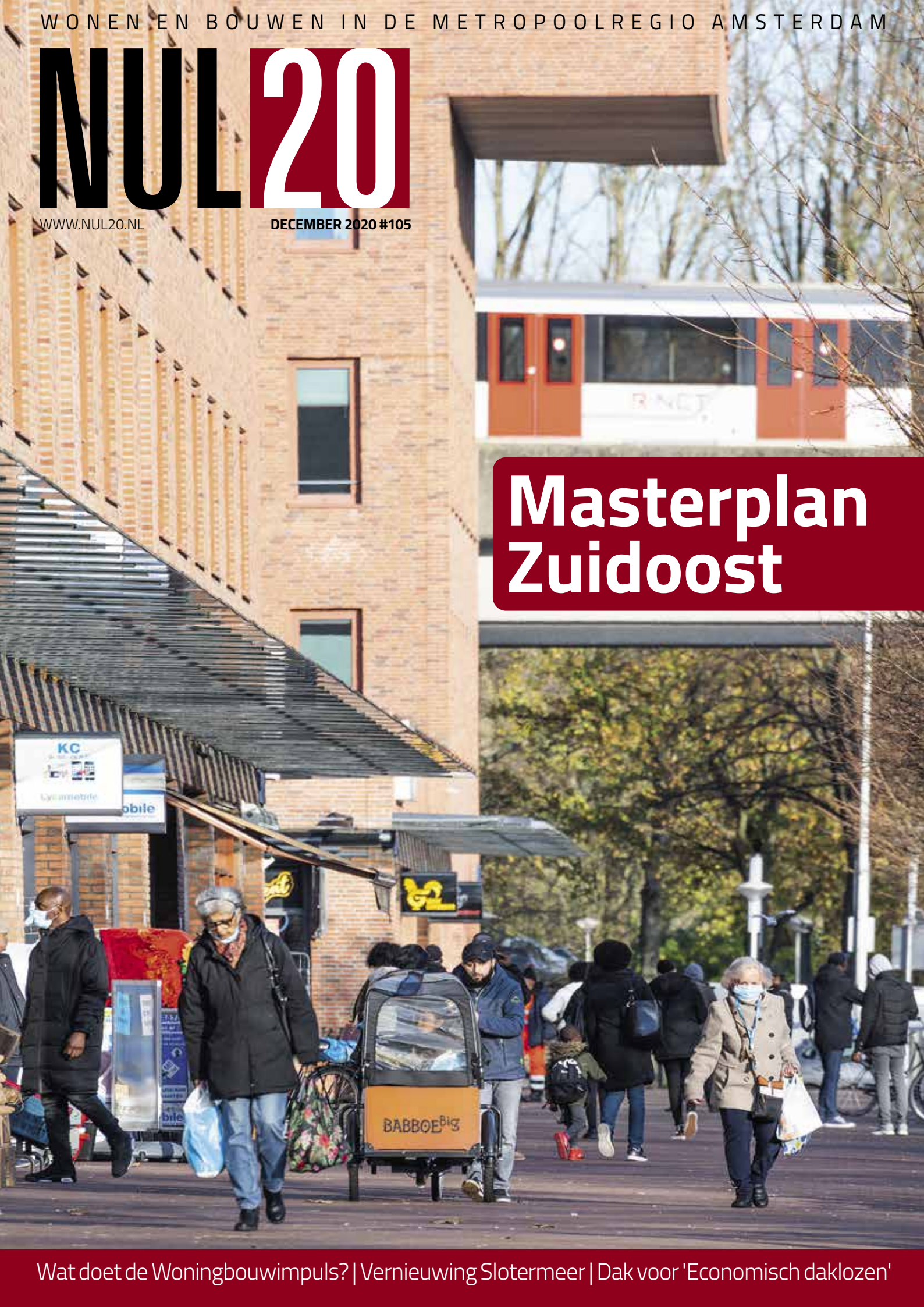


NUL20

WWW.NUL20.NL

DECEMBER 2020 #105

Masterplan Zuidoost



DOSSIER ZUIDOOST

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.



Wijkaanpak nieuwe stijl



Woningproductie: de stand van zaken

DOSSIER NIEUW RIJKSBELEID WONINGPRODUCTIE



Wat doet de Woningbouwimpuls?



Zaanstad: 'Zonder steun van het Rijk lukt het niet'



Mirthe Biemans: "Corporaties kunnen niet voorbijgaan aan huisvestingsproblemen van middeninkomens"

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

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

TEL:
 020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
 Mr. Arntzeniusweg 20
 1098 GP Amsterdam

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

MET BIJDRAGE VAN:
 Wendy Koops

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

FOTOGRAFIE:
 Nico Boink

VORMGEVING:
 Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
 zie info op www.nul20.nl

DRUK:
 Vellendrukkerij BDU Barneveld



VERNIEUWING SLOTERMEER KOMT OP GANG, EINDELIJK...

- 4 **DOSSIER ZUIDOOST**
- 4 **Wijkaanpak nieuwe stijl**
- 8 **Veel in aanbouw maar ook al veel vertraagd**
- 13 **Eindelijk: vernieuwing Slotermeer komt op gang**
- 10 **DOSSIER: EFFECTEN VAN NIEUW RIJKSBELEID**
- 16 **Wat doet de Woningbouwimpuls voor de MRA?**
- 20 **Zaanstad: 'Zonder steun van het Rijk lukt het niet'**
- 22 **Eerste corporatie bouwt woningen met permanente middenhuur**
- 24 **Pilot 'Tijdelijk onder Dak'**
- 26 **BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW**
- 28 **Trek naar landelijk gebied**
- 30 **BEELDREPORTAGE IJplein wordt monument**
- 32 **OP STAP MET ... Patrick Durrfeld, cliëntbegeleider bij HVO-Querido**
- 34 **In Haarlemmermeer worden ook weer sociale huurwoningen gebouwd**
- 36 **Enorme achterstanden bij de Huurcommissie**
- 37 **INTERVIEW Architect Lyongo Juliana over inclusief bouwen**
- 38 **Vergelijking verkiezingsprogramma's**
- 40 **LOPENDE ZAKEN**
- 42 **DE LEESKAMER**
- 44 **WOONBAROMETER Prijzen koopwoningen blijven maar stijgen**



Egbert Dekker (de Alliantie): "Bij permanente middenhuur hoort een lagere grondprijs"



Lyongo Juliano over inclusief bouwen



Verliest de stad aan populariteit?



OP STAP MET de cliëntbegeleider van HVO-Querido



Dak voor 'economisch daklozen'

VROM of WROM, dat is de keuze

DE CRISIS OP de woningmarkt heeft politiek Den Haag bereikt. Anders dan bij vorige verkiezingen is 'wonen' dan wel 'volkshuisvesting' (keuze afhankelijk van politieke kleur) een prominent onderdeel van de verkiezingsprogramma's. "Het tekort aan betaalbare woningen heeft geleid tot torenhoge prijzen voor koopwoningen en jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning. Veel steden zijn onbetaalbaar voor jonge gezinnen en middeninkomens en ook in kleinere gemeenten is te weinig ruimte voor nieuwbouw en trekken de jongeren weg. Door het woningtekort is het aantal daklozen verdubbeld tot ruim 40.000 mensen."

Deze analyse is van het CDA. En vergelijkbare teksten staan in programma's van andere partijen. Praktisch alle partijen willen de wooncrisis te lijf door een miljoen woningen te bouwen de komende tien tot vijftien jaar. Daarvoor is overheidsregie nodig. "De huidige tijd vraagt daarom opnieuw om ingrijpen door de overheid", concludeert 'zelfs' de VVD. Het is kortom tijd voor een Nationaal Woonplan (CDA), Nationaal Bouwfonds (VVD), Crisisbouwfonds (D66), Nationaal Woningbouw Plan (PvdA) dan wel een Nationaal Bouwplan (SP); alleen het Deltaplan Woningbouw ontbreekt nog.

Voor de uitvoering van dit bouwplan moet straks - anders dan nu - wel iemand verantwoordelijk zijn, iemand met mandaat en een budget. Een veilige voorspelling is dan ook dat we weer een minister van VROM dan wel WROM krijgen; veel partijen roepen er om. Dat is best een treurige conclusie vier jaar nadat minister Blok opgewekt het licht uitdeed bij het toen al uitgedeelde departement Wonen.

Gelukkig heeft minister Ollongren van BZK al het nodige voorwerk gedaan. Een van haar initiatieven is de Woningbouwimpuls van 1 miljard euro om grote woningbouwprojecten vlot te trekken. We bekijken in dit nummer welke projecten in de MRA daarvan profiteren en waarom er geld bij moet.

Echter, de komende jaren zullen de woningtekorten eerder verder oplopen dan afnemen. De woningproductie laat zich niet zomaar opschroeven, zelfs locaties voor flexwoningen vinden blijkt een stroperig proces. Dit jaar lijkt de nieuwbouwproductie op zo'n 70.000 woningen uit te komen in plaats van de noodzakelijke 100.000. Extra zorgelijk is dat de bouwmotor van Nederland - Amsterdam, jarenlang de nationale bouwkampioen - lijkt te haperen. In de eerste drie kwartalen zijn maar 2.500 woningen opgeleverd (nieuwbouw+overige toevoegingen). Dat is zorgelijk en ook vreemd gezien de aantallen woningen die de afgelopen jaren in aanbouw zijn genomen. We mogen hopen dat in het laatste kwartaal nog grote projecten worden opgeleverd of een achterstallige administratie wordt bijgewerkt. Anders levert 2020 ons behalve een pandemie ook een dieptepunt op in de productiestatistiek. Gelukkig heeft elk nadeel zijn voordeel. Door de pandemie groeit de bevolking van de hoofdstad dit jaar nauwelijks. Ook dat is te lezen in dit nummer. Veel leesplezier.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20



Wijkaanpak nieuwe stijl: minder aandacht voor stenen, meer voor bewoners

Masterplan Zuidoost

Zuidoost staat aan de vooravond van een nieuwe ronde 'wijkaanpak'. Het Masterplan Zuidoost moet verloedering en criminaliteit terugdringen, maar vooral het perspectief van de huidige bewoners verbeteren. Om een nieuw rondje in de projectencarrousel te vermijden, wordt van alle betrokken partijen een langdurig commitment gevraagd. { Joost Zonneveld }



▣ NEUMINE MARSHALL IS ronduit tevreden dat woningcorporatie Rochdale de galerijflat Gravestein in de G-Buurt in Zuidoost in de komende jaren grondig gaat renoveren. "Ik ben blij," zegt de voorzitter van de bewonerscommissie van een van de weinige overgebleven honingraatflats in Zuidoost. "Ik woon hier al dertien jaar heel prettig, het is rustig, maar de woningen kunnen echt wel een opknabbeurt gebruiken. Samen met de woningcorporatie gaan we als bewoners ook de leefbaarheid in de wijk verbeteren." Dat laatste is volgens Marshall onder meer nodig omdat de buurt met te veel troep op straat te maken heeft.

De G-buurt waar Marshall naar tevredenheid woont, is een van de zes buurten in Zuidoost die bij beleidsmakers als zogenoemde hotspots bekendstaan. In die hotspots is de (drugserelateerde) criminaliteit voor een deel van de bewoners lucratiever dan een keurige baan van negen tot vijf, ook al weet Marshall dat 'alle burens op haar galerij een normale baan hebben'.

Hester van Buren, bestuursvoorzitter van Rochdale, geeft aan dat de renovatie van Gravestein en de naastgelegen flat Geldershoofd, de kans biedt om een deel van de woningen te liberaliseren en in de aanpalende E-buurt ook sociale woningbouw te realiseren.

VARIATIE IN WONINGAANBOD

Het bekende recept van mengen van buurten is daarmee niet verdwenen. Toch is de aanpak nu wel degelijk anders, aldus Van Buren: "We liberaliseren een deel van de woningen, maar alleen naar het lagere middensegment en in de E-Buurt, die bijna volledig uit koopwoningen bestaat, willen we juist een goedkoper segment toevoegen." De gedachte hierachter is niet alleen het mengen van inkomensgroepen, maar vooral mogelijkheden bieden voor bewoners van Zuidoost zelf. In het verleden werden in stedelijke vernieuwingsoperaties nogal eens wonderen verwacht van de instroom van nieuwe,

meer draagkrachtige bewoners. Dat gebeurde ook in Zuidoost. Toch is het te gemakkelijk te denken dat de probleemgebieden in Zuidoost van vandaag juist die gebieden zijn die in de grotere stedelijke vernieuwingsoperatie van 1995 tot 2012 niet aan de beurt zijn gekomen. De gedachte dat het veranderen van de woningvoorraad de panacee is om de bevolkingssamenstelling te veranderen en daarmee problemen op te lossen, is ingeruild voor een aanpak die zich meer richt op de bewoners. Van Buren: "Er is veel behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren in dit stadsdeel. Daar willen we echt mee aan de slag en de bewoners daar zelf ook bij betrekken."

NEGATIEVE BEELDVORMING

Bewoners van Zuidoost willen het beeld van Zuidoost als een slecht deel van de stad maar al te graag keren, zegt Marshall. "Het is een idee dat in de media steeds maar weer bevestigd wordt." Daar is stadsdeelvoorzitter Tanja Jadnanansing het roerend mee eens. "Het verhaal over Zuidoost als een deel van Amsterdam waar problemen zijn, kennen we nu wel. Het is van belang om ook successen te laten zien en kansen te verzilveren voor de 90.000 inwoners van dit stuk Amsterdam." Daarmee doelt de stadsdeelvoorzitter op een aanpak die het talent in Zuidoost ziet en stimuleert. "Te veel bewoners staan nog aan de kant. Samen met bewoners, maatschappelijke organisaties, scholen, zorginstaties en het bedrijfsleven willen we daar op inzetten: de resultaten op school verbeteren en de kansen op de arbeidsmarkt vergroten."



Neumine Marshall, voorzitter bewonerscommissie Gravestein: "Ik woon hier al dertien jaar heel prettig, maar de woningen kunnen echt wel een opknapbeurt gebruiken."

Daarmee wil Jadnanansing niet zeggen dat er niet iets aan de hand is in sommige delen van haar stadsdeel. "Het is allebei: problemen aanpakken en perspectief bieden." Volgens Henriëtte Rombouts, die als kwartiermaker vanuit de centrale stad de nieuwe wijkaanpak in Zuidoost aanjaagt, ligt de nadruk in de nieuwe aanpak nadrukkelijk op de combinatie van wonen, werken en scholing. "Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is voor ons een voorbeeld: de nadruk leggen op onderwijs en werk, met een gelijkwaardige samenwerking tussen alle betrokken partners, van Rijk tot bewoner en voor de langere termijn, minimaal een genera-



Uitzicht vanaf de flat Geldershoofd

Veel troep op straat is een veelvoorkomend probleem in delen van Zuidoost



tie lang. Wonen is heel belangrijk, maar het is een van de onderdelen van de aanpak, niet het enige. Dat is een groot verschil met de stedelijke vernieuwingsaanpak van voorheen.” De gedachte daarbij

burgemeester Halsema en ook het Rijk betrokken zijn bij het masterplan Zuidoost, is volgens Rombouts ook noodzakelijk: het is nodig dat alle partijen de urgentie zien om zo middelen en energie gebiedsgericht in te zetten. Amsterdam heeft ondanks de bezuinigingen als gevolg van de coronacrisis, voor de komende twee jaar samen ruim 7 miljoen euro ter beschikking gesteld. De hoop bestaat dat Zuidoost als een van de zestien kwetsbare wijken in Nederland ook op geld vanuit het Rijk kan rekenen op het moment dat een nieuw kabinet aantreedt. Rombouts: “die middelen zijn nodig, tegelijkertijd hopen we ook door betere samenwerking resultaten te halen.”

CRIMINELE HOTSPOTS

Een kwart van alle woningen die Rochdale bezit, staat in Zuidoost. Het verbaast dan ook niet dat Van Buren voorzitter is van het zogenoemde doorbraakteam Wonen en Veiligheid dat bij de beoogde nieuwe, integrale langetermijnaanpak is geformeerd. Van Buren is al langere tijd pleitbezorger van zo'n aanpak waarin de kansen voor bewoners voorop staan. In Pact Poelenburg/Peldersveld in Zaanstad heeft zij daar ook ervaring mee opgedaan. Net als in Zaanstad denkt zij dat de criminele hotspots in het stadsdeel met prioriteit aangepakt moeten worden. “Dit probleem is in sommige delen van Zuidoost echt heel groot. De aanpak hiervan is essentieel om vertrouwen te krijgen, in de instanties en in de buurten als geheel.”

Inzet op hotspots als Venserpolder, Holendrecht en ook de G-Buurt betekent volgens Van Buren gezamenlijke actie van wijkactieteams veiligheid, justitie en sociale buurtteams om het tijt te keren. Dat betekent ook meer inzet op woonfraude en het verbeteren van de openbare ruimte. Vervolgens ont-

HENRIËTTE ROMBOUITS:

“Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid is voor ons een voorbeeld”

De Keukentafel: een programma van de HvA waarbij studenten van sociale opleidingen bij en met een gezin werken aan een positieve leeromgeving. Het gaat daarbij om het creëren van een goede thuis-leeromgeving en het vergroten van de betrokkenheid van de ouders.

is ook dat wie aan het werk is of in de klas zit, simpelweg geen tijd heeft om zich op het verkeerde pad te begeven.

DOORBRAAKTEAMS

Hoewel alle genoemde partijen, inclusief de politie en justitie, hun handtekening nog moeten zetten onder een aanpak voor minimaal twee decennia, wordt in zogenoemde doorbraakteams al samengewerkt aan de belangrijkste drie domeinen: onderwijs, werk en wonen. Dat partijen elkaar beter leren kennen is volgens Jadnanansing al winst op zich en essentieel voor een integrale aanpak. Dat





staat dan de ruimte om de betreffende buurten en hun bewoners vooruit te helpen, is haar gedachte. Voor een dergelijke aanpak zijn de partijen echter ook afhankelijk van de (landelijke) capaciteit van politie en justitie.

VOORRANG GEVEN?

Hoewel partijen en bewoners nog met elkaar in gesprek zijn over prioriteiten en de manier waarop de aanpak in Zuidoost vorm moet krijgen, leven er bij Van Buren wel al de nodige ideeën als het om wonen gaat. “Een aanpak die we ook in Zaanstad hebben toegepast, is een positieve vorm van de Rotterdamwet. Dat betekent niet mensen weren, maar juist bepaalde groepen voorrang geven. Denk aan leraren en andere beroepen die je in een wijk hard nodig hebt en die ook ergens moeten wonen. Op die manier kan je een slimme koppeling maken tussen verschillende domeinen in de aanpak. Ik denk dan vooral aan de hotspotgebieden.” Een andere gedachte is om met hetzelfde doel de inkomensgrens voor sociale huurwoningen in die aandachtsgebieden te verhogen met bijvoorbeeld 20 procent.

Dergelijke maatregelen zijn niet zomaar even geregeld, want ze vragen medewerking van het Rijk. Daarnaast is er volgens Van Buren veel behoefte aan betaalbare koop en is het een idee om bewoners van Zuidoost voorrang te geven in nieuwe vrije sector huurwoningen. En hoewel Van Buren vanzelfsprekend het liefste helemaal van de verhuurderheffing af wil, zou het de meest kwetsbare wijken van Nederland volgens haar echt helpen als die heffing direct in die buurten geïnvesteerd kan worden. “Omdat een kwart van het bezit van Rochdale in Zuidoost staat, zou dat betekenen dat we 10 miljoen euro per jaar extra in dit gebied kunnen investeren.”

BEWONERS MOETEN HET MERKEN

Het doel van de aanpak in Zuidoost is om de bewoners in het stadsdeel vooruit te helpen. Cijfers op het gebied van schooluitval, armoede en werkloosheid liggen nog te ver van het Amsterdamse ge-

middelde af. De beoogde aanpak moet helpen daar verandering in te brengen. Jadnanansing heeft er alle vertrouwen in dat bewoners in Zuidoost in de juiste omstandigheden die kansen ook zullen grijpen. “Een project dat al twee jaar loopt is daarvan een goed voorbeeld. In ‘ZO Werkt’ zijn verschillende partijen samen met succes bezig om jongeren aan het werk te krijgen.”

Ook Marshall ziet positieve ontwikkelingen, ook al scoort haar buurt misschien niet goed in de statistieken. “Een mooi voorbeeld vind ik een groep mannen die eerst op buurtbewoners wat intimiderend overkwam als hangende ouderen. Toen we met deze mannen gingen praten, bleek dat zij zich best willen inzetten voor andere buurtbewoners. Zo kan ineens een heel ander perspectief ontstaan.” □

Mi Oso - een van de nieuwbouwwijken in Zuidoost met voornamelijk laagbouw. De wijk bestaat als alles klaar is uit 42 koopwoningen en 84 sociale huurappartementen en -maisonnettes van Eigen Haard.



Gevel van flat Geldershoofd

Amsterdam Zuidoost: veel in aanbouw maar ook al veel vertraagd

“Onze ambitie is een onged

Amsterdam Zuidoost krijgt er voor 2040 zo'n 39.000 woningen bij. Volgens de plannen dan. Een nieuwe ronde langs de velden leert dat er weliswaar veel wordt gebouwd, maar dat ook veel plannen al kampen met vertraging. De ambitie is duidelijk: een gemengd bouwprogramma en een voorinschrijfregeling voor stadsdeelbewoners moet de nieuwbouw toegankelijk maken voor diverse inkomensgroepen, óók voor de huidige bewoners van Zuidoost. { Jaco Boer }

NIEUWBOW
ZUIDOOST



De Karsp in aanbouw, een complex van Wonam met 274 huurappartementen

☐ VANAF HET MOMENT dat hij achttien werd, heeft Yp de Lange (22) gezocht naar een eigen kamer of woning. Gemakkelijk was dat niet. Als hij iets leuks tegenkwam, was het meestal te duur of al verhuurd. In afwachting van een eigen plek woonde hij de afgelopen jaren bij zijn moeder en broertje in Amsterdam Zuidoost. Maar in augustus kon hij een gemeubileerde studio huren in het nieuwbouwproject OurDomain Amsterdam South East naast metrostation Holendrecht. “Ik was er wel eens langs gefietst maar dacht dat het dure woningen voor expats zouden worden. Toen ik las dat er ook studentenwoningen kwamen, heb ik meteen gereageerd.” Als bewoner van Zuidoost kon hij bovendien gebruik maken van een voorinschrijfregeling. “Dat heeft mij echt gered. Er was erg veel belangstelling voor het project.”

Na aftrek van huursubsidie betaalt hij nu 450 euro voor een studio van 21 m². Daar zitten de servicekosten voor het gebruik van allerlei voorzieningen, zoals de inpandige sportschool, snel internet en verschillende gemeenschappelijke ruimten, al in. “Leeftijdsgenoten betalen gemakkelijk honderd tot tweehonderd euro meer voor een veel kleinere kamer zonder eigen douche. Bovendien leer je hier door alle voorzieningen gemakkelijk nieuwe mensen kennen. Er hangt een open en internationale sfeer.”

COMPLETE WOONOMGEVING

Met nog 955 andere huurders van OurDomain Amsterdam South East hoort Yp tot de eerste lichte bewoners die deze zomer op Amstel III is neergestreken. De monofunctionele kantoorlocatie wordt in de komende twintig jaar omgebouwd tot een hoogstedelijke stadswijk met zo'n 15.000 nieuwe woningen. Dat is bijna een derde van de totale nieuwbouwpoging voor Amsterdam

eelde en complete stad”



Met nog 955 andere huurders van OurDomain Amsterdam South East hoort Yp de Lange tot de eerste lichte bewoners die deze zomer op Amstel III is neergestreken.



Zuidoost tot 2040. Twee jaar geleden gaf het gemeentebestuur in NUL20 al aan dat het stadsdeel een belangrijke rol moest gaan spelen in het verlichten van de druk op de Amsterdamse woningmarkt. Die doelstelling staat nog steeds overeind. “De trek naar de stad zal aanhouden, ook na corona”, verklaart wethouder Marieke van Doorninck. Behalve het bouwen van veel woningen wil zij binnen de nieuwbouwooperatie meer aandacht besteden aan de realisering van een zo compleet mogelijke woonomgeving. “Dat betekent investeren in een goede infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen maar ook sportfaciliteiten en voldoende groen. De nieuwbouw zal ook toegankelijk moeten worden voor allerlei inkomensgroepen om een tweedeling in Zuidoost voorkomen. Onze ambitie is een ongedeelde en complete stad.”

VOORRANG

De voorinschrijfgeregeling waar Yp de Lange gebruik van maakte, is een van de instrumenten die de gemeente inzet om bewoners van Zuidoost van de nieuwbouw te laten profiteren. Ellen Nieuweboer, gemeentelijk opdrachtgever voor de transformatie van het stadsdeel, legt uit dat het idee om hen bij een kwart van de nieuwe woningen voor-

rang te geven, uit Zuidoost zelf komt. “We kunnen het ontwikkelaars op Amstel III niet opleggen maar de meeste doen er vrijwillig aan mee.” Een daarvan is Certitudo Capital dat bij de oplevering van de Trinity Buildings voorjaar 2021 een kwart van de 133 appartementen reserveert voor sleutelberoepen in zorg en onderwijs, en bewoners uit Zuidoost.

‘Het wordt wel lastig de planning te halen als de spelregels gaandeweg veranderen’

Daarnaast heeft de gemeente een van de weinige eigen kavels in het gebied aan Eigen Haard ter beschikking gesteld. Die gaat er vanaf 2023 zo’n 250 tot 300 sociale huurwoningen bouwen, waaronder een substantieel aantal drie- en vierkamerappartementen voor grote gezinnen en statushouders. De sociale huurappartementen die de meeste beleggers rond metrostation Bullewijk bouwen en gaan verhuren, bestaan hoofdzakelijk uit studio’s en kleine tweekamerappartementen voor starters. Het aandeel van deze woningen ligt in hun projecten ook flink onder de 35 procent die het gemeentebestuur voor de totale nieuw-

bouwopgave in Zuidoost heeft ingesteld. Alleen Synchron, dat vanaf komend najaar in Bullewijk 257 woningen bouwt, zit met 40 procent ruim boven die sociale huurnorm. De woningen worden er door de Alliantie afgenomen en verhuurd aan uiteenlopende doelgroepen. Rond metrostation Holendrecht, waar ontwikkelaars als Greystar en Camelot veel studio's voor studenten en net-afgestudeerden realiseren, worden de gewenste aantallen aan sociale huur gemakkelijker gehaald.

ZWAARTEPUNT OP AMSTEL III EN ARENAPOORT

Van alle nieuwbouw die in Zuidoost voor 2020 en 2021 staat gepland, neemt Amstel III met drieduizend woningen bijna twee derde voor zijn rekening. Naast Wonam en Greystar is ook Certitudo



HOOG, HOGER, HOOGST

Wie een tijd niet met de trein naar Utrecht is geweest, zal zich verbazen over de forse woonblokken die ontwikkelaar Greystar naast metrostation Holendrecht heeft neergezet. Het hoogste gebouw van OurDomain Amsterdam South East is met zijn twintig verdiepingen nog maar het begin van een golf aan hoogbouwcomplexen die het gezicht en karakter van Amstel III radicaal zal veranderen. Zo is op loopafstand van metrostation Bullewijk Wonam gestart met KARSP dat uit twee woontorens van 49 en 70 meter bestaat. Binnen enkele jaren worden deze gebouwen al weer overtroefd door twee wooncomplexen in het naastgelegen SPOT die respectievelijk 90 en 108 meter hoog worden. Daarmee is de top in Bullewijk nog niet bereikt. Naast het metrostation ontwikkelt de Belgische ontwikkelaar Great Grey Investments in samenwerking met Wonam vanaf eind volgend jaar 584 huurwoningen in twee opvallend vormgegeven torens waarvan de kleinste 98 meter en de hoogste 115 meter telt. Dat is bijna net zo hoog als de Mondriaantoren bij het Amstelstation. Om van de hoogstedelijke wijk toch een aangename buurt te maken, legt de gemeente langs het spoor een nieuwe parkzone aan. Tussen de woonblokken komen ook veel groene binnenhoven. Maar de kers op de taart moet het Hondsrugpark worden op de plek van de gelijknamige vierbaansweg. Naar verwachting neemt de gemeenteraad in maart een besluit over de aanleg. Als het plan doorgaat, kunnen bewoners er over een jaar of vier joggen, picknicken of gewoon een rondje fietsen. Om de locatie 'op de kaart' te zetten, werd afgelopen najaar een kunstwerk van Streetart Frankey geplaatst: een metershoge prikker waaraan heel toepasselijk drie auto's zijn gespied. (Zie foto-inzetje rechtsboven)

Capital er inmiddels gestart met de transformatie van drie kantoorblokken tot 133 voornamelijk middeldure en dure huurwoningen. In 2021 volgen nog vijf andere projecten (zie kader) waarbij vooral SPOT – een ontwikkeling van COD Development/DUQER en Amvest – opvalt door zijn omvang: 1.092 woningen. Ook in ArenAPoort – het gebied aan weerszijden van NS-station Amsterdam Bijlmer ArenA – wordt na enkele jaren vertraging stevig doorgebouwd. Zo gaan Wonam en Zadelhoff nog dit jaar beginnen met de verbouwing van het voormalige ING-kantoor tot wooncomplex met onder meer 284 huurwoningen. Doniger Urban Development transformeert er met Camelot een voormalig belastingkantoor tot appartementengebouw met 407 studenten- en starterseenheden en maakt met de sloop van twee kantoren aan de Hoogoorddreef ruimte voor 212 nieuwe huurwoningen. Begin volgend jaar starten aan de andere zijde van het spoor ten slotte Provast en First Sponsor met de bouw van de eerste van drie geplande woontorens. In de slanke Dreef Residential Tower komen 312 woningen in het sociale, middeldure en dure huursegment. De bouw van een 'urban interactive district' op het braakliggende terrein naast AFAS Live, waar ook 990 (studenten)woningen moeten komen, is door corona (opnieuw) uitgesteld.

"PARTICIPATIE KOST TIJD"

Waar op Amstel III en ArenAPoort steeds meer hijskranen verschijnen, laat de nieuwbouw in andere delen van Zuidoost langer op zich wachten. Er staan wel enkele projecten voor komend jaar op het programma, zoals de bouw van 262 middeldure huurwoningen door Syntrus Achmea in de D-buurt of de tachtig sociale huurwoningen van Rochdale naast Echtenstein. Maar andere nieuwbouw waarvan de startdatum twee jaar geleden nog voor 2020 of 2021 stond gepland, komt waarschijnlijk niet eerder dan begin 2023 van de grond. Denk aan de ruim vijfhonderd appartementen en eengezinswoningen voor starters en middeninkomens aan de oostkant van de E-buurt. Of het plan van Synchron voor 440 woningen in verschillende categorieën rond het Bijlmer Sportcentrum. De bouw van zevenhonderd woningen aan de oostzijde van het Mandelapark is zelfs naar 2025 verschoven. Sinds 2005 wordt al aan deze ontwikkeling gerekend en getekend. "Het is belangrijk om bij dit soort verdichtingsprojecten buurtbewoners via co-creatie mee te nemen in de ontwikkeling. Zulke participatietrajecten kosten tijd", verklaart wethouder Van Doorninck.

DISCUSSIE OVER DUURZAAMHEIDSAMBITIES

Waar in bestaande buurten bewonersinspraak bouwplannen kan vertragen, zorgen op Amstel III andere kwesties voor achterstanden in de planning. Nogal wat projecten gaan hier anderhalf tot



deelgebied	projectnaam	ontwikkelaar	start bouw	woningaantal
1	Mandelapark e.o.	Switi	BPD	220
2	Amstel III/Bullewijk	KARSP	Wonam	274
3	Amstel III/Paasheuvelweg	OurDomain Amsterdam South East	Greystar	1.559
4	Amstel III/Paasheuvelweg	Trinity	Certitudo Capital	133
5	Amstel III/Paasheuvelweg	Paasheuvelweg 17	Camelot	233
6	ArenAPoort	voormalig belastingkantoor	Doniger/Camelot	407
7	ArenAPoort	Framebuilding	Doniger	212
8	ArenAPoort	Zandkasteel	Wonam	284
9	Amstel III/Bullewijk	SPOT	COD/DUQER en Amvest	1.092
10	ArenAPoort	Dreef Residential Tower	Provast/First Sponsor	312
11	D-buurt	Nieuw Develstein	Syntrus Achmea	262
12	Amstel III/Bullewijk	BRISK	Synchroon	268
13	Amstel III/Paasheuvelweg	Paasheuvelweg 22 AB	Caransa	162
14	Amstel III/Bullewijk	&amsterdam	Certitudo Capital	560
15	E-buurt	Echtenstein	Rochdale	80
16	Amstel III/Bullewijk	Woodencity	Great Grey Investments	592
17	Amstel III/Bullewijk	Hessenbergweg 8-10	Certitudo	160
18	Amstel III/Bullewijk	Ruby Gardens	Vastint	102

twee jaar later van start dan oorspronkelijk de bedoeling was. Hoewel gemeente en ontwikkelaars benadrukken dat er constructief wordt samengewerkt, worstelen sommige partijen met de gemeentelijke ambities. “We vinden het vanuit de leefbaarheid van de stad vanzelfsprekend om sociale huurwoningen en ondergrondse parkeergarages in onze nieuwbouwplannen op te nemen. Maar het wordt voor ons wel lastig om de planning te halen als de spelregels gaandeweg veranderen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheidseisen. Dat betekent dat we opnieuw moeten

gaan rekenen en projecten onnodige vertraging oplopen”, vertelt Niels Marijnissen van Certitudo Capital, dat de komende jaren 1.600 woningen realiseert in Amstel III. Wethouder Van Doorninck erkent dat hierover soms stevige gesprekken met ontwikkelaars worden gevoerd. Maar tot nu toe is daaruit niet gebleken dat een EPC van 0,2 onhaalbaar is. “Aan die normen houden we dus vast. We bouwen hier met elkaar wel aan de stad van de toekomst. Iedere woning die we nu niet duurzaam opleveren, moet over twintig jaar worden verbouwd.” □

Met renovatie flats Van Deyssebuurt start vernieuwing Slotermeer

Eindelijk dan toch

Met de renovatie van de eerste flats in de Lodewijk van Deyssebuurt is de aanpak van de drie Röellbuurten begonnen. Hiermee wordt een 20 jaar oude belofte ingelost. De eisen zijn intussen gewijzigd: aardgasvrij, meer verdichting, meer respect voor de stedenbouwkundige erfenis, een duidelijke sociale pijler én bredere inspraak. Een 'integraal verbeterplan' { Johan van der Tol }

*Burgemeester van
Leeuwenlaan,
Van Deyssebuurt*

☒ EINDELIJK IS HET zover. In de al twee decennia durende facelift van Nieuw-West wordt nu ook Slotermeer aangepakt. Met het nieuwe inzicht dat mooi oud niet lelijk hoeft te zijn. Er wordt meer rekening gehouden met bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische waarden van de tuinstad. Ook op andere terreinen willen de plannenmakers het beter doen dan bij eerdere vernieuwingsronden; bij de verduurzaming, de sociale vernieuwing en de participatie.

De omvangrijkste ingrepen vinden plaats in de drie 'Röellbuurten', ten noorden van de Burge-

meester Röellstraat. Meest concreet zijn de plannen voor de Lodewijk van Deyssebuurt, met 1.200 woningen, overwegend portieketageflats uit de jaren vijftig, voor 90 procent sociale huur en vrijwel allemaal eigendom van corporatie Rochdale. Het aantal sociale huurwoningen blijft er gelijk, maar door sloop én het netto toevoegen van zo'n zeshonderd woningen, zal het aandeel sociale huur op zo'n 60 procent komen.

De meeste woningen worden toegevoegd in het zuidelijke gedeelte, vooral langs de Röellstraat. Die wordt versmald tot een stadslaan. In





Buurtkeuken,
Van Deysselbuurt

het noordelijke deel is Rochdale al begonnen met het renoveren van flats in bewoonde staat. In het middengedeelte, net ten noorden van de centrale Van Deysselstraat, worden om en om flats gesloopt. Die met de hoogste architectonische waarde blijven staan, de andere worden vervangen door nieuwbouw.

TUINSTADGEDACHTE

Er is weliswaar meer aandacht voor de stedenbouwkundige waarden, maar er worden niettemin flink wat portiekflats gesloopt. Bovendien kent Van Eesterens strokenbouw veel niemandsland, met onbestemde lappen 'kijkgroen'. Het ruimtegebruik oogt met de blik van nu niet erg efficiënt, met voor iedere flat een eigen straatje, parkeergelegenheid en groenstrookje. In het middengebied wordt dat straks doorbroken door de achter- en voorkanten van de sloop/nieuwbouwflats om te wisselen. Daardoor delen ze de straat met een bestaande flat. Aan de achterkant ontstaat een informeler binnengebied, met achtertuintjes die grenzen aan een openbaar groen hof. "Het was een groot discussiepunt met de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente", vertelt Bouke Kapteijn, senior gemeentelijk projectmanager voor Geuzenveld-Slotermeer. "Is dit nog wel de tuinstadgedachte; is dit niet een gesloten bouwblok?"

In het zuidelijke deel komt langs de Röellstraat hoogbouw tot zeven bouwlagen. Daarvoor moeten de eengezinswoningjes langs deze straat wijken. Om een minder 'koude overgang' naar de rest van de wijk te hebben, zullen ook flats direct ten noorden ervan ten prooi vallen aan de sloopkugel. In de Lodewijk van Deysselstraat blijven de karakteristieke woon-werkwoningen staan. In de plint van de nieuwbouw aan de Röellstraat komen meer stedelijke voorzieningen, terwijl de Van Deysselstraat het hart van de vernieuwde buurt

moet worden, met buurtgerichte voorzieningen en ruimte voor lokale ondernemers.

PARTICIPATIE

De ambities bij de participatie zijn hoog. Bewoners mogen niet alleen meepraten over het eigen complex, zoals vastgelegd in de Kaderafspraken, maar over de hele buurt en de inrichting daarvan. Eerder mochten bewoners wel meepraten over de buurt, maar bestond de participatie vooral uit "het ophalen van individuele meningen", vertelt bewonersadviseur Hamid Bouz van !WOON. Nu is het de bedoeling dat een buurtplatform de buurtbewoners vertegenwoordigt en 'de stem van de buurt' vertolkt. Het platform doet dit door de bewoners te informeren en met een luisterend oor met hen in gesprek te gaan.

Bouz ondersteunt het buurtplatform voor de Van Deysselbuurt, dat in maart - aan het begin van de coronacrisis - pas echt zijn vorm kreeg. Hij

Het ruimtegebruik van Van Eesterens strokenbouw oogt met de blik van nu niet erg efficiënt

is nu bezig afspraken tussen de partijen vast te leggen: over welke thema's bij de vernieuwing mag het buurtplatform meepraten; hoe ver gaat de participatie? Het buurtplatform in de Van Deysselbuurt telt volgens Bouz zo'n vijftig mensen, van wie er twintig tot dertig actief zijn.

Volgens Bouz willen veel bewoners graag hun stem laten horen als ze weten wat de plannen precies betekenen voor hun eigen leven - wat de gevolgen kunnen zijn van de verdichting, de hoogbouw, een nieuw parkeerbeleid en de komst van voorzieningen.

Burgemeester Röellstraat. De meeste nieuwbouw in de Van Deysselbuurt komt op de groenstrook en op de plek van de aangrenzende woonblokken. Die worden gesloopt. De Röellstraat wordt versmald tot een stadslaan.



De leden van het buurtplatform, van wie velen al tientallen jaren in de buurt wonen, willen graag meedenken en meebeslissen, maar voelen zich beknot in de mogelijkheden hiertoe, vertelt buurtplatformlid Brahim Bouzaiza. “We moeten werken naar hun agenda en tijdlimieten, terwijl we als vrijwilligers een grote kennis- en ervaringsachterstand hebben.” Hij zegt dat het buurtplatform flinke kritiek heeft op het plan voorzieningen te vestigen in de Röellstraat en om van de Van Deysselstraat een winkelstraat te maken: “Dat trekt bezoekers van buiten de buurt aan en

komt de leefbaarheid niet ten goede.” Rochdale benadrukt dat er geen extra winkels komen in de straat, maar voorzieningen die passen bij de buurt.

Ook de mate van verdichting krijgt geen ‘likes’. Het buurtplatform onderschrijft dat er woningen bij moeten komen, maar dit zijn er te veel. De bebouwing aan de Röellstraat, aan de zonzijde van de wijk, is te hoog, meent het platform. “De buurt komt letterlijk en figuurlijk in de schaduw te staan. Dit hoort niet bij de tuinstadgedachte.”

DRAAGVLAK

Kunnen bewoners nog ingrijpende wijzigingen aanbrengen in de plannen? “Jeetje, moeilijke vraag”, zegt Eric Nagengast, manager vastgoed van Rochdale. “Wat bewoners ervan vinden, gaan we wel serieus wegen. We zoeken naar voldoende draagvlak. Dat is een wisselwerking steeds. We willen woningen toevoegen om de woningnood enigszins te lenigen. We willen de eenzijdige woningvoorraad verrijken met ouderen- en jongerenwoningen.” Veel jongeren in de buurt zitten vast in overbewoonde woningen en ouderen hebben ook geen geschikte huisvesting. “Dan moet je voor de toevoeging van woningen zoeken waar het het minste pijn doet. Het is ook zoeken naar een evenwicht bij bewonersparticipatie: je wil voldoende dialoog, maar moet wel iets hebben om over te praten.”

“Het is een dilemma”, zegt Kapteijn van de gemeente. “Je wil vaart maken, want met planvorming, besluitvorming en herhuisvesting ben je gauw twee jaar verder voordat je het eerste gebouw kunt aanpakken. Wij zijn al jaren bezig, ook

SOCIALE PIJLER

Een dezer dagen wordt het vernieuwingsplan Verbeteraanpak Röellbuurten ondertekend door gemeenten en corporaties. Daarin is, naast een stedenbouwkundig en programmatisch gedeelte ook een sociale uitvoeringsagenda opgenomen. Het bevat meetbare doelstellingen over bijvoorbeeld verbetering van de leefbaarheid en vermindering van schooluitval.

Als corona het wil, gaat Rochdale in de Van Deysselbuurt verder met zijn huisbezoeken. Die leveren in 20 procent van de gevallen een vraag voor een maatschappelijke hulpverleningsorganisatie op. Bij wijze van experiment gaat er ook een maatschappelijk hulpverlener mee, vertelt projectmanager wonen Ronald van Dijk.

In de Van Deysselstraat komt wellicht al in 2023 een laagdrempelig voorzieningspunt waarin het sociaal buurtteam onderdak vindt en mogelijk ook een huisartsenpost. Buurthuis Social Garden zal er ook deel van uitmaken. Ook komen er twee clusters van vijftien tot twintig zorgwoningen. Het gelauwerde initiatief de Eendagszaak krijgt mogelijk een vervolg in een ‘ondernemershub’ in de Van Deysselstraat. Startende ondernemers uit de buurt kunnen daar per dagdeel goedkoop en laagdrempelig werkruimte huren.

Het buurtplatform heeft het idee ingebracht om bewoners bij de fysieke vernieuwing te laten meeprofiteren met werkervarings- en stageplekken en dergelijke.

met participatie, maar sommige bewoners raken pas betrokken nu er een plan ligt.”

Bouzaiza van het bewonersplatform: “Ze hadden ons drie jaar geleden erbij moeten vragen, toen er nog geen concrete plannen waren.”

LOUIS COUPERUSBUURT

In de Louis Couperusbuurt, meer oostelijk langs de Röellstraat, ligt de planvorming ongeveer een jaar achter op die in de Van Deyselbuurt. Alle kans dus om het af te kijken en te leren van de ervaringen. “De Couperusbuurt wordt nog veel beter”, zegt Xander van Beers, ontwikkelingsmanager van Stadgenoot, gekscherend.

De plannen in de verschillende buurten worden op elkaar afgestemd, bijvoorbeeld bij de herhuisvesting. Stadgenoot doet veel hetzelfde als Rochdale. Zoals het inventariseren van eventuele andere hulpvragen bij contact met de bewoners. “Ik vond het inspirerend hoe ze dat doen bij Rochdale”, vertelt senior gebiedsbeheerder Jeroen van Ammers. Het gebeurt onder meer bij het tuintjesproject. Daarbij worden bewoners bezocht om te praten over de aanpak van een verwaarloosde tuin. Ook wil Stadgenoot in de Couperusbuurt een buurtpunt vestigen waar bewoners terecht kunnen met vragen over de vernieuwing, maar ook met eventuele maatschappelijke hulpvragen.

Stadgenoot heeft eerst bewust zonder bewoners met de gemeente overlegd. “Omdat het om financiële en politiek geladen discussies gaat”, aldus Van Beers. “Bovendien leert de ervaring dat bewoners zeggen ‘wat kom je doen?’ als je geen concreet voorstel hebt.” Sinds de zomer is er een gezamenlijke visie voor de bijna zeventienhonderd woningen tellende laagbouwwijk: ook hier een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw.

Samen met de bewonerscommissie wordt nu eerst een sociaal plan voor de hele buurt opgesteld, in plaats van complexgewijs. Bewoners worden over de plannen geïnformeerd en opgeroepen om mee te praten. De brieven hiervoor worden voorgelegd aan de bewonerscommissie, vertelt communicatiemedewerker Arda Gillissen: is dit inderdaad waar jullie het over willen hebben? Begin 2021 vindt ook een woonwensenonderzoek plaats, deels digitaal, deels telefonisch. Met vragen over wat bewoners belangrijk vinden in de buurt en of ze willen terugkeren.

Stadgenoot heeft Beaumont Communicatie & Management ingehuurd dat een onafhankelijke voorzittersrol vervult bij de participatie. Van Beers: “Dat wilden we omdat er in al die jaren toch een houding van ‘eerst zien, dan geloven’ is ontstaan bij de bewoners.”

AARDGASVRIJ

Er zijn nog geen knopen doorgemaakt over de wijze van aardgasvrij maken van de Van Deyselbuurt, de eerste Röellbuurt waarvoor straks een investeringsnota verschijnt. Stadswarmte ligt voor



*Willem Kloosstraat,
Dichtersbuurt*

de hand. Het is in ieder geval verplicht voor alle nieuwbouw en er ligt al een warmtenetleiding onder de Röellstraat. De gemeenteraad wil in ieder geval geen hogetemperatuurverwarming voor nieuwbouw. Volgens Kapteijn wordt daarom gekeken naar varianten: de renovatiewoningen op middentemperatuur en de nieuwbouw op de lagere retourleiding.

Er is na al die jaren toch een houding ontstaan van 'eerst zien en dan geloven'

“Ik ben benieuwd of stadswarmte er automatisch uitkomt”, zegt Nagengast. Het zou ook een combinatie kunnen worden van stadswarmte en warmte/koudeopslag, zoals bij het ‘zuidelijk veld’ bij het Delflandplein. Het besluit hangt af van de resultaten van de variantenstudie en gesprekken met bewoners. Nagengast: “Maar om verder te kunnen, moeten we op enig moment gewoon besluiten: dit wordt het.”

→ Meer info: <https://deyselbuurt.nl/vernieuwingsplan>

*Jan van Beersstraat,
Van Deyselbuurt*



Landelijke stimuleringsregeling lijkt te doen wat de naam belooft

De woningbouwimpuls



De landelijke overheid investeert weer in woningbouwprojecten. Via de Woningbouwimpuls, een fonds van 1 miljard euro, betaalt 'Den Haag' mee aan de onrendabele top van woningbouwprojecten. Dat zorgt op zijn minst voor versnelling. Zowel bij de eerste als tweede tranche werd gretig ingetekend door gemeenten. Het geeft veel extra rekenwerk, maar zorgt ook voor optimalisatie en sturing op wat er wordt gebouwd. 65 procent valt in het betaalbare segment. { Fred van der Molen }

DOSSIER: RIJKSBELEID WONINGPRODUCTIE
De Bouwimpuls van 1 miljard

☐ HET HEEFT LANG geduurd voordat bij het kabinet het inzicht doorbrak dat landelijke aansturing en financiering noodzakelijk zijn om de wooncrisis het hoofd te bieden. Een van de nieuwe landelijke maatregelen is de Woningbouwimpuls, een fonds van 1 miljard euro voor de cofinanciering van 'onrendabele toppen' van woningprojecten.

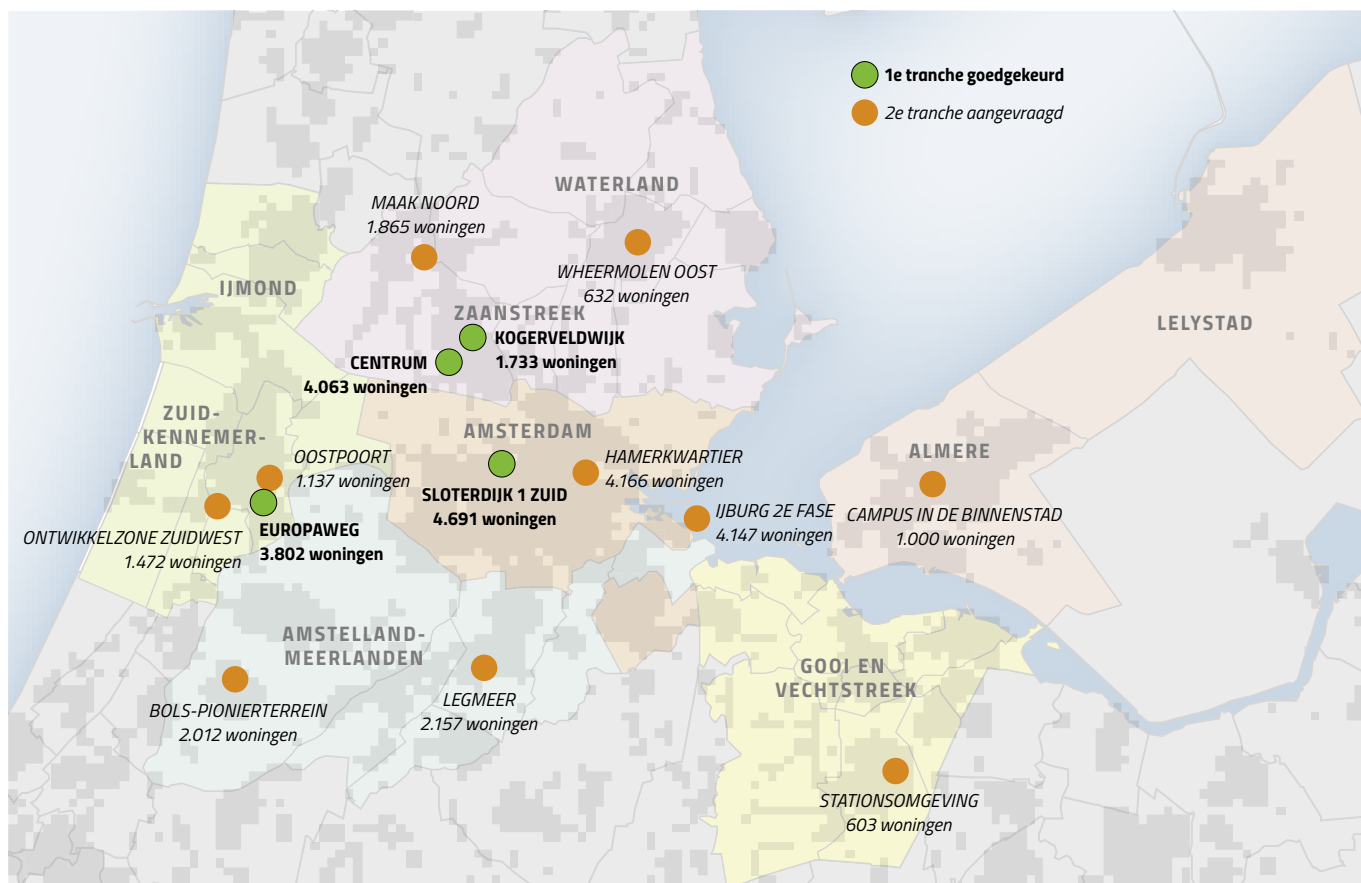
Aan die subsidie worden stevige voorwaarden verbonden. Gemeenten konden voor de eerste twee tranches een beroep doen op impuls gelden voor projecten van minimaal vijfhonderd woningen die een aantoonbaar een negatieve publieke 'business case' hebben. De aanvragende gemeente moet garant staan voor de helft van het tekort.

Een volgende eis is dat minimaal 50 procent van de woningen in het betaalbare segment valt. Dat om-

vat de sociale huur, middeldure huur tot zo'n 1000 euro (afhankelijk van de gemeentelijke definitie) en koopwoningen tot de NHG-grens (nu nog €310.000, per 1 januari €325.000). Ten slotte moeten de bouwprojecten passen binnen eerder gemaakte regionale woonvisies en afspraken (zoals de 'Woondeals').

VEEL BELANGSTELLING

Ondanks alle voorwaarden tekenden gemeenten gretig in op de eerste tranche van de Woningbouwimpuls. De toetsingscommissie moest 52 aanvragen beoordelen. Daarvan werden er 27 gehonoreerd en 25 afgewezen. De uitverkoren projecten liggen veelal in de stedelijke regio's waarmee minister Olthoff eerder zogenoemde woondeals heeft geslo-



ten, zoals de regio's rond Den Haag, Amsterdam, Utrecht, Arnhem en Nijmegen.

De afgewezen projecten voldeden volgens Kerwin Doelwijt van het ministerie van BZK wel grotendeels aan de criteria, maar scoorden veelal onvoldoende in de onderbouwing. De hardheid van het project, zoals een goedgekeurd bestemmingsplan en goed herleidbaar financieel tekort, was een belangrijke afweging voor de toetsingscommissie, legde Doelwijt uit aan belangstellende ambtenaren in een online bijeenkomst van Platform31.

Maar projecten werden ook afgewezen op puur formele gronden, zo ervoer Lex Brans, projectleider versnelling van de Metropoolregio Amsterdam én bouwambassadeur van de Provincie Noord-Holland. Hij overziet vanuit deze functie alle aanvragen en beoordelingen van de MRA.

Brans: "De wijze van aanvragen had veel weg van een tenderprocedure. Als je op één onderdeelje een onvoldoende scoorde, was dat direct een weigeringsgrond, ongeacht een eventueel totaaloordeel. Zo werd de eerste aanvraag voor IJburg II afgewezen. Amsterdam bouwt daar achtduizend woningen en investeert zelf voor 635 miljoen in infrastructuur. De aanvraag had betrekking op een resterend onrendabel van 40 miljoen. De aanvraag is afgewezen omdat de projecthorizon van IJburg II twintig jaar is, terwijl de maximale termijn voor de impuls tien jaar is."

Maar nieuwe ronde, nieuwe kansen. Amsterdam heeft de kosten en het aantal woningen herschikt, waardoor de nieuwe aanvraag voor de tweede tranche wel binnen de criteria valt, aldus

de woordvoerder van wethouder Ivens: "Logisch gevolg is wel dat de bijdrage per woning omhoog gaat."

Brans: "Je moet ook wel zeer gedetailleerde informatie ophoesten: zo moet je bijvoorbeeld verantwoorden hoe per jaar de kasstroom gaat lopen in relatie tot het aantal meters vloeroppervlak dat je realiseert. Ik noem maar een voorbeeld, hè."

BZK heeft overigens met alle gemeenten met afgewezen projecten gesprekken gehad. Ook zijn er experts beschikbaar om aanvragen te verbeteren. "De samenwerking is in de tweede tranche goed en dat is heel bemoedigend voor de ingewikkelde en grote opgave waar we met het Rijk aan werken", aldus Brans.

MEER STRUCTUUR

"Maar ik wil er gelijk bij zeggen, er zit ook een goede kant aan deze aanpak", vult Brans aan. "Het heeft gemeenten erg gemotiveerd en geeft ze ook het argument om afspraken met ontwikkelaars concreet te maken. Plannen worden er ook beter van. Zo heeft Amstelveen het plan voor de transformatie van het bedrijventerrein Legmeer opnieuw ingediend. Maar nu is de onrendabele top kleiner, terwijl er veel meer woningen worden gebouwd."

Ook bij andere aanvragen zie je dat de strakke voorwaarden gemeenten heeft gestimuleerd de business case te optimaliseren. Dat kan zitten in het aanpassen van parkeernormen, de inrichting van de openbare ruimte of de te volgen procedures. Haarlem gebruikte de opgedane ervaringen van de



Bouwambassadeur Lex Brans: "Het wordt voor gemeenten nog urgenter het bouwproces niet te laten uitlopen."



EERSTE TRANCHE - VOORBEELD 1 AMSTERDAM - SLOTERDIJK I ZUID

Woningbouwimpuls 1e tranche: € 13,2 miljoen

Woningen: 4.691 (waarvan minimaal 1.000 starten in 2023)

Het gebied Sloterdijk I Zuid is een bestaand en goedlopend bedrijventerrein met straatnamen als Transformatorweg en Contactweg. Het is aangewezen als eerste transformatiegebied binnen Haven-Stad, de geplande stadsuitbreiding in het Westelijke Havengebied (en een deel in Noord) waar op termijn zo'n 70.000 woningen moeten komen in een hoogstedelijke setting. Het gebied is bijna net zo groot als de Amsterdamse binnenstad.

Sloterdijk I Zuid is de springplank voor de ontwikkeling van deze stadsuitbreiding. De bijdrage van het Rijk heeft betrekking op ongeveer 3.700 nieuwe woningen. De bouwstart van minimaal duizend woningen is voorzien in 2023. Uiteindelijk komen er volgens plan zo'n 4.700 woningen in het gebied, waarvan 80 procent in het betaalbare segment.

Volgens de aanvraag kan dankzij de subsidie de bouw met 24 maanden worden versneld en het aandeel betaalbare woningen worden vergroot. Zonder subsidie had Amsterdam een oplossing moeten zoeken in versraling van het woonmilieu (zowel in betaalbaarheid als in kwaliteitsniveau) en aantasting van duurzaamheidsdoelstellingen.

De transformatie betekent een enorme investering voor de gemeente. Wat het project ingewikkeld maakt, is dat goedlopende

de bedrijven moeten plaatsmaken voor een woon-werkgebied. Dit is kapitaalintensief. Samen met de voorwaarden die Amsterdam aan de transformatie stelt, is het daarom een uitdaging om te komen tot een haalbare ontwikkeling. Volgens de ontwikkelstrategie stelt Amsterdam de kaders op basis waarvan de markt een stedenbouwkundige configuratie op blokniveau maakt. Het gebied is opgedeeld in zes blokken met daarbinnen meerdere erfpachters en eigenaren.



eerste tranche voor het aanscherpen van de aanvraag voor ontwikkelzone Zuidwest. Eén van de belangrijkste optimalisaties betreft het vaststellen van een bestemmingsplan voor drie deelgebieden in plaats van voor de hele zone. Daarmee worden risico's van vertraging sterk verminderd.

Bouwambassadeur Brans is er ook blij mee dat het voor gemeenten nog urgenter wordt het bouwproces niet te laten uitlopen. Volgens de impulsvoorwaarden moet binnen drie jaar de eerste woning in aanbouw worden genomen. Indien het beoogde programma niet conform de aanvraag wordt gerealiseerd, bestaat het risico dat het Rijk (een deel van) de cofinanciering terugvordert.

EERSTE TRANCHE

Bij de eerste tranche stelde het kabinet in september 290 miljoen euro beschikbaar voor 27 bouw-

projecten, met in totaal ruim 51.000 woningen. Zo'n 65 procent daarvan bestaat uit 'betaalbare' woningen: 14.000 sociale huurwoningen, circa 12.000 middenhuurwoningen en ruim 6.000 koopwoningen. Bij de aanvragen zaten veel transformaties van bedrijventerreinen.

De gemiddelde Rijksbijdrage komt uit op 5.700 euro per woning. De onrendabele top is vaak het gevolg van de kostbare inrichting van de bouwlocaties, dus het bouwrijp maken van de grond en de aanleg van infrastructuur. Maar ook uitplaatsing van bedrijven of bewoners en saneringsmaatregelen verhogen de bouwkosten, terwijl de noodzaak om veel betaalbare woningen te bouwen de exploitatiemogelijkheden negatief beïnvloedt.

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn projectaanvragen gehonoreerd in Haarlem (Europaweg), Amsterdam (Sloterdijk I Zuid) en twee

projecten in Zaandam. Afgewezen werden projecten in Purmerend, Haarlem (Oostpoort), Almere en Amsterdam (IJburg II). Die projecten, behalve Purmerend, zijn opnieuw ingediend voor de tweede tranche.

TWEEDE TRANCHE

Voor de tweede tranche is 225 miljoen euro beschikbaar. In de Metropoolregio hebben Amsterdam, Amstelveen, Haarlemmermeer, Zaanstad, Haarlem, Almere, Purmerend en Hilversum voorstellen ingediend voor bijna 20.000 woningen. Een flink deel van de projecten wordt, nu beter onderbouwd of gewijzigd, voor de tweede maal ingediend.

Alle projecten passen binnen de regionale prioriteiten en voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de zogeheten MRA Woondeal: de aangeboden projecten zorgen voor verdichting rond vervoersknooppunten, de bouw van betaalbare woningen wordt versneld en stadsharten worden versterkt.

De MRA-gemeenten vragen 100 miljoen euro uit de Woningbouwimpuls om die 20.000 woningen te realiseren. Dat is dus zo'n 5.000 euro per woning. Daarvan zit 65 procent in het betaalbare segment. □

EERSTE TRANCHE WONINGBOUWIMPULS

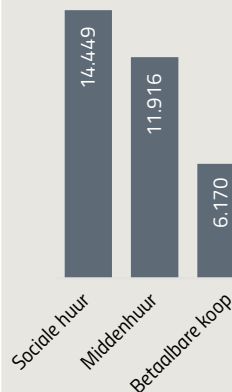
Bijdrage
€ 290 mln.

Projecten
27

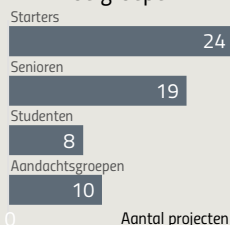
Woningen
51.021

Bijdrage per woning
€ 5.690

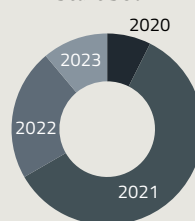
Betaalbare
woningen
32.579



Doelgroepen



Start bouw



EERSTE TRANCHE - VOORBEELD 2

HAARLEM - EUROPAWEG (Schalkwijk)

Woningbouwimpuls 1e tranche: € 7,6 miljoen

Woningen: 3.800 (waarvan 1.000 starten voor 2023)

De zone Europaweg bestaat uit zes 'ontwikkelvlekken'. Voor een groot deel van de zone zijn al afspraken over ontwikkeling gemaakt of zijn projecten in uitvoering. In Schalkwijk Midden worden de meeste woningen toegevoegd. De gebieden ten oosten van dit deel van de Europaweg worden nagenoeg geheel herontwikkeld. De Europaweg vormt de verbindende factor tussen deze herontwikkelingsprojecten en wordt omgebouwd tot een 'stadsstraat'.

Haarlem had bij de eerste tranche twee aanvragen ingediend: voor Oostpoort en Europaweg. Bij elkaar bedroeg de onrendabele top van beide projecten 31,5 miljoen. De aanvraag voor Oostpoort is niet gehonoreerd en nu bij de tweede tranche opnieuw ingediend.





Waarom Zaanstad subsidie nodig heeft om woningen te bouwen

'Zonder het Rijk lukt het niet'

Zaanstad krijgt 20,6 miljoen euro voor versnelling van de woningproductie. Waarom is dat nodig? En waar wordt het geld voor gebruikt? Hans Krieger, wethouder MAAK.Zaanstad, geeft tekst en uitleg. "Zaanstad is een arme gemeente. Wij hebben niet genoeg eigen middelen voor nieuwe openbare ruimte, betere infrastructuur en goede parkeervoorzieningen, ook al betalen ontwikkelaars zoveel als mogelijk mee." { Bert Pots }

DOSSIER: RIJKSBELEID WONINGPRODUCTIE
De Bouwimpuls



Wethouder Hans Krieger

□ DAT ZAA NSTAD EXTRA woningen wil bouwen, hoeft volgens VVD-wethouder Hans Krieger geen betoog. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) kent een enorm woningtekort. En de druk op de woningmarkt wordt zeker voor de mensen in zijn stad met een kleine beurs groter en groter. Zaanstad is dan ook een 'bondgenoot van de Metropoolregio in het vervullen van de regionale woningbouwopgave', aldus de wethouder

Zaanstad ligt ingeklemd tussen Natura 2000-gebieden. Woningen toevoegen kan alleen via verdichting of via transformatie van verouderde werkgebieden. Zaanstad krijgt twee bijdragen uit de Woningbouwimpuls. De eerste subsidie heeft betrekking op verdere verdichting aan weerszijden van station Zaandam; de tweede moet de woningbouw in de buurt van station Kogerveld versnellen. Het gaat in totaal om zesduizend woningen: een optelsom van grote en kleine projecten. Van de transformatie van verouderde kantoren bij station Zaandam en kleinschalige woningontwikkeling om van De Burcht een intiem en groen stadsplein te maken tot grootschalige woningbouw in de Kogerveldwijk in Zaandam.

BOUWEN BIJ OV-KNOOPPUNTEN

Krieger: "Herontwikkeling van station Kogerveld aan de spoorlijn naar Purmerend is een schoolvoorbeeld van knooppuntontwikkeling. Daar ligt wat ons betreft een integrale opgave: het gaat niet alleen om meer woningen, maar ook om een betere infrastructuur, een klimaatadaptieve openbare ruimte en een duurzame groenstructuur."

Gert Grandiek, sectorhoofd gebiedsontwikkeling en ambtelijk verantwoordelijk voor de subsidieaanvraag, schetst de hoge kosten waar de gemeente voor staat. "Aanpassing van infrastructuur is duur. Voor de leefbaarheid in de Kogerveldwijk moet de Prins Bernhardweg worden afgewaardeerd. Ook moeten om de doorstroming te bevorderen wegen en rotondes worden aangepast. Zonder steun van het Rijk zouden die aanpassingen veel langer op zich laten wachten."

Hetzelfde geldt volgens Grandiek voor parkeervoorzieningen, ook al denkt Zaanstad aan een lagere parkeernorm. "Dan nog hebben we te maken met onrendabele parkeervoorzieningen, bijvoorbeeld in de omgeving van de Peperstraat. Daar is door de gemeente en de ontwikkelaar lang aan gerekend, maar alleen met een Rijksbijdrage kunnen wij tot een oplossing komen." Wethouder Krieger wijst daarnaast naar het belang van een goede en gezonde leefomgeving. "De coronacrisis maakt duidelijk dat goede verblijfsruimte ontzettend belangrijk is. Bovendien hebben we behoefte aan een duurzame inrichting om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te kunnen bieden. Dat kost allemaal ontzettend veel geld."

'RONDREKENEN'

Het totale investeringsbedrag is zo'n 70 miljoen euro, aldus Grandiek. De gemeente en het Rijk brengen elk zo'n 20 miljoen euro in. De rest komt van woningontwikkelaars. Kunnen marktpartijen niet nog meer bijdragen? Volgens Grandiek wordt bij het



afsluiten van anterieure overeenkomsten heel goed naar de kostenverdeling gekeken. “Wij praten in alle openheid met de markt over onze ambities en wat er aan geld nodig is om die ambities te realiseren. Daarbij verlangen we van ontwikkelaars een serieuze bijdrage, maar zij moeten hun plan wel op een redelijke manier kunnen ‘rondrekenen’. Die cijfers worden door de gemeente gecontroleerd. Ontwikkelaars verdienen een fatsoenlijke marge, anders zouden zij hun werk niet kunnen blijven doen.”

SERIEUS HUISWERK

Om die Rijksbijdrage te kunnen krijgen, zo benadrukt Grandiek, heeft de gemeente ontzettend veel en serieus huiswerk gemaakt. “Een gemeente moet in dat proces verschillende keren aantonen dat sprake is van een tekort in de publieke sector. Het Rijk wil die aannames ook kunnen verifiëren. Als hard is dat de gemeente niet over voldoende middelen beschikt en ontwikkelaars maximaal bijdragen, pas dan wordt een gemeente ontvankelijk verklaard. Het lijkt bijna een vergunningstraject: een gemeente moet eerst aan alle technische eisen voldoen. Daarna moet aan allerlei inhoudelijke criteria worden voldaan, zoals de bouw van voldoende betaalbare woningen en pas daarna kan sprake zijn van een toekenning.” Krieger vult aan. “Het is voor de ambtelijke organisatie geen sinecure om aan zo’n aanvraag te beginnen, de aanvraag goed te motiveren en de juiste onderbouwing te leveren. Dat vraagt veel stuurmanskunst.”

De keuze van Zaanstad, enkele jaren geleden alweer, om onder de noemer MAAK.Zaanstad grondig na te denken over de toekomst van de stad, pakt volgens Krieger nu goed uit. “In het MAAK-proces is veel voorwerk gedaan. We weten wat we waar willen bouwen en dat geeft een enorme houvast.” De relatief hoge bijdrage – in totaal verdeelde minister Ollongren in de eerste subsidieronde 290 miljoen euro voor 27 projecten – laat volgens hem ook zien dat de opgave zodanig ingewikkeld is, dat hulp van het Rijk onontbeerlijk is. “Het gaat niet alleen om leefbaarheid, maar ook om het wegwerken van achterstallig onderhoud. Ons industrieverleden maakt dat niet zelden kostbare grondsanering noodzakelijk is.

Dat kunnen wij vanuit onze eigen portemonnee simpelweg niet trekken. We zijn geen rijke gemeente, we hebben geen rijke inwoners, dan moet het Rijk bijspringen.”

VAART MAKEN

Door de coronacrisis dreigt een periode van minder florissante economische ontwikkeling. Toch is de gemeente niet bezorgd over het mogelijk mislukken of stagneren van woningbouwprojecten en het dan niet verkrijgen van de subsidie. “We moeten vaart maken, maar we merken in Zaanstad nog niks van een afnemende woningvraag. Bovendien pakt de coronacrisis niet voor alle economische sectoren even slecht uit. De Zaanse economie is sterk afhankelijk van de voedingsmiddelenindustrie. Of van een onderneming als Ahold. Met die sectoren gaat het goed.”

“We zijn geen rijke gemeente, we hebben geen rijke inwoners, dan moet het Rijk bijspringen.”

En niet op de laatste plaats, zo benadrukt Grandiek, is de bouw van die woningen als zodanig van wezenlijke economische betekenis. “Het is als het ware een anticyclische investering. Ontwikkelaars en aannemers zeggen dat ook: gemeente ga door en zorg dat vergunningen, bestemmingsplannen en al die andere dingen die nodig zijn, tijdig geregeld worden. Dan kunnen wij ook door.”

VOLGENDE RONDE

Eind november heeft Ollongren de tweede subsidieronde geopend. Zaanstad zal opnieuw een aanvraag doen, specifiek voor 1.865 woningen in Zaanstad-Noord. “We hebben aan de noordkant van de gemeente belangrijke woningbouwprojecten op voormalige bedrijfslocaties. Brokking, Meneba. Het gebied is niet berekend op extra verkeersdruk. De infrastructuur moet ingrijpend aangepast. Ook daarvoor doen we een beroep op het Rijk”, aldus Krieger. De uitslag komt in februari.

Nieuwbouwlocatie Inverdan West ten westen van het station Zaandam

Wat met beleggers niet lukte, blijkt met corporaties wel te kunnen

Eerste corporatie bouwt

De Alliantie ontwikkelt de eerste permanente middenhuurwoningen in Sloterdijk-Centrum. Het is de uitkomst van taaie onderhandelingen met het Grondbedrijf. "Het geld moest ergens vandaan komen. We hebben beide water bij de wijn gedaan: de gemeente in de grondprijs, wij in de huuropbrengsten", zegt Egbert Dekker, manager vastgoed Amsterdam en Almere bij de Alliantie. { Bert Pots }

DOSSIER: RIJKSBELEID WONINGPRODUCTIE
Geen marktoets meer voor corporaties



Mirthe Biemans:
"Rochdale is bereid
blijvend onder de
markthuur te verhuren."

☒ HET IS VOOR het eerst dat wethouder Ivens van Wonen erin slaagt afspraken te maken over huurwoningen die voor altijd in het middensegment blijven. "Als we willen dat agenten, verpleegkundigen en onderwijzers in de stad kunnen blijven wonen, dan moet je als gemeente ingrijpen en beslissen om anders te gaan bouwen. Met beleggers hebben we al afspraken gemaakt om de komende jaren 10.000 middeldure huurwoningen te bouwen die 25 jaar in het middensegment blijven.

De Amsterdamse corporaties hebben de gemeente voorgesteld om de komende vijf jaar ruim 1.500 extra middenhuurwoningen te bouwen. In twee segmenten; zowel permanent, als voor een periode van 25 jaar. Volgens Mirthe Biemans, manager strategie van Rochdale, kunnen Amsterdamse corporaties niet voorbijgaan aan de problemen op de woningmarkt. "Heel Amsterdam lijdt onder het gebrek aan woningen in het middensegment. Institutionele beleggers bouwen wel woningen tot een huurprijs van duizend euro maar na vijftien of twintig jaar mogen dergelijke woningen in prijs worden verhoogd of na 25 jaar uitgepand. Uiteindelijk raken we die beleggerswoningen weer kwijt, terwijl we structureel onder de marktprijs moeten voorzien in de huisvestingsbehoefte van leraren, verpleegkundigen, trambestuurders en al die andere beroepen die vitaal zijn voor het functioneren van de stad."

Ook de Alliantie ziet voor zichzelf een taak om middeninkomens meer perspectief op een woning te geven. Egbert Dekker: "Twee jaar geleden hebben we het besluit genomen ook te bouwen voor de groep die tussen wal en schip valt; middeninkomens hebben geen toegang tot de sociale huursector en zijn niet rijk genoeg om een woning te kopen of een dure woning te huren."

MEERDERE DOELEN

De ontwikkeling van middenhuurwoningen dient volgens hem meerdere doelen. "De bouw daar-

van kan buurten met relatief veel sociale huur gemengder maken. Bovendien kunnen wij onze primaire doelgroep dan beter bedienen; we hebben huurders die graag de overstap maken naar een betaalbare woning in het middensegment." Biemans herkent dat beeld: "We horen van mensen uit buurten met veel sociale huurwoningen dat er geen plek is voor de economische stijgers. Terwijl zij zo graag in hun oude buurt willen blijven wonen, want daar hebben ze hun netwerk of wonen hun ouders."

Rochdale legt voor het middensegment de focus op Amsterdam. Zaanstad en Purmerend, steden waar de corporatie ook actief is, hebben meer betaalbaar aanbod dan de hoofdstad, in zowel de vrije huursector als het koopsegment. "In Nieuw-West, Zuidoost en Noord, de stadsdelen waar we veel bezit hebben, is de bouw van middenhuurwoningen echt van toegevoegde waarde."

De Alliantie is bereid overal in haar werkgebied dergelijke woningen te bouwen. Niet alleen in Amsterdam, ook in Almere, in Amersfoort en in het Gooi, mocht daar bouwgrond voorhanden zijn.

MIX AAN APPARTEMENTEN

Het precieze product is afhankelijk van de locatie, benadrukt Dekker. "Wij stellen ons steeds de vraag wat we op een bepaalde plek voor welke doelgroep het beste kunnen doen. In Amsterdam-Sloterdijk, een ov-knooppunt met een hoge woningdichtheid, bouwen we 120 permanente middenhuurappartementen. Het gaat om een mix van studio's tot 4-kamerwoningen. Bij het kleinste en het grootste woningtype gaat het om kleine aantallen; het merendeel zal bestaan uit 2- of 3-kamerappartementen. In Almere-Poort maken we kleinere eengezinswoningen passend bij de differentiatie in die wijk en in onze ontwikkelgebieden in Nieuw-West proberen we de huisvesting van gezinnen mogelijk te maken. Ook kijken

permanente middenhuur

we naar mogelijkheden bij de transformatie van kantorenbied Amstel III en in Buiksloterham.”

Rochdale heeft als het gaat om permanente middenhuur nog geen gedetailleerde portefeuillestrategie. De gemeente moet eerst locaties aanwijzen, zegt Biemans. “Er is met de gemeenteraad wel een regime voor eeuwigdurende middenhuur afgesproken, maar het ontbreekt nog aan een specifiek programma. En welke grondprijs past daar bij? Dat is wat ons betreft nog niet voldoende duidelijk. Wethouder Ivens heeft zich in 2018 al uitgesproken voor eeuwigdurende middenhuur, maar twee jaar later is er nog maar één afspraak met de Alliantie.” Wel heeft Biemans het gevoel dat het in de gesprekken met de gemeente ergens heen gaat. “Het moet kunnen lukken. Lastig is ook dat we geen geschiedenis hebben in afspraken over permanente middenhuur, maar Rochdale is bereid voor altijd onder de markthuur te verhuren.”

PASSENDE GRONDPRIJS

Een passende grondprijs is van cruciale betekenis, aldus Dekker. “Als we ruimere woningen willen maken tegen een haalbare huurprijs, dan zal het geld ergens vandaan moeten komen. De gesprekken daarover verliepen aanvankelijk moeizaam, maar na forse kritiek uit de gemeenteraad over de geringe woningproductie in het middensegment is de zaak in een stroomversnelling geraakt. Wij betalen in Sloterdijk-Centrum een gereduceerde

grondprijs.” Over de precieze grondkosten laat hij zich niet uit, maar de prijs ligt substantieel boven de in Amsterdam geldende sociale grondprijs. Dekker meent dat ook voor projecten waarover nog wordt onderhandeld de bereidheid bestaat tot een oplossing te komen. Amsterdam maakt het zichzelf echter niet makkelijk, constateert Dekker. “Een corporatie kan in Amsterdam niet volstaan met woningen volgens het Bouwbesluit. De gemeente stelt allerlei extra eisen en dat maakt die toch al dure binnenstedelijke woningbouw alleen maar duurder.”

'Via liberalisatie zouden we tamelijk snel extra aanbod in het middensegment kunnen creëren'

NOG TWEE OF DRIE JAAR ...

De groep die uitkijkt naar een woning met een huurprijs onder de duizend euro zal geduld moeten hebben. “De eerste opleveringen laten nog wel twee of drie jaar op zich wachten”, verwacht Dekker. “Ons project in Amsterdam-Sloterdijk verkeert in de ontwerpfase. Stel dat we het eendaags eens worden over het programma en de bijbehorende grondprijs, dan duurt het nog wel twee jaar voordat de bouw kan beginnen.” Uitein-



Voor de nieuwe Woningwet konden corporaties veel eenvoudiger gemengde complexen met sociale en middeldure huurwoningen realiseren, zoals het complex Titaan van Eigen Haard in Bos en Lommer.

delijk hoopt de Alliantie in Amsterdam zeker honderd permanente middenhuurwoningen per jaar te bouwen. “De Alliantie als geheel streeft naar minstens vijftienhonderd van dergelijke woningen de komende tien jaar. Mocht het financieel mogelijk zijn, dan worden het er meer. Wij zijn in ieder geval bereid de mogelijkheden binnen onze niet-DAEB-tak maximaal uit te nutten.”

In Amsterdam zit verder weinig de bouw van dergelijke woningen in de weg, menen beide corporaties. Waarborgfonds Sociale Woningbouw, die de financiële gezondheid van de niet-DAEB-tak van corporaties in de gaten houdt en strenge eisen stelt aan het te realiseren rendement, biedt voldoende speelruimte. En ook het Rijk toont zich soepel als het gaat om corporatieactiviteiten in het middensegment. “De markttoets is voor drie jaar opgeschort. We hebben de tijd om ook voor andere locaties afspraken te maken met de gemeente. Uitvoering kan vervolgens na die periode plaatsvinden. Dat is het probleem niet”, aldus Dekker.

MEER LIBERALISATIE?

Rochdale onderzoekt nog een andere manier om het middensegment beter te bedienen. “We werken aan een nieuw ondernemingsplan. Het gaat daar om de vraag op welke manier wij de komende jaren maximaal invulling kunnen geven aan onze sociale taak, inclusief een beter middensegment. Mogelijk biedt liberalisatie van bestaand bezit soelaas, maar dat is geen goedkope oplossing. Die woningen moeten dan tegen marktprijs door onze niet-DAEB-tak worden aangekocht. Daarmee zouden we tamelijk snel extra aanbod in het middensegment kunnen creëren. Dat niet alleen: met die opbrengst kunnen we vervolgens weer extra sociale nieuwbouw realiseren.” □



Egbert Dekker over de grondprijzen: “Als we ruimere woningen willen maken tegen een haalbare huurprijs, dan zal het geld ergens vandaan moeten komen.”

Huisvestingsproject voor ‘economisch daklozen’ kent

Pilot ‘Tijdelijk

Twee zogeheten ‘economische daklozen’ kregen vorige maand als eersten samen voor een jaar een sociale huurwoning toegewezen in het kader van het project ‘Tijdelijk Onder Dak’. Corporaties, Amsterdam en De Regenboog Groep werken daarin samen om deze groeiende groep een dak boven hun hoofd te geven, zodat ze de kans krijgen hun leven weer te herpakken. Het idee bleek eenvoudiger dan de uitvoering. { Janna van Veen }

□ ‘TIJDELIJK ONDER DAK’ is een gezamenlijk initiatief van de Regenboog Groep, de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties. Het is een huisvestingsproject voor de groeiende groep ‘economisch daklozen’. Het komt niets te vroeg, want de groep neemt snel in omvang toe. Een deel van de daklozen komt nu in aanmerking voor een tijdelijke woning. Dat geeft hen een jaar de tijd naar een meer definitieve oplossing te zoeken.

Deze daklozen hebben geen verslavings- of ernstige psychische problematiek en komen daarom niet in aanmerking voor maatschappelijke opvang. Het betreft mensen die door bijvoorbeeld scheiding, faillissement of werkloosheid hun woning kwijtraakten. Door de enorme woningnood in de regio Amsterdam kunnen ze veel moeilijker een dak boven hun hoofd vinden dan in het verleden.

Diegenen die voor Tijdelijk Onder Dak in aanmerking komen, hebben meestal nog een baan, maar dreigen die door hun zwervende bestaan ook kwijt te raken. Door ze tijdelijk onderdak te bieden, krijgen ze de gelegenheid hun leven weer op de rails te krijgen. Daarmee hopen de initiatiefnemers dat wordt voorkomen dat zij verder afglijden en alsnog in een zorgtraject belanden.

“BEETJE OPTIMISTISCH GEWEEST”

De betrokken organisaties kondigden eind vorig jaar aan in 2020 tweehonderd woningen voor deze economisch daklozen beschikbaar te stellen. Dat viel tegen; pas elf maanden later is de eerste woning beschikbaar.

“We zijn een beetje te optimistisch geweest”, bevestigt AFWC-directeur Egbert de Vries. “We hebben een stevig plan gepresenteerd, maar zoals vaker gebeurt blijkt de praktijk weerbarstiger. We hebben natuurlijk te maken met een overspannen woningmarkt maar het kostte ook veel tijd om juridische en organisatorische afspraken te maken. Bovendien bleek de uitvoering ingewikkelder dan we dachten. Gelukkig kunnen we dit jaar toch nog een aantal mensen huisvesten.”

Wat help is dat staatssecretaris Blokhuis dit voorjaar geld vrijmaakte voor bestrijding van dakloosheid. De kosten die de Regenboog Groep maakt voor intakegesprekken, matching, begeleiding van de bewoners, sociaal beheer en

Onder Dak'



stoffering van de woningen, kunnen nu worden betaald uit dit 'Blokhuus-potje'.

BIJ SLOOP EN RENOVATIE

De eerste woning die half november aan twee economische daklozen is verhuurd, staat in de Nieuwenhuysen-Struikbuurt in Slotermeer. In deze wijk is een groot sloop- en nieuwbouwproject gaande. De woningen die tijdens het traject leegkomen, worden via een tijdelijk huurcontract toegewezen aan verschillende groepen huurders, zoals studenten. Via 'Tijdelijk Onder Dak' maken nu ook economische daklozen kans op een dergelijke woning. Eenmaal onder dak krijgen ze bovendien ondersteuning via het team maatschappelijk werk van de Regenboog Groep.

STEEDS MEER ECONOMISCHE DAKLOZEN

Het aantal economische daklozen dat zich met een hulpvraag meldde bij de Regenboog Groep is in een jaar tijd meer dan verdrievoudigd. Het afgelopen jaar bezochten bijna negenhonderd mensen uit deze doelgroep een van de steunpunten van de hulporganisatie. In 2019 waren dat er nog 260.

Marit Postma, manager bij deze organisatie, is heel blij met de bijzondere samenwerking bij dit project: "Gezien de dramatische stijging van het aantal economische daklozen - waarschijnlijk mede veroorzaakt door de coronacrisis - is het nog urgenter geworden om deze mensen aan onderdak te helpen. Het project is heel zorgvuldig opgezet waardoor het iets langer heeft geduurd maar we zijn heel blij dat het nu toch van start is gegaan."

Postma benadrukt dat het project meer behelst dan alleen onderdak bieden. "Het is veel complexer dan alleen een sleutel overhandigen. Het kost alleen al heel veel tijd om de juiste mensen bij elkaar te brengen. Het is belangrijk dat de huurders matchen; ze moeten een jaar samen in een huis wonen. En eenmaal onder dak worden de huurders begeleid door een contactpersoon. Die houdt voortdurend de

vinger aan de pols en biedt hulp bij het zoeken naar vast onderdak en andere zaken die geregeld moeten worden, bijvoorbeeld wanneer iemand beginnende schulden heeft. Diegenen die voor een woning in aanmerking komen, moeten wel echt gemotiveerd zijn om te zoeken naar een vaste oplossing want na een jaar verloopt het huurcontract."

TUSSEN WAL EN SCHIP

De Alliantie was de eerste woningcorporatie die een woning beschikbaar had voor Tijdelijk Onder Dak. Regiodirecteur Koen Westhoff vindt het een mooi en zinvol project. "Dit gaat om huisvesting van een groep mensen die meestal tussen wal en schip valt. De woningcorporaties laten hiermee zien dat wij er ook voor hen zijn. We zijn trots dat de Alliantie als eerste een sleutel mocht overhandigen. Nu het project eenmaal van de grond is gekomen, verwachten we dat er snel nog meer woningen van ons en andere corporaties beschikbaar komen."

Martijn Bakker, teamleider van de verhuurafdeling bij de Alliantie, is sinds april intensief bij het project betrokken. "Het is echt een supergaaf project waarbij op een unieke manier wordt samengewerkt tussen de betrokken partijen vanuit hun eigen expertise. De verhuurafdeling zorgt samen met vastgoedbeheerder Gapph voor de uitvoering nadat een duo is geselecteerd. Wij zorgen er bovendien voor dat er een goede spreiding komt van de gegadigden in een wijk. Het is dus maatwerk."

TWEEHONDERD WONINGEN

De doelstelling blijft om vierhonderd economisch daklozen huisvesting te bieden in tweehonderd woningen. In aanmerking komen alleenstaande daklozen met een inkomen tot 38.035 euro. Ook moeten ze binding hebben met Amsterdam en geen slaappleaats kunnen vinden via het eigen netwerk. Het project heeft de status van pilot. Na een jaar wordt besloten of Tijdelijk Onder Dak navolging krijgt. ▫



Eerste bewoners op Oostenburg

✳️ Zesennegentig jongeren kregen eind november van Stadgenoot de sleutel van hun nieuwbouwsstudio op Oostenburg. Deze jongeren zijn de eerste bewoners van deze nieuwe stadswijk in Amsterdam-Centrum. Marien de Langen, bestuurder van Stadgenoot, is trots op het nieuwe woongebouw De Poort. "Een fantastisch kleurrijk gebouw met sociale huurwoningen voor jongeren, ontworpen door jonge architecten en gebouwd in hartje Amsterdam."

De nieuwe stadswijk begint steeds meer vorm te krijgen en rond 2025 is de wijk helemaal af. Historische delen van het fabrieksterrein blijven bewaard, zoals de negentiende-eeuwse Van Gendhallen, de Werkspoorhallen, de oude kademuren en de blauwe kraanbokken van Werkspoor.

De jongerenwoningen in woongebouw De Poort zijn gasloos. Verwarming en warm water worden geleverd door warmtepompen. De bewoners delen een gemeenschappelijk dakterras op de eerste verdieping, een ontmoetingsruimte en een ruimte met wasmachines en drogers. Op de begane grond is een fietsenstalling waar elke bewoner twee eigen stallingsplekken heeft.

Het zijn nu studio's, maar die kunnen later ook worden samengevoegd tot een grotere woning. Het ontwerp is van Architectuur Maken.



Eerste sociale woningbouw op Centumeiland IJburg

✳️ Woningcorporatie de Alliantie is gestart met de bouw van de eerste 59 sociale huurwoningen op het Centumeiland. Tot dusver zijn vooral zelfbouwers actief op het nieuwste eiland van IJburg. In 2025 moeten er zo'n 1.200 zelfbouwoningen staan én driehonderd sociale huurwoningen. De Alliantie is inmiddels ook gestart met de voorbereiding van het volgende project. Het complex dat nu wordt gebouwd bevat ook een jongerencentrum.

Alle woningen op Centumeiland worden aangesloten op het centrale warmte- en koude-opslagsysteem (WKO) in de wijk. Met dit systeem worden warmte en kou opgeslagen in de bodem. In de zomer wordt het gebouw daarmee gekoeld en in de winter verwarmd. Het regenwater wordt opgevangen op groene daken op de woningen. De Alliantie verwacht in het tweede kwartaal van 2022 de eerste sleutels te kunnen overhandigen.

Amstelveen zet door met woningbouw Kronenburg

✳️ De gemeente Amstelveen heeft het ontwerp- en bestemmingsplan Kronenburg-Uilenstede in procedure gebracht. Volgens de plannen wordt de kantorenlocatie Kronenburg getransformeerd naar een multifunctioneel woon-werkgebied met 2.500 studentenwoningen en bijna 1.600 extended stay verblijven voor kenniswerkers en studenten. Op de naastgelegen studentencampus Uilenstede wonen al 3.400 studenten.

DUWO is blij dat Amstelveen de plannen doorzet, omdat de toevoeging een wezenlijke bijdrage levert aan het verminderen van de kamernood onder studenten. De studentenhuisvester maakt zich nog wel zorgen over de betaalbaarheid van de te bouwen kamers én de aansluiting op de Uilenstedecampus van DUWO.

Het plangebied valt onder de aanvliegroutes van Schiphol en ligt geheel binnen zone 4 en 5 van het Luchthavenindelingbesluit (LIB). Dat maakte dat er lange tijd geen extra woningen gebouwd konden worden. Door wijziging van het LIB in 2018 ziet de gemeente Amstelveen nu wel mogelijkheden.



Regio Amsterdam vraagt 100 miljoen voor 20.000 woningen

✳️ De gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam hebben een subsidieaanvraag voor 100 miljoen euro ingediend in het kader van de Woningbouwimpuls. Plannen voor 20.000 woningen kunnen daarmee versneld in aanbouw genomen, waarvan 65 procent in het betaalbare segment.

Om de woningbouw een kickstart te geven, heeft het kabinet 1 miljard euro beschikbaar gesteld voor de Woningbouwimpuls. Bij de eerste ronde is in september 290 miljoen beschikbaar gesteld voor ruim 51.000 woningen. Voor de tweede 'tranche' is 225 miljoen euro vrijgemaakt. Er zijn 53 projecten ingediend door 44 gemeenten. De beoordeling van de aanvragen wordt in februari verwacht. Zie pag.16-19 voor een uitgebreid artikel over de Woningbouwimpuls.

Bouw HIGHnote Almere definitief van start

✘ Ontwikkelaar AM start in het eerste kwartaal van 2021 met de bouw van HIGHnote in het centrum van Almere. De oplevering is circa twee jaar later voorzien. De opvallende woontoren krijgt 157 huurappartementen. HIGHnote moet de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Almeerse binnenstad versterken. De beoogde doelgroep bestaat uit starters, empty nesters en young internationals. Het woongebouw telt negentien verdiepingen met een plint met formele en informele werk- en studeerplekken, een horecagelegenheid en verschillende semipublieke buitenruimten. Van de appartementen worden er 67 uitgevoerd als Friends-woningen met woonoppervlaktes van 65 tot 100 m². Daarnaast zijn er 48 twee- en driekamerappartementen in de middeldure huur (45 tot 60 m²) en 42 duurdere driekamerappartementen van 60 tot 70 m². Het ontwerp van HIGHnote komt van architectenstudio Studionedots.



118 appartementen in Westerkoog-Zaanstad

✘ Zaanstad wil in het centrum van de wijk Westerkoog 118 appartementen en tien bungalows toevoegen. Dertig procent van deze nieuwbouw in Koog aan de Zaan wordt sociale huur en een deel wordt specifiek voor ouderen bestemd, aldus een ruimtelijk plan van de gemeente.

Met deze nieuwbouw en een herinrichting van de openbare ruimte moet de vroegere locatie van de sporthal in een modern en levendig wijkhart veranderen. Op de plek van de sporthal gaat projectontwikkelaar SENS real estate ongeveer tachtig appartementen realiseren, waarvan ruim vijftig voor de koopsector.



Jeruzalem en SET winnaar Keppler Prijs 2020

✘ De renovatie van de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost (woningcorporatie Rochdale) en SET, een tijdelijk woongebouw op IJburg (de Alliantie), zijn bekroond met de Arie Keppler Prijs 2020.

Deze prijs is een initiatief van MOOI Noord-Holland, een niet-commerciële adviesorganisatie op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie.

De ontwerpers van het hernieuwde Jeruzalem (Studionedots, Hooysschuur, Heren 5 en Karres en Brands) winnen de prijs in de categorie Buurtreparatie. Volgens de jury is na twintig jaar touwtrekken een verbluffend resultaat bereikt. Het juryrapport spreekt van een succesvolle restauratie, renovatie en nieuwbouwproject in één. De jury is vooral onder de indruk van blok N van Studionedots, dat fantastisch harmonieert met de omgeving.

Het tijdelijke complex SET op IJburg krijgt de prijs in de categorie Sociaal Cement. Een ontwerp van SVP architectuur. "SET is een piekfijn woongebouw met 141 betaalbare woningen voor starters en statushouders", aldus het juryrapport. De jury meent dat het gebouw, opgebouwd uit modulaire woningen van Jan Snel, goed in elkaar zit. Daarnaast benadrukt de jury de sociaal-maatschappelijke betekenis van het gebouw: statushouders worden gastvrij ontvangen. Over tien jaar kan SET worden gedemonteerd en elders opnieuw opgebouwd.

Volgend project aan Hondsrugpark

✘ Aan het toekomstige Hondsrugpark in Amsterdam-Zuidoost voegt ook Certitudo Capital 560 woningen toe. De nieuwbouw, &Amsterdam genaamd, kent een gemixt programma met verschillende types zelfstandige woningen: variërend van studio's tot vierkamerappartementen. Alle woningen krijgen een buitenruimte, zelfstandig dan wel collectief. Eind volgend jaar wordt gestart met de bouw. Oplevering is voorzien voor eind 2024. Certitudo verwacht uiteindelijk 1.600 woningen te bouwen in Amstel III. Zie ook pag. 8-11 voor een nieuwbouwoverzicht van Zuidoost.



Te vroeg om het einde van 'de triomf van de stad' aan te kondigen

Trek naar landelijk gebied

Meer Amsterdammers zoeken het buiten de stad. Die trend was al voor corona gaande. Logisch, in de Zaanstreek of Almere zijn de woningen ruimer en een stuk goedkoper. Maar de bewoners van de stedelijke regio's Utrecht en Amsterdam kijken inmiddels steeds verder om zich heen. Friesland wint aan populariteit en de prijzen in Oost-Nederland stijgen hard. Komt dat door corona. En is dit een trendbreuk? { Fred van der Molen }



Veel Amsterdamse gezinnen strijken neer in de nieuwe wijk Weesperluis, en zijn na het afronden van de fusie met Weesp weer gewoon Amsterdammer.

☐ MEER MENSEN OVERWEGEN de stad te verlaten. Dat is de voorzichtige conclusie van Funda op basis van het zoekgedrag van potentiële kopers: Noord-Drenthe maakt zijn debuut in de top 3 van populairste regio's; ook Friesland en de Zaanstreek zijn in trek. Amsterdam is relatief de grootste daler. Let wel: het gaat om zoekgedrag en kijken is - zoals elke verkoper weet - nog niet kopen.

Maar de woningverkopen in het derde kwartaal wijzen in dezelfde richting: het aandeel kopers uit de stedelijke gebieden van de Randstad dat in de provincies Gelderland, Overijssel, Friesland en Limburg een woning koopt, is verder toegenomen, stelt de Nederlandse makelaarsvereniging NVM vast. En daarbij is de populariteit van tweekappers en vrijstaande woningen toegenomen.

De glorieuze opkomst van de stad lijkt kortom na enkele decennia - althans voorlopig - tot staan gebracht. Sterker nog, de bevolking van Amsterdam nam in 2020 af, voor het eerst sinds 1985. Langgroeide de Amsterdamse bevolking jaarlijks met ruim 1 procent. Maar corona zorgde voor een trendbreuk. Tussen 1 januari en 1 oktober 2020 nam het inwonertal met 312 personen af, terwijl Amsterdam er in 2019 in dezelfde periode nog ruim 8.000 inwoners

bij kreeg. Die afname was een optelsom van diverse factoren, maar de belangrijkste oorzaak is dat buitenlandse werknemers en studenten in maart spoorlags het land verlieten en daarna in veel bescheidener mate terugkeerden.

NADELEN VAN DE STAD

De coronamaatregelen toonden ineens de nadelen van het stedelijk leven, zoals de kleine woningen en meer besmettingsgevaar. En aan veel voorzieningen die de stad interessant maken, kleefden plotseling risico's, vele ervan werden zelfs van overheidswege gesloten.

Geen wonder dat meer gezinnen zich gingen oriënteren op grotere woningen buiten de stad. Die trend was overigens al eerder ingezet. Sinds 2014 groeit het aantal gezinnen dat Amsterdam verlaat. Dat zijn vaak gezinnen met een midden- of hoger inkomen die een relatief kleine huurwoning verruilen voor een koopwoning in de regio. De motieven daarvoor zijn van alle tijden: veel meer woning voor je geld, een prettiger/veiliger woonomgeving voor de kinderen en een rustiger woonomgeving die bij een andere levensfase past. Maar met de stijging van de

hoofdstedelijke woningprijzen werd de keuze voor de regio ook steeds meer opgedrongen. Woningen in de stad zijn te klein, te duur of sluiten niet bij de woonwensen aan. Een kanttekening daarbij: ondanks de uitstroom nam in 2019 netto het aantal gezinnen niet af in Amsterdam.

EXTRA DYNAMIEK

Een andere nuancering komt van makelaar Eefje Voogd. Volgens haar heeft de pandemie vooral extra vraag tot stand gebracht: "Mensen zijn zich nog meer bewust geworden van hun woonsituatie en willen die verbeteren. Dat leidt tot heel diverse reacties. Men zoekt zowel in de stad als daarbuiten naar een grotere woning, een fijne buitenruimte, of een prettiger woonomgeving met bijvoorbeeld groen in de buurt. Dus lang niet altijd naar die vrijstaande woning in een landelijk gebied. Een beetje paradoxaal wellicht heeft deze crisis juist tot heel veel dynamiek geleid. Je ziet dat terug in het aantal transacties."

Voogd verwacht niet dat deze andere kijk op wonen tijdelijk is: "Je merkt dat mensen anders zijn gaan aankijken tegen woningplattegronden. Er wordt veel meer waarde gehecht aan een goede buitenruimte; ook internationals vragen daar nu naar; dat interesseerde ze daarvoor nauwelijks. En thuiswerken heeft ook geleerd dat een aparte werkruimte wel erg prettig is, of meerdere werkruimtes bij een groter huishouden. Woningindelingen zullen daarom multifunctioneler moeten worden en dat wringt soms met het huidige Bouwbesluit."

Ze wijst er ook op dat covid-19 de gevoelens van eenzaamheid versterkt. Er wonen sowieso heel veel singles in de stad. "Stedenbouwkundigen en architecten moeten daarom de kans op ontmoeting vergroten. Op complexniveau kan dat bijvoorbeeld via een gemeenschappelijke binnentuin, een dakterras of andere gemeenschappelijke voorzieningen. Je kunt ook in de sfeer van gedeelde gebouwservices denken. Dat soort zaken wordt in een hoogstedelijke omgeving belangrijker, zeker als thuiswerken meer de norm wordt."

NAAR HET OOSTEN

Recente onderzoeken van Funda en de NVM bevestigen de al ingezette trend dat Randstedelingen in steeds wijdere cirkels zoeken naar die gewenste woning. Tot dit jaar ging dat niet om heel grote aantallen, nuanceert onderzoeker André Buys van RIGO: "Vanuit de MRA reikt de grootste druk tot aangrenzende regio's. Kijken we naar het oosten - de provincies Gelderland en Overijssel - dan is duidelijk een stijgende lijn te zien van verhuisde huishoudens vanuit de Randstad. In 2019 ging het om bijna 12.000 verhuisbewegingen. De omgekeerde stroom nam de laatste twee jaar af. Er lijkt sprake van een groter wordende olievlek. Binnen de Randstad trekken huishoudens naar het oosten en vanuit de oostelijke Randstad trekken huishoudens verder naar Gelderland en Overijssel. Iets vergelijkbaars vindt

plaats in Noord-Holland. En het is vooral de Metropoolregio Amsterdam (MRA) die meer huishoudens ziet vertrekken naar overig Nederland."

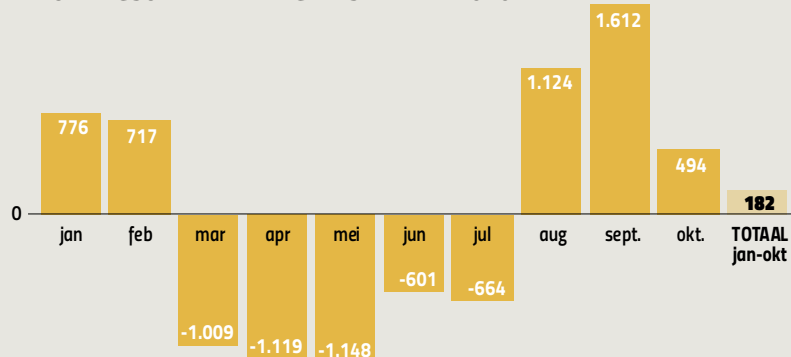
THUISWERKEN

Dat was allemaal nog voor corona. De grote vraag is in welke mate de coronacrisis de woonvoorkeuren op langere termijn beïnvloedt. Belangrijk daarbij is dat thuiswerken nu echt ingebed lijkt te raken in organisaties. Dat kon natuurlijk in theorie al lang, maar het 'Nieuwe Werken' - een term van alweer twintig jaar terug - is nu de norm geworden.

Dat laat zich moeilijk terugdraaien. Vodafone-Ziggo is bijvoorbeeld vast van plan zijn werknemers ook na de coronacrisis vaker thuis te laten werken. Het gaat om een vrijwillige regeling, waarbij mensen twee tot drie dagen per week thuis kunnen blijven. "We merken dat onze medewerkers heel veel voordelen hebben van thuiswerken", zegt hoofd communicatie Marjolijn van Oordt. "Daarnaast zien we dat het werk ook op afstand goed wordt gedaan."

Wat dat gaat betekenen voor de woningmarkt? Langere reistijden worden in ieder geval minder een probleem. Dus die magische cirkel van maximaal een uur reistijd wordt wellicht wat opgerekt. Maar aan de onderliggende zuigkracht van de stad zal niet snel een einde komen. □

BEVOLKINGSONTWIKKELING AMSTERDAM 2020



Waar het inwonertal landelijk in 2020 alleen in april daalde (-5.641) bleef de bevolking van Amsterdam tot en met juli afnemen. In augustus en september is er traditioneel een grote instroom, maar de bevolkingstoename was veel minder sterk dan vorig jaar. Tussen 1 januari en 1 oktober 2020 daalde het inwonertal met 312 personen, terwijl de stad er in eerdere jaren in dezelfde periode telkens zo'n 8.000 inwoners bij kreeg. Inmiddels is weer sprake van een klein plusje.

Emigratie en immigratie in Amsterdam zijn in hoge mate seizoensgebonden. Januari en augustus zijn traditioneel piekmaanden in beide richtingen, maar de daling van de immigratie in maart is dit jaar ongekend: ruim 1.500 minder dan in 2019. Sinds april neemt de immigratie weer toe, maar de aantallen zijn substantieel kleiner dan in 2019. Dat het inwonertal niet meer afnam, heeft twee redenen: er vertrekken sinds april ook minder Amsterdammers naar het buitenland. En de binnenlandse migratie naar Amsterdam is toegenomen, vooral van jongeren. Die maken gebruik van de lichte ontspanning op de woningmarkt, bijvoorbeeld in de studentenhuisvesting.

Bron: CBS/data.amsterdam.nl



Het IJplein

Het IJplein in Amsterdam-Noord wordt een beschermd stadsgezicht, zo besluit het Amsterdamse gemeenteraad naar verwachting op 16 december.

De wijk behoort tot de eerste projecten van Rem Koolhaas. De wijk, gelegen tussen het IJ, de Meeuwenlaan en de Motorwal, is tussen 1980 en 1987 gebouwd.

De bouwblokken zijn zo opgezet dat zoveel mogelijk mensen vanuit hun woning het IJ kunnen zien. De keuze voor deze zichtlijnen kwam tot stand na intensieve burgerparticipatie. (Toekomstige) buurtbewoners kregen daarbij steun van wethouder Jan Schaefer, die daarmee een ontwerp van zijn eigen dienst DRO aan de kant schoof. Rem Koolhaas kreeg de opdracht als 'coördinerend architect' de verschillende visies te verzoenen en trok vervolgens het project naar zich toe. Het is het laatste Amsterdamse stedenbouwkundige plan dat volledig uit sociale woningbouw bestond.





De beschermde status maakt ingrepen niet onmogelijk, maar moet er voor zorgen dat bij eventuele sloop, nieuwbouw of optopping rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied. De aanvraag is gedaan voor VvE 't IJ, die daartoe in juli 2019 een onderbouwing van 19 pagina's inbracht.

Op de plek van het IJplein lag ooit de werf van de Amsterdamsche Droogdok Maatschappij. Deze verhuisde in 1978 naar het NDSM-terrein na het failliet van de Nederlandse Dok en Scheepsbouw Maatschappij.



Bij de buurvrouw langs met een plantje

Het aantal kwetsbare inwoners dat vanuit een maatschappelijke opvang of een andere instelling in een reguliere huurwoning terechtkomt, neemt toe. Om deze nieuwbakken zelfstandige huurders te ondersteunen, krijgen ze een begeleider toegewezen. Patrick Durrfeld van HVO-Querido is zo'n begeleider. "Mijn taak is om het leven van deze mensen, die vaak kampen met verslavings- of psychische problematiek, weer op de rails te krijgen." {Janna van Veen }

▣ DE ONDERSTEUNING DIE Durrfeld biedt, valt onder de ambulante zorg van Discus, een afdeling van HVO-Querido die mensen met een dubbele diagnostiek aan onderdak helpt volgens het Housing First principe. De achtergrond van de cliënten van Durrfeld is heel divers. "Het zijn mensen die uit de psychiatrische opvang komen, maar het betreft bijvoorbeeld ook ex-gedetineerden. Wat ze met elkaar gemeen hebben is dat ze uit een instabiele situatie opeens in een reguliere woonsituatie terechtkomen. Maar wanneer je bijvoorbeeld net heel lang gebruik hebt gemaakt van de nachtopvang dan is het moeilijk om je aan te passen wanneer je opeens als zelfstandige huurder in een woonwijk terechtkomt."

Durrfeld en zijn collega's bieden hulp bij zaken die voor andere mensen heel vanzelfsprekend zijn. "Er zijn bepaalde problemen waar bijna alle cliënten tegenaan lopen. Zoals de administratie. Er moeten rekeningen betaald worden. Maar dat zijn deze cliënten vaak niet gewend. Sommigen van hen hebben daar dan ook echt hulp bij nodig, anders verzandt het in een chaos. Je moet de bewoners er niet alleen van overtuigen dat het belangrijk is om de enveloppen open te maken die op de mat vallen, maar hen er bovendien op wijzen dat wanneer die rekeningen niet worden betaald, ze hun huis kwijt kunnen raken of zonder gas en licht komen te zitten."

ZORGMIDDERS

De cliënten van Durrfeld zijn vaak zogenoemde zorgmijders. "Ik moet ze stimuleren om, wanneer dat nodig is, medische of psychische hulp te zoe-

ken. Ook is het belangrijk dat ze een of andere vorm van dagbesteding volgen, zodat ze niet hele dagen alleen in huis zitten. Verder houden we de hygiënische omstandigheden goed in de gaten. Sommige cliënten hebben het niet in de gaten wanneer hun huis vervuult of wanneer het nodig

'Met acht cliënten ben ik de hele week zoet'

is om zichzelf en hun kleren te wassen. Ook moet bij een aantal mensen worden voorkomen dat ze om blijven gaan met 'vrienden' die hen weer mee kunnen trekken in hun oude gewoonten. Het is kortom een breed scala aan zaken waar je als woonbegeleider bovenop moet zitten."

DE BUREN

En dan zijn er nog de omwonenden. Die zitten niet bij voorbaat te wachten op dit soort nieuwe burens. En ondanks alle begeleiding zorgen sommige cliënten voor onrust in de buurt. Durrfeld: "Klachten van omwonenden komen terecht bij het Centraal Punt Overlast. Daar zit ook iemand van HVO-Querido. Wanneer het een cliënt van mij betreft, krijg ik dat meteen door. Zo kwam er onlangs een klacht van een buurvrouw van een van mijn cliënten. Er was twee dagen lang sprake geweest van geluidsoverlast."

De buurvrouw had aangebeld bij Durrfelds cliënt, maar kreeg vervolgens een grote mond. "In geval van een overlastmelding neem ik di-



OP STAP



Patrick Durrfeld op bezoek bij Marcel

rect contact op met de klager. In dit geval lukte dat niet. Uiteindelijk heb ik samen met de cliënt aangebeld bij de buurvrouw om excuses te maken met een plantje. Deze cliënt vond dat ook een betere reactie dan een grote mond geven. Helaas gaf de klaagster niet thuis maar de intentie was goed.”

Durrfeld begeleidt in totaal acht cliënten. “En daar ben ik de hele week zoet mee. Bij mensen met heel complexe problematiek deel je de zorg met een collega, omdat het anders mentaal te zwaar kan worden. En er zijn natuurlijk acute situaties wanneer een cliënt helemaal in de war is en de buurt op stellen dreigt te zetten. Ik probeer dan met die persoon in gesprek te gaan en de boel te de-escaleren. In het slechtste geval komt de politie eraan te pas.”

IMPACT CORONA

Durrfeld heeft niet de indruk dat er meer klachten binnen komen sinds de covid-uitbraak, bijvoorbeeld doordat buurtbewoners vaker thuis werken. “Maar er zijn wel andere coronagerelateerde zaken die lastig zijn. Zo is het is soms moeilijk om mensen met een verstandelijke beperking ervan te overtuigen dat ze een mondkapje moeten dragen als ze naar de supermarkt gaan. Zelf bezoek ik de meeste mensen nu nog steeds thuis en probeer daarbij zoveel mogelijk een veilige afstand te bewaren. Bij de cliënten bij wie het zeker is dat dat niet lukt – sommigen willen je graag even omhelzen of je hand schudden – draag ik een mondkapje en handschoenen. En tien procent van de cliënten is juist weer heel

obsessief bezig met de hygiëne in verband met corona. Die komen de deur niet meer uit, omdat ze bang zijn om besmet te raken en willen ook niemand over de vloer hebben. Die begeleid ik zo goed als mogelijk met videobellen.” □

WEBSITE HUISVESTING KWETSBARE GROEPEN

Woningcorporaties, zorgaanbieders en gemeente lanceerden vorige maand een nieuwe website die de samenwerking tussen professionals op het gebied van huisvesting voor kwetsbare groepen moet verbeteren. Het moet volgens Sandre Douma van de gemeente uitgroeien tot een toegankelijke website waarop professionals elkaar én veel informatie eenvoudig kunnen vinden.

Sandre Douma: “De Tien Werkafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders staan bijvoorbeeld op de site, net als de ‘Woonwaaier’ waarin meer dan vijftig regelingen op het gebied van woonproblematiek zijn gebundeld. Verder is er een rubriek met contactpersonen waardoor professionals elkaar sneller kunnen vinden. In een kennisbank zijn documenten, onderzoeken en belangrijke links te vinden. Uiteraard ontbreekt ook een rubriek met veelgestelde vragen niet. Mensen uit het veld kunnen ten slotte via de site hun ervaringen delen met verhalen uit de praktijk. Onderzoek heeft aangetoond dat daar behoefte aan is.”

Patrick Durrfeld, cliëntbegeleider bij HVO-Querido, is een van die mensen uit het veld. De nieuwe website noemt hij ‘heel zinvol’. Durrfeld: “We wisselen binnen onze eigen organisatie natuurlijk wel ervaringen uit, maar het is heel belangrijk om ook op de hoogte te zijn welke werkwijzen andere organisaties hanteren. Zij kunnen ervaringen hebben die ook voor ons interessant zijn en vice versa. Ook zal het de samenwerking bevorderen. Organisaties werken nu nog veel te veel langs elkaar heen. Dat komt ons werk maar ook de hulpverlening niet ten goede.”

De website is alleen voor intern gebruik.

Zie ook: *De tien werkafspraken* (<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/huisvesting/10-werkafspraken/>)

3.500 nieuwe sociale huurwoningen in Haarlemmermeer

'Bijbouwen voor mensen met

In Haarlemmermeer werden de afgelopen jaren nauwelijks nieuwe sociale huurwoningen gebouwd. Dat gaat veranderen, verzekeren wethouder Mieke Booij en Viviane Regout, lid directieraad Ymere. De komende tien jaar bouwen Ymere en Eigen Haard er 3.500 sociale huurwoningen bij; 1.500 daarvan komen voor rekening van Ymere. { Bert Pots }



Wethouder Mieke Booij

IN HAARLEMMERMEER ZIJN de afgelopen vijf jaar zo'n 2.500 nieuwbouwwoningen opgeleverd, maar daar zitten weinig sociale huurwoningen bij. "De laatste twintig jaar hebben we in Haarlemmermeer ons vooral gefocust op de bouw van meer eengezinswoningen", zegt wethouder Mieke Booij van Woonbeleid. "Persoonlijk was ik daar indertijd ook voor, maar de huidige tijd vraagt een structureel ander woningaanbod. Haarlemmermeer lijkt een gemeente met veel rijke inwoners, maar we hebben nog veel meer mensen met een kleine portemonnee. Juist voor hen moeten we bijbouwen. Vandaar dat het huidige college ervoor heeft gekozen, dat de helft van de toekomstige bouwproductie uit betaalbare woningen moet bestaan: goedkope koopwoningen, huurwoningen in het middensegment en sociale huurwoningen. Betaalbare woningen zijn belangrijk om de doorstroming te bevorderen en om de woningnood onder bijvoorbeeld jongeren te verminderen."

VOLDOENDE BOUWLOCATIES

Aan potentiële bouwlocaties ontbreekt het volgens haar niet. Wethouder Jurgen Nobel, haar collega-portefeuillehouder wonen, heeft becijferd dat er binnen de gemeentegrenzen ruimte is voor 20.000 tot 30.000 extra woningen de komende twintig jaar. "We hebben heel duidelijke keuzes gemaakt. Het centrum van Hoofddorp is aangewezen voor hoogstedelijk wonen, Nieuw-Vennep leent zich voor laagstedelijke verdichting en in de dorpen aan de westkant van onze gemeente denken we aan meer landelijk wonen."

Het gros van de sociale huurvoorraad in Haarlemmermeer is in handen van Ymere. Eigen Haard is pas sinds 2017 in de polder actief. Beide corporaties hebben geld beschikbaar om tot 2030 jaarlijks 350 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Ymere neemt daarvan 1.500 woningen voor zijn rekening. Volgens Viviane Regout zullen dat woningen worden voor met name een- en tweepersoonshuis-

houdens en kleine gezinnen. "Onze huidige portefeuille bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. In de jaren zeventig en tachtig was dat de logische keuze om gezinnen uit stedelijke gebieden te huisvesten. Vandaag staan we voor een heel andere opgave. Zestig tot zeventig procent van onze wo-

WETHOUDER MIEKE BOOIJ

"Het huidige college heeft ervoor gekozen dat de helft van de bouwproductie uit betaalbare woningen moet bestaan."

ningzoekenden bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens of kleine eenoudergezinnen. Voor hen willen we compacte woningen bijbouwen."

WEINIG CONCRETE PLANNEN

Ymere realiseert sociale huurwoningen in Tudorpark, maar veel andere plannen zijn nog niet concreet. De corporatie is met de ontwikkelaar in gesprek over Hyde Park, een nieuwe hoogstedelijke wijk in voormalig kantorengedebied Beukenhorst-West aan de rand van Hoofddorp. Volgens afspraken uit 2018 dient twintig procent van de meer dan 3.800 appartementen in de sociale huursector te worden ondergebracht, bijna achthonderd woningen dus. Haarlemmermeer ziet graag dat dit programma door een corporatie wordt afgenomen. Ook is Ymere in gesprek met huurder en gemeente over vervangende nieuwbouw voor een verouderd zorgcentrum in Nieuw-Vennep. "Ymere kan dan het oude complex transformeren naar sociale huur voor starters op de woningmarkt", aldus Regout.

Voor de eerste tien jaar kan Ymere al deze plannen nog financieren, zegt Regout. Daarna zal de financiële huishouding wegens gebrek aan voldoende

BOUWPRODUCTIE HAARLEMMERMEER

In Haarlemmermeer zijn de laatste vijf jaar maar weinig sociale huurwoningen opgeleverd. In 2019 waren het er weliswaar 248 (170 van Eigen Haard en 78 van Ymere), maar twee jaar eerder waren dat er slechts achttien en in 2016 werden helemaal geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd.

een kleine portemonnee'

middelen drastisch moeten worden aangepast, tenzij de volgende regering gaat snijden in de opeenstapeling van heffingen. Ymere draagt dit jaar alleen al aan verhuurderheffing 86 miljoen af.

Wethouder Booijs is daarover optimistisch. "De politiek, ook mijn eigen PvdA, erkent steeds vaker het bestaan van woningnood. Den Haag zal een andere koers moeten varen. Ik draag dat ook

Haarlemmermeer. Daarvoor bestaan al decennia bouwplannen, maar de uitvoering lijkt verder weg dan ooit. Booijs begrijpt die wens, maar constateert een belangrijke beperking. De infrastructuur in dat deel van de polder is niet berekend op de groei van verkeersstromen. "De infrastructuur richting Hillegom en Lisse aan de andere kant van de Ringvaart moet eerst worden verbeterd. Lange tijd is

DIRECTIELID VIVIANE REGOUT

"Ymere gaat vooral woningen toevoegen voor een- en tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen. Onze huidige portefeuille bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen."

overal uit: wij kunnen in Haarlemmermeer simpelweg niet zonder die extra sociale huurwoningen."

FLEXWONINGEN

Aanvullend heeft Ymere geld beschikbaar voor de bouw van flexwoningen. De corporatie wil de komende vijf jaar zeshonderd van dergelijke tijdelijke woningen realiseren in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waaronder een aantal in Haarlemmermeer. "We hebben het geld daarvoor gereserveerd, maar het ontbreekt aan locaties. Daarvoor hebben we de gemeente nodig." Booijs ziet flexwoningen als een goede oplossing om de nood onder jongeren te verlichten. Haar gemeente werkt aan de toewijzing van twee locaties in Nieuw-Vennep. De woningen zijn bestemd voor jongeren van 23 tot 28 jaar. De verhuur vindt plaats op basis van tijdelijke huurcontracten.

Verder zou Regout graag meer werk maken van de ontwikkeling van de zogeheten westflank van

er gedacht aan de aanleg van de Duinpolderweg, maar de provincie Noord-Holland heeft daar een streep doorgehaald. En een alternatief is nog niet voorhanden. Ook moet de N205 worden aangepast, pas dan valt daar te denken aan extra woningbouw."

AANJAAGTEAM

Om woningbouw meer vaart te geven, pleit Viviane Regout voor de komst van een A-team. "De woningproductie moet in de hele MRA een versnelling krijgen. Haarlem kent een woningbouwregisseur. Amsterdam heeft zowel een doorbraakteam voor projecten die dreigen vast te lopen, als een investeerdersoverleg. Haarlemmermeer verdient naar mijn mening ook een aanjager. Critici denken misschien: wat hebben we aan dat gepraat, maar gezamenlijk overleg met gemeente, corporaties, ontwikkelaars, beleggers en grondeigenaren kan wel degelijk helpen om processen te versnellen." □



Directielid Viviane Regout



Huurcommissie kiest voor schriftelijk afhandelen om achterstanden te lijf te gaan

Meer dan 10.000 zaken in de wacht

Sinds de pandemie zijn de achterstanden bij de Huurcommissie nog verder opgelopen. Als uitweg uit het moeras stopt men met de huidige zittingspraktijk. In veel gevallen wordt schriftelijke afhandeling de standaardroute: een uitspraak van de voorzitter op basis van een onderzoeksrapport. { Fred van der Molen }

BIJ DE HUURCOMMISSIE lagen begin november 10.500 zaken op behandeling te wachten. Na de uitbraak van het coronavirus had de commissie tot dat moment geen zitting meer gehad. Wettelijke behandelingstermijnen worden op grote schaal overschreden, maar dat was daarvoor ook al zo. Terwijl de wettelijke behandelingstermijn maximaal vier maanden is, was het in de praktijk al vaak meer dan een jaar, zegt bewonersconsulent Tjerk Dalhuisen van !WOON.

De Huurcommissie wil daarom zoveel mogelijk af van de zittingspraktijk. Schriftelijke afhandeling wordt de norm bij de meest voorkomende kwesties. Huurders en verhuurders krijgen voortaan een uitspraak van de voorzitter op basis van het onderzoeksrapport. Wie het niet eens is met de uitspraak, kan alsnog in verzet komen en gehoord worden. Deze schriftelijke afhandeling met een voorzittersuitspraak maakt deel uit van het actieplan 'Aanpak achterstanden' van de Huurcommissie.

UITKLEDEN LEKENRECHTSPRAAK?

De nieuwe werkwijze wordt eerst ingezet bij onderhoudsgebreken en servicekosten. De 'werkvoorraad' van de commissie bevat veel van beide typen zaken; bezwaren tegen de reguliere (inkomensafhankelijke) huurverhoging werden overigens meestal al schriftelijk afgehandeld.

Huidige zittingsleden, vertegenwoordigers namens huurders en verhuurders,

spraken eerder al hun vrees uit voor het uitkleden van de lekenrechtspraak. Zittingslid Hans Bakker: "Het gaat er ook om dat mensen zich gehoord voelen én dat partijen elkaar eindelijk eens ontmoeten, al speelt natuurlijk tevens het belang dat er eindelijk weer geschillen beslecht worden."

Parallel werkt de Huurcommissie aan diverse maatregelen om de procedures gebruiksvriendelijker en duidelijker te maken voor huurders en verhuurders. Ook volgt invoering van online betalen van de leges en betere voorlichting op de website.

WETTELIJKE TERMIJNEN

Al voor de uitbraak van de pandemie was er een enorme achterstand. Eind 2018 wachtten daardoor zo'n 5.700 zaken op behandeling en eind 2019 was die 'werkvoorraad' ondanks een forse productiestijging nog iets verder opgelopen. Die stijging komt door de sterke toename van geschillen rond huurprijzen én die van bezwaren tegen huurverhogingen. De coronacrisis en de relatief hoge inflatie heeft het aantal - veelal kansloze - bezwaren tegen de huurverhoging dit jaar nog eens met 60 procent verhoogd. Deze bezwaren werden overigens al grotendeels snel en administratief - de 'voorzittersuitspraak' - afgehandeld.

De geschilbeslechting viel dit jaar sinds het uitbreken van de pandemie grotendeels stil. "De Huurcommissie is

in een kramp geschoten", concludeert Dalhuisen. Ook de zittingsleden - bij elke zitting is er naast de voorzitter één commissielid namens huurders en één namens verhuurders aanwezig - zijn zich vanaf oktober gaan roeren richting de kersverse Huurcommissie-voorzitter Van Dijk, in functie sinds de 1e van die maand. Ze vinden dat de Huurcommissie matig communiceert en haar positie als 'autoriteit op de woningmarkt' niet waarmaakt

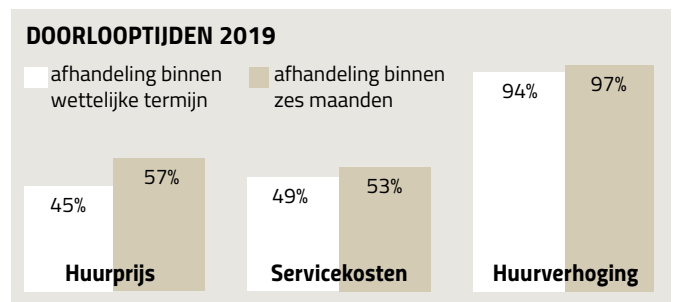
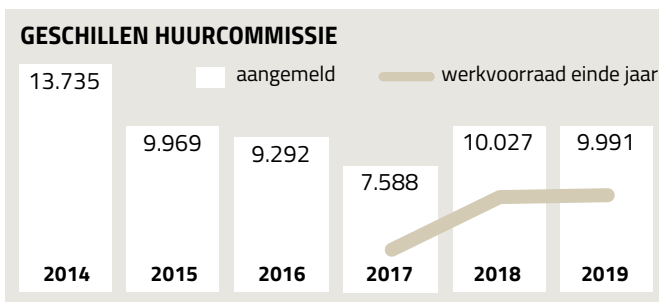
KEUZE BRIEF

In november zijn de zittingen hervat, zoveel mogelijk via video. Ook vinden er weer onderzoeken in woningen plaats. De Dienst Huurcommissie heeft bovendien een contract met drie externe bouwkundige bedrijven afgesloten, waardoor op jaarbasis zo'n zeshonderd extra huisbezoeken kunnen plaatsvinden.

Schriftelijke afhandeling met een voorzittersuitspraak is nu de werkwijze bij geschillen rond onderhoudsgebreken en servicekosten. Voor andere procedures werkt de Huurcommissie tijdelijk met een keuzebrief: huurders en verhuurders kunnen de gewenste afhandeling doorgeven.

Een vertegenwoordiging van zittingsleden heeft eerder uiterst kritisch gereageerd op deze aanpak. Het standaard afstappen van de laagdrempelige mondelinge behandeling zou de 'toegankelijkheid en het nuttig effect van de Huurcommissie schaden'. Ook vroegen zittingsleden zich af of alle huurders en verhuurders vooraf een weloverwogen keuze voor of tegen een 'voorzittersuitspraak' kunnen maken. Zijn zij in staat de gevolgen van hun keuze voor hun procedure te overzien?

→ Lees het uitgebreide artikel op de site: nul20.nl/huurcommissie



De waarde van een fatsoenlijke entree

Wat betekent het voor de bouwopgave als in Amsterdam 56 procent van de inwoners een migratieachtergrond heeft? Wat zijn hun woonwensen en kan daar in het ontwerp rekening mee worden gehouden? Dit zijn vragen die volgens Lyongo Juliana, architect en Directeur Caribische Regio bij OZ, gesteld moeten worden. { Wendy Koops }

BIJ EEN DEBAT in ARCAM over de Amsterdamse woningplattegrond zag architect Lyongo Juliana voornamelijk witte gezichten om zich heen. Toen de moderator vroeg of iemand iets miste in de discussie, zei hij: "Kijk om je heen. In hoeverre is de Amsterdamse woningplattegrond gebaseerd op 'de Amsterdamer'?" Na afloop vroeg ARCAM hem het thema 'inclusief bouwen' als 'architect in residence' verder te onderzoeken. In die hoedanigheid heeft hij de laatste maanden het thema inclusiviteit en diversiteit in de architectuur uitgediept door middel van onderzoek, debatten, bijeenkomsten en columns. Arcam bood hem daarvoor het podium en ondersteuning.

Inclusiviteit (meedoen en meepraten) is overigens iets anders dan diversiteit (aanwezig zijn). Hij zou willen dat gebruiken van anderen niet meteen afgewezen worden. "Mensen zijn vaak bang dat ze hun cultuur kwijtraken." Als op Curaçao opgegroeide Nederlander met een Nederlands-Marokkaanse vrouw is zijn ervaring dat het leven door andere culturen alleen maar rijker wordt: "Het kan ook wat opleveren."

SCHOENEN OP DE GANG?

Het gaat soms om kleine dingen. Zo hebben veel mensen met een migratieachtergrond de behoefte om bij de ingang hun schoenen uit te doen. "Als een architect de hal daarom groter wil maken, wordt al snel gezegd dat mensen zich maar moeten aanpassen. Maar als je er geen ruimte voor maakt, kan het een bron van irritatie worden. Medebewoners vinden schoenen in het portaal vervelend. En het mag niet van de brandweer."

Terwijl het vanuit hygiëne-overwegingen helemaal niet zo'n gekke gewoonte is. "In de stad zijn we het kwijtgeraakt, maar op het platteland gebeurt het nog steeds."

Het gaat hem niet alleen om etniciteit, maar ook om prettige woonruimte voor al-

leenstaanden of samengestelde gezinnen. "Mijn belangrijkste boodschap is: verdiep je in de mensen voor wie je ontwerpt en ga niet te veel van je eigen wensen uit. De maatschappij is voortdurend in beweging. Architecten moeten veel meer observeren."

FLEXIBILITEIT

Het is niet zijn bedoeling woningen te optimaliseren naar specifieke woonwensen. Flexibiliteit is daarbij belangrijk. "We hebben in deze stad woningen van tweehonderd jaar oud die nog steeds ontzettend populair zijn. Dat komt volgens mij omdat er ruimte is om die huizen aan te passen naar hoe jij wil wonen."

Voor Juliana is de Zuid-Koreaanse woningplattegrond met direct bij de ingang een kamer met badkamer een inspiratiebron. "Zo'n kamer kan op allerlei manieren gebruikt worden: voor kinderen die geen woning kunnen vinden, als kantoor, maar ook om tijdelijk familie op te vangen. Mensen met een migratieachtergrond willen

hun ouders meestal liever niet in een verzorgingshuis plaatsen. Maar soms hebben ze geen keuze. De meeste woningen zijn er niet op ingericht, maar ons belastingstelsel ook niet – mensen lopen het risico hun huursubsidie kwijt te raken."

WAARDE

De minimumeisen uit het Bouwbesluit zijn de norm geworden en zuinigheid wordt in de Nederlandse cultuur als kwaliteit gezien. "Ontwikkelaars pochen onderling: voor dat bedrag per vierkante meter heb ik een sociale woning neergezet. Ze zouden moeten zeggen: die woningen zijn klein, maar ik heb wel een feestje gemaakt van de entree, omdat ik bewoners iets wil geven om trots op te zijn."

In zijn ogen moeten we eerst bepalen wat we als samenleving acceptabel vinden om in te wonen en hoe we met elkaar willen leven. "Daarna kijk je naar het kostenplaatje. Is het voor een bepaalde groep niet betaalbaar? Dan gaan we samen op zoek naar een oplossing. Op Curaçao doe ik veel stedenbouwkundige projecten en het is heel simpel: geen boom is goedkoper dan wel een boom. Daar is vaak discussie over, terwijl groen in de straat in Nederland een geaccepteerde waarde is. Hoe kunnen we er voor zorgen dat andere waardes, zoals een fatsoenlijke entree, ook geaccepteerde waardes worden?"



Lyongo Juliana, architect en Directeur Caribische Regio bij OZ

VROM of WROM, maar die

In maart zijn de verkiezingen. Welke plannen voor de woningsector presenteren de gevestigde partijen? Wat hebben ze de regio Amsterdam te bieden? Over twee dingen zijn partijen van links tot rechts het eens: er moet een nationaal bouwoffensief komen en er is meer overheidsregie nodig. { Fred van der Molen }

DE CRISIS OP de woningmarkt heeft politiek Den Haag bereikt. Anders dan bij vorige verkiezingen is 'wonen' dan wel 'volkshuisvesting' (keuze afhankelijk van politieke kleur) een prominent onderdeel van de verkiezingsprogramma's. "Het tekort aan betaalbare woningen heeft geleid tot torenhoge prijzen voor koophuizen en jarenlange wachtlijsten voor een huurwoning. Veel steden zijn onbetaalbaar voor jonge gezinnen en middeninkomens en ook in kleinere gemeenten is te weinig ruimte voor nieuwbouw en trekken de jongeren weg. Door het woningtekort is het aantal daklozen verdubbeld tot ruim 40.000 mensen." Aldus de bondige analyse volgens het CDA, maar vergelijkbare teksten staan in programma's van andere partijen.

GEEN WONINGMARKT MAAR VOLKSHUISVESTING

Er is evenzeer een verrassende consensus over de noodzaak van meer overheidsregie. "De huidige tijd vraagt daarom opnieuw om ingrijpen door de overheid", concludeert de VVD. Een conclusie die - minder verrassend - PvdA, GroenLinks, SP en D66 volmondig onderschrijven. En 'minder marktwerking, meer samenwerking' is ook het credo van het CDA. De confessionelen willen "van volkshuisvesting weer een overheidstaak met een stevige regierol voor het Rijk" maken. Bij de SP wisten ze altijd al dat "de markten onze problemen niet kunnen oplossen" en dat "volkshuisvesting hét antwoord is op de woningnood".

De term 'volkshuisvesting' is trouwens sowieso weer helemaal terug. Alleen VVD en D66 blijven het liever over 'wonen' hebben, terwijl de PvdA ons herinnert aan grondwetsartikel 22, waarin staat dat 'bevordering van voldoende woonelegenheden voorwerp van zorg der overheid' is.

De al vaker
gesignaleerde
'ruk



naar links' in de Nederlandse politiek openbaart zich bij uitstek in het dossier Wonen. De PvdA schuift met het centrumblok mee naar links met een woonparagraaf vol SP-vocabulaire. Termen als speculanten en huisjesmelkers vallen veelvuldig. De partij wil ook een 'Prins-Bernard-belasting' introduceren om 'winsten af te romen' van beleggers die 'steden overnemen en misbruik maken van hun machtspositie'.

MILJOEN WONINGEN

Praktisch alle partijen willen de wooncrisis te lijf door een miljoen woningen te bouwen de komende tien tot vijftien jaar. Daarvoor is overheidsregie nodig en een Nationaal Woonplan (CDA), Nationaal Bouwfonds (VVD), Crisisbouwfonds (D66), Nationaal Woningbouw Plan (PvdA) dan wel een Nationaal Woningbouw Plan (SP). Voor de uitvoering daarvan moet wel iemand verantwoordelijk zijn. Een veilige voorspelling is dan ook dat het volgende kabinet een minister van VROM (PvdA, GroenLinks, CDA) dan wel WROM (D66) krijgt.

De idee dat woningbouw zoveel mogelijk binnen gemeentegrenzen en in de buurt van ov-knooppunten plaatsvindt, wordt nog altijd breed omarmd. Maar steeds meer partijen accepteren dat er ook in het 'groen' zal moeten worden gebouwd. Zolang de natuur maar

**GROEN
LINKS**

**Christen
Unie**

wordt
gespaard,
lijkt daar ook met
GroenLinks en D66 uit
te komen.

Breed wordt ook benadrukt dat woningbouw en infrastructuur alles met elkaar te maken hebben. In de programma's veel aandacht voor mobiliteit, van de aanleg van hogesnelheidslijnen tot een maximale woonafstand en een ov-opstaptelek.

minister komt er

VERHUURDERHEFFING

Een onderwerp waarover standpunten naar elkaar toegroeien is de verhuurderheffing. Die moet worden geschrapt, gehalveerd dan wel omgezet in een investeringsfonds voor woningcorporaties, vindt men van ChristenUnie tot de SP. Alleen de VVD heeft moeite het geharnaste eigen standpunt bij te stellen. Men wil wel korting op de verhuurderheffing geven aan woningbouwcorporaties die woningen bouwen. Maar dan volgt deze cryptische zin: "We passen de verhuurderheffing aan zodat het voor corporaties meer loont om dure woningen te verkopen en daarvoor goedkope woningen in de plaats te bouwen."

De PvdA wil niet alleen de verhuurderheffing afschaffen maar corporaties ook vrijstellen van winstbelasting en de ATAD-richtlijn. Althans: alleen voor corporaties die investeren. "Zo komt er twee miljard euro beschikbaar om tienduizenden betaalbare woningen te bouwen en de huren te bevriezen tijdens de crisis."

Ook CU en CDA willen de heffing afschaffen in ruil voor stevige afspraken.

D66 is zuiniger



en wil slechts de helft in een fonds stoppen om nieuwe corporatiewoningen te bouwen en bestaande te verduurzamen.

Partijen willen sowieso corporaties weer een ruimere taakstelling geven. Zo wil

D66 de corporaties meer middeldure huurwoningen laten bouwen en wil de CU de corporaties meer speelruimte geven om te investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

De SP wil dat woningcorporaties vooral doen wat hun huurders willen. Maak van corporaties weer verenigingen van huurders, stellen de socialisten.

HUREN REGULEREN

SP, PvdA, GroenLinks en CDA willen ook de prijsstijgingen in de vrije huursector aan banden leggen. Deze partijen zien, in allerlei varianten, mogelijkheden om het puntenstelsel (WWS) in te zetten voor het bepalen van de maximumhuur in het vrije segment. De linkse partijen willen dan wel dat eerst de WOZ-component uit het puntenstelsel wordt gehaald.

Vrijsectorhuren reguleren blijft voor de VVD vloeken in de kerk. De liberalen houden wat dat betreft hun geloof in de marktwerking: "Huren moeten omlaag door meer aanbod."

KOOPWONINGEN

De hypotheekrenteaftrek is geen groot verkiezingsonderwerp meer. De VVD negeert het hele onderwerp. Dat betekent niet dat het H-woord bij de formatie ongenoemd zal blijven.

D66 wil van de hele aftrek



af in ruil voor een lagere inkomstenbelasting; PvdA en CU willen de aftrek sneller afbouwen.

Daarvoor in de plaats zou dan de helft aflossingsvrij mogen worden geleend en/of de aflossingstermijn worden verlengd naar veertig jaar (PvdA). De SP wil de aftrek afbouwen boven de 350.000 euro.

Bij veel partijen leeft het besef dat veel mensen een koopwoning willen, maar dat de hoge prijzen een onoverkomelijke drempel vormen. Maar ja, hoe zorg je voor betaalbare koopwoningen? Een van de ideeën om starters te helpen, komt uit de oude doos: de Premie-A-woning. PvdA en CDA willen weer een kooppremie voor de eerste nieuwbouwwoning. Bij verkoop vloeit een deel van de winst terug naar de overheid. De PvdA wil ook de 'sociale huurkoop' nieuw leven inblazen. Die is overigens in de regio Amsterdam nooit erg aangeslagen.

CURIEUS

Het vreemdste voorstel komt van D66. Die partij wil scheefhuurders op een onbarmhartige manier uitroken: "Huishoudens die twee jaar op rij meer verdienen dan het inkomensplafond voor sociale huur gaan voor hun woning een marktconforme huurprijs betalen." Dat heeft in de regio Amsterdam bijvoorbeeld als consequentie dat de huur van (lage) middeninkomens zo kan worden verhoogd van 700 naar 1.500 euro. En dat voor een partij die zegt op te komen voor middeninkomens. Slip of the pen? □

→ N.b. nog niet alle programma's waren eind november beschikbaar



Flat van De Key in de Keesomstraat, Zandvoort

Nieuwe huisbaas voor veel corporatiehuurders

Opvallend veel corporatiewoningen veranderden van eigenaar in het laatste kwartaal. Dat zal alles te maken hebben met de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2 naar 8 procent per 1 januari. Inperking van het werkgebied en terugdringen van schulden zijn onderliggende motieven van corporaties om bezit af te stoten. Anders dan in het verleden hebben commerciële beleggers veelal het nakijken. De meeste transacties vinden plaats tussen corporaties onderling. Dat geeft meer zekerheid dat de woningen ook op termijn in de sociale huursector blijven.

Zo draagt De Key al haar 2.500 woningen in Zandvoort over aan Pré Wonen. Met deze overname komt Pré Wonen op een portefeuille van 16.000 woningen in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. De nieuwe eigenaar heeft de leningen die verbonden waren aan het bezit overgenomen, waardoor bij de transactie geen geldbedrag is overgemaakt.

Vestia verkocht maar liefst nog eens 2.850 woningen aan collega-corporaties in Zuid-Holland om haar benarde schuldpositie te verbeteren. En Mooiland, dat al sinds 2016 bezig is te snoeien in haar landelijk verspreide woningbezit, doet dezer maanden vele honderden woningen over aan lokale corporaties, waaronder 70 appartementen aan Woonzorg in Purmerend en 63 woningen in Huizen aan de Alliantie. Alleen in de kop van Noord-Holland lukte het niet een corporatie te interesseren. De commerciële woningverhuurder Heimstaden wordt daar eigenaar van de 673 sociale huurwoningen van Mooiland. ZVH in Zaandam verkocht 23 vrije sector huurwoningen aan W.F. Looije Properties.

Motie van treurnis voor wethouder Ivens

De Amsterdamse fracties van VVD, CDA, Forum voor Democratie en de ChristenUnie veroordeelden via een motie van treurnis het woningbouwbeleid van wethouder Ivens. De motie kreeg geen meerderheid.

Steen des aanstoots was het geringe aantal middenhuurwoningen dat in de eerste helft van 2020 in aanbouw is genomen. De collegepartijen beoogden elk jaar bijna 1.700 huurwoningen in het middensegment in aanbouw te nemen, maar de teller voor de eerste helft van dit jaar staat op slechts 78 woningen. Ivens kondigde aan er van alles aan te doen om het middensegment te verruimen. Een van de initiatieven is de instelling van een Doorbraakteam. De gemeenteraad zou volgens de SP-wethouder wat meer geduld moeten hebben.

CDA-raadslid Diederik Boomsma toonde zich geïrriteerd over de keuze van de wethouder om de schuld voor de lage productie bij bouwers en beleggers te leggen. Al jaren wordt de doelstelling niet gehaald en 2020 lijkt een jaar te worden met de laagste productie ooit, aldus het raadslid. Een mediator zou de plooiën met de markt moeten gladstrijken, maar volgens de wethouder is dat niet nodig.



Bewoners Zuidoost krijgen voorrang bij Trinity Buildings

Certitudo Capital geeft bij de verhuur van appartementen in Trinity Buildings (Amstel III) voorrang aan bewoners van Amsterdam-Zuidoost. Ook mensen met een sleutelberoep in Zuidoost in de zorg of het onderwijs komen in aanmerking voor voorrang.

De transformatie van de Trinity Buildings aan de Pietersbergweg van kantoren naar woningen levert 133 appartementen op: 4 jongerenwoningen, 102 middeldure huurwoningen en 27 vrijesectorwoningen. Een kwart daarvan is gereserveerd voor speciale doelgroepen. Het doel daarvan is volgens de ontwikkelaar tweeledig. Enerzijds moet een brug worden geslagen tussen de beide kanten



van het spoor, waardoor meer cohesie in de nieuwste stadswijk van Amsterdam-Zuidoost zal ontstaan. Ook wil Certitudo meer mensen de kans geven in hun eigen stadsdeel te blijven wonen.

“Een voorkeursbehandeling is in het belang van buurtbinding,” stelt Dirk de Jager, lid dagelijks bestuur stadsdeel Zuidoost. “In Zuidoost voelen mensen zich betrokken bij elkaar. Daar hebben zij hun familieverbanden. Die verbanden zijn belangrijk voor de ontwikkeling van de gemeenschap.” Anderzijds wordt het huurders die een relatief groot belang hebben bij een woning in Amstel III, bijvoorbeeld doordat zij werken in het AMC of op een basisschool in Zuidoost, makkelijker gemaakt een woning te huren. Trinity Buildings wordt voorjaar 2021 opgeleverd.

Run op vergunningenloket verkamering is voorbij

✘ In het laatste half jaar tot 1 oktober zijn in Amsterdam 332 vergunningen aangevraagd om een woning te verkameren. De run op het vergunningenloket lijkt daarmee voorbij. Voorafgaand aan en in de eerste maanden na het in werking treden van de nieuwe regels per 1 januari werden wel op grote schaal aanvragen ingediend. Tot 1 oktober zijn in totaal 6.120 vergunningen verstrekt. In dertien wijken was per 1 april het ingestelde quotum al volledig opgebruikt. Dat is nog steeds zo. In acht andere wijken is het quotum voor 75 procent of meer vol. In de resterende 78 wijken was minder dan driekwart van het beschikbare aantal vergunningen verleend. Stadsbreed is 44 procent van het totaal beschikbare vergunningen gegeven.

In Amsterdam gelden sinds dit jaar nieuwe regels voor het delen van woningen door drie of meer mensen. Er gelden bovendien quota per buurt en per pand. Waar verhuurders zich eerder weinig gelegen lieten liggen aan de regelgeving, kiezen velen nu eieren voor hun geld. Dat gaat twee kanten op: mét vergunning verhuren of ermee stoppen.

PERSONALIA

✘ Farid Tabarki is toegetreden tot de Raad van Commissarissen (RvC) van woningcorporatie Stadgenoot. Hij is de opvolger van oud-Aedes voorzitter Willem van Leeuwen. Tabarki is zelfstandig ondernemer, oprichter-directeur van Studio Zeitgeistals en oud-partijbestuurder van GroenLinks.



✘ Anne Wilbers wordt per 1 februari de tweede bestuurder van woningcorporatie Stadgenoot, naast Marien de Langen. Wilbers is nu de topvrouw van de landelijke corporatie Mooiland. Daarvoor werkte zij lang in Amsterdamse corporatiesector, bij de Alliantie en voorganger de Dageraad.



Bij Stadgenoot wordt zij verantwoordelijk voor financiën en bedrijfsvoering, strategie en portefeuille, personeel en organisatie, plus auditing en verbetermanagement.

✘ Karin Laglas vertrekt per 1 juni als voorzitter van de directieraad van woningcorporatie Ymere. Hoewel ze naar eigen zeggen 'nog wel een tijdje meekan' wil ze de transitie maken naar een ander leven, legt ze uit in een afscheidsinterview in Vastgoedmarkt. Laglas trad begin in 2014 aan als opvolger van Roel Steenbeek.



Woonlastenregelingen bereiken juiste doelgroep

✘ Amsterdamse regelingen om de woonlasten van de laagste inkomensgroep te beperken bereiken de juiste doelgroep van corporatiehuurders. Maar deze en andere ondersteuningsmaatregelen voorkomen niet dat 42 procent van de sociale huurders, bijna 60.000 huishoudens, financieel in een zorgelijke situatie zit. Dit blijkt uit onderzoek van Nibud in opdracht van de gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en de Amsterdamse woningcorporaties.

In Amsterdam hebben corporatiehuurders met een hoge huur en laag inkomen recht op een huurverlaging tot een 'passende huur'. Daarbij worden hoge huren verlaagd tot de zogeheten aftoppingsgrens. Tot die grenswaarde ontvangen huurders maximale huurtoeslag.

Het Nibud-onderzoek laat zien dat de armoederegelingen en de regeling 'passende huur' een positief effect hebben op de financiële positie van de huishoudens tot 120 procent van het sociaal minimum. Voor de opdrachtgevers is er dan ook geen reden de huidige Samenwerkingsafspraken 2020-2023 te herzien. Wel hebben de woonpartijen afgesproken dat alle huurderskoepels met hun eigen corporatie afspraken gaan maken om huurders met de laagste inkomens zoveel mogelijk te ontzien bij de jaarlijkse huurstijgingen.

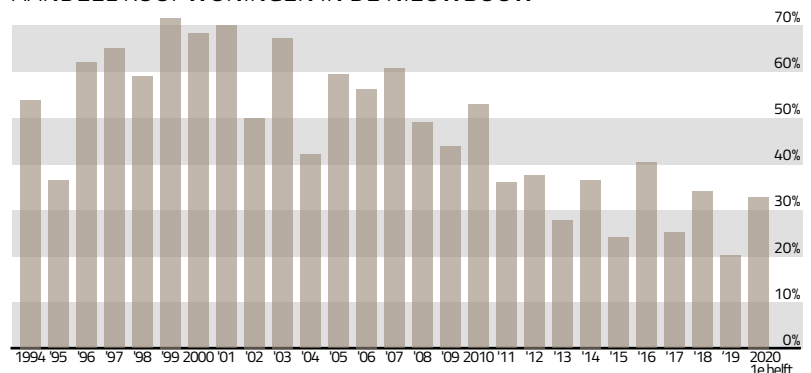
Bijna één op de vijf Amsterdamse huishoudens in een sociale huurwoning heeft het financieel gezien erg zwaar, zo blijkt uit het Nibud-onderzoek. Directeur Arjan Vliegthart: "Wat we hier zien is een landelijk probleem, dat kunnen gemeenten niet alleen oplossen. Maar daarvoor is het wel belangrijk om dat lokale beleid ook goed in beeld te brengen."

VVD Amsterdam wil meer koopwoningen

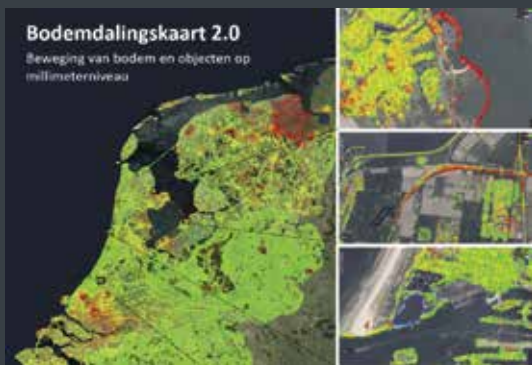
✘ VVD-raadslid Naoum Néhme heeft een initiatiefvoorstel ingediend dat beoogt het aandeel koopwoningen in Amsterdam in 2050 in lijn te brengen met het landelijk gemiddelde. Daartoe zouden in het jaarlijkse bouwprogramma 3.750 koopwoningen moeten worden opgenomen, zo'n beetje de helft van de beoogde jaarproductie.

Op dit moment telt Amsterdam ruim 135.000 koopwoningen, oftewel 31 procent van de totale voorraad. Het landelijk gemiddelde ligt rond de 57 procent. Het VVD-voorstel lijkt bij voorbaat kansloos. De huidige coalitie streeft namelijk naar een nieuwbouwproductie volgens de verdeling 40% sociaal, 40% middensegment en 20% dure segment. Dat is overigens tot dusver niet gelukt. De eerste helft van dit jaar bestond een derde van de nieuwbouw uit koopwoningen.

AANDEEL KOOPWONINGEN IN DE NIEUWBOUW



Gevonden
op
het
web



BODEMDALING

Heel Holland zakt. De bodem van Nederland beweegt, en vooral omlaag. Dat leidt tot funderingsproblemen. Wat de kans daarop is, kon je een aantal maanden voor je eigen straat bekijken bij een testversie van FunderMaps. Die is helaas weer offline gebracht, maar schijnt terug te komen. Wel beschikbaar voor een globaal beeld is versie 2.0 van de bodemdalingskaart.

→ <https://bodemdalingskaart.nl>



LIVECASTS WIJKAANPAK

In november organiseerde Pakhuis de Zwijger i.s.m. de AFWC en NUL20 een aantal bijeenkomsten over de wijkaanpak. Je kunt ze hier terugkijken of het verslag ervan lezen.

→ nul20.nl/comebackwijkaanpak



BLIK OP NOORD

Veel aandacht voor Amsterdam Noord de laatste tijd. Massi Hutak schreef een boek vol ergernis over de gentrificatie met de veelzeggende titel 'Jij hebt ons niet ontdekt, wij waren hier altijd al'. De andere blik komt van BouwWoonLeef die de kijker in deze aflevering laat kennismaken met het nieuwe stationsgebied.

→ www.nul20.nl/bwl_adamnoord

Architectuur in Nederland 2019-2020

Voor de 33e editie van Architectuur in Nederland (2019-2020) is weer een aantal spraakmakende ontwerpen geselecteerd. De keuze van de drie redactieleden is deze keer gebaseerd op het overkoepelende thema 'Pleased to meet you'. Met dit thema in het achterhoofd zochten de samenstellers naar een open en betrokken houding bij de ontwerpers van de bezochte projecten. Die werd overigens niet altijd gevonden, melden zij enigszins kribbig in het voorwoord.



Er wordt in het voorwoord ook stilgestaan bij de huidige pandemie. Welke gevolgen kan dit hebben voor het werk van architecten? Veel verder dan de vraag opwerpen komt het overigens niet, maar daarvoor is het vermoedelijk ook wat vroeg.

In het jaarboek staat ook een essay van de redactieleden en gastauteur Adeola Enigbokan. Zij schreven een artikel waarin juist de bewoners van gebouwen en steden een belangrijke rol spelen – zeker niet vanzelfsprekend in een architectuurboek.

En dan zijn er natuurlijk de ontwerpen die dit jaar in de schijnwerpers worden gezet. Daar zitten veel Amsterdamse gebouwen bij. Bijzonder is bijvoorbeeld het ontwerp van het Tower House in de Jordaan. Bureau Lada liet zich hierbij inspireren door het ontwerp van een gelijknamige woning die Japanner Takamitsu Azuma in 1966 ontwierp voor een heel klein kavel in Tokio. Het pand sluit – hoewel eigentijds – heel goed aan op de oorspronkelijk bouw aan de Grachtengordel.

Onder de uitgelichte Amsterdamse ontwerpen maar liefst twee prijswinnaars. Office Winhov ontving de Amsterdamse architectuurprijs de Gouden AAP voor de verbouwing en transformatie van het Trippenhuys aan de Kloveniersburgwal.

Diezelfde prijs kende de publieksjury toe aan de beeldbepalende wooncomplexen Rhapsody in de Kolenkitbuurt. De drijvende ecologische woonwijk Schoon Schip krijgt ook de nodige aandacht in het jaarboek. Dit project werd eveneens genomineerd voor de A.A.P., maar viel buiten de prijzen. Het is kortom weer een inspirerende uitgave met traditiegetrouw op de laatste pagina's een uitgebreid overzicht van de belangrijkste prijzen, prijsvragen, tentoonstellingen en publicaties van het afgelopen jaar.

Architectuur in Nederland 2019-2020. Redactie: Kirsten Hannema, Teun van den Ende en Arna Mackic. Gastauteur Adeola Enigbokan. Uitgever: Nai010. Paperback; 175 pagina's; € 39,95. ISBN 978-94-6208-555-8; Nederlands/Engels.



Woningtekort starters en middeninkomens

Op verzoek van de vaste commissie voor BZK nam het CPB deel aan het rondetafelgesprek Woningtekort starters en middeninkomens. Deze korte 'position paper' bevat de inbreng van het CPB voor dit gesprek. Aan de basis ervan ligt de publicatie Kansrijk woonbeleid 2020 uit juli, ook gratis te downloaden van de CPB-site. Belangrijkste adviezen: meer bouwen en de woonsubsidies in de sociale huur- en koopsector verkleinen.

Position paper Woningtekort starters en middeninkomens, CPB november. Stefan Groot. 4 pag. Te downloaden van CBS-site: www.cpb.nl



Verduurzaming corporatiewoningen

In het project Verduurzaming corporatiewoningen brengt Platform31 in beeld hoe het energetisch verduurzamen van sociale huurwoningen kan samengaan met het toepassen van circulaire maatregelen en maatregelen die woningen (en woonomgeving) klimaatbestendig maken.

Zes projecten worden beschreven. Ze zijn door een expertpanel onder de loep genomen en van een reflectie voorzien.

Verduurzaming corporatiewoningen. Uitgever: Platform31. Auteurs: Fons Lustenhouwer en Mark Westerhuis, 40 pag. Verkrijgbaar als gratis download: www.platform31



Zwerfruimte/Wanderspace

Getuigt het nu van moed of grote naïviteit om in deze tijd een pleidooi te houden tegen 'nodeloos bouwen'? Volgens de auteurs van Zwerfruimte wordt er meer gebouwd dan nodig is. "Terwijl onze open ruimte schaarser wordt, hebben we nauwelijks oog voor de mogelijkheden die er zijn met wat al gebouwd is."

Maar aah, de auteurs komen uit België, dat verandert de zaak. Het zijn architecten van de Vlaamse architectuur- en onderzoekspraktijk RE-ST die hun bevindingen van tien jaar onderzoek vastleggen in het boek Zwerfruimte/Wanderspace. Vlaanderen is hun ijkpunt, maar hun voorbeelden en data zijn interessant genoeg voor Nederlandse stedenbouwers.

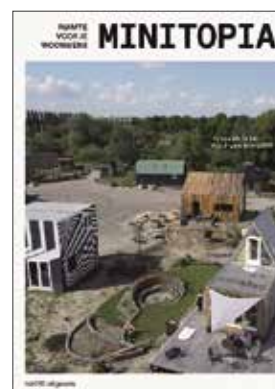
Zwerfruimte/Wanderspace. Uitgeverij nai010. ISBN 978-94-6208-589-3. Hardcover. Nederlands/Engels. Auteurs/samenstellers: Tine Hens, Roel De Ridder, Leo Van Broeck en Jee Kast onder curatorschap van RE-ST (Dimitri Minten, Tim Vekemans, Bob Van Abbenyen) | design: Sarah Schrauwen. 336 pagina's met illustraties. €29,95.



Minitopia

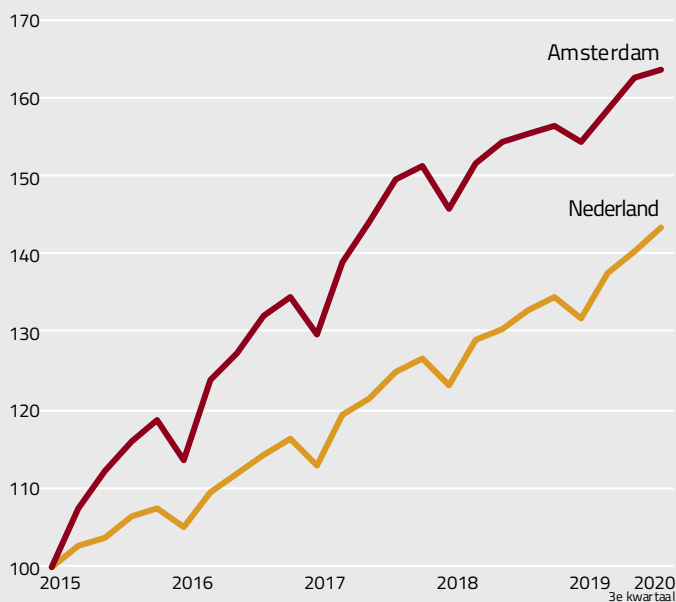
Minitopia laat zien hoe nieuwe woonvormen in de praktijk tot stand komen. Met woonvormen die compact, flexibel, kant en klaar of modulair zijn. De ambachtelijke en innovatieve bouwmethoden in dit boek moeten inspiratie bieden voor het zelf realiseren van dergelijke woningen. Dit boek voort uit het project Minitopia, een terrein in Den Bosch waar ruimte is voor experimentele goedkope en duurzame zelfbouw.

Minitopia. Uitgeverij nai010 ISBN 978-94-6208-573-2, december 2020. €34,95. Auteurs: Tessa Peters & Rolf van Boxmeer, Peter Camp, Jeroen Junte. 176. www.nai010.com



Prijzen blijven maar stijgen, vooral buiten de Randstad

PRIJSINDEX BESTAANDE KOOPWONINGEN (2015=100)



Bron: CBS/Kadaster

☒ PANDEMIE OF NIET. De prijzen van Nederlandse woningen blijven maar stijgen, vooral buiten de Randstad. Hebben mensen genoeg van de stad of hebben de rimpels van een waterbedeffect nu de buitenste zones bereikt? Feit is dat bestaande koopwoningen in oktober 8,1 procent duurder waren dan een jaar daarvoor en dat deze grootste prijsstijging in bijna twee jaar vooral in de buitengebieden is gerealiseerd. Dit aldus onderzoek van CBS en Kadaster.

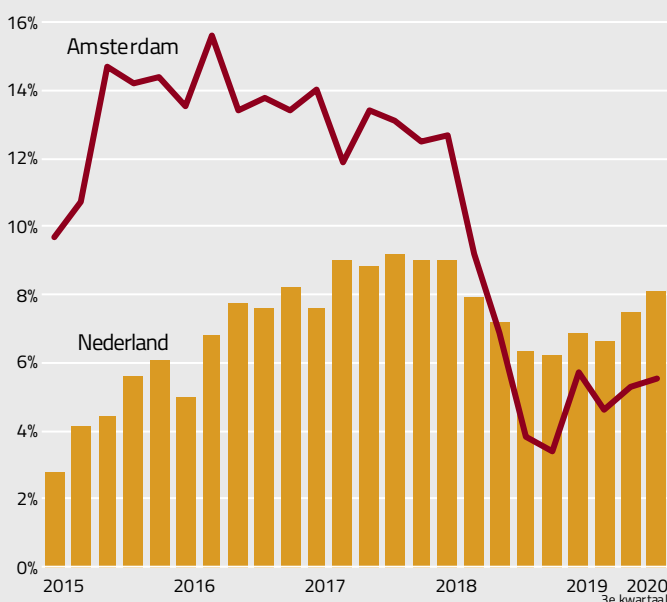
In Groot Amsterdam lijkt de limiet bereikt. Het Kadaster noteert over een jaar nog wel een stevige prijsstijging van 5,5 procent. Maar volgens de laatste cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) is er in de hoofdstad zelf inmiddels sprake van een pas op de plaats. De gemiddelde m2-prijs bleef in het derde kwartaal althans nagenoeg gelijk met die van het tweede kwartaal. Wel steeg het aantal transacties, net als in de rest van Nederland. De cijfers van de makelaars geven een actueler beeld dat die van het Kadaster: het verschil tussen transactiedatum en het passeren van de koopakte bij de notaris.

Dat de prijzen maar blijven stijgen ondanks de pandemie heeft vele oorzaken, waarbij de lage rente en de krapte op de markt als belangrijkste oorzaken worden genoemd. De woningkrapte werd dit jaar weer groter. Er stonden in het derde kwartaal 27 procent minder woningen te koop dan een jaar eerder, terwijl het aantal verkochte woningen steeg met 14 procent. De 'krapte-indicator' is 2,0, aldus de NVM, wat betekent dat er heel weinig woningen te koop staan. Een extreme 'verkoopersmarkt' dus.

BUY TO LET NEEMT NOG STEEDS TOE

Wat de woningzoeker ook niet helpt is dat kleine beleggers nog steeds volop woningen kopen om te verhuren. Het nam zelfs

PRIJSSTIJGINGEN BESTAANDE KOOPWONINGEN TOV JAAR EERDER



nog toe dit jaar. In de eerste helft van 2020 ging in de vier grote steden tegen de 40 procent van de woningaankopen naar particuliere verhuurders volgens de voorlopige cijfers van het Kadaster. In de rest van Nederland was dat zo'n 20 procent. Beleggers lijken de laatste maanden van het jaar extra actief vanwege de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari. Maar marktpartijen verwachten niet dat beleggers daarna afhaken. Woningen verhuren blijft een aantrekkelijke belegging. ☐

ONTWIKKELING PRIJZEN Q3 TOV JAAR EERDER

Ontwikkeling in procenten

0% 5% 10% 15% 20%

Bron: NVM

