

NUL 20

WWW.NUL20.NL

SEPTEMBER 2021 #108



Terug naar de volkshuisvesting?

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.



MASTERPLAN NIEUW-WEST

Marien de Langen: "Ik hoor niemand meer zeggen dat wij terug moeten naar de kerntaken"

Bewoners willen meeschrijven aan Masterplan



Waar gebeurt het in Nieuw West?



Volkshuisvestingsfonds: geld gaat vooral naar particuliere eigenaren

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)
 Wendy Koops

MET BIJDRAGE VAN:
 Lisette Vos

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

4 TERUG NAAR DE VOLKSHUISVESTING?

4 **Terug naar de Volkshuisvesting**

8 **MASTERPLAN NIEUW-WEST**

9 **Interview met Marien de Langen**

11 **Masterplan Nieuw-West: bewoners willen meeschrijven**

14 **Overzicht projecten woningcorporaties**

16 **Volkshuisvestingsfonds: geld gaat naar eigenaren**

18 **FOTOREPORTAGE Zomer in de stad**

20 **Wooncoöperaties: zorgt leenfonds voor versnelling?**

22 **Komt huurwoning straks uit de fabriek?**

25 **REKENKAMER De grote verdwijnturc**

26 **BOUW - Kort bouwnieuws**

28 **Tekort rolstoelwoningen: 'Mensen zitten soms gevangen in hun huis'**

30 **Dossier loodverwijdering kan nog lang niet afgesloten**

32 **OP STAP MET... de straatjurist**

34 **LOPENDE ZAKEN - Woonbeleid in het kort**

36 **INTERVIEW Eva Bollen, noorderling op de barricaden**

38 **DE LEESKAMER**

40 **WOONBAROMETER: Studentenhuisvesting. Het eeuwige tekort**



Wooncoöperaties: gaat leenfonds voor doorbraak zorgen?



De huurwoning komt straks uit de fabriek



De verleiding: nieuwe aanpak moet aanbod rolstoelwoningen vergroten



'Soms moet je een paar deuren intrappen' OP STAP MET ... Willemijn de Nooijer



Fotoreportage: Zomer in de stad

Waarom nu pas?

DAAR WAS HET dan: 'Het Woonprotest'. Zaterdag 12 september was de eerste - drukbezochte - manifestatie in Amsterdam. Demonstraties in Rotterdam, Den Haag en wellicht andere steden volgen.

Eindelijk. Jarenlang heb ik me verbaasd dat er niet meer en luider werd geprotesteerd tegen de groeiende woningnood en escalatie van de huur- en kooprijzen. Ook in de landelijke politiek wilde het onderwerp maar geen vlam vatten. Hoewel de ellende zich al jaren opbouwt, viel er electoraal kennelijk onvoldoende garen mee te spinnen.

Kwestie van rekenen waarschijnlijk: het gros van de kiezers heeft helemaal geen last. Die wonen namelijk prima. Dankzij de 2,2 miljoen corporatiewoningen betalen veel huurders een overzichtelijke huur. En de meeste woningeigenaren hebben in beter tijden gekocht en worden nu slapend rijk - althans op papier.

De slachtoffers van de wooncrisis zijn veelal jong en niet georganiseerd. Daar hebben de organisatoren van het woonprotest een stem aan gegeven. Ook tot hun eigen verrassing heeft hun actie een enorme vlucht genomen.

Dat moet komen omdat de zoektocht naar een betaalbare woning inmiddels steeds meer mensen direct of indirect raakt. Als je niet zelf de pineut bent, dan heb je wel een kind, familielid of vriend die geen zelfstandig bestaan meer kan opbouwen, gezinsvorming blijft uitstellen of moet kiezen voor een niet gewenste woonstek.

De wooncrisis raakt steeds meer lagen van de samenleving. Het is niet alleen de woningzoekende die is aangewezen op sociale huur of die betaalbare koopwoning. Zelfs met een jubelton en een bankgarantie in de achterzak blijf je in Amsterdam nu al het nakijken te hebben bij woningen tot een miljoen. Altijd is er wel iemand die meer overbiedt.

Het woord crisis is kortom op zijn plaats, en een snelle oplossing is er niet. Daarvoor dragen te veel factoren bij aan deze 'perfect storm'. Natuurlijk is niet alles de schuld van 'de politiek'. Maar zonneklaar is dat het landelijke beleid het laatste decennium een ongunstige rol heeft gespeeld. Het wordt hoog tijd dat 'Den Haag' onderdeel wordt van de oplossing. Maar daar lijkt de comeback van een minister van Volkshuisvesting verder weg dan nieuwe verkiezingen. Dat laatste is misschien niet eens zo gek. Ik weet wel een goed campagnethema.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Wooncrisis leidt inmiddels tot landelijk protest

Terug naar de volkshuis

Stedelijke vernieuwing, wooncoöperaties, het Volkshuisvestingsfonds. In dit NUL20-nummer besteden we aandacht aan thema's die 'vroeger' onder het ministerie van Volkshuisvesting zouden zijn gevallen. Hoe staat het eigenlijk met het gedachtegoed van de naoorlogse 'volkshuisvesting'. Is er sprake van een comeback? { Fred van der Molen }



▣ NOG ALTIJD KOMEN er delegaties uit het buitenland naar het wonder van de Nederlandse volkshuisvesting kijken. Een tochtje door de Amsterdamse Spaarndammerbuurt met als hoogtepunt een bezoek aan het arbeiderspaleis Het Schip is daarbij een verplicht nummer.

De Nederlandse sociale huursector heeft een respectabele staat van dienst, maar de glans is er wel een beetje af. Aan de pluskant staat een nog altijd indrukwekkend woningbezit van 2,2 miljoen betaalbare sociale huurhuizen (28% van de totale voorraad), waarvan een groot deel er uitstekend bij staat. Aan de minkant staan enorme wachtlijsten, 40.000 daklozen, een landelijke overheid die sociale huisvesting niet ondersteunt maar belast, en een ontwikkeling waarin beleidsmakers sociale huurwoningen steeds meer als een vangnet voor onfortuinlijke doelgroepen zijn gaan beschouwen, dan als een volwaardig segment van de woningmarkt.

Maar de huidige wooncrisis gaat veel verder dan de sociale huursector. Steden zijn onbetaalbaar geworden voor jonge gezinnen en middeninkomens en ook in kleinere gemeenten komt de jonge generatie er nauwelijks meer tussen. De wooncrisis leidde op 12 september tot het eerste landelijke woonprotest in Amsterdam; op 17 oktober krijgt dat in Rotterdam een vervolg. Achter deze protestbeweging scharen zich meer dan 150 actiegroepen, organisaties en politieke partijen. Zij eisen van het volgende kabinet "een radicale verbetering in het woonbeleid".

MISGEGAAN

Waar het is misgegaan? Er is een kluit van factoren aan te wijzen die aan de huidige woningnood bijdragen - waaronder de internationale monetaire politiek, de verhuurderheffing, stijgende bouwrijzen, extramuralisering, knelende regelgeving, stapeling van bouwweisen, milieubelemmeringen, gebrek aan bouwlocaties, immigratie en te lage prognoses over de bevolkingsgroei.

vesting?



Niet alles is natuurlijk de schuld van 'de politiek'. Maar zonneklaar is dat het landelijke beleid het laatste decennium een ongunstige rol heeft gespeeld. De stringente bezuinigingen van het kabinet Rutte-Samsom verergerden de crisis in de hele bouwkolom. Een veeg teken was eerder al de opheffing van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu in 2010. Vervolgens ging in 2012 Stef Blok als 'minister zonder portefeuille' Wonen erbij doen. Veelzeggend was dat de term 'volkshuisvesting' daarbij sneuvelde. Blok voerde voortvarend de neoliberale bezuinigingsagenda uit met als kern meer marktwerking en decentralisatie. Hij ging er prat op dat hij een heel ministerie liet verdwijnen. Ruimtelijke ordening werd een vies woord, subsidies zoals de ISV-gelden werden geschrapt, woningcorporaties gingen een belasting op sociale huurwoningen betalen. In de visie van Blok kon 'de markt' voortaan wel zorgen voor voldoende woningen.

Dat viel tegen. Bovendien zorgden niet bouwende vastgoedpartijen, van kleine beleggers tot buitenlandse 'sprinkhaankapitalisten' (dixit Erik Flentge, SP-fractievoorzitter Amsterdam) vooral voor verdere prijsopdrijving.

Corporaties hingen na de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet in 2015 aangeslagen in de touwen. De jaren daarna kregen in deze sector financiële verantwoording, risicomijding en kostenbeheersing prioriteit; projectontwikkeling werd het kind van de rekening. Corporaties in nood, zoals Vestia, verkochten hele pakketten woningen aan beleggers. Op 1 januari 2020 bezaten de Nederlandse corporaties 10.000 woningen minder dan vijf jaar eerder.

SCHUIVENDE PANELEN

De slinger beweegt de andere kant op. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) presenteerde het kabinet vorig jaar weer een langetermijnvisie op de ruimtelijke ordening. En minister Kaja Ollongren, gestart zonder programma en budget voor Wonen, introduceerde twee investeringsfondsen van 1 miljard - voor corporaties en gemeenten - om woningbouw te stimuleren. En ze stelt capaciteit en deskundigheid beschikbaar om procedures voor gebiedsontwikkeling te versnellen. Daarnaast kwam er ook een Volkshuisvestingsfonds van 450 miljoen euro.

Den Haag is kortom terug op het speelveld, maar de fondsen zijn eenmalig. Voor besluiten over structurele bouwfondsen of vermindering van de verhuurderheffing is het wachten op een nieuw kabinet...

Het opvoeren van de woningproductie is weer een kwestie van nationaal belang, zo lazen we in de verkiezingsprogramma's. Wat daarin opviel is dat 'volkshuisvesting' als begrip weer helemaal terug is van weggeweest. En niet alleen bij de linkse partijen. 'Minder marktwerking, meer samenwerking' concludeerde bijvoorbeeld het CDA. De confessionelen willen "van volkshuisvesting weer een overheidstaak met een stevige regierol voor het Rijk" maken.

VOLKSHUISVESTING

De term 'volkshuisvesting' wordt kortom weer gekoesterd. Maar krijgen we daarmee ook het gedachtegoed uit de tweede helft van de vorige eeuw terug? Dat is nog maar de vraag. Vanaf 1995 raakte het woonbeleid doordeesemd van marktdenken en deregulering. Dat ploeg je niet zomaar terug, zo leerden de afgelopen jaren.

Zorg voor voldoende woonruimte is een overheidstaak. Zo staat het in de grondwet. Na de oorlog namen opeenvolgende regeringen die verantwoor-

Sinds 1995 is de rechtspositie van de huurder steeds zwakker geworden en werd bezit van en handel in woningen lucratiever

delijkheid heel serieus. Het volkshuisvestingsbeleid had twee sporen: centrale regie op de ruimtelijke ordening en de woningproductie én regelgeving voor eerlijke verdeling en betaalbare huren. Volkshuisvesting was ook een aanzienlijke begrotingspost.

Vanaf medio jaren negentig begon er een andere, 'neoliberale', wind te waaien in de nationale politiek. Corporaties werden verzelfstandigd en de geldkraan werd dichtgedraaid. In 2014 werden de laatste subsidies voor stedelijke vernieuwing (ISV-gelden) uitgekeerd. Met de introductie van de verhuurderheffing werd de sociale huursector zelfs een verdienpost voor het Rijk..

De facto is sinds 1995 de (rechts)positie van de huurder steeds zwakker geworden en werd bezit van en handel in Nederlands vastgoed lucratiever. Belangrijke mijlpalen in dit proces waren de afschaffing van de huurregulering in de vrije sector (1995), de introductie van de WOZ in het puntenstelsel (2015) en de invoering van het tijdelijke huurcontract in de vrije huursector (Wet Doorstroming Huurmarkt - 2017).



HET WOONPROTEST

Op 12 september was er in Amsterdam Het Woonprotest, een landelijke demonstratie tegen het tekort aan betaalbare woningen, stijgende huurprijzen en speculatie met woningen door beleggers. Het is de eerste manifestatie van een nieuwe beweging van meer dan 150 actiegroepen, politieke partijen en organisaties die gezamenlijk wil opkomen voor huurders en voor starters op de markt voor koopwoningen. De tweede bijeenkomst is 17 oktober in Rotterdam, een derde op 13 november in Den Haag. De deelnemers richten hun oproep aan het nieuwe kabinet en de lokale politieke partijen die zich voorbereiden op de gemeenteraadsverkiezingen. "We moeten aan de noodrem trekken en een ommekeer in beleid forceren."

Hun eisen zijn:

- Garandeer voldoende en betaalbare huisvesting
- Herpak de grip op de escalerende huur- en huizenprijzen
- Stop racistisch en klassistisch woon- en sloopbeleid
- Pak parasitaire beleggers aan

NIEUW KABINET AAN ZET?

De huidige wooncrisis is niet binnen een paar jaar op te lossen, ook niet als de productie wordt opgeschroefd tot 100.000 woningen. Ondertussen groeit de kloof tussen de 'insiders' en de 'outsiders': zij die een woning hebben of betaalbaar huren en zij die dat niet hebben. Deze kloof wordt steeds meer een generatiekloof. Recentelijk meldde de adviesketen De Hypotheker dat alleenstaanden met een modaal inkomen (36.500 euro bruto, excl. vakantiegeld) zich nog maar 3,3 procent van de te koop staande woningen kunnen permitteren. In Amsterdam is dat nog maar 0,2 procent.

Het enorme tekort aan betaalbare woningen staat eindelijk op de politieke agenda.

Het nieuwe kabinet zal niet om een flinke taakstelling op dit gebied heen kunnen. Ook in de 'aan-zet' tot een regeerakkoord van VVD en D66 werd gerept over de bouw van een miljoen woningen dit decennium.

WONINGPRIJZEN

Er zijn zeer beperkte mogelijkheden om de prijsstijgingen in de koopsector te temperen. De woonstarter helpen met koopsubsidies, ruimere leennormen of een voorschot op de erfenis (de 'jubelton')

is de verkeerde route gebleken: dat leidt in een gespannen markt alleen maar tot hogere prijzen. Het Rijk zou wel eens na kunnen denken over nationale Koopgarant- of Koopstart-achtige constructies; nu moeten gemeenten zelf het wiel uitvinden.

Wat de koper in spe in ieder geval helpt, is het voor beleggers onaantrekkelijker maken woningen op te kopen. Bijvoorbeeld door inkomen uit huur als zodanig te belasten. Jaren te laat, krijgen gemeenten wel per 1 januari de mogelijkheid een zelfbewoningsplicht voor bestaande koopwoningen in te voeren. Onduidelijk is nog op welke schaal gemeenten die mogen inzetten.

WONINGCORPORATIES

Ook de huren zijn als een komeet gestegen. De klassieke volkshuisvester zou de belangen van de onderliggende partij, de huurder, beter willen beschermen. Bijvoorbeeld door huurverhogingen te maximaliseren, door een groter deel van de woningvoorraad te reguleren (WWS) en door tijdelijke huurcontracten te beperken.

Maar of dat ervan komt? Uit de beleidsontwikkeling de laatste jaren kunnen huurders weinig hoop putten. De vastgoedsector vindt in Den Haag een willig oor. Eerder sneuvelde de 'noodknop middenhuur', recentelijk werd de invoering van de maximering van de WOZ-component in het puntenstelsel uitgesteld. De consequentie daarvan is dat nog meer particuliere gereguleerde huurwoningen worden geliberaliseerd. Al jaren verdwijnen er zo meer betaalbare woningen dan steden kunnen bijbouwen.

De Nederlandse corporatiesector biedt huurders kortom de beste garantie op blijvend betaalbare huisvesting. Woningzoekenden met een kleine beurs mogen enige hoop putten uit de aankondiging dat grote stedelijke corporaties, verenigd in De Vernieuwde Stad, hun woningproductie gaan verdubbelen. Er zijn begrijpelijke pleidooien om ook (lage) middeninkomens weer toegang te geven tot deze sector. Daar is alle reden toe. Maar de keerzijde is wel dat wachtlijsten nog langer worden. □

Masterplan Nieuw-West

In navolging van Amsterdam Zuidoost wordt er ook voor het stadsdeel Nieuw-West een 'Masterplan' opgetuigd. Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid dient als lichtend voorbeeld: een brede 'Alliantie' van partijen op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, veiligheid, handhaving en wonen verbindt zich langdurig aan het gezamenlijke doel van het gebied een kansrijke thuisbasis en veilige leefomgeving te maken voor al zijn huidige en nieuwe bewoners.



Stadsdeel Nieuw-West behoort, net als Amsterdam Zuidoost, Zaandam Oost en Lelystad Oost, tot de zestien landelijke stedelijke vernieuwingsgebieden van het interbestuurlijke programma Leefbaarheid en Veiligheid van het Rijk. Deze wijken kunnen met voorrang aanspraak maken op middelen uit het Nationaal Programma Onderwijs, aanvullende coronasteun en middelen uit

het Volkshuisvestingsfonds. Nieuw-West greep overigens naast een bijdrage uit het fonds (zie pag 17). De betrokken vijftien gemeenten maken zich sterk voor jaarlijkse bijdrage van 400 miljoen euro voor verbetering van leefbaarheid en veiligheid in deze wijken.

De conceptversie van het Masterplan Nieuw-West verscheen in juni. Volgens planning verschijnt het definitieve plan in december.

'Ik hoor niemand meer zeggen dat

In navolging van Zuidoost ontwikkelt Amsterdam een langjarig integraal programma voor Nieuw-West. Belangrijk einddoel is de jeugd een betere uitgangspositie te geven. Stadgenoot-bestuurder Marien de Langen is voorzitter van het zogeheten doorbraakteam Wonen en Leefomgeving. Welke doorbraken kunnen we verwachten? [Fred van der Molen]

NIEUW-WEST

Inwoners

159.522

Woningen

70.417

Gemiddelde bewoning

2,3

Aantal corporatiewoningen

33.821

% Sociale huur van corporaties

45%

Per 01-01-2021.

Bronnen: CBS, OIS en AFWC

▣ **EEN INTEGRAAL LANGJARIG** plan voor heel Nieuw-West? Is dat wel een behapbare schaalgrootte. Het stadsdeel heeft net zoveel inwoners als Amersfoort.

De Langen: "We willen met de Alliantie natuurlijk vooral inzoomen op de wijken waar de meeste noodzaak is om de kansen te verbeteren voor de mensen die daar wonen, en specifiek voor jongeren. Ik ga ervan uit dat belangrijke delen van het programma zich vooral gaan toespitsen op de ontwikkelbuurten, dus in Geuzenveld, Slotermeer, Osdorp en Slotervaart."

Wat is de status?

"In juni is een conceptversie verspreid, de zogeheten 60-procentversie. Daar zijn zo'n honderd schriftelijke reacties op binnengekomen, ook van de corporaties. Daarnaast zijn er in het stadsdeel voor

de zomer bijeenkomsten gehouden waar ideeën zijn verzameld. Dat alles wordt nu verwerkt. In december moet het plan klaar zijn."

PARTICIPATIE

Nog voordat de inkt droog was van het ondertekende Masterplan Zuidoost, kwamen er reacties van bewoners en organisaties die zich niet gehoord voelden. De teneur: het gaat weer over ons, in plaats van met ons. In Nieuw-West horen we vergelijkbare kritiek.

"Participatie op zo'n masterplanniveau blijft moeilijk. Bij die 160.000 mensen uit het stadsdeel zitten straks ongetwijfeld mensen die zich niet gehoord voelen of van niets weten. Je moet natuurlijk breed ideeën ophalen en weten wat er speelt. Maar je kunt geen proces organiseren waar na afloop minimaal 81.000 bewoners hun zegen aan geven. Daar heb je de gemeenteraad voor.

Het masterplan geeft de grote lijnen. Voor ons zit de crux van de participatie op een veel lager schaalniveau, bij de projecten. Als we dus veel meer voor starters gaan bouwen, doen we dat in overleg met jongeren. Onze ervaring is dat de meeste mensen pas betrokken raken als het over hun woning of directe woonomgeving gaat."



wij terug moeten naar de kerntaken'

Net als bij het Nationaal Plan Rotterdam Zuid (NPRZ) is de hoofddoelstelling sociale verheffing: jongeren uit het stadsdeel moeten dezelfde kansen en uitgangspositie krijgen als jongeren elders uit Nederland. Wat voor implicaties heeft dat voor de corporaties?

“Wat echt anders is dan bij eerdere stedelijke vernieuwingstrajecten, is de breedte van de Alliantie, de betrokken partijen. Ik heb nog nooit eerder aan tafel gezeten met iemand van het OM. Bovendien trekt de burgemeester er hard aan. Meestal is herstructurering vooral een fysiek onderwerp. Dat is nu echt anders.

En het is geen projectencarrousel. Met name in de sociale sector zijn ze daar helemaal klaar mee. We zetten nu lijnen uit waar partijen zich 20 jaar aan committeren. Al moet zich dat natuurlijk nog bewijzen.

We spiegelen ons aan het NPRZ. Wat betreft de verankering van onderwijs en met name werk heeft Amsterdam nog een weg te gaan, maar wat betreft huisvesting hebben we een betere uitgangspositie. In Rotterdam is in die wijken veel particulier bezit. Hier is een groot deel van de woningen in handen van corporaties. Dat betekent dat je veel beter kunt sturen.

De integrale aanpak betekent ook dat corporaties weer actiever moeten nadenken over het woonprogramma. De afgelopen jaren zaten we vooral in de 40-40-20 logica. Nu praten we inhoudelijker over het programma. Dat zie ik als een positieve ontwikkeling.”

Maar wat betekent dat? Welke 'doorbraken' levert dat op?

“Allereerst de gekozen focus op jongeren. Wij hebben als corporatie traditioneel te maken met de hoofdhuurder die het contract tekent. Maar voor jongeren is er op dit moment helemaal geen perspectief meer op een woning, dus op een zelfstandig bestaan. Daar moeten we op anticiperen. Bijvoorbeeld door er als corporaties voor te kiezen om in Nieuw-West veel meer woningen te realiseren voor jongeren uit het stadsdeel; bijvoorbeeld een kwart.

En we gaan veel tijdelijke woningen neerzetten om de acute woningnood te verminderen. Sowieso moeten we een doorbraak realiseren in de projectontwikkeling. De doorlooptijd is nu vaak te lang.”

Er is wel een groot probleem bijgekomen. De onmogelijkheid om wooncarrière te maken in de eigen wijk. Ook in Nieuw-West schieten de prijzen van koopwoningen omhoog.

“Daar heb je gelijk in. Je zag in het verleden dat een deel van onze doelgroep een nieuwbouwkopwoning kocht in Nieuw-West. Dat is nu voor weinigen meer weggelegd. Maar dat is een nationaal drama.”

Ik noteer twee doorbraken: veel meer bouwen voor jongeren en een voorrangregeling op stadsdeelniveau.

“Klopt. Maar er is meer. Het moet in Nieuw-West niet gaan over 'jongeren' maar over jongens en meiden. Die vragen een gescheiden aanpak, om nieuwe

De afgelopen jaren zaten we vooral in de 40-40-20 logica. Nu praten we inhoudelijker

woonconcepten. Heel kort door de bocht: er zijn in Nieuw-West nog veel grote gezinnen in relatief kleine huizen. De jongensvariant is dat die veel de straat opgaan en daar en daar het risico lopen het verkeerde pad op te gaan. Terwijl meiden in veel migrantengezinnen juist binnen worden gehouden. Stadgenoot is nu gestart met het bouwen van aparte huisvesting voor meiden, onderdeel van het project New Beginnings in de Rousseaubuurt. Daar denkt een groep van tweehonderd meiden over mee. En we betrekken er ook de ouders van de toekomstige bewoners bij, want die moeten zien dat het veilig is voordat ze hun goedkeuring geven. Van dat soort woonconcepten moeten er meer komen.

ACCENTEN MASTERPLAN NIEUW-WEST

- Kwart nieuwbouw voor woonstarters
- Voorrang voor 'eigen' jongeren
- Nieuwe woonconcepten
- Geclusterde seniorenwoningen
- Ook veel tijdelijke woningen
- Aandacht voor grote gezinnen

Het masterplan is nog in ontwikkeling. Het definitieve plan verschijnt in december



Daarnaast zullen we in Nieuw-West nog woningen moeten toevoegen voor grote gezinnen. Dat zorgt ook voor betere kansen: jongeren een rustige plek geven om huiswerk te maken. Alles begint met een goede thuisbasis.”

GECLUSTERD WONEN

In Nieuw-West wil De Langen ook meer geclusterde woonvoorzieningen voor ouderen realiseren. “Je hoort enerzijds veel geluiden over vereenzaming, maar anderzijds willen mensen ook hun buurt niet

Jongeren hebben helemaal geen perspectief meer op een woning

uit. De corporaties willen meer gaan inzetten op geclusterde woonvormen voor specifieke doelgroepen, zoals Stadgenoot eerder deed met het Shaffyhuys voor kunstenaars of het complex voor Iraanse ouderen in Noord. Dat betekent voor corporaties enerzijds anticiperen op initiatieven van woongroepen én anderzijds zelf woonomgevingen creëren waar ouderen prettiger wonen. Ook in bestaande complexen kan je wellicht een vorm van verclustering creëren. Voor dat soort ingrepen of nieuwbouw moet wel gelden: als het initiatief of de woongroep uit elkaar valt, moet je de woningen daarna ook regulier kunnen verhuren. Maar dat is oplosbaar.”

SAMENWERKEN

Corporaties zullen zo'n agenda gezamenlijk moeten omarmen. Bij het programma Parkstad 2015 was er een gemeentelijk projectbureau en de ontwikkelcorporatie Far West. Hoe houd je als voorzitter de spreekwoordelijke kikkers in de kruiwagen?

“De situatie was destijds bij de start van Rich-ting Parkstad 2015 volkomen anders; er is veel meer samenwerking tussen corporaties. En bij de ontvlechting van FarWest is ervoor gezorgd dat bijna in elke buurt wel een dominante corporatie is. Dat maakt het werken natuurlijk een stuk makkelijker.

Een roep om een centrale aanpak hoor je nu totaal niet. Wel bestond er aanvankelijk bij corporaties de vrees dat weer een nieuw plan lopende projecten zou kunnen doorkruisen. Dat is volledig achterhaald. Alles wat loopt gaat gewoon door en het liefst sneller.

Wij hebben natuurlijk allemaal de traditie van de wijkaanpak nog in ons hoofd zitten. Juist die bredere aanpak spreekt ons aan. En dat wordt ook weer van ons verwacht. Over doorbraken gesproken: het is weer helemaal terug in het Rijksdenken dat corporaties een rol moeten spelen in het verbeteren van de veerkracht van buurten, van een veiliger woonomgeving, van prettig samenleven. Ik hoor niemand meer zeggen dat wij ‘terug moeten naar de kerntaken’. Integendeel. ◻



MARIEN DE LANGEN

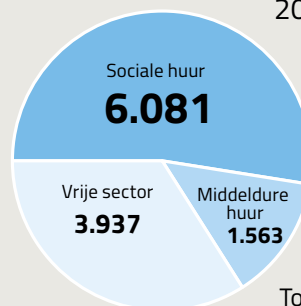
Net als in Zuidoost zijn er in Nieuw-West voor een viertal thema's doorbraakteams geformeerd. Marien de Langen is voorzitter van het doorbraakteam *Wonen en Leefomgeving*. De Langen is bestuursvoorzitter van Stadgenoot. Kort geleden kondigde hij daar zijn afscheid per 1 februari aan.



AFGELOPEN DECENNIUM IS ER VEEL GEBOUWD IN NIEUW-WEST

Het is niet zo dat met het ontbinden van Bureau Parkstad in 2007 en FarWest in 2011 de woningbouw is stilgevallen in Nieuw-West. Commerciële ontwikkelaars namen voor een deel het stokje over van corporaties. Maar ook corporaties realiseerden naast renovaties nog forse aantallen nieuwbouw. Gemiddeld werden er het afgelopen decennium ruim 1.100 permanente zelfstandige woningen per jaar in aanbouw genomen, waarvan 53 procent sociale huur. Het gros daarvan bestond uit studio's voor studenten en andere woonstarters.

Nieuw-West Start Bouw 2011 - 2020





Masterplan Nieuw-West: bewoners willen meeschrijven

Zoektocht naar doorbraken

Met een twintigjarige aanpak vanuit meerdere domeinen vooral gericht op jongeren moet het algemeen welzijn in Nieuw-West worden opgekrikt naar het Amsterdamse gemiddelde. Wat moet anders op woongebied? En wat is de rol van de bewoners zelf in het Masterplan Nieuw-West? { Johan van der Tol }

☒ “ZET EEN HEK om dit stadsdeel, geef de boodschap wat wij moeten opleveren, en wij leveren het op met elkaar.” Aldus Dick Glastra van Loon, directeur van opbouworganisatie Eigenwijks. “Het is geen dom stadsdeel. Nieuw-West is zo groot als Amersfoort en heeft veel potentie. Hoe zo al die externe partijen? Het is zo bevoogdend. Een beetje ambtelijke ondersteuning is prima, maar de ene kwartiermaker en projectleider na de andere wordt ingevlogen. Doodzonde.”

Glastra van Loon is “heel zuur” over de manier waarop de participatie bij de totstandkoming van het Masterplan Nieuw-West tot nu

toe verloopt. Eigenwijks, naar eigen zeggen de grootste onafhankelijke bewonersorganisatie in Nieuw-West, werd niet uitgenodigd voor een van de vier ‘doorbraakteams’ die zich vanuit verschillende domeinen buigen over mogelijke onderdelen van het Masterplan. Een voorstel om dan ten minste samen met bewoners de participatieparagraaf te schrijven met bewonersrechten en procedures voor de inspraak, werd afgewezen. Eigenwijks bedankte ervoor om input van bewoners op te halen die volgens de organisatie vervolgens in een ‘black box’ verdwijnt. “Je weet immers niet wat ermee gebeurt.”



Bewonersparticipatie in vernieuwingsprocessen, het blijft schuren in Nieuw-West. Al ging het tijdens de ook bekritiseerde grootschalige aanpak onder Bureau Parkstad begin deze eeuw beter, stelt Glastra van Loon. “Dat was veel zuiverder.”

‘UNUSUAL SUSPECTS’

“We snappen dat organisaties die niet zijn uitgenodigd voor de doorbraakteams, zich bezeerd voelen”, zegt een betrokken ambtenaar. “We kijken met meerdere partijen naar wat over een langere periode nodig is. Niet alleen met bewoners, maar ook met politie, OM, woningcorporaties, onderwijs, buurtteams en anderen. Maar je kunt niet

uit Nieuw-West om te horen wat zij belangrijk vinden. In de vier doorbraakteams en de overkoepelende Alliantie, waarin onder meer Rijk, gemeente, OM, politie en corporaties zitting hebben, zitten ook bewoners. Later dit jaar wordt ook een burgerberaad gehouden waarvan de deelnemers via loting worden aangewezen. “Zo proberen we de ‘usual’ en ‘unusual suspects’ mee te nemen.”

Toch is de kritiek van Glastra van Loon niet terug te brengen tot louter kinnesinne over het niet uitnodigen van Eigenwijks. Ook Jacqueline van Loon, directeur van bewonersadviesorganisatie !WOON, vindt dat er in de nog onvolledige ‘60-procentsversie’ van het plan weinig is vastgelegd over een permanente betrokkenheid van bewoners bij uitwerking en uitvoering van het plan. “Er zijn daar veel bewonersgroepen en organisaties die zelf hun lot in handen hebben genomen en die zelf plannen willen maken. Naar ze luisteren is heel goed, maar iets anders is ze de komende jaren mee te laten doen als partner”, aldus Van Loon. Als voorbeelden noemt Van Loon vrouwen die zich inzetten voor een Vrouwenraad Nieuw-West en omwonenden van het Sierplein die zelf een omgevingsvisie voor hun buurt hebben opgesteld (zie kader).

Klachten over beperkte participatie zijn overigens niet uniek voor Nieuw-West, ze komen ook uit Zuidoost, waarvoor eerder een masterplan werd opgesteld, en uit Amsterdam-Noord. De onvrede leidde deze zomer tot een oproep van het stedelijke bewonersnetwerk Kracht van Mokum tot een ‘beter huwelijk’ met gemeente en maatschappelijke organisaties.

De gemeente stelt dat die participatieparagraaf uiteindelijk wel in het Masterplan komt, maar dan in de uitvoeringsfase: “Dit is nog een verhaal op hoofdlijnen. Straks moeten we dieper met de bewoners in gesprek gaan over de uitvoering van de plannen.”

KOSTEN-BATEN

De term masterplan suggereert dat het een allesomvattend plan is, maar dat is het niet. Niet alle al lopende inspanningen vallen eronder, zo staat in de 60-procentsversie. Er wordt ook niet méér van hetzelfde gedaan, maar gericht gekeken waar doorbraken kunnen worden geforceerd door ‘het reserveren van extra middelen, het vlottrekken van processen en wet- en regelgeving aan te passen’. Daarbij wordt, in een maatschappelijke kosten-en-batenanalyse, gekeken naar wat de ingreep over 20 jaar oplevert of uitspaart.

“Veel ellende komt voort uit grote gezinnen die in te kleine woningen wonen”, zegt Van Loon. “Er zijn daardoor spanningen in gezinnen die ertoe leiden dat jongeren op straat leven, spijbelen, de school verlaten en uiteindelijk in de criminaliteit belanden”, aldus Van Loon, die lid is van het doorbraakteam Wonen. Met ruimere woningen, waarin kinderen een eigen kamer hebben, sparen we

“Veel ellende komt voort uit grote gezinnen die in te kleine woningen wonen”

met iedereen over alles praten. Voor het basisonderwijs is ook maar één schoolbestuur uitgenodigd, dat moet het met de andere besturen delen. We willen ook geen ellenlange praatsessies om echt dit jaar iets af te kunnen hebben, voor als er straks een nieuw regeerakkoord en kabinet is.”

Er zijn verschillende gesprekken gevoerd met bewoners, vertelt de ambtenaar. Er waren ook aparte bijeenkomsten met vrouwen en jongeren



‘BEWONERS HERKENNEN EIGEN WOORDEN NIET’

Sumadi Bambang Oetomo werd eerder als actief buurtbewoner door de gemeente gevraagd mee te denken over het betrekken van bewoners bij het schrijven van een omgevingsvisie voor de Sierpleinbuurt. De bewoners wilden die visie graag helemaal zelf schrijven. En dat gebeurde ook, met wat externe ondersteuning. Het 23 pagina’s tellende stuk wordt opgenomen in de Omgevingsvisie 2050 voor Amsterdam.

Het werk aan de omgevingsvisie had volgens Sumadi een tweeledig doel: het stuk zelf, maar ook gemeenschapsvorming. “Bij het Masterplan spreken bewoners in of schrijven iets op waarvan de gemeente een samenvatting maakt waarin bewoners hun eigen woorden niet herkennen.” Buurtbewoners worden als individuen benaderd, maar vormen ook een collectief, stelt Sumadi. Volgens hem is het draagvlak ook groter als mensen er als groep aan hebben gewerkt.

later kosten uit voor bijvoorbeeld leerplichtambtenaren en criminaliteitsbestrijding, zegt Van Loon. Preventief grotere huizen bouwen is natuurlijk duur, maar Van Loon vindt het niet gek als andere domeinen daaraan meebetalen. Ze hebben er immers ook baat bij.

Het Masterplan moet inderdaad doorbraken forceren waar “verkokering van budgetten en werkwijzen tot problemen leidt”, aldus de 60-procentsversie. “Geen van de partners zal zeggen dat ze middelen over hebben; ze hebben eerder een tekort”, zo wordt gesteld vanuit het Masterplan. “Maar je kijkt vooral naar hoe je de middelen net iets anders kunt inzetten of het systeem iets kunt aanpassen, zodat de juiste focus ontstaat.” Zoals zorgverzekeraars preventief een bijdrage leveren aan gezond ouder worden.

Ook het bouwen van jongerenwoningen zou helpen tegen de overbewoning in Nieuw-West. De jongeren kunnen zo een start maken op de woningmarkt. Ze willen graag in de buurt van hun ouders wonen en kunnen dan hand- en spandiensten en mantelzorg verlenen. Ook dat zou weer uitgaven van officiële hulpinstanties kunnen schelen.

Een bijzonder jongerenhuisvestingsproject is New Beginnings in een voormalig bedrijfsverzamelgebouw in de Rousseaubuurt (zie projecten en interview met Marien de Langen). Stadgenoot realiseert er 104 jongerenwoningen, waarvan er twintig speciaal zijn gereserveerd voor meisjes. Volgens de corporatie is er grote behoefte aan dit soort woningen voor meiden in Nieuw-West die heel graag zelfstandig willen wonen, maar dan wel min of meer bij elkaar. ▫

KIDSCOALITIE

De 13-jarige Imane Valk, oprichter van de kidscoalitie Jong Plein '40-'45, werd als actief buurtbewoner gevraagd de kinderbijeenkomsten over het Masterplan te organiseren. Eerder was Imane ook al onder meer jongerenambassadeur buurtbudgetten Geuzenveld-Slotermeer en kinderraadslid van Amsterdam. Vanuit haar brede netwerk bracht Imane een groep kinderen bijeen die in twee sessies spraken over de thema's veiligheid, milieu, groen en duurzaamheid, kindvriendelijkheid, discriminatie en racisme en gelijke kansen.

Over de woonomgeving zeiden de kinderen onder meer dat problemen met hangjongeren moesten worden aangepakt en dat ze liever niet wilden dat groen en speeltuinen verdwijnen als gevolg van nieuwbouw.

Imane heeft het idee dat er naar hun inbreng wordt geluisterd, maar het kan nog beter: “We zouden betrokken willen blijven door een paar keer per jaar bijeen te komen om mee te praten en een terugkoppeling te krijgen op onze plannen.”



'ONGELIJKE BEHANDELING VOOR GELIJKE KANSEN'

VMBO-docent, televisiepresentatrice (bekend van onder meer De Meiden van Halal) en bewoner Esmā Alariachi werd gevraagd om lid te worden van de Alliantie en het doorbraakteam Inclusie, Participatie en Eigenaarschap. “Als actief buurtbewoner vind ik het goed dat bewoners zeggenschap kunnen hebben”, zegt Alariachi. Inclusie heeft volgens haar raakvlakken met veel andere thema's, ook met wonen. Zo zorgen betaalbare woningen ervoor dat iedereen in de buurt kan blijven wonen. “Ik zou ook willen dat iedereen in gemengde buurten zich veilig voelt, niet alleen mensen met koopwoningen.” Verder vindt ze het belangrijk als bij herhuisvesting “er niet zonder meer vanuit wordt gegaan dat jongeren in andere culturen staan te popelen om het huis uit te gaan, ook al hebben ze een eigen inkomen”. Aan de andere kant zijn er ook veel jongeren in Nieuw-West die dringend eigen woonruimte nodig hebben, voegt ze eraan toe. “Je moet kijken naar de behoefte. Soms moet je mensen ongelijk behandelen om gelijke kansen te creëren.”

“Tot slot zou ik willen dat alle bevolkingsgroepen zich meer bewust worden van de mogelijkheden die er zijn om je stem te laten horen. Anders zijn het altijd dezelfde die dat doen.”

Waar gebeurt het in Nieuw-West?

Fysiek is het grootste deel van Nieuw-West inmiddels aangepakt. Dit zijn de plekken die corporaties nu of de komende jaren onder handen nemen.

GEUZENVELD-SLOTERMEER

BAKEMABUURT

Dit najaar levert Stadgenoot de laatste vier blokken met 89 sociale huurwoningen op. De 570 woningen tellende buurt is dan in de oorspronkelijke stijl vernieuwd.

ROUSSEAUWUURT

Verbetering twaalf woningblokken Stadgenoot, toevoeging twee woningblokken (waaronder New Beginnings) en eventuele sloop/nieuwbouw vier blokken. Start verbetering eerste blok in 2023.

NEW BEGINNINGS

Stadgenoot bouwt op de plek van een voormalig bedrijfsverzamelgebouw dit woongebouw met 104 tweekamerwoningen voor jongeren - waarvan twintig speciale 'meidenwoningen' - en twaalf reguliere sociale huurwoningen met drie kamers. Oplevering zomer 2022.

LODEWIJK VAN DEYSSELBUURT

Deze buurt bestaat uit 1.200 woningen in 35 blokken, grotendeels van Rochdale. Een deel wordt gesloopt, een deel grondig gerenoveerd. De meeste sloop/nieuwbouw vindt plaats in het zuidelijke deel, langs de Burgemeester Röellstraat en Slotemeerlaan. Langs de brede Röellstraat worden veel woningen toegevoegd, in complexen tot 7 hoog. In totaal komen er in de buurt 700 woningen bij. Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk, het aandeel zakt van 90 naar 60 procent. De aanpak van het noordelijke deel is gestart.

HOF VAN DESCARTES

Renovatie 144 sociale huurwoningen en inplandige toevoeging veertig woningen van ca 40m2. Start begin 2022, oplevering 1,5 jaar later

STRUJCKENKADE

Alle 110 woningen van Rochdale en Stadgenoot worden gesloopt en vervangen door ruim 300 nieuwe, waarvan ruim de helft sociale en de rest middeldure huur.

OSDORP

REIMERSWAALBUURT

Renovatie 270 woningen Ymere in zeven woonblokken. Oplevering laatste blok in oktober.

WILDEMAN- EN BLOMWIJCKERBUURT

Dit jaar afronding renovatie van 144 woningen van Stadgenoot aan het Blomwijckerpad. Voorjaar 2022 start sloop 36 woningen, twaalf winkels en buurthuis Groenehuizen. Terug komen 175 sociale huurwoningen, nieuwe winkels en buurthuis.

Notweg 32: Stadgenoot realiseert ongeveer dertig jongerenwoningen in een voormalig schoolgebouw. Oplevering in 2023.

VAN SUCHTELEN VAN DE HAARESTRAAT

Eigen Haard bouwt op sloopplek twee blokken met 251 woningen (96 sociale huur, 62 middensegment, 93 koop), met een parkeerkelder en een wijkkantoor. Oplevering in 2023.

N.B. Dit overzicht beperkt zich tot projecten waar woningcorporaties bij zijn betrokken.



- Cordaan
- De Key
- Eigen Haard
- Stadgenoot
- Ymere
- De Alliantie
- DUWO
- Rochdale
- Woonzorg Nederland

JAN DE LOUTERSTRAAT

Eigen Haard sloop 72 woningen en bouwt er 110-120 terug, waarvan 72 sociale huur.

BERNARD LODERSTRAAT

Bernard Loderstraat 39-57: sloop woningblok Eigen Haard dit najaar voor de bouw van 46 nieuwbouwwoningen (21 tweekamer-, 16 drie-kamer- en 9 vierkamerappartementen).

Bernard Loderstraat/Jacques Oppenheimerstraat: ingrijpende renovatie van enkele woningblokken van Eigen Haard. Oplevering juli 2022.

NIEUWENHUYSENBUURT

De Alliantie wil dit decennium al haar 282 woningen in drie fasen slopen en vervangen door 400 nieuwbouwwoningen: 200 sociale huur, 100 vrijesectorhuur en 100 koop. In juni is de peildatum voor Fase 1 afgegeven.

DICHTERSBUURT

Eigen Haard wil zijn vierhonderd woningen (van in totaal ruim vijfhonderd) vernieuwen door volledige of gedeeltelijke sloop/ nieuwbouw. De keus wordt dit jaar gemaakt na inspraak bewoners. Volledige sloop levert 850 woningen op, gedeeltelijk behoud 750. Ook hier verdichting langs Burgemeester Röellstraat en Slotermeerlaan. Start eerste van vier fasen voorzien in 2025.

DOBBEBUURT EN BURGEMEESTER FOCKSTRAAT

Dertien woonblokken - meest van Rochdale en beschermd stadsgezicht (Van Eesteren Museum) - worden grondig gerenoveerd. De Dobbebuurt wordt nu als eerste aangepakt. De burgemeester Fockstraat volgt in 2022.

COUPERUSBUURT

Ruim negenhonderd woningen, waarvan 750 van Stadgenoot. De vernieuwingsplannen worden met bewoners verder uitgewerkt. Renovatie en nieuwbouw in het noordelijke deel, renovatie in het middengebied en sloop/nieuwbouw in zuidelijk deel langs de Röellstraat. Aanvullende woningbouw op drie locaties.

SLOTERVAART

JACOB GEELBUURT OOST

Sloop/nieuwbouw 314 woningen Alliantie. Terug komen in eerste fase 130 sociale huur-, 40 middeldure huur- en 92 koopwoningen. Oplevering 2024. In fase 2 (2024-2026) worden ook zo'n 250 woningen teruggebouwd.

KONINGIN WILHELMINAPLEIN: OKU HOUSE

Net gestart is de bouw van OKU House met 324 woningen (212 middenhuur en vrije sector voor Syntrus Achmea en 112 sociale huur voor Stadgenoot). Uiteindelijk gaat het project zeshonderd woningen tellen.

STAALMANPLEINBUURT

Laatste fase van de vernieuwing; gerenoveerde appartementen Alliantie in de Emilie Knapperstraat, Wilhelmina Druckerstraat en Elisabeth Boddaertstraat zijn deze zomer in de verhuur (57, middenhuur) en de verkoop (41) gegaan.

DELFLANDPLEINBUURT/LIEVEN

Het projectgebied Lieven bevat uiteindelijk acht gebouwen met ruim 1200 nieuwbouwwoningen; De Key heeft al vijf complexen voor studenten en andere woonstarters gerealiseerd. Deze zomer leverde een commerciële ontwikkelaar blok '7even' (ofwel Lieven 7) met negentig vrijesectorwoningen op. Oplevering Lieven 8 midden 2022 verwacht en als laatste Lieven 6 eind 2022.

👁️ Online kaart: [woningcorporatiebezit AFWC 2021](https://woningcorporatiebezit.AFWC.2021/maps.amsterdam.nl/afwc_2021/?LANG=nl)
maps.amsterdam.nl/afwc_2021/?LANG=nl



Subsidie gaat vooral naar particuliere eigenaren

De bewoners van Amsterdam-Zuidoost, de oostkant van Zaandam en Lelystad Oost profiteren van het Volkshuisvestingsfonds. Tientallen miljoenen zijn er per gebied beschikbaar voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad en een betere openbare ruimte. { Bert Pots }

VOLKSHUISVESTINGSFONDS

€450 miljoen

Aandeel te herstructureren woningen naar bezit:

Particulier: 80%

Corporatie: 20%

RUIM 400 MILJOEN euro stelde het kabinet eenmalig beschikbaar voor buurten in de zestien meest kwetsbare woongebieden. Drie van hen, Amsterdam-Zuidoost, Zaandam Oost en Lelystad Oost, ontvangen tezamen 30 procent van de toegekende subsidie. Voor Nieuw-West ontvangt Amsterdam geen bijdrage.

De benaming van het fonds doet anders vermoeden, maar het meeste geld gaat naar woningverbetering bij particuliere eigenaren. “Doel van de regeling is vooral om particuliere woningeigenaren in kwetsbare gebieden te helpen bij het verbeteren en verduurzamen van hun woningen”, zo zegt Kees Dol, senior onderzoeker bij Rigo en specialist op het gebied van de (koop-)woningmarkt.

GESPIKKELD BEZIT

Dol begrijpt die keuze van het Rijk: “In het verleden hebben corporaties – gedwongen door financiële omstandigheden – onder meer in groeikernen als Lelystad veel laagbouw woningen verkocht aan bewoners met een bescheiden inkomen. De afgelopen jaren zijn in die rijtjes grote onderhoudsverschillen ontstaan: corporaties houden hun bezit netjes bij,

maar niet alle particuliere eigenaren hebben daar het geld voor beschikbaar. Dat leidt tot verval en verwaarlozing van buurten. Bovendien staan we voor een extra opgave. We moeten onze woningvoorraad verduurzamen. Dat is voor die mensen al helemaal niet te behappen.”

Extra ingewikkeld, zo zegt Dol, is de situatie in woningcomplexen met gemengd bezit. “Corporaties verbeteren hun eigen woningen, maar mogen in panden met een vereniging van eigenaren alleen investeren in hun eigen bezit. De Woningwet stelt grenzen aan de corporatie-activiteiten; cadeautjes aan de andere eigenaren zijn niet toegestaan. Ook in dergelijke complexen is sprake van een onderhoudsachterstand en ontbreekt het aan voldoende middelen om te verduurzamen. Dat speelt bijvoorbeeld in Amsterdam-Zuidoost.”

ONAANTREKKELIJKE BUURTEN

De leefbaarheid staat volgens VVD-wethouder Adam Elzakalai in de oudste gebieden van Lelystad Oost zwaar onder druk. De Atol-, Bos- Water- en Zuiderzeewijk vormen zo'n beetje de helft van de stad. “Misschien valt het daar niet direct op, omdat die wijken ruim zijn opgezet. Maar in werkelijkheid hebben we te maken met een optelsom van maatschappelijke en sociale problemen; er wonen veel mensen met een lage sociaal-economische status. Eén op de vijf kinderen groeit op in armoede. De slechte financiële situatie van veel huishoudens maakt ook dat achterstallig woningonderhoud is ontstaan. Bovendien zijn voorzieningen en openbare ruimte verouderd. Al die dingen tezamen maken dat er minder aantrekkelijke, minder veilige buurten zijn ontstaan, waar mensen zich niet graag vestigen.”

Lelystad ziet de subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds, aldus de wethouder, als een bijdrage voor integrale gebiedsontwikkeling. “Samen met alle mogelijke partijen proberen we die wijken verder te brengen, maar de woningen zelf vormen ook een probleem. Centrada is een actieve corporatie, maar zij hebben veel woningen uit de jaren zestig

Almere Waterwijk





Amsterdam Zuidoost, Reigersbos

en zeventig uitgepond. De slechte staat van die particuliere woningen trekt de wijken naar beneden. Wij willen die bewoners helpen met het verbeteren en verduurzamen van hun woningen. Daarmee leveren we ook een bijdrage aan het verminderen van de 'energiearmoede'.

Centrada is bereid een aantal woningen terug te kopen. Er wordt her en der bijgebouwd en de leefbaarheid is gebaat bij een betere openbare ruimte. Het gaat niet altijd om grote ingrepen; het verbeteren van stegen en het vernieuwen van schuttingen kan ook helpen om de sfeer in een straat te verbeteren.”

AANPAK WOONFRAUDE

In grote lijnen is de Zaanse strategie niet anders: het gaat in Zaandam Oost om verbetering en verduurzaming van woningen - veel woningen daar hebben een slecht energielabel - en verbetering van openbare ruimte. Extra aandacht is er voor de bestrijding van woonfraude. “Wij hebben op een aantal plekken te maken met malafide woningeigenaren en gebruik van panden voor de huisvesting van bijvoorbeeld groepen arbeidsmigranten. Die eigenaren willen we uitkopen om de leefbaarheid te vergroten,” zo zegt Ivo van Ophem. Hij is ambtelijk verantwoordelijk voor de Zaanse subsidieaanvraag.

De aanpak van de particuliere woningvoorraad is geen gemakkelijke weg, erkent Van Ophem. “Maar we hebben veel ervaring opgedaan met ondersteuning van particulieren bij funderingsherstel. De gemeente is succesvol geweest met een regeling om in stappen woningen te verduurzamen. Opnieuw willen we op een slimme manier, heel laagdrempelig, particuliere woningeigenaren een wervend aanbod doen. Of zoals we het schrijven in ons bidboek: *an offer you can't refuse.*”

Op een aantal plekken wil de gemeenten op blokniveau ingrijpen. In sommige gevallen zullen corporaties woningen terugkopen ('inponding'). Van Ophem: “Daarnaast kan voor zo'n honderd woningen sprake zijn van sloop/nieuwbouw. We

willen daarbij ook de gemeentelijke onderneming Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) inzetten om op de slechtste plekken vernieuwing te realiseren en betaalbare woningen te bouwen. De gemeente gaat in dat erfpachtmodel ver met zijn bemoeienis, maar soms is dat nodig om een doorbraak te kunnen bereiken.”

CO-FINANCIERING

Het Volkshuisvestingsfonds voorziet in financiering van maximaal 70 procent van de plannen. De resterende 30 procent moet door de gemeente op



Corporatie Centrada in Lelystad is bereid woningen terug te kopen.

tafel worden gelegd. In Amsterdam lijkt dat geen probleem, maar Zaanstad en Lelystad zijn relatief arme gemeenten. “Voor Lelystad spreken we over een aanvullende bijdrage van bijna 17 miljoen euro. Voor herstel en vernieuwing van de openbare ruimte is geld gereserveerd, maar dat is niet genoeg. We zullen op zoek moeten naar extra miljoenen om in die wijken het tij te keren. Daar ligt nog een uitdaging”, aldus Elzakalai. □

VOLKSHUISVESTINGSFONDS - UITKERINGEN IN DE MRA

Amsterdam-Zuidoost: € 41 miljoen. Amsterdam zet de bijdrage in voor ondersteuning van eigenaar-bewoners (verenigingen van eigenaren) bij het verduurzamen van 2.891 woningen, de renovatie en verduurzaming van 1.047 wooneenheden van corporaties en particuliere verhuurders en het verbeteren van openbare ruimte.

Lelystad Oost: € 39,2 miljoen. De oudste wijken van Lelystad krijgen de komende jaren een upgrade. Bedoeling is 754 particuliere woningen te renoveren en te verduurzamen. Woningcorporatie Centrada koopt 22 woningen terug. Verder gaan 64 woningen tegen de grond en worden 90 woningen toegevoegd. Ook investeert de gemeente in betere, meer klimaatbestendige openbare ruimte.

Zaandam: € 43,5 miljoen. Zaanstad investeert in verbetering van de vijf wijken van Zaandam Zuid: Poelenburg, Peldersveld/Hoornseveld, Rosmolenwijk en Kogerveldwijk. Bedoeling is 850 woningen versneld te verduurzamen en investeringen te doen in openbare ruimte en de aanpak van woonfraude.

Zomer in de stad

Het is weer voorbij, die mooie zomer....
Hoewel. Sommigen zullen beweren dat hij nooit goed begonnen was. Maar er waren in ieder geval momenten waarop Amsterdammers verkoeling zochten op of bij het water. Op of in oude waterwegen én nieuwe grachten.

Houthavens, Narvaeiland



*Zuider Ijdijk, familie Abels,
Picknicken aan het Amsterdam Rijnkanaal*



IJburg, bij Hein de Haanbrug



Centrumeiland IJburg



Houthavens, Wiborgeiland



Javaeiland, Brantasgracht



IJhaven



Javaeiland, Brantasgracht

Gaat leenfonds voor doorbraak zorgen?

De gemeente Amsterdam wil dat wooncoöperaties dit decennium zo'n 7.000 woningen realiseren. Om die groeispurt mogelijk te maken, kunnen initiatiefnemers sinds juli een beroep doen op een gemeentelijke lening van 50.000 euro per woning. Coöperaties zijn enthousiast, maar hebben ook kritiek op de regeling. Zetten de almaar stijgende bouwkosten een streep door de ambities van de stad? { Jaco Boer }

▣ BEGIN JULI KON de vlag uit bij de initiatiefnemers van wooncoöperatie De Nieuwe Meent. Met de gemeente Amsterdam werd de erfpachtovereenkomst gesloten voor de bouw van een zeven verdiepingen tellend woon-werkgebouw op een kavel naast NS-station Science Park, aan het Archimedesplantsoen. In het toekomstige energieleverende complex, dat is opgebouwd rond een circulaire en grotendeels demontabele houten kern, komen vijftien zelfstandige sociale huurwoningen en 25 gedeelde appartementen voor vijf woongroepen met een flexibel indeelbare plattegrond. Bewoners delen er verschillende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke wasruimte en terrassen, terwijl de begane grond is gereserveerd voor functies uit de buurt. Andrea Verdecchia, financieel woordvoerder van de groep, is blij dat het contract is ondertekend. "Eerder waren ons businessplan en gebouwwontwerp al goedgekeurd door de gemeente en de bank. De bouw van het complex, die staat gepland voor januari 2022, komt nu echt dichterbij."

ONS NIEUWE HOF VALT BUITEN DE BOOT

Niet iedere wooncoöperatie is geholpen met de stimuleringsregeling voor coöperaties. Zo bleek het voor Ons Nieuwe Hof, die in de Kolenkitbuurt 89 huurwoningen in het middensegment en de vrije sector wil realiseren, onmogelijk om voor de duurdere huurwoningen een gemeentelijke lening te krijgen. "Uiterst merkwaardig", reageert secretaris/penningmeester Theo Capel. "Dat hoge huursegment was wel een eis in de tender." De gemeente erkent bij navraag dat deze situatie onlogisch is en zal bij nieuwe kavelluitgiften combinaties met vrije sector huurwoningen zoveel mogelijk vermijden.

Capel liep overigens ook aan tegen de maximumhoogte van het leenbedrag: "Om een kwart van onze stichtingskosten te kunnen dekken, hadden we minstens 75.000 euro per woning nodig gehad. Ook dat bleek onmogelijk. Met het huidige maximum van 50.000 per eenheid kun je hooguit kleine appartementen realiseren. Zo behoud je die leraar, verpleegkundige of politiemann nog steeds niet voor de stad."



Andrea Verdecchia op de kavel waar De Nieuwe Meent moet verrijzen

FINANCIËLE STRESS

In de afgelopen jaren heeft de wooncoöperatie, die is ontstaan uit het NieuwLand-project van buurtorganisatie Soweto, allerlei hobbels moeten overwinnen om het project op de rails te houden. Het bijhouden van een bonte groep mensen die allemaal hun eigen ideeën over samenwonen hebben, is er één van.

Maar vooral de financiële kant van het project leverde veel stress en onzekerheid op. In totaal investeert De Nieuwe Meent 6,8 miljoen euro. Waar collega-wooncoöperatie De Warren bijna driekwart van zijn investering via de Duitse GLS Bank kon financieren, wilde dezelfde hypotheekverstrekker bij De Nieuwe Meent niet verder gaan dan 45 procent. "Onze huuropbrengsten zijn door onze keuze voor sociale huurwoningen relatief laag", aldus Verdecchia. Toch gaat De Nieuwe Meent waarschijnlijk in zee met de GLS Bank. "We delen dezelfde waarden op het gebied

van duurzaamheid en coöperatief samenleven. Al heeft de Rabobank ons recentelijk een tweede aanbod gestuurd dat bijna gelijkwaardig is aan dat van GLS.”

Naast de 3 miljoen euro van de bank maakt De Nieuwe Meent als eerste wooncoöperatie gebruik van het gloednieuwe gemeentelijke leenfonds dat de gemeenteraad op 8 juli goedkeurde (zie verderop dit verhaal). Voor alle veertig zelfstandige en onzelfstandige eenheden kan de groep daardoor maximaal 50.000 euro per woning lenen. Zo dekt de groep nog eens 30 procent van de noodzakelijke investering. Het resterende kwart wordt bij elkaar gesprokkeld via verschillende (duurzaamheids)subsidies, enkele leningen van particuliere stichtingen en de inleg van de deelnemende huishoudens (4.000 euro per lid).

Het resterende gat moet worden gevuld met de opbrengst van de lopende crowdfundingcampagne. “Inmiddels is zo’n 70 procent van de beoogde 450.000 euro binnen in de vorm van obligaties. We hopen tegen het einde van het jaar ook de laatste 30 procent op te halen. De eigen inleg van de leden kan dan op een later moment aan het project worden besteed.”

AFLOSSING LENING TE SNEL

Het nieuwe gemeentelijke leenfonds voor coöperaties, dat de komende drie jaar met 20 miljoen euro wordt gevuld en vierhonderd woningen moet opleveren, kwam voor De Warren te laat. Volgens Jacob-Jan Koopmans van de wooncoöperatie, die inmiddels op IJburg is gestart met de bouw van zijn 36 woningen, hebben nieuwe initiatieven door de regeling het nu een stuk gemakkelijker om hun businesscase rond te krijgen. “Wij hebben echt een lappendeken aan financiële dekkingen moeten opbouwen. Om voldoende huurinkomsten te genereren voor de aflossing van de hypotheek, hebben we ook bezuinigd op het aantal geplande sociale huurwoningen. Door de stijging van de bouwkosten en onverwachte advieskosten is het project veel duurder geworden dan we hadden gedacht.”

Hoewel Koopmans lovend is over de gemeentelijke stimuleringsregeling, heeft hij op details ook kritiek. Zo verbaast hij zich over de korte looptijd van de lening. Waar de hypotheek pas na 30 jaar hoeft te worden afgelost, wil de gemeente al na 15 jaar zijn geld terugzien. “In de beginperiode heb je als coöperatie veel kosten. Het is onlogisch om dan de lening afgelost te moeten hebben of hem te herfinancieren. Dat betekent ofwel hogere huren of een lagere kwaliteit van het gebouw.”

"AMSTERDAM STEEKT NEK UIT"

De kritiek wordt gedeeld door Eric van der Putten, voorzitter van het Platform Wooncoöperaties Amsterdam, die net als Koopmans op hoofdlijnen



enthousiast is over het initiatief van de gemeente. “Amsterdam steekt met dit leenfonds zijn nek uit, maar het is de vraag of het gaat werken. Pas na een jaar of twintig krijg je als coöperatie vlees op de botten en kun je de gemeentelijke lening gemakkelijk herfinancieren. De korte looptijd in de huidige opzet zet de exploitatie onnodig onder druk.”

Van der Putten heeft ook veel moeite met het aftoppen van het maximale leenbedrag op 50.000 euro per woning, al werd in een eerdere versie zelfs over een maximum van 40.000 gesproken. “Het uitgangspunt was dat de gemeente 25 procent van de stichtingskosten voor zijn rekening zou nemen en de leden zelf maximaal 5 procent. Maar met het maximeren van het leenbedrag zal de coöperatie door de almaar stijgende bouwkosten zelf een groter aandeel van de investering moeten ophoesten. Dat kan niet ieder initiatief. Hier komen we nog bij de wethouder op terug.”

"HERFINANCIER NA 15 JAAR"

Wethouder Marieke van Doorninck, die in augustus de portefeuille van de afgetreden Laurens Ivens waarnam, heeft begrip voor de kritiek. “Het is vervelend als je na 15 jaar de gemeentelijke lening nog niet volledig hebt afgelost. Maar met het opgebouwde vermogen en de overwaarde op het pand zou de markt op dat moment de herfinanciering op zich moeten kunnen nemen. Daarom houden we vast aan die periode. Overigens hebben we de terugbetalingstermijn al iets opgerekt door deze pas in te laten gaan op het moment van oplevering en niet, zoals eerder geopperd, op de dag van het afsluiten van de lening.”

Ook het leenplafond van 50.000 euro per woning blijft voorlopig in stand. “De lening is bedoeld om een financieringsgat te overbruggen, maar het uitgangspunt blijft daarbij een sluitende exploitatie van een project. Voor de komende twee jaar wordt dit bedrag als voldoende ingeschat. Maar als de regeling in de loop van 2022 wordt geëvalueerd, zal dit punt worden meegenomen.” Het is de bedoeling dat de gemeente in dat jaar ook kijkt naar een mogelijke uitbreiding van het leenfonds naar de eerder afgesproken 50 miljoen euro zodat er nog meer coöperatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. ▢

Jacob-Jan Koopmans op het fundament van De Warren

COMPLETE COÖPERATIEBUURT OP STRANDEILAND

Op *Strandeiland* wil de gemeente een experiment starten met de ontwikkeling van een complete buurt door een grote wooncoöperatie of een combinatie van meerdere kleinere coöperaties. Het gaat in totaal om tweehonderd tot vijfhonderd woningen. Verdere details ontbreken.

voor overzicht uitgifte Amsterdamse coöperatiekavels onze website: nui20.nl/dossiers/overzicht-uitgifte-cooperatiekavels



Voorbeeld van een Fijn Wonen
woningcomplex uit de fabriek



Tijdperk van industriële woningbouw lijkt aanstaande

Komt de huurwoning

Corporaties en bouwers verwachten dat huurwoningen binnen afzienbare tijd uit de fabriek rollen. Gebrek aan menskracht dwingt de sector daartoe. Stedenbouwers zullen dan wel moeten accepteren dat niet elk ontwerp meer tot de mogelijkheden behoort. { Bert Pots }

OP EEN INDUSTRIETERREIN in Heerenveen heeft Bouwbedrijf Van Wijnen, vorig jaar overgenomen door investeerder HAL, een ultramoderne huizenfabriek in aanbouw. De fabriek vraagt een investering van ruim 50 miljoen euro in. Volgend jaar zullen de eerste woningen van Fijn Wonen de fabriek verlaten. Binnen drie jaar moet sprake zijn van minstens 2.400 woningen en appartementen per jaar. De horizon voor de fabriek ligt op een jaarlijkse productie van 4.000 woningen; het tienvoudige van de huidige productie. Aangrenzend bouwt de VDL Groep een voormalige busfabriek om naar een productiefaciliteit voor de in die woningen te plaatsen technische units met badkamer en toiletruimte.

FABRIEKSMATIGE APPARTEMENTEN

Menso Oosting, directeur Fijn Wonen, ziet zijn woningcollectie gestaag groeien. Voor de zomer maakte Fijn Wonen bekend niet alleen allerlei types grondgebonden woningen, maar voortaan ook gestapelde appartementen industrieel te kunnen produceren: een woontoren met appartementen tot maximaal veertien hoog. Ook heeft hij een galerijflat van acht etages in de aanbieding. "Wij kunnen appartementencomplexen maken met een heel gevarieerd woningaanbod: met appartementen van minimaal 50 tot ruim 80 m². Het installatietechnische hart van het appartement is steeds hetzelfde, maar daar omheen kunnen allerlei com-

binaties gestalte krijgen; binnen het gebouw, binnen de etages. Met verschillende beukmaten. We bieden gebouwen met één of twee liften, verschillende balkons, inspringende gevels, hoge en lage entrees. De plint kan op allerlei manier worden ingedeeld. Individuele bergingen behoren tot de mogelijkheden, maar we kunnen ook een collectieve fietsenberging maken. En al onze appartementen voldoen standaard aan de Amsterdamse Bouwbrief. Ons palet is dus heel breed, maar - dat moet ook gezegd - nooit onbeperkt.”

Irene Ponec, manager concept en kwaliteit bij Ymere, volgt die opkomende industrialisatie nauwgezet. “Uiteindelijk is geïndustrialiseerde woningbouw onvermijdelijk. We kennen allemaal de verhalen over het tekort aan geschoolde arbeidskrachten. Dat tekort wordt alleen maar groter. We zullen dus met elkaar anders en veel slimmer moeten produceren, ook om tijd te winnen en verspilling van grondstoffen te verminderen.”

NOG LAGE ACCEPTATIEGRAAD

Volgens haar is binnen de corporatiesector de acceptatiegraad van industrieel geproduceerde woningen nog laag. Om de drempel te verlagen, zouden fabrikanten naar haar idee meer werk moeten maken van betaalbaar design. “Met de hulp van

steen. En niet zoals elders wel gebeurt met een plakje van een klassieke baksteen. Robots zorgen vervolgens voor perfect uitgevoerd voegwerk.”

Eric Nagengast, manager vastgoed bij woningstichting Rochdale, is zich bewust van de beperkingen. “Niet alles is op dit moment mogelijk. Dat geldt bij hen voor de plattegronden - 50 m2 is de kleinste maat - de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen en de esthetische kant. Een hoge plint is niet haalbaar. En aansluiting op stadsverwarming is nog te ingewikkeld. Die beperkingen moeten wij als corporatie voor dit moment accepteren. Het product bevindt zich in een beginfase. Om innovaties los te weken, heb je *early adapters* nodig die bestellingen doen. Anders lukt het niet. Zonder voldoende klanten zijn bouwbedrijven niet in staat fabrieken te bouwen en het product door te ontwikkelen.”

KOSTENBESPARING: 30 PROCENT

Oosting, zelf in het verleden corporatiedirecteur (WoonFriesland) en manager vastgoedontwikkeling bij Mitros, is continu met de corporatiesector in gesprek over hun behoefte. Het huidige assortiment is de uitkomst van veel onderzoek. “Wij hebben corporaties gevraagd wat we nog kunnen verbeteren en zullen die gesprekken in de toekomst

straks uit de fabriek?

vormgevers moeten fabrikanten de toekomstige bewoners plattegronden bieden die helemaal, en dan ook echt helemaal perfect zijn. En gevels moeten maken die zo'n industrieel geproduceerd woningcomplex een onweerstaanbaar aanzien geven.” Zij maakt een vergelijking met een merk als Tesla. “Zij hebben de elektrische auto tot een begerenswaardig object gemaakt. Een fabrieksmatig geproduceerde woning is ook een product van de nieuwe tijd; maak gevels met nieuwe materialen; maak begerenswaardige gebouwen.”

BEPERKINGEN

Fijn Wonen kiest voor meer traditionele architectuur. Tot de stellige overtuiging van Menso Oosting is de design-kwaliteit uit zijn fabriek hoger dat wat er gemiddeld genomen in ons land op traditionele wijze wordt gebouwd. “Wij bieden onvoorstelbaar veel opties voor aantrekkelijke ontwerpen, goede plattegronden en veel verschillende gevelindelingen. De gevels worden bekleed met een speciaal voor ons ontwikkeld keramisch

onverminderd voortzetten. Maar bedenk wel: het gaat bij ons om een vooraf uitgedacht product. Aanpassingen van de productielijn zijn van invloed op de kosten.”

Hij verwacht in vergelijking met traditionele bouw een kostenbesparing tot 30 procent, mits de fabriek ‘in een flow’ komt en daarna blijft. “Het

Irene Ponec (Ymere): ‘Uiteindelijk is geïndustrialiseerde woningbouw onvermijdelijk’

is van wezenlijke betekenis dat verkoop, inkoop en arbeid met elkaar in balans zijn. We kunnen in ons productieproces met heel veel minder mankracht toe. Dat drukt de kosten, maar belangrijker is dat een continue productiestroom ontstaat. Bovendien geldt een simpele economische wet: hoe hoger de productie, hoe minder de kosten van de fabriek en het door ons ontwikkelde digitale platform voor ontwerp en aansturing van de productie meetellen in de prijs.”

Irene Ponec herkent die wens. Ymere is met onder meer Rochdale, Eigen Haard, Parteon, Wooncompagnie en drie andere corporaties in de regio in gesprek over het van de grond tillen van de 'NH-bouwstroom'. De betrokken corporaties denken voor de komende vijf tot tien jaar aan de bouw van zo'n 750 woningen per jaar. Deze woningen worden verdeeld over drie bouwstromen. Twee bouwstromen met grondgebonden eengezinswoningen en gestapelde appartementen en een bouwstroom met tijdelijke, flexibele woningen. In meer regio's wordt over bouwstromen nagedacht. Oosting heeft waardering voor deze initiatieven. Een aantal is al gestart, maar hij constateert ook dat nog geen sprake is van substantiële aantallen.

KORTE ONTWIKKELTIJD

Naast geld, is tijd een onderscheidende factor. Oosting: "Wij kunnen straks meerdere woningen op één dag produceren. Natuurlijk: de bouwlocatie moet op de juiste manier worden voorbereid en we hebben tijd nodig voor transport en assembla-

Uit de fabriek: een woontoren tot maximaal veertien verdiepingen

ge, maar de feitelijke bouwtijd zal in vergelijking met een traditioneel gebouwd complex substantieel lager liggen."

Winst valt volgens hem niet alleen te halen op de bouwplaats. "De voorbereidingstijd kan ook flink bekort. De samenstelling van het gebouw kan simpelweg plaatsvinden via ons digitale platform. We denken nog na over de vraag hoe we partijen toegang geven tot ons platform, maar de ontwikkeling en uitwerking van een project zal veel snel-

ler kunnen verlopen. Ons platform maakt het bovendien makkelijk veranderingen door te voeren."

Diverse Amsterdamse corporaties overwegen bestellingen bij Fijn Wonen. Rochdale is sinds vorig jaar met Van Wijnen in gesprek over de realisatie van een appartementengebouw (circa zestig woningen) in Purmerend. "We willen niet op de NH-Bouwstroom wachten, maar met de fabrikant doorpakken om te zien of er in doorlooptijd en geld wat te winnen valt", aldus Nagengast. Eerdaags verwacht hij definitieve overeenstemming.

CONCRETE BESTELLING

Geïndustrialiseerde bouw vraagt van de hele bouwketen een andere opstelling. Ook gemeenten zullen hun werkwijze moeten veranderen. Nagengast: "De ambtelijke organisatie moet zich bij de stedenbouwkundige voorbereiding van het project en de vergunningverlening realiseren dat niet alle wensen kunnen worden ingewilligd. Alle partijen zullen water bij de wijn moeten doen."

Die omslag zal volgens hem niet zonder slag of stoot gaan: "Vaak zijn er lokale ideeën over kwaliteitniveau en stedenbouw. Sommige gemeenten, neem Amsterdam, stellen aanvullende eisen, terwijl de fabrikant van een bepaalde basis, de wettelijke vereisten, moet kunnen uitgaan. In Purmerend zijn we inmiddels het voorbereidingstraject ingegaan. Het is pionierswerk. We kunnen niet zomaar het door de gemeente gewenste volume bouwen; simpelweg omdat we niet meer dan acht woningen op een bouwlaag kunnen realiseren. Het systeem biedt ook geen ruimte om bijvoorbeeld halverwege het gebouw een inspringende gevel te realiseren, maar we lijken na indringende gesprekken toch goed uit die stedenbouwkundige fase te zijn gekomen. Nu moeten we het nog eens worden over het gevelbeeld."

VERGUNNINGVERLENING

Nagengast prijst zich gelukkig met wethouder Thijs Kroese (PvdA). "Bij hem vinden we een gewillig oor. Hij beseft dat zijn gemeente moet meedenken over de verandering die industriële woningbouw teweegbrengt. Dat is in dit geval ontzettend fijn, anders wordt de ontwikkeling van het woonbouw te ingewikkeld." Nagengast roept overheden op om geïndustrialiseerde woningbouw beter te ondersteunen. "Versnelling van vergunningverlening is de belofte. Daarvoor moet worden nagedacht over het certificeren van bouwsystemen en het loslaten van allerlei lokale wensen. Ambtelijk moet het bewustzijn nog groeien dat het nodig is om daarover met elkaar het gesprek aan te gaan." □

Little Manhattan in Amsterdam Nieuw-West. Nog geen volledige fabrieksbouw, maar alle 870 woonstudio's zijn kant-en-klaar afgeleverd en op elkaar gestapeld tot 23 verdiepingen. Het ontwerp is van Studioninedots uit Amsterdam; de bouw werd uitgevoerd door Smit's Bouwbedrijf, de woonunits zijn van Ursem Bouw.



Woningnood laat zich moeilijk verklaren uit officiële cijfers

De grote verdwijntruc?

De huidige woningnood is onverklaarbaar als je de groeicurve van de Nederlandse bevolking uitzet tegen de toename van de woningvoorraad. Het laatste decennium is die verhouding niet ongunstiger geworden. Wat laten de cijfers niet zien? { Fred van der Molen }

IN MEI 2002 schreef stedenbouwkundige Marten Bierman een opiniestuk in NUL20 met de titel 'Tegen verdunning valt niet op te bouwen'. De titel is veelzeggend. Bierman stelt vast dat woningen in Nederland steeds groter worden, terwijl de huishoudensgrootte alleen maar slinkt. Dat kon volgens hem onmogelijk zo doorgaan. Hij pleitte daarom voor een bouwverbod in de weilanden, kleinere woningen en voor verdichting.

Bijna twintig jaar later kunnen we vaststellen dat Nederland is blijven doorbouwen. 1 Juli is de 8 miljoenste woning opgeleverd. Maar anders dan Bierman veronderstelde, zijn er ook veel inwoners bijgekomen, namelijk 1,2 miljoen. Van verdunning is geen sprake meer. De gemiddelde woningbezetting nam vanaf 2010 nauwelijks meer af en zit inmiddels met 2,2 bewoners per woning weer op het niveau van 2012.

Biermans oproep om zoveel mogelijk binnen gemeentegrenzen te bouwen en te herontwikkelen heeft school gemaakt, ondanks de sterke bevolkingsgroei. Ook worden nieuwbouwwoningen gemiddeld kleiner. Dat is een landelijke trend, maar geldt bij uitstek voor Amsterdam. Was een gemiddeld hoofdstedelijk nieuwbouwwapartement in de periode 1995-2015 nog 87 m² groot, sindsdien is dat gezakt naar 58 m². Aan verdere 'verdunning' is kortom een radicaal einde gekomen. Hoezo wooncrisis?

WONINGTEKORT?

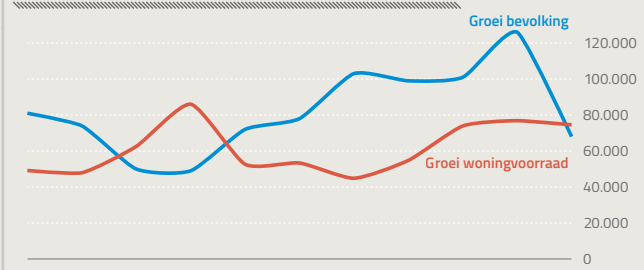
Er zijn factoren die onze simpele data-vergelijking vertroebelen. Zo wordt de druk op de woningmarkt gevoed door het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens. Lang niet al die singles kunnen hun woonplek realiseren: starters blijven langer thuis wonen; gescheiden partners trekken noodgedwongen in bij hun ouders, belanden in een caravan of slapen in hun auto).

Ook is het afgelopen decennium een groot aantal zorginstellingen gesloten. Kamers in het klassieke bejaardenhuis telden niet mee als woning.

Allemaal waar. Maar gezien de enorme discrepantie tussen de gevoelde woningnood en de geruststellende officiële statistiek moet er meer aan de hand zijn. Zijn er wellicht tienduizenden woningen niet meer in gebruik als reguliere woning? Omdat ze permanent worden gebruikt voor vakantieverblijf, als pied-a-terre in de stad, of juist elders als tweede woning?

Er is geen sprake meer van verdere verdunning. Maar wellicht wel van grootschalige verdwijning... Kan iemand daar zijn licht op laten schijnen? Ik hou me aanbevelen. □

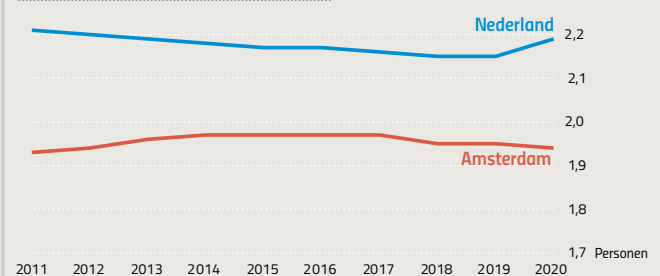
GROEI BEVOLKING VERSUS WONINGVOORRAAD



Vreemd. De groei van de officiële woningvoorraad blijft niet achter bij die de bevolking. Met een gemiddelde bezettingsgraad van 2,2 is er puur cijfermatig minder schaarste dan tien jaar terug.

Bron: CBS/bewerking NUL20.

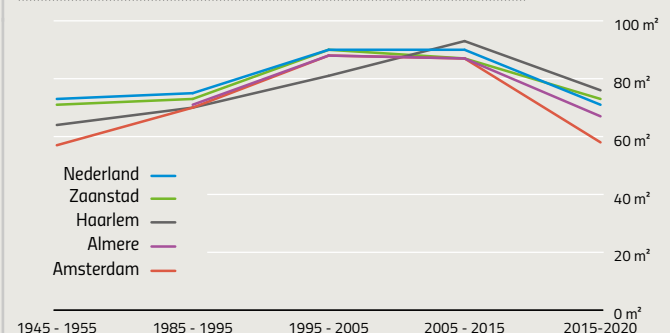
GEMIDDELDE WONINGBEZETTING



De gemiddelde woningbezetting neemt in Nederland weer iets toe sinds 2018. In Amsterdam neemt die juist weer iets af. Recentelijk speelt de pandemie een rol, maar de bouw van vele duizenden kleine studio's voor studenten en jongeren zorgt ook voor een dalende bezettingsgraad.

Bronnen: CBS en Amsterdam OIS/bewerking NUL20.

ONTWIKKELING WONINGGROOTTE (APPARTEMENTEN)



Na decennia van toename worden nieuwbouwwoningen weer kleiner. Deze trend is duidelijk te zien in de grote steden in de Metropoolregio Amsterdam. Maar de trend is landelijk, zowel bij appartementen (grafiek) als bij eengezinswoningen.

Bron: CBS/bewerking NUL20.

👁 Ga naar het volledige artikel via QR-code of de link nul20.nl/dossiers/grote-verdwijntruc

🌐 Wil je reageren? Stuur je reactie naar onze LinkedIn-pagina: nl.linkedin.com/company/nul20 of redactie@nul20.nl





Amvest gaat met COD de wijk Hamerkop ontwikkelen

☒ COD is partner van Amvest geworden in de gebiedsontwikkeling Hamerkop, onderdeel van het Hamerkwartier in Amsterdam-Noord. Het Hamerkwartier is een van de grote transformatiegebieden van Amsterdam. Volgens de plannen wordt het bedrijventerrein omgevormd tot een woonwerkwijk met zo'n 6.700 woningen.

Amvest is sinds 2015 eigenaar van het deelgebied Hamerkop aan de IJ-oever, een kleine 40.000 m² groot. In deze zone zijn onder andere de horecalocaties Hangar en de Goudfazant gevestigd. De gemeente hoopt begin 2022 de plannen voor het Hamerkwartier te kunnen vaststellen. Dit hangt deels af van toekenning van een Woningbouwimpulssubsidie.



Bijna 800 extra woningen in centrum Reigersbos

☒ Het centrum van Reigersbos in Amsterdam-Zuidoost gaat de komende jaren flink op de schop. Het centrum van de wijk krijgt er vanaf 2024 ongeveer achthonderd woningen bij, onder andere kleine sociale huurwoningen voor jongeren en ouderen. Maar er komen ook grotere huur- en koophuizen, aldus het investeringsbesluit van de gemeente Amsterdam.

De nieuwbouw zal voor 40 procent bestaan uit sociale woningbouw en voor eenzelfde percentage uit huur- en koopwoningen in het middensegment. De nieuwbouw moet er ook voor zorgen dat mensen die in de wijk willen blijven wonen, kunnen doorstromen. Daarom wordt een kwart van de woningen specifiek bestemd voor de huidige bewoners van Zuidoost. De nieuwbouw komt bij de metrohalte en aan beide kanten van de Reigersbosdreef. Een groot deel van de nieuwe woningen krijgt gezamenlijke tuinen.

De plannen voor Reigersbos voorzien verder in uitbreiding van het winkelcentrum met extra winkels en horeca. Ook komt er plek voor kleine bedrijfjes, kleine kantoorruimtes, een jongerencentrum, een culturele broedplaats en een buurtkamer. Bij de metrohalte komt een nieuw plein. Reigersbos dateert uit de jaren tachtig en hoort bij de 32 ontwikkelbuurten waar de gemeente de leefbaarheid wil versterken.



Lycka: eerste sociale wooncomplex in Sloterdijk

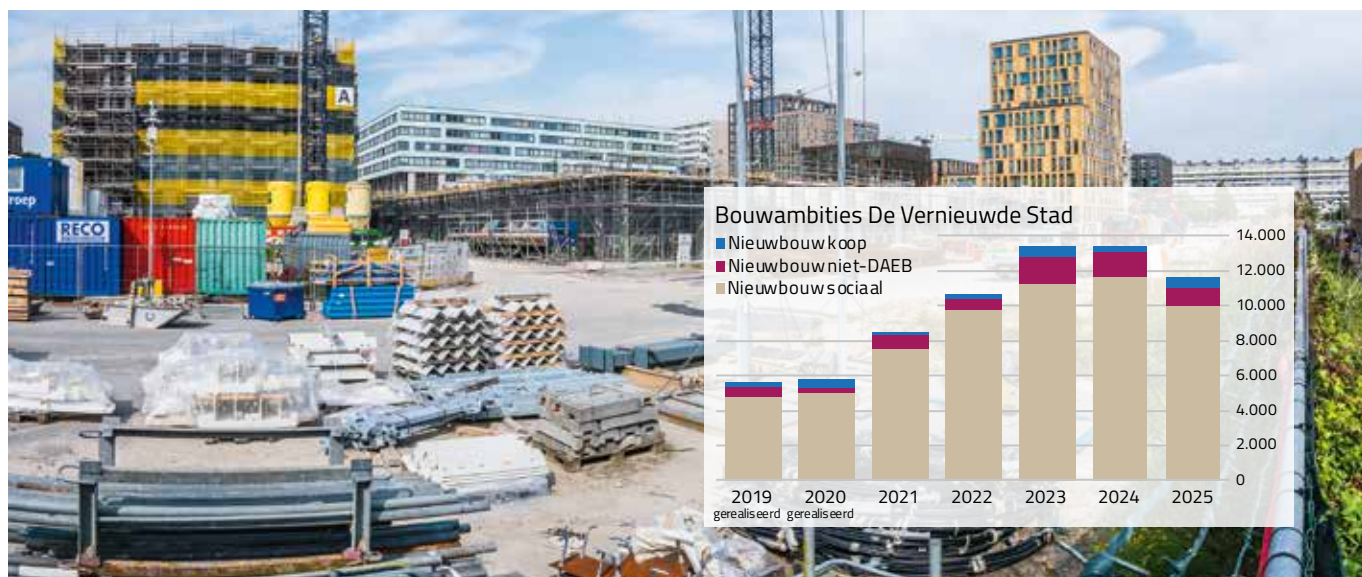
☒ Woningcorporatie Eigen Haard heeft in Sloterdijk-Centrum een woontoren met 118 sociale huurwoningen opgeleverd. Het gebouw, Lycka geheten, bestaat uit vijf blokken op elkaar met een variëteit aan woontypes, van studio's tot drie-vierkamerwoningen en atelierwoningen. Dat maakt ook interne wooncarrières mogelijk. Het gebouw staat op een onderbouw met voorzieningen, waaronder een broedplaats van 500 m². Er is een ingebouwde parkeervoorziening voor fietsen, niet voor auto's.

Lycka staat pal naast station Sloterdijk. Sloterdijk-Centrum maakt deel uit van het programma Haven-Stad: de transformatie van twaalf kantoorlocaties en bedrijventerreinen naar een woonwerkgebied met 40.000 tot 70.000 woningen.

Marktpartij gezocht voor 370 woningen in E-buurt Zuidoost

☒ Amsterdam zoekt een marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van drie kavels in het oostelijke deel van de E-buurt in Zuidoost, direct ten zuiden van Diemen. De gemeente denkt op deze plek aan ongeveer 370 nieuwbouwwoningen in het midden- en hogere segment, eengezinswoningen en appartementen. De nieuwbouw moet ook kansen bieden aan bewoners van Zuidoost om door te stromen naar een betere woning.

Grote corporaties beloven verdubbeling nieuwbouw



De grote corporaties, aangesloten bij De Vernieuwde Stad (DVS), willen de komende vijf jaar 57.500 woningen bouwen en 232.000 verbeteren. Daarvoor verhogen zij hun investeringen in nieuwbouw en renovatie met 1,4 miljard euro ten opzichte van hun vierjaarsplanning van vorig jaar. Financieel rekken de corporaties zich met de voorgenomen inspanning van 5 miljard per jaar tot het uiterste op, aldus een woordvoerder van DVS.

Bij De Vernieuwde Stad zijn 27 grote stedelijke corporaties aangesloten, waaronder alle grote corporaties uit de regio Amsterdam. Zij mikken voor de periode 2021-2025 op een jaarproductie van gemiddeld 11.500 woningen, een verdubbeling ten opzichte van 2020 (5.800 woningen). Het aandeel sociale huur in die productie wordt 87 procent.

Dat betekent dat het aandeel vrijesectorhuurwoningen toeneemt; de corporaties blijven relatief weinig koopwoningen bouwen (3 procent).

Corporaties worstelen overigens met een 'achterblijvende realisatiegraad', oftewel: lang niet alle bouwplannen werden tijdig gerealiseerd; in 2020 bijvoorbeeld slechts 77 procent. Men steekt de hand in eigen boezem: de ontwikkelcapaciteit is niet altijd op orde en er liggen onvoldoende projecten op de plank. Ook zegt DVS dat corporaties veel slimmer moeten gaan bouwen door in te spelen op innovaties en het organiseren van bouwstromen. Externe hindernissen zijn er ook in overmaat: doorstijgende bouwkosten, overspannen gemeentelijke eisen en achterblijvende investeringen in infrastructuur en integrale gebiedsontwikkeling.

Toch flexwoningen in De Nieuwe Kern

De gemeente Ouder-Amstel ziet toch kans voor tijdelijke woningbouw in De Nieuwe Kern, het ontwikkelgebied tussen de zuidelijke Amsterdamse tuinparken, de A2 en de Johan Cruyff Arena. Eerder sneuvelde een plan voor duizend units. Er ligt nu een voorstel bij de gemeenteraad voor de bouw van 540 flexwoningen voor studenten, jongeren en starters. Ouder-Amstel maakt de realisatie wel afhankelijk van het verkrijgen van een bijdrage uit het Woningbouwimpulsfonds.

De Nieuwe Kern moet een nieuwe stedelijke woonwijk worden met circa 4.500 woningen. Het gaat nog enkele jaren duren voordat de eerste paal de grond in gaat. De gemeente wil nu voor de periode van 10 tot 15 jaar flexwoningen neerzetten op het huidige parkeerterrein P-Bus, relatief dicht bij Amsterdam. Het parkeerterrein wordt daarvoor verplaatst.

Eind 2019 sneuvelde plannen om in De Nieuwe Kern zo'n duizend tijdelijke woningen te realiseren. Dat ketste af op onder meer de hoogte van de voorfinanciering van 3 miljoen euro en extra inrichtingskosten van de openbare ruimte.



Ook in de derde ronde (tranche) dient Zaanstad een aanvraag in voor een Woningbouwimpuls subsidie. Het gaat ditmaal om ruim 12 miljoen euro voor publieke investeringen op het Hembrugterrein en in de Achtersluispolder. Dat bedrag zou de bouw van ruim 2.400 extra woningen mogelijk maken.

Eerder kreeg Zaanstad impuls gelden voor Kogerveldwijk (€9,5 miljoen), Zaanstad Centrum (€11,2 miljoen) en Zaanstad Noord (11,3 miljoen).

Voor Woningbouwimpuls gelden komen alleen projecten in aanmerking, waarbij minimaal de helft van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment valt. Dat omvat sociale huur, middeldure huur en koopwoningen tot de NHG-grens (€325.000). In de eerste twee subsidierondes kregen tien projecten met ruim 26.000 woningen in de Metropoolregio een bijdrage.

'Mensen zitten soms echt

De wachttijd voor een rolstoelwoning is in Amsterdam opgelopen tot twee jaar. Gezinnen die een grotere rolstoelwoning nodig hebben, moeten nog meer geduld hebben. Dat leidt tot nijpende situaties. Corporaties, huurderskoepels en gemeenten proberen met nieuwbouw en verbouw het aanbod uit te breiden. En sinds een jaar ook door achtergebleven huisgenoten zonder indicatie te verleiden te verhuizen. { Wendy Koops }

☒ HET IS BIJNA niet voor te stellen, maar er zijn mensen die afhankelijk zijn van een gemeentelijke tilservice om naar buiten te kunnen. "Mensen zitten soms echt gevangen in hun huis", vertelt Yvonne van Veen, senior adviseur Woonbeleid bij Eigen Haard. Zo zat een moeder van twee kinderen vast in haar woning op de tweede verdieping. Ze kon zich binnen niet per rolstoel bewegen; geen ruimte voor. Zelfstandig of met de hulp van haar man de trap af lukte niet. Gewoon met haar kinderen naar buiten? Vergeet het maar. Een onhoudbare situatie.

Rolstoeltekort: er zijn mensen die alleen via een gemeentelijke tilservice naar buiten kunnen

Het tekort aan rolstoelwoningen is een hardnekkig, soms schrijnend probleem, dat de gemeente, corporaties en huurderskoepels gezamenlijk willen aanpakken. De uitwerking hiervan is de Aanpak Rolstoelwoningen, die werkt volgens drie sporen: verbouwing, nieuwbouw en verleiding. Dit betreffende gezin is via het project 'Verbouwd rolstoelgeschikt' in een door Eigen Haard verbouwde woning terechtgekomen.

VERBOUWD ROLSTOELGESCHIKT

Het realiseren van zo'n verbouwing is volgens Van Veen enorm arbeidsintensief. Opzichters, aannemers en verhuurmakelaars hebben er veel extra werk aan. Het is allemaal maatwerk. Ook van de gemeente vraagt het extra inzet. Als je bedenkt dat er in 2019 slechts 25 rolstoelwoningen vrijkwamen, is het die moeite wel waard. Dat jaar konden via verbouwing vijf extra huishoudens worden geholpen. De ambitie is om in

2021 vijftien en in 2022 dertig woningen te realiseren.

Bij de verbouw van reguliere huurwoningen dekt de door de gemeente beschikbaar gestelde subsidie de kosten. Bij nieuwbouw zijn de meerkosten voor het realiseren echter hoger dan de subsidie. In combinatie met de financiële kaders die projectontwikkelaars van corporaties meekregen, was het volgens Van Veen toch lastig de nieuwbouwwoningen te realiseren. "Rolstoelwoningen zijn nu eenmaal duurder. Daarom is het goed dat gemeente en corporaties in een sociaal plan hebben vastgelegd dat er een bepaald aantal rolstoelwoningen moet worden bijgebouwd." De ambitie is dat er de komende acht jaar 208 rolstoelwoningen worden bijgebouwd.

VERLEIDEN

Lang niet alle rolstoelwoningen worden meer bewoond door huishoudens met een indicatie. Dat is gezien het tekort wel wrang. Tot nu toe zijn corporaties nooit overgegaan tot uitzetting, al staat er een clause in de huurcontracten die mensen verplicht hun woning op te zeggen als de rolstoelgebruiker er niet meer woont. Vaak is die overleden. Van Veen: "En je wilt niet naar een rechter stappen als iemand zijn kind, partner of ouder kwijt is geraakt."

Helaas melden mensen zich zelden zelf. Vandaar een derde spoor: verleiding, met een verhuisvergoeding en veelal een garantie van huurbedhoud. Achtergebleven bewoners worden benaderd of ze willen verhuizen. Ook dat blijkt arbeidsintensief. Vorig jaar verleidden gemeente en corporaties vijf huishoudens tot verhuizing. Van de vrijgekomen woningen waren er drie geschikt voor grotere gezinnen. Afgezet tegen de in totaal acht grotere rolstoelwoningen die vrijkwamen, is dat een mooi resultaat.

gevangen in hun huis'

Het is volgens Van Veen ingewikkeld om een betere woning aan te bieden, huurders gaan er qua ruimte al snel op achteruit. Bovendien is verhuizen ingrijpend en stressvol. Soms is het moment waarop bewoners een aanbod krijgen ongelukkig. Om huishoudens meer regie te geven, kunnen ze sinds juli dit jaar zelf met voorrang op WoningNet zoeken.

De verhuiskostenvergoeding varieert, afhankelijk van het aantal kamers, van 4.000 tot maximaal 6.200 euro. Onder bepaalde voorwaarden blijft de netto huur ongewijzigd. In 2021 en 2022 zetten gemeente en corporaties in op het verleiden van 69 huishoudens.

WAAROM NIET?

Een van de weinigen die wel hun rolstoelwoning wilden opgeven, is Bert van den Ham (78). Daarmee verliet hij het huis waar hij jaren met zijn in oktober 2019 overleden vrouw had gewoond. "Het was zo'n mooie woning voor iemand die invalide was, waarom zou je dat niet doen? Ik weet hoe lastig het is als je in een rolstoel moet zitten en je zo beperkt moet leven."

Hij had wel zo zijn voorwaarden: in sommige stadsdelen niet, openbaar vervoer voor de deur en een winkelcentrum in de buurt. "Want ik word ook een dagje ouder."

Hij wilde ook wel eens hoog wonen. Dat is na flink zoeken gelukt. Sinds april dit jaar woont hij zeven hoog in Nieuw-Sloten. Hij kijkt uit op Schiphol. "Leuk, ik zie de vliegtuigen afdalen en opstijgen. Verder heb ik er weinig last van."

Er staat een foto van hun reis naar Thailand, waar werd ontdekt dat zijn vrouw suikerziekte had. In 2009 moest een deel van haar been worden verwijderd. Tijdens haar revalidatie in Reade aan de Overtoom zochten Van den Ham en zijn dochter naar een nieuwe woning. "De trappen en deuren in ons oude huis in Osdorp waren te smal. Dat kon absoluut niet rolstoeltoegankelijk worden gemaakt."

Na veel bezichtigingen slaagden ze op IJburg. "Je kon toen nog helemaal over het water naar Almere kijken. De gang was anderhalve meter breed, dus de rolstoel kon lekker rondtollen. We hebben er altijd prima gewoond."

POSITIEF

Hoewel haar lichaam haar vaak in de steek liet, was zijn vrouw ongelofelijk positief. Bij een risicovolle hartoperatie vroeg ze naar de overlevingskansen. Toen de arts zei dat ongeveer 1 procent het niet redt, grapte ze: zijn die al geweest? Na haar revalidatie in Reade, heeft ze daar jarenlang vrijwilligerswerk



gedaan. Van den Ham doet dat sinds kort ook. "Ik vind het geweldig om te doen. Het gaat me makkelijker af, dan ik had verwacht. Het lijkt wel of mijn vrouw in me is ingedaald."

Met de burens had hij op IJburg weinig contact. Het is voorstelbaar dat mensen die geworteld zijn in een buurt, niet graag willen vertrekken. Van den Ham kreeg 4.000 euro verhuiskosten. Daarmee kwam hij niet uit, hoewel hij de vloer uit het oude huis heeft meegenomen. De vaste lasten zijn daarentegen nu lager. "En er zijn geen parkeerkosten!"

📖 Online staat een uitgebreidere versie van dit artikel, met een extra case: [NUL20.nl](https://nul20.nl)

Bert van den Ham wilde wél verhuizen. En ook wel eens hoog wonen. Hij woont nu zeven hoog in Nieuw-Sloten en kijkt uit op Schiphol. "Leuk, ik zie de vliegtuigen afdalen en opstijgen."

CLIËNTENBELANG: "TOEGANKELIJKHEID MOET DE NORM ZIJN"

Ruud Fiere van Cliëntenbelang Amsterdam ziet het tekort aan rolstoelwoningen als een groot vraagstuk; het aantal ouderen en daarmee de immobieliteit neemt immers toe. Hij ziet dat zowel de gemeente als de corporaties moeite doen. "Het bewustzijn is er wel, maar een olietanker is niet zomaar gekeerd." In het verleden gingen rolstoelwoningen verloren omdat corporaties ze in de verkoop deden. "Er ligt enorm veel druk op de woningmarkt, corporaties zijn geneigd de beste prijs voor zo'n woning te willen. Wij trokken aan de bel. Inmiddels is afgesproken dat dit in principe niet meer gebeurt."

Bij rolstoelwoningen is de krapte op de woningmarkt letterlijk te nemen, zegt hij. "Er is veel extra ruimte nodig, terwijl de trend juist is dat er kleiner wordt gebouwd."

Hij pleit ervoor rolstoelgebruikers meer te betrekken. "In een nieuw complex in Noord met enkele rolstoelwoningen hebben 25 mensen de woning afgewezen, omdat er bij de entree onvoldoende ruimte is om de lift binnen te rijden. Dat zou bij nieuwbouw eigenlijk niet moeten." Cliëntenbelang Amsterdam gaat daarom meer aandacht vragen voor de Amsterdamse inclusie-agenda. "Toegankelijkheid moet een norm zijn van waaruit je vertrekt, niet wat er achteraf nog bijkomt."

Wisselend beeld bij onderzoek

Extra onderzoek naar lood in 2.400 particuliere (huur)woningen in de Amsterdamse stadsdelen West, Zuid en Oost levert tot nu toe een wisselend beeld op. Volgens Jeroen Koster van stichting !WOON leverde de inspectie in bijvoorbeeld Watergraafsmeer veel hits op, maar viel het in de Indische Buurt sterk mee. Waar nodig zet de stichting juridische stappen. Duidelijk is wel dat Amsterdam nog niet van het lood af is. { Lisette Vos }

DE GEMEENTE AMSTERDAM zet met de inspectie van de 2.400 woningen een nieuwe stap in de strijd tegen de loden leidingen. Stichting !WOON plant sinds april huisbezoeken in woonblokken in de stadsdelen West, Zuid en Oost in. In deze blokken is eerder in een woning al lood aangetroffen. Het gaat om particuliere woningen, koop en huur. Individuele bewoners en/of verhuurders ondernemen zelf niet altijd actie. “Het gaat niet om woningen van corporaties, daar lijkt het nu goed te gaan”, aldus Koster.

De inspectieronde in de drie stadsdelen is nu halverwege, een compleet beeld is nog niet te geven. Koster heeft inspecties gedaan in Oost. “We hebben in Watergraafsmeer 21 keer lood aangetroffen in één blok. Van de 121 geïnspecteerde wo-

Bewoners van koopwoningen adviseren we om de leidingen te vervangen. Zeker als we in de hal kinderjasjes zien hangen

ningen hadden er 23 loden leidingen. Dat is één op zes. In de Indische Buurt zat er in drie panden naast elkaar nog lood. Maar verder niet: door renovaties waren de loden leidingen verwijderd. Daar viel het dus mee.”

De inspectie van de woningen is tijdsintensief. Medewerkers van !WOON gaan op huisbezoek bij bewoners die hierover een brief hebben ontvangen. Zij checken de kruipruimte onder de mat bij de voordeur. Maar ook in keuken of badkamer kunnen zij lood aantreffen. Zijn er geen loden leidingen te zien, dan is dat geen garantie dat er geen lood in de woning zit. !WOON adviseert dan om een watertest te doen.

VERVOLGTRAJECT

Als er lood is aangetroffen, begeleidt Stichting !WOON bewoners desgewenst in het vervolgtra-

ject. “Bewoners van koopwoningen adviseren we om de leidingen te vervangen. Zeker als we in de hal kinderjasjes zien hangen. Voor kinderen is lood extra schadelijk. Huurders zijn echter afhankelijk van de verhuurder. Wij komen in actie als die niet mee wil werken. Desgewenst starten we, in overleg met de bewoners, een juridisch traject.”

Huurders van particuliere sociale huurwoningen kunnen naar de Huurcommissie en eventueel de kantonrechter stappen om vervanging van loden leidingen én huurverlaging af te dwingen, zo lang het lood niet is verwijderd. Huurders van geïntegreerde particuliere huurwoningen kunnen alleen bij de kantonrechter terecht. Voor de Huurcommissie is het per 1 juli voldoende dat zichtbaar lood is aangetroffen, een watertest is niet langer als bewijs nodig om de verhuurder tot de orde te roepen. Het is nog de vraag of de kantonrechter dit overneemt. Daarnaast is er de bestuursrechtelijke optie: de gemeente kan een dwangsom opleggen aan onwillige verhuurders. !WOON werkt hierin samen met de afdeling Woningkwaliteit van de gemeente.

!WOON heeft samen met huurders van particuliere huurwoningen ‘enkele tientallen zaken’ bij de kantonrechter aangekaart, aldus Koster. “De jurisprudentie is echter niet éénvoudig. De ene rechter kan de verhuurder opleggen de leidingen te vervangen als het lood onder de norm blijft, de andere vindt dat niet nodig. De bestuursrechtelijke optie heeft in een aantal zaken wél uitkomst geboden.”

Volgens Koster moet er een wet komen die lood in een woning verbiedt. “Dan is het altijd duidelijk, en is er geen discussie over de norm. Maar daarvoor zijn we afhankelijk van politiek Den Haag.”

BOUWPERIODE EN MANIER VAN BOUWEN GEVEN INZICHT

Hoewel !WOON nog geen precieze cijfers over lood in de 2.400 woningen kan geven, leveren de in-

in 2.400 woningen

species verspreid over de stad wel meer inzicht op: er is beter te voorspellen wanneer lood in een woning is te verwachten. Bij renovaties zijn loden leidingen meestal vervangen. De bouwperiode en de manier van bouwen (aansluiting op de waterleiding) zijn goede indicatoren, stelt Koster. “Zo blijken woningen die in en rond de Eerste Wereldoorlog zijn gebouwd, niet vaak loden leidingen te hebben. Wellicht was het lood toen hard nodig voor kogels.”

Deze inzichten helpen !WOON om de komende inspecties in de stad efficiënter uit te voeren. “We kunnen niet de hele stad controleren. Daarvoor hebben we niet de capaciteit. Met de opgedane kennis kunnen we gericht inspecties uitvoeren. We roepen sowieso bewoners op om zelf hun woning te checken als ze dat nog niet hebben gedaan. Op de website van !WOON staat alle informatie.”

AMSTERDAM-NOORD

In Amsterdam-Noord, waar het lood voor het eerst aan het licht kwam, maakt Ymere inmiddels vaart met de verwijdering in bijna 2.400 corporatiewoningen. Volgens voorzitter Peter Weppner van Huurders Ymere Amsterdam (HYA), die elke twee of drie weken over de voortgang overlegt, is Ymere eerder klaar dan gepland. Alle loden leidingen zouden eind 2022 vervangen zijn, maar waarschijnlijk is het werk in Amsterdam-Noord een half jaar eerder klaar. Dat is ook gunstig voor Ymere, omdat het dan geen huurverlaging of compensatie meer hoeft te bieden.

COMPENSATIE

Ymere en HYA sloten onlangs een overeenkomst over de tegemoetkoming voor gedupeerde huurders. Huurders kunnen nu kiezen tussen huurverlaging of een eenmalig bedrag als compensatie, zo lang de leidingen niet zijn vervangen. Een eenmalige vergoeding is gunsti-

ger voor huurtoeslagontvangers. Toch vallen er nog huurders tussen wal en schip, zoals mevrouw Duijts. Uit de meting van de corporatie blijkt dat het lood in haar drinkwater onder de norm van 5 mg blijft, terwijl bij een eigen meting (met stilstaand in plaats van doorstromend water) de norm van 5 mg wél werd overschreden. Ze heeft haar zaak nu voorgelegd aan de Huurcommissie.

Duijts meent dat haar gezondheidsklachten te herleiden zijn naar het lood in het drinkwater. Sinds november 2019 gebruiken zij en haar zoon alleen nog water uit flessen, uit de kraan duurt ze niet drinken. “Die flessen water kosten mij al ruim twintig maanden geld, per maand zo’n 70 euro. Het zou Ymere sieren niet zo lastig te doen.”

Ze heeft inmiddels bericht gehad dat Ymere vanaf 7 september de loden leidingen in haar woning vervangt. Goed nieuws, alleen vreest Duijts dat de kans op compensatie nog kleiner is. “Ik heb wél bijna twee jaar veel kosten moeten maken.”

AANSPRAAK MAKEN

Voorzitter Weppner bevestigt dat enkele huurders – ze zijn op twee handen te tellen – denken aanspraak te kunnen maken op een tegemoetkoming, terwijl Ymere deze niet geeft. Zij krijgen ondersteuning van stichting !WOON. “Soms ontbreekt het bij huurders aan goede info. In andere gevallen kunnen zij de zaak voorleggen aan de Huurcommissie. We hebben altijd prima samengewerkt met !WOON in dit dossier, dus ik vertrouw erop dat deze huurders goed worden geholpen”, aldus Weppner. □



'Soms moet je een paar

Willemijn de Nooijer is sinds 2018 straatjurist. In die hoedanigheid staat zij dak- en thuislozen met raad en daad bij namens Bureau Straatjurist, een stichting voor cliëntondersteuning op het gebied van sociaal-juridische zaken. Samen met Belangenvereniging Drugsgebruikers MDHG en de Daklozenvakbond vormt het bureau sinds twee jaar de Straatalliantie die de belangen van dak- en thuislozen behartigt. { Janna van Veen }

▣ WILLEMIJN DE NOOIJER werkte als gezinsbegeleider bij HVO-Querido toen haar oog viel op een vacature bij Bureau Straatjurist. De Nooijer: "Ik heb sociaal-juridische dienstverlening gestudeerd aan de HvA, dus die baan was mij op het lijf geschreven. Ik ben geen jurist in die zin dat ik een rechtenstudie aan de universiteit heb voltooid, maar volg wel met regelmaat bijscholing op juridisch gebied. We wonen ook zittingen bij in de rechtbank om

alle daklozen hebben een telefoon of een plek om die op te laden, weet De Nooijer. "Daarom vinden wij het belangrijk om zoveel mogelijk het veld in te gaan en de cliënten persoonlijk te benaderen."

Het bureau houdt spreekuren bij bijvoorbeeld daklozenopvang het Stoelenproject of in hostels als Stayokay. Bovendien zijn de straatjuristen ook dagelijks – behalve op woensdag – telefonisch bereikbaar voor hulpvragen. De Nooijer: "Er wordt dan gekeken of het nodig en wenselijk is om een afspraak bij ons in te plannen of dat we al direct kunnen bemiddelen tussen de cliënt en een organisatie zoals de buurtteams of een van de advocaten waar we nauw mee samenwerken."

Zonder briefadres besta je eigenlijk niet voor de overheid

cliënten te ondersteunen. In die gevallen trekken we samen op met de advocaat die de zaak van die cliënt behartigt. Ook voeren we veel bezwaar- en beroepsprocedures."

De straatjuristen bieden ondersteuning bij bijvoorbeeld vragen over een uitkering of toeslagen, een afwijzing van het recht op opvang of de rechten die iemand heeft in Nederland. Maar ook kwesties als discriminatie en woonrecht komen voorbij.

GEEN BRIEFADRES

Maar voor veel daklozen beginnen de problemen al met het verkrijgen van een briefadres, vertelt De Nooijer: "Zonder briefadres kun je bijvoorbeeld geen uitkering aanvragen en besta je eigenlijk niet voor de overheid. Er zijn wel heel veel manieren om aan een briefadres te komen, maar niet elke oplossing is op ieder individu van toepassing. Hierdoor vallen mensen vaak tussen de wal en het schip. Wanneer iemand bij ons aanklopt, zoeken we naar een oplossing die wel bij de situatie van de specifieke cliënt past; het is dus vaak maatwerk."

Het is voor veel mensen misschien handig en vanzelfsprekend wanneer je telefonisch contact op kunt nemen met een hulporganisatie, maar niet

TOENAME HULPVragen

De Nooijer ziet mensen van diverse pluimage op de spreekuren. "We ontmoeten economische daklozen en mensen met multiproblematiek zoals drugs- of alcoholverslaving en psychische problemen. Ook komen we veel ongedocumenteerden tegen. Door die spreekuren te houden op opvanglocaties krijgen we een goede indruk van wat er speelt, wie de mensen zijn waarvoor we werken en wat de hoogste nood is. Tijdens de lockdown was er in eerste instantie weinig ondersteuning in de noodopvang, dus daar waren we zeker nodig. Een ander voordeel van de spreekuren is dat we meer naamsbekendheid krijgen. We willen graag zichtbaar zijn, zodat iedereen die onafhankelijke cliëntondersteuning nodig heeft, weet van ons bestaan. Dat lukt niet wanneer je achter je bureau blijft zitten."

De Nooijer en haar twee collega's hebben het de afgelopen jaren zienderogen drukker zien worden in hun praktijk. "Het is duidelijk te merken dat het aantal dak- en thuislozen stijgt, maar ook de hulpvragen worden complexer. Kwam iemand twee jaar geleden nog met een enkele vraag bij ons, nu is het vaak een scala aan problemen die we krijgen voorgelegd."



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

deuren intrappen'

De pandemie speelt volgens De Nooijer een belangrijke rol bij die toename aan hulpvragen. "Mensen die voor de crisis nog tijdelijk in een extra kamer bij familie of vrienden terechtkonden, raakten opeens hun logeeradres kwijt, omdat iedereen thuis moest werken en het gastgezin zelf die extra kamer nodig had. Ook de angst voor besmetting zal ervoor hebben gezorgd dat er minder mensen een logeerplek konden vinden en op straat belandden."

SOMS EEN PAAR DEUREN OPENTRAPPEN

Vorig jaar oktober luidde de Straatalliantie de noodklok over het feit dat de tijdelijke opvanglocaties werden opgeheven zodra er sprake was van versoepelingen door het kabinet, terwijl een structurele oplossing uitbleef. De Nooijer: "Er werden vorig jaar tijdelijke slaapplekken in hotels aangeboden en in sporthallen en dat was een prima oplossing voor met name economische daklozen die nog wel een baan hebben en bijvoorbeeld noodgedwongen in hun auto slapen. In die opvang konden ze op verhaal komen en de zaken op een rijtje zetten. De crisis heeft heel duidelijk zichtbaar gemaakt hoe groot het daklozenprobleem is in de stad. Dit is het moment om met structurele oplossingen te komen. Een eigen thuis waar mensen veilig zijn, is een fundamentele levensbehoefte, maar duizenden mensen in deze stad ontberen die nu."

Een gouden tip heeft de straatjurist niet maar volgens haar zou het wel helpen wanneer hulporganisaties op dit terrein meer buiten de geijkte kaders gaan denken. De Nooijer: "Je moet niet kijken wat er niet kan, maar naar wat er wel kan en daar creatief mee omgaan. En soms moet je een paar deuren intrappen wanneer de cliënt daarmee zijn recht kan halen."

Zo zijn volgens De Nooijer meer mensen best bereid om een kamer te verhuren aan een dakloze medemens, maar ontmoedigen allerlei regeltjes dat: "Zodra mensen horen dat ze hun uitkering of toesla-



gen kwijtraken wanneer ze iemand in huis nemen, haken ze natuurlijk af. Er wordt veel te krampachtig vastgehouden aan al die regels en daar worden heel veel mensen de dupe van. Alles rondom dak- en thuisloosheid vraagt om specifieke kennis. Maar vooral ook om maatwerk in het uitvoeren van beleid."

Of ze soms niet moedeloos wordt van alle bureaucratie waar ze tegenaan loopt? "Er lukken gelukkig nog genoeg dingen wel. We kunnen voor veel mensen iets betekenen en dat is het belangrijkste. Bovendien, wanneer je je werk leuk vindt en je boekt af en toe succes, dan geeft dat genoeg voldoening om vol te houden." ▢

Willemijn de Nooijer



Massale opkomst bij Woonprotest

✳ Zo'n 15.000 mensen hebben zondag 12 september in Amsterdam geprotesteerd tegen het woonbeleid. Hun 'Woonprotest' was gericht tegen het tekort aan betaalbare woningen, de escalerende huur- en huizenprijzen, de verhuurderheffing en speculanten. Met name de afschaffing van de marktwerking stond centraal bij zowel de sprekers op het podium als bij de betogers.

Aan het einde van de verder rustig verlopen protestmars splitste een groep zich bij de Dam af om een pand te kraken. Dat leidde tot een confrontatie met de politie en de arrestatie van 61 betogers.

Het Woonprotest van 12 september was het begin van een estafette van betogingen die langs verschillende steden zal trekken. Op 17 oktober volgt een 'Woonopstand' in Rotterdam.

Kleinste huurstijging sinds 1960

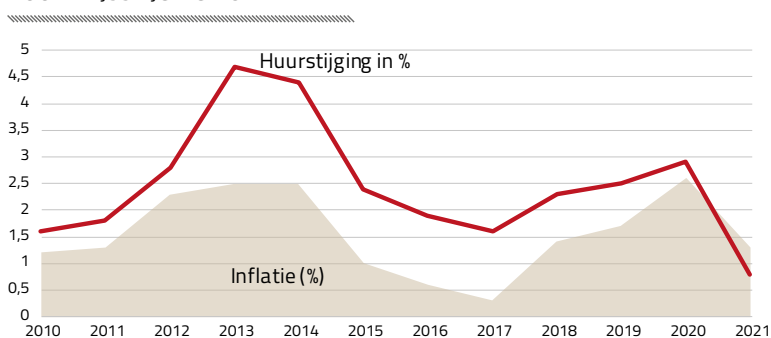
✳ De woninghuren zijn in juli 2021 met gemiddeld 0,8 procent omhoog gegaan. Dat is de kleinste huurstijging sinds 1960, aldus het CBS. De minimale huurstijging is grotendeels het gevolg van landelijke huurmaatregelen vanwege de coronacrisis. De huren van gereguleerde huurwoningen stegen met 0,3 procent; de gemiddelde huren van vrijesectorwoningen kwamen 2,2 procent hoger uit dan een jaar eerder.

Vanwege de pandemie besloot de overheid de stijging van woonlasten te beperken. De huren van gereguleerde huurwoningen werden dit jaar helemaal bevroren; voor vrijesectorwoningen geldt voor drie jaar een huurverhoging van maximaal inflatie plus 1 procentpunt.

Gemiddeld stegen de huren van sociale woningen bij corporaties dit jaar met 0,3 procent tegenover 2,7 procent een jaar eerder. In ruim driekwart van de gevallen bleven de woninghuren gelijk en bij ruim 9 procent van de woningen daalden de huren.

Bij ruim een derde van de vrijesectorwoningen bleef de huur dit jaar gelijk en bij ruim een vijfde stegen de huren met het door de overheid bepaalde maximum van 2,4 procent.

HUURPRIJSTIJGING T.O.V INFLATIE



Halsema: 'Ook een masterplan voor Noord'

✳ Burgemeester Femke Halsema kondigde bij een werkbezoek aan dat er in navolging van Zuidoost en Nieuw-West ook een masterplan voor Amsterdam-Noord komt. De burgemeester en alle wethouders bezochten op 24 augustus stadsdeel Noord om in gesprek te gaan met bewoners. Die maken zich niet alleen grote zorgen over de gentrificatie van hun buurt, maar ook over het uitblijven van verbeteringen. Bewoners voelen zich achtergesteld bij nieuwkomers.

Het stadsbestuur luisterde niet alleen, maar deed ook een belofte. Er komt ook voor Noord een masterplan. "Dat is om samen met de inwoners, samen met het stadsdeel, te gaan nadenken over langdurige investeringen in Noord; langdurig herstel én ontwikkeling", zei burgemeester Femke Halsema. "Want wij horen heel goed hoe groot de onvrede is."



Beperking invloed WOZ op huren uitgesteld

✳ De regeling die de invloed van de WOZ op de maximumhuurprijs moet begrenzen, is uitgesteld tot in elk geval 1 januari 2022. Dat heeft minister Ollongren besloten op verzoek van de vaste Kamercommissie voor Binnenlandse Zaken. Achter de schermen heeft zich vlak voor het zomerreces een flinke strijd afgespeeld om de regeling 'controversieel' te laten verklaren. Dat lukte VVD-Kamerlid Daniel Koerhuis niet, maar uiteindelijk krijgt hij met het uitstel toch zijn zin.

In gemeenten met hoge woningprijzen heeft de WOZ-waarde grote invloed op de maximale huurprijs. Daardoor kunnen woningen eerder worden geliberaliseerd. Dat leidt in grote steden tot een sterke afname van huurwoningen met een gereguleerd contract. In grote steden bepaalt die WOZ-component meer dan 40 procent van het totaal aantal punten. In de aangekondigde regeling telt de WOZ maximaal voor 33 procent mee.



Veel corporaties voldoen niet aan eisen klachtenafhandeling

✘ Veel woningbouwcorporaties voldoen niet aan de wettelijke eisen die gelden voor afhandeling van klachten, zo blijkt uit een eigen onderzoek van brancheorganisatie Aedes. Corporaties geven onvoldoende informatie over hoe een huurder een klacht kan indienen en hoe deze wordt afgehandeld. Ook wijzen veel corporaties hun huurders niet op de mogelijkheid om een klacht bij de Huurcommissie in te brengen.

Lang niet alle corporaties blijken het voorbeeldreglement van Aedes te volgen. Dat reglement is door de minister aangewezen en op alle toegelaten instellingen van toepassing.

PERSONALIA

✘ **Erik Flentge**, voorzitter van de SP-gemeenteraadsfractie en woordvoerder wonen, verlaat de Amsterdamse politiek. Hij stelt zich niet verkiesbaar bij de komende gemeenteraadsverkiezingen. Flentge, in het dagelijks leven leraar, maakte de afgelopen acht jaar deel uit van de SP-fractie. Hij streed met overgave voor gewone Amsterdammers en hun woonrechten.



✘ **Jakob Wedemeijer** (SP), is de nieuwe wethouder Wonen in Amsterdam. Hij volgt partijgenoot Laurens Ivens op die op 5 juli zijn taken neerlegde wegens grensoverschrijdend gedrag. Wedemeijer is sinds 2018 bestuurder in stadsdeel Zuidoost, waar hij onder meer sociale zaken en de openbare ruimte onder beheer heeft. Naar verwachting wordt Wedemeijer ook de partijleider bij de komende verkiezingen.



✘ **Marien de Langen** stopt per 1 februari als bestuursvoorzitter bij Stadgenoot. Hij heeft dan tien jaar bij de corporatie gewerkt. Medebestuurder Anne Wilbers volgt hem per 1 januari op. Stadgenoot houdt een tweehoofdige leiding. Inmiddels is gestart met de werving van een nieuwe bestuurder.



Eerder was De Langen directeur bij de Utrechtse corporatie Mitros en werkte hij vele jaren in de stedelijke vernieuwing, vooral bij de gemeente Rotterdam. De Langen: "Ik word in oktober 66. Ik ga niet met pensioen, maar iets minder heftig lijkt me wel prettig. Ik ga dan hopelijk andere dingen doen in de Volkshuisvesting."



Hester van Buren (Rochdale) en Harry Dobbelaar (Zonova) ondertekenen samenwerkingsovereenkomst

Baan met woning voor onderwijzer in Zuidoost

✘ Wie een baan als leraar accepteert in Zuidoost, maakt ook kans op een woning. Dat heeft scholengroep Zonova met woningcorporatie Rochdale afgesproken. Het is een extra maatregel om het lerarentekort in het stadsdeel terug te brengen. Rochdale gaat nieuwe leraren die in aanmerking komen aan een 'passende woning' in het stadsdeel helpen. Rochdale gaat ervan uit hiervoor tot 1 januari maximaal tien woningen vrij te kunnen spelen.

Het gebrek aan betaalbare woonruimte zorgt voor een groeiend lerarentekort in Amsterdam, en zeker ook in Zuidoost. De gemeente probeert op tal van manieren barrières weg te nemen om in de hoofdstad te (blijven) werken. Bijvoorbeeld via toeslagen, parkeervergunningen en voorrangregelingen voor woningen. De samenwerkingsovereenkomst tussen Rochdale en Zonova komt bovenop de huidige voorrangregeling voor beroepsgroepen.

Harry Dobbelaar van Zonova: "We doen er alles aan om goede bevoegde leerkrachten te vinden. (...) Daarbovenop heeft de minister een tijdelijke salarisverhoging voorgesteld van minimaal 5 procent voor medewerkers op bijna alle scholen van Zonova."

De gemeente Amsterdam, woningcorporaties en tal van maatschappelijke partners (georganiseerd in de Alliantie Zuidoost) hebben in februari een Masterplan opgesteld voor het realiseren van een 'veilig, divers en zelfbewust Zuidoost'. Alliantiepartners verbinden zich voor 20 jaar aan de gestelde doelen. Zonova en Rochdale dragen met de samenwerking bij aan invulling van deze ambitie. Het gaat om een pilot die loopt tot en met december 2021. Op basis van de resultaten wordt besloten tot een vervolg.



Zestien Tiny Houses, 885 geïnteresseerden

✘ Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken heeft in samenwerking met de gemeente Wijdemeren zestien Tiny Houses geplaatst in Loosdrecht. De woningen zijn bedoeld voor jongeren. Voor de woningen waren 885 geïnteresseerden, onder wie Alysha van der Klis (foto). Al zeker 6 jaar zocht zij iets voor zichzelf, maar de verpleegkundige in opleiding kon in haar omgeving niks betaalbaars vinden.

Nu is het wel gelukt. Alysha is dolgelukkig met haar woning. Het enige waar zij zich nu nog zorgen over maakt, is haar tijdelijke huurcontract. "Over 5 jaar is het de bedoeling dat ik naar een andere woning ga." Ze vreest dat de woningnood alleen maar erger wordt.

Interview: Eva Bollen, Noorderling op de barricaden

'Wij zijn hier al en gaan niet weg'

Eind augustus bezocht het voltallige college de Vogelbuurt in Noord. Een volgens de burgemeester 'afgedwongen' bezoek. Afgedwongen, door de veelvuldige protesten en acties. Noorderlingen, verenigd in de actiegroep Verdedig Noord en het platform Red Amsterdam Noord, voelen zich niet gehoord en achtergesteld. Waarom is men in Noord zo boos? We spreken met Eva Bollen, een van die actieve Noorderlingen. { Janna van Veen }

IN JULI KOPTE Het Parool dat de huizenprijzen in Amsterdam-Noord in drie maanden tijd 18 procent waren gestegen. Die cijfers verbazen Eva Bollen van Red Amsterdam Noord totaal niet. Ze vertelt over een woning in het Blauwe Zand, een van de volkswijken in het stadsdeel die tot niet zo

'Zoveel woningen in het Hamerkwartier bouwen met hoogbouw tot 120 meter is absurd'

lang geleden een twijfelachtige reputatie genoten. "Noord is booming dus wordt er grof geld betaald. Een kleine eengezinswoningen uit de jaren dertig in het Blauwe Zand? Vraagprijs was vier ton en die werd ook nog eens overboden met 80.000 euro."

Dat is een van de uitwassen van de gentrificatie volgens Bollen en haar medestrijders. "Van een gebied waar veel Amsterdammers vroeger hun neus voor ophaalden is de interesse in ons stadsdeel al jaren niet meer te stuiten. Maar de Noorderlingen

zelf kunnen geen kant meer op als ze binnen hun eigen stadsdeel willen verhuizen, want dat is onbetaalbaar geworden."

Wat de leden van Red Noord vooral steekt is dat zij nauwelijks betrokken worden bij alle plannen. Na de petitie in maart werd een groep Noorderlingen al uitgenodigd door GroenLinks-wethouder Groot-Wassink voor een gesprek. Bollen: "We vroegen de wethouder hoe het kan dat vier jaar geleden in het coalitieakkoord met veel tamtam werd aangekondigd dat democratisering en participatie speerpunten zijn van dit college, maar dat wij aan het einde van die bestuursperiode nu pas echt met elkaar rond de tafel zitten? Antwoord van de wethouder: 'ja dat klopt maar we hebben wel keihard gewerkt'. Dat geloven we graag maar dan wel zonder ons. En dat is nou juist het probleem."

Het bezoek van het college van B en W eind augustus gaf de burgers overigens wel weer moed en werd als constructief ervaren. Bollen: "Er wordt opeens naar ons geluisterd en nu maar hopen dat dat ook zo blijft".

'BOUWPLANNEN ZIJN BUITENPROPORTIONEEL'

Bollen begrijpt heel goed dat er woningen nodig zijn en dat in Noord nog ruimte is om te bouwen. Maar de plannen die de centrale stad met Noord heeft, gaan volgens haar alle perken te buiten. "Het plan is om de komende decennia in totaal zestigduizend woningen in Noord te bouwen. Er zijn nu rond de veertigduizend woningen. Dat betekent dat je ongeveer een stad ter grootte van Maastricht in een stadsdeel wilt proppen. Dat kan niet zonder onherstelbare schade aan te richten aan de kwaliteiten van dit bijzondere stadsdeel: de oude wijken, het groen en de sociale structuren. Het plan is bijvoorbeeld om een kruispunt aan te leggen op de Meeuwenlaan, waardoor wegen door be-



Eva Bollen stapte na drie maanden uit de stadsdeelcommissie: 'De SP is mijlenver afgedwaald van zijn partijprogramma'



Actievoerders van 'Verdedig Noord'. Op 24 augustus bezocht het voltallige Amsterdamse college hen in de Vogelbuurt. Noorderlingen voelen zich niet gehoord en achtergesteld. De burgemeester belofte dat er ook voor Noord - in samenspraak met de bewoners - een masterplan wordt ontwikkeld.

scherm stadsgesicht komen te lopen. En er wordt nergens gerept over toenemende overlast voor de bewoners, terwijl het aantal decibellen naar verwachting zal verdubbelen. En dat allemaal met een inspraak van lik mijn vestje.”

De bouw van 6.700 woningen in industriegebied het Hamerkwartier dat aan de ene kant grenst aan het IJ en aan de andere kant aan de Meeuwenlaan, de Vogelbuurt en IJpleinbuurt, noemt Bollen buitenproportioneel. “Zoveel woningen op die plek met hoogbouw tot 120 meter is absurd. Dat aantal kwam ook niet voor in de eerste plannen die de bewoners hebben ingezien. Dat is tijdens het planproces uit de hoge hoed getoverd.”

Bollen vervolgt: “Terwijl de Vogelbuurt er heel belabberd bij ligt wat betreft de openbare ruimte, zien de bewoners aan de andere kant van de Meeuwenlaan straks 39 enorm hoge flats gebouwd worden met voornamelijk peperdure appartementen. Die worden niet gebouwd voor die mensen die wanhopig op zoek zijn naar een woning. Die worden gebouwd voor met name expats. Projectontwikkelaars zijn de eigenaar van de meeste grond en zij hebben het blijkbaar voor het zeggen.”

TE HOGE PRIJS

Bollen heeft drie maanden deel uitgemaakt van de stadsdeelcommissie namens de SP. “Die partij heeft ons gesteund met het samenstellen van een zwartboek dat we in 2017 opstelden, omdat De Key een broodnodige renovatie van woningen in De Punt in de Vogelbuurt bleef uitstellen. Die renovatie komt er inmiddels en dat is een mooie overwinning.”

Bollen legde al na drie maanden haar functie neer in de stadsdeelcommissie. “De SP betaalt naar mijn idee een te hoge prijs om mee te mogen besturen. Ze dwalen mijlenver af van hun partijprogramma en daar ben ik erg van geschrokken. Daar voelen ze zich zelf trouwens ook ongemakkelijk bij, maar ik wil nog in de spiegel kunnen kijken. Die stadsdeelcommissies zijn sowieso een grote farce. Ze hebben totaal niets in te brengen; de centrale stad heeft altijd het laatste woord.”

RED NOORD TREKT AAN DE NOODREM

Het inmiddels gerenoveerde deel van de Van der Pekbuurt is totaal gegentrificeerd, meent Bollen. “Na de renovatie is een groot deel van de sociale huurwoningen in de vrije sector beland en een deel is verkocht. Nu de renovatie van de overgebleven sociale huurwoningen aan de beurt is, wordt die door Ymere een paar jaar uitgesteld en versoberd. Terwijl die oude woningen kampen met schimmel en loden leidingen. Ze zijn bovendien totaal niet geïsoleerd.”

Dat er miljoenen in Noord worden gestoken via potjes voor Ontwikkelbuurten en Focuswijken noemt Bollen een wassen neus. “Er ligt een principenota klaar voor het opknappen van de openbare ruimte in de Vogel- en IJpleinbuurt zonder financiële onderbouwing. Dat terwijl de investeringsnota voor het Hamerkwartier wel

‘Die stadsdeelcommissies zijn sowieso een grote farce. Ze hebben totaal niets in te brengen’

klaar ligt. Maar dat gaat om heel andere belangen. Je breekt je nek op sommige stoepen in veel oude wijken en de verkeersveiligheid op de Meeuwenlaan is in het geding. Het stadsdeel wil de straten echter niet openbreken omdat ze dan de riolering acuut aan moeten pakken. Daar is echter geen geld voor. Er worden intussen wel miljoenen uitgetrokken voor het aanleggen van festivalterreinen waar de bewoners niet op zitten te wachten, zoals in het Noorderpark. Hier wordt bewust gekozen voor tweedeling.”

Een dezer dagen wordt Red Amsterdam Noord een officiële stichting die opkomt voor de belangen van de Noorderlingen onder het motto: ‘Wij zijn hier al en we gaan niet weg. We laten ons niet weggagen voor mensen met meer geld’. Bollen: “Onze beweging wordt steeds groter. Het gaat allemaal over geld maar je kunt daar wel keuzes in maken. Wij trekken nu aan de noodrem.” □

Zie video
nui20.nl/video/verdedig-noord



Gevonden
op
het
web



WONINGNOOD ONDER STUDENTEN

Er komen na het coronajaar extra veel internationale studenten naar Nederland. Amsterdamse universiteiten hebben een noodoplossing bedacht: een zestigtal studenten heeft woonruimte in houten huisjes gekregen op een de camping bij het Amsterdamse Bos. Het is voor één semester. Reportage van AT5.

→ www.nul20.nl/video/studenten-op-camping



MONITOR PLANCAPACITEIT

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren gezamenlijk alle woningbouwplannen. Via deze website zijn de gegevens per nieuwbouwplan te bekijken en is de ligging te zien op de kaart. Er staat bovendien een recent overzicht op MRA-niveau van alle geplande nieuwbouw op korte en langere termijn.

→ www.plancapaciteit.nl

STAD-FORUM

Stad-Forum is naar eigen zeggen 'de denktank die de langetermijnopgaven van Groot-Amsterdam langs de meetlat van de menselijke maat legt.' Verkenner van Stad-Forum bezochten Almere Poort, Beverwijk, Hilversum, Purmerend en Uithoorn. Dat levert beschouwingen in bewonersportretten op maar ook filmische portretten van de vijf steden.

→ www.stad-forum.nl



Ruimtelijke Ordening: geschiedenis van de Nederlandse planning

Het lijvige naslagwerk 'Ruimtelijke Ordening, geschiedenis van de stedelijke en regionale planning in Nederland' moest hoognodig worden geactualiseerd. De eerste uitgave van Hans van der Cammen en Len de Klerk stamt uit 1986. Daarna is het weliswaar meermaals geactualiseerd, maar nooit zo ingrijpend als deze uitgave. Die werd helemaal herschreven. Bovendien werd de oorspronkelijke tekst met een derde ingekort.



Het boek behandelt de lange geschiedenis van de ruimtelijke ordening in Nederland, vanaf 1200 tot nu. De auteurs wagen zich in deze versie zelfs aan een toekomstvisie. Praktisch alle aspecten van de ruimtelijke ordening komen aan bod, waarbij de centrale vraag is: waar komt die sterke Nederlandse neiging tot ordening en planning vandaan waarmee al in de late middeleeuwen werd begonnen?

Daarbij speelt uiteraard de eeuwige strijd met het water een grote rol, net als de urbanisatie. Of zoals de auteurs het zelf verwoorden: "Nederland is een verstedelijkte delta, het resultaat van eeuwenlange processen van planmatige inrichting door ontginning, landaanwinning, beheersing van waterlopen, stedenbouw en landinrichting".

Het boek bestaat uit zeven hoofdstukken. Hierin komen de cultuur van ordening en planning, de stedelijke ontwikkeling, crises en wederopbouw maar ook de kwetsbaarheid van de netwerksamening aan bod. De toekomstverkenningen bestaan onder meer uit de gevolgen van de vergrijzing voor bijvoorbeeld de woningbehoefte en de gevolgen van het Klimaatakkoord.

Deze geschiedenis van de ruimtelijke ordening is beschreven aan de hand van ruimtelijke plannen, stads- en streekplannen en bestemmingsplannen. Het boek is rijk geïllustreerd met plattegronden, plankaarten en foto's. Hoewel de oorspronkelijk uitgave flink is ingedikt, is het nog steeds een behoorlijke kluit. Fijn voor de lezers is dat de auteurs aan enkele hoofdstukken samenvattende kaders hebben toegevoegd. Dat maakt het kloek boek toegankelijker en overzichtelijker.

Het boek is bij uitstek interessant als naslagwerk voor studenten planologie, stedenbouw en geografie, maar uiteraard ook voor bestuurders en mensen uit de praktijk.

'Ruimtelijke Ordening, geschiedenis van de stedelijke en regionale planning in Nederland'; uitgever Nai010; auteurs Len de Klerk en Ries van der Wouden in samenwerking met het Planbureau voor de leefomgeving; 336 pag.; € 49,95; ISBN 978-94-6208-623-4.



Thuis is ... Groot Amsterdam

Stad-Forum onderzoekt de langetermijnopgaven van de regio Amsterdam en legt die langs de meetlat van de menselijke maat. Verkend werden Almere Poort, Beverwijk, Hilversum, Purmerend en Uithoorn. Stad-Forum sprak daar uitgebreid met professionals, bewoners en ondernemers. Dat levert verrassende beschouwingen op. De essays en bewonersportretten zijn ook in delen te downloaden. Op de site van Stad-Forum staan tevens filmische portretten van de steden (zie ook LINK op de linkerpagina).

Thuis is... Groot Amsterdam verkend aan de hand van Almere Poort, Beverwijk, Hilversum, Purmerend en Uithoorn. Uitgever: Stad-Forum, 196 pag. Bijdragen van Ivan Nio, Tijs van den Boomen, Lotje van den Dungen, Marissa Klaver en Nordin Lasfar. Gratis te downloaden van: stad-forum.nl



Verdubbeling nieuwbouw corporaties

De leden van het samenwerkingsverband De Vernieuwde Stad, 27 grote stedelijke woningcorporaties, beloven een verdubbeling van hun nieuwbouwproductie. Dat schrijven ze in hun rapport *Investerings in de Woningmarkt*. Ze zijn van plan in de periode 2021-2025 maar liefst 24,8 miljard euro te investeren in vastgoed. Met dat geld willen ze ruim 57.000 woningen bouwen en 232.000 verbeteren. Het rapport waarschuwt wel dat eerdere plannen lang niet alle tijdig werden gerealiseerd.

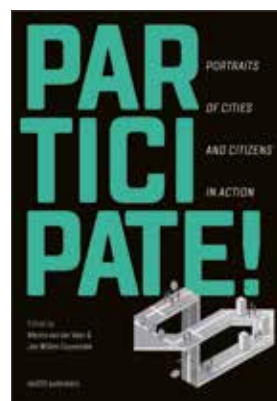
Investerings in de woningmarkt 2021. Uitgever: De Vernieuwde Stad. Stadspaper Jaargang 2021, editie 7. 15 pagina's. Gratis te downloaden.



Participate! Portraits of Citizens in Action

In het boek *Participate!* wordt de inspraak van burgers in de processen van stedelijke ontwikkeling in een aantal Europese steden onder de loep genomen. Het Engelstalige boek is het resultaat van vijf jaar onderzoek naar burgerparticipatie en identiteit in samenhang met stedelijke ontwikkeling. Het maakt deel uit van het R-link project, een samenwerkingsverband tussen beleidsmakers en wetenschappers. De steden Berlijn, Amsterdam, Groningen Hamburg, Parijs en Lyon stonden model.

Participate! Portraits of Citizens in Action; samenstelling Menno van der Veen en Jan Willem Duyvendak; Engelstalig; uitgeverij Nai010; 178 pag.; € 39,95 ISBN 978-94-6208-632-9.



'Doe zelf eens mee; een belofte voor echte betrokkenheid'

Participatie. Iedereen heeft er de mond van vol. Maar de praktijk is weerbarstig en burgers zijn mondiger dan ooit. 'Doe zelf eens mee; een belofte voor echte betrokkenheid' is een handleiding voor professionals van Van Nimwegen. Dit advies- en interimbureau werkt onder meer voor woningcorporaties en gemeenten.

'Doe zelf eens mee; een belofte voor echte betrokkenheid'; redactie Elsbeth Postma; auteurs Erik-Jan Hopstaken, Trevor James en Harry Vlaar; uitgever: adviesbureau Van Nimwegen; 59 pag.; € 24,95; te bestellen via info@vannimwegen.nl.



Studentenhuisvesting: het eeuwige tekort

DAAR WAREN ZE weer: de beelden van eerstejaarsstudenten op de camping. Het is een terugkerend ritueel aan de start van het collegejaar: studenten die wanhopig naar woonruimte zoeken. Vorig jaar was door de pandemie afwijkend: internationale studenten bleven massaal weg, terwijl meer Nederlandse studenten zelfstandig gingen wonen dan het jaar ervoor. Dat laatste klinkt merkwaardig gezien alle online onderwijs. Maar er was domweg meer aanbod doordat internationale studenten en expats wegbleven en de toeristische verhuur stilviel.

In 2020 verhuisden 26.000 studenten vanuit het ouderlijk huis naar een universiteitsstad, een jaar eerder waren dat er 22.300, aldus het CBS. Er gingen vooral meer 'nestverlaters' naar Amsterdam en Utrecht. Naar Amsterdam zelfs 38 procent meer wo-studenten dan in 2019. Veel van die studenten woonden al in de regio Amsterdam.

Inmiddels zijn de internationale studenten terug. En hoe. In Amsterdam wordt een deel zelfs opgevangen in blokhutten in het Amsterdamse Bos. De IND zag de hernieuwde belangstelling al aankomen; er werden veel meer studievergunningen aangevraagd door studenten van buiten de EU. Eind juli waren dat er ruim 15.000, al zo'n 3.000 meer dan heel 2020. Net als voor pandemie zit de jaarlijkse groei in dit segment weer op 10 procent. De meeste aanvragen komen uit China, India, de Verenigde Staten, Turkije en Indonesië, maar ook Groot-Brittannië hoort nu in deze categorie (600 aanvragen).

STUDENTENAANTALLEN BLIJVEN STIJGEN

Al jaren neemt het aantal studenten met enkele procenten per jaar toe. Daar komt de eerste jaren geen einde aan, voorspelt Kences, het kenniscentrum voor studentenhuisvesting. Pas na 2024 voorziet Kences een daling.

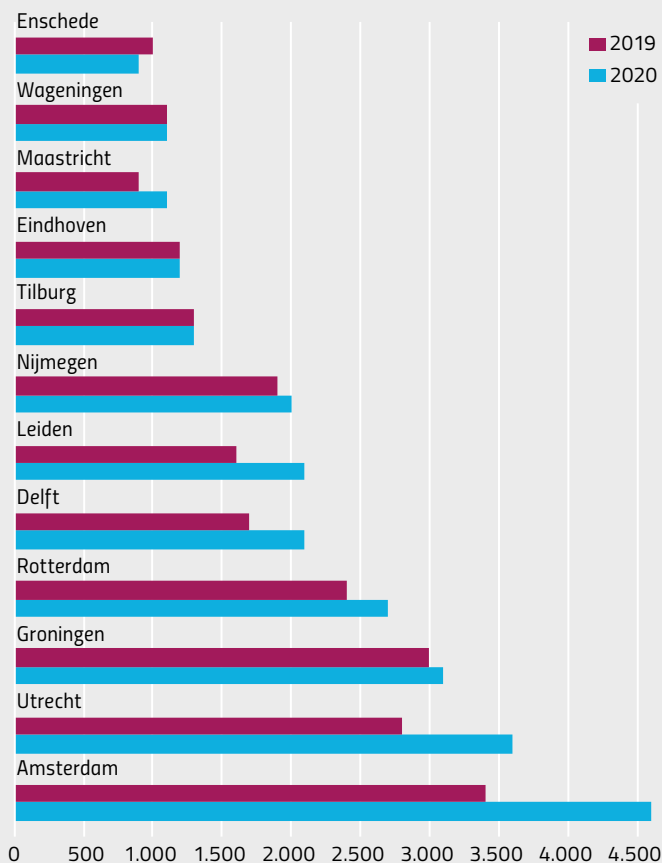
Dat de huisvesting van de groeiende studentenschare in een overspannen markt steeds lastiger wordt, laat zich raden. Volgens een raming uit 2019 komt de Metropoolregio Amsterdam ruim 13.000 studentenwoningen tekort, ondanks alle nieuwbouw.

Want gebouwd wordt er: van 2010 tot en met 2019 werden in Amsterdam zo'n 14.000 studenteneenheden (waarvan bijna 5.000 tijdelijk) gebouwd.

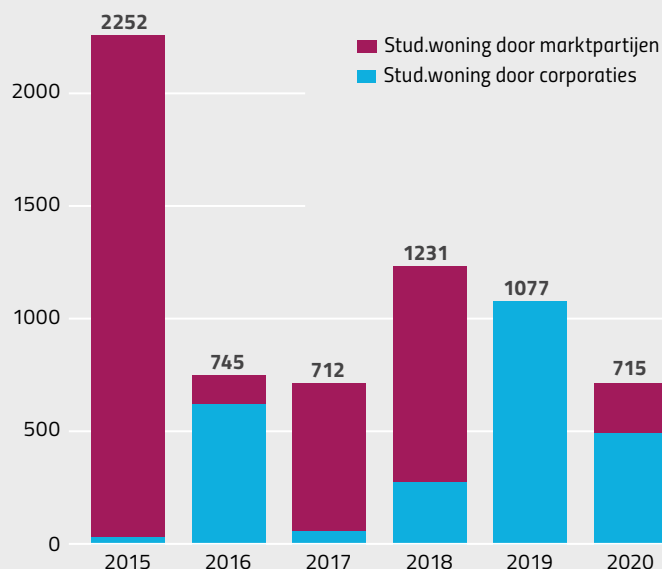
Voor de periode 2019-2022 is de ambitie zelfs om 9.000 betaalbare jongeren- en studentenwoningen in de hoofdstad zelf in aanbouw te nemen, en 1.500 in de regio. Dat lijkt inmiddels onhaalbaar: over 2019 en 2020 bleef de teller steken op 1.800 (zie grafiek). Wat opvalt is dat commerciële ontwikkelaars in de afgelopen twee jaar nauwelijks investeerden in projecten met betaalbare studentenhuisvesting.

Maar er komt hulp uit 'de regio'. Studentenhuisvester DUWO heeft stevige bouwplannen buiten Amsterdam: in Amstelveen een uitbreiding van Uilenstede met 2.500 woningen (Kronenburg-terrein), 250 in Haarlem (bij koepelgevangenis) en 1.500 in Almere Centrum.

AANTAL THUISWONENDE STUDENTEN DIE NAAR UNIVERSITEITSSTAD VERHUIZEN



AMSTERDAM, START BOUW ZELFSTANDIGE STUDENTENWONINGEN (in sociale huursegment)



Bronnen: CBS, IND, Gemeente Amsterdam, Kences