwerkingsafspraken**
- 45 BEELDREPORTAGE **Stadsdiner in Noord**
- 46 LEESKAMER
- 48 BAROMETER **Er zijn nog XXX wachtenden voor u**

# 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.





Nieuwe wind:

Diemen gaat weer sociale huurwoningen bouwen



Nieuwbouwwijken met nestgeur



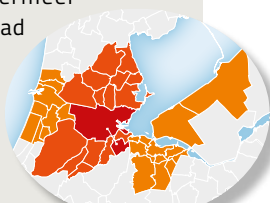
'Sneller verduurzamen lukt zomaar niet'



Eric Luiten: 'Stadsbouwmeester overbodig'

## BOUWEN IN DE MRA

In een serie artikelen besteedt NUL20 aandacht aan de bouwambities en -productie in Metropoolregio-gemeenten rondom Amsterdam. In dit nummer **Diemen**. Eerder was er in deze serie aandacht voor Zaanstad (maart), Gooise Meren en Hilversum (december 2017), 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).



## Woonagenda

MINISTER KASJA OLLONGREN steekt - als onderdeel van de Nationale Woonagenda - 38 miljoen euro in een potje voor moeilijke woninglocaties. Dat klinkt als een fooi in vergelijking met de miljarden die de rijksoverheid eens in de stedelijke vernieuwing en de Vinex-locaties stak. Maar het goede nieuws is dat we weer een minister hebben die de verantwoordelijkheid voor de 'volkshuisvesting' niet meer volledig afschuift naar lagere overheden en de markt.

Na jaren van decentralisering is duidelijk dat meer landelijke bemoeienis broodnodig is. Bijvoorbeeld om het beleid rond woningbouw en infrastructuur beter op elkaar af te stemmen; om regie te voeren op die vage discussie over 'bouwen in het groen', om slepende projecten een zetje te geven en om maatregelen te nemen om wonen betaalbaar te houden.

De 'woningmarkt' is geen normale markt. Nooit echt geweest, maar momenteel is de verhouding tussen vraag en aanbod volledig zoek. Dus wat de nieuwe coalities in de Metropoolregio Amsterdam ook allemaal willen gaan bijbouwen aan betaalbare woningen (zie dit nummer), dat is dweilen met de kraan open zolang de landelijke overheid geen maatregelen neemt om huurprijzen in de bestaande voorraad te reguleren en speculatie tegen te gaan. 'Zelfs' de Rabobank roept inmiddels om - vooralsnog tijdelijke - maatregelen om opportunistische beleggers af te schrikken en maatregelen om de betaalbaarheid te garanderen.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

## PAKHUISNUL20 25 JUNI: DE ENERGIETRANSITIE

De Amsterdamse coalitiepartijen hebben een ambitieus groen college-akkoord gepresenteerd. Er komt een fonds van 170 miljoen euro voor de energietransitie naar een aardgasloos Amsterdam. Die moet voor 2040 zijn gerealiseerd, tien jaar eerder dan de landelijke doelstelling. Welke scenario's zijn in ontwikkeling voor de energietransitie? Wat betekent dit voor woningcorporaties, huurders en particuliere eigenaren? Welke rol kunnen zij zelf spelen? Met als interessante cases MeerEnergie en de Van der Pekbuurt.

Ook aandacht voor iets geheel anders: **StartersUP!**

Eigen Haard is een bijzonder woonproject gestart waarbij dertig huishoudens, voor een deel afkomstig uit bijzondere doelgroepen, een woongemeenschap vormen.

Zie het programma op onze site.



Regie is nodig, maar niemand heeft trek in een nieuw masterplan

# Wachten op 'ontwikkeldkader'



De vernieuwing van Nieuw-West zit weer in een hogere versnelling. Eindelijk wordt ook een begin gemaakt met de aanpak van Slotermeer, het stiefkindje van de Stedelijke Vernieuwing. Alle planvorming sneefde eerder in de crisis. Regie op de planvorming is noodzakelijk, ook al vanwege de negenduizend extra woningen uit Koers 2025 die ergens in Nieuw-West moeten komen. Daar komt Amsterdam Gasloos 2040 nog eens bij. Maar op een nieuw Parkstadplan zit niemand te wachten. Het wachten is nu op het 'ontwikkeldkader'. {JOHAN VAN DER TOL }

# voor vernieuwing Slotermeer

STADGENOOT LEIDT NUL20 rond in de Bakemabuur, een van de laatste stukjes Geuzenveld die nog worden opgeknapt. Na Osdorp en Slotervaart is straks dit deel van Nieuw-West ook grotendeels 'af'. Rondleiders Bart Wortman en Xander van Beers, respectievelijk senior assetmanager en ontwikkelingsmanager bij Stadgenoot, laten met gepaste trots de tussentijdse resultaten zien. De gerenoveerde portiekflats ogen als nieuw. Het ontwerp doet al verrassend modern aan, maar doordat de bergingsplinten met glas zijn opengewerkt, krijgen de gebouwen helemaal een eigentijds karakter. De bergingen worden er een stuk minder anoniem door.

Er is ook gesloopt. Precies op de plek van de verdwenen panden verrijzen twee nieuwe poortgebouwen die de centrale Dirk Sonoystraat overspannen. Met de toegevoegde maisonnettes in de poortgebouwen komen er ruime gezinswoningen bij in de buurt. De twee flats moeten later dit jaar worden opgeleverd. Op andere plekken in de buurt wordt ook verdicht, zodat meer Amsterdammers hier een huis kunnen vinden.

De bijna zeshonderd woningen tellende Bakemabuur - genoemd naar de architect van de gebouwen - is dan een meer gemengde buurt geworden. Met naast sociale huur ook blokken met koopwoningen en appartementen in het middensegment. Alles per blok gescheiden, want 'gespikkelde' bewoning en bezit is niet altijd een succes gebleken.

## HISTORISCHE OMGEVING

De plannen voor de Bakemabuur zijn nogal eens gewijzigd. Aan het begin van de eeuw, in het megaplan Richting Parkstad 2015, was het de bedoeling dat er grotendeels zou worden gesloopt en nieuw gebouwd, net als in bijna heel Nieuw-West. Enkele jaren later werd in het kader van architectuurprijsvraag European juist weer gekozen voor gedeeltelijk behoud en renovatie. Na de renovatie van twee blokken met maisonnettes kwam het project door de crisis stil te liggen en kon er opnieuw naar worden gekeken. "De lange flats met de poorten wilden we eigenlijk behouden, maar er bleken veel technische problemen in te zitten, zoals koudebruggen door uitkragende delen", vertelt Van Beers. "Verder waren de plattegronden hokkerig en lastig te veranderen. We vonden dat onze investeringen dan te weinig kwaliteit zouden opleveren."

Ook bij andere, nog lopende projecten van Stadgenoot in Geuzenveld, rond het Lambertus Zijlplein en bij de Nolensstraat, speelt dat. Mogelijk wordt ook daar dus gesloopt. "Maar anders dan indertijd in delen van Osdorp en Overtoomse Veld houden we hier vast aan de bestaande stedenbouwkundige struc-



tuur", vertelt Wortman. Alleen op open plekken worden soms dingen toegevoegd. "Waar ze het vroeger lelijk en modernistisch vonden, beginnen mensen nu die bestaande stedenbouwkundige kwaliteit te waarderen. Betaalbaarheid blijft een belangrijk motief om hier te gaan wonen, maar kopers zeggen nu ook dat ze de historische omgeving belangrijk vinden. Voor mij is dat een omslag die vergelijkbaar is met de oversteek van de Ringweg enkele jaren geleden naar de Kolenkitbuurt door mensen van binnen de Ring."

## FRASCATI

In het verlengde van de Dirk Sonoystraat loopt de Lodewijk van Deysselstraat, de spil van de gelijknamige buurt. Volgens een visiedocument van Rochdale - eigenaar van de woningen - hangt er een 'grauwsluier' over de buurt, maar daar is op deze zomerse voorjaarsdag niet veel van te merken. Het is eerder een groen paradijs. In de zon op de stoep voor een voormalig winkelpand zit een groepje jonge vrouwen. Ze zijn aan het vergaderen. Het zijn medewerkers van

**"Anders dan destijds in Osdorp en Overtoomse Veld houden we hier vast aan de bestaande stedenbouwkundige structuur"**

kunstenaarsnetwerk Cascoland en theater Frascati, die in opdracht van Rochdale de bewoners op een creatieve manier bij de vernieuwing moeten betrekken. Het is de bedoeling dat Frascati in september de eerste van een reeks theatervoorstellingen onder de naam 'Radio van Deyssel' verzorgt op basis van verhalen van bewoners. Volgens theatermaker Hanna Timmers zijn bewoners nieuwsgierig en enthousiast.





Waar de Bakemabuurt zijn voltooiing gestaag nadert, is de vernieuwing van de Van Deysselbuurt nog maar nauwelijks begonnen. Net als in de rest van Slotermeer werd het proces hier in de crisis stilgelegd. Terwijl er al jarenlang weinig onderhoud was gepleegd - met het oog op de komende vernieuwing. Eigenaar Rochdale heeft dan ook al diverse keren bewonersgroepen over de vloer gehad die klagen over de povere staat van de woningen.

De buurt telt 1200 woningen, waarvan 90 procent sociale huur. Om de broodnodige menging te bewerkstelligen (met behoud van 60% sociale huur) en het absolute aantal sociale huurwoningen gelijk te houden, zouden er netto nog eens zeshonderd woningen bij moeten komen. Terwijl waarschijnlijk ook nog een deel van de woningen wordt gesloopt. Een flinke opgave dus.

Het gebied is in drie delen opgesplitst: Noord, Midden en Zuid. In een deel van de Van Deysselbuurt-Noord is het werk inmiddels begonnen: een grote opknapbeurt, waarbij de bewoners in de woning kunnen blijven. Een bescheiden ingreep, gezien de doelstelling om in 2050 - en volgens het nieuwe college zelfs in 2040 - gasloos en CO2-neutraal te worden. Volgens manager vastgoed Eric Nagengast van Rochdale kan niet alles direct al klaar zijn voor '2050'. "Elk complex krijgt zijn eigen route. We zijn in het kader van de 'City Deal' al ver in het onderzoek om hierna het overgrote deel van de buurt aardgasvrij te kunnen maken. Het is ook belangrijk dat je naar de bewoners kunt zeggen: we zijn begonnen. Na al die jaren onduidelijkheid."

## DIVERSITEIT

"We doen het vooral voor de bewoners; dat die zich kunnen verbeteren", vult gebiedsregisseur Ronald van Dijk aan. "Ze bungelen gemiddeld onderaan in alle statistieken over werk, inkomen, scholing en gezondheid."

"Die diversiteit van de buurt is uiteindelijk belangrijk", aldus Nagengast. "Door strengere toegangsregels komen hier anders steeds meer kwetsbare mensen te wonen. We moeten ook zorgen voor geschikte woningen voor ouderen.

**Dobbebuurt: uiteindelijk geen sloop maar renovatie. Eigen Haard is klaar, de Alliantie is bezig, Rochdale, de grootste eigenaar, is aan het voorbereiden.**

Die wonen vaak te groot, en kunnen zo ruimte vrijmaken voor gezinnen."

De rest van de Van Deysselbuurt-Noord wordt op hoog niveau gerenoveerd tot energielabel A. Voor het middengebied moet de besluitvorming nog plaatsvinden - sloop-nieuwbouw is er niet uitgesloten. "Maar er staan ook heel karakteristieke flats, die we graag zouden willen behouden", aldus Nagengast. Langs de Burgemeester Roëllstraat, aan de zuidkant van de buurt, worden de meeste mogelijkheden voor nieuwbouw gezien. De eengezinswoninkjes die met hun rug naar die straat toestaan, worden vrijwel zeker gesloopt. De Van Deysselbuurt-Zuid is het laatst aan de beurt en niet klaar voor 2025. De planning is afhankelijk van de ontwikkeling van de Roëllstraat.

## NIEUW MASTERPLAN?

Sinds de crisis verloopt de vernieuwing in Nieuw-West meer organisch, niet volgens een groot plan. Corporaties konden, in samenspraak met bewoners, stadsdeel en gemeente, ook meer hun eigen afwegingen maken over sloop/nieuwbouw, renovatie en toevoegingen. Nu er weer vaart komt in de vernieuwing en de druk op de stad toeneemt - er ligt nog een verdichtingsopgave van 9.000 woningen voor heel Nieuw-West - is het de vraag of niet opnieuw een plan nodig is als indertijd Richtig Parkstad 2015.

Er wordt sinds 2016 ook gepraat over een 'ontwikkeldkader' voor Geuzenveld-Slotermeer. "Meer afstemming is inderdaad nodig, alleen al om ervoor te zorgen dat we niet allemaal hetzelfde bouwen en dat we samen de sociale huurvoorraad op peil houden", aldus Nagengast. "Ook is het goed dat we snel duidelijkheid hebben over hoe het profiel van Roëllstraat eruit komt te zien, met de tramlijn, fietspaden en leidingen. Dan weten we waar en hoeveel we daar kunnen bijbouwen."

Maar op een nieuw masterplan, zoals Richtig Parkstad 2015, zit niemand te wachten. Nagengast: "Dan ben je vijf jaar verder en zitten deze mensen nog langer te wachten. Het zorgt er ook voor dat je minder beweeglijk bent."



## VERBINDINGEN MET DE STAD

Even verder richting de Ring ligt Plein '40-'45, met zijn markt, winkelcentrum en Tuinstadkantoor. Daar legt stadsdeelbestuurder Ronald Mauer uit dat afstemming nodig is, maar ook behoedzaamheid met het naar buiten brengen van plannen. "Kort na de crisis waren er met name in Slotervaart partijen, ook niet-commerciële, die kansen zagen voor het ontwikkelen van vooral jongerenhuisvesting. Dat ging als het ware vanzelf, het waren lege kavels die met tenders werden aangeboden. Maar in Slotermeer gaat het niet vanzelf. Het is bebouwd en 90 procent is in handen van corporaties. Ten tijde van de Parkstaddeal waren dat grote ontwikkelaars, maar nu zijn ze beperkt in hun investeringsmogelijkheden, ofschoon ze wel weer iets meer vrijheid hebben gekregen. Daarbij heeft het paradigma van rigoureuze sloop-nieuwbouw plaatsgemaakt voor voortbouwen op het bestaande."

"Het is ook een meer omvattende aanpak", vult Hettie Politiek, procesmanager investeringsaanpak ontwikkelbuurten, aan. In het Parkstadplan ging het over voorzieningen, de openbare ruimte en sociaal-economische posi-

Renovatie in de omgeving Dirk Sonoystraat, Geuzenveld. Na afronding van de renovatie en nieuwbouw is de bijna zeshonderd woningen tellende Bakemabuurt een meer gemengde buurt geworden. Met sociale huur, middenhuur en koopwoningen.



tie van bewoners. "Maar hier gaat het ook over de verbindingen met de stad en met ontwikkelingen op Sloterdijk."

Het ontwikkelkader voor Geuzenveld-Slotermeer was eind mei grotendeels af, maar moet eerst nog de instemming van het nieuwe college hebben en dan worden gepresenteerd aan de bewoners. "Dan begint voor de bewoners het 'onzeker weten'. Ze weten dat er iets gaat gebeuren, maar nog niet wat", aldus Politiek. "Dat wordt juist onderdeel van het participatieproces, bewoners praten mee over de verdere uitwerking."

Bij de presentatie van zo'n plan is enige omzichtigheid gewenst, zegt Mauer. In Koers 2025, over het bijbouwen van 50.000 woningen in de stad, staan woonblokken aan het Noorderhof met vet rood en roze aangegeven. "Dan denken mensen dat ze hun huis uit moeten en dat er van alles gaat gebeuren, terwijl dat wel meevalt. We hebben ze inmiddels gerustgesteld."

## VERDICHTEN BIJ ROËLLSTRAAT

Voor de noodzakelijke verdichting zijn alle ogen gericht op de 2,5 kilometer lange Burgemeester Roëllstraat. Mauer: "Die zou wel een meter of zes smaller kunnen, waardoor het een stadslaan wordt. Daardoor kunnen er wel zo'n vierduizend woningen bij komen."

Wie daar gaat bouwen is nog niet duidelijk; het gaat deels om grond die nog niet in erfpacht is uitgegeven en waar de corporaties geen eerste recht hebben. Nagengast van Rochdale geeft aan dat zijn corporatie, vanwege de verwevenheid met de buurt, ook daar liever zelf de regie houdt.

Maar het wordt hoe dan ook geen gouden rand, stellen corporaties en gemeente. Politiek: "Er komen geen losstaande torens die niets met de buurt te maken hebben. We bouwen in eerste instantie voor de buurt."

Voor heel het gebied wordt gestreefd naar een mix met 60 procent sociale huurwoningen in plaats van de 90 procent nu, terwijl het absolute aantal sociale huurwoningen gelijk blijft door 'slim' verdichten. De overige 40 procent wordt middenhuur en vrije sector, waaronder koop. Vooral om huidige bewoners te laten doorstromen. "Menging is noodzakelijk om voorzieningen te kunnen bieden", aldus Mauer. "Hier kunnen straks de onderwijzers en verplegers terecht."

Volgens Mauer zullen er nog wel gesprekken moeten worden gevoerd over verduurzaming van de bestaande voorraad. "Het nieuwe college zal daar zeker nog meer werk van maken. Label B kan echt niet meer en er moet liefst in één keer naar aardgasloos worden toegewerkt!"

"De corporaties willen wel, maar kijken ook naar het college met de vraag: wat hebben jullie er ook voor over? Zeker als het over de kosten bij renovatie gaat", aldus Politiek. Overigens ligt er onder de Roëllstraat al een stadswarmteleiding. Politiek: "Ook bij eerdere vernieuwing is gelukkig al over verduurzaming nagedacht." □



# “Jarenlange onzekerheid w

De Dobbebuurt in Slotermeer is een van de 22 zogeheten ‘ontwikkelbuurten’ in Nieuw-West. Deze buurt is gemeentelijk beschermd stadsgezicht en onderdeel van het Van Eesterenmuseum. Een extra reden voor de betrokken woningcorporaties om de sloopplannen definitief weg te bergen. De grootste eigenaar Rochdale moet met de renovatie nog een begin maken. Niet alleen de staat van veel huizen is slecht. De Dobbebuurt - en de rest van Slotermeer - bungelen onderaan veel lijstjes. {JANNA VAN VEEN}

▣ FOUAD SOUBATI IS gebiedsmakelaar van het stadsdeel in Geuzenveld-Slotermeer. Tijdens een wandeling door de buurt laat Soubati zien dat het Gerbrandypark – dat zich uitstrekt langs de Burgemeester van Tienhovengracht en loopt van Plein ’40-’45 naar de Dobbebuurt – er prima bij ligt. Het park herbergt onder meer een speeltuin en pierenbadje, maar ook een tennisbaan en voetbalveldje. “Dit is een belangrijke plek voor de hele buurt. In de zomer is het vaak overvol. Het is een prima recreatiegebied waar iedereen bij elkaar komt. Dit soort plekken zijn erg belangrijk in een buurt waar mensen vaak te klein wonen en geen geld hebben om op vakantie te gaan.”

Soubati heeft afgesproken met Toon de Vries in de Dobbekamer. De Vries is wijkcoördinator van VoorUit. Deze organisatie bestaat uit studenten die in ruil voor woonruimte maatschappelijke taken verrichten in Amsterdamse wijken. De Vries: “We organiseren activiteiten voor kinderen maar ook voor ouderen, zoals koffieochtenden in buurthuis Tante Ali. Iedere student komt een jaar lang bij een

gezin thuis en geeft waar nodig huiswerkbegeleiding of helpt met de papierwinkel.”

De Vries woont al jaren in de buurt en merkt dat de armoede – ook nu de crisis voorbij is – nauwelijks is afgenomen. “Kinderen komen in oude kleren naar activiteiten en er wonen nog steeds veel te veel grote gezinnen in te kleine en vaak slecht onderhouden woningen. En er zijn heel veel mensen met schulden. Niet in de laatste plaats door de hoge energiekosten doordat veel woningen nauwelijks zijn geïsoleerd.”

## UITGESTELDE RENOVATIE

De buurt dankt zijn naam aan Theodorus Dobbe, verzetsman uit de Tweede Wereldoorlog. Verzet is er ook al jaren onder de bewoners van een deel van de Dobbebuurt tegen de steeds maar weer uitgestelde renovatie van hun woning door op-eenvolgende woningcorporaties. Het voornemen was de middelhoge bouw gedeeltelijk te slopen, maar de toegekende status van beschermd stadsgezicht haalde een streep door de rekening. De huidige eigenaar Rochdale maakte vervolgens weinig haast met de broodnodige renovatie van de honderden sociale huurwoningen. Vanaf eind 2019 worden naar verwachting de eerste woningen gerenoveerd. Veel te laat vinden de bewoners, die te kampen hebben met slechte isolatie en schimmel op de muren.

Rochdale heeft onlangs op de Burgemeester de Vlughtlaan een buurtpunt geopend. Medewerkers van de woningcorporatie, maar ook van het stadsdeel en bijvoorbeeld agenten van het wijkteam, zullen hier dagelijks aanwezig zijn om vragen van bewoners te beantwoorden. Soubati is heel positief over deze aanpak: “We moeten dit

Fouad Soubati,  
gebiedsmakelaar  
Geuzenveld-Slotermeer.





# was voor iedereen slopend”

Renovatie van woningen van woningcorporatie de Alliantie in de Burgemeester Fockstraat.



met elkaar aanpakken, want er is veel onrust in de buurt. Begrijpelijk, want er komt een grote vernieuwingsoperatie aan en dat maakt mensen onzeker. Hopelijk kunnen we die onrust met goede voorlichting wegnemen.”

“Alleen al vanwege de schaal van het vernieuwingsproject, duurt het nog zeker vier jaar voor de laatste woning is gerenoveerd”, zegt gebiedsregisseur Ronald van Dijk van Rochdale. “Huurders vragen zich terecht af wat er in de tussentijd gaat gebeuren, zodat ze nog een beetje knap kunnen wonen. Door tempo te maken met het project, maar ook door een tandje bij te zetten in het technisch beheer, proberen we de ergste problemen voor de bewoners te ondervangen. Het buurtpunt aan de Burgemeester de Vlugtlaan is belangrijk bij de informatieverstrekking, maar we gaan ook bij de bewoners langs om te kijken wat er nodig is en wat de wensen zijn. Op die manier krijgen we een beter beeld van de problemen die achter de voordeur leven. Rochdale wil niet alleen onderhoudsproblemen oplossen maar de bewoners ook – samen met het stadsdeel – de benodigde maatschappelijke hulp bieden.”

## DAGELIJKS OVERLEVEN

Amsterdammers die in de beginjaren opgroeiden in de Westelijke Tuinsteden, spreken vaak liefdevol over hun jeugd. Over de ruimte die er was om

te spelen en de saamhorigheid die er heerste. Gulsema, begin dertig en van Turkse afkomst, groeide op in de Reina Prinsen Geerligstraat in de Dobbbebuurt. Haar ouders wonen nog steeds in dezelfde woning, die nu op de nominatie staat om gerenoveerd te worden. Gulsema wil behalve haar voornaam weinig kwijt over zichzelf. Wel heeft ze een uitgesproken mening over de buurt waar ze haar jeugd doorbracht.

Volgens haar zijn van grote delen van Nieuw-West bewust concentratiegebieden gemaakt. “De overheid heeft hier grote groepen mensen met een bepaalde problematiek bij elkaar gezet. Be-

“Hier opgroeien was iedere dag weer een kwestie van overleven.”

## ONTWIKKELBUURTEN. ZO ZIT HET.

Na de Stedelijke Vernieuwing, Wijkaanpak, Vogelaarwijken, Aandachtswijken, Krachtwijken en de gemeentelijke Focusaanpak heeft Amsterdam 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.

De lijst omvat negentien buurten in Nieuw-West, acht buurten in Noord en vijf in Zuidoost. 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. Het nieuwe college wil de komende jaren 40 miljoen euro investeren in nieuwbouw, woningverbetering en het opknappen van openbare ruimte in deze 32 buurten.

NUL20 neemt in 2018 een kijkje in een aantal ontwikkelbuurten. De aftrap lag in het maartnummer in de H-buurt in Zuidoost. Ditmaal de Dobbbebuurt in Nieuw-West.



Dobbebuurt

woners kunnen zich niet aan elkaar optrekken, maar trekken elkaar juist naar beneden en komen zo in een neerwaartse spiraal terecht. Sociale cohesie is ver te zoeken en er is sprake van polarisatie. Iedere keer als ik hier terugkom, krijg ik het benauwd. Ik kom vaak leeftijdsgenoten tegen die hier ook zijn opgegroeid. Zij ervaren hetzelfde. Hier opgroeien was iedere dag weer een kwestie van overleven. Volgens mij ervaart de jeugd van nu dat nog steeds zo.”

Gulsema woont nu met haar eigen gezin in Geuzenveld. “Ik moet wel in de buurt blijven wonen, want mijn ouders hebben mijn hulp nodig. Ze zijn oud en hebben lichamelijke klachten, niet in de laatste plaats omdat ze al jaren in een zeer slecht onderhouden woning wonen. Al sinds eind jaren negentig was er sprake van sloop van die woonblokken en nu, vier woningcorporaties verder, is dan toch besloten dat er gerenoveerd wordt. Die jarenlange onzekerheid was voor iedereen in de buurt slopend.”

Haar vader en broer hebben last van hun longen, volgens Gulsema zo goed als zeker veroorzaakt door de hardnekkige schimmel op de muren waar de familie jarenlang mee te kampen had. “Er is inmiddels wel iets aan de woningen verbeterd, maar het is nog steeds beneden peil. Binnenkort wordt er in fasen gerenoveerd. Het huizenblok van mijn ouders komt misschien in de tweede helft van volgend jaar aan de beurt. Ik ben bij enkele bewonersbijeenkomsten van Rochdale geweest en heb gevraagd of kwetsbare bewoners zoals mijn ouders niet sneller naar een andere woning kunnen verhuizen. Maar dat gaat niet gebeuren. Ik hoop dat mijn ouders het nog mee mogen maken dat ze de laatste jaren van hun leven in een knappe benedenwoning kunnen wonen.”

Gebiedsregisseur Van Dijk laat weten dat Rochdale een ‘doorstroommakelaar’ heeft aangesteld die de zorgen van de verhuizing naar een andere (wissel-)woning overneemt van oudere en kwetsbare huurders. “We verwachten dat dit goed

gaat werken. Op dit moment werken we de aanpak uit. Het idee is om huurders actief te benaderen om zo de doorstroming op gang te brengen.”

## EENZIJDIG WINKELAANBOD

De Burgemeester de Vlugtlaan loopt parallel aan het Gerbrandypark en was in zijn hoogtijdagen een druk bezochte en populaire winkelstraat waar onder meer een V&D was gevestigd. Nu wordt deze straat ‘klein Istanbul’ genoemd. Het winkelaanbod is met name ter hoogte van de Dobbebuurt erg eenzijdig. Turkse levensmiddelenwinkels, kebabtenten en bazaars bepalen het beeld.

De Surinaamse eigenaar Glenn van kapsalon Shining Star had graag een wat gevarieerder aanbod gezien. “Het is erg veel van hetzelfde; af en toe wil je ook wel eens iets anders dan een broodje kebab”, zegt hij met een knipoog. Maar wat hij vooral mist in de buurt – behalve een Surinaamse toko – is saamhorigheid. “Mensen leven erg op zichzelf, binnen hun eigen gezin. Ik heb wel eens geprobeerd om een festival te organiseren in het Gerbrandypark met verschillende groepen uit de buurt. Het idee was dat buurtbewoners eten uit hun eigen cultuur zouden presenteren en ook kappers hun verschillende kapsels konden tonen. Ik kreeg zo weinig bijval dat ik het idee maar heb laten varen.”

Glenn woont al 25 jaar in de Speelmanstraat in de Dobbebuurt. Zijn woning is inmiddels gerenoveerd door de Alliantie. “En gelukkig maar, want dat was hard nodig. Jammer dat de mensen in de rest van de Dobbebuurt nog steeds moeten wachten. Klanten van mij die daar wonen klagen steen en been. Niet alleen over de uitgestelde renovatie en de hoge huren maar ook over criminaliteit. Zelf heb ik daar niet zoveel last van. Ik heb met iedereen goed contact. Het zou wel goed voor de buurt zijn wanneer er nieuwe woningen worden gebouwd. Dan krijg je een betere mix van bewoners en vanzelf ook van het winkelaanbod.” □

## VEEL MIS IN SLOTERMEER

Gebiedsonderzoeken schetsen een weinig rooskleurig beeld van Slotermeer: lage en dalende buurttevredenheid, veel criminaliteit, hoge werkloosheid en veel armoede. Relatief veel bewoners kampen met een combinatie van schulden, slechte gezondheid en weinig participatie. Met name bewoners van Slotermeer-Noordoost, waar de Dobbebuurt onder valt, hebben een ongunstige sociaal-economische positie. Zo is het aandeel minimajongeren met 34 procent veel hoger dan het stedelijk gemiddelde van 22 procent.

Bewoners van Slotermeer-Noordoost geven gemiddeld een rapportcijfer van 5,5 aan hun weinig, een stuk lager dan het Amsterdams gemiddelde: 7. In deze buurt is ook het rapportcijfer voor het schoonhouden van de straten gedaald naar een magere 5,6. Veel klachten gaan over verkeerd aanbieden van grofvuil en rattenoverlast. De cijfers komen uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2017.

Het extra geld van de budget Ontwikkelbuurten wordt mede ingezet voor aanpak van de problemen in de openbare ruimte.





Stuwt metrostation Centrumgebied Noord op tot bruisend stedelijk centrum?

# Wat brengt de metro?

In juli gaat de Noord/Zuidlijn eindelijk rijden. Wat gaat dit betekenen voor het beginpunt van de metrolijn, het Centrumgebied Noord? Dat station Noord een OV-hub voor forensen wordt, is wel duidelijk. En ook dat er grote woonwijk pal naast het station komt. Maar wordt het gebied ook een bruisend stedelijk centrum? {JOOST ZONNEVELD }

BIJ HET MONUMENTALE station Noord van architect Benthem Crouwel, opgetrokken uit glas en staal, staat de bewegwijzering al te wachten op de reizigers. Dat worden er naar verwachting tienduizenden per dag. “Dit wordt een OV-hub,” zegt Sjoerd Soeters, scheidend supervisor van het CAN-gebied (Centrumgebied Amsterdam-Noord). “Wie uit Waterland met het OV naar Amsterdam komt, moet hier straks overstappen.” Het busstation, aan twee kanten van het metrostation, met fraaie flauw hellende luifels, is al gereed om de bussen met forensen te ontvangen. Alleen al daarom rijdt de metro

straks niet met lege wagons naar en vanaf de binnenstad.

## BESTEMMING BUIKSLOTERMEERPLEIN

Maar wordt de stationsomgeving ook meer dan de locatie van een OV-hub? Het wordt in ieder geval een woonwijk. In de directe omgeving van het station staan zo’n zesduizend nieuwe woningen ingetekend. “Dat is bijna het dubbele in vergelijking met de oorspronkelijke plannen van vijftien jaar geleden,” zegt Martine van Bergen, senior projectmanager bij de gemeente.



# NIEUWBOUW CENTRUMGEBIED AMSTERDAM-NOORD (CAN)

Het CAN-gebied bestaat uit Elzenhagen Zuid, Elzenhagen Noord, Noorderkwartier, Stationsgebied en Winkelcentrum Boven 't IJ. De 472 woningen in Elzenhagen Noord zijn al even klaar; er liggen plannen klaar voor nog 5.500 extra woningen.

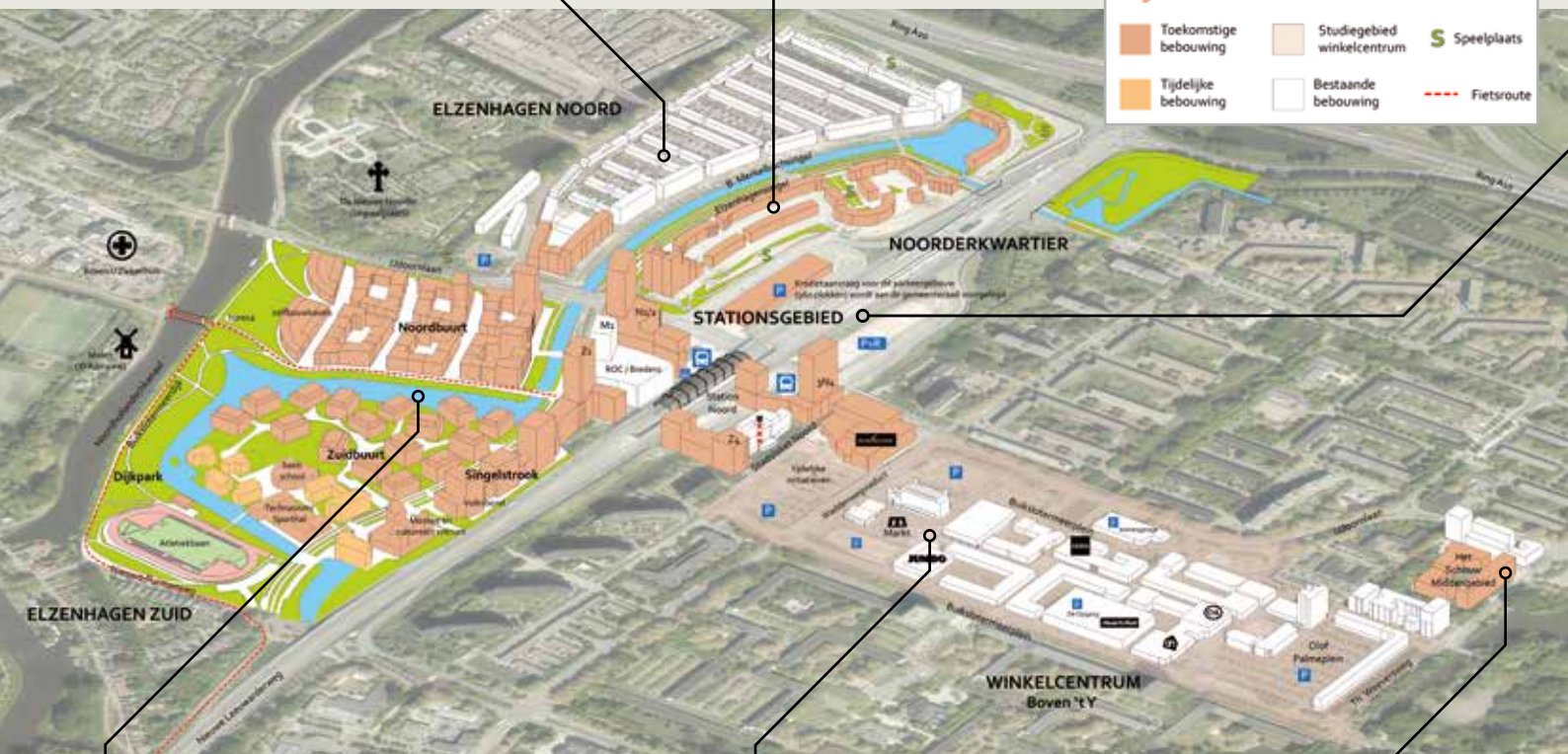
## ELZENHAGEN NOORD

Status: 472 woningen in de vrije sector zijn gerealiseerd. Stadgenoot wil nog dit jaar starten met de bouw van 130 sociale huurwoningen op de laatste braakliggende kavel.

## NOORDERKWARTIER

Status: hier komen 24 individuele zelfbouwoningen en 96 woningen in co-creatie (beide koop) en 388 zelfstandige studentenwoningen. De bouw van de co-creatiwoningen is onlangs gestart; ze zijn nage-noeg allemaal verkocht. De studentenwoningen zijn voor De Key. Ontwikkelcombinatie AM/Blauwgoed heeft nog geen planning voor de bouwstart gegeven. De tien geplande villa's nabij de Ring A10 zijn geschrapt. De gemeente en ontwikkelcombinatie CZAN komen daarmee tegemoet aan de wens van omwonenden een groen park en een speelplek te behouden.

Legenda					
	Toekomstige bebouwing		Studiegebied winkelcentrum		Speelplaats
	Tijdelijke bebouwing		Bestaande bebouwing		Fietsroute



## ELZENHAGEN ZUID

Status: er ligt een stedenbouwkundig plan voor 1.800 woningen en diverse voorzieningen. De woningen worden ontwikkeld door AM en Blauwgoed (CZAN) en Ymere. Er is nog geen vastgesteld bestemmingsplan. In het noordelijk deel komen zes gesloten woonblokken en twee blokken met zelfbouwoningen. In het zuidelijke deel staat een twintigtal woonblokken ingepland, variërend van drie tot zeven lagen in het groen en hogere bebouwing langs de Nieuwe Leeuwarderweg. De oorspronkelijke programmering is aangepast: van 30 procent sociaal en de rest vrij naar 30 procent sociaal, 20 procent middeldure huur en 50 procent koop. De eerste woningen worden op z'n vroegst in de tweede kwartaal van 2020 in aanbouw genomen. Deze zomer start wel de bouw van Startblok Elzenhagen, tijdelijke huisvesting voor jongeren, studenten en statushouders. Naar verwachting kunnen de bewoners hier begin 2019 terecht.

## WINKELCENTRUM BOVEN 'T IJ

Er wordt gesproken met een grote vastgoedpartij. Als het gebied wordt herontwikkeld, dan komen er wat de gemeente betreft zeker 2.000 woningen bij.

## HET SCHOUV

Aan de rand van het plangebied wil Stadgenoot begin volgend jaar starten met de bouw van 190 sociale huurwoningen.





**NIEUWBOUW CAN-GBIED**In totaal: **6.000** woningen**ELZENHAGEN NOORD****472** vrije sector woningen  
(gerealiseerd)**130** sociale huurwoningen**Elzenhagen Zuid****1800** woningen**WINKELCENTRUM BOVEN 'T IJ****2000** woningen?**NOORDERKWARTIER****24** zelfbouwoningen**96** koopwoningen**388** studentenwoningen**STATIONSGBIED****619** vrije sector huurwoningen**253** reguliere sociale huur**177** studentenwoningen**STATIONSGBIED**

Eerder dit jaar werden er verträgen gemeld bij de bouwstart van nieuwbouwcomplexen rond metrostation Noord. De ontwikkelaars kampten met stijgende bouwkosten en volgeboekte aannemers. Inmiddels is de bouw van Pulse (3N4) half mei gestart.

Status deelgebieden:

Kavel M1 is reeds gerealiseerd. 115 woningen, waarvan 90 vrije sector- en 25 sociale huurwoningen.

Kavel Z1. 288 sociale huurwoningen. Ontwikkelaar Blauwhoed, voor Eigen Haard. Naar verwachting start de bouw nog dit jaar.

Kavel N1/2. Ontwikkelaar CZAN (AM en Blauwhoed). 361 huurwoningen, waarvan 177 studenteneenheden. In het complex komt ook een hotel met 300 kamers en 150 m2 commerciële ruimte. Dit jaar willen de ontwikkelaars starten met 100 woningen en een ROC. Deze combinatie ontwikkelde ook Elzenhagen Noord en tekent ook voor Noorderkwartier en Elzenhagen Zuid. "Wij geloven in dit gebied, het heeft enorm veel potentie, zegt Peter Heuvelink, directeur van AM Noordwest."

Kavel 3N4: Ontwikkelaar Wonam bouwt hier 'Pulse', 219 middeldure huurwoningen, 4.000 m2 kantooruimte, 400 m2 museumruimte en 250 m2 horeca. Bouwstart was half mei. Wonam-directeur Robert Kohsiek: "Pulse wordt gedeeltelijk over het busplatform heen gebouwd. Dat is een mooie uitdaging. Wij denken dat OV-knooppunten in de metropool Amsterdam de beste plekken zijn om te wonen."

Kavel Z4: Syntrus Achmea wil hier 126 middeldure huurwoningen bouwen. Het plan wordt momenteel geoptimaliseerd.

Pulse



Maar het Buikslotermeerplein moet ook een bestemming worden. "Direct naast het station komt een bioscoop met 2500 stoelen verdeeld over twaalf zalen en een verwacht aantal van 500.000 bezoekers per jaar. Bovendien willen we andere culturele voorzieningen toevoegen en het winkelcentrum vernieuwen en daarmee aantrekkelijker maken, onder meer met horeca en woningen," aldus An-nique Guyaux, eveneens senior projectmanager.

Soeters moet het nog maar zien. "De nieuwe metroverbinding kan er ook toe leiden dat Noorderlingen gemakkelijker naar het centrum gaan, terwijl Amsterdammers van buiten Noord de omgekeerde beweging niet maken. Die gedachte is niet denkbeeldig, want de omgeving van het Buikslotermeerplein is nu verre van aantrekkelijk."

De twijfels van Soeters hebben te maken met het imago van Noord, maar vooral met de trage ontwikkeling van de stationsomgeving. "De plannen stammen uit dezelfde tijd als die voor de vernieuwing van het centrum van Zaanstad. In Zaanstad zijn ze al klaar, terwijl hier eigenlijk alles nog moet beginnen."

**ALLE SEINEN OP GROEN**

Volgens Soeters is de ernstig vertrapte aanleg van de Noord/Zuidlijn een bepalende factor geweest. "Maar nu die gaat rijden, had de bouw wel al een eind op streek moeten zijn." Dat dit niet het geval is, komt volgens Soeters in belangrijke mate op het conto van de crisis waarin onder meer ING Real Estate, een van de beoogde ontwikkelaars, afhaakte en de grond teruggaf aan de gemeente. "Maar dat is niet het enige: er is jarenlang ook een gebrek aan bestuurlijke wil bij de gemeente geweest. In Zaanstad hebben we in heel korte tijd een eerste deel van het centrum kunnen vernieuwen, waardoor er een vliegwieltje op gang kwam. In Amsterdam-Noord is alles te traag verlopen. Er werd geen prioriteit aan gegeven en iedere wethouder wilde weer iets anders."

Toch ziet Van Bergen dat 'nu eindelijk alle seinen op groen staan'. "De crisis is voorbij, er is een enorme behoefte aan woningen, ontwikkelaars willen hier graag bouwen en de metro gaat rijden. In de komende jaren ontstaat hier een nieuw gemengd stuk stad met een stedelijk hart, hoogbouw rond het station en de woonwijk Elzenhagen Zuid, waar het in een iets relaxter woonmilieu goed wonen is, in het groen. En waar je niet alleen gemakkelijk met het OV de stad in kan, maar ook met de auto zo de stad uit bent."

**VEEL WONINGEN, WEINIG KANTOREN**

Auteur Bas Kok, inwoner van Noord, filosofeert in zijn recent verschenen boek Metromorfose over de invloed van de metro op Amsterdam-Noord. Kok verwelkomt de metro: "Noord heeft altijd de lelijkste fabrieken gekregen, de armste inwoners en de slechtste verbindingen. Met de Noord/Zuidlijn wordt Noord eindelijk serieus genomen."



Hij verwacht in tegenstelling tot Soeters wel dat de Noord/Zuidlijn het verschil gaat maken. “In de komende jaren zullen heel veel Amsterdammers minimaal een keer de metro naar Noord nemen. Dan zullen zij zich realiseren dat dat eigenlijk heel erg dichtbij is. In ongeveer vijf minuten ben je straks vanaf CS op het Buikslotermeerplein.” Nadat die Amsterdammers ook dit deel van Noord hebben ontdekt, zullen volgens Kok in het kielzog daarvan meer en meer bedrijven en attracties zich er gaan vestigen.

Kok bekijkt in dit licht de plannen van de gemeente met argusogen. “Die beperken de verdere ontwikkeling van Noord juist. De focus ligt veel te veel op woningbouw, terwijl het misschien wel een even goede locatie voor kantoren is als de Zuidas. Het winkel- en horeca-aanbod moet veel diverser en ruimer worden. En er zou veel meer ruimte voor hotels moeten komen. Maar de gemeente houdt dat tegen.”

Volgens Van Bergen is de nadruk op wonen in het Stationsgebied het gevolg van een overmaat

## Soeters: “In Zaanstad zijn ze al klaar, terwijl hier eigenlijk alles nog moet beginnen.”

aan kantooruimte die Amsterdam enkele jaren geleden nog had en de huidige grote behoefte aan woningen. Volgens Kok gaat het niet lukken een aantrekkelijk centrum te creëren als het gebied vooral een woonfunctie krijgt.

### LELIJKSTE PLEK VAN NOORD-HOLLAND

Iedereen is het er over eens dat het bestaande winkelcentrum Boven ‘t IJ aan het Buikslotermeerplein, onlangs nog verkozen tot de lelijkste plek

van Noord-Holland, nodig aan vernieuwing toe is. Van Bergen: “Sinds halverwege de jaren zestig was dit lange tijd een belangrijk regionaal winkelcentrum, maar zeker de laatste tijd holt het achteruit, het gaat slecht.”

In de afgelopen jaren zijn verschillende pogingen ondernomen om het winkelcentrum te moderniseren. Soeters: “De Kroonenberggroep heeft geprobeerd al het vastgoed over te nemen en er een soort mall van te maken. Het is uiteindelijk niet gelukt om het hele winkelcentrum aan te kopen, omdat er tientallen eigenaren zijn, allemaal met een eigen agenda. Maar liever dan een overdekte mall, zou ik daar meer woningen en horeca toe willen voegen, waardoor een mix van functies en gebruik ontstaat.”

Dat is ook de inzet van de gemeente, die momenteel met een commerciële vastgoedontwikkelaar praat. Intussen lijken de circa zeventig verschillende eigenaren van het winkelcentrum ook doordrongen van de noodzaak te vernieuwen. Mocht het nu wel komen tot herontwikkeling, dan zijn er kansen voor meer functiemenging, met naast winkels ook ‘leisure’, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Tussen het stadsdeelkantoor Noord en de huidige parkeerplaats aan de andere kant van het winkelcentrum ziet de gemeente mogelijkheden om zo’n tweeduizend woningen toe te voegen. Daarmee zou een veel groter stedelijk en eigentijds centrum ontstaan.

### VERSCHILLENDE SFEREN

De herontwikkeling van het winkelcentrum is volgens Soeters cruciaal om publiek van buiten Noord te trekken: “Het is wel duidelijk dat daar nu geen enkele reden voor is.” Kok denkt er ook zo over: “Met alle respect voor die winkels, maar in het voormalige V&D-gebouw, op de kop van het winkelcentrum aan de kant van het metrostation





De nieuwe wijk krijgt drie sferen: een buurt met gesloten woonblokken en zelfbouwkavels, één met woonblokken in het groen en de stationsbuurt met hoogbouw.

### VERSCHILLENDE SFEREN

Dat wil niet zeggen dat de verschillende delen geen eigen identiteit krijgen. “De wijk bestaat uit drie delen,” zegt Guyaux, “Aan de noordkant komt een buurt met gesloten woonblokken en zelfbouwkavels, en in het zuidelijke deel komen verschillende woonblokken los in het groen te staan, een buurt die aan het Funen doet denken. Langs de Nieuwe Leeuwarderweg komt het meest stedelijke deel: woontorens op een onderbouw van zes lagen.”

De twee looproutes die Soeters bedacht, lopen onder de Nieuwe Leeuwarderweg en de metrolijn door naar de andere kant, naar de toekomstige woonwijk Elzenhagen Zuid.

Naast woningen komen er onder meer twee scholen, een moskee en in het dijkpark aan het Noordhollandsch Kanaal twee horecavestigingen. Guyaux: “De eerste stap zal zijn om de laagliggende polder op te hogen en de bestaande atletiekbahn binnen het gebied te verplaatsen. De wijk die hier uiteindelijk komt, is ideaal voor gezinnen, vanwege de scholen, sportvoorzieningen en het groene, autovrije karakter. Zo wordt de atletiekbahn openbaar toegankelijk.”

Meer naar het noorden is de laagbouwwijk Elzenhagen Noord al enkele jaren klaar, op één gebouw van woningcorporatie Stadgenoot na. Onlangs is de eerste paal geslagen in het Noorderkwartier, een wijk met co-creatiwoningen, zelfbouwoningen en studentenwoningen. ▢

zijn nu de So-low, de Action en de Lidl gevestigd. Dat zijn niet de winkels die je zou willen hebben op zo'n locatie in het centrumgebied.” Bovendien ontbreekt momenteel een duidelijke route van het metrostation naar het winkelcentrum. Van Bergen: “We willen het viaduct van de Waddenweg slopen, omdat dat nu als barrière ervaren wordt. Hetzelfde geldt voor het parkeerdek bij de Jumbo en het voormalige gebouw van de Bowling.”

Op die manier moet ruimte ontstaan voor een aaneengesloten gebied. Daarvoor bedacht Soeters al lang geleden twee looproutes met licht kronkelende straten langs nieuwe en dichtere bebouwing. Soeters: “Door de openbare ruimte te verkleinen en zowel winkels als horeca in de plinten te plaatsen, ontstaat meer levendigheid. Door straten te maken kunnen we de verschillende gebieden op elkaar aansluiten.”



# Afscheid van de wa

Amsterdam en de woningcorporaties verkennen de mogelijkheden voor een rechtvaardiger toewijzingssystematiek van sociale huurwoningen. Gewenste uitkomst: een systeem met meer doorstroming en betere aansluiting op woonwensen. "Het belangrijkste is", zegt AFWC-directeur Egbert de Vries, "dat het alternatief beter is dan de huidige wachtlijsten". {BERT POTS }

## NIEUW UITGANGSPUNT

▣ DE CORPORATIES HEBBEN vooruitlopend op het onderzoek alvast een nieuw uitgangspunt geformuleerd: *het nieuwe systeem moet zorgen voor passende huisvesting op dat moment dat een huishouden een sociale huurwoning nodig heeft. En de woning is slechts beschikbaar voor zolang als nodig.*

"Het huidige stelsel past niet bij dat principe. De oude verdeling gaat niet uit van passende huisvesting voor wat betreft prijs, samenstelling van de huishouding en bijvoorbeeld een mogelijke zorgvraag."

Ook laat volgens De Vries het criterium 'op het moment dat het nodig is' zich niet combineren met een wachtlijst. "Stel een gezinnetje in een kleine tweekamerwoning krijgt gezinsuitbreiding. Dan ontstaat ruimtenood, maar hun inschrijving heeft geen enkele relatie met de dynamiek van hun leven. Ook dat is een belangrijke reden de systematiek te wijzigen."

En dan de toevoeging 'voor zolang als nodig'? De Vries: "Dat is misschien geen verdelingsvraagstuk, maar ons huurstelsel is niet toegesneden op meer flexibiliteit in het woninggebruik. Duizenden wonen veel ruimer dan strikt genomen nodig is, terwijl duizenden grote gezinnen veel krappere wonen dan wenselijk is."

## "WEG VAN VERWORVEN RECHTEN"

André Ouwehand is onderzoeker aan de TU Delft op het gebied van stedelijke vernieuwing en volkshuisvesting. Hij is aangenaam verrast door het uitgangspunt dat gebruik van een sociale huurwoning geen eeuwigdurend recht meer is. "We zitten in een andere tijd. Sociale huisvesting wordt meer een voorziening, maar dat kan zonder voorbij te gaan aan de noden van kwetsbare mensen."

Hij relativeert de reikwijdte van een stelselwijziging. "Je kunt hoogstens de doorloop iets versnellen en de effectiviteit en rechtvaardigheid wat verbeteren." Amsterdam is volgens hem tamelijk lang vrij conservatief geweest met woonduur als verworven recht. Het afscheid daarvan is gepaard gegaan met een riante overgangsregeling. En van-

**"Het nieuwe systeem moet zorgen voor passende huisvesting op dat moment dat een huishouden een sociale huurwoning nodig heeft."**

daag levert een lange inschrijfduur het 'gouden ticket' op. "Gemeente en corporaties moeten nu zo moedig zijn het systeem lichter maken. We moeten wegraken van verworven rechten", aldus Ouwehand.

Voor De Vries is het nog maar de vraag of de samenleving afscheid wil nemen van het oude. "Rond wachtlijsten bestaan tal van sentimenten. Daarin schuilt in de beleving van veel woningzoekenden een zekere rechtvaardigheid. Om voldoende draagvlak te vinden, zal het nieuwe stelsel dus duidelijk beter moeten zijn."

## ALTERNATIEVEN

Welke kant kunnen gemeente en corporaties op? Ouwehand ziet meerdere opties. "Het gebruik van verschillende toewijzingsmodellen voor verschillende groepen, loting naast inschrijfduur en andere optiemodellen, leidt denk ik het snelst tot



Egbert de Vries: "En dan is het nog maar de vraag of de samenleving afscheid wil nemen van het oude systeem."



# chtlijsten?

een goede oplossing, maar bewijzen kan ik dat niet. Eén allesomvattend model lijkt me heel ingewikkeld.”

De Vries wil zich niet heel specifiek uitlaten over het toekomstige model. Tijdens een verkiezingsbijeenkomst van de Federatie is de komst van een puntenstelsel met urgentiecriteria geopperd. "Eenvoud heeft zijn charme, maar als je mensen beter wilt bedienen, dan zullen we met meerdere primaire en secundaire selectiekenmerken rekening moeten houden. Het ene gaat over hoe hard iemand een woning nodig heeft op een bepaalde plek. Het andere gaat over selectie tussen groepen. Wat er precies bijkomt of afgaat en hoe zwaar bepaalde zaken wegen, dat is onderdeel van het onderzoek. Maar ik kan mij voorstellen dat buurtbinding een criterium wordt. Ook moeten we ons open willen stellen voor nieuwe elementen. Wellicht moeten we bijvoorbeeld mantelzorg gaan meewegen.”

Toewijzing aan specifieke beroepsgroepen, zoals het bekende rijtje agenten, leraren en verpleegkundigen, krijgt niet onmiddellijk zijn steun. Ook de invoering van nieuwe labels acht hij minder gewenst. Er zijn al labels voor jongeren, studenten, senioren, mensen met een beperking en voor grote woningen.

## VOLLEDIGE MARKTPLAATS?

Eef Meijerman, directeur van !WOON, slaat liever een andere weg in. Hij is voorstander van een volwaardige marktplaats. "Zorg voor een aantrekkelijke en volledige woningpresentatie - corporaties kunnen daar nog heel wat aan verbeteren - en laat mensen vervolgens een bod uitbrengen. Mensen mogen daarbij zelf uitmaken welk deel van hun inschrijfduur ze willen inzetten. Stel iemand heeft veertien jaar inschrijfduur en is met een bod van elf jaar de hoogst biedende, dan krijgt hij die woning. Het restant mag de inschrijver vervolgens houden om voor de toekomst nieuwe inschrijfduur op te bouwen.”

Een dergelijke aanpak moet naar de mening van Meijerman wel worden gekoppeld aan verplichte woningafname. Ook zou hij graag meer woningen bij het systeem betrekken. "Nu wordt maar een klein deel van de vrijkomende woningen via WoningNet aangeboden. Ik zou ook graag dat deel dat nu wordt gereserveerd voor aparte doelgroepen, in het stelsel onderbrengen." Om bijvoorbeeld statushou-

ders een reële kans te bieden, zou aan hen een fictieve inschrijfduur kunnen worden toegekend.

Ouwehand heeft zijn bedenkingen: "We hebben het over de huisvesting van vaak kwetsbare mensen. We weten uit onderzoek dat het voor hen lastig is zo'n verdeelsysteem te doorgronden. Het gevaar bestaat dat zij daardoor tussen wal en schip vallen." Wel kan hij zich vinden in het idee om strenger te zijn en inschrijvers bijvoorbeeld te verplichten de woning af te nemen.

## NIEUW MODEL IN 2020?

Gemeente en corporatie zijn ambitieus. Nog dit jaar moet er een model op tafel komen dat kan rekenen op voldoende steun. En dan moeten de veertien overige gemeenten uit de WoningNetregio Amsterdam ook nog instemmen. De Vries: "Overall speelt het probleem. Het is daarom belangrijk tot een gezamenlijke, breed gedragen oplossing te komen." En die moet dan vervolgens nog worden geïmplementeerd. Dan is het snel 2020. □



Amsterdam gunstige uitzondering op landelijke trend

# Huisvesting kwetsbare

In zijn jaarverslag luidt het Leger des Heils de noodklok: de doorstroming uit de noodopvang stagneert. Opvallende uitzondering: Amsterdam, de gemeente met de meest overspannen woningmarkt. {FRED VAN DER MOLEN }

▣ DAK- EN THUISLOZEN, ex-verslaafden en voormalige gedetineerden brachten in 2017 gemiddeld acht maanden door in een opvang van het Leger des Heils voordat ze konden doorstromen naar een geschikte woonvorm met begeleiding. In 2013 was dat nog vier maanden.

Amsterdam is een opmerkelijke uitzondering op deze trend, zegt Katia Maas, manager Bureau Trajectmanagement bij de Amsterdamse vestiging van het Leger. "Ook in Amsterdam zagen we de opvang langzaam maar zeker dichtslibben, maar in 2016 heeft een kentering plaatsgevonden." De omslag kwam volgens haar met het koersbesluit Thuis in de wijk. "Daarmee verdween de vrijblijvendheid

forme werkwijze te creëren rond huurcontracten, begeleiding en aanpak bij overlastmeldingen.

## 30% NAAR KWETSBARE GROEPEN

De gemeenteraad heeft in december 2015 het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen vastgesteld. Daarin staat dat 30 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen naar kwetsbare huishoudens moet gaan. Dan gaat het om ex-gedetineerden, ex-verslaafden en (andere) dak- en thuislozen, maar ook om statushouders, slachtoffers van huiselijk geweld en anderen met een dringende medische of sociale reden.

De woningcorporaties blijken deze afspraken loyaal uit te voeren. In 2016 en 2017 wezen zij in totaal 3.357 woningen toe aan huishoudens die vallen onder het programma. Dit is zo'n 29 procent van het totaal aantal sociale verhuisingen. (Dit is nog zonder de vele tijdelijke woningen die aan jonge statushouders zijn toegewezen). Dit zijn gemeentelijke cijfers, de eigen tellingen van de corporaties komen nog iets hoger uit.

Met aftrek van de woningen die naar stadsvernieuwingsurgente (14%) en maatwerkgevallen (3%) gingen, bleef in 2017 voor regulier woningzoekenden nog ruim de helft (54%) van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar.

De woningen waar mensen uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen terecht komen, worden gehuurd door de zorginstelling. Maas: "Een groot voordeel daarvan is dat bewoners ondersteuning niet kunnen weigeren. We helpen ze een netwerk op te bouwen in de wijk, zorgen voor maaltijdvoorzieningen, maar ook voor schuldhulpverlening of time out-plekken. Het werkt. Vorig jaar hebben we op zo'n zeventig cliënten slechts één negatieve ervaring gehad."

Na gebleken succes kan de bewoner op termijn een huurcontract op eigen naam krijgen.

## BINNEN DRIE MAANDEN

Gemeente, zorginstellingen en corporaties hebben begin dit jaar hun samenwerking vastgelegd

## "Met het koersbesluit 'Thuis in de Wijk' verdween de vrijblijvendheid"

uit bestaande afspraken. De woningbouwcorporaties hebben zich gecommitteerd aan een hard target. Sindsdien komen er daadwerkelijk meer huizen beschikbaar voor onze deelnemers. We zien dat de opvang weer doorstroomt."

Dat blijkt ook uit de cijfers uit het Jaarboek 2018 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De uitstroom uit de maatschappelijke opvang is spectaculair gestegen, van 273 in 2015 naar 941 in 2017. Maas raadt andere gemeenten aan de Amsterdamse aanpak te volgen. Dat is allereerst de regie nemen en een gezamenlijk verantwoordelijkheid creëren met zorgverleners en corporaties. Ten tweede de vrijblijvendheid eraf schudden door harde targets te formuleren en ten derde een uni-

Verhuisingen aan kwetsbare groepen	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Uitstroom maatschappelijke opvang	242	134	217	273	514	941
Verblijfsgerechtigden	170	194	282	630	874	536
Dringende medische en sociale redenen	491	427	420	310	288	321
Vrouwenopvang (huiselijk geweld)	60	31	24	22	52	25
TOTAAL	963	786	943	1.235	1.728	1.823



# groepen

in tien werkafspraken. Daarbij gaat het om een afgestemd aanbod van wonen en zorg, afspraken over wonen en goed nabuurschap, vroege signalering van problemen en ondersteuning bij financieel beheer. Goede woonzorgbegeleiding is een cruciaal onderdeel van het programma. De gemeente Amsterdam organiseerde in april een drukbezocht congres om de integrale samenwerking verder in de verf te zetten. De ambitie is kwetsbare bewoners met een urgente woonvraag binnen drie maanden aan woonruimte te helpen.

## KWETSBARE BEWONERS IN KWETSBARE BUURTEN

Het succes van deze aanpak staat of valt met acceptatie in de buurt. Daar sluimert wel een probleem. Uit een analyse van onderzoeksafdeling OIS bleek dat in achterstandswijken veel meer kwetsbare bewoners terechtkomen dan in andere. Zo ging in Bijlmer Centrum en Geuzenveld-Slotermeer meer dan 40 procent van de vrijkomende sociale corporatiewoningen naar deze doelgroep, en in het centrum slechts 16 procent. In absolute aantallen zijn die verschillen nog veel groter.

Daar zit geen masterplan achter, stelt OIS vast: iedere corporatie maakt zijn eigen afwegingen, onderlinge afstemming is minimaal. De toewijzing wordt ook gestuurd door het aanbod: corporaties hebben veel en goedkope woningen buiten de Ring en die komen ook nog eens vaker vrij. De corporaties maken wel telkens een afweging. Volgens OIS 'sparen' corporaties regelmatig een buurt, straat of wooncomplex als zich daar al problemen voordoen. Bestaande problemen in een portiek of weerstand bij buurtbewoners is reden om verder te kijken.

Het omgekeerde gebeurt ook. Zo ging in de populaire Frederik Hendrikbuurt in West in 2016 en eerste helft van 2017 maar liefst 67 procent van de vrijkomende sociale corporatiewoningen naar de doelgroep. 'Dat kon de buurt wel hebben.'

Ter relativering van deze hoge percentages: zelfs in de Frederik Hendrikbuurt gaat het in 2017 nog altijd slechts om zo'n 1 procent van alle woningen in de buurt. ◻



### "IK GING NERGENS HEEN, ZAT DE HELE DAG BINNEN."

Mark woont sinds eind vorig jaar in een woning van Eigen Haard. Hij ziet Muriël, zijn begeleider van het Leger des Heils, elke vrijdag. Als het nodig is kan hij altijd bellen of appen. Mark heeft twaalf jaar bij Domus gewoond, een beschermde woonvorm waar ex-daklozen 24-uursbegeleiding krijgen. "Ik had er een kamer-tje met eigen wc en douche. Er was een gezamenlijke huiskamer, maar daar kwam ik nooit. Ik had me er al bij neergelegd dat dat mijn eindhalte zou zijn. Ik ging nergens heen, zat de hele dag binnen."

De ommekeer begon met dagbesteding, eerst een halve dag per week en nu al vier dagen. Hij sorteert kleding en schoenen. "In het begin zag ik het niet zitten, maar opeens kreeg ik er zin in." En afgelopen zomer hoorde hij voor het eerst over de mogelijkheden van begeleid wonen. "Dat was het housing first-project", vertelt Muriël. "Dat is bedoeld voor mensen in een wooninstelling die al redelijk zelfstandig zijn." Een half jaar later kreeg Mark het bericht dat er een woning voor hem was gevonden. "Ik dacht dat ik flauw zou vallen. Ik kon het niet geloven."

Muriël begeleidt acht cliënten zoals Mark. "We hebben kennisgemaakt en wat formulieren ingevuld en toen zijn we snel naar de woning gegaan." De tweekamerwoning met douche, wc, keuken, balkon en een berging vindt hij 'enorm'. Maar misschien nog wel belangrijker is dat hij meer zeggenschap heeft over zijn leven.

Het Leger des Heils huurt de woning bij Eigen Haard. Een van de voorwaarden is dat er geen overlast mag zijn voor de burens. Zijn vaste lasten worden betaald via FIBU, financieel budgetbeheer van de gemeente. Mark krijgt wekelijks leefgeld en een klein extraatje vanuit zijn sorteerwerk.

*Foto en informatie zijn afkomstig uit het Jaarboek 2018 van de AFWC.*



## Eerste woningen op Hembrugterrein

✳️ Bouwinvest koopt 350 vrije sector huurwoningen op het nog te ontwikkelen Hembrugterrein in Zaandam. Daarover heeft de belegger een overeenkomst afgesloten met ABC Planontwikkeling, de nieuwe eigenaar van het 30 hectare grote terrein. Er is naast de zeventig monumentale gebouwen in het voormalige militaire gebied ruimte voor zo'n duizend woningen. Een substantieel deel zal bestaan uit sociale en vrije sector huurwoningen.

Algemeen directeur Allard van Spaandonk van Bouwinvest Investments heeft grote verwachtingen van het gebied. "We weten nu nog niet precies wat we daar gaan bouwen. Mogelijk wordt het een mix van eengezinswoningen en appartementen. Wel weten we dat het Hembrugterrein met al zijn groen, monumentale gebouwen en een bijzondere ligging aan het Noordzeekanaal de mogelijkheden in zich heeft een voor Nederland uniek woongebied te worden. Een plek waar ook Amsterdammers straks graag willen wonen." Binnen vijf jaar moet de nieuwbouw zijn gerealiseerd.



## Almere Poort groeit door

✳️ In Almere Poort blijven de bouwkransen doordraaien. In deelgebied Zandpoort zijn contracten getekend voor de bouw van 124 grondgebonden koopwoningen (door Dura Vermeer) en 21 vrije sector huurappartementen (door Trebbe). In de wijken Columbuskwartier en Europakwartier West komt de uitbreiding 'Zicht op Duin'. Hier krijgen ontwikkelaars en bouwers van de gemeente de mogelijkheid om zogeheten stadspaleizen te bouwen, kleinschalige appartementenblokken met de sfeer van een stranddorp. De eerste stadspaleizen worden gebouwd door Casa23, Ispa, Wessels Rijssen en Reinbouw.

En dan is er natuurlijk nog het aanpalende DUIN waar driftig wordt doorgebouwd. In de eerste fase werden in het opgespoten zand vooral villa's gebouwd. In de zuidelijke uitbreiding 'Kop Zuid' komt meer hoogbouw.

## MRA-gemeenten geven prioriteit aan betaalbare huurwoningen

✳️ De meeste nieuwe coalities in de Metropoolregio Amsterdam willen meer bouwen en verleggen de focus naar sociale en middeldure huurwoningen. In Almere, Diemen en Haarlem is daarmee sprake van een trendbreuk. Zij reserveren weer een flink aandeel van hun nieuwbouw voor sociale huur. Een uitzondering is Amstelveen, dat niet meer sociale huurwoningen wil toevoegen dan er worden verkocht.

Aan de coalitieprogramma's is te merken dat de groeiende onbetaalbaarheid van woningen een belangrijk thema is geweest bij de onderhandelingen. Waar voorheen een groot deel van de nieuwbouw werd vrijgegeven aan de 'markt', zijn nu strakke doelstellingen geformuleerd. Zo kiest Haarlem voor een nieuwbouwprogrammering met een 40-40-20-verhouding: 40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur- en koopwoningen en 20 procent overig. In Diemen is sprake van een heuse ommezwaai. Jarenlang bouwde de gemeente geen enkele sociale huurwoning. Nu wil ze naar 40 procent van de nieuwbouw. En ook in Hilversum komt in alle nieuwbouwplannen minimaal 33 procent sociale huur en 50 procent middenhuur. Zaanstad houdt het op 30 procent sociale huur, maar wil zijn woningvoorraad vooral minder eenzijdig maken.

De nieuwe Amsterdamse coalitie heeft de eerdere 40-40-20-norm ingeruild voor aantallen: de hoofdstedelijke inzet wordt een jaarproductie van 7.500 woningen waarvan 2.500 sociale huurwoningen en 1.670 middeldure woningen (tot €971).

## Zaanse helden: 228 appartementen naar Altera

✳️ Altera Vastgoed koopt 228 huurappartementen in het binnenstedelijke nieuwbouwproject Zaanse Helden aan het Mahoniehout in Zaandam. Het gaat om de herontwikkeling van een bedrijventerrein. De aankoop betreft drie gebouwen met huurappartementen van 63 tot 84 m<sup>2</sup> in de vrije sector. De gasloze woningen worden voorzien van een duurzaam WKO-systeem. Op de daken komen zonnepanelen. De herontwikkeling past in de plannen van de gemeente om het stadscentrum ten westen van het station Zaandam uit te breiden. Eigenaar van het terrein is Stebru en Impact Vastgoed.

Meer bouwnieuws op  
»»» NUL20.NL «««



## 365 appartementen in IBM-gebouw Riekerpolder

✳ Syntrus Achmea transformeert het IBM-gebouw aan de David Ricardoweg in Amsterdam Nieuw-West tot 365 appartementen. De woningen hebben een oppervlakte van 40 tot 118 m<sup>2</sup>. Inclusief parkeerplaats liggen de huren gemiddeld rond de 1000 euro per maand. De oplevering wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2021.

Het IBM Dynatos-gebouw dateert uit 2003 en werd door de Amerikaanse architect William McDonough ontworpen als een circulair kantoor. Van de bestaande materialen wordt het maximale hergebruikt, zoals de centrale entree met marmeren vloer, liften, trappenhuisen en kozijnen. De appartementen worden aangesloten op stadswarmte. De transformatie van het grote kantoorpand is het startschot voor een brede herontwikkeling van het Schinkelkwartier. Amsterdam wil de kantoorlocatie omvormen tot een gemengde woon- en werkomgeving. Met potlood is in de toekomstschetsen al een trein/metro-station ingetekend.

## Enorm woningproject in Holendrecht

✳ De Amerikaanse ontwikkelaar Greystar heeft het startschot gegeven voor de herontwikkeling van de locatie Holendrecht Centre in Amsterdam-Zuidoost. Op de plek van het voormalige kantoor bouwt Greystar een omvangrijk wooncomplex met maar liefst 1.600 appartementen voor studenten, young professionals, expats en starters. De naam: OurDomain Amsterdam South East.

Het project, bestaande uit drie gebouwen, ligt op loopafstand van station Holendrecht en het AMC. De verhuur start in het eerste kwartaal van 2020.

Met de bouw krijgt de transitie van bedrijvenpark Amstel III vaart. "We staan voor een enorme uitdaging in Amsterdam. De komende jaren moeten we veel betaalbare woningen bijbouwen om de stad toegankelijk te houden voor alle groepen. Dit project levert daar een belangrijke bijdrage aan", zo verklaarde wethouder Ivens van Wonen bij de start.

Het complex krijgt een centrale ondergrondse parkeergarage waar voor de bewoners op pay-per-use basis elektrische auto's beschikbaar zijn. Ook is er een grote fietsenstalling aanwezig.

## Vaart maken met Nieuw-Vennep West

✳ Aan de westkant van Nieuw-Vennep komt een nieuwe woonwijk. De grondeigenaren AM, Bouwinvest, Rotij, Verwelius en Ymere hebben met de gemeente Haarlemmermeer een overeenkomst afgesloten om de bouw versneld ter hand te nemen. De nieuwe wijk ligt ten oosten van Hillegom en grenst aan woonwijk Getsewoud.



## Volgende fase Cruquiusgebied

✳ Op de herontwikkelingslocatie Cruquius in Amsterdam-Oost wordt stug doorgebouwd. De volgende fase omvat 233 woningen en commerciële voorzieningen. Het betreft een gedifferentieerd woonprogramma met zowel koop, sociale huur en vrijesectorhuur in diverse prijsklassen.

Bij voormalige Sigma-fabriek worden drie karakteristieke gebouwen gerenoveerd en in de hoogte uitgebouwd. Het gevelbeeld van de monumentale verffabriek wordt daarbij in ere hersteld. Daarnaast komen er negen eengezinswoningen en 68 appartementen. In de oude verffabriek komt tevens bedrijfsruimte. Naar verwachting start rond de zomer de sloop.

In de zogeheten Binnenbocht komen drie gebouwen: een licht, modern 'terrassengebouw', een karakteristieke loods en een stoer appartementengebouw van baksteen en houten elementen. Het terrassengebouw De Bocht krijgt elf woningen, 113 appartementen en commerciële voorzieningen. De 'loods' bevat acht loftwoningen en in het bakstenen gebouw komen 24 woningen voor woningdelers. Bouwbedrijf Koopmans start na de bouwvak.

Cruquius is het laatste onontgonnen eiland in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam. Amvest herontwikkelt het verouderde bedrijventerrein tot een multifunctioneel stedelijk gebied. In totaal komen er circa tweeduizend woningen. Amvest realiseert zelf zo'n 1.500 woningen en een groot deel van de voorzieningen in het gebied. De eerste woongebouwen zijn al opgeleverd.



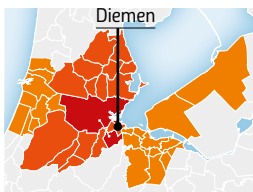
## Sluisbuurt

Op 4 en 5 juni 2018 was in de Zuiderkerk deze maquette van de toekomstige Sluisbuurt op het Zeeburgereiland te zien. De maquette vormde ook het uitgangspunt voor diverse workshops.

Interview: wethouder Lex Scholten begint aan vierde termijn

# Diemen bouwt weer voor

Diemen wil de komende jaren de woningvoorraad met 20 procent laten groeien. Die kleine drieduizend nieuw te bouwen huizen, de coalitie kwam op precies 2.833 woningen, zal voor bijna 40 procent bestaan uit sociale woningbouw. "We mogen de mensen met een lager inkomen niet langer overslaan", aldus PvdA-wethouder Lex Scholten. {BERT POTS }



## BOUWEN IN DE MRA

Een serie artikelen over bouwambities en -productie in de Metropoolregio Amsterdam.

Zie [nul20.nl](http://nul20.nl) voor eerdere artikelen.

LEX SCHOLTEN IS aan zijn vierde termijn als wethouder Wonen begonnen. De achter hem liggende twaalf jaar heeft hij, een rechtgeaard sociaal-democraat, de sociale woningvoorraad nooit zien groeien. Al zeker twintig jaar zijn er in Diemen geen nieuwe sociale huurwoningen bijgebouwd. Maar er ging ook weinig af: de woningcorporaties verkochten of liberaliseerden in Diemen nauwelijks. Die stilstand laat zich volgens Scholten mede verklaren door de economische crisis: "Onze corporaties hadden niet de middelen nieuwe woningen te bouwen. En de gemeente had niet het geld om een gunstige grondprijs te realiseren. Ook wij moesten onze reservepositie verbeteren. Het afgelopen jaar is daarin een zeker evenwicht bereikt en kan de gemeente een inhaalslag maken."

## OMMEKEER

De nieuwe coalitie van GroenLinks, D66 en PvdA zorgt voor niet minder dan een ommekeer, aldus

De grote ontwikkellocatie van Diemen is Holland Park. Een kansloos kantoorgebied wordt herschapen in een wijk met in totaal circa drieduizend appartementen. De eerste aanzet tot de transformatie was de ombouw van een kantoorcluster tot Campus Diemen Zuid met vijf gebouwen en 939 appartementen. Initiatiefnemer van beide projecten is Snippe Projecten. Het stedenbouwkundig plan van Holland Park is gemaakt door Sjoerd Soeters. Het huidige bouwprogramma - fase 1 en 2 - bestaat uit vrijesectorhuur en koopwoningen. De eerste woningen zijn opgeleverd.

Scholten. De sociale voorraad kan met 25 procent toenemen. "We geloven in een gemengde stad, in gemengde wijken. Diemen is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Dan moet je in verhouding sociale huur bijbouwen. Ik ben heel blij dat we daarover goede afspraken hebben kunnen maken."

De coalitie streeft naar de bouw de komende vier jaar van bijna elfhonderd nieuwe sociale huurwoningen. Twee derde daarvan kan gestalte krijgen bij de verdere uitbreiding van Holland Park. Voor het resterende aantal gaat de gemeente op



# lagere inkomens

zoek naar aanvullende locaties. Op de vrijkomende plek van een basisschool, bij Griend, bij Buitenlust. Eerder al is in De Sniep een afspraak gemaakt over honderd sociale huurwoningen. “De coalitie heeft er nadrukkelijk voor gekozen onze eigen grondposities niet voor de hoogste prijs van de hand te doen, maar geld te laten zitten voor het goede doel. Maar de meeste woningen kunnen we realiseren door gebruik te maken van onze wettelijke mogelijkheden. In de nog te maken bestemmings- en exploitatieplannen voor Holland Park West en Zuid wordt de bouw van sociale huur als verplichting opgenomen.”

*Kunnen en willen de in Diemen actieve corporaties (Rochdale, De Key en Stadgenoot) in de vraag van de gemeente voorzien?*

Scholten is optimistisch over de uitkomst. “Daarover gaan we de komende tijd met elkaar in gesprek. Corporaties kunnen weer meer investeren. Ik verwacht dat zij ook bij ons daartoe bereid zullen zijn. Mocht het niet of niet voldoende lukken, dan kunnen we een beroep doen op andere corporaties

## Linkse coalitie wil bijna drieduizend woningen bouwen

in onze regio.” Hij is bovendien realistisch. “Al die woningen hoeven niet per se voor 2022 in aanbouw worden genomen. Ze mogen er wel wat langer over doen, maar die capaciteit zal er wel zijn.”

### WEZENLIJKE GROEI

Groei van de sociale woningvoorraad is voor hem ook van regionaal belang. “Overal in de regio stijgen de wachttijden. We kunnen mensen niet dertien of veertien jaar op een woning laten wachten. Ons stelsel van woonruimteverdeling is hard toe aan verandering, maar ook het aanbod moet veruimd.” Scholten was de afgelopen periode portefeuillehouder Wonen in de MRA. Hij bespeurt in veel gemeenten de bereidheid de sociale woningvoorraad te laten groeien. “Alle gemeenten doen hun best meer woningen te bouwen. Niet alleen voor mensen met hoge inkomens, maar ook voor die groep die is aangewezen op een corporatiewoning.”

Tijdens de coalitieonderhandelingen hebben GroenLinks, D66 en PvdA veel aandacht besteed aan het woondossier. “We willen ook meer doen



Wethouder Lex Scholten: “We willen alle tot onze beschikking staande middelen gebruiken om de grillen van de markt te beteugelen.”

voor mensen die door de strenge inkomensnormen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Diemen telt veel vrije sector huurwoningen, maar daar hebben we geen grip op. Daarom hebben we ons uitgesproken voor de bouw van zeshonderd betaalbare middenhuurwoningen. Ook daarvoor geldt dat we alle tot onze beschikking staande middelen willen gebruiken om de grillen van de markt te beteugelen en die woningen in de toekomst via afspraken in bestemmingsplannen betaalbaar te houden. Over het huurniveau maken we specifieke afspraken.”

### KLEINE WONINGEN

De programmering van het koopsegment moet nog worden uitgewerkt. De wethouder meent dat ontwikkelaars van koopwoningen ook een positieve bijdrage kunnen leveren aan een beter functionerende woningmarkt. “We moeten in Diemen niet alleen grote, dure koopwoningen bouwen, maar ook betaalbare koop realiseren. Dat kan door kleinere woningen met knappe plattegronden te maken. We krijgen steeds meer alleenstaanden. Jonge mensen leven meer buitenshuis. Voor hen kan de aankoop van een appartement van 30 m<sup>2</sup> een betaalbaar alternatief zijn.” ▢

### DIEMEN

28.200 inwoners.  
15% is 65+.  
Bijna 50%  
1-persoonshuishoudens.  
4.200 sociale  
huurwoningen.  
Prijs koopwoning:  
gemiddeld ruim  
€400.000  
Bouwambitie nieuwe  
college:  
2.833 woningen,  
waarvan 40% sociaal

Ontwikkelaars en gemeenten kiezen voor nieuwbouw met een herkenbare stijl

# Op zoek naar een eigen

Een Zweeds ecodorpje in Almere-Oosterwolde. Nieuwe Gooise buitenplaatsen langs de Vecht. In navolging van de Zaanse gevels van Sjoerd Soeters in het Inverdan-project verschijnen rond Amsterdam steeds meer nieuwbouwuurtjes met een uitgesproken architectuurstijl. Het spreekt aan. "Hier kunnen we een statement mee maken." { JACO BOER }

□ BEGIN IN EEN zaal vol architecten over de Zaanse gevels die Sjoerd Soeters in het nieuwe centrum van Zaanstad liet bouwen en al snel klinken er harde verwijten over Disney-architectuur en nepfaçades. De ontwikkeling van Inverdan, met het iconische stadhuis en Intel-hotel als blikvangers, heeft binnen en buiten de ontwerpwereld tot heftige debatten over gebiedseigen nieuwbouw geleid. Ook op de werkbijeenkomst die de gemeente Zaanstad dit voorjaar organiseerde om na te denken over de nieuwbouwpoging van de stad, bleef de vormtaal van Soeters niet onbesproken. Maar de toon van het debat bleef mild. Sommigen vonden

**"Je kunt het mooi of lelijk vinden, maar de impact op Zaandam is enorm"**

de houten groene gevels te anekdotisch. En voormalig hoogleraar Nederlandse etnologie Gerard Rooijackers had liever een speelsere omgang met de Zaanse identiteit gezien. Maar de waardering voor de gedurfde transformatie van een voorheen nogal kleurloos centrum overheerste in de workshops en onderlinge gesprekken. "Wat hier is gebeurd, is van het niveau Bilbao. Je kunt het mooi of lelijk vinden, maar de impact op de stad is enorm", vertelt Annius Hoornstra, concerndirecteur stedelijke ontwikkeling van de stad.

## EEN NIEUWE GRONDTOON

Zaanstad staat voor een grote opgave: tot 2040 wil de stad er jaarlijks duizend woningen bijbouwen binnen de bestaande contouren. Hoe kun je in die toekomstige nieuwbouw je eigen identiteit behouden en waaruit bestaat het DNA van de stad precies? Het zijn vragen waarover op verschillende

bijeenkomsten met bewoners en professionals uitvoerig wordt gesproken. Stedenbouwkundige Frits Palmboom probeert als supervisor voor de verdichtingsopgave dat debat in goede banen te leiden. "We moeten met elkaar op zoek naar een nieuwe grondtoon voor de stadsverdichting. Dat is in mijn optiek niet één bepaalde kleur of stijl die je dwingend gaat voorschrijven maar eerder een aantal historische referenties waarvan de bandbreedte groter is dan het traditionele houten Zaanse huis. Ook de fabrieken en de trotse bakstenen gebouwen zoals het oude postkantoor horen daarbij."

Hoornstra vindt de nieuwe Primark van Liesbeth van der Pol met zijn sterke verwijzingen naar de industriële architectuur langs de Zaan een mooi voorbeeld van zo'n bredere kijk op de eigen identiteit. "Het is eigentijds en ook typisch Zaanse." Hij is dan ook blij dat de Zaankanters in een recente enquête aangaven dat ze niet afwijzend tegenover moderne architectuur staan, mits het verwijst naar de traditie van de stad. Ook variatie in hoog- en laagbouw en oud en nieuw wordt over het algemeen op prijs gesteld. "Dat heeft mij positief verrast en is een prima uitgangspunt voor het gesprek over de stad."

## NIEUWE VECHTDORPEN EN GOOISE BUITENPLAATSEN

Aansluiting zoeken bij het eigene van een plek is ook voor veel gebiedsontwikkelaars een belangrijk uitgangspunt geworden. Zo bouwde BPD de afgelopen jaren in samenwerking met Kondor Wessels in Maarssen langs de Vecht een gloednieuw dorpje – Opbuuren – dat zich naadloos voegt in de architectuur van de streek. Aan de rivier staan ook moderne appartementengebouwen, maar vooral de statige herenhuisen, authentieke arbeidershuisjes en landelijke buitenverblijven geven de wijk een onmiskenbare Gooise sfeer. "We hebben ons bewust laten inspireren door het ontwerp van omliggende Vechtdorpen en landelijke buitenplaatsen in de buurt",



# nestgeur



## ZAANDAM INVERDAM

De ontwikkeling van Inverdan, met het iconische stadhuis (op de foto) en Inntel-hotel als blikvangers, heeft tot heftige debatten over gebiedseigen nieuwbouw geleid. De Zaanse vormtaal van Soeters wordt inmiddels ook elders in de regio toegepast. "Wat hier is gebeurd, is van het niveau Bilbao. Je kunt het mooi of lelijk vinden, maar de impact op de stad is enorm", vindt Annius Hoornstra, de nieuwe concerndirecteur stedelijke ontwikkeling van de stad.





## OPBUUREN

Aansluiting zoeken bij het eigene van een plek is voor veel gebiedsontwikkelaars een belangrijk uitgangspunt geworden. Zo bouwde BPD de afgelopen jaren in samenwerking met Kondor Wessels in Maarsse langs de Vecht een gloednieuw dorpje – Opbuuren – dat zich naadloos voegt in de architectuur van de streek. Aan de rivier staan ook moderne appartementengebouwen, maar vooral de statige herenhuizen, authentieke arbeidershuisjes en landelijke buitenverblijven geven de wijk een onmiskenbare Gooise sfeer. Het succes van Opbuuren hoopt BPD te evenaren met Weespersluis, de grote nieuwbouwlocatie bij Weesp.

vertelt senior ontwikkelingsmanager Noord-West Edward Zevenbergen.

Het succes van Opbuuren hoopt BPD te evenaren met Weespersluis, de grote nieuwbouwlocatie in de Bloemendalerpolder bij Weesp, waarvan de eerste huizen in aanbouw zijn. Ook op deze plek zal nauw bij de bouwtraditie van de Gooi en Vechtstreek worden aangesloten. De drie buurten van de nieuwbouwwijk krijgen elk een eigen accent, maar centraal staat de fin-de-siècle architectuur uit de omgeving met rijke geveldecoratie, versierde dakgoten en ambachtelijke details. “We hebben geprobeerd om de traditionele vormen niet één op één te kopiëren. Het moeten wel gebouwen van deze tijd worden. Door de stijl van de streek als uitgangspunt te nemen, voegt de wijk zich op een natuurlijke manier in het gebied.”

## ENGELE TUDORSTIJL IN DE POLDER

In Zaanstad en de Gooi en Vechtstreek kunnen ontwikkelaars en architecten nog teruggrijpen op een gebiedseigen vormtaal. Maar hoe zit dat in ‘nieuwe’ gebieden als de Haarlemmermeer of Flevoland? Wordt het ontbreken van een lokale architectuurtraditie daar ervaren als een gemis of zien ontwikkelaars er juist kansen in om met nieuwe concepten te komen? Het oorspronkelijke idee voor een nieuwbouwwijk in Engelse Tudorstijl was afkomstig van Ymere, maar Dura Vermeer kan zich als ontwikkelaar prima vinden in de uitgangspunten van het Hoofddorpse Tudor-Park. De meeste woningen lijken met hun steile daken en buitenproportioneel grote schoorstenen en ramen met klassieke roeden uit een Engel-



se plattelandsdorpje weggelopen. “Hier kunnen we een statement mee maken. Het is een sterk concept”, vertelt verkoopmedewerker Eric van Oversteeg.

Het zijn vooral gezinnen die afkomen op de wijk en zich prettig voelen bij de historische bouwstijl, legt hij uit. “Die willen in een mooi en ruim opgezet wijkje wonen dat anders is dan andere nieuwbouwwijken.” Op de verkoop van de woningen heeft het eigennuttige ontwerp een sterk positief effect. De eerste helft van de tweede fase is nu ook uitverkocht. “Voor deelgebied Shakespeare Island, dat in fasen vanaf 31 mei in de verkoop gaat, hebben zich al meer dan vijfhonderd geïnteresseerden voor de 33 vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers gemeld.”

### WONEN ALS PIPPI LANGKOUS

Ook Jessika Kersting heeft over belangstelling niet te klagen. Met haar bedrijf Kvist is ze initiatiefnemer van een Zweeds ecodorpje dat deze zomer in Almere-Oosterwolde wordt gebouwd. Het energieneutrale wijkje met 22 houten huizen die inmiddels allemaal zijn verkocht, is niet het resultaat van een uitgekiend marketingconcept maar een langgekoesterde droom van Kersting zelf. “Ik wilde als kind al dolgraag in een buurtje wonen met veel groen en andere kinderen, net

zoals Pippi Langkous in de boeken van Astrid Lindgren. We importeerden al tien jaar houten huizen uit Scandinavië, toen ik vorig jaar zag dat je in Almere-Oosterwolde een eigen buurtje kon bouwen. Toen is spontaan het idee voor Bolderburen ontstaan.”

Om de juiste bewoners voor haar wijk te vinden, voerde Kersting met alle kandidaat-kopers persoonlijke gesprekken. “We hebben veel gemeenschappelijke voorzieningen, dus ik vind het belangrijk dat mensen achter onze uitgangspunten staan en bijvoorbeeld een open houding hebben tegenover het delen van spullen.”

In Bolderburen zuiveren de bewoners ook hun eigen afvalwater en komt er een moestuin en een boomgaard voor eigen gebruik. Toch is Bolderburen volgens Kersting geen hardcore ecowijkje. “We doen een aantal dingen zelf, maar dat heeft niets met gemeentelijke eisen te maken. Er is bijvoorbeeld geen riolering in het gebied en kavelkopers zijn verplicht om op een deel van de voormalige landbouwgrond voedsel te verbouwen.”

Met het aanbieden van verschillende woningtypen en -grootten heeft Kersting ook geprobeerd om niet alleen gezinnen naar Bolderburen te halen. “Veel bewoners drukten ons op het hart dat de wijk een prettige menging van gezinnen, starters en oudere stellen zou moeten hebben. Als ik naar onze kopers kijk, is dat uiteindelijk ook gelukt.” □

### TUDORPARK IN HOOFDDORP

In de Haarlemmermeer ten zuiden van Hoofddorp groeit een woonwijk met 1200 woningen in een Engelse romantische stijl



Woningcorporaties over Amsterdamse ambities: harde keuzes dringen zich op

# 'Sneller verduurzamen

Amsterdam wil de groene koploper van Europa worden. Al in 2040 moet de stad aardgasvrij zijn. Een onrealistisch tempo, voorspellen bestuurders van twee grote woningcorporaties. Ze zijn zonder meer bereid zich verder in de schulden te steken. Maar dan nog blijven harde keuzes onvermijdelijk. Tussen verduurzamen, woningen toevoegen én huren betaalbaar houden. { BERT POTS }

▣ PER TYPE WONING hebben Eigen Haard en de Alliantie 'routekaarten' gemaakt, in lijn met voorstellen van branchevereniging Aedes. Op die kaarten staat per woningtype omschreven welke maatregelen er nodig zijn om de woningen in 2050 klimaatneutraal te maken. Die kaarten bieden corporaties een handvat voor de eigen langetermijnstrategie op weg naar CO<sub>2</sub>-neutrale woningen.

Aansluitend wordt er flink geïnvesteerd in op zichzelf staande duurzaamheidsprogramma's, zoals het plaatsen van zonnepanelen.



Rob Haans: "Aardgasloos in 2040 gaat alleen al om praktische redenen niet lukken."

Er is een lange weg te gaan. Bij elke complexmatige woningverbetering, bij mutatieonderhoud en bij duurzaamheidsprojecten moet telkens de afweging worden gemaakt hoe daarbij ook de gewenste klimaatneutrale toekomst dichterbij wordt gebracht.

Eerder werd al duidelijk dat niet alle corporaties in 2021 hun woningbezit gemiddeld op label B hebben, zoals ze zich eerder in het Convenant energiebesparing huursector en de Aedes Woonagenda hadden voorgenomen. Eigen Haard zet in op 2023 en dat wordt volgens bestuurder Bert Halm al een enorme uitdaging: "We hebben een relatief oud woningbezit. Circa een kwart van onze woningen heeft vandaag label E tot G. Er moet dus nog heel wat gebeuren, maar we zijn dat tegenover onze huurders verplicht. Voor mij is verduurzaming ook een sociale opgave. De komende jaren zal de gasprijs stijgen. We mogen onze huurders niet opzadelen met een veel hogere energierekening."

## ONVOLDOENDE TEMPO

Eigen Haard heeft inmiddels gemerkt hoe lastig het is vaart te maken. "We wilden het tempo van verduurzaming elk jaar versnellen. Van duizend woningen vorig jaar naar uiteindelijk 2.500 verbeterde woningen over twee jaar. Elk jaar een stap van vijfhonderd woningen erbij. Het blijkt niet altijd makkelijk telkens weer 70 procent van de bewoners mee te krijgen (zie kader over Wegener-Sleeswijkbuurt). Alleen al in de eerste maanden van dit jaar zijn we op flinke achterstand geraakt", aldus Mieke van den Berg, die samen met Halm het bestuur vormt.

De Alliantie is wel op tijd klaar. Al in 2020 zal haar woningvoorraad gemiddeld label B hebben. "We hebben vorig jaar 50 miljoen euro uitgegeven aan verduurzaming. De komende jaren wordt dat 80 miljoen euro per jaar. In samenwerking met geselecteerde aannemers zijn 2.000 woningen op een slimme en goede manier verbeterd. We zijn al in staat binnen een dag een dak te vervangen of de energetische kwaliteit van een buitengevel te verbeteren. Ik verwacht dat die 'treintjes' nog beter gaan rijden. De uitvoering verloopt steeds efficiënter en we profiteren van een stroom aan technische innovaties. Bovendien investeren we in uitbreiding van het aantal zonnepanelen." De Alliantie kent een eigen aanpak: "We bieden onze huurders een grote variëteit aan oplossingen. Bewoners betalen via extra servicekosten voor



# lukt zomaar niet '

de panelen. Daar is veel discussie over geweest, maar dat mag. De extra kosten zijn vervolgens lager dan de besparing die de bewoners realiseren.”

## '2040 GAAT NIET LUKKEN'

De nieuwe coalitie in Amsterdam koerst aan op CO<sup>2</sup>-neutraliteit in 2040. Tien jaar eerder dan de corporatiesector met elkaar en het Rijk heeft afgesproken. Rob Haans zet daar vraagtekens bij. “2040 gaat alleen al om praktische redenen moeilijk worden. Het is een heel ingewikkelde opgave. Voor de hele stad zal moeten worden uitgemakt op welke alternatieve energiebron wordt overgeschakeld. We hebben ons uit volle overtuiging achter de ‘City-Deal’ geschaard, maar de aanwijzing van de eerste drie proefwijken verloopt traag.

Natuurlijk; aan het begin van zo'n operatie ligt het tempo nooit hoog. We moeten eerst leren hoe het sneller, beter en goedkoper kan. Maar als we ergens kiezen voor een warmtenet, dan moet ook duidelijkheid ontstaan over de aansluitkosten. En we zullen iets voor de consument moeten doen. Ons huidige warmtenet is relatief duur. De vaste kosten zijn hoog, waardoor een laag energieverbruik weinig invloed heeft op de energierekening. Vervolgens moet die nieuwe infrastructuur de grond in, maar we kunnen niet twintig jaar onophoudelijk grote delen van de stad openleggen. Dat trekken de bewoners niet.”

Ook financieel lukt het volgens hem niet extra te versnellen. “We kunnen de verduurzaming niet zomaar versnellen, als we ook onze huurwoningen betaalbaar willen houden én willen bijbouwen.” De Alliantie wil de komende jaren in haar werkgebied minstens duizend nieuwe woningen per jaar in aanbouw nemen.

## SCHERPE KEUZES

In het huishoudboekje van de Alliantie speelt verkoop van woningen een belangrijke rol. “Als we een woning verkopen, dan kunnen we één, twee, soms wel drie woningen terugbouwen. Daarmee groeit de woningvoorraad en stimuleren we de doorstroming. Maar het Amsterdamse college wil de verkoop van sociale huurwoningen tot een minimum beperken. De corporaties worden bovendien door het Rijk geconfronteerd met snel stijgende en nieuwe heffingen. Voor de korte termijn kunnen we onze leningenportefeuille uitbreiden. Wij verkeren nog in de gelukkige omstandigheid dat we honderden miljoenen extra

mogen lenen. Maar aan de stijging van de schuldenlast zit een limiet. Uiteindelijk zijn scherpe keuzes onvermijdelijk.”

Voor Eigen Haard is een rem op woningverkoop minder ingrijpend. De corporatie verkoopt alleen bij uitzondering. Dat gebeurt alleen als dat voor het creëren van aantrekkelijke wijken noodzakelijk is. Maar ook voor Eigen Haard geldt volgens Mieke van den Berg dat de corporatie zich veel dieper in de schulden moet steken om zowel het stevige tempo van de verduurzaming voort te zetten als de woningportefeuille licht te laten groeien. Eigen Haard wil in tien jaar tweeduizend woningen toevoegen. “We nemen onze verantwoordelijkheid. We worden minder voorzichtig. Het gaat overigens wel om een extra schuld van 1 miljard euro, maar dat is niet een onverantwoorde keuze. Wij kunnen tegen gunstige condities lenen. Met een heel lange looptijd. Mocht de rente de komende jaren stijgen, dan hebben we daar niet onmiddellijk last van. Maar ook voor ons geldt: op enig moment zijn scherpe keuzes onvermijdelijk.” Haar collega Bert Halm hoopt dat de overheid voor die tijd eindelijk bereid is met de sector tot een nieuw arrangement te komen. Met als het kan lagere heffingen in de Metropoolregio. ▫



Bert Halm en Mieke van den Berg: “Verduurzamen is ook een sociale opgave. We nemen onze verantwoordelijkheid. We worden minder voorzichtig. Het gaat overigens wel om een extra schuld van 1 miljard euro.”

Veel klachten over nul-op-de-meter-renovatie Wegener Sleswijkbuurt

# 'We moeten beter communiceren met bewoners'

Eigen Haard durfde het aan: een ambitieuze pilot met een nul-op-de-meter-renovatie van portiekflats. De praktijk bleek weerbarstig. Het regende klachten van bewoners en de steun voor het project verdween. Het bouwproces kwam tot stilstand. Projectmanager Niek Schaap van Eigen Haard reageert op de gerezen problemen. {BERT POTS}

▣ VORIG JAAR BEGON bouwbedrijf Dura Vermeer in Geuzenveld aan een uitdagende pilot. Eigen Haard wilde beproeven hoe 157 verouderde portieketa-gewoningen een nieuwe CO<sup>2</sup>-neutrale en gasloze toekomst kunnen krijgen. Om de bijna zestig jaar oude flats in de Wegener Sleswijkbuurt energiezuinig te maken, krijgen de blokken een volledig nieuwe buitenschil, inclusief een ander balkon. Er wordt als het ware 'een theemuts' over de gebouwen geplaatst. De daken worden voorzien van zonnepanelen. Om het aantal panelen uit te kunnen breiden, krijgen de panden extra luifels. Ook worden installaties vervangen. Cv-ketels maken plaats voor warmtepompen. De bewoners moeten voortaan op inductie koken. Verder worden keukens, badkamers en sanitair waar nodig vernieuwd. Eigen Haard investeert, inclusief subsidie voor energetische maatregelen, meer dan 100.000 euro per woning.

## AFBROKKELENDE STEUN BEWONERS

Niek Schaap had het heel graag anders gezien, maar na de aanpak van het eerste blok kwam het bouwproces tot stilstand. "We hebben ons volgens de regels vooraf verzekerd van voldoende instemming van de huurders van het eerste blok, maar die steun brokkelde na het begin van de werkzaamheden snel af. De ingrepen vinden plaats in bewoonde staat. Er zijn weliswaar wisselwoningen beschikbaar, maar de mensen blijven in principe in het pand. Vooraf waren ze geïnformeerd over de precieze volgorde van de werkzaamheden. Mensen dachten exact te weten wanneer hun keuken of badkamer weer gereed zou zijn, maar in de praktijk wist de aannemer en onderaannemers dat werkschema niet waar te maken. Het is bij de start van zo'n complex werk altijd

lastig om de machinerie direct goed te laten draaien, dat begrijp ik wel, maar daardoor verloren de bewoners het vertrouwen in het werk. Bovendien waren er veel klachten over de kwaliteit van de uitvoering."

Juist die vertrouwensbreuk was voor de huurders van het volgende blok aanleiding hun eerdere instemming in te trekken en via een gerechtelijke procedure alsnog uithuisplaatsing te eisen. In dat geval zou er voor hen een verhuisvergoeding beschikbaar komen. Voor de bewoners van de laatste blokken was dat een reden het verloop van die procedure eerst maar eens af te wachten. "Dan rest maar één antwoord: de werkzaamheden stilleggen en wachten op een uitkomst." Hoe, wanneer en tegen welke prijs de werkzaamheden een vervolg kunnen krijgen, durft Schaap nog niet te zeggen.

## LESSEN TREKKEN

Volgens hem trekt Eigen Haard belangrijke lessen uit het moeizame renovatieproces. "Het maakt duidelijk dat wij en onze aannemer nog veel duidelijker met de betrokken bewoners moeten communiceren. Alleen als de verwachtingen goed worden gemanaged, zijn zware teleurstellingen te voorkomen."

Ook doet Schaap de suggestie de Kaderafspraken opnieuw tegen het licht te houden. "De huidige afspraken kennen slechts twee smaken: een lage vergoeding bij werkzaamheden in bewoonde staat en een verhuisvergoeding als uithuisplaatsing aan de orde is. Het betreft hier een omvangrijke ingreep. Dan zou je de mensen een wat betere vergoeding moeten kunnen bieden."

Aan de andere kant is hij opgetogen over het technische resultaat. "Ook portieketageflats kunnen dus omgebouwd naar een nul-op-de-meter-woning. Dat hebben we hiermee aangetoond en daar was het ons toch om te doen. Vanaf nu kunnen we een dergelijke aanpak aan ons palet toevoegen, ook al zijn de kosten hoog. En het lijkt nog niet zo makkelijk die prijs naar beneden te krijgen." □



Gedeeltelijk gerenoveerde portierflat in de Wegener Sleswijkbuurt





Volgens CRK-voorzitter Eric Luiten is de ruimtelijke kwaliteit al uitstekend geborgd

# “Stadsbouwmeester wordt

Amsterdam is een stad met een grote stedenbouwkundige traditie. Blijft die kwaliteit gewaarborgd nu de stad in hoog tempo woningen bouwt? De twijfel daarover doet de roep om een stadsbouwmeester aanzwellen, in de traditie van Berlage of Van Eesteren. Niet doen, waarschuwt Eric Luiten, voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit is in Amsterdam volgens hem uitstekend geborgd. { FRED VAN DER MOLEN }

## ERIC LUITEN

Eric Luiten volgde in mei 2017 Marianne Loof op als voorzitter van de Amsterdamse Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Commissie Welstand en Monumenten). Luiten zit zelf regelmatig de nieuwe subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit voor. De belangrijkste taak daarvan is advisering over de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen aan het Amsterdamse gemeentebestuur. Luiten is benoemd voor drie jaar. Hij heeft ruime ervaring met architectonische en stedenbouwkundige vraagstukken. Hij was eerder onder andere hoogleraar Erfgoed en ruimtelijk ontwerp en van 2012 tot 2016 Rijksadviseur voor Landschap en Water. Naast andere functies is Luiten sinds 1 januari ook Spoorbouwmeester en adviseert in die functie ProRail en NS over het vormgevingsbeleid van de spoorsector.

“OM IN NIEUWE buurten te zorgen voor een goede samenhang tussen bouwkwaliteit, leefbaarheid, openbare ruimte en sociale voorzieningen, vervult een stadsbouwmeester een coördinerende rol.” Met deze zin uit het nog verse Amsterdamse coalitieakkoord lijkt de aanstelling van een stadsbouwmeester een kwestie van tijd.

Niet doen, waarschuwt Eric Luiten, sinds ruim een jaar voorzitter van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. “De kwaliteitsborging is juist in Amsterdam goed geregeld. Enerzijds heb je hier een royaal ambtelijk apparaat met veel deskundigheid. Dat zie je bijna nergens meer. Daarnaast is er onafhankelijke kwaliteitstoetsing door de nieuwe Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK). Ten derde heeft Amsterdam een langjarige praktijk van supervisors die voor ingewikkelde projecten en grootschalige gebiedsontwikkelingen worden ingezet. Bij elkaar is dat een hele sterke driehoek om de regie op en sturing van de kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling te borgen. Waarom zou je daar nog een stadsbouwmeester aan toe willen voegen? Wat zou die nu moeten doen? Ik voorspel je: dat wordt een eenzame en gehate figuur. Je zou kunnen zeggen dat de stadsbouwmeester er al is. Dat is de SIRK.”

*Toch maakt de Kunstraad zich ook sterk voor het benoemen van een stadsbouwmeester.*

“Met weemoed wordt teruggedacht aan visionaire bouwmeesters à la Berlage of Van Eesteren. Maar dat was een andere tijd. Aan inspraak werd toen niet gedaan. Verplaats de werkwijze van Van Eesteren eens naar deze tijd. De beslissingsbevoegdheid min of meer bij één persoon neerleggen, zien we nu als buitengewoon ondemocratisch.”

*Er zijn steden in het buitenland die dat wel hebben. Antwerpen, Brussel, Barcelona, om er enkele te noemen.*

“Daar vult het een gebrek aan deskundigheid in het ambtelijk apparaat aan. Dat gat moet de stadsbouwmeester vullen. Op Rijksniveau is in Nederland op veel gebieden op dezelfde manier de deskundigheid weggesneden. Daar heb je daarom een college van deskundigen onder leiding van de Rijksbouwmeester. Ik heb daar ook enkele jaren in gezeten. Onze functie was vooral de overheid wijzen op de effecten van overheidsprogramma's op de kwaliteit van landschap en de stad. Het is een adviescollege, dat is de SIRK ook. Ik produceer geluid. Het bestuur beslist. Ik doe dat nu ruim een jaar. Het functioneert volgens mij uitstekend.”

*Wat doet de SIRK dan precies?*

“De instelling van deze subcommissie volgt op een diagnose van mijn voorganger Marianne Loof. Zij zag tal van gemiste kansen, omdat plannen pas ter advisering werden aangeboden als de stedelijke setting al een gepasseerd station was. Met de instelling van de SIRK is er nu een kader voor opdrachtgevers en projectmanagers om in een veel eerder stadium te sparren. Dat kan gaan om de kwaliteit van een gebouw, maar ook over een compleet stedenbouwkundig plan voor Strandeiland of Sloterdijk Zuid. Dan gaat het niet alleen om architectuur en monumentale waarde, maar ook om de openbare ruimte, vervoer en mobiliteit enzovoort. We adviseren ook over beeldkwaliteitskaders voordat een gebied in ontwikkeling komt. Let wel: het is een vrijwillig advies. Maar we zien in toenemende mate dat er een beroep op ons wordt gedaan.”

*Er is al zo'n bestuurlijke drukte rond stedelijke ontwikkeling. Jan en Alleman bemoeit zich ermee.*

“Je moet ons niet zien als een extra hobbel op de weg naar realisatie. Als de commissie haar



# eenzame en gehate figuur"



Foto: Christiaan Krouwel

Eric Luiten:  
"Je zou kunnen zeggen dat de  
stadsbouwmeester er al is.  
Dat is de SIRK."

werk goed doet, leidt dat ertoe dat de finale vergunningaanvraag vanzelf goed loopt. Dan levert het tijd- en geldwinst op."

*Noemt u eens een concreet voorbeeld waaruit de meerwaarde van de SIRK is gebleken?*

"Bijvoorbeeld de geplande bouw van de British School in en bij de gevangenis Havenstraat. Het projectmanagement liep daar vast op allerlei tegengestelde belangen en eisen: gemeentelijk monument, noodzaak om een flink volume toe te voegen, waaronder een gymzaal, bezwaren van omwonenden, een ingewikkelde vervoerssituatie vlakbij. Een oplossing is dan alleen mogelijk als iedereen buiten zijn kaders treedt. Men vroeg ons advies. In zo'n geval helpt een integrale blik van externe deskundigen."

*De druk om de bouwproductie op te voeren is enorm. Welke consequenties gaat die hebben voor de 'ruimtelijke kwaliteit' en de advisering daarover.*

"Amsterdam moet en wil intensiveren binnen de stadsgrenzen. Dat is een geweldig uitgangspunt. Het leidt en heeft geleid tot herontwikkeling van sleetse gebieden. Dat is duur en ingewikkeld, maar dat gaat tot nu toe goed vanwege de enorme vraag. Daarnaast gaat de stad de hoogte in. Dat levert meer spanning op. We ronden momenteel een advies af rond hoogbouwontwikkeling.

Dat geeft meteen aan hoe breed we ons werkveld zien. We komen voort uit monumentbehoud en welstand. Ik wil me er de komende twee jaar sterk voor maken om het kwaliteitsbegrip ruimer te gaan definiëren, waarbij een integrale afweging wordt gemaakt waarbij ook leefbaarheid, voorzieningen, milieu en duurzaamheid een rol spelen. Dat wordt overigens mede ingegeven door de Omgevingswet."

*Tot op heden is het beeld dat duurzaamheid en welstand vooral botsen.*

"Met de groene ambities van de nieuwe coalitie is het nog belangrijker dat we beide belangen verzoenen. We verwachten veel adviesaanvragen. We moeten zoveel mogelijk van de casuïstiek af. Wij gaan thematisch adviseren over verschillende dimensies van verduurzaming. Voor de woningcorporaties hebben we al in overleg een handleiding opgesteld voor isolatie voor verschillende typen complexen. We werken aan een breder advies met spelregels en handleidingen. Duurzaamheid en kwaliteit worden als tegenpolen neergezet. Daar moeten we echt van af. Het zoeken is naar een goede balans." □

# Forse bouwambities bij nieuw

Het versplinterde politieke landschap zorgt voor lange formatieperiodes in veel gemeenten en colleges met veel wethouders. Hierbij een overzicht van de kersverse plannen rond bouwen en wonen in de Metropoolregio Amsterdam. Tenminste, voor zover de coalitieakkoorden werden afgerond voor het ter perse gaan van dit nummer. De meeste colleges verhogen de productiedoelstellingen, verleggen de focus naar (betaalbare) huurwoningen en zetten steviger in op verduurzaming van het bestaande woningbezit. Strenger toezicht op vakantieverhuur is een thema dat ook in buurgemeenten van Amsterdam op de agenda staat.



AMSTELVEEN



Wethouder Wonen: Rob Ellermeijer (VVD)



Wethouder RO en duurzaamheid: Floor Gordon (D66)

- Focus op de bouw van middeldure huur- en koopwoningen. Minimaal de helft van de productie moet in het middeldure segment vallen en daar langdurig in blijven.
- Ruim baan voor nieuwe woningbouwinitiatieven, waaronder hoogbouw en transformatie. Dat laatste vooral voor starters en studenten
- Huurders krijgen de mogelijkheid hun eigen sociale huurwoning te kopen. Er worden nieuwe sociale huurwoningen gebouwd om de voorraad op peil te houden.
- Stringent beleid vakantieverhuur.
- Woningdelen wordt onder voorwaarden toegestaan.

Opvallend: de nieuwe coalitie noemt nergens aantallen.



HAARLEM



Wethouder Wonen: Marie Therese Meijs (GroenLinks)



Wethouder RO en Grondbeleid: Floor Roduner (PvdA)

- Verhoging bouwdoelstelling naar 10.000 woningen tot 2025.
- Zoektocht naar nieuwe locaties naast de acht ontwikkelzones.
- Programmering nieuwe projecten: 40% sociaal, 40% middeldure huur en koop en 20% overig.
- Groeien door verdichten, niet in het groen.
- Er komt een fonds om (sociale) woningbouw te versnellen.
- Meer handhaving illegale kamerverhuur en vakantieverhuur.
- Haarlem sluit zich niet aan bij WoningNet-systeem van voormalige Stadsregio Amsterdam.

Opvallend: koerswijziging, meer focus op bouw huurwoningen, sociaal en middeldure



DIEMEN



Wethouder Wonen: Lex Scholten (PvdA)

- De komende vier jaar worden er 2.833 woningen gebouwd: 40% sociale huurwoningen, 20% middeldure huur en 40% vrije sector huur- en koopwoningen.
- Het feitelijke aantal sociale huurwoningen zal nog iets hoger uitvallen. Eerder al heeft de gemeente namelijk het besluit genomen dat in De Sniep nog honderd sociale huurwoningen worden gebouwd.
- Inwoners krijgen voorrang bij de middeldure huur.
- Grote bouwlocatie: Holland Park. Locaties bij Griend, Buitenlust en basisschool De Venser zijn in beeld als 'zoeklocaties' voor sociale woningbouw.
- Afspraken maken met corporaties voor het verduurzamen van de woningvoorraad.
- Deze collegeperiode moeten er een of meer wijken van het gas.

Opvallend: ommekeer in gemeentelijk beleid. De afgelopen twintig jaar werden geen sociale huurwoningen gebouwd.



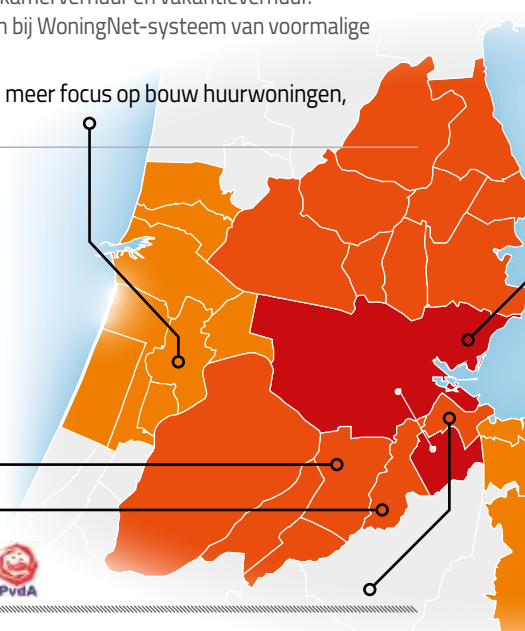
OUDER-AMSTEL



Wethouder RO, Wonen en Grondbeleid: Barbara de Reijke (VVD)

- Nieuwbouw richt zich met name op behoefte eigen inwoners: jongeren, starters, lage middeninkomens en senioren.
- Er komt een starterslening.
- Voortvarend doorwerken aan de grote herontwikkelings-trajecten De Nieuwe Kern en het Amstel Business Park tot woon- en werkmilieus.
- In de Nieuwe Kern is ruimte voor hoogbouw.
- Beperken vakantieverhuur.

Opvallend: de nieuwe coalitie noemt nergens aantallen of een tijdpad voor de grote projecten.





# De coalities in regio Amsterdam



**AMSTERDAM** D66 GROEN LINKS PvdA SP.

Wethouder Wonen: Laurens Ivens (SP)



Wethouder RO, Grondzaken en Klimaat: Marieke van Doorninck (GroenLinks)

- Bouwambitie opschroeven van 5.000 naar 7.500 per jaar
- Daarvan 2.500 sociale huur en 1.670 middeldure huur.
- Middeldure nieuwbouw blijft voor altijd in dit huursegment.
- Samen met de regio: in vier jaar minimaal extra 10.500 studenten- en jongerenwoningen.
- Stop op verkoop corporatiewoningen.
- Wel liberalisatie van per jaar 1.300 woningen naar middelduur.
- Amsterdam is in 2040 gasloos. Er komt een fonds van 140 miljoen euro.
- 'Woonplicht' voor kopers van nieuwbouwwoningen.
- Voorrangsregeling in middensegment voor Amsterdammers die betaalbare woning achterlaten.
- 40 miljoen euro voor zwakke wijken.
- Verder inperken vakantieverhuur

Opvallend: grote ambities waarvan financieel fundament vragen oproept

Zie voor een actueel en uitgebreider overzicht van alle coalitieakkoorden [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)



**LELYSTAD** D66



Wethouder Wonen: Marian Uitdewilligen (CDA)



Wethouder RO: Wiemer Haagsma (PU)

- 30/70-verhouding sociaal versus overig woningaanbod blijft van kracht, per project en per jaar.
- Focus bouw vrije sector: middeldure huurwoningen en koopwoningen in de prijsklasse van 170.000 tot 270.000 euro.
- Meer handhaving op illegale kamerverhuur.
- Inzet op gevarieerd en duurzaam woningaanbod, waaronder meer levensloopbestendige woningen.

Opvallend: Ook in Lelystad is bouwcrisis voorbij

MRA-gemeenten zetten vooral in op bouw huurwoningen

**ALMERE** ChristenUnie D66 GROEN LINKS PvdA VVD

Wethouder Wonen: Tjeerd Herrema

- Weer flinke aantallen sociale huurwoningen bouwen: 2.000 tot 2.500 per jaar, met name voor starters op de woningmarkt
- Verder krijgen naast corporaties ook particulieren, ontwikkelaars en andere initiatiefnemers ruimte om te bouwen op iedere schaal, voor iedere doelgroep, in iedere kwaliteits- en prijsklasse, voor zowel de koop- als huurmarkt.
- Inzetten op transformatie van kantoren naar woningen.
- Voortzetten op andere wijze van het concept 'Ik bouw betaalbaar in Almere' (IbbA).
- Er komt een fonds voor stadsvernieuwing. Twintig procent van de winst op de verkochte gronden wordt geïnvesteerd in de 'oude' stad. Bijvoorbeeld om in Almere Haven winkels naar woningen om te bouwen en andere groepen bewoners aan te trekken door woningen toe te voegen in het hogere segment en voor jongeren.
- Initiatieven om ouderen langer in hun wijk te laten wonen.

Opvallend: de jonge polderstad is na veertig jaar toe aan stadsvernieuwing



**HILVERSUM** GROEN LINKS

Wethouder Wonen: Jan Kastje (GroenLinks)



Wethouder RO: Floris Voorink (VVD)

- In alle nieuwbouwplannen komt minimaal 33 procent sociale huur en 50 procent middenhuur
- Er worden de komende collegeperiode 1.000 kleine sociale huurwoningen gerealiseerd of in 'harde plannen' opgenomen.
- Corporaties moeten stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen.
- Er komt een duurzaamheidsfonds waar inwoners leningen kunnen aanvragen voor zonne-energie en woningisolatie.

Opvallend: Hilversum is vooral in de ban van fusieperikelen.

Om sneller 70 procent instemming van bewoners te krijgen

# 'Versnel verduurzaming door gratis woningverbetering'

## JA

**Bernard Wientjes**  
voorzitter Taskforce Bouwagenda



➤ "AANPAK VAN WONINGCOMPLEXEN is afhankelijk van de instemming van de huurders. Zeventig procent van de bewoners moet zich achter het voorstel van hun corporatie scharen, anders kunnen verbeterplannen niet worden doorgezet. Corporaties hebben heel verschillende ervaringen met die regel. Bij een aantal zorgt het niet halen van het wettelijk voorgeschreven percentage voor vertraging in de energietransitie.

Maar we kunnen ons geen vertraging permitteren. Eigenlijk moeten we om 'Parijs' te halen meer snelheid maken, oplopend naar 200.000 woningen per jaar, waarvan een aanzienlijk deel sociale woningbouw. Niet alleen om de afgesproken klimaatdoelen tijdig te halen. De energietransitie is ook gebaat bij een schaal-sprong. Als het bouwvolume toeneemt, krijgt standaardisering meer kans. En gaat de kostprijs omlaag.

In het debat over de versnelling van de energietransitie komt verlaging van het instemmingspercentage aan de orde. Soms wordt zelfs gepleit voor het helemaal schrappen van de instemmingsverplichting. De Bouwagenda is daar nadrukkelijk geen voorstander van. Aanpassing van regels zal de bereidheid van huurders om aanpassingen mogelijk te maken eerder negatief beïnvloeden.

Wij kiezen liever voor de kracht van verleiding. Corporaties moeten woningaanpassing veel aantrekkelijker maken. Verduurzaming kan zorgen voor een lagere energierekening, maar de mate van winst wordt sterk beïnvloed door het persoonlijke gedrag. De belofte van een lagere energierekening alleen is dus niet voldoende. Corporaties moeten bij zo'n ingreep meer wooncomfort bieden. Een betere badkamer. Of een andere keuken, zonder dat daar een hogere huur tegenover staat."



### JA

Jasper Groen  
(raadslid GroenLinks,  
Amsterdam)

#### EERDER IN DE KWESTIE

## 'Maak 150.000 Amsterdamse woningen snel aardgasvrij'

De Amsterdamse woningvoorraad moet sneller verduurzaamd. GroenLinks-raadslid Jasper Groen wil meer tempo maken in het aardgasvrij maken van wijken en buurten. Forum voor Democratie werkt daarentegen liever aan een beter leefklimaat voor de bewoners. "De zogenaamde energietransitie is een door big business gepushte hype", meent raadslid Anton van Schijndel.



### NEE

Anton van Schijndel  
(raadslid Forum voor  
Democratie, Amsterdam)



De verduurzaming van sociale huurwoningen stuit regelmatig op bezwaren van huurders. Bernard Wientjes, voorzitter van De Bouwagenda, pleit voor verleiding van huurders. Corporaties moeten woningen verbeteren zonder huurverhoging. Voor Marien de Langen, bestuurder van Stadgenoot, is dat geen begaanbare weg.

**NUL20**

**DE KWESTIE**

DE KWESTIE

Discussieer mee over actuele onderwerpen op ons online FORUM: [www.nul20.nl/forum](http://www.nul20.nl/forum).

# NEE

**Marien de Langen**  
bestuurder Stadgenoot

✘ “DE OPROEP van De Bouwagenda aan corporaties huurwoningen voortaan gratis te verbeteren, is een gratuite opmerking. Verduurzaming leidt tot een lagere energierekening. Wij gunnen alle huurders lagere woonlasten, maar het is niet onredelijk een deel daarvan door te berekenen in een hogere huur.

Bernard Wientjes legt de rekening in zijn geheel neer bij de corporaties. Dat is om meerdere redenen een wonderlijke keuze. De noodzaak van verduurzaming is geen vraagstuk van volkshuisvestelijke aard. We willen als maatschappelijke organisatie via allerlei maatregelen een bijdrage leveren aan een aardgasloze en CO<sup>2</sup>-neutrale toekomst, maar het realiseren van een alternatieve energievoorziening is allereerst een nutsaangelegenheid. Daarvoor moeten overheden samen met energiebedrijven en netbeheerders oplossingen aandragen.

Corporaties beschikken niet over een ‘boom waar geld aan groeit’. Erger. We worden door het huidige kabinet geconfronteerd met een snel stijgende Verhuurderheffing en een aantal nieuwe heffingen. Bovendien verlangt de samenleving van corporaties zo laag mogelijke huren. En dwingen de extreem lange wachtlijsten in de Metropoolregio ons tot extra investeringen in de bouw van nieuwe woningen. Huren matigen, bijbouwen en gratis woningen verbeteren gaat onze draagkracht te boven. Dan zal het Rijk eerst andere keuzes moeten maken.

Ook wij merken dat het bij verbeterplannen soms lastig is voldoende steun te verwerven. Maar ik ben geen voorstander van versoepeling van de regels. De 70-procentnorm biedt huurders een zekere bescherming tegen al te drastische corporatieplannen.”



foto: Jean-Pierre Jans



**JA**

Taco van Hoek  
(Directeur Economisch  
Instituut voor de Bouw)

## EERDER IN DE KWESTIE

### Bouw ook aan de randen van de stad

Het Economisch Instituut voor de Bouw voorspelt een nijpend tekort aan woonruimte. “Overal blijven de bouwplannen achter bij de woningbehoefte”, zegt EIB-directeur Taco van Hoek. Hij is daarom voorstander van woningbouwprojecten in landbouwgebieden bij steden, juist ook om meer variatie te krijgen. “Dat gaat in Amsterdam niet gebeuren”, meent Marjolein Moorman, lijsttrekker PvdA Amsterdam. “We moeten onze groene scheggen behouden voor volgende generaties.”



**NEE**

Marjolein Moorman  
(wethouder PvdA  
Amsterdam)



## Lieven

✦ Aan de Vlaardingenlaan in Nieuw-West staat Lieven van woningcorporatie De Key. Lieven biedt straks woonruimte aan 1.200 studenten en jongeren. Het eerste deel is opgeleverd, de bouw van fase 2 en 3 is in december gestart. Op het terrein staat urban farm café De KasKantine, waar ruimte is voor andere zaken dan koffiedrinken. Zoals de 'gratis supermarkt' De Voedselkringloop, Stadssoogst, Dog Radio, Blikkie en gratis Yoga-lessen.



## Burgerinitiatief: warmtenet in Watergraafsmeer

✦ Stadsdeel Oost in Amsterdam steunt het initiatief van MeerEnergie om in de Watergraafsmeer een lokaal warmtenet aan te leggen. Dat net moet worden gevoed met afvalwarmte van datacenter Equinix op het Science Park. Het stadsdeel staat in Middenmeer-Noord aan de vooravond van een grootschalige renovatie van riolering, drinkwater en gasnet. Dat lijkt bestuurder Rick Vermin een uitgelezen moment om ook een warmtenet aan te leggen. Ook dan wordt het gasnet vernieuwd, zodat bewoners keuze houden en kunnen overstappen op een moment dat het hen uitkomt, bijvoorbeeld als de cv-ketel aan vervanging toe is.

Het stadsdeel schat de extra aanlegkosten in deelgebied Noord op ongeveer 10 miljoen euro. De ambities van MeerEnergie reiken overigens verder dan deze buurt. De hoeveelheid restwarmte kan namelijk de hele wijk Middenmeer van warmte te voorzien. Dat zijn zo'n 5.000 woningen.

Het nieuwe college heeft 150 miljoen euro uitgetrokken voor duurzaamheid en wil deze collegeperiode drie wijken aardgasloos maken.

✦ *Maandag 25 juni geeft voorzitter Ardine Nicolai van MeerEnergie een presentatie over het project bij PakhuisNUL20.*

## Rabo: schrik 'opportunistische beleggers' af

✦ De Rabobank roept de overheid op met maatregelen te komen om de betaalbaarheid te garanderen en speculatie tegen te gaan. "Meer en sneller bouwen is niet de enige oplossing voor betaalbaar wonen", staat er in een reactie op de Nationale Woonagenda van minister Ollongren. Er wordt volgens de Rabo-onderzoekers ook te veel heil verwacht van de bouw van middenhuur. Die sluit namelijk niet per definitie aan bij de koopkracht van middeninkomens. Bovendien is er in het huidige huurstelsel geen garantie dat deze woningen niet alsnog in het dure segment terecht komen.

RaboResearch doet vijf beleidsaanbevelingen om de oververhitte Nederlandse woningmarkt af te koelen. Volgens de bank volstaat het niet om in te zetten op een hogere bouwproductie. Het is ook nodig de huurprijzen in de nieuwbouw tijdelijk te reguleren, de doorstroom te bevorderen en het beleid rond wonen en infrastructuur beter te integreren. Last but not least roept de Rabo op speculatie tegen te gaan. De bank suggereert naar analogie van Londen om een hogere overdrachtsbelasting in te voeren voor woningaankoop voor verhuur.



## Paulus Jansen interim-directeur Woonbond

✦ Paulus Jansen is benoemd als interim-directeur van de Woonbond. Hij volgt tijdelijk Ronald Paping op, die wethouder in Arnhem is geworden. De Woonbond wil per 1 januari 2019 een nieuwe directeur benoemen. De laatste vier jaar was Jansen wethouder Wonen in Utrecht. Ronald Paping is nu wethouder Wonen, Financiën en Armoedebestrijding in Arnhem.

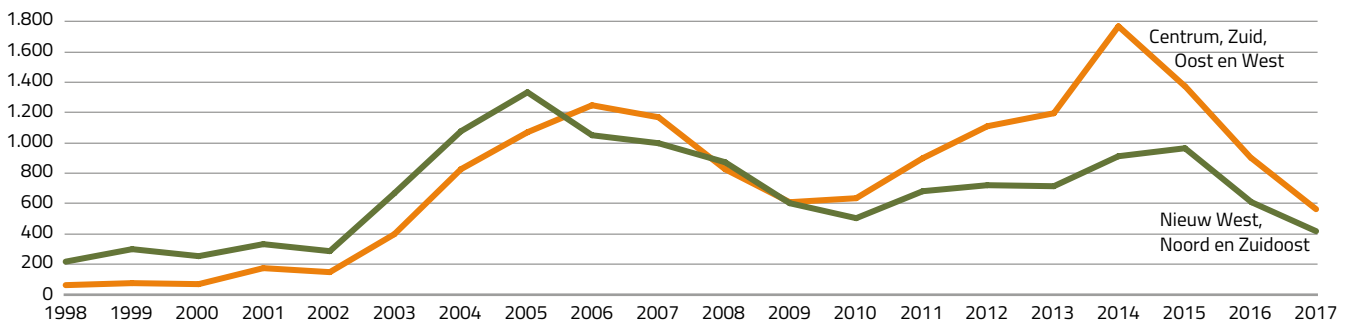


## Woningverkoop strijdpunt bij nieuwe prestatieafspraken

De nieuwe Amsterdamse coalitie wil de verkoop van corporatiewoningen verbieden, op een enkele uitzondering na. Corporatiebestuurders waarschuwen voor de financiële gevolgen. Volgens bestuurder Karin Laglas van Ymere maakt de coalitie een denkfout. Ze hoopt in goed overleg afspraken te kunnen maken over een ruime categorie aan uitzonderingen. Verkoop moet naar haar mening mogelijk blijven in buurten met een hoog percentage sociale huurwoningen. Dat geldt ook voor woningen die niet goed bij de sociale voorraad passen, omdat ze te duur zijn. En voor complexe en daarmee dure VvE-situaties.

Verkoop van vastgoed is naast de huurpenningen de enige inkomstenbron van de woningcorporaties. AFWC-directeur Egbert de Vries vraagt zich dan ook af hoe de corporaties alle mooie ambities uit het coalitieakkoord gaan betalen: "Als de woningcorporaties flink moeten inzetten op nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid zijn de huidige middelen daarvoor zeker niet toereikend, al helemaal niet als we nog minder woningen zouden gaan verkopen." Volgens de huidige afspraken mogen de corporaties gemiddeld jaarlijks 2.000 woningen verkopen. De corporaties verkochten in 2017 minder dan duizend woningen.

### VERKOOP CORPORATIEWONINGEN AAN PARTICULIEREN 1998 - 2017



## Corporatiemanifest voor 'passend wonen'

✳ Een groep woningcorporaties bepleit bij minister Ollongren een wetswijziging om 'passend wonen' - wat betreft huurprijs en woninggrootte - te bevorderen. Jaarlijks zou dan worden nagegaan of de woning nog wel past bij het inkomen en de gezinsgrootte van de huurder. Dus of de sociale huurwoning niet te ruim, te krap, te duur of te goedkoop is. De huurdersorganisaties van Stadgenoot en Ymere (afdeling Amsterdam) zijn tegen: "Als je bij elke verandering in inkomen of huishoudsamenstelling moet nadenken over de woonsituatie, geeft dat veel stress en onrust."

De betrokken woningcorporaties, waaronder de Alliantie, Stadgenoot en Ymere, beogen met hun voorstel de schaarse woningvoorraad efficiënter te benutten. "Wij denken dat met relatief kleine ingrepen de woningmarkt (...) een stuk beter kan functioneren en tegelijkertijd de huren betaalbaar kunnen blijven", aldus het manifest. De opstellers wijzen er op dat in Amsterdam 5.000 gezinnen met drie of meer kinderen in een driekamerwoning kleiner dan 60 m<sup>2</sup> wonen. Tegelijkertijd wonen ruim 10.000 Amsterdamse huishoudens zonder kinderen in woningen groter dan 70 m<sup>2</sup> met drie of meer slaapkamers.

Huurgenoot, de huurdersorganisatie van Stadgenoot, vindt de woonzekerheid een te belangrijk goed om op te geven. De corporaties wijzen er op dat ze niemand gaan dwingen om te verhuizen. Wie niet passend woont, krijgt met voorrang een andere woning aangeboden. Maar als huurders daar geen gebruik van maken, wordt jaarlijks de huur verhoogd. Of, zoals de corporaties het formuleren: "We vinden het gerechtvaardigd om dan de huurkorting af te bouwen." De globale plannen worden nu verder uitgewerkt.

## Woongroep Groene Gemeenschap wil meer zelfbeheer

✳ Rochdale wil samen met woongroep De Groene Gemeenschap uit IJburg op zoek naar de beste manier om de woongroep meer zeggenschap te geven over het beheer van het woongebouw dat ze huren van de corporatie. Daartoe tekenden ze een 'intentieverklaring'.

De bewoners delen voorzieningen, zoals de keuken, een moestuin en een 'buurtwoonkamer'. Meer zelfbeheer kan zich uitstrekken tot toewijzing aan nieuwe bewoners, onderhoud of het aanbrengen van duurzame voorzieningen zoals groene daken. Ook wordt onderzocht in hoeverre de financiële zelfstandig beheerd kunnen worden. Groepslid Jan Geurtsen: "Met Rochdale gaan we nu alle opties bekijken, van doorgaan met het huidige collectieve huurcontract tot aankoop." Platform31 had het initiatief eerder al geadopteerd als 'koplopersproject wooncoöperaties'.

De bewoners van de woongroep met in het midden Hester van Buren van Rochdale.



# Huurverhogingen 2018

De grote woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam gebruiken de jaarlijkse huurverhogingen om de verschillen in huurhoogte te verkleinen. Hoge huren worden niet of beperkt verhoogd, terwijl veel huurders in de goedkoopste woningen een huurverhoging tot 3,9 procent tegemoet zien. Veel scheefwonders krijgen 5,4 procent voor hun kiezen. { FRED VAN DER MOLEN }

het kleinere Zaanse ZVH is de maximale verhoging 2 procent. Scheefwonders krijgen bij ZVH dan wel weer de maximale 5,4 procent voor hun kiezen.

Voor veel huurders pakt de huurverhoging dit jaar relatief bescheiden uit. Zo melden de Alliantie en Ymere dat bijna de helft van hun huurders met een laag inkomen (tot € 41.056) een verhoging krijgt lager of gelijk de inflatie (1,4%).

Corporaties gebruiken de jaarlijkse huurverhoging om de prijsverschillen tussen vergelijkbare woningen te verkleinen. Sommige corporaties kijken daarbij alleen naar de huidige huurhoogte en helemaal niet naar de waarde van de woning. Dat lokt kritiek uit van bijvoorbeeld de bewonersraad van Rochdale. Die vindt dat het huurbeleid ook een goede balans tussen kwaliteit en prijs moet nastreven.

## MAXIMALE HUURVERHOGINGEN

van gereguleerde woningen  
Per huishouden: 3,9%  
Totale huursom corporatie: 2,4%  
Scheefhuurders: 5,4%

☒ HET IS WEER bijna 1 juli, het moment van de jaarlijkse huurverhoging. In de gereguleerde sector wordt deze begrensd door landelijke wetgeving. Zo mogen de huren op huishoudniveau in het gereguleerde segment met maximaal 3,9 procent stijgen. Bij woningcorporaties mag bovendien de gemiddelde huurstijging niet hoger uitpakken dan 2,4 procent. Voor huurders met een inkomen hoger dan 41.056 euro ('scheefwonders') geldt een maximale huurverhoging van 5,4 procent.

Binnen deze kaders mogen de corporaties hun eigen huurbeleid vaststellen, mits in overeenstemming met de lokale prestatieafspraken. De keuzes van de grote corporaties in de regio Amsterdam laten zich dit jaar lastig samenvatten, omdat ze elk hun eigen staffels en verhogingspercentages hanteren. Zo hanteert Ymere voor lage inkomens verhogingspercentages tot 3,9 procent voor vijf huurprijssegmenten. En voor hogere inkomens (vanaf €41.056) hanteert Ymere een ingewikkelde matrix, waarin naast de huidige huurhoogte ook de populariteit van het gebied wordt betrokken.

Vergeleken daarmee is het huurbeleid van de Alliantie een wonder van eenvoud: voor lagere inkomens is de verhoging 0,14 of 1,8 procent (afhankelijk van de huidige huur), voor hogere inkomens is het 5,4 procent tot een maximumhuur van 995 euro. Ymere en Rochdale verhogen de laagste huren (<€417) met 3,9 procent, Stadgenoot met 3,4 en De Key met 3,7 procent. Huishoudens die al een stevige huur hebben,

krijgen bij Rochdale, Stadgenoot en de Alliantie dit jaar geen verhoging. Bij de Alliantie is dat al vanaf de lage aftoppingsgrens (=€597), bij Stadgenoot en Rochdale vanaf de hoge (=€640). Die grenzen zijn van invloed op de huurtoeslag. Maar de rode draad is: hoe hoger de huidige huur, hoe lager de verhoging.

## BESCHIEDEN VERHOEGING

Bij de corporaties die buiten de hoofdstad zijn gevestigd, lijken de maximale verhogingen lager te liggen (wellicht mede omdat de huren daar gemiddeld hoger liggen). Zo hanteert Pré Wonen (Zuid-Kennemer-

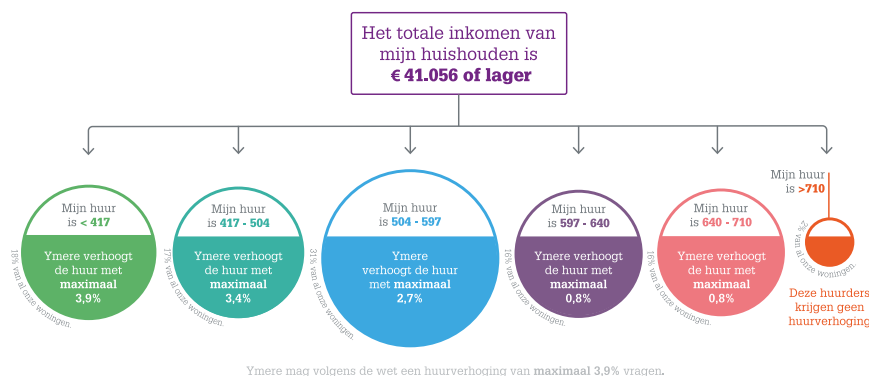
## De rode draad: hoe hoger de huidige huur, hoe lager de verhoging

land) een maximum van 2,7 procent. Bovendien doet deze corporatie niet aan inkomensafhankelijke huurverhogingen. Bij Parteon (Zaanstreek, Wormerland) en bij

## VRIJE SECTOR

Voor woningen in de vrije sector geldt geen wettelijk maximumpercentage. Meestal staat er een afspraak over de hoogte van de huurstijging in het huurcontract.

Een opmerkelijke aankondiging deed Bouwinvest, die de stijging van de vrijesectorhuur dit jaar beperkt tot maximaal inflatie plus 1 procent. Daarmee zegt de woningbelegger "een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van woningen" te willen leveren. Bouwinvest heeft ruim 20.000 woningen in beheer of in ontwikkeling, met name in Amsterdam. De helft van de portefeuille heeft een huur tussen 710 en 1.000 euro. □



Ymere mag volgens de wet een huurverhoging van maximaal 3,9% vragen.

Huurverhogingstabel van Ymere. De grootste woningcorporatie in de MRA onderscheidt een flink aantal staffels. Inkomensafhankelijke verhogingen (inkomen boven €41.056) zijn niet vermeld.



Betaalbare woonruimte schaars goed in hele Metropoolregio

# Woningtekorten van IJmuiden tot Lelystad

Van IJmuiden tot Lelystad is sprake van woningschaarste in alle segmenten. Sinds de crisis voorbij is, willen veel mensen verhuizen. Bovendien zet de groei van de bevolking door. Maar woningzoekenden, vooral die met een laag of middeninkomen, hebben grote problemen om een passende woning te vinden in de Metropoolregio Amsterdam. Dit blijkt uit het eerste regiobrede onderzoek WiMRA. { FRED VAN DER MOLEN }

Weespersluis,  
Bloemendalerpolder

DE HELE REGIO ondervindt de positieve én negatieve effecten van de populariteit van de agglomeratie Amsterdam. Voor woningzoekenden betekent dit oplopende woningprijzen, lange wachttijden of hoge huren. Er is schaarste in alle segmenten van de woningmarkt. Dat blijkt uit het regiobrede onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA), waarvoor maar liefst 50.000 inwoners zijn geënquêteerd. Het opvoeren van de nieuwbouwproductie is 'keihard' nodig, concludeert dan ook Lex Scholten, wethouder in Diemen en voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van de MRA. Maar hij benadrukt ook het belang van het betaalbaar houden van nieuwe en bestaande woningen.

**TOENAME HOGERE INKOMENS**

De bevolking van de metropool groeit in snel tempo. De grootste instroom van buiten de regio bestaat nog altijd uit lagere inkomens richting Amsterdam, vooral studenten en starters op de arbeidsmarkt. Maar in de Metropoolregio vestigen zich ook steeds meer buitenlanders en (andere) huishoudens met een hoog inkomen. Het gemiddelde inkomen is toegenomen, en nu heeft een kwart van de huishoudens een inkomen van meer dan 2x modaal.

De groei van het aandeel hoge inkomens gaat niet direct gepaard met een afname van het aandeel lage inkomens. Vier op de tien huishoudens in de metropool hebben in 2017 een inkomen onder 36.165 euro (EU-grens voor toegang tot sociale huur) en dat aandeel blijft redelijk stabiel. Het zijn vooral de hoge middeninkomens die in omvang afnemen. Dat komt volgens de onderzoekers vooral doordat het aantal huishoudens met één inkomen afneemt.

Huishoudens met een laag inkomen wonen vooral in Amsterdam (49%, veel singles), de meeste hoge inkomens in Amstel/Meerlanden en Gooi- en Vechtstreek.

**DE WONINGVOORRAAD**

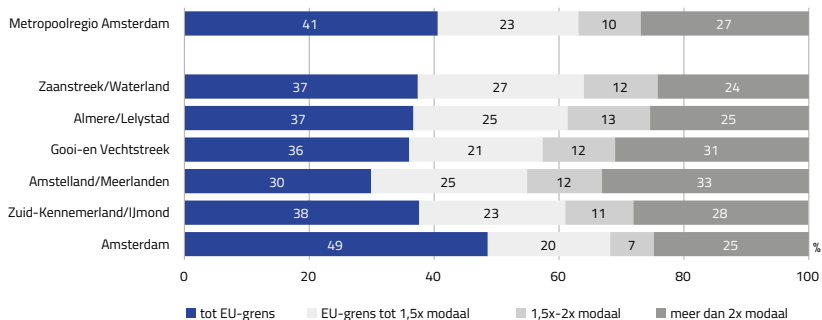
Bijna de helft (48%) van de woningen in de MRA is een koopwoning en 31 procent is een corporatiewoning met een sociale huur. Negen procent is een particuliere huurwoning met een sociale huur. Twaalf procent van de woningen wordt in de vrije sector verhuurd, deels door corporaties, deels door particulieren. Er zijn grote verschillen tussen en binnen de regio's. Elke regio heeft wel één of meer centrumgebieden waar de koopsector minder groot is dan in de meer suburbane gebieden.

De sociale huursector krimpt, terwijl het aandeel lage inkomens ongeveer gelijk is gebleven. De woningvoorraad bestaat nog voor 31 procent uit sociale huurwoningen van corporaties. Amsterdam heeft nog relatief veel sociale corporatiewoningen (39%), terwijl in de regio's rondom de hoofdstad de woningvoorraad meer in de pas loopt met landelijke gemiddelden. Wel valt het lage aandeel sociale corporatiewoningen op in Almere/Lelystad, Gooi- en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden (20%-23%).

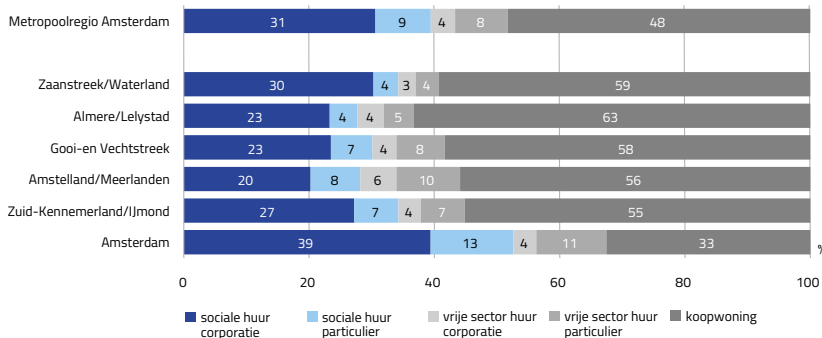
**WONEN IN DE MRA - BELANGRIJKSTE RESULTATEN**

- Het aandeel koopwoningen groeit niet meer
- Groei vrije huursector zet door, maar er is vooral vraag naar goedkoop middensegment
- De sociale huursector krimpt, er is weinig aanbod en doorstroming
- Het aandeel goedkope scheefwoners bedraagt 15 procent
- Huurders zijn gemiddeld 29 procent van hun inkomen kwijt aan huur, net zoveel als in 2015
- Bijna een kwart van de huurders houdt te weinig inkomen over om in de basisbehoeften te voorzien
- Amsterdamse huishoudens met een hoger inkomen die de stad verlaten, verhuizen vooral naar Zuid-Kennemerland (Haarlem e.o.) en de Gooi- en Vechtstreek.
- Er is een tekort aan aanbod voor hogere inkomens. Het aandeel hoge inkomens is bijna twee keer zo groot als de voorraad in het hoge segment.
- Koopwoningen worden minder bereikbaar voor middeninkomens, zelfs in relatief goedkope MRA-gemeenten.

**INKOMENSGROEPEN 2017**



**WONINGVOORRAAD 2017**

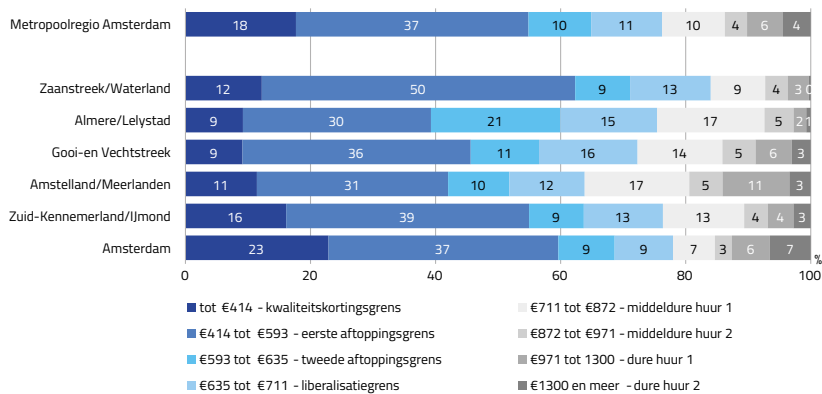


**SCHEEFWONEN**

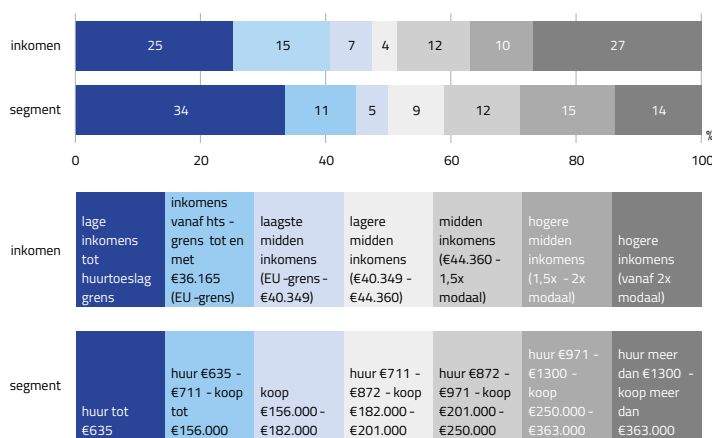
Volgens de huidige toewijzingsnormen woont ruim 14 procent van de corporatiehuurders 'goedkoop scheef' en in de particuliere gereguleerde sector 21 procent. Omgekeerd woont ruim een kwart (27%) van de huurders van vrijesectorwoningen van corporaties eigenlijk in een te dure woning voor hun inkomen. In de particuliere vrijehuursector woont 18 procent 'duur scheef'. In de vrijesectorhuur van corporaties wonen relatief veel huishoudens met een



## ONDERVERDELING IN HUURKLASSEN



## VERDELING SEGMENTEN



middeninkomen: 49 procent heeft een inkomen tussen de EU-grens en 2x modaal

Vijftien procent van de Amsterdamse woningvoorraad is vrijesectorhuur, waarvan 4 procentpunt in handen is van corporaties.

## HURSEGMENTEN

Het grootste deel van de huurwoningen valt in het sociale segment tot 711 euro.

Middeldure huurwoningen zijn er weinig (14% van de huurwoningen), met name in Amsterdam.

## MIDDENINKOMENS IN DE KNEL

Voor middeninkomens wordt het steeds lastiger om aan een woning te komen. Door de sterke prijsstijgingen neemt ook in gemeenten waar van oudsher middeninkomens goed terechtkonden, zoals Almere, Lelystad en delen van Zaanstreek-Waterland, het aanbod aan betaalbare koopwoningen af.

De kleine particuliere vrije huursector (8% woningvoorraad) zorgt wel voor veel doorstroming. Voor huishoudens van buiten is de vrijesectorhuur vaak de entree tot de regio Amsterdam. Zij zijn bereid en in staat de hoge huurprijzen te betalen die worden gevraagd, veelal boven de 1.000 euro. Middeninkomens uit de regio zelf zijn vooral geïnteresseerd in huurwoningen onder de 872 euro, een schaars goed.

In navolging van de Amsterdamse WiA-onderzoeken is bij het regionale onderzoek in beeld gebracht hoe de verdeling in inkomensgroepen zich verhoudt tot de verdeling in woonsegmenten. Deze theoretische exercitie zegt niets over de beschikbaarheid van woningen, maar geeft wel enig inzicht in de knelpunten.

In de meeste regio's is het goedkope segment iets groter dan het aandeel lage inkomens tot 40.000 euro. In Gooi- en Vechtstreek en Amstel-Meerlanden is dit niet het geval, hier is het goedkope segment kleiner dan er lage inkomens zijn.

Wat in het oog springt, is dat het aandeel hoge inkomens (vanaf 2x modaal) bijna twee keer zo groot is als de voorraad in het hoge segment (koop vanaf €363.000 en huur vanaf €1.300). Deze onbalans is er vooral buiten Amsterdam. Hoge inkomens zullen daar dan ook concurreren met middeninkomens. In de huidige markt wordt er - juist in de regio - wel weer voor deze doelgroep gebouwd.

## ER WORDT WEER VERHUID!

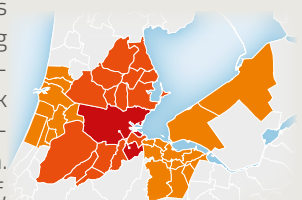
Inmiddels wordt er weer meer verhuisd. De grootste instroom van buiten de regio bestaat nog altijd uit lagere inkomens richting Amsterdam, studenten en starters op de arbeidsmarkt. Maar in de MRA vestigen zich ook steeds meer buitenlanders en huishoudens met een hoog inkomen. Een groeiend aandeel van de beroepsbevolking is hoog opgeleid.

In de periode 2015-2016 kreeg een kwart van de huishoudens een andere woning. Nog eens 22 procent geeft aan te willen verhuizen. Binnen Amsterdam wordt veel verhuisd (32%). Pieken in verhuizingen vinden we in Uilenstede in Amstelveen (studentenhuisvesting) en Almere-Poort (nieuwbouw). In de meer landelijke gebieden van de Metropoolregio Amsterdam wordt het minst verhuisd.

De verhuisstroom van Amsterdam naar regiogemeenten is flink toegenomen. Vooral gezinnen die tijdens de crisis een stap naar een grotere woning uitstelden, zijn alsnog verhuisd. Hiermee wordt volgens de onderzoekers het verhuispatroon van voor de crisis hervat. Amsterdamse huishoudens met een hoger inkomen verhuizen vooral naar Zuid-Kennemerland (Haarlem en omgeving) en de Gooi- en Vechtstreek. Lagere inkomens verhuizen meer naar Almere/Lelystad en vooral Zaanstreek-Waterland. □

## WIMRA-ONDERZOEK - ZO ZIT HET

Het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA) 2017 geeft de ontwikkelingen op de woningmarkt weer in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gaat in op de positie van de verschillende regio's daarbinnen. Het is voor het eerst dat het wonen in alle zes regio's van de MRA - met 33 gemeenten - in samenhang in kaart is gebracht. 50.000 respondenten hebben hun medewerking verleend. Het onderzoek is uitgevoerd door de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam. De auteurs zijn Hester Booi en Laura de Graaf, mmv Monique van Diest (Gemeente Purmerend).



# Corporaties voldoen aan meeste afspraken rond betaalbaarheid

Inmiddels is het een wettelijke verplichting, maar in Amsterdam maken corporaties al jaren met gemeente en huurders prestatieafspraken. Voor de periode 2015-2019 lag bij deze Samenwerkingsafspraken veel nadruk op de betaalbaarheid van het wonen. Wat komt daarvan terecht? Een tussenbalans. { FRED VAN DER MOLEN }

**BINNENKORT ZAL HET** nieuwe Amsterdamse college de gesprekken met de woningcorporaties opstarten voor de prestatieafspraken na 2019. Ongetwijfeld wordt verduurzaming dan een prominenter thema, ook in het Jaarbericht van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Het Jaarbericht 2018 concentreert zich wat betreft de verantwoording van de afspraken nu op beschikbaarheid (zie ook pag. 48) en betaalbaarheid. Dan gaat het om de aanbiedingsafspraken, de nieuwbouw en de omvang van de woningvoorraad.

## AANBIEDINGSAFSPRAKEN

Volgens de Amsterdamse afspraken dienen de corporaties minimaal 75 procent van de vrijkomende zelfstandige sociale huurwoningen (inclusief studentenwoningen) onder de zogeheten aftoppingsgrenzen te verhuren. Aan deze afspraak voldoen ze ruimschoots. Het percentage verhuringen onder de aftoppingsgrenzen nam toe van 62 procent in 2015 tot 85 procent in 2016 en 84 procent in 2017. Zie ook de NUL20 Woonbarometer op pag.48.

## OOK IN POPULAIRE WIJKEN

In Centrum, Zuid en delen van West hebben corporaties veel minder bezit. Maar ook in deze populaire wijk verhuren ze het gros van hun vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrens. De percentages lopen van 74 procent in Zuid tot 95 procent in Zuidoost. Ook op dat punt voldoen de corporaties aan de afspraken: 75 procent, met een marge van 5.

## MIDDENSEGMENT

Corporaties verhuren ook in de vrije huursector (> 711 euro). Afgesproken is dat ze daarbij minimaal 65 procent aanbieden in het middensegment (< 995 euro, prijspeil 2017) en dat de gemiddelde

huur van deze woningen maximaal 875 euro bedraagt. Aan die afspraak houden ze zich niet: slechts 52 procent van de nieuwe verhuringen heeft een middenhuur en de gemiddelde huurprijs ligt op 895 euro. Net als vorig jaar gebruikt de AFWC het 'excuus' dat corporaties het aantal dure verhuringen moeilijk kunnen inschatten, vanwege de hogere mutatiegraad in dat segment. Men wijst ook op de 'friends'-verhuringen (123 van de 1.506), waarbij per woning een hogere huur wordt gevraagd. Het aantal liberalisaties bleef in 2017 beperkt tot 298; het aantal vrijsectorverhuringen daalde van 2.050 (2016) naar 1.506.

## ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD

Afgesproken is dat de voorraad sociale corporatiewoningen niet daalt onder de 162.000. Inmiddels lijkt het omslagpunt bereikt; de corporatievoorraad neemt niet/nauwelijks meer af. Per 1 januari 2018 zijn er 166.299 zelfstandige sociale corporatiewoningen, bijna evenveel als in 2016 (166.472).

Er worden minder woningen verkocht en de corporaties bouwen weer meer. In 2015 werden nog 2.042 sociale huurwo-

## SAMENWERKINGSAFSPRAKEN 2017

Aanbiedingsafspraken sociale huur	+
Aanbiedingsafspraken middenhuur	×
Verkoop sociale huurwoningen	+
Ontwikkeling woningvoorraad	+
Bouwproductie	+

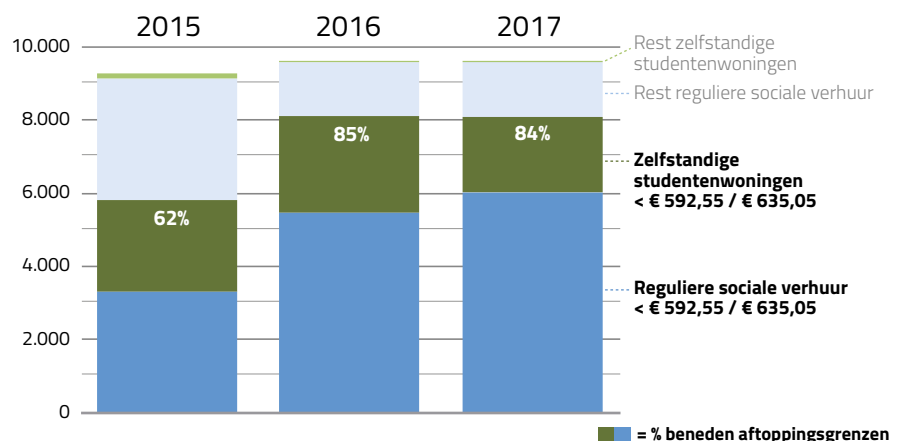
ningen verkocht, en 982 in 2017. De verkopen zijn binnen de Ring nog sterker gedaald dan daarbuiten. Sinds de start van het verkoopprogramma in 1998 werden een kleine 29.000 woningen verkocht.

De Amsterdamse Samenwerkingsafspraken 2015-2019 gaan uit van een nieuwbouwprogramma van gemiddeld 1.200 sociale huurwoningen per jaar door corporaties, waarvan 800 reguliere woningen (niet zijnde studentenwoningen).

De nieuwbouw van reguliere woningen bleef aanvankelijk sterk achter, maar nu zit de vaart erin. In 2017 leverden de corporaties 2.733 nieuwbouwwoningen op, waarvan 44 onzelfstandige eenheden. Van de nieuwe zelfstandige woningen zijn er 1.259 sociale huurwoningen. In 2017 startte de bouw van 2.216 woningen, waarvan 1.448 reguliere sociale huurwoningen, 122 zelfstandige studentenwoningen en 246 middenhuurwoningen.

Alle cijfers komen uit het Jaarbericht 2018 van de AFWC. Te downloaden van [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)

## VERHURINGEN ZELFSTANDIGE SOCIALE HUURWONINGEN CORPORATIES







## Academie van de Stad organiseert Stadsdiner in Skatecafé

In het Skatecafé in Amsterdam-Noord kwamen op een zondag in april zo'n honderd stadhouders, stadspashouders, medewerkers van organisaties en bedrijven bijeen voor een bijzonder gezamenlijk diner. Een initiatief van studenten van Academie van de Stad.

De studenten Eeke, Najim, Job en Sophie wonen sinds september 2016 in de Vogelbuurt & IJpleinbuurt in het kader van de Springlevende Wijk-formule van Academie van de Stad. In opdracht van woningcorpo-

ratie Eigen Haard en Stadsdeel Noord zetten zij zich in om voor en met medebewoners de leefbaarheid van de wijk te vergroten. In ruil daarvoor krijgen zij korting op de huur - de formule van Academie van de Stad.

Voor een van de deelprojecten, 'Over de Meeuwenlaan', organiseren ze maandelijks een activiteit bij bedrijven in het Hamerkwartier. Het doel hiervan is om de verbinding tussen buurtbewoners en het bedrijfsleven te versterken.


Na contact met Colin Vlaar, manager van het

Skatecafé, groeide een veel groter plan: een diner voor stadhouders én stadspashouders. Andere vrijwilligers en sponsors slokten zich aan, waardoor een compleet programma met eten, muziek (Muziekstraat) en een quiz tot stand kwam. Binnen korte tijd was het evenement volgeboekt, waarbij ook vertegenwoordigers van gemeente, politie, buurt- en vluchtelingenorganisaties, Dirk van de Broek (medesponsor) en Eigen Haard aanhaakten. Het eten werd verzorgd door Resto vanHarte.

Gevonden  
op  
het  
web



## Metromorfose - Hoe de Noord/ Zuidlijn Amsterdam verandert

 In het boek *Metromorfose* filosofeert publicist/journalist en noorderling Bas Kok over de gevolgen van de Noord/Zuidlijn voor met name stadsdeel Noord. De aanleg van de lijn was een kostenoverschrijdend hoofdpijndossier en de bouw duurde jaren langer dan gepland. Volgens de schrijver zal die moeizame aanloop niet lang blijven hangen bij het publiek. Nu is het tijd om de betekenis van de lijn voor de stad – en met name voor Noord – te onderzoeken.

Kok vraagt zich in zijn uitgebreide essay onder meer af of het tien kilometer lange metrotraject Noord en Zuid in de toekomst verbindt of dat het juist een botsing van culturen teweegbrengt. Hij pleit ervoor dat met de komst van de metro iets gedaan wordt aan de tweedeling in Amsterdam. De juiste aanpak is volgens hem de bouw van meer sociale huurwoningen in de rijkere delen van de stad en meer woningen voor het middenkader in de armere wijken. Ook zouden zich meer bedrijven en publieke instellingen in armere wijken, en dan met name in het nog vrij lege Noord, moeten vestigen.

Kok ziet de omgeving van Station Noord als een uitgelezen gebied voor de vestiging van grote kantoren en extra hotels. Volgens hem zou dat meteen een boost geven aan het al jaren zieltoegende winkelcentrum Boven 't IJ. De schrijver spreekt zelfs van de Noordas – een soort broertje van de Zuidas – en ziet een tweede WTC verrijzen uit het nieuwe stationsgebouw. Bovendien kan Noord volgens Kok veel meer toeristen ontvangen. Maar dan moeten er wel culturele en recreatieve voorzieningen worden aangelegd.

Al een tijdje staat door heel Noord de leus 'Noord wordt steeds minder groen'. En dat is waar, want er wordt flink gebouwd en dus ook gekapt. Over het behoud van het groen filosofeert Kok eveneens pagina's lang. Hij is fel gekant tegen bebouwing van Landelijk Noord maar pleit voor de bouw van hoogbouwclusters als bakens aan en op de noordelijke A10.

Kok schetst al met al een toekomst voor Noord waar veel Noorderlingen van zullen gruwen, maar zijn verhandeling is desondanks heel interessant. Al was het maar vanwege de historische informatie over eerdere tram/trein-verbindingen in Noord en Noord-Holland.

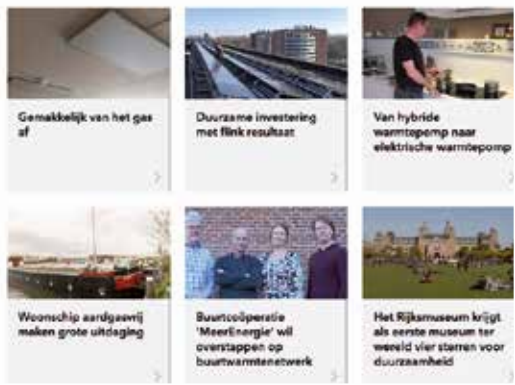
De schrijver noemt zichzelf 'een roepstoeter die de gemeente graag wakker schudt'. Of dat lukt met dit exposé, zal de tijd ons leren. Eerst moet de Noord/Zuidlijn maar eens echt gaan rijden.

*Metromorfose - Hoe de Noord/Zuidlijn Amsterdam verandert.*  
Auteur Bas Kok. Verkrijgbaar via uitgeverij Olivia Media:  
[www.oliviamedia.nl](http://www.oliviamedia.nl). Kosten 8,99. ISBN 978 90 824 5752 0



### Duurzame voorbeelden

Resultaten 1 t/m 99 getoond - 115 resultaten



### DUURZAME VOORBEELDEN

Op de site van de gemeente Amsterdam staan meer dan honderd voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid. Dat gaat van een bewoner die zijn appartement gasloos heeft gemaakt, via collectieve zonnestroomprojecten tot een grootschalig project als Westas, waarbij Schiphol, Haven van Amsterdam, Greenport Aalsmeer, Digital Gateway Amsterdam, Rijk, provincie Noord-Holland en gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer en Aalsmeer hun krachten bundelen bij de transitie naar een circulaire economie. <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/voorbeelden/>

### BOUWWOONLEEF

Het AT5-programma BouwWoonLeef maakt korte filmpjes over de thema's die in de titel staan: bouwen, wonen en leven in de regio Amsterdam. Al deze filmpjes, meer nog dan op AT5 zijn uitgezonden, zijn te zien via een Youtube kanaal. Een selectie daarvan kun je ook vinden op de site van NUL20.

Youtube: <https://www.youtube.com/channel/UC46MRDZjJdGYBxDRkaiTqTA>

NUL20: <https://www.nul20.nl/video>



### 29+ BEST TINY HOUSES

Tiny Houses zijn veelbesproken, zonder dat er in Nederland veel worden gebouwd. In dit filmpje een groot aantal buitenlandse voorbeelden.

<https://www.youtube.com/watch?v=tee7ebEfMbY>



## Jaarbericht 2018 AFWC

» Het Jaarboek 2018 van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) bevat weer een stortvloed aan cijfermateriaal over de werkzaamheden en prestaties van de Amsterdamse corporaties. Speciaal aandacht dit jaar aan de huisvesting van kwetsbare groepen (zie elders in dit nummer).

*Jaarbericht 2018 AFWC. Gratis te downloaden van de site van de AFWC: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)*



## Versnellen of verduurzamen?

» Op korte termijn is er behoefte aan tienduizenden nieuwe huizen. Maar hoe verhoudt snelheid zich tot duurzaamheid? En halen we het groen naar de stad of de stad naar het groen? En hoe werken gemeente, corporatie en ontwikkelaar optimaal samen bij het verwezenlijken van bouwopgaven en duurzaamheidsambities? USP Marketing Consultancy heeft in samenwerking met ROM/Stadszaken.nl en de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft onderzoek gedaan naar urgente vraagstukken binnen het werkveld bouwen en wonen.

*Versnellen of verduurzamen. Rapport Bouwen en Wonen 2018. USP-Marketing Consultancy. Het rapport is gratis aan te vragen via de webshop van USC: [www.usp-mc.nl](http://www.usp-mc.nl)*



## Sturen op gemengde wijken

» Veel partijen in de woonsector ambiëren gemengde wijken, maar geven er in de praktijk niet heel veel prioriteit aan. Door de economische crisis, de beëindiging van het Wijkenbeleid en herziening van de Woningwet, kwam de stedelijke herstructurering tot stilstand. Dat blijkt uit deze maand gepubliceerd onderzoek van Platform31 onder beleidsmakers, corporaties en zorgorganisaties van zes Nederlandse steden: Breda, Ede, Groningen, Leeuwarden, Nijmegen en Tilburg.

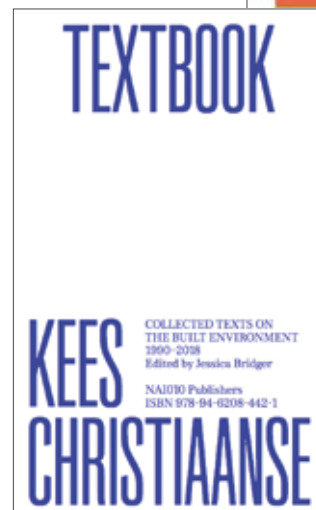
*Sturen op gemengde Wijken. Uitgever: Platform31. Auteurs: Matthijs Uyterlinde, Jeroen van der Velden en Irene Bronsvooort <https://www.platform31.nl/publicaties/sturen-op-gemengde-wijken>*



## Textbook - Kees Christiaanse

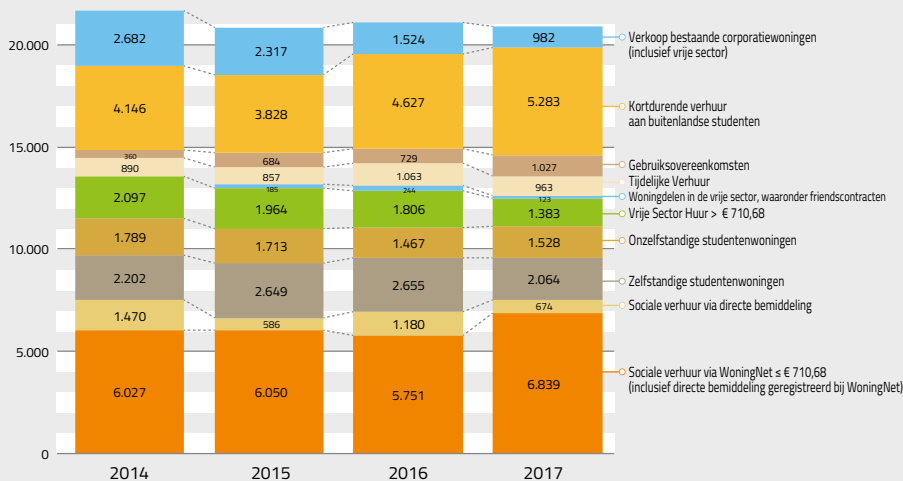
» Verzamelde teksten van architect en stedenbouwkundige Kees Christiaanse, die zijn carrière in 1980 begon bij OMA. In 1989 richtte hij zijn eigen bureau op: KCAP. Hij is auteur van diverse boeken en essays over architectuur en stedenbouw en werd gelauwerd met de lifetime award '2016 RIBA International Fellowship' voor zijn bijdrage aan de architectuur.

*Textbook Kees Christiaanse - Collected Texts on the Built Environment 1990-2018 Eindredactie Jessica Bridger. NAI Uitgevers. € 19.95 | ISBN 978-94-6208-442-1*

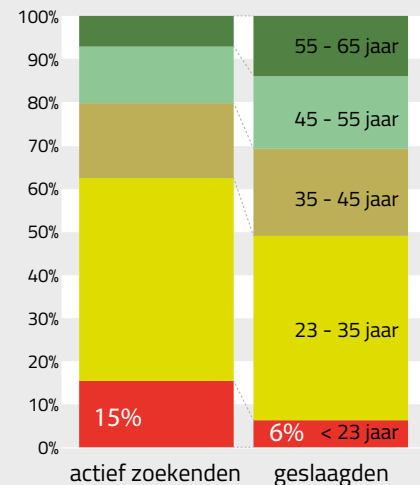


# Er zijn nog XXX wachtenden voor u

NIEUWE WOONCONTRACTEN



JONGEREN HEBBEN DE MINSTE KANS



☒ EEN TIJDELIJKE MEEVALLER of komt er echt meer doorstroming in de sociale huursector? Het nieuwe jaarboek van de AFWC meldt dat er in 2017 ruim 1.000 Amsterdamse sociale huurwoningen meer via WoningNet werden verhuurd dan in 2016: 6.839 tegenover 5.751 in 2016. Helaas zakte het aantal woningen dat corporaties via directe bemiddeling toevoeren met 500 naar 674, zodat van een echte trendbreuk nog geen sprake lijkt. Overigens kwamen er in 2002 nog 13.000 woningen vrij.

Het totaal aantal 'wooncontracten' dat de corporaties afsloten (verhuringen + verkoop) bleef in 2017 bijna gelijk. Wat woningverkoop betreft, namen de corporaties flink gas terug: van 1.524 (2016) naar 982 in 2017. De nieuwe linkse coalitie wil overigens dat de corporaties helemaal stoppen met woningverkoop, 'uitzonderingen daargelaten'.

## ENORM AANTAL WONINGZOEKENDEN

De druk op de sociale huursector loopt verder op, zo blijkt uit alle cijfers. Over aantallen inschrijvingen bij WoningNet hebben we het niet eens meer. De nieuwe schaal is het aantal 'actief woningzoekenden'. Dat zijn mensen die minstens één maal per jaar op een woning reageren. Dat aantal nam toe van 56.000 Amsterdamse huishoudens (2016) naar 59.000 in 2017. De gemiddelde inschrijfduur voor een woning in de hoofdstad steeg voor starters naar 10,7 jaar en voor doorstromers naar 20,3 jaar. Op niet-lotingwoningen reageerden gemiddeld 293 woningzoekenden, dat was in 2016 nog 259. Jongeren hebben - uiteraard - de laagste slaagkans in WoningNet.

Voor hen wordt de situatie er niet beter op nu de gemeenteraad heeft besloten het loten te beperken tot woningen met een tijdelijk jongerencontract. In 2017 waren dat er overigens 770.

## WAAR KOMEN WONINGEN VRIJ?

De meeste corporatiewoningen kwamen in 2017 beschikbaar in stadsdeel Nieuw-West, gevolgd door Oost en West. De minste in het centrum. Dat heeft niet per se te maken met gebrek aan doorstroming in populaire gebieden. Deze volgorde komt namelijk naadloos overeen met de omvang van de corporatievoorraad in deze stadsdelen. In Nieuw-West staan 31.114 sociale corporatiewoningen, in stadsdeel Centrum 13.810.

Bron: Jaarbericht 2018 van de Amsterdamse Woningcorporaties. De publicatie is te downloaden van de site van de AFWC: [www.afwc.nl](http://www.afwc.nl)

NIEUWE SOCIALE VERHURINGEN PER STADSDEEL

