

# NUL20

WWW.NUL20.NL

SEPTEMBER 2023 #116



ALMERE  
**New Town**  
**met groeiprobleem**

Metamorfose: Kolenkitbuurt | Geen toekomst voor verduurzaamde flat | Onder de Pannen!

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

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

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



**Almere: New Town met groeiprobleem**



**Oosterwold krijgt riolering, sociale huur en meer woningen**



**Almere Haven raakt op leeftijd**



**De onzekere toekomst van Almere Pampus**

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

Christine van Eerd

Jaco Boer

Quita Hendrison (eindredactie)

Wendy Koops

MET BIJDAGEN VAN:

Joop de Haan

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Joni Haijen (AFWC)

Ingrid Houtepen (!WOON)

Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)

Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)

Lisan Wilkens (MRA)

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

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

DRUK:

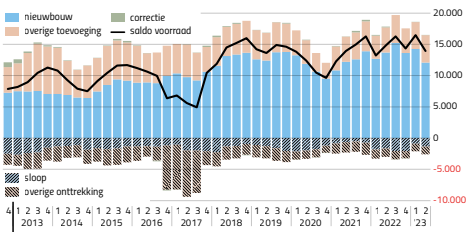
Vellendrukkerij BDU Barneveld

## 4 Dossier Almere

- 4 **New Town met groeiprobleem**
- 6 **Oosterwold krijgt riolering, sociale huur en meer woningen**
- 9 **Almere Haven raakt op leeftijd**
- 12 **De onzekere toekomst van Almere Pampus**
- 15 **BEELD Noordplein: nieuw plein bij stadsdeelkantoor Amsterdam-Noord**
- 16 **Vernieuwing Middengebied Kolenkitbuurt na twintig jaar afgerond**
- 20 **REKENKAMER De woningproductie in de MRA**
- 22 **LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT**
- 24 **NOM-verduurzaming bij oude portiekflats blijkt niet realistisch**
- 27 **Huisvesten statushouders loopt steeds verder vast**
- 30 **BOUW - KORT BOUWNIEUWS**
- 32 **OP STAP Onder de Pannen**
- 34 **DE LEESKAMER**
- 36 **WOONBAROMETER Steeds meer internationale studenten**



Complete metamorfose van roemruchte Kolenkitbuurt



Dit jaar nog veel nieuwbouw, maar...



NOM-verduurzaming portiekflats geen haalbare kaart



Huisvesten statushouders loopt steeds verder vast



Even rust dankzij Onder de Pannen

# Alle hens aan dek!

NIET KLIMAATVERANDERING, IMMIGRATIE, gezondheidszorg of armoedebestrijding zou volgens de Nederlandse stemgerechtigden het belangrijkste thema moeten zijn bij de volgende verkiezingen. Dat is het woningtekort! Aldus een recente peiling van I&O Research. Die urgentie proef je niet in alle verkiezingsprogramma's, tenzij je woonruimte onder de noemer 'bestaanszekerheid' schaart. Dat klopt natuurlijk, maar geen enkele partij wordt daardoor gezien als 'issue-owner' van het thema Wonen, aldus wederom de I&O-enquête.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

Gemiste kans? Ik vermoed dat er bij de schrijvers van de verkiezingsprogramma's enige vermoeidheid is opgetreden, zo snel alweer na de vorige verkiezingen. Toen braken de linkse partijen de staf over het neoliberalisme, huisjesmelkers en grondspeculanten, terwijl de rechterflank een bocht naar het midden maakte en het CDA - toen nog een factor - fel pleitte voor de terugkeer van de volkshuisvesting met alles wat daar bij hoort.

En die bocht is onder verantwoordelijkheid van Hugo de Jonge ook gemaakt. En zo ontvouwde zich in het laatste kabinet Rutte behoorlijk 'linksig' woonbeleid. Met herwaardering voor de rol van de woningcorporaties, met afschaffing van de verhuurderheffing, met wetgeving om huurders en starters op de woningmarkt beter te beschermen.

Demissionair minister De Jonge heeft een indrukwekkend aantal beleidsprogramma's het licht doen zien. En hij heeft met landelijke loketten, regionale woondeals, expertiseteams, honderden miljoenen aan strooigeld en zijn bekende *power talks* eraan gesleurd om de woningproductie te stimuleren.

Maar net nu dat vanaf volgend jaar tot productiecijfers richting de 100.000 woningen zou moeten leiden, stagneert de bouw. En dat groten-deels door factoren waar Nederlandse beleidsmakers maar beperkt greep op lijken te hebben. Ondertussen loopt de woningnood alleen maar verder op; niet in de laatste plaats vanwege het forse migratiesaldo.

Het ziet er kortom behoorlijk somber uit. Ik gun elke partij zijn politieke stokpaardjes zoals kooprecht voor sociale huurders (VVD), het uitbannen van de markt (SP), het aanpakken van grondspeculatie (Groen-Links-PvdA) of bouwen in de Oostvaardersplassen in plaats van sappige landbouwgrond (BBB).

Maar het is vooral tijd voor een flinke dosis pragmatisme. Alle ballen op de uitvoeringspraktijk. Wat werkt wel? Hopelijk is het 'Doorbouwakkoord Amsterdam' (zie onze website) daar al een invulling van.

Over tegenvallende nieuwbouw gesproken. Het dossier is deze keer gewijd aan Almere. Een groeistad met een groeiprobleem. Veel leesplezier!

*NB: het volgende nummer is mijn laatste als hoofdredacteur. Tijd voor wat anders.*



Blijf op de hoogte.

Abonneer je op onze gratis tweewekelijkse nieuwsbrief:

[nul20.nl/nul20-nieuwsbrief](http://nul20.nl/nul20-nieuwsbrief)

Woningproductie Almere valt ver terug

# New Town met

Almere bestaat bijna 50 jaar. En net als bij de start wordt van de gemeente ook nu een forse bijdrage verwacht in het oplossen van de woningnood. Daarvoor is grond, daarvoor zijn plannen. Maar de realisatie ervan blijft flink achter bij de doelstellingen. Terwijl de ambities recent nog verder zijn opgeschroefd, lijkt de bouw van al die woningen verder uit beeld te raken. ( Fred van der Molen )



ALS ER ERGENS nog mogelijkheden voor woningbouw zijn, dan is het de Flevopolder wel. Grond genoeg, plannen genoeg, een betrekkelijk overzichtelijk stikstofprobleem. Aan alle basisvoorwaarden lijkt voldaan. Bovendien voelt men ook lokaal de urgentie. Almere kan zijn eigen woonstarters weinig bieden; veel jonge Almeerders willen graag in de eigen plaats blijven wonen, maar vinden maar geen

deel ten opzichte van doorstromers. Aan dat probleem willen we wat doen. We gaan meer bouwen, voor alle doelgroepen.” Aldus VVD-wethouder Wonen Julius Lindenberg in juni 2021 in NUL20. De conclusie twee jaar later: van deze ambities is weinig terechtgekomen.

## 25.000 NIEUWBOUWWONINGEN

In de Woonvisie 2020-2030 nam Almere zich voor dit decennium de woningproductie te verdubbelen: in elf jaar 25.000 woningen, oftewel 2.250 per jaar. Om die productie te realiseren werd afscheid genomen van het organische ontwikkelingsmodel, aldus Lindenberg in 2021: “De huidige krappe woningmarkt vraagt om meer regie.”

Of die regie er is gekomen? Allereerst werden in het ‘Stadsakkoord versnelling woningbouw uit 2021’ prioriteiten benoemd om de beperkte capaciteit niet te versnipperen. Wel: de stedelijke vernieuwing in Almere Haven en Buiten, de ontwikkeling van het centrum en het afmaken van de stadsdelen Poort en Hout. Voorlopig niet: de ontwikkeling van Almere Pampus en Oosterwold 2.

In dat akkoord staat ook een indrukwekkende lijst maatregelen om ambtelijke processen te versnellen. Van het ‘optimaliseren van planprocessen’, via het opstellen van een ‘gezamenlijk participatiekader’ tot het oprichten van een ‘versnellingsstafel’ en een ‘denktank versnellingsaanpak’.

Tot een hogere bouwproductie heeft het niet geleid. Almere is de afgelopen jaren - nog onder gunstige marktomstandigheden - niet in staat gebleken de woningproductie boven de 2.000 woningen te krijgen (zie grafiek). En in het eerste halfjaar van 2023 werden netto slechts 640 woningen aan de voorraad toegevoegd.

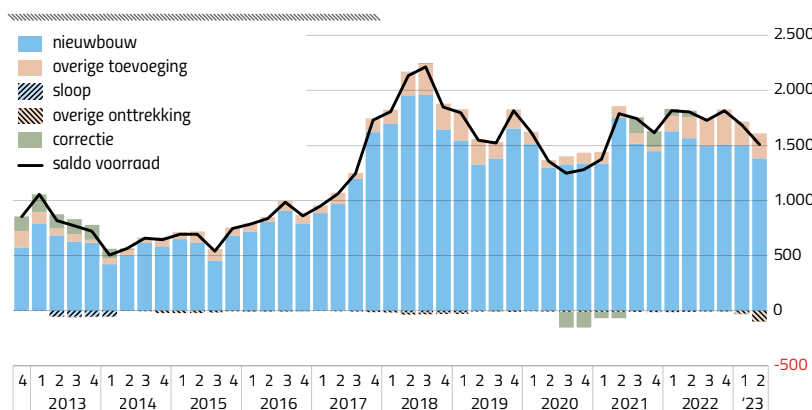
Ondertussen heeft de wethouder zich in de MRA Woondeal gecommitteerd aan een nog hoge-

## De projecten die dit jaar worden opgeleverd zijn veelal nog in een gunstig economisch klimaat ontwikkeld en gestart

eigen woonstek. Almere was ook lang een stad waar gezinnen met een modaal inkomen een eengezinswoning konden kopen. Dat is niet meer het geval.

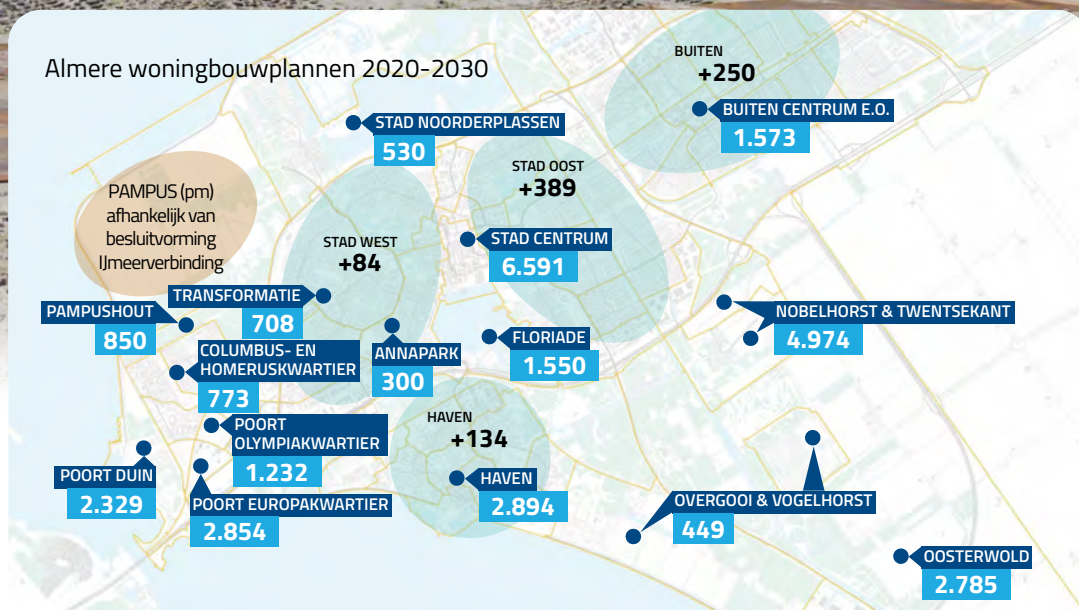
Het probleem wordt onderkend: “Het is in deze markt te moeilijk om een betaalbaar huis te vinden. Door het woningtekort stijgen prijzen steeds verder. Woonstarters hebben ook nog eens een enorm na-

### ALMERE TOENAME WONINGVOORRAAD



Ontwikkeling woningvoorraad per vier kwartalen voortschrijdend. In de eerste twee kwartalen van dit jaar kwamen er 640 woningen bij. Bron: CBS/bewerking NUL20.

# groeiprobleem



re nieuwbouwproductie: zo'n 3.000 woningen per jaar. En ook het nieuwe provinciebestuur gaat in zijn coalitieakkoord uit van een dergelijk hoog productiecijfer.

## WENSDENKEN

Er is vooral veel wensdenken, constateert oud-wethouder Tjeerd Herrema. "Of het nu gaat om de totale productie, sociale huurwoningen of woningen voor jongeren. Op alle doelstellingen loopt Almere al ver achter. Van de in de woonvisie uit 2020 geplande 2.000 extra woningen voor Almeerse jongeren tot en met 27 jaar is na drie jaar bijvoorbeeld nog maar 1 procent gerealiseerd."

Over de lage oplevercijfers na het eerste kwartaal deed het college nog luchtig: "Wij verwachten op basis van de lopende bouwprojecten dat de jaarproductie in 2023 overeenkomt met de planning." Volgens die planning worden er dit jaar 2.620 woningen opgeleverd. Dat lijkt na twee kwartalen weinig realistisch meer; de teller stond begin juli op 644 nieuwbouwwoningen.

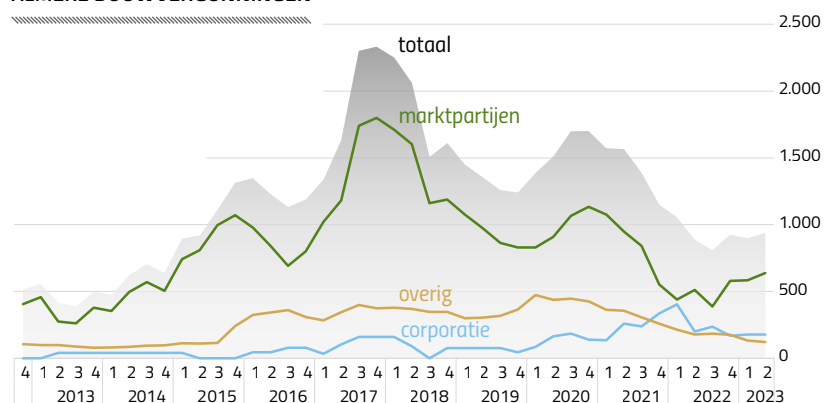
Wethouder Lindenberg wil niet reageren op de tegenvallende productie, noch ingaan op de oorzaken daarvan: "De raad wordt hier eerst over geïnformeerd met de kwartaalrapportage."

De projecten die dit jaar worden opgeleverd zijn veelal nog in een gunstig economisch klimaat ontwikkeld en gestart. De marktomstandigheden zijn

omgeslagen: gestegen rente en bouwprijzen, dalende woningprijzen, onzekere politieke omstandigheden en terughoudende beleggers. De voorverkoop van dure nieuwbouwwoningen (> €400.000) loopt ook in Almere niet meer; daar zaten er veel van in de programma's. Met name de verkoop van dure projectmatige woningen stagneert. In de laatste vier kwartalen tot 1 juli zijn er bouwvergunningen afgegeven voor 938 woningen. Een flinke financiële tegenvaller in de gronduitgifte dit jaar lijkt kortom onafwendbaar.

⊗ Lees door op pagina 8

## ALMERE BOUWVERGUNNINGEN



Bouwvergunningen per vier kwartalen voortschrijdend. Sinds 2021 ligt het aantal vergunde woningen per kwartaal onder de 300. In de eerste twee kwartalen van dit jaar zijn slechts 358 woningen vergund. Ook de uitgifte van zelfbouwkavels is afgenomen (categorie 'overig')

Bron: CBS/bewerking NUL20.

# Oosterwold krijgt riolering, sociale huur en



**DE ULTIEME ZELFBOUWWIJK** Oosterwold trekt vanuit de hele wereld belangstelling. Het is een vrijplaats voor pioniers en zelfstandige geesten. Kopers van kavels zoeken het zelf maar uit; niet alleen de bouw van hun huis, maar ook de aanleg van wegen en waterzuivering. Er wordt in lage dichtheid gebouwd; eigenaren moeten een fors deel van hun grond gebruiken voor 'stadslandbouw'. De organische gebiedsontwikkeling op deze schaal is uniek. De kernwaarden: veel stadslandbouw, gemeenschapsvorming en architectonische vrijheden.

Er zijn nog flink wat kavels om op dezelfde voet door te bouwen. Maar ondertussen klinkt de lui-

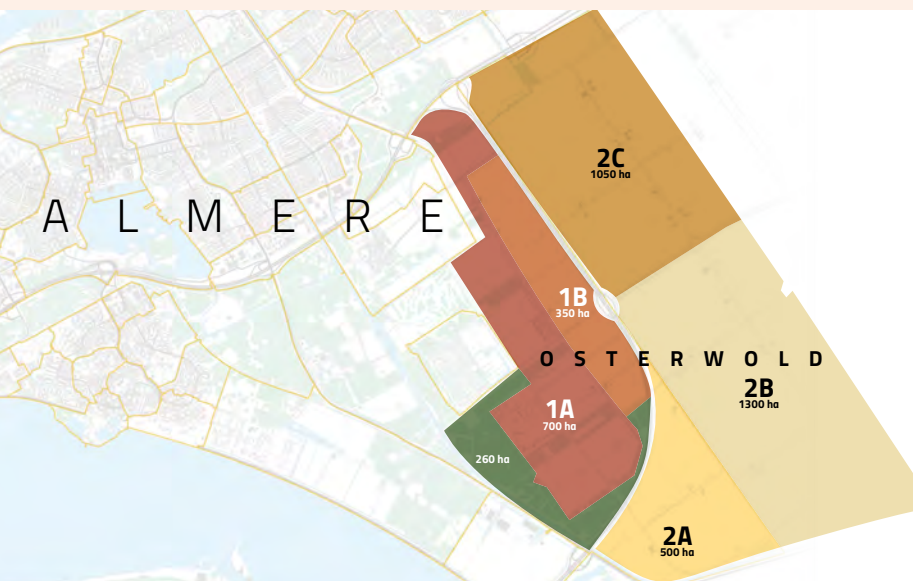


de roep om versnelling én verdichting in de woningbouw. Er is immers een wooncrisis. Volgens de oorspronkelijke plannen was er ruimte voor 15.000 woningen. Demissionair minister Hugo de Jonge heeft bij de bestuurders van Almere 2.0 en Oosterwold in het najaar van 2022 aangedrongen op zo'n 5.000 extra woningen. Besluitvorming daarover moet nog plaatsvinden.

## Inmiddels is ook een tikkende tijdbom afgegaan: de waterzuivering

Almere heeft ondertussen besloten bij de verdere ontwikkeling de touwtjes steviger in handen te nemen. Traditionele overheidstaken worden niet meer aan individuele bewoners overgelaten. Zo gaat de gemeente ook de kleinere kavelwegen en de aanleg van nutsvoorzieningen coördineren.

Inmiddels is ook een tikkende tijdbom afgegaan: de waterzuivering. Oosterwolders zijn niet aangesloten op een rioolstelsel. Elke kavel-eigenaar wordt geacht zowel de waterberging als de afvalwaterzuivering op de eigen kavel te regelen. Daartoe worden zowel organische (helofytenvijver) als technische reinigingssystemen gebruikt. In 2018 luidde het waterschap de noodklok. Het water dat veel Oosterwolders loosden, voldeed niet aan de kwaliteitsnormen. Dat is sindsdien wel verbeterd, maar er kwamen ook meer woningen. Veel van de afvalwatersystemen leveren niet de gewenste waterkwaliteit af. Lang werd nog de hoop levend gehouden dat het zou



# meer woningen



volstaan alleen de nieuwe uitleggebieden te voorzien van een riool. Maar inmiddels is de meloen doorgeslikt: alle Oosterwolders worden uiteindelijk aangesloten op een rioolbuis. Dat zou de gemeente zo'n 65 miljoen euro gaan kosten, nog afgezien van mogelijke claims van huidige bewoners om hun investeringen vergoed te krijgen.

## BETAALBAARHEID

Een ander zeer actueel thema dringt zich op: betaalbaarheid. Ook in Oosterwold zijn de prijzen flink gestegen, van bestaande woningen en van nieuw uit te geven kavels. De ambitie uit de Structuurvisie uit 2013 was om een derde van de woningen betaalbaar te houden voor inkomens tot modaal. Momenteel kan iemand met een modaal inkomen er hoogstens een woning van 35-40 m<sup>2</sup> bouwen; sociale huur ontbreekt bijna volledig.

De gemeente werkt aan plannen om ook minder kapitaalkrachtige woningzoekers perspectief te bieden op een plek in de groene oase. Een daarvan is een beproefde methode: kavels met erfpacht aanbieden. De andere route is corporaties te interesseren om in Oosterwold te bouwen. Dat zou een koerswijziging zijn, want in de visie van de plannenmakers was nauwelijks ruimte voor sociale woningbouw. De vaste grondprijs in combinatie met de spelregels van Oosterwold - zoals 50 procent stadslandbouw - maakte het voor corporaties totaal onaantrekkelijk daar te bouwen.

Daar willen de gemeenten Almere en Zeewolde nu wat aan doen. Er komt een veel lagere grondprijs voor woningcorporaties. Maar dat lijkt een



*De Stadsboerderij heeft in Oosterwold haar tweede erf ontwikkeld: Vliervelden. Rond het erf zijn woningen gebouwd. De bewoners zijn onderdeel van de woon-werkgemeenschap.*

voornemen voor de langere termijn, bij de uitrol van fase 2. Daarnaast maken ook wooncoöperaties met een maatschappelijk doel kans op een lagere kavelprijs.

Er ligt nog een enorm gebied te wachten. Deel 2 van Oosterwold - nu nog landbouwgebied - is drie keer zo groot als deel 1. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft daar veel minder bezit. Zo'n 30 procent is in handen van particulieren en projectontwikkelaars, waaronder AM en Amvest, het bouwbedrijf Heijmans en woningcorporatie de Alliantie. Die kwamen eerder met een plan om daar de compleet nieuwe stad Eemvallei te bouwen met 50.000 woningen. De betrokken overheden hebben dat plan afgeschoten en houden vast aan bebouwing in lage dichtheid. Maar dat is sowieso toekomstmuziek. •

## SOCIALE WONINGBOUW

Almere was lang de stad waar gezinnen een betaalbare grote woning of zelfbouwkwavel konden kopen. Dat is na de enorme prijsstijgingen van de afgelopen jaren niet meer het geval. Nu wreekt het zich dat er in het verleden weinig sociale en middeldure huurwoningen zijn gebouwd, en nauwelijks voor andere doelgroepen dan gezinnen. Het aandeel sociale huur is slechts 24 procent. Het college wil nu - vooral ingegeven door marktomstandigheden - woningprogramma's 'herijken': minder dure koop, meer sociale en middeldure huur, pilots voor betaalbare woningen. Dit is in planfase, aldus de wethouder. Een voorbode van een grotere rol van de corporaties is wellicht de bouwovereenkomst half juni met GoedeStede en de Alliantie in Olympiakwartier Oost. De corporaties gaan daar een gemengd project realiseren met 175 appartementen en 49 grondgebonden woningen.

De tekorten in de sociale huurmarkt zijn groot. Bij WoningNet Almere staan 56.000 woningzoekenden ingeschreven, waarvan 60 procent eigen inwoners. Inschrijftijden lopen op tot boven de acht jaar.

## Het aandeel sociale huur is slechts 24 procent

Er komen weinig woningen vrij, in het eerste kwartaal 282. Het gros daarvan (186) ging naar 'urgente', waarvan 38 naar statushouders. Veel te weinig om te voldoen aan de landelijke taakstelling. De achterstand liep het eerste halfjaar op naar 147; in de tweede helft wordt de gemeente geacht 483 verblijfs-gerechtigden te huisvesten.

## BOUWPLANNEN

Bouwlocaties zijn er in Almere voldoende (zie kaartje pagina 5). In Almere Poort (Kustzone, Olympia-



Almere Centrum. Links achter de woontoren HIGHnote die rond deze tijd wordt opgeleverd met 157 woningen.

kwartier, Europakwartier) is nog ruimte voor zo'n 5.500 woningen en in diverse delen van het centrum zijn verdichtingsplannen met ruim 6.000 extra woningen, waaronder 1.250 studentenwoningen in twee fasen. De bouw van dit onderdeel van de stads-campus start zeker niet voor 2025, meldt studenten-huisvester Duwo. Afgesproken is dat maximaal de helft van de wooneenheden mag worden verhuurd aan internationale studenten (die zowel in Almere als in Amsterdam kunnen studeren).

Aan de oostzijde is in de groene zelfbouwwijk Oosterwold nog ruimte voor enkele duizenden woningen. En hetzelfde geldt voor Nobelhorst, wat dicht bij de stad. Dan is er nog Hortus, de wijk die op het Floriadeterrein moet komen. Maar daar gebeurt even niets. College en ontwikkelcombinatie bekvechten al een jaar over aanpassingen van het programma (zie kader).

Maar wat zijn de perspectieven nu overal in de nieuwbouw stagnatie dreigt? En in welke mate worden programma's aangepast, al dan niet onder de invloed van het Nationale Bouwprogramma dat inzet op twee derde betaalbaar bouwen? •

### STAGNATIE BIJ DE ONTWIKKELING VAN HORTUS

Met een verliespost van ruim 100 miljoen euro houdt de ellende van het Floriadeterrein nog niet op voor Almere. Na afloop zou de ontwikkelcombinatie Weerwater CV (met onder andere Amvest) er een mooie groene woonwijk aanleggen. Maar een jaar later is er nog niets gebeurd omdat de gemeente in de clinch ligt met de projectontwikkelaar. Belangrijk twistpunt is het aantal te bouwen woningen. In 2018 zijn afspraken gemaakt over een wijk met 660 woningen. De gemeente zou naar verluidt nu veel meer woningen, zo'n 1.500, op het grote terrein willen realiseren. Maar dat beeld klopt niet volgens wethouder Lindenbergh: "De gemeente houdt niet per se vast aan 1.500 woningen, maar de gemeente houdt vast aan een groen, compact en schaalbaar plan dat ruimte laat voor een eventuele uitbreiding van de woningaantallen in de toekomst." In de plannen van Weerwater worden de 660 woningen verspreid over het hele ontwikkelgebied. Later opschalen is dan niet meer mogelijk.

Een ander twistpunt zou het beheer van het vele groen zijn. Daar wil de ontwikkelaar de afspraken wijzigen. Volgens afspraak is en blijft het groenonderhoud een verantwoordelijkheid van Weerwater CV. De ontwikkelaar wil echter de mogelijkheid openhouden om dit beheer over te dragen aan een andere partij. Intussen maakt het terrein een verwaarloosde indruk en is de rechter ingeschakeld. Die buigt zich in november over het conflict, tenzij beide partijen eerder toch nog tot elkaar komen.





Oudste deel van de New Town is aan grote opknappbeurt toe

# Almere Haven raakt op leeftijd

Almere Haven is toe aan vernieuwing. De bewoners van de oudste wijken van Almere hebben behoefte aan nieuwe voorzieningen, betere openbare ruimte en duurzame woningen. Ook worden zo'n 2.500 nieuwe woningen toegevoegd, speciaal voor jongeren en ouderen. { Bert Pots }



DE OUDSTE DELEN van Almere Haven zijn ruim veertig jaar oud. "Aan die vaak royale huizen mankeert niet zoveel. Ze verkeren in redelijke staat. De woningen zijn wel toe aan groot onderhoud, maar dat is na die tijd niet meer dan logisch. We willen onze woningportefeuille ook nog verder verduurzamen, Haven moet net als wijken elders aardgasvrij worden gemaakt, maar de woningen als zodanig kunnen nog decennia mee", zo verklaart Richard Winkels, manager projectontwikkeling bij de Alliantie Ontwikkeling.

Haven binnen de binnenring, het centrumgebied, De Hoven, de Wierden en de Werven, omvat zo'n vijfduizend woningen en bestaat in meerderheid uit sociale woningbouw. In de wijk De Wier-

den ligt het percentage sociale huur op bijna 70 procent. De Alliantie is één van de drie woningcorporaties in Haven. Veel huurders wonen er al

## In Haven wordt vaker Amsterdams gesproken dan in Amsterdam

heel lang. "In Amsterdam zijn er nog maar weinig plekken waar je mensen echt Amsterdams hoort praten. In Haven is het niet zelden de taal van de mensen die eind jaren zeventig Amsterdam zijn ontvlucht. Vaak zijn ze ontzettend trots al veertig jaar of misschien wel langer in Haven te wonen", aldus Winkels.



Jeugd van Almere-Haven



## VERGRIJZENDE BEVOLKING

De geringe doorstroming van de Havenaren maakt dat sprake is van een krimpende, vergrijzende bevolking, zo schetst Saskia Boekstal, programmanager stedelijke vernieuwing bij de Gemeente Almere. “Er komen in Haven meer één- en tweepersoons-huishoudens. De gemiddelde leeftijd van de inwoners gaat verder omhoog. Die vergrijzing brengt problemen met zich mee. We zien steeds meer kwetsbare, alleenstaande ouderen. Het woningaanbod, voornamelijk woningen voor gezinnen, sluit slecht aan bij de wensen en behoeften van senioren.”

De sociale huurwoningen in dit deel van Haven behoren bovendien tot de goedkope woningvoorraad. Vrijkomende woningen worden veelal toegewezen aan mensen met een klein budget. “We hebben ook door het toewijzingsbeleid – corporaties moeten betaalbaar toewijzen- te maken met een groeiend aantal kwetsbare inwoners. Steeds meer bewoners in die wijken zijn afhankelijk van een (bijstands-)uitkering. Ook dat heeft effect op die wijken. Als van steeds meer mensen de veerkracht beperkt is, dan groeit de sociale problematiek.”

Het is niet alleen de in toenemende mate kwetsbare bevolking die zorgen baart, zegt Boekstal. “Haven Centrum was in de beginjaren van New Town Almere hét populaire winkelgebied van de stad. Die tijd is voorbij. Het hoofdwinkelgebied van Almere is verschoven naar Almere Centrum. Bovendien verandert het retaillandschap. Haven Centrum kampt daardoor met toenemende winkelleegstand in een te groot winkelgebied. En er speelt nog veel meer. Voorzieningen verdwijnen. Het gebouw van de middelbare school is verouderd, de openbare ruimte is toe aan vernieuwing. Op al die vlakken, fysiek en sociaal, zullen we de handen uit de mouwen steken om Haven ook in de toekomst aantrekkelijk te houden.”

## HAVENVERBOND

Stadsvernieuwing is in Haven niet alleen een zaak van gemeente en woningcorporaties. Boekstal: “Juist

omdat we op veel vlakken de kwaliteit van de wijk willen verbeteren, is het belangrijk niet alleen de bewoners maar alle stakeholders bij die vernieuwing te betrekken. Dat is ons gelukt in het zogeheten Havenverbond. Daarin participeren niet alleen gemeente en corporaties, maar ook de maatschappelijke or-

## Haven Centrum kampt met toenemende winkelleegstand

ganisaties die zich betrokken voelen bij de wijk. Samen hebben we een visie voor Haven ontwikkeld en samen zetten we de verdere koers uit. Bijzonder is ook dat alle deelnemers een gelijke stem hebben in die samenwerking.”

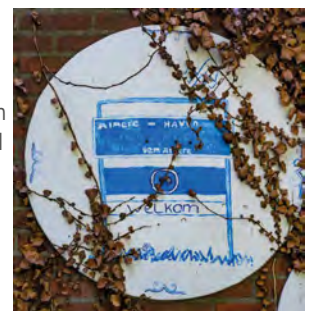
## EXTRA WONINGBOUW

Belangrijk element voor de toekomst van Haven is de toevoeging van 2.500 woningen tot 2040. Winkels:

### ALMERE HAVEN ANNO 1976

Op 30 november 1976 krijgen Henk en Lia de Clerk als officiële eerste bewoners van Almere de sleutel van hun nieuwe huis. Voor veel Amsterdammers - afkomstig uit zwaar verloederde buurten - gaat een droom in vervulling als ze in Almere Haven, het eerste stadsdeel van de nieuwe stad, een moderne eengezinswoning krijgen.

Almere Haven ligt aan het Gooimeer en telt in totaal ruim twintigduizend inwoners. Bijna vijftig jaar later zijn de binnenringwijken, de oudste delen van Almere Haven aan vernieuwing toe. Het winkelaanbod en de maatschappelijke voorzieningen moeten beter aansluiten bij de vraag van vandaag, de openbare ruimte verdient een nieuwe inrichting en de woningen vragen om een verbeterslag. De wijken De Wierden, De Hoven, De Werven en Almere Centrum bestaan voor meer dan de helft uit sociale woningbouw. De huurwoningen zijn in bezit van drie corporaties: Goede Stede, Ymere en de Alliantie.



“We willen in en nabij Haven nieuwe woningen bouwen. Denk daarbij aan de bouw van appartementen die geschikt zijn voor ouderen. Nieuwbouw biedt hen de mogelijkheid comfortabel te wonen, zonder dat zij op grote afstand van de voorzieningen in het bij hen zo geliefde Haven Centrum terechtkomen. Woningbouw in de nabijheid van de oude woonplek heeft ook een belangrijk sociaal voordeel. Dan gaan de sociale netwerken die de oorspronkelijke bewoners in al die tijd met elkaar hebben opgebouwd niet onmiddellijk verloren. We zien bovendien nog een tweede doelgroep. Er zijn veel jonge Almeerders die graag in hun stad willen blijven wonen. Zij hebben lang niet altijd de middelen om een woning te kopen; ook in Almere worden koopwoningen steeds duurder. Het overige huurwoningaanbod is beperkt van omvang en lang niet altijd betaalbaar. Ook voor hen willen we van betekenis zijn.”

Heel hard gaat het met de toevoeging van woningen nog niet, erkennen Boekstal en Winkels. Corporaties zijn naarstig op zoek naar locaties. Winkels denkt dat het uiteindelijk wel zal lukken. “Soms is er plek binnen de oude bebouwing. De middelbare school in Haven wordt vernieuwd. Dan komt er ruimte vrij om woningbouw toe te voegen. En we kijken nadrukkelijk naar woningbouw mogelijkheden in de nabijheid. Niet zo lang geleden hebben wij het NCCW gebouw aangekocht. We denken daar grote aantallen appartementen te kunnen realiseren.”

## TRANSFORMATIE EN VERKOOP

Verandering van Almere Haven komt niet alleen voort uit nieuwbouw. De Alliantie werkt ook aan kleinschalige transformaties. “Soms slagen we erin een kleine winkelstrip onder een woongebouw, een winkelbestand waar wij geen toekomst meer in zien, te transformeren naar wonen. Daarbij gaat het niet om grote aantallen, maar de toevoeging van vijf woningen levert wel een positieve bijdrage aan de buurt. Ook omdat we daarmee de kwaliteit van de leefomgeving kunnen verbeteren.”

Verder zet zijn corporatie in op de selectieve en gerichte verkoop van sociale huurwoningen. “We zijn zeker niet doof voor de weerstand tegen verkoop van sociale huurwoningen. Maar tegelijkertijd geloven we ook dat gemengde buurten, dus met een minder eenzijdige woningvoorraad, voor bewoners het prettigst zijn. Bovendien kunnen we met de opbrengst van de verkoop meer nieuwe woningen bouwen in Almere, en geven we bij de verkoop altijd voorrang aan sociale huurders.” •

## HAVENVERBOND

De vernieuwing van het hart van Almere Haven onder de titel Havenhart 2.0 wordt uitgevoerd door het Havenverbond. Naast de drie corporaties nemen daar aan deel de gemeente Almere en acht in Haven actieve maatschappelijke organisaties, zoals Zorggroep Almere, Almeerse Scholengroep, Leger des Heils en ondernemersorganisatie BIZ. Bijzonder aan het Havenverbond is dat in de besluitvorming iedere stem even zwaar telt.



Ook nieuw provinciebestuur stelt IJmeerverbinding als voorwaarde

# De onzekere toekomst van

Almere Pampus biedt de komende 25 jaar ruimte voor de bouw van 25.000 tot 35.000 woningen. Maar of het ooit wordt ontwikkeld, is afhankelijk van de aanleg van de IJmeerverbinding. Wel treft de gemeente Almere in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf alvast de nodige voorbereidingen. { Bert Pots }



▣ DE ZUIDWESTHOEK VAN Flevoland is nog onontgonnen gebied. Aan de rand van het Markermeer staan flinke windturbines, er is een natuurgebied en boeren bewerken vijfhonderd hectare aan akkers. Halverwege de 21ste eeuw kan dat akkerland een heel ander aanzien hebben. Dan stopt de metro naar of uit Amsterdam op één van de twee stations. En wonen er in het nieuwe stadsdeel misschien wel vijftig- tot zeventigduizend mensen en zijn er zestienduizend arbeidsplaatsen.

“Het zal wel een echt Almeerse wijk zijn”, zo zegt Bob van Ree, projectdirecteur Almere Pampus bij de gemeente Almere. “Wonen in Almere betekent wonen dichtbij de natuur en in een

## ‘Nu niks doen, betekent dat we met Pampus een enorme vertraging oplopen’

groene en waterrijke omgeving. Maar anders dan in de oudere delen van de stad, zal sprake zijn van een meer stedelijke dichtheid.” Bureau Urhahn heeft zich eerder gebogen over de ontwikkelingsstrategie voor de oostflank van de Metropoolregio Amsterdam. Voor Pampus wordt gedacht aan ‘een volledig duurzame woon/werkwijk tezamen met een grootstedelijk strand en een binnendijks plassengebied’.

### GROOTSCHALIGE NIEUWBOUW

De bouw van dat nieuwe stadsdeel is niet onomstreden. Grootschalige nieuwbouwontwikkeling past bij het streven van demissionair minister Hugo de Jonge om met grote bouwprojecten het woningtekort in ons land te verminderen. Het College van Rijksadviseurs denkt daar anders over. Ook in het advies ‘De 22e eeuw begint nu’ met zestien adviezen aan politieke partijen die bezig zijn met het schrijven van de programma’s voor de komende Kamerverkiezingen, benadrukken zij dat het voor ‘de grote verbouwing van Ne-



derland’, de toevoeging van één miljoen woningen, veel efficiënter is qua ruimte en kosten om nieuwe woningen te bouwen op plekken waar de mensen en de voorzieningen al zijn. “Binnen het bestaande Almere is voldoende ruimte voorhanden om bij te bouwen. De stad telt zes stations. In die stationsgebieden kan nog enorm worden verdicht”, zo zegt Wouter Veldhuis, Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving. Bovendien, zo benadrukt Veldhuis, woningbouw in het weiland gaat in de praktijk niet sneller dan woningbouw in de bestaande stad.

### HARDE VOORWAARDE

Almere lijkt niet gevoelig voor dergelijke opvattingen. De gemeente staat juist welwillend tegenover het verzoek van het Rijk om te onder-

# Almere Pampus



zoeken of voor 2030 al kan worden begonnen aan de bouw van de eerste 7.500 woningen. Wel is er één harde voorwaarde: de IJmeerverbinding tussen de zuidkant van Amsterdam via IJburg naar Pampus en het centrum van Almere moet worden gebouwd. Hein van der Loo, de nieuwe burgemeester van Almere, bevestigde direct bij zijn aantreden het oude standpunt: zonder IJmeerverbinding, geen Almere Pampus. Ook het nieuwe provinciebestuur van Flevoland - gevormd door BBB, VVD, PVV, ChristenUnie en SGP - laat er geen misverstand over bestaan. “Wij stellen de realisatie van de IJmeerverbinding voor meerdere soorten vervoer als harde voorwaarde voor de verdere ontwikkeling van Almere Pampus. Wij vinden het daarom belangrijk dat het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat deze verbinding opneemt in het meerjarenprogramma

infrastructuur, ruimte en transport (MIRT)”, zo valt te lezen in het collegeprogramma.

## STRATEGISCHE VERKENNING

In het jongste MIRT ontbreekt de IJmeerverbinding. Wel is met het Rijk afgesproken dat voor het einde van 2024 een ruimtelijk strategische verkenning, een Masterplan wordt voorgelegd, inclusief duidelijkheid over de vroegtijdig te ontwikkelen ‘groenblauwstructuur’ en een voorkeurstracé voor de IJmeerverbinding. Tegelijkertijd zal een stedenbouwkundig raamwerk worden gepresenteerd voor die eerste 7.500 woningen. Voor de ontsluiting van die woningen met hoogwaardig openbaar vervoer is in het MIRT een bedrag van 54 miljoen euro opgenomen.

“Maar dan nog geldt: als we rond 2030 of eerder aan de eerste woningen van Pampus beginnen, dan moet de aanleg van de IJmeerverbinding zijn geregeld. Het Rijk heeft voor dergelijke kostbare besluiten een bepaalde systematiek. De ruimtelijk strategische verkenning kan worden gevolgd door een MIRT-verkenning IJmeerverbinding. Als die start, dan moet driekwart van de financiering van de verbinding zijn geregeld. Op dat moment heeft de gemeente zekerheid over de

IJmeerverbinding en kunnen we Pampus daadwerkelijk ontwikkelen”, aldus Van Ree.

Simpelweg afwachten wat het Rijk op enig moment zal besluiten en dan pas beginnen aan de voorbereiding van Pampus is volgens hem geen verstandige route. “De voorbereiding van een dergelijke ambitieuze gebiedsontwikkeling neemt ontzettend veel tijd in beslag. Het vraagt jaren om uit te maken waar woningen kunnen worden gebouwd, wat voor woningen dat moeten zijn in welke dichtheid, welke voorzieningen er nodig zijn en hoe we omgaan met belangrijke vraagstukken, zoals duurzaamheid, klimaatadaptatie en waterberging. Niks doen, zou betekenen dat we een enorme vertraging oplopen.”

## GRILLIGE BODEM

Het Masterplan zal onder meer worden gefundeerd op de eerste inzichten over de bodemgesteldheid. “Het Rijk heeft vorig jaar onomwonden de keuze gemaakt, dat in onze ruimtelijke ordening water en bodem sturend zijn. Wij hadden dat eigenlijk al eerder bedacht: wij laten heel minutieus de bodem in kaart brengen. Niet alleen voor Pampus. TNO werkt in opdracht van Binnenlandse Zaken en in samenwerking met de gemeente Almere voor een groter deel van Zuidelijk Flevoland aan een 3D-model van de ondergrond. Ook wordt nader bodemonderzoek uitgevoerd. Duizenden metingen moeten ons duidelijk maken hoe het tot op vijftig meter diepte met de bodem is gesteld. Ook die informatie wordt in het 3D-model opgenomen. De uitkomsten kunnen ons vervolgens helpen te bepalen waar we het beste huizen kunnen bouwen en wegen kunnen aanleggen. Het kan ons ook helpen te bepalen waar bijvoorbeeld waterberging het beste gestalte kan krijgen. Het onderzoek is gaande, maar nu al weten we dat de bodem van Pampus een grillig verloop kent.”

Dergelijk inzicht is, zo benadrukt Van Ree, niet alleen interessant voor die toekomstige bouwstroom. “In Almere hebben we net als op veel andere plekken in ons land te maken met bodemdaling. De kosten om telkens opnieuw de openbare ruimte te herstellen, zijn enorm hoog. We doen er dus verstandig aan voor gebouwen en wegen de juiste plek te zoeken. Dat scheelt in de toekomst enorm in de beheerkosten.”

## ALLEMAAL VOOR NIETS?

Terwijl Van Ree en vele medewerkers van Almere en Rijksvastgoedbedrijf, eigenaar van de grond, doende zijn met de voorbereiding van het Masterplan, kan het straks voor niks zijn geweest. En dat hij, eerder als stedenbouwkundige betrokken bij aanleg van Leidsche Rijn en daarvoor werkzaam als ontwikkelaar bij onder meer het toenmalige Kristal, zijn tijd heeft verdaan. “Ik realiseer me dat het allemaal niet door kan gaan, maar dan heb ik wel aan een toonaangevende gebiedsontwikkeling gewerkt.” •



*In afwachting van toekomstige woningbouw zijn er in Almere Pampus, de zuidwesthoek van Flevoland, tien windturbines neergezet. De bouw van de turbines is in 2020 gestart (foto). Samen kunnen ze stroom produceren voor circa 27.700 huishoudens.*



## STATIONSPLEIN AMSTERDAM-NOORD IS KLAAR NOORDPLEIN



*Het nieuwe parkje richting Buikslotermeerplein*

Het was lang wachten op de juiste klinkers, maar het stationsplein van Noord - tussen station en stadskantoor - is klaar. Op 21 september is ook de naam onthuld: Noordplein. De treurige parkeerplaats van weleer is getransformeerd tot een echt stadsplein, met fontein en groenperken. De beide open flanken zijn dichtgebouwd met opvallende complexen met veel woningen en voorzieningen - waaronder horeca - in de plinten. De noordzijde wordt begrensd door een zwarte woontoren, onderdeel van Pulse Amsterdam, van Benthem Crouwel Architecten. Aan de zuidzijde het zandkleurige Paddington van Levs Architecten, een middelhoog blok met aan beide zijden twee woontorens. Het altijd geïsoleerde staande stadskantoor van Noord is daarmee ineens vanzelfsprekend onderdeel geworden van een stedelijke omgeving.

Met veel woningen: Paddington (Kavel Z4) bevat 163 middeldure huurwoningen van 50 tot 75 vierkante meter. Pulse Amsterdam bestaat uit twee gebouwen met in totaal 219 woningen. Ondertussen wordt er druk doorgebouwd aan de omgeving van het station, het Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN). 'Het CAN' uit 2003 was de titel van het stedenbouwkundig plan uit 2003. Veel is daarvan al gerealiseerd, veel is in ontwikkeling, maar veel kon achteraf toch niet. Dat gold bijvoorbeeld voor de herontwikkeling van het winkelgebied Buikslotermeerplein. Twee decennia liep elk herontwikkelingsplan vast op de tegengestelde belangen van de vele betrokken ondernemers annex eigenaren. Na vier mislukte pogingen is er nu een nieuw - zeer gefaseerd - plan tot herontwikkeling. ■

Vernieuwing Middengebied Kolenkitbuurt na twintig jaar afgerond

# Complete meta

Onherkenbaar: midden in de Kolenkitbuurt is de zo kenmerkende naoorlogse strokenbouw vervangen door een compleet nieuwe wijk. Met gesloten bouwblokken, autoloze straten en twee keer zoveel woningen als eerst. Eigen Haard deed twintig jaar over deze metamorfose. { Christine van Eerd }

▣ APRIL 2010. HET is stampvol op de informatiebijeenkomst voor Kolenkit-bewoners in de aula van de Bos en Lommerschool. En al bloedheet vóórdat - op zijn Amsterdams gezegd - de pleuris uitbreekt. Eigen Haard kondigt aan dat de eerder ontwikkelde plannen de prullenbak ingaan. De boodschap: we maken een nieuw en veel beter plan. En ja, dat betekent wel een halfjaar vertraging. Dat valt slecht bij de bewoners die uitzien naar een stadsvernieuwingsurgentie terwijl hun woningen slechter en slechter worden.

Juli 2023. NUL20 loopt met gebiedsontwikkelaar Peter Visser van Eigen Haard door de buurt Kolenkit Midden. Die kent hij op zijn duimpje; hij heeft alles vanaf de start van de eerste planvorming meegemaakt. Hij wijst op de nieuwe gebouwen met een hedendaagse uitstraling waarbij aan de buitenkant amper te zien is of het een sociale huurwoning, middenhuur of koop is. Appartementen, maisonnettes en eengezinswoningen in vele soorten en maten. In totaal ruim 700.

“De Kolenkitbuurt had geen goede naam”, vertelt Visser. “Het was Vogelaarwijk nummer 1, de slechtste buurt van Amsterdam. Wij hadden hier zes blok-

ken worden betiteld. Voor de Kolenkitbuurt is in april 2003 een vernieuwingsplan vastgesteld. De volgende stap is verdere uitwerking in deelgebieden. In 2007 wordt besloten dat de corporaties niet alleen de woningen maar ook de openbare ruimte voor hun rekening nemen. Deze raamovereenkomst is bekend geworden als de Parkstad-deal.

Maar na de kredietcrisis ziet de wereld er anders uit, ook de corporatiewereld. Veel corporaties zetten vernieuwingsplannen in de ijskast. In 2011 wordt de ontwikkelcorporatie Far West ontbonden, in 2012 gaat ook de onvermijdelijke streep door de Parkstad-deal, en daarmee eindigt de integrale gebiedsvernieuwing uitgevoerd en betaald door de corporaties.

Voor het middengebied van de Kolenkitbuurt geldt nog wel de Parkstad-deal. Hier is Eigen Haard aan zet, een corporatie met voldoende middelen om door te bouwen. Als symbool voor het kerende tij start de bouw van The New Kit: een schuin gebouw dat als icoon boven het vernieuwingsgebied uittorent. Ze werken in navolging van het vernieuwingsplan uit 2003 aan een uitwerkingsplan voor sloop en nieuwbouw van de zes woonblokken, met de bestaande stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt. Maar ze komen er niet goed uit. Visser: “Langzaam groeide het besef dat dit niet was wat deze buurt nodig had. De nieuwbouw zou te duur worden én niet leiden tot de gewenste vernieuwing.”

Het kost hem niet veel moeite Twan Zeegers, de nieuwe directeur Ontwikkeling van Eigen Haard, daarvan te overtuigen. Zeegers: “Repeteren van Van Eesteren is niet per se wat deze buurt nodig had.” Hij benadert de stedenbouwkundige Sjoerd Soeters voor een frisse blik. Ze hebben al eerder samengewerkt, bijvoorbeeld bij de vernieuwing in hartje Zaanstad. “Als er iemand was die anders dacht, dan was het Soeters. Hij heeft echt oog voor de menselijke maat.”

## 'Van Eesteren herhalen is niet wat deze buurt nodig had'

ken met in totaal 361 woningen. De kleine portiekwoningen van 30 tot 65 vierkante meter waren ooit modern maar inmiddels verouderd en versleten. Slecht geïsoleerd, dus tochtig en erg gehorig. De bevolkingsopbouw was ook erg eenzijdig geworden. Er woonden grote gezinnen in veel te kleine woningen.”

### PARKSTAD-DEAL

Begin deze eeuw werken gemeente, stadsdelen en woningcorporaties (deels samenwerkend in de consortia Far West en Prospect) samen aan de vernieuwing van Parkstad, zoals de Westelijke Tuinsteden

### ENORME KAKOFONIE

Terwijl Soeters gaat schetsen, organiseert Eigen Haard in 2010 de beruchte informatiebijeenkomst. “Het was een enorme kakofonie”, herinnert Zeegers zich. “We wisten eerlijk gezegd niet dat het zo slecht



# morfose



Meimorgenstraat

gesteld was in die woningen. We dachten nog te veel in termen van bouwen, er was in die tijd weinig contact met bewoners en buurtorganisaties.” Visser: “Eigen Haard had niet meer in de woningen geïnvesteerd omdat ze gesloopt zouden worden. Dat hebben we te lang op zijn beloop gelaten.”

Na een crisisberaad gaat bij Eigen Haard het roer om. De oude woningen krijgen een onderhoudsbeurt om de tussentijd te overbruggen. Er komt een buurtkamer, waar buurtvaders en -moeders activiteiten organiseren. Meer bewoners sluiten zich aan bij de bewonerscommissie om mee te praten over de vernieuwing.

Het kost vele vergaderuren met het gemeentelijke projectmanagementbureau en bij stadsdeel West, maar Eigen Haard krijgt de handen op elkaar voor een compleet nieuw plan. “Laat dat maar aan Soeters over”, lacht Zeegers. “Hij weet zijn plannen heel overtuigend te presenteren.”

Soeters breekt radicaal met de strokenbouw van het AUP. Zijn plan kenmerkt zich door gesloten

bouwblokken met een binnenterrein, met een gemengd programma van sociale huur, middenhuur en koop. Niet alleen kleine woningen, maar ook veel gezinswoningen, wat bijzonder is bij nieuwbouw in Amsterdam.

Ook de openbare ruimte gaat op de schop: geen doorgaande wegen, maar pleintjes en autoloze straten. De ventweg langs de Bos en Lommerweg maakt plaats voor een extra brede stoep. En voor de huizen komen groene hagen en grote plantenbakken als een soort voortuintjes. In stedenbouwkundige taal *encroachmentszones*, een overgangszone tussen privé en openbaar.

## GEEN PARKEERGARAGES

Terwijl Eigen Haard werkt aan het uitwerkingsplan, zit Nederland volop in de crisis, veel gebiedsontwikkelingen stagneren en veel corporaties moeten fors bezuinigen. Zeegers. “Wij hadden de mogelijkheid om door te gaan waar andere corporaties stopten.



Middengebied Kolenkitbuurt: gebied tussen spoor, Bos en Lommerweg, Akbarstraat en Wiltzanghlaan

We stonden bekend als vrij conservatief, hier konden we het verschil maken.”

Het behalen van de parkeernorm is nog wel een breinbreker. De gemeente eist bij nieuwbouw dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Maar ondergrondse parkeergarages zijn een onoverkomelijke kostenpost. De oplossing wordt gevonden met parkeerplaatsen op de binnenterreinen, met daartus-

## 'We wilden graag in Amsterdam blijven, we hebben hier ons leven'

sen bomen die over een paar jaar toch een beetje een groene uitstraling geven. “Zonder deze oplossing waren de nieuwe woningen er nooit gekomen”, zegt Visser.

Niet alle bewoners zijn er blij mee, want bij sommigen staat er een auto vlak naast het slaapkamer-raam. Niet per se hun eigen auto: vanwege tegenval-lende belangstelling van bewoners verhuurde Eigen Haard de parkeerplekken ook aan bewoners en ondernemers in de omgeving.

Als in 2012 het uitwerkingsplan is vastgesteld, begint een lange periode van werkzaamheden in de buurt. In vijf fasen wordt er gebouwd, verhuisd en dan pas gesloopt. Bewoners hoeven dus niet in een wisselwoning. De eerste groep bewoners kan naar de nieuwbouw op het braakliggende terrein langs het metrospoor, waarna hun woning wordt gesloopt. Stap voor stap gaat het zo door en in april 2023 zijn de laatste woningen klaar: 20 jaar na vaststelling van het vernieuwingsplan voor de Kolenkitbuurt.



Gebiedsontwikkelaar Peter Visser was al die twintig jaar betrokken bij de vernieuwing.

### BLIJVERS EN NIEUWKOMERS

Wie welke woning krijgt, is nog een hele puzzel. Naast voorkeur van de bewoners - wel of geen open keuken is vaak een issue - gaat het om woonduur, inkomen en gezinssamenstelling. Iedereen die in de



Nieuw ontmoet oud op het Piet Paaltjespad

buurt wil blijven, krijgt er een nieuwe woning. Veel mensen zijn gehecht aan hun Kolenkitbuurt, anderen maken juist gebruik van de mogelijkheid om weg te gaan. Over de kwaliteit van de nieuwe woningen zijn de meeste bewoners goed te spreken. Wel missen sommigen de saamhorigheid en de gezelligheid van vroeger. Toen kwam je elkaar vanzelf tegen in de portieken en keek je vanaf alle balkons op straat.

Dankzij de verdichting zijn er ook kansen voor nieuwkomers. Amsterdammers vinden er een betaalbare koopwoning in een buurt in opkomst. “We hadden geen positief beeld want we kenden de Kolenkitbuurt alleen van de documentaire van Felix

## 'Bewoners hoefden niet in een wisselwoning'

Rottenberg”, vertelt Denise van Gerven die met haar vriend een woning kocht. “Een vriend woont verderop in de Berceusestraat en tipte dit nieuwbouwproject. We moesten wennen aan het idee, maar als je iets wilt in Amsterdam is dit een mooie kans.”

Ook in de sociale huurwoningen wonen nu mensen uit andere delen van de stad. Zoals het gezin van Camiel uit de Staatsliedenbuurt: “Het lukte niet om in die buurt een betaalbare grotere woning te vinden. We wilden graag in Amsterdam blijven, we hebben hier ons leven. Er werden in dit blok zeven sociale huurwoningen tegelijk aangeboden op WoningNet. In combinatie met onze lange wachttijd hadden we een serieuze kans.”

En voor wie iets meer verdient, is er middenhuur. Soumaya van Dijk zocht vanwege gezinsuitbreiding een grotere woning. “We hebben woningruil geprobeerd en keken naar een particuliere huurwoning in Utrecht, maar die was erg duur. Toen zagen we deze nieuwbouw. Ik had nooit verwacht dat het zou lukken. Je hoort van die horrorverhalen over woningen zoeken in Amsterdam.”

### BUURTWAARDERING

De fysieke vernieuwing is afgerond. De buurt heeft een hedendaagse uitstraling, de woningen zijn goed geïsoleerd zodat de geluidsoverlast in de woningen veel minder is en de energierekening lager. Wel leven de verschillende groepen bewoners vooral in hun eigen bubbel. En er zijn klachten over hangjongeren en over zwerfafval. Extra sociaal beheer van corporatie en stadsdeel moet helpen. De buurtwaardering in de Kolenkitbuurt gaat de goede kant op: met een 6,3 veel beter dan op het dieptepunt, maar wel beduidend lager nog dan de 7,3 gemiddeld in heel Amsterdam. Volgens eigen onderzoek van Eigen Haard vindt 59 procent van de bewoners dat hun buurt vooruit is gegaan en 60 procent denkt dat het de komende jaren nog beter wordt in de Kolenkitbuurt. •

→ *Eigen Haard maakte een boekje met verhalen over de vernieuwing van dit deel van de Kolenkitbuurt. Zie [www.eigenhaard.nl/kolenkit](http://www.eigenhaard.nl/kolenkit).*

	Woningen	Totaal	Sociale huur	Middenhuur	Koop
OUDE SITUATIE					
aantal		361	100%		
gem. oppervlakte (gbo)			50 m <sup>2</sup>		
NIEUWE SITUATIE					
aantal		705	44%	32%	24%
gem. oppervlakte (gbo)			85,8 m <sup>2</sup>	79,9 m <sup>2</sup>	98,7 m <sup>2</sup>
met 5 kamers			58	3	57



### BIJ DE BUREN: OOK LIEVER NIEUWBOUW

Het contrast kan bijna niet groter. De nieuwbouw van Eigen Haard aan de ene kant van de Akbarstraat en de oudbouw van Rochdale aan de overkant. Dat is de volgende en laatste fase van de vernieuwing van de Kolenkitbuurt. Rochdale renoveert vanaf 2024 de bijna 200 portiekwoningen. “Onze bewoners hebben aangegeven dat ze liever nieuwbouw willen”, zegt directeur Vastgoed Eric Nagengast. “Maar de gemeente gaat daar niet in mee. De panden hebben monumentenstatus orde 2 en daarom mogen we ze alleen renoveren.”

Nagengast had wel verder willen gaan, en is zeer te spreken over het plan van Soeters voor Eigen Haard. “Met de gesloten bouwblokken is flinke verdichting mogelijk en er is een mooie gelaagdheid tussen privé en openbaar. Eigen Haard heeft die plannen gemaakt in crisistijd. Ik denk dat de cultuurhistorische waarde toen minder belangrijk werd gevonden dan nu. Het behoud van onze gebouwen sluit aan bij De Nieuwe Akbar, dat inder tijd door Far West is gerenoveerd. Maar het blijven wel kleine woningen met kleine kamers.”

Verderop bij de ringweg heeft Rochdale nog een blok met circa 220 woningen. Deze worden wel gesloopt en vervangen door nieuwbouw met minstens 220 sociale huurwoningen en circa 130 extra huurwoningen. De ligging dicht bij de A10 is reden om met hoogbouw een geluidswal te creëren. Er wordt gekeken naar parkeermogelijkheden onder de A10, wat meer ruimte geeft voor kwaliteit in de openbare ruimte bij de woningen.



### TERUG NAAR DE AKBARSTRAAT

Dit deel van de Kolenkitbuurt kreeg landelijke bekendheid door Felix Rottenberg. Na een geruchtmakende serie uit 2002 maakte hij in 2020 het vervolg *Terug naar de Akbarstraat*. Veel is veranderd, niet alles is een verbetering, concludeert hij.

Kijk terug op [npostart.nl/terug-naar-de-akbarstraat/](http://npostart.nl/terug-naar-de-akbarstraat/) VPWON\_1309261

Maar aantal bouwvergunningen loopt enorm terug

# Dit jaar nog veel nieuwbouw ...

Er komt een flinke dip in de woningbouw aan, zoveel is zeker. Maar dit jaar lijkt het met de nieuwbouwproductie de Metropoolregio Amsterdam (MRA) nog mee te vallen. Er kwamen in de eerste helft van 2023 netto 6.300 woningen bij. De hoge productie komt voor een groot deel op het conto van Amsterdam. Maar een trendbreuk tekent zich ook daar af. { Fred van der Molen }

▣ EERST HET GOEDE nieuws over de woningbouw. Er is weliswaar een neerwaartse trend, maar in de Metropoolregio Amsterdam werden in de eerste helft van dit jaar nog 4.957 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 2.516 woningen via onder andere transformatie toegevoegd. Netto steeg de woningvoorraad met 6.306 wo-

ningvoorraad steeg daardoor het eerste halfjaar met 3.765 woningen; het saldo van nieuwbouw, transformatie minus sloop en andere mutaties. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen inclusief die van transformatie kwam uit op 4.238 woningen. Met de kanttekening dat Weesp - met het nieuwbouwproject Weespersluis - inmiddels ook meetelt.

## Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in de MRA is met meer dan 40 procent afgenomen

ningen. De veelbesproken bouwcrisis tekent zich kortom nog niet af in de oplevercijfers. Dat is ook verklaarbaar aangezien de marktomstandigheden pas sinds begin vorig jaar echt verslechterden als gevolg van de oorlog in Oekraïne en de stijgende rente. Veel van de woningen die dit jaar zijn of worden opgeleverd waren toen al in aanbouw.

### AMSTERDAM: +3.765 WONINGEN

Het gros van de woningen in de MRA werd opgeleverd in de hoofdstad zelf. De Amsterdamse wo-

Ook in Zuid-Kennemerland (638, vooral in Haarlem), Waterland-Zaanstreek (734), Amsteland-Meerlanden (459), IJmond (192) liep het aantal woningtoevoegingen relatief nog redelijk in de pas met het jaar ervoor.

In de deelregio's Gooi en Vechtstreek (294) en Almere-Lelystad (918 toevoegingen) buigt de trendlijn sneller omlaag. Dat geldt voor zowel Almere (zie pag.4) én voor Lelystad. Dennis Grimbergen, wethouder Wonen van Lelystad, zegt daarover: "Wij zullen als organisatie anders naar woningbouw en ontwikkelkansen moeten kijken. Niet meer alleen bedenken vanuit het stadhuis, maar de markt ook echt kansen laten benutten die Lelystad heeft."

De aanwijzing van vier 'turbolocaties' waarbij behalve marktpartijen ook CPO's, en woningcor-

### METROPOOLREGIO AMSTERDAM - 1STE HELFT 2023

Deelregio	Ontwikkeling woningvoorraad				Bouwvergunningen vergunde woningen
	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Totaal	Toename woningvoorraad	
Amsterdam	2.525	1.713	4.238	3.765	1.114
Almere-Lelystad	827	91	918	822	438
Zaanstreek-Waterland	564	170	734	601	515
Zuid-Kennemerland	329	309	638	578	102
Gooi en Vechtstreek	205	89	294	243	192
Amstel-Meerlanden	401	58	459	157	348
IJmond	106	86	192	140	201
<b>MRA TOTAAL</b>	<b>4.957</b>	<b>2.516</b>	<b>7.473</b>	<b>6.306</b>	<b>2.910</b>



Nieuwbouw in Weesperluis, Weesp

poratie Centrada worden betrokken, moet die nieuwe werkwijze inluiden.

## WEINIG BOUWVERGUNNINGEN

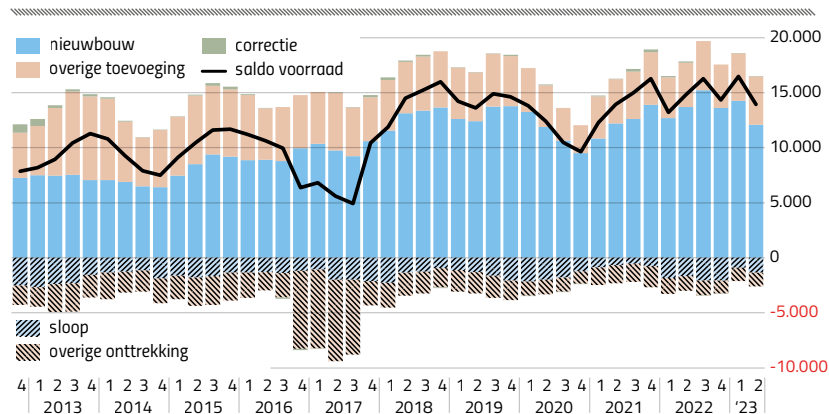
Dan het slechte nieuws. Dat is dit jaar al via vele deelberichten tot ons gekomen. Van ontslagen bij architectenbureaus tot dalende voorverkopen van nieuwbouwwoningen en afhakende beleggers. Veel projecten worden daarom herontwikkeld, uitgesteld of afgeblazen. Veel projectontwikkeling buiten de hoofdstad ligt op zijn gat omdat de verkoop van nieuwbouwwoningen is ingezakt. Dat begon vorig jaar maar zet zich dit jaar in versterkte mate door, zo blijkt uit de halfjaarcijfers van de grote woningbouwers. BPD verkocht in het eerste halfjaar bijna 40 procent minder nieuwbouwwoningen (1.450 stuks) dan in het eerste halfjaar van 2022. Heijmans verkocht in de eerste zes maanden 15 procent minder nieuwbouwwoningen (876 versus 1.031) dan in dezelfde periode een jaar eerder.

Omdat ook beleggers de kat uit de boom kijken, vallen ook projectontwikkelingen stil met veel vrijesectorhuur. Steevast worden deze redenen opgesomd: de oorlog in Oekraïne, gestegen rente en bouwkosten, fiscale maatregelen en niet te vergeten de aangekondigde huurregulering.

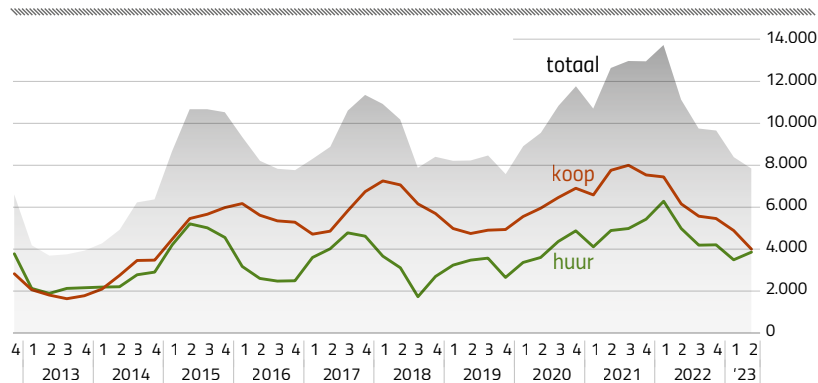
De malaise weerspiegelt zich ook in het aantal verleende bouwvergunningen, in Nederland als geheel, maar ook in de MRA. Zeker, de geregistreerde aantallen daarvan zijn niet altijd even betrouwbaar en ook per kwartaal zijn de uitkomsten grillig. Maar de trend is onmiskenbaar zeer negatief. Sinds het eerste kwartaal 2022 is het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in de Metropoolregio Amsterdam met meer dan 40 procent afgenomen. Met name marktpartijen - en in mindere mate particuliere opdrachtgevers - laten het afweten.

Het aantal vergunde corporatiewoningen blijft op jaarbasis tot dusver redelijk constant. Dat klinkt wellicht positief. Maar ook en juist voor de corporatiesector zijn voor dit decennium hoge productiedoelen vastgesteld. •

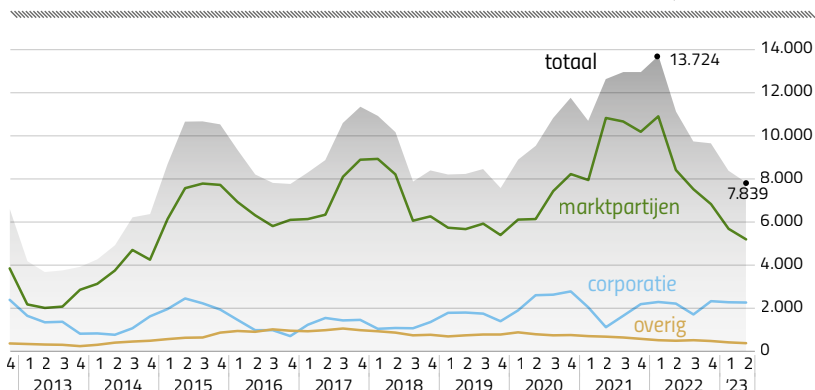
## ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD IN DE MRA



## BOUWVERGUNNINGEN NAAR EIGENDOM (4 kwartalen voortschrijdend)



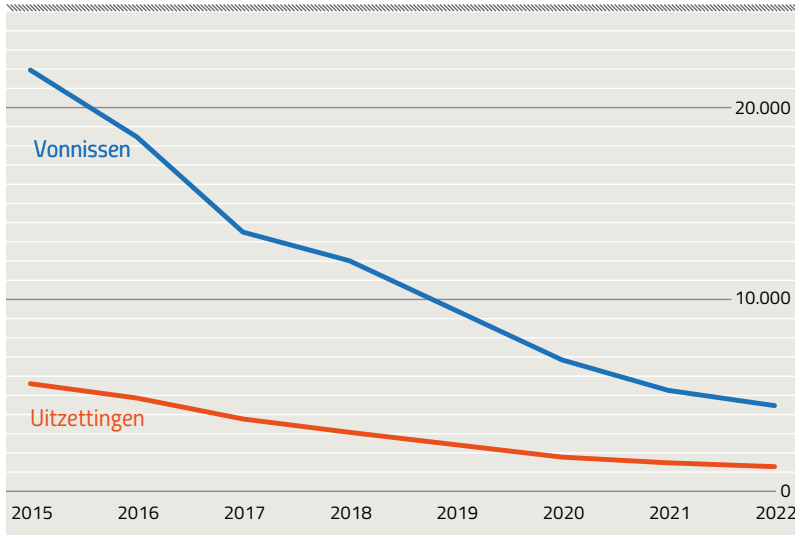
## BOUWVERGUNNINGEN NAAR OPDRACHTGEVER (4 kwartalen voortschrijdend)



## Huurachterstanden corporaties blijven gelijk

☒ Vergeleken met 2021 hadden vorig jaar net iets meer huurders van woningcorporaties een huurachterstand. Het totale bedrag aan huurachterstanden liep wel iets terug. Het aantal huisuitzettingen door corporaties daalde met bijna 15 procent verder naar 1.200. Dit blijkt uit de jaarlijkse enquête van Aedes onder woningcorporaties.

### ONTWIKKELING TOTAAL AANTAL VONNISSEN EN HUISUITZETTINGEN BIJ CORPORATIES



Het aantal huisuitzettingen daalt al jaren. Huurachterstand is in de helft van de gevallen een aanleiding tot een huisuitzetting, maar er is altijd meer aan de hand. Andere redenen zijn veelvuldig veroorzaken van overlast (22 procent), illegale onderverhuur en drugs in de woning. Een huurder kan pas worden uitgezet na een uitspraak van een rechter. Het aantal van dergelijke vonnissen daalde sinds 2015 spectaculair.



## Amsterdam steunt komst extra plaatsen voor woonwagens

☒ De komende twee jaar kunnen aan bestaande Amsterdamse woonwagenlocaties vijftien woonwagens worden toegevoegd. Wethouder Pels wil ook op zoek naar nieuwe locaties. Met deze aankondiging neemt Amsterdam afscheid van jarenlange krimp en opheffing van woonwagenlocaties. Amsterdam telt achttien woonwagenlocaties met één tot twintig wagens. In totaal gaat het om tweehonderd standplaatsen. Daarnaast kent de stad drie locaties speciaal voor de kermis- en circusbranche.

## Commerciële verhuurder geeft voorrang aan maatschappelijke beroepen

☒ Vesteda geeft mensen met een maatschappelijk beroep komend najaar voorrang bij de verhuur van het complex The Ox aan de Osdorper Ban in Amsterdam Nieuw-West. The Ox telt 168 woningen, waarvan 134 appartementen in het middensegment. De voorrangregeling voor betaalbare huurwoningen geldt voor personeel uit de zorg, het onderwijs, de politie en de brandweer. Vesteda paste deze voorrang in Amsterdam eerder in 2022 toe bij de oplevering van woningen in Midden Akerveldsepolder, ook in Nieuw-West. Door buurtbewoners werd positief gereageerd op deze pilot, aldus de verhuurder. Voorrang voor 'key workers' is inmiddels standaardbeleid in deze wijk.

Vesteda zegt het afgelopen jaar het benaderen en selecteren van mensen met een sleutelberoep tot één van de prioriteiten bij de verhuur van nieuwbouwcomplexen te hebben gemaakt. Ook buiten Amsterdam, bijvoorbeeld bij nieuwbouwprojecten in Den Haag, Helmond en Rotterdam.

## Geen extra financiële hulp voor wooncoöperaties

☒ Amsterdam wil geen hogere leningen verstrekken aan wooncoöperaties, zo hebben de wethouders van Woningbouw en Volkshuisvesting laten weten aan de gemeenteraad. De doelstelling om mede via wooncoöperaties een grotere betaalbare woningvoorraad te creëren lijkt daarmee vast te lopen.

Amsterdam stimuleert sinds 2021 de ontwikkeling van wooncoöperaties met een speciale lening. Maar het maximale leenbedrag van 50.000 euro per woning blijkt door gestegen rente en bouwkosten niet meer voldoende om het gat tussen banklening plus eigen financiering en de stichtingskosten te overbruggen. Wooncoöperaties stelden daarom voor óf het leenbedrag te verhogen naar 75.000 euro per woning, of de leentermijn van vijftien jaar te verdubbelen. Van Dantzig en Pels vinden beide voorstellen een te groot risico. Amsterdam heeft voor het Leenfonds 20 miljoen euro vrijgemaakt. Dat wordt niet verhoogd.

## PERSONALIA

☒ **Jacqueline van Ham** is benoemd als directeur-bestuurder bij Dudok Wonen. Zij volgt Wijnand Fassotte op die deze rol bijna een jaar interim heeft waargenomen. Van Ham heeft ruime ervaring in de volkshuisvesting. Sinds 2011 was zij directeur bij woningcorporatie Stadgenoot in Amsterdam.



Foto: Margot Brakel

## Eenvoudiger besluitvorming bij verduurzaming VvE's

☒ Het Rijk wil het verduurzamen van woningen door Vereniging van Eigenaren (VvE's) gemakkelijker maken. In VvE-vergaderingen wordt de invloed van tegenstemmers of niet-stemmers ingeperkt. Het voorstel is voor verduurzamingsmaatregelen de opkomstis te laten vallen en een meerderheidsstem (50 procent + 1) te laten volstaan. En bij complexen met zowel huurders als kopers ('gespikkeld bezit') hoeft niet meer 70 procent van alle huurders in te stemmen, maar 70 procent van de reagerende huurders.

Ook wordt het subsidiepakket uitgebreid. Demissionair minister De Jonge hoopt zo dat meer VvE's werk gaan maken van het isoleren van woningen. De verduurzaming van woningen in VvE-beheer loopt namelijk achter, aldus De Jonge. Zo raakt het doel van 55 procent CO2-reductie in 2030 voor de gebouwde omgeving uit het zicht.



☒ De Kamer heeft zeer weinig onderwerpen controversieel verklaard. Geen blokkades dus voor de woningbouwplannen van demissionair minister voor Volkshuisvesting Hugo de Jonge. Het blijft overigens de vraag of twee belangrijke wetsvoorstellen uit zijn koker nog worden behandeld. Dat zijn het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting en het wetsvoorstel Betaalbare huur. Eind oktober begint het verkiezingsreces.

Van het wetsvoorstel Versterking regie Volkshuisvesting is in juli de consultatiefase afgesloten. Volgens onder andere Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, is het cruciaal dat de wetsvoorstellen worden behandeld en aangenomen: "De woningbouw, de verduurzaming, de betaalbaarheid van huren en de leefbaarheid van wijken dulden geen vertraging meer." Er lijkt brede steun in de Kamer.

Van de Wet betaalbare huur is de beoogde invoeringsdatum al 1 januari 2024. Maar dat is ook direct de meest controversiële. De wet wil een einde maken aan de prijsopdrijving in de huursector. De vastgoedsector is fel tegen en betoogt dat huurregulering nieuwbouwinitiatieven nog verder bemoeilijkt. Het wetsvoorstel ligt ter advisering bij de Raad van State.

De wet die van vaste huurcontracten weer de norm maakt is al door de Tweede Kamer. In mei werd het initiatiefvoorstel van PvdA en ChristenUnie met ruime meerderheid aangenomen. Alleen VVD, FVD en Groep Van Haga stemden tegen. Daarmee ligt ook een meerderheid in de Eerste Kamer voor de hand.



## 'Vleermuizenuitspraak' bedreigt isolatieoffensief

☒ Onrust in de bouwsector na de 'vleermuizenuitspraak' van de Raad van State. Volgens die uitspraak is uitgebreid ecologisch onderzoek nodig voordat spouwmuuren kunnen worden volgespoten. Dit om na te gaan of er vleermuizen zitten. De gewenste aanpak lijkt tot vertraging én grote kostenstijging van isolatieplannen te leiden. Vereniging Eigen Huis heeft haar leidendienst voor spouwmuurisolatie al stopgezet.

Volgens Cobouw zitten veel isolatiebedrijven met de handen in het haar. Zij beperkten zich tot dusver tot een check met een camera in de kieren van een spouwmuur. Overigens werken veel bedrijven op dezelfde manier door, vleermuizenuitspraak of niet, zo leerde een rondgang van het vakblad voor de bouw.

Het draait om de Wet natuurbescherming. Die verbiedt het vernietigen, doden en verwonden van beschermde dieren- en plantensoorten en het wegnemen van hun verblijfplaatsen. In de gebouwde omgeving gaat het vooral om vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.



## Centrada knapt wijk Wold in Lelystad op

☒ Onder de noemer Samen Lelystad Oost is woningcorporatie Centrada gestart met een opknappbeurt van 315 woningen in de wijk Wold in Lelystad Oost. De woningen worden onder andere energiezuiniger gemaakt. Het project richt zich op verbetering van zowel de woningen als de leefbaarheid in de buurt. Ook een aantal woningeigenaren doet mee. Voor hen ligt bij de gemeente een subsidie klaar. De subsidie komt uit het Volkshuisvestingsfonds. Het kabinet stelde eerder ruim 400 miljoen euro beschikbaar voor buurten in zestien kwetsbare woongebieden. Drie daarvan liggen in de Metropoolregio Amsterdam. Naast Lelystad Oost zijn dat Amsterdam-Zuidoost en Zaandam Oost. De benaming van het fonds doet anders vermoeden, maar het meeste geld gaat naar woningverbetering bij particuliere eigenaren.

Eigen Haard besluit verduurzaamde portiekflat alsnog te slopen

# Nul-op-de-meter bij oude portie

Het leek zo'n goed idee: portiekflats die hoognodig aan renovatie toe waren meteen nul-op-de-meter maken. Maar na een mislukt project in Amsterdam West gaat Eigen Haard de geselecteerde zes portiekflats slopen, inclusief de halve NOM-gerenoveerde flat. Wat ging er mis? Of zat de mislukking al ingebakken in de torenhoge ambitie? { Wendy Koops }

▣ EEN JAAR OF tien geleden was nul-op-de-meter (NOM) het nieuwe toverwoord. In 2013 werd het Energieakkoord voor duurzame groei gesloten, met een geldpot van 400 miljoen voor isolatie van sociale huurwoningen en doelstellingen voor een duurzame energievoorziening in 2050. Geheel in lijn met dat akkoord vormden vier bouwers en zes corporaties in dat jaar De Stroomversnelling. Het plan: verouderde portiekflats isoleren en ze voorzien van zoveel zonnepanelen dat gebruik en opwekking op jaarbasis in balans zijn. Vandaar de naam nul-op-de-meter. De

ambitie was hoog: binnen 7 jaar 111 duizend sociale huurwoningen nul-op-de-meter maken. Maar al in 2017 klapte de samenwerking, onder meer omdat het te traag ging: eind 2016 stond de teller slechts op 500.

Dat was niet de eindstand. Eigen Haard en de bewoners van zes portiekflats in de Wegener Sleeswijkbuurt zaten bijvoorbeeld middenin een pilot met nul-op-de-meter. De bijna zestig jaar oude flats met energielabel F zouden volledig worden geïsoleerd en all-electric gemaakt. Eigen Haard investeerde, inclusief subsidie voor ener-



*Bij de NOM-verduurzaming van de halve portiekflat is een nieuwe schil aan de buitenzijde geplaatst, inclusief nieuwe balkons en overstekende dakrand.*



# ekflats blijkt niet realistisch

getische maatregelen, meer dan 100.000 euro per woning.

De corporatie stak zijn nek uit, mede geïnspireerd door de succesvolle NOM-renovatie in de Groningse wijk Paddepoel. Dura Vermeer won er in 2016 de Duurzaam Bouwen Award mee. Hetzelfde concept zou de bouwer toepassen in Geuzenveld. Eigen Haard had er vertrouwen in; de bewoners minder. Waarover later meer.

## TE SNEL INGESTEMD

“Stroomversnelling heeft gelobbyd bij ons bestuur om ook zo’n pilot te gaan doen”, vertelt Guido de Jong, projectontwikkelaar Renovatie & Groot Onderhoud bij Eigen Haard. “Met de verduurzamingsopgave waarvoor we stonden, leek dat best aantrekkelijk. Bovendien: als het in Groningen kan, moest het hier ook kunnen.” Zelf is hij pas jaren later bij deze buurt betrokken geraakt. “Achteraf is het makkelijk oordelen.”

Soms moet je ook gewoon nieuwe dingen uitproberen. “Maar ik denk dat bij dit project niet altijd even zorgvuldig is gekeken naar de praktijk. Hoe was bijvoorbeeld dit plan aan de voorkant uitgewerkt en gecommuniceerd met de bewoners? Misschien hebben we iets te snel ingestemd.”

Want: uiteindelijk is slechts een half blok daadwerkelijk NOM-gerenoveerd. Het regende vanaf de start klachten van bewoners. De ingrepen vonden plaats in bewoonde staat. Er waren weliswaar wisselwoningen beschikbaar, maar de mensen bleven in principe in hun woning. Omdat de aannemer het werkschema niet wist waar te maken, duurde de ingrijpende verbouwing veel langer dan aangekondigd. Bovendien waren er veel klachten over de kwaliteit van de uitvoering.

Voor de huurders van de andere helft van het blok was dit genoeg 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 overige vier portiekflats was dat voldoende reden het verloop van die procedure eerst maar eens af te wachten.

Maar er speelde nog een kwestie: bewoners waren ook bang voor hogere lasten. Dat klinkt tegenstrijdig, bij nul-op-de-meter dalen immers de energielasten. Maar na de NOM-ingreep gingen huurders naast een verhoging van huur en servicekosten ook een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) betalen. De rechtbank concludeerde in 2019 dat Eigen Haard niet kon garanderen dat de isolatie voldoende energiebesparing opleverde

om woonlastenstijging uit te sluiten. Met als resultaat dat het hele project werd stilgelegd.

We zijn nu vier jaar verder. Inmiddels is Eigen Haard met de bewonerscommissie overeengekomen om alle woningen - inclusief het met veel geld, pijn en moeite gerenoveerde NOM-deel - te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hoe is het zover gekomen?

## ONHAALBAAR

Daar is veel over te zeggen. De Jong: “De rechter heeft uiteindelijk gemeend dat Eigen Haard voldoende vergoedingen en alternatieven heeft aangeboden. Renovatie in bewoonde staat kon volgens het vonnis dus wel, maar die kostenstapelning (hogere servicekosten plus EPV) vond de rechter niet correct. We hebben onvoldoende kunnen aantonen dat dit nodig was om het project financieel haalbaar te maken.”

## Ook in Utrecht krijgt Nul-op-de-meter verduurzaming van portiekflats geen vervolg

Na de uitspraak is het concept opnieuw doorgekeurd, vertelt De Jong. “We wilden zelf ook weten: wat is hier fout gegaan? De conclusie was dat het project op deze manier niet kon voldoen aan NOM. Er zijn nu vijftien zonnepanelen per woning geplaatst. Volgens het wettelijk kader zouden dat er minimaal zeventien moeten zijn. Daarbij wordt uitgegaan van 1,22 personen per woning. Maar in deze flats wonen soms vijf of zes bewoners op een driekamerwoning. Niet wenselijk, maar dat is op een gegeven moment zo ontstaan. Als je het realistisch benadert, zijn er dan minimaal 22 panelen per woning nodig.”

Daar is op de flats in de Wegener Sleswijkbuurt gewoonweg geen ruimte voor. Er moest nu al een uitstekende constructie worden aangebracht om meer dakoppervlak te genereren. Een belangrijk verschil met het geslaagde Paddepoel is dat het dak daar drie woonlagen van elektriciteit moet voorzien, in Geuzenveld vier. “Nu de energieprijzen veel hoger zijn, doen we nog steeds geen nul-op-de-meter in dat soort blokken. Je krijgt het niet gewoon voor elkaar. In plaats daarvan we verduurzamen we naar label B of A.”

## ZELFDE CONCLUSIE IN UTRECHT

Ongeveer in dezelfde periode renoveerde het Utrechtse Mitros, inmiddels Woonin, een verouderde portiekflat aan de Camera Obscuradreef

naar NOM. En ze laten het bij die pilot. Want na een uitgebreide evaluatie concluderen zij dat NOM-woningen te grote nadelen en risico's met zich meebrengen. Huurders ervaren snel onrust over het overschrijden van hun energiebundel; NOM vraagt relatief hogere investerings- en onderhoudskosten van de corporatie; bovendien brengt de EPV een grote administratieve last met zich mee, terwijl het afbouwen van de salderingsregeling vanaf 2023 wordt gezien als risico.

Eigen Haard deelt deze ervaringen. De Jong: "We zien dat de helft van de EPV naar de exploitatiekosten gaat."

## VEEL GEHOORD MANTRA

Vanuit de Stroomversnelling en de bouwers was er de gedachte dat door schaalvergroting en industrialisering de kosten zouden dalen. Alleen dan kon het verdienmodel sluitend gemaakt worden. Nog altijd een veelgehoord mantra. Om tempo te maken moest ook in bewoonde staat worden verbouwd. Dat heeft zich in dit geval gewraakt. Naast de NOM-renovatie was er veel achterstallig onderhoud. De keukens, badkamers en toiletten moesten aangepakt worden, en dat in bewoonde staat met een logeerwoning als uitwijkmogelijkheid. "Mensen voelden zich ook niet veilig, het voelde alsof ze woonden op een bouwplaats." Degenen die nog niet aan de beurt waren geweest, hadden begrijpelijkerwijs geen zin in dit circus.

Volgens De Jong voldeed de renovatie niet aan de verwachtingen van zowel de bewoners als Eigen Haard zelf. "Ik denk dat er bovendien onvoldoende gekeken is naar de eigenschappen van het complex zelf." Alle binnenwanden (op één na) zijn namelijk dragend. Een groot nadeel want als je voorzetwanden maakt tussen koude en warme ruimten raak je ruimte kwijt. "Die kun je niet compenseren door

## 'Hopelijk kunnen we die zonnepanelen en warmtepompen nog ergens hergebruiken'

de andere binnenwand op te schuiven. Hierdoor werden de badkamers en toiletten tien centimeter smaller, terwijl ze al niet ruim bemeten waren. Dat was bij de bewoners vooraf onvoldoende duidelijk, waardoor er klachten waren over de uitvoering."

Dat gold ook voor de nieuwe kleine balkons, die vanwege een noodzakelijke herindeling aan de gevel werden gehangen. De Jong: "Door een verkeerde draairichting van de deur kon je daar nauwelijks zitten. Daar is niet goed over nagedacht, echt een ontwerpfout."

## WEER IN GESPREK KOMEN

De weerstand onder de bewoners was overigens vanaf het begin vrij stevig. Gezien de vele grote gezinnen in te kleine woningen hoopte een deel een



*Protesten van bewoners leidde in 2018 tot het stilleggen van de renovatie en uiteindelijk - na een rechtszaak - tot het stopzetten van hele project*

stadsvernieuwingsurgentie, verhuiskostenvergoeding en zicht op een geschiktere woning te krijgen, denkt De Jong. "Er was uiteindelijk één blok waar bijna voldoende draagvlak was, waarna collega's langs de deuren zijn gegaan om het plan verder toe te lichten. Toen is in dat blok uiteindelijk aangepakt. Achteraf zeggen de bewoners dat ze zich onder druk gezet voelden. Dat dat kan ik moeilijk op waarde schatten, maar dat gevoel is er geweest."

Het overschrijden van de planning hielp niet mee. Bovendien werden de wijzigingen tijdens de renovatie onvoldoende gecommuniceerd met de bewoners, stelt De Jong. Na de rechtszaak was de dialoog tussen Eigen Haard en de bewonerscommissie volledig verstoord. Een tijdje gebeurde er niets, daarna kreeg De Jong de opdracht om de communicatie weer op gang te brengen. Er was een aantal sessies voor nodig om weer met elkaar in gesprek te komen. Vervolgens is men gezamenlijk gaan kijken welke scenario's wél mogelijk en haalbaar zijn. "Daarbij hebben we vooraf vastgelegd dat wat de bewoners willen niet per definitie is wat we gaan doen, maar dat we hun mening zwaar laten wegen."

## NU OOK MEER WONINGEN

Uiteindelijk bleven er twee opties over: een ingrijpende renovatie in onbewoonde staat of sloop-nieuwbouw. De voorkeur van de bewoners ging uit naar sloop. Ook voor Eigen Haard is dat een goede optie. "Het heeft vooral volkshuisvestelijk veel voordelen. Je kunt meer woningen bouwen en meer differentiatie in de woningen en de huren aanbieden. Daarnaast kun je de leefbaarheid en omgeving verbeteren. Bovendien komen we dankzij de verdichting financieel gezien zelfs iets beter uit."

Alles bij elkaar voor Eigen Haard voldoende reden om dan maar die investering in dat halve NOM-blok af te schrijven. De Jong: "Hopelijk kunnen we die zonnepanelen en warmtepompen nog ergens hergebruiken. Tegenwoordig slopen we niet meer, we demonteren en hergebruiken." •



Voor asielzoekers veel tijdelijke opvang op schepen

# Huisvesten statushouders loopt steeds verder vast

Meer dan de helft van de gemeenten in de regio Amsterdam voldeed in het eerste halfjaar niet aan zijn opgelegde taak om statushouders te huisvesten. De taakstelling voor de tweede helft ligt nog een stuk hoger. Daarnaast leiden overige urgentie- en voorrangsgeregels ertoe dat er voor reguliere woningzoekenden nog maar weinig woningen overblijven. { Fred van der Molen }

*In Velsen-Noord ligt sinds augustus de Ocean Majesty. Dit schip kan 300 vluchtelingen opvangen.*

DE INSTROOM VAN asielzoekers blijft dit jaar flink achter bij eerdere doemscenario's. In het eerste halfjaar registreerde immigratiedienst IND zo'n 20.000 asielverzoeken (Jaarverslag 2022, inclusief herhaalde aanvragen en nareizigers), nauwelijks meer dan in dezelfde periode in 2022. Eerder hield staatssecretaris Van der Burg nog rekening met ruim 70.000 aanvragen dit jaar. Als de huidige ontwikkeling die van vorig jaar blijft volgen, worden dat er tienduizenden minder. Vorig jaar kwam het aantal asielverzoeken uit op 48 duizend.

Er zijn sinds de chaos vorig jaar bij het aanmeldcentrum in Ter Apel vele tijdelijke opvanglocaties bij gekomen. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) heeft naast de tachtig reguliere locaties nog ruim honderd tijdelijke noodopvanglocaties ter beschikking. Met de nadruk op tijdelijk; wekelijks varieert het aantal plekken. Er sluiten plekken, er komen er bij. Zo vertrok het grote zeeschip Silja Europa op 1 juli uit Velsen-Noord. In plaats daarvan ligt er sinds 9 augustus een kleinere boot aangemeerd waar 300 vluchtelingen kunnen worden opgevangen. Ook weer tijdelijk.

Over boten gesproken. Ook in Zaanstad worden asielzoekers opgevangen op schepen. In de Achtersluispolder is dat op een voormalige hotelboot aan de Rijshoutweg. Daarnaast ligt tijdelijk nu ook het cruiseschip Carissima uit Huizen. Zaanstad heeft het COA toegezegd in totaal 1.550 opvangplekken mogelijk te maken. De overige 1.000 plekken worden gerealiseerd op de Gerrit Bolkade door het aanleggen van twee grote schepen. De verwachting is dat de eerste vluchtelingen daar vanaf 1 november 2023 opgevangen kunnen worden.

## 'Ook in Amsterdam huisvest het COA asielzoekers op een schip'

Het gaat om schepen die eerder werden ingezet als tijdelijke huisvesting voor personeel bij grote maritieme projecten.

Een passagiersschip is nauwelijks geschikt voor langdurige bewoning, maar wel een veel snellere oplossing dan flexbouw. De locatieontwikkeling daarvoor blijkt telkens weer een tijdrovende kwestie. Er

## PROGNOSES MAKEN BLIJKT LASTIG

Prognoses maken voor de ontwikkeling van aandachtsgroepen blijft uitermate lastig. Een pandemie of een oorlog is niet te voorspellen. Zowel de oorlog in Oekraïne als de nasleep van de coronacrisis zorgde voor een forse extra toestroom van vluchtelingen en daklozen. Amsterdam vangt veel asielzoekers op, maar de huisvesting van statushouders loopt dit jaar volledig vast. Amsterdam moet volgens de landelijke taakstelling ruim 2.400 statushouders huisvesten en hield rekening met 821.

Amsterdam - Huisvesting Kwetsbare Groepen

	Verhuringen door corporaties				Verdeling vooraf door gemeente	
	2019	2020	2021	2022	2022	2023
Wonen zonder begeleiding	621	674	687	345	409	289
Wonen met begeleiding	518	656	810	776	849	690
<b>Statushouders</b>	<b>483</b>	<b>455</b>	<b>620</b>	<b>729</b>	<b>692</b>	<b>821</b>
	1.622	1.785	2.117	1.850	1.950	1.800

zijn in de MRA de nodige initiatieven daarvoor, maar snel gaat alleen het opbouwen zelf.

Ook in Amsterdam huisvest het COA asielzoekers op een schip. Op de MS Galaxy worden sinds oktober 2022 bijna 1.500 asielzoekers opgevangen.

## 'Gemeenten zitten in een lastig parket door de prangende woningnood'

De hoofdstad vangt veel asielzoekers op. Er zijn op dit moment vijf COA-locaties die in totaal ruimte bieden aan ruim 3.000 mensen. Voor de zomer werd bekend dat er een grote locatie bij komt voor de langere termijn: het Einsteingebouw in Amsterdam-West. Daar kunnen maximaal 650 personen worden gehuisvest voor de duur van tien jaar, met verlengmogelijkheid van vijf jaar. Het pand wordt naar verwachting najaar 2024 opgeleverd.

## ACHTERSTAND HUISVESTING STATUSHOUDERS

Wie zich het manmoedige geleur van Van der Burg herinnert, en zijn inzet voor een Spreidingswet, begrijpt dat het huisvesten van asielzoekers tot dusver geen wettelijke gemeentelijke taak is. Dat geldt wel voor vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Alle gemeenten krijgen daarvoor naar rato van het inwoneraantal elk halfjaar een 'taakstelling'. Deze taak uitvoeren lukt gemeenten met het groeien van de aantallen én de verdiepende woningnood steeds slechter. In de Metropoolregio Amsterdam heeft per 1 juli meer dan de helft van de 30 gemeenten een achterstand opgelopen. Voor Amsterdam liep die zelfs op tot 1.089. Maar ook in Almere is die relatief hoog (147). Er zijn echter nog tal van regiogemeenten die wel (relatief) ruim voldoen aan hun opdracht: Zaanstad (-60), Lelystad (-24), Hilversum (-21), Haarlem (-17), Heem-

stede (-18), Wormerland (-17), Bloemendaal (-15) en Aalsmeer (-16).

## WIE IS HET ZIELIGST?

Gemeenten zitten in een lastig parket door de prangende woningnood. Statushouders zijn grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen van woningcorporaties. Reguliere woningzoekenden moeten vele jaren inschrijfduur opbouwen voor ze kans maken op zulke woningen. Urgentiecategorieën en voorrangregels maken dat de wachttijden van hen alleen maar langer worden. Dat wekt natuurlijk wrevel en onbegrip.

Omgekeerd brengen de groeiende wachttijden lokale politici ertoe naast de urgentieregels voor 'aandachtsgroepen' dan wel 'kwetsbare groepen' - de terminologie varieert per gemeente - ook aandacht en voorrang te vragen voor andere groepen in de knel: jongeren, leraren, politieagenten, gedupeerde toeslagouders, gescheiden ouders met kinderen, studenten, eigen inwoners enzovoort, enzovoort. Zo ontstaat een rangorde wie het zieligst is. Het eindresultaat is dat er nauwelijks woningen meer overblijven voor de 'gewone' woningzoekenden op de wachtlijst.

Neem Amsterdam. Om de toewijzing aan aandachtsgroepen te reguleren, heeft de gemeente met de corporaties afgesproken dat op jaarbasis zo'n 1.800 woningen aan 'kwetsbare groepen' worden toegewezen en minimaal de helft aan reguliere woningzoekenden. In 2022 is dat laatste ruimschoots gelukt: 69 procent van de woningen is op reguliere wijze toegewezen; 1.850 woningen gingen naar 'kwetsbare groepen'. Naast statushouders zijn dat bijvoorbeeld rolstoelgebruikers, medisch urgenten én een groep die alleen met begeleiding zelfstandig kan wonen. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang Beschermd Wonen (MOBW).

Volgens de letter ging dus 69 procent naar reguliere woningzoekenden. Maar het gros van die woningen ging naar woningzoekenden die profiteerden van een of andere indicatie of voorrangregeling: voor stadsvernieuwingsurgenten, voor jongeren, voor senioren, voor beroepsgroepen, voor studenten. Op de keper beschouwd zijn in

## 'Bij aandachtsgroepen gaat het meestal niet alleen om woonruimte'

Amsterdam slechts 22 woningen zonder voorranglabel, urgentie of indicatie verhuurd. In 2021 waren dat er 23. Conclusie: woningzoekenden tussen de 30 en 60 met een laag inkomen zonder indicaties zijn redelijk kansloos.

## FAIR SHARE

Gemeenten hebben tot dusver zelf grote vrijheid om in een huisvestingsverordening 'aandachts-



Silja Line, Westelijk Havengebied, Amsterdam

groepen' en voorrangregels te benoemen. Sterker nog: niet elke gemeente heeft een verordening. Daar wil demissionair minister Hugo de Jonge een einde aan maken. Hij wil dat elke gemeente zijn 'fair share' gaat nemen. Met name de grote steden zijn hier groot voorstander van. Ook in stukken van de Amsterdamse wethouder Zita Pels komt deze term regelmatig terug. Begrijpelijk, want relatief veel mensen met psychische of sociale problematiek eindigen dakloos of in een maatschappelijke opvang in de grote stad.

De Jonge heeft in april 2022 het programma 'Een thuis voor iedereen' gelanceerd. Met als doel voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen én een evenwichtige verdeling over gemeenten. Wat dat betreft is het slecht nieuws dat het kabinet is gevallen en de toekomst van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting onzeker is. Het is op moment van schrijven nog niet duidelijk of dit wetsvoorstel controversieel wordt verklaard

Deze wet zou elke gemeente verplichten een Huisvestingsverordening op te stellen mét bepaalde urgente categorieën. Dat zou op termijn tot een meer evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen over Nederland moeten leiden. Zeker in combinatie met die andere maatregel om elke gemeente te verplichten op termijn 30 procent sociale huur in de voorraad te realiseren. Immers: bijna alle aandachtsgroepen zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

Met de sterke groei van het aantal 'kwetsbaren' is het dan ook des te schrijnender dat er in het vorige decennium in Nederland ruim 230.000 corporatiewoningen zijn verkocht. Al wonen daar natuurlijk ook gewoon mensen in.

## SAMENWERKING 'FYSIEK EN SOCIAAL'

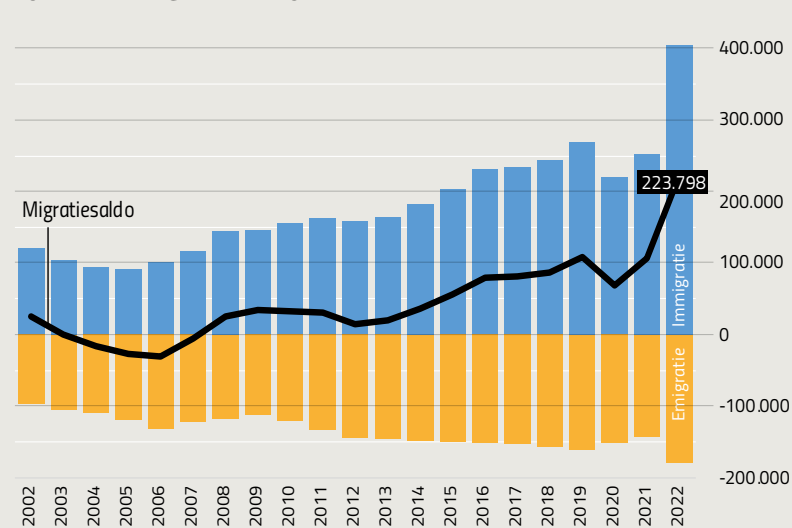
Bij aandachtsgroepen gaat het meestal niet alleen om woonruimte. Bij veel van deze doelgroepen

is begeleiding nodig, een afgestemd pakket waar grote organisaties niet alleen hun eigen ding moeten doen maar elkaar moeten weten te vinden. 'Fysiek en sociaal moeten samenwerken', klinkt het dan op kennissessies. Dat valt in de praktijk niet mee, zeker niet in regionaal verband. Zo merkte men in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. Daar werd in 2020 een ambitieus pact tussen 27 gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en welzijnsorganisaties gesloten om de uitstroom uit Beschermd Wonen en de Opvang regionaal te organiseren en meer evenredig te verdelen. Bestaande regelingen, werkprocessen en gebruiken moesten op elkaar worden afgestemd. Vervolgens moet men elkaar ook in de praktijk weten te vinden, bijvoorbeeld als een cliënt overlast bezorgt. De betrokken corporaties stellen nu 178 woningen per jaar beschikbaar, naar rato verdeeld over de gemeenten. Ook elders in de MRA, zoals in de Gooi- en Vechtstreek, groeien dergelijke regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten, corporaties en zorgpartijen. Dat maakt het ook makkelijker de opgave evenredig te verdelen tussen gemeenten. Amsterdam heeft sinds 2016 zijn eigen samenwerkingsverband van woning-

## 'Hugo de Jonge wil dat elke gemeente zijn 'fair share' gaat nemen'

corporaties, zorgaanbieders en gemeente om de huisvesting van deze groepen in goede banen te leiden. •

### HOEVEEL IMMIGRANTEN KOMEN NAAR NEDERLAND?



Bron: CBS/bewerking NUL20

De Nederlandse bevolking groeide vorig jaar - mede door een corona-inhaaleffect - extreem, met 220.619 personen. Daar valt natuurlijk niet tegen op te bouwen. Of beleid voor te maken. De instroom van asielzoekers zorgt voor zo'n 12 procent van alle immigratie. Veel groter is het aandeel van arbeidsmigranten/expats en buitenlandse studenten. (zie voor cijfers internationale studenten de Barometer op achterpagina)



## Sociale huurwoningen opgeleverd in Bajeskwartier

✳ De eerste bewoners van het Bajeskwartier zijn studenten. Het opgeleverde De Toekomst van de Alliantie bestaat uit 280 studentenwoningen: 251 studio's van 20 m<sup>2</sup> (huur 488 euro) en 29 grotere studio's van maximaal 35 m<sup>2</sup> tegen een bruto huurprijs van 720 euro. Beide huren zijn inclusief servicekosten en internet. Het complex kent gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een studieruimte en diverse dakterrassen. Naast de studentenwoningen bevinden zich in het complex ook 200 short stay-kamers voor Hotel Jansen. Het ontwerp is van Moke Architecten.

De Alliantie krijgt nog meer woningen in de nieuwe wijk: de complexen 'De Vlucht' en 'De Vrijheid' met 250 huurwoningen zijn gereed in 2024 en 2025. Uiteindelijk worden op de plek van de Bijlmerbajes 1.350 woningen gebouwd.



## Nieuwbouwproject in Uithoorn voor jongeren met autisme

✳ Woningcorporatie Eigen Haard en supermarkt Aldi bouwen samen aan het project Kootpark in Uithoorn. Behalve de supermarkt komen er 37 woningen voor diverse doelgroepen. Een deel is bestemd voor een woongroep voor negen zelfstandig wonende jongeren met autisme. Ouders uit de regio richten daarvoor de Stichting Dali op die de woningen huurt van Eigen Haard. Eén woning wordt ingezet als gemeenschappelijke woonkamer met balkon.

Daarnaast zijn er zestien sociale jongerenwoningen en elf huurwoningen in het middensegment. Die laatste zijn voor doorstromers op de woningmarkt; jongvolwassenen tot 35 jaar met een middeninkomen.

## De klad in de nieuwbouw

✳ Veel projectontwikkeling ligt op zijn gat omdat de verkoop van nieuwbouwwoningen is ingezakt. Dat begon vorig jaar maar zet zich dit jaar in versterkte mate door, blijkt uit cijfers van makelaars én de halfjaarcijfers van de grote woningbouwers. Omdat ook beleggers de kat uit de boom kijken, vallen ook projectontwikkelingen stil met veel vrijesectorhuur. De malaise weerspiegelt zich ook in het aantal verleende bouwvergunningen, in Nederland als geheel, maar ook in de regio Amsterdam. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in de MRA nam dit jaar met meer dan 40 procent af. (zie pagina 21).

## Bomen wijken voor flexwoningen

✳ Woningcorporatie Ymere kan verder met de bouw van 63 flexwoningen aan de Appelweg in Amsterdam-Noord. De rechter heeft bezwaren tegen de kap van 85 bomen ongegrond verklaard. De woningen zijn bestemd voor statushouders, jongeren en spoedzoekers die dringend verleggen zitten om een woonplek.

Buurtbewoners stapten naar de voorzieningenrechter omdat volgens hen de bouw van de woningen hoogst onzeker is. De kap van de bomen zou dan te vroeg plaatsvinden. Ook vinden zij de bomen van onschatbare waarde voor de leefomgeving. Volgens de rechter bestaat er geen onzekerheid over de bouw. Bovendien heeft de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt.

De flexwoningen van Ymere zijn onderdeel van gemeentelijke plannen om op korte termijn duizend tijdelijke woningen te realiseren. Bouwplannen op beide andere aangewezen locaties - Riekerhaven en Zuidoost - zijn minder concreet. Corporaties vinden het bouwplan voor Riekerhaven te duur.



## Stormloop op geld voor impuls start woningbouw

✳ Bouwers, ontwikkelaars en gemeenten zeggen de komende twee jaar meer dan drie miljard euro tekort te komen om te kunnen beginnen met geplande bouwprojecten. Dat is veel meer dan demissionair minister De Jonge aan subsidie beschikbaar heeft voor de Startbouwimpuls. Daarvoor is het budget 250 miljoen euro.

Afgelopen zomer konden gemeenten en ontwikkelaars projecten voor de startbouwimpuls aanmelden. Dat hebben zij en masse gedaan: er zijn ruim tweeduizend projecten uit bijna 250 gemeenten aangemeld, goed voor 260.000 woningen.

Vanwege de vele aanvragen zijn de criteria voor toewijzing verscherpt. Zo moet het om minimaal tien woningen per project gaan en bedraagt de maximale bijdrage niet meer dan 12.500 euro per woning. Ook moet sprake zijn van een evenwichtige spreiding over de regio's. Gemeenten worden dringend verzocht alleen hun meest kansrijke projecten aan te melden.

De inschrijving sluit in oktober.

## Betaalbare koopwoningen voor 'sleutelberoepen'

✘ Amsterdam wil sociale koopwoningen voor politiemensen, verpleegkundigen en leraren met een gezin gaan bouwen. De maximumprijs: 355.000 euro. Het gaat om een kleinschalige proef op twee locaties. Een daarvan is in Amsterdam-Zuidoost, naar een andere betaalbare locatie wordt gezocht.

Het college hoopt zo meer mensen met een maatschappelijk beroep aan de stad te binden. De maximale prijs van een sociale koopwoning is volgens landelijke richtlijnen 355.000 euro. Dergelijke woningen zijn vaak klein. De proefprojecten moeten duidelijk maken of grotere gezinswoningen haalbaar zijn. Daarbij wordt het financieringsinstrument KoopStart toegepast, waarbij de koper minder betaalt dan de marktwaarde en bij latere verkoop deze 'koperskorting' afrekent. Het kan nog vijf tot zeven jaar duren voordat de woningen worden opgeleverd.



## Groen licht voor bouwplannen bij Amstelstation

✘ Amsterdam kan verder met de herontwikkeling van het gebied tussen het Amstelstation en de Amstel. De Raad van State heeft nagenoeg alle bezwaren van omwonenden en gebouweigenaren in de omgeving tegen het nieuwe bestemmingsplan Amstelstation-Amsteloever afgewezen.

De bouwplannen voorzien in de herontwikkeling van 1.300 tot 2.100 woningen, inclusief vernieuwing van de Van der Kunbuurt, de realisatie van 100.000 m<sup>2</sup> tot 170.000 m<sup>2</sup> kantoren en de bouw van voorzieningen als een ondergrondse fietsenstalling en vernieuwing van de westzijde van de stationshal.

In de Van der Kunbuurt worden tweehonderd portiekwoningen uit de jaren vijftig gesloopt. Er worden 730 woningen teruggebouwd, waaronder vierhonderd sociale huurwoningen van Stadgenoot. De overige woningen worden door marktpartijen gerealiseerd.

## Bouw flexwoningen neemt toe

✘ In de eerste twee kwartalen van 2023 zijn circa 2.100 flexwoningen opgeleverd, terwijl er vorig jaar in totaal 3.400 zijn gerealiseerd. Demissionair minister Hugo de Jonge hoopt nog altijd op een jaarproductie van 12.000 flexwoningen. Dat schrijft hij in een brief aan de Kamer. Daarin staat ook dat hij nog altijd zoekt naar kopers voor meer dan de helft van de tweeduizend flexwoningen die al door het Rijk zijn gekocht en gedeeltelijk gebouwd. Daarvan zijn er slechts 84 geplaatst en voor 744 contracten gesloten.



## HIGHNote in Almere volledig verhuurd

✘ De 157 'jongerenwoningen' in gebouw HIGHNote in het hart van Almere zijn ruim voor oplevering verhuurd, meldt eigenaar Rockfield. 66 appartementen zijn zogeheten Friends-woningen. Voor de doelgroep van jongeren zijn de huren overigens behoorlijk hoog: van 945 euro tot 1.745 euro. De friends-woningen kosten per persoon 625 euro. De 236 bewoners krijgen behalve hun woonruimte wel de beschikking over diverse gemeenschappelijke ruimtes.

Rockfield Real Estate is de voortzetting van IC Netherlands. De portefeuille van deze Duitse belegger omvatte in Nederland zo'n 2.000 startersappartementen in Rotterdam en Amsterdam, waaronder Little Manhattan aan de Lelylaan en het binnenkort op te leveren Fibonacci in Amsterdam-Oost.



## Volgende stap voor slepend project Zaaneland

✘ De raad van Zaanstad heeft positief besloten over het gewijzigde bestemmingsplan voor Badhuisweg 1 op 'het Eiland' in Zaanstad. Nu nog staat op die plek een leegstaand kantoorgebouw (foto) van Rochdale. De woningcorporaties willen daar 120 sociale huurappartementen bouwen, verdeeld over twee gebouwen. Rondom die gebouwen komt openbare ruimte met parkeerplaatsen en groen.

"Er is in Zaanstad veel behoefte aan betaalbare woningen. Deze sociale huurappartementen zijn heel welkom en dat op deze prachtige plek aan de Zaan. De kade wordt met de herinrichting openbaar toegankelijk gemaakt, met zicht op de sluis en ontmoetingsplekken in het groen", aldus wethouder René Tuijn.

Het project heeft een lange voorgeschiedenis. In 2005 werd voor het eerst gesproken over een woontoren op deze plek. Gezien de stemming onder omwonenden is de kans op verdere vertraging door bezwaarprocedures aanzienlijk.

# Tijdelijke huurplek geeft

Het aantal mensen met een baan maar zonder woning groeit. Vaak is een scheiding of een andere ingrijpende gebeurtenis de oorzaak, soms gewoon pech. Het project Onder de Pannen biedt voor de doelgroep uitkomst, ook al is de vraag groter dan het aanbod. {Joost Zonneveld}

▣ “UIT EEN KOFFER leven, niet kunnen douchen, niet weten wanneer en waar je je kinderen weer kunt zien. Zonder huis zitten is bijzonder stressvol”, zegt Tamara Kuschel programmacoördinator Tijdelijk Wonen bij de Amsterdamse Regenboog Groep. “Het is daarom van belang dat mensen snel weer een plek hebben waar ze voor een langere periode kunnen verblijven.” Dat kan via Onder de Pannen, een project dat in Amsterdam is bedacht en inmiddels landelijk wordt ‘uitgerold’. In Amsterdam werken de gemeente, de woningcorporaties en de

**‘Wie ruimte over heeft, iets voor een ander wil doen of wat extra inkomsten kan gebruiken, kan zich als verhuurder aanmelden’**

Regenboog Groep hierin samen.

“In 2015 hebben we het oude idee van hospita-verhuur afgestoft. Dat had een tijd een negatieve betekenis omdat het aan illegale onderhuur deed denken, maar als hospita een kamer verhuren mag gewoon. Ook in sociale huurwoningen. En het is voor dit project gelukt om ervoor te zorgen dat mensen met een uitkering niet worden gekort omdat ze als hospita extra inkomsten krijgen.” De gedachte achter Onder de Pannen is simpel: wie ruimte over heeft, iets voor een ander wil doen of wat extra inkomsten kan gebruiken, kan zich als verhuurder aanmelden.

## MEER PLEKKEN NODIG

Vorig jaar zijn 99 mensen aan tijdelijke woonruimte van maximaal een jaar – bij een langere periode zou de onderhuurder huurrechten krijgen – geholpen, mensen die niet in de reguliere opvang passen en die geen recht hebben op hulpverlening omdat zij ‘zelfredzaam’ zijn. Het gaat om mensen die geen structurele problemen hebben, die een baan hebben maar die door pech, door bijvoorbeeld scheiding of door overlijden van een naaste geen huis meer hebben. En dat worden er steeds meer want Kuschel heeft het aantal aanmeldingen zien stijgen in de afgelopen jaren. “In 2021 ging het nog om 20 tot 25 mensen per week, nu zijn dat er al 40. Daar staan zo’n 15 nieuwe verhuurders per week tegenover.”

De vraag is dus veel groter dan het aanbod. Het is reden voor Kuschel om naast de corporaties ook andere partijen te benaderen om mee te doen aan Onder de Pannen. “We zijn blij met de overeenkomst die we met Vesteda hebben gesloten. Hun huurders hebben in principe toestemming om een kamer in het kader van Onder de Pannen te verhuren. Dat biedt zekerheid voor de hoofdhurders en geeft ook extra bekendheid aan het programma.”

## HUWELIJK GESTRAND

Roy Maes is weer ‘onder de pannen’. Hij is een van die mensen die een plek vond bij een alleenstaande huurster van een corporatiewoning. Hij werkt in de zorg in Amsterdam, zag zijn huwelijk stranden en kwam op straat te staan. Hij had altijd in een sociale huurwoning gewoond en heeft te weinig inkomen om een woning in de vrije sector te huren, laat staan om iets te kopen in de hoofdstad. “En dan ga je zoeken en kom je vrij snel bij een passantenhotel, parentshouses en ook Onder de Pannen uit. Ik heb geluk gehad dat ik na aanmelding, een gesprek en de screening vrij snel een kamer kon huren van vier bij vier op de Westelijke Eilanden in Amsterdam.”

En dat bevalt vooralsnog goed. “Eerst dacht ik: gezellig samen eten en dergelijke. Maar ik merk dat ik veel behoefte aan privacy heb en dat kan gewoon. Met de hoofdhurster bespreek ik zo nu en dan hoe het gaat en dat doen de mensen van Onder de Pannen ook.”

## LAAG RISICO VOOR VERHUURDER

Christina Rankin kocht vijf jaar geleden een huis in een van de tuindorpen in Amsterdam-Noord. Toen haar kinderen een paar jaar later elders in Amsterdam op kamers gingen, besloot de zelfstandig ondernemer eerst een deel van haar driekamerwoning van 80 vierkante meter te verhuren via Airbnb. Zo had ze wat extra inkomsten tijdens de start van haar eigen bedrijf. “Maar dat vond ik al snel niet prettig, want als ik thuis was dan was mijn huis het vakantiehuis van die mensen. Toen ik via Facebook een profiel van iemand las die via Onder de Pannen op zoek was naar woonruimte, heb ik mij aangemeld. Uiteindelijk is die vrouw bij mij komen



### OP STAP MET ...

In de serie Op Stap Met ... volgen we professionals en vrijwilligers die met de spreekwoordelijke poten in de modder staan.



# spoedzoeker even rust



wonen. Het is iemand van dezelfde leeftijd, met dezelfde interesses, dat klikt.”

Er waren genoeg mensen in haar omgeving die Rankin voor gek verklaarden, maar zij heeft er nog geen moment spijt van. “Het is verhuur met een laag risico want ik mag mijn criteria aangeven. En als het niet zou gaan dan kan ik dat laten weten aan Onder de Pannen.” Bovendien zorgt het projectteam voor alle administratieve zaken en loopt de betaling van de huur ook via die route. “De huurster en ik hoeven het dus nooit over geld te hebben, dat is wel zo prettig.”

Volgens Kuschel klopt dat lage risico ook als het gaat om het samenwonen op zich: “Het komt een enkele keer voor dat als iemand eindelijk ergens tot rust komt, er ineens allerlei emoties naar boven komen, maar dat zijn echt uitzonderingen. Het gaat eigenlijk altijd goed. Onze huurders zijn natuurlijk ook blij dat zij een plek hebben.”

## DESNODS VLISSINGEN

Het is voor de huurders allereerst een plek om de rust te vinden. Vervolgens moeten ze wel naar een structurele oplossing zoeken. Volgens Kuschel lukt dat iets meer dan de helft van de mensen die gebruikmaken van Onder de Pannen. “Bij het zoeken

naar woonruimte helpen we mensen wel om realistische keuzes te maken, want vaak is het niet mogelijk om een woning te vinden in het dure Amsterdam. Naar krimpgebieden verhuizen en een nieuw leven beginnen, of toch proberen een woning met friendscontract of een lotingwoning te bemachtigen; het zijn soms lastige keuzes of een kwestie van geluk hebben.” Een kwart van de mensen vindt een nieuwe tijdelijke oplossing, een deel vindt iets via het eigen netwerk.

Hoe dit voor Maes zal lopen is nog afwachten. Hij mag van de begeleiders van Onder de Pannen

**De huurster en ik hoeven het dus nooit over geld te hebben, dat is wel zo prettig**

in de eerste maanden van zijn verblijf in de tijdelijke woning even bijkomen, maar binnenkort moet hij hard op zoek naar een structurele oplossing. “Ik werk in Amsterdam, ik woon hier al heel lang en mijn kinderen zitten hier op school. Als het echt niet anders kan dan ga ik in Vlissingen aan het strand wonen. Maar ik wil er als vader natuurlijk zijn voor mijn kinderen. Het zoeken naar een huis waar ik langere tijd kan blijven hangt als een zwaard van Damocles boven mijn hoofd.” •

*Tamara Kuschel,  
programmacoördinator  
Tijdelijk Wonen bij de  
Regenboog Groep, en Roy  
Maes*

Wie een kamer over heeft en iemand wil helpen aan tijdelijke woonruimte kan zich melden via [www.onderdepannen.nl](http://www.onderdepannen.nl).

## MONITOR STUDENTENHUISVESTING

Hij is er weer. De jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Als PDF maar ook als digitaal product met interactieve grafieken op de website van Kences. En ja, er zijn nog altijd heel veel kamers tekort. Veel meer studenten dan de huidige 53 procent zouden op kamers willen als dat betaalbarer was. Zie ook de barometer op de achterpagina.

→ [kences.nl/lms/](https://kences.nl/lms/)



## INNOVATIES IN DE BOUW

Hoe bouwen we sneller en zonder het milieu enorm te vervuilen? In deze documentaire van BouwWoonLeef aandacht voor slimme, innovatieve en circulaire bouwtechnieken. Op bezoek bij het Bouwlab in Haarlem, de bouwprojecten Fibonacci, Cross-over en de Nederlandsche Bank. → [nul20.nl/video/bouwinnovatie](https://nul20.nl/video/bouwinnovatie)

## STARTBOUWIMPULS

Alle gemeenten opgelet. Tot 13 oktober kunnen er nog aanvragen voor de Startbouwimpuls worden ingediend. Een financieel opkoptje van minister De Jonge om projecten toch rond te krijgen. Tot 12.500 euro per woning. Lees hier de voorwaarden. Spoiler: er zijn al aanvragen voor 3,3 miljard euro voor een fonds van 250 miljoen.

→ [volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls](https://volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/startbouwimpuls)



## PODCASTS OP NUL20.NL

Op de NUL20-site verzamelen we podcasts over Bouwen en Wonen. Bijvoorbeeld de serie Doorzagen van Cobouw. In aflevering 80 een interview met hoogleraar Peter Boelhouwer over de erfenis van vier kabinetten Rutte. Te beluisteren via Spotify. Heb je een tip? Laat het ons weten.

Hier de link naar ons overzicht: → [nul20.nl/links#podcasts](https://nul20.nl/links#podcasts)



## Meergeneratiewonen

📖 In 'Meergeneratiewonen' onderzoeken architectenbureau BETA en ontwikkelaar AM de betekenis en mogelijkheden van meergeneratiewoningen. Startpunt is het Drie Generatiehuis dat BETA ontwierp in Buiksloterham - Amsterdam-Noord. Het gebouw met vier woonlagen plus een laag met groot dakterras wordt bewoond door twee huishoudens die familie van elkaar zijn. Het jonge gezin beneden, de grootouders boven.



Maar over dat Drie Generatiehuis gaat het boek verder nauwelijks. Des te meer over het fenomeen meergeneratiewonen: wonen met meerdere generaties - niet per se familie - onder één dak of dicht bij elkaar. De auteurs (niet met name genoemd) schetsen een historische en maatschappelijke context. Met meer generaties dicht bij elkaar wonen was lang eerder norm dan uitzondering. Pas in de westerse geïndividualiseerde samenleving, met bijbehorende welvaart, werd het kerngezin - en langzamerhand steeds meer de single - de dominante woonvorm.

BETA schetst allerlei redenen waarom dat aan heroverweging toe is. En dat de kentering al is ingezet getuige de oplevende belangstelling voor woongroepen, wooncoöperaties en kangoerowoningen. Maar meer nog zijn er de demografische ontwikkelingen, zoals drukke banen van tweeverdieners, toenemende mantelzorg, vergrijzing en oplopende tekorten in de zorg, die het onafwendbaar maken dat meer onderlinge zorg zal moeten worden verleend door familieleden, vrienden of burens.

Het intergenerationeel wonen heeft onmiskenbare voordelen, zoals het delen van voorzieningen en apparatuur, het elkaar bewijzen van diensten (op de kinderen passen, boodschappen doen, enzovoort) en tegengaan van eenzaamheid. Het zorgt voor minder stress en meer welzijn.

Alleen: in de Nederlandse context zijn zulke woonvormen lastig te realiseren. Lastig in de bestaande bouw, lastig in de nieuwbouw-programmering omdat het slecht aansluit bij het doelgroepdenken van projectontwikkelaars en stedenbouwers.

Het boek gaat in op randvoorwaarden om van meergeneratiewonen een succes te maken. Die zijn ingedeeld in vier rubrieken: diversiteit & ontmoeting, geschiktheid & flexibiliteit, diversiteit & verbinding en financiering & beheer. Bij elk onderdeel worden tips gegeven en een referentieproject besproken.

Een fijne toevoeging is het deel met portretten van mensen die deelnemen aan 'meergeneratiewonen'. Mede daardoor lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat deze woonvorm helemaal niet zo'n uitzondering is.

De behoefte is er, de noodzaak is er. Er is volgens de auteurs meer dan genoeg reden om deze woonvorm meer aandacht te geven bij nieuwbouw en transformatie. Maar hoe organiseer je dat? Die zoektocht is met dit boek niet klaar.

Er staat veel in. Jammer genoeg laat het boek zich door overvloedig kleurgebruik, uitbundige typografie, heel veel illustraties, kaderstukjes, inzetjes en wat al niet meer, beter doorbladeren dan lezen. Dat is overigens een makke van veel boeken van architecten.

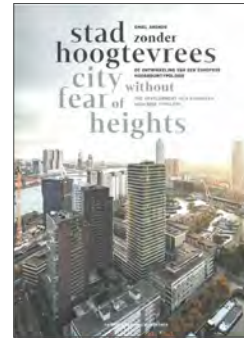
*Meergeneratiewonen. Productie van BETA en AM. Auteurs onbekend. 227 pagina's. Een digitale versie is gratis te bestellen. Zie link. Er verschijnt binnenkort ook een Engelse versie. Download: [beta-office.com/project/meer-generatie-wonen/](https://beta-office.com/project/meer-generatie-wonen/)*



## Stad zonder hoogtevrees

Stedenbouwkundige Emiel Arends richt zich in 'Stad zonder Hoogtevrees' op de achtergronden en veranderende kwaliteiten van de Rotterdamse hoogbouw, die met de geplande toren RISE van 250 meter letterlijk een nieuw hoogtepunt bereikt. Arends werkt sinds 2001 als stedenbouwkundige en planoloog bij de gemeente Rotterdam.

*Stad zonder hoogtevrees - De ontwikkeling van een Europese hoogbouwtypologie. Auteur Emiel Arends; Uitgever nai010. 184 pagina's. Engels en Nederlands. €29,95*



## Together: Ruimte voor collectief wonen

Verzameling van essays, data en casestudies in Nederland en andere Europese landen, voortbouwend op het kennisprogramma van Project Together! uit 2021. Thema: collectieve woonvormen. Over hoe we ook samen kunnen leven.

*Together: Ruimte voor collectief wonen | Redactie: Darinka Cziszke, Marije Peute & Sara Brysch | Nai010 Uitgevers. Nederlands | 160 pag. Lancering 24 oktober bij Pakhuis de Zwijger (tot dan beschikbaar voor 29,95 in plaats van 34,95. [nai010.com/nl/](http://nai010.com/nl/))*



## In schaamte kun je niet wonen

Stadsgeograaf Cody Hochstenbach publiceerde in 2022 het spraakmakende 'Uitgewoond'. Na publicatie belde zijn moeder hem boos op: waarom moest hij zo nodig de vuile was buiten hangen? Dit telefoontje bracht hem een nieuw inzicht: schaamte is cruciaal om de wooncrisis te begrijpen.

*In schaamte kun je niet wonen. Auteur: Cody Hochstenbach. Uitgever: DAS MAG Hardcover Nederlands 100 pagina's, €15*



## Op een dag in Nieuw-West

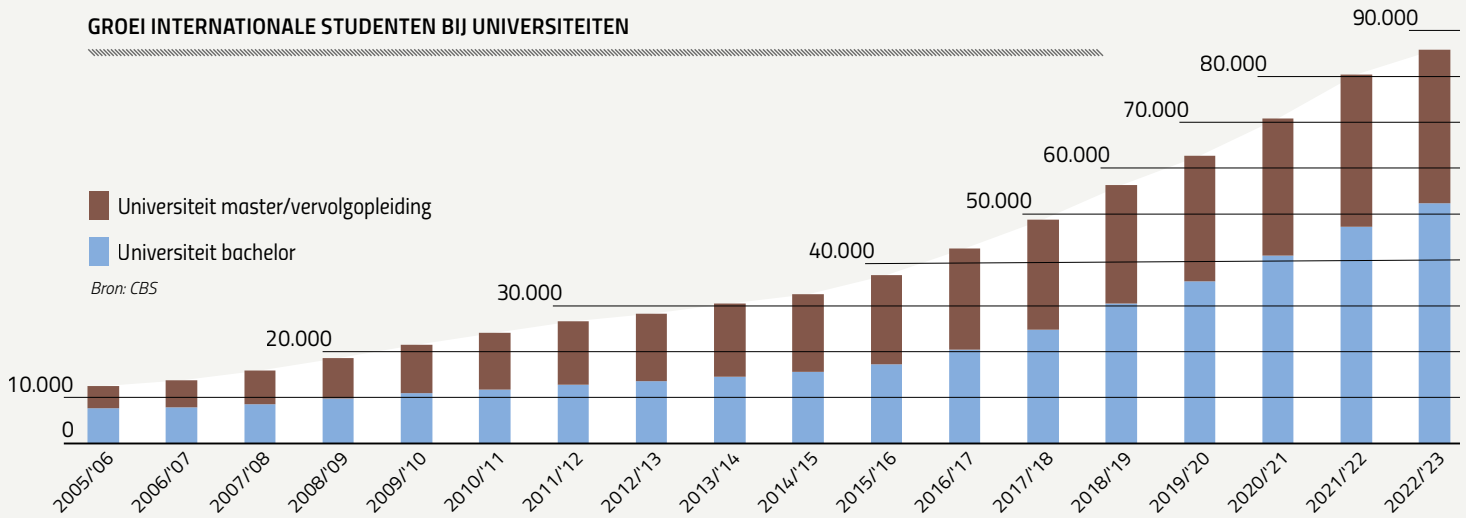
Hoe is het mogelijk dat woningen in Nieuw-West van nog geen vijftig jaar oud tegen de vlakte gaan? Publicist Bas Kok zoekt een antwoord op die vraag. Het is informatief en scherpzinnig, maar Kok vliegt nogal eens uit de bocht met boude stellingnames en slecht onderbouwde conclusies.

*Op een dag in Nieuw-West. Oude en nieuwe dromen van een Amsterdamse tuinstad. Auteur: Bas Kok, Uitgever Olivia Media, 291 pagina's. €22,50.*



# Steeds meer internationale studenten

## GROEI INTERNATIONALE STUDENTEN BIJ UNIVERSITEITEN



**HET AANDEEL BUITENLANDSE** studenten dat naar Nederland komt, neemt jaar op jaar toe. Het vorige collegejaar waren het er 123.000, waarvan het merendeel (85.000) universitair onderwijs volgt. Bij de Universiteit van Amsterdam komt inmiddels 35 procent uit het buitenland. De nadelen daarvan, voor de kwaliteit van het onderwijs en voor de woningsector, worden steeds duidelijker. De politiek reageert daar traag op. Maar minister Dijkgraaf heeft vanaf collegejaar 2024-25 maatregelen beloofd om die groei in te dammen.

Ondertussen waarschuwen de Amsterdamse universiteiten buitenlandse studenten vooral niet te komen als ze geen kamer hebben. In hoeverre dat enig effect heeft, is nog niet duidelijk. Maar de tekenen zijn niet hoopvol. De groei lijkt door te zetten. Uit cijfers van het IND valt althans op te maken dat het huidige studiejaar van start is gegaan met meer internationale studenten van buiten de EU. En ook Kences, koepelorganisatie van studentenhuysvesters, verwacht

een verdere stijging van het aantal internationals.

Zo'n driekwart van de buitenlandse studenten komt van binnen de EU, met name uit Duitsland en Spanje. Van buiten de EU staan de Chinezen met stip op nummer 1. De groei zit vooral bij de universiteiten, niet bij het hoger beroeps-onderwijs.

Amsterdam is bij uitstek populair. De Universiteit Amsterdam bood in 2022 onderwijs aan ruim 42.000 studenten waarvan 35 procent uit het buitenland. (bron: UvA)

## MEER BLIJVERS

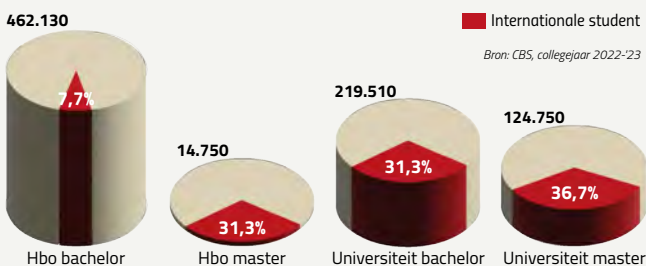
Overigens blijven steeds meer internationale studenten na het behalen van hun diploma (enige tijd) in Nederland werken, zo blijkt uit CBS-onderzoek. Van de afgestudeerden uit het studiejaar 2018/19 had 32 procent een jaar na het behalen van het diploma werk in Nederland. In eerdere jaren lag dat aandeel ruim boven de 20 procent.

## HUISVESTING

Het overgrote deel van de buitenlandse studenten (91%) die voor een korte periode hier studeren (de 'studiemobielen') woont in de eigen studiestad. Kences-corporaties (zoals De Key en DUWO) huisvesten in samenwerking met de onderwijsinstellingen 69 procent van de shortstay studenten. Die wonen in ingerichte kamers. Ook de meeste internationale diploma-studenten (78%) woont in de plaats van de onderwijsinstelling.

Nederlandse studenten zijn vaker thuis blijven wonen. Het aandeel uitwonende studenten nam af van 52 naar 44 procent in de periode 2014-2022 (LMS 2023). Die daling zette in bij de invoering van het leenstelsel. Studenten geven aan dat de onbetaalbaarheid van woonruimte de belangrijkste reden is om 'thuis' te blijven wonen. Kences voorspelt dat met de invoering van de basisbeurs het aantal uitwonende Nederlandse studenten weer zal stijgen. Als ze tenminste woonruimte vinden... • Bronnen: CBS, Kences (LMS 2023), UvA

## STUDENTEN IN HET HOGER ONDERWIJS



## BIJ WELKE VERHUURDER WONEN STUDENTEN?

