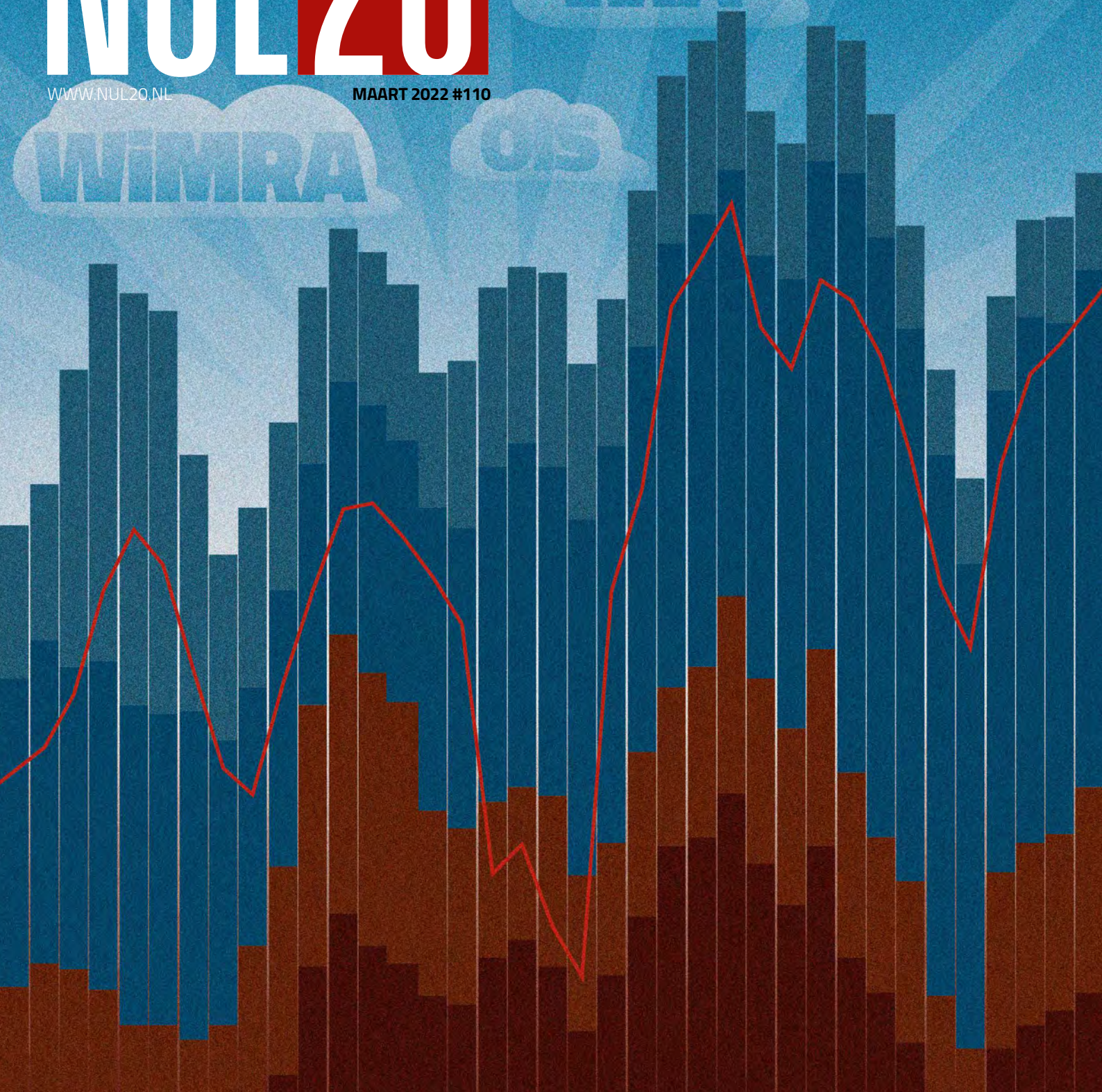


# NUL 20

WWW.NUL20.NL

MAART 2022 #110



# WONEN IN CIJFERS

**WIA: TIENDUIZEND KOOPWONINGEN VERDWENEN**

**WIA: WAT GAAT ER MIS IN OSDORP?**

**WIMRA: GROEIENDE ONGELIJKHEID**

**55.000 WONINGEN ERBIJ, TOCH GEEN LUCHT**

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.

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site [nul20.nl](http://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

HOOFDREDACTEUR:

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

TEL:

020-693.7004

MAIL:

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

ADRES:

Mr. Arntzeniusweg 20  
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bert Pots

Jaco Boer

Janna van Veen

Lisette Vos

Quita Hendrison (eindredactie)

Wendy Koops

MET BIJDAGEN VAN:

Christine van Eerd

Joop de Haan

Lisette Vos

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Berthilde Lammertink (AFWC)

Ingrid Houtepen (!WOON)

Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)

Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)

Lisan Wilkens (MRA)

Marian Prins (Amstelland-Meerlanden)

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

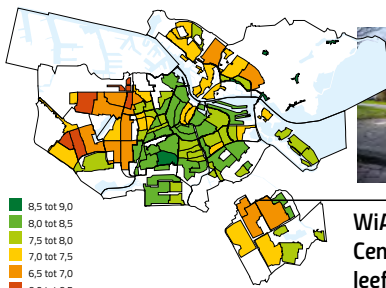
zie info op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld



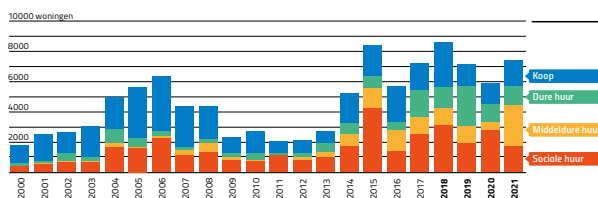
**WiA 2021 Woningmarkt:**  
Tienduizend koopwoningen omgekat naar dure huur



**WiA 2021 Leefbaarheid:**  
Centrumbewoners tevredener dankzij pandemie, leefbaarheid in Osdorp onder druk



**WiMRA 2021:**  
Woningmarkt in hele Metropoolregio onder hoogspanning



**Vier jaar links bestuur:**  
Betaalbaar bouwen blijft een worsteling

- 4 **Gebrek aan locaties belemmert groei sociale woningbouw**
- 8 **Vier jaar later: Betaalbaar bouwen blijft een worsteling**
- 11 **Circulair renoveren**
- 12 **Tienduizend koopwoningen omgekat naar dure huur**
- 15 **Wordt Hamerkwartier betaalbaar en bereikbaar?**
- 19 **Voorrangsregelingen: eigen inwoners eerst**
- 22 **AFSCHEIDSINTERVIEW Lex Scholten**
- 25 **WiMRA: Woningmarkt in hele regio onder hoogspanning**
- 28 **FOTO Maakgemeenschap De Hoop**
- 30 **BOUW - KORT BOUWNIEUWS**
- 32 **Opgewekt Wonen: alleen verduurzamen bij wie wil**
- 34 **Wonen op de Zuidas. Werkt dat?**
- 38 **Centrumbewoners stuk tevredener tijdens pandemie**
- 41 **Joep Bastiaans deed onderzoek naar nieuwe woonvormen voor senioren**
- 42 **LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT**
- 44 **OP STAP MET... Spreekuur-medewerkers WoningNet in Zuidoost**
- 46 **DE LEESKAMER**
- 48 **WOONBAROMETER: 55.000 woningen erbij, maar krapte blijft**



Locatiegebrek belemmert sociale woningbouw



Herontwikkeling Hamerkwartier staat in de startblokken



Exit-interview:  
Lex Scholten, zestien jaar wethouder



Wonen op de Zuidas.  
Werkt dat?



Steeds meer voorrangregels:  
eigen inwoners eerst

# Wonen in cijfers

▣ BEGIN DIT JAAR werd de redactie nog meer dan anders bedolven onder onderzoeksrapporten en voortgangsrapportages. En toegegeven: we vragen erom. Sterker nog: we vroegen her en der nog meer gegevens op. Heeft ons geploeter door die cijferbrij wat opgeleverd?

Onze analyses bevestigen vooral de diepte van de woningcrisis. Zo hebben de 55.000 woningen die er in vier jaar in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) zijn bijgekomen, niet tot een meer ontspannen woningmarkt geleid. Ja, in het dure huursegment wel. Daar is inmiddels aantoonbaar een overmaat. En dat aanbod gaat de komende jaren nog flink groeien afgaande op de startbouwcijfers van Amsterdam.



Fred van der Molen  
Hoofdredacteur  
NUL20

WiA-onderzoek bevestigt ook dat woningen inderdaad op grote schaal worden opgekocht (buy-to-let) of aangehouden (keep-to-let) om duur te verhuren. In Amsterdam verdwenen zo in twee jaar tienduizend koopwoningen. Vergelijkbare ontwikkelingen vinden plaats in andere MRA-gemeenten zo blijkt uit onderzoeken die Almere, Amstelveen, Haarlem en Diemen lieten uitvoeren om de invoering van de Opkoopbescherming te motiveren.

Het WiMRA-onderzoek maakt duidelijk dat de woningmarkt in de hele metropoolregio onder hoogspanning staat. Daarbij groeit de ongelijkheid. Een steeds groter deel van de woningvoorraad bestaat uit dure huur- en koopwoningen. Steeds minder mensen met een laag of middeninkomen kunnen in de regio Amsterdam een betaalbaar huis vinden en een groeiende groep betaalt een fors deel van zijn inkomsten aan woonlasten. Daartegenover staat dat ook veel inwoners gebeiteld zitten, met name de oudere generatie met een koopwoning.

Het tweejaarlijkse WiA-onderzoek wijft nog eens in dat het voor lage- en middeninkomens steeds moeilijker wordt een betaalbare woning te vinden in de hoofdstad. Er zijn steeds meer mensen op dure huurwoningen aangewezen, terwijl dit vaak niet bij hun inkomen past.

Zonder meer zorgelijk is dat het aandeel middeninkomens in de MRA blijft afnemen: van 22 naar 17 procent in vijf jaar tijd! Niet vreemd met de huidige koopprijzen en een gemiddelde aanvangshuur in de vrije huursector van ruim 1.400 euro. Niet vreemd dat wethouder Lex Scholten, scheidend voorzitter van het MRA-overleg bouwen en wonen, nogmaals pleit voor huurregulering in de vrije huursector. Dit en nog veel meer in de NUL20 nummer 110.

N.b. Steun de oorlogsslachtoffers uit Oekraïne: [GIRO555.nl](http://GIRO555.nl)

# Felle strijd om schaar

Terwijl woningcorporaties tot 2010 nog de dominante projectontwikkelaars in de hoofdstad waren, moeten ze nu met de pet rond voor bouwlocaties. Dat remt de groei van de reguliere sociale woningbouw. Is daar een oplossing voor? Zeker: gemeenten kunnen ontwikkelaars dwingen tot samenwerking met corporaties. Amsterdam doet dat inmiddels ook. { Bert Pots }

WONINGCORPORATIES NAMEN IN 2021 in Amsterdam maar 1.449 woningen in aanbouw. Gebrek aan locaties, luidt het verweer. En: 'We worden er uit geconcurrereerd door commerciële partijen'. Elke corporatie heeft haar eigen verhaal over de grondcrisis. "We zijn in het verleden te voorzichtig geweest in de strijd om bouwlocaties. Ook wij durfden niet te bouwen tijdens de financiële crisis", zo zegt Danny Wijnbelt, directeur Ont-

'We zijn in het verleden te voorzichtig geweest in de strijd om bouwlocaties'

wikkeling & Zakelijk Beheer van Eigen Haard. "Eigen Haard is van oudsher een degelijke, behoedzaam opererende corporatie. Die voorzichtigheid hebben we inmiddels wel afgelegd, we zijn wat minder risicomijdend, maar goede bouwlocaties zijn niet alleen in Amsterdam, maar ook in elders in ons werkgebied buitengewoon schaars."

## LOCATIES VAN DE HAND GEDAAN

Bij Rochdale heeft het gebrek aan bouwlocaties een andere oorzaak. Bestuurder Birgitte de Maar: "We komen uit een turbulente periode. Rond 2010 kampte Rochdale met een ernstig gebrek aan middelen. We gaven toen – in overeenstemming met onze toenmalige strategie – voorrang aan de zittende huurders. In die jaren is er zoveel mogelijk geïnvesteerd in verbetering van de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw kwam op de tweede plaats. Om in het belang van de stad bouwgrond niet eindeloos lang ongebruikt te laten, hebben we flink wat ontwikkellocaties van de hand gedaan."

Die locaties zijn niet verloren gegaan voor de sociale huursector, benadrukt De Maar. Zo heeft Habion in de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost seniorenhuisvesting gerealiseerd op een bouwlocatie van Rochdale. "Achteraf gezien denk ik wel dat we soms te snel bepaalde locaties van de hand hebben gedaan. Een paar jaar later waren onze mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw alweer stukken beter, maar we hebben de afgelopen tien jaar de achterstand nog niet kunnen inlopen."

## BOUWPRODUCTIE VAN SOCIALE HUURWONINGEN IN AMSTERDAM

	Particulier	Corporatie
2018	1.315	1.801
2019	312	1.601
2020	542	2.270
2021	343	1.449
<b>Totaal</b>	<b>2.512</b>	<b>7.121</b>
<b>2014-2017</b>	<b>5.057</b>	<b>4.985</b>

Bron: Amsterdam, G&O, start bouw

In Amsterdam bouwen zowel woningcorporaties als particuliere partijen sociale huurwoningen. In de jaren na de kredietcrisis realiseerden beleggers zelfs grote aantallen. Het ging stevast om grote complexen met kleine studio's voor studenten en andere jonge starters, zoals in 2018 OurDomain met 955

studio's in Amsterdam-Zuidoost. Dat lijkt een beetje over, mede door gewijzigd beleid van de gemeente. Het laatste grote project startte eind 2020 met de transformatie van een belastingkantoor aan de Bijlmerdreef naar 407 studio's. Veel kleine woningen dus. Maar dat geldt ook voor veel corporatiewoningen die in de periode 2018-2021 in aanbouw zijn genomen. (zie pag. 9)

## SLIMME DEALS

Opmerkelijk genoeg verkocht Eigen Haard onlangs ondanks de nood aan bouwgrond voor 6,5 miljoen euro een grote locatie aan de Zaan in Wormer. Wijnbelt: "De gemeente Wormerland valt buiten ons werkgebied. Maar bij de verkoop van de zogeheten Zaandriehoek aan VolkerWessels hebben wij wel wat teruggekregen. We mogen aan de Naritaweg in Amsterdam-Sloterdijk 173 sociale huurwoningen bouwen. Daarnaast hebben we een afspraak gemaakt over de bouw van honderd sociale huurwoningen op een nader te bepalen plek. Mochten die woningen niet beschikbaar komen, dan krijgen we van de nieuwe grondeigenaar een financiële vergoeding."

# se grondposities



De uitruil is volgens hem illustratief voor de huidige praktijk. “We verkopen niet zomaar, maar denken heel goed na over het te behalen voordeel voor onszelf. Bovendien is er op die plek in Wormer onverminderd sprake van sociale woningbouw door WormerWonen, de lokale corporatie.”

## HOGЕ BIEDINGEN

Bij tenders van bouwlocaties is veelal een verplicht aandeel ‘sociaal’ opgenomen. Door samen te werken met ontwikkelaars kan een woningcorporatie aan boord komen. Maar onderhandelingen over de verwerving van nieuwbouw lopen makkelijk spaak, is de ervaring van Wijnbelt. “Dat hebben we ondervonden bij diverse projecten in Amstel III. Simpelweg omdat beleggers bij gemengde projecten een betere prijs bieden voor de te bouwen gereguleerde huurwoningen. De gemeente hanteerde bij die tenders een minimale verhuurperiode van 25 jaar, eerder gold zelfs een

periode van slechts 15 jaar. We hebben meegeemaakt dat vanwege die beperkte termijn beleggers meer betaalden voor sociale huur, dan voor de huurwoningen in het middensegment. Daar kan een corporatie niet tegenop bieden, ondanks onze veel lagere rendementseisen.”

De bouw van dergelijke ‘tijdelijke’ sociale huurwoningen stuit op zware kritiek van Aedes. Volgens voorzitter Martin van Rijn verdwijnt die sociale huur tamelijk snel. En tussentijds worden de woningen niet ‘passend’ verhuurd, maar voor de hoogst mogelijke prijs. Bovendien worden de woningen niet via WoningNet aangeboden en voelen beleggers zich niet verantwoordelijk voor de huisvesting van kwetsbare groepen.

Dat bevestigt COD-directeur Gert-Wim Bos. Die verantwoordelijkheid moet volgens hem primair bij corporaties liggen. “Daar ligt hun specifieke kennis en netwerk. De verantwoordelijkheid voor dat specifieke deel van de sociale huisvestingsopgave moet je niet bij beleggers (en ontwikkelaars) willen neerleggen.”

*Woningcorporatie De Alliantie en Hotel Jansen bouwen in de nieuwe Amsterdamse woonwijk Bajeskwartier dit wooncomplex met bijna 500 wooneenheden. De Alliantie wordt eigenaar van alle sociale 550 huurwoningen in het Bajeskwartier, waaronder de 280 woningen voor studenten in dit complex. Bij de realisatie van deze woonwijk met zo'n 1.350 woningen werkt de ontwikkelaar - een samenwerkingsverband van AM, AT Capital en Cairn Real Estate - dus wel samen met een woningcorporatie.*



*Medio 2021 startte de bouw van SPOT, een belangrijke schakel in de transformatie van het nu nog monofunctionele kantoreengebied rondom de Hogehilweg in Amsterdam-Zuidoost. SPOT is een grootschalige ontwikkeling en omvat onder andere 1.090 woningen. Amvest neemt alle 820 huurwoningen af, waaronder 110 sociale huurwoningen.*

Ontwikkelaar COD is samen met DUQER verantwoordelijk voor de ontwikkeling van SPOT Amsterdam aan het Hondsrugpark in Amsterdam-Zuidoost. COD verkocht ruim achthonderd woningen in het project, inclusief de sociale huurwoningen, aan investment manager Amvest.

## UITPONDSCENARIO'S

Bos herkent zich niet in het beeld dat corporaties onvoldoende aan bod komen. "Wij realiseren al dan niet in samenwerking met andere partijen de komende jaren enorm veel woningen, waaronder zo'n duizend sociale huurwoningen. Die worden afgenomen door zowel beleggers, als corporaties. Sterker nog: we werken constructief samen met diverse Amsterdamse corporaties om de (verplichte) realisatie van sociale huurwoningen vorm te geven. Het klopt dat beleggers in hun rekeningen rekening houden met uitpondscenario's van sociale woningen, maar dat doen corporaties ook."

Corporaties schuwen het gesprek met ontwikkelaars niet, zegt Wijnbelt. Ook al gaat het soms om woningen die aan de kleine kant zijn. "Ontwikkelaars houden zich aan de regel van 40 procent sociale woningbouw, maar die woningen zijn vaak klein. Veelal gaat het om appartementen van rond de 40 m<sup>2</sup>. Eigen Haard bouwt zelf woningen met een gemiddelde oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>, zo hebben we dat in de prestatieafspraken met

de gemeente Amsterdam en vertegenwoordigers van huurders ook vastgelegd. Dergelijke oppervlakten zijn op locaties van commerciële ontwikkelaars niet haalbaar, maar toch zijn we serieus in de verwerving geïnteresseerd. Het gaat vaak om een flink aantal. Amsterdam telt veel kleine huishoudens voor wie een dergelijke woning interessant kan zijn. We hebben daar binnen Eigen Haard lang over nagedacht, maar uiteindelijk is verwerving van een aantal relatief kleine woningen beter dan helemaal geen uitbreiding van ons bezit."

## JUISTE VOORWAARDEN

Peter Heuvelink, directeur bij woning- en gebiedsontwikkelaar AM, benadrukt graag samen te werken met corporaties bij de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. Bij de ontwikkeling van het Bijlmerkwartier werkt AM nauw samen met de Alliantie. Hij wijst op het grote belang van de juiste voorwaarden. "Als een gemeente bij een gronduitgifte of een anterieure overeenkomst alleen voorwaarden stelt aan de tijd dat een woning in het gereguleerde segment moet blijven, dan trekt dat een bepaald soort beleggers aan. En dan zullen die gereguleerde woningen uiteindelijk verdwijnen. Wij merken dat de gemeente Amsterdam tegenwoordig anders opereert. Bij de tenders waar we de afgelopen twee jaar aan hebben meegedaan, is vooraf duidelijk dat de ontwikkelaar

moet samenwerken met een toegelaten instelling. Dat doen we en dat gaat heel goed, maar het duurt enkele jaren – het realiseren van een plan duurt immers gauw vijf tot zeven jaar - voordat het verschil met het verleden zichtbaar wordt.”

## RUIMER WERKGEBIED

Meer Amsterdamse corporaties kijken buiten de gemeentegrenzen voor nieuwe locaties. Zo hoopt Rochdale voet aan de grond te krijgen in De Nieuwe Kern in Ouder-Amstel, de gemeente waar Eigen Haard tot op heden het alleenrecht heeft. “Ik denk dat we daar tot een goede uitkomst kunnen komen,” aldus De Maar.

“Voor ons is dat balen,” geeft Wijnbelt ruiterlijk toe. “We zouden daar graag alle sociale woningbouw doen, maar er staat geen hek om die locatie. Over sociale woningbouw aldaar op grond van de gemeente Amsterdam hebben we inmiddels afspraken gemaakt. Elders in de Nieuwe Kern zijn we concurrenten van elkaar en zullen wij, als Rochdale meedoet, zelf mogelijk minder sociale huurwoningen kunnen realiseren.”

## VERDICTEN

Er zijn nog andere plekken waar corporaties extra woningen kunnen toevoegen: in de eigen wijken. De Maar denkt dan niet aan het ‘optoppen’ van bestaande complexen, dat is vaak te duur en te ingewikkeld, maar wel aan bijbouwen of sloop/nieuwbouw in naoorlogse buurten. “Op allerlei plekken in Amsterdam biedt de bestaande inrichting een overmaat aan ruimte. Daar kan tamelijk makkelijk worden bijgebouwd; daarover moeten we met elkaar, met bewoners en met de politiek, het debat voeren. Niet elke ruimtelijke structuur hoeft wat mij betreft per se bewaard te blijven. Ik zal nooit pleiten voor rücksichtslose verandering. We moeten altijd het waardevolle behou-



*Birgitte de Maar (Rochdale):  
“Achteraf gezien hebben we bepaalde locaties te snel van de hand hebben gedaan.”*



*Danny Wijnbelt (Eigen Haard):  
“We hebben meegemaakt dat beleggers meer betaalden voor sociale huur, dan voor de huurwoningen in het middensegment.”*

den, maar soms valt een deel van een buurt te behouden en kan in een ander deel sprake zijn van vernieuwing en verdichting. Dat doen we al in de omgeving van de Burgemeester Röellstraat. Door de straat te versmallen wordt ruimte vrijgemaakt voor extra woningbouw. Er zijn volgens ons meer plekken in de stad waar dat zou kunnen. Als we wat rigoureuzer naar de kaart zouden kijken, dan kunnen we tal van extra bouwlocaties realiseren. Die grond is al in ons bezit. En ook niet onbelangrijk, dan voegen we woningen toe op plekken waar al voorzieningen zijn.”

Peter Heuvelink wil ook daar graag samenwerken: “Ontwikkelaars hebben ook te maken met een grondcrisis. Wij kunnen door te verdichten en gevarieerd te programmeren samen bijdragen aan een betere mix in te eenzijdig samengestelde buurten.” ▢

### EIGEN HAARD: +4000 WONINGEN IN VIJF JAAR

Eigen Haard wil de komende vijf jaar:

**4.000** sociale en middensegment-huurwoningen bouwen.

- Ongeveer **50%** daarvan via sloop/nieuwbouw en verdichting in bestaande wijken.
- Ongeveer **50%** op nieuwe locaties:
  - **560 woningen** in geplande projecten in Amsterdam, Amstelveen en Haarlemmermeer;
  - **400 woningen** op eigen grondposities;
  - **920 woningen** op nog te verwerven locaties

### ROCHDALE: +5.500 WONINGEN IN VIJF JAAR

Rochdale wil de de komende vijf jaar:

**5.000** sociale en **500** middeldure huurwoningen bouwen

**Twee derde op nieuwe bouwlocaties:**

- **700 woningen** in Amsterdam op nieuwe locaties
- **1.100 woningen** op eigen grondposities
- **1.800 woningen** via aankoop van ontwikkelaars, grotendeels buiten Amsterdam.

Een derde via sloop/nieuwbouw/verdichting (= **1.900** woningen).

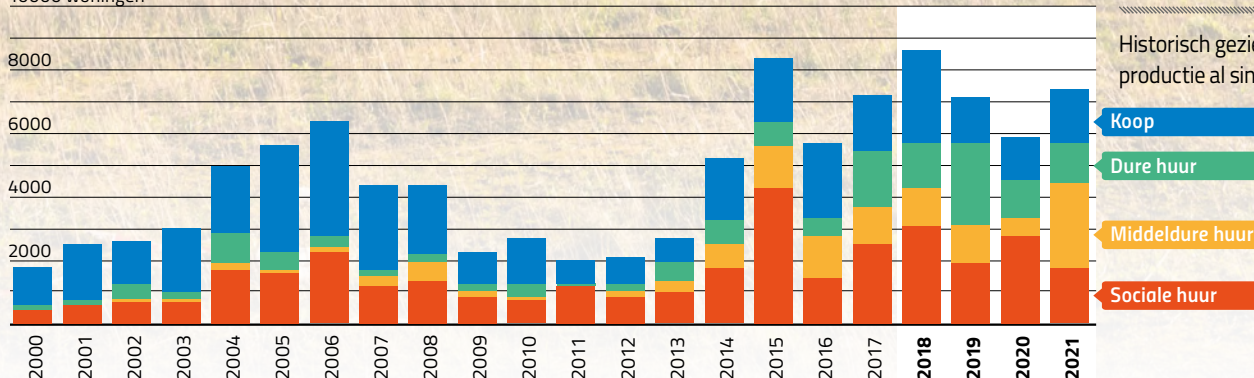
Het betreft prognoses. In het verleden werd circa 70 procent van de voorgenomen productie tijdig gerealiseerd.

Amsterdam: vier jaar links bestuur op de weegschaal

# Betaalbaar bouwen blijft een worsteling

Voor het Amsterdamse college nadert het einde van de bestuursperiode 2018-2022. Een goed moment om eens terug te kijken op de forse bouwambities. Oude projectbesluiten werken lang door. En bouwen van dure woningen lukt een stuk beter dan het bouwen van betaalbare. { Fred van der Molen }

10000 woningen



## START BOUWCIJFERS:

Historisch gezien is de bouwproductie al sinds 2014 hoog.

- Koop
- Dure huur
- Middeldure huur
- Sociale huur





☒ HET LOT VAN wethouders wonen is dat zij vooral oogsten wat voorgangers zaaien. Een eerste paal geslagen? Vermoedelijk van een project dat bij een voorganger op het bureau heeft gelegen. Eerste sleutel overhandigd? Dikke kans dan een voorganger van een voorganger zich met de programmering heeft bemoeid. Alles wat met bouwen te maken heeft duurt lang, soms zelfs decennia. De metafoer van de mammoettanker die wordt bijgestuurd is hier op zijn plaats.

Goed om dat in gedachten te houden bij het evalueren van de bouwambities uit het Amsterdamse coalitieakkoord 2018-2022 en het woningbouwplan 2018-2025. Want die logen er niet om: de woningproductie opschroeven naar 7.500 woningen per jaar en daarvan ook nog eens 80 procent in het betaalbare segment realiseren. Is dat gelukt? Ja en nee.

## HOGE PRODUCTIE

Amsterdam houdt zichzelf bij les - als enige Nederlandse gemeente - door de bouwstart van projecten te monitoren. Dat is het ijkpunt, ook in dit artikel. Deze aanpak heeft het voordeel dat resultaten van beleid veel eerder te zien zijn dan bij het tellen van opleveringen. Bovendien blijkt uit de statistiek dat eerste palen uiteindelijk altijd tot opgeleverde woningen leiden.

Een blik op de grafiek met startbouw-cijfers leert dat het Woningbouwplan 2018-2025 wat aantallen betreft na vier jaar goed op koers ligt: er zijn 29.106 woningen in aanbouw genomen. Gemiddeld 7.276 per jaar; dicht bij het uiterst ambitieuze streefcijfer van 7.500 dus. En dat in een periode met een langdurige pandemie, oplopende bouwrijzen en personeelstekorten! Een prestatie van alle bouwende partijen.

De gemeente waarschuwt zelf in een recente rapportage dat de grenzen wel bereikt zijn. En niet alleen vanwege het ontbreken van voldoende gekwalificeerd personeel. Er zou ook een 'draagvlakprobleem' groeien. Dat omwonenden bij nieuwbouw in de buurt inzetten op 'lager en minder' is nauwelijks verrassend meer. Maar fundamenteeler is dat groepen inwoners ervaren dat de stad overal in investeert behalve in hun wijken en hun kansen op betere woningen. Met name 'noorderlingen' vertolken die onvrede.

## SOCIALE HUUR

Wat daarbij niet helpt is dat juist de bouw van 'betaalbare woningen' achterblijft. De magische verdeelsleutel 40-40-20 wordt in 2021 nog steeds niet gehaald: geen 80 maar 61 procent 'betaalbaar'. Ook hier speelt het langjarige karakter van projectontwikkeling een rol.

De woningproductie van de corporaties is weliswaar fors gegroeid deze bestuursperiode (van 4.985 naar 7.121), maar blijft achter bij de doelstellingen; 2021 was zelfs een dieptepunt. Bo-

vendien is de sociale productie van commerciële partijen gehalveerd ten opzichte van de periode 2014-2017 (van 5.027 naar 2.512). Bedrijven als IC Netherlands (nu: Rockfield RE), Change= en Student Experience bouwden toen grote aantallen studenten- en jongerenwoningen. Overigens bestaat ook een fors deel van de sociale productie van woningcorporaties uit studentenwoningen. Studenten- en jongerenhuisvester Lieven de Key nam de afgelopen vier jaar bijna 40 procent (2.808 woningen) van de totale nieuwbouw van sociale huurwoningen voor zijn rekening, grotendeels kleine studio's voor woonstarters.

Ten slotte: per saldo is het aantal sociale huurwoningen na jaren van daling na vier jaar 'kneiterlinks' bestuur nog altijd niet toegenomen. Dure huur- en koopwoningen zijn er daarentegen relatief veel in aanbouw genomen: 6.340 plus 7.461 is 13.801.

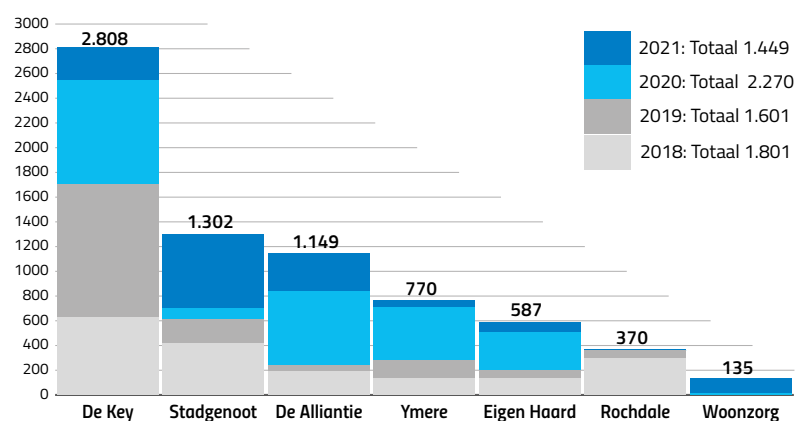
Je kunt ook blijmoediger naar de sociale woningproductie kijken: die van de corporaties blijft weliswaar flink achter bij de ambities, maar is historisch gezien zonder meer hoog te noemen met gemiddeld 1.780 woningen per jaar (exclusief tijdelijke en onzelfstandige woningen). En ook ten aanzien van de vorige periode is een enorme stap (+43 procent) voorwaarts gezet.

Maar toch. Waarom halen de woningcorporaties hun streefcijfers bij lange na niet? Allereerst, ze komen van ver. De politieke afrekening na de

WONINGPRODUCTIE 2018-2021 (START BOUW)

	Sociale huur		Middeldure huur	Dure huur en koop	Totaal
	Particulier	Corporatie			
2018	1.315	1.801	1.152	4.371	8.639
2019	312	1.601	1.228	3.984	7.125
2020	542	2.270	575	2.545	5.932
2021	343	1.449	2.717	2.901	7.410
<b>Totaal</b>	<b>2.512</b>	<b>7.121</b>	<b>5.672</b>	<b>13.801</b>	<b>29.106</b>
	<b>33%</b>		<b>19%</b>	<b>47%</b>	

LIEVEN DE KEY BOUWDE 40 PROCENT VAN DE SOCIALE CORPORATIEWONINGEN



Planvoorraad 2022	
Sociale huur (incl. particulier)	6.463
Middeldure huur	2.881
Dure huur en koop	5.231
Onbekend	85
<b>Totaal</b>	<b>14.660</b>

	Woningbouwplan 2018-2025			
	Streefcijfer		2018-2021	
	per jaar	vier jaar	resultaat	
Sociale huur corporaties	2.500	10.000	7.121	71 %
Middeldure huur	1.670	6.680	5.672	85 %
Totaal	7.500	30.000	29.106	97 %

parlementaire enquête leidde tot verlamming, onzekerheid en afbouw van de projectontwikkeling. Dan was er ook nog de verhuurderheffing. Niettemin. De corporaties hebben zich gecommitteerd aan de bouwambities. De enorme terugval in 2021 wijten de corporaties zelf vooral aan het gebrek aan locaties. Dat zou dan dit jaar beter moeten gaan. De 'planvoorraad' voor 2022 is namelijk enorm: 6.463 woningen.

bouw daarvan vanaf 2015 een jaarlijks volume tussen de 1.000 en 1.500 woningen. Het huidige college zette in op minimaal 1.670 per jaar, maar scherpte ook de voorwaarden aan. De doelstelling werd geen jaar gehaald en in 2020 zakte de productie zelfs volledig in. Die dip kan niet los worden gezien van een slepend conflict tussen Amsterdam en de institutionele beleggers over de eisen die het college stelde. In februari van 2020 bereikte wethouder Ivens een akkoord met IVBN, Vastgoed Belang en Neprom. Het akkoord droeg eraan bij dat opgehouden en nieuwe projecten loskwamen in onder andere transformatiegebieden als Amstel III. Dat leidde tot een recordproductie van 2.700 woningen in 2021. Na vier jaar is daarmee 85 procent van het streefcijfer gerealiseerd.

De bescheiden planvoorraad voor 2022 - 2.881 woningen - doet vermoeden dat dit record wel even blijft staan. Maar de gemeente is vol vertrouwen dat de productie hoog blijft: "Er is voldoende animo bij marktpartijen en woningcorporaties om middeldure huurwoningen te bouwen en in portefeuille te nemen." (Rapportage Woningbouwplan 2018-2025). Men wil daarnaast ook inzetten op 'sociale koopwoningen' voor middeninkomens. De eerste tender is daarvoor gepubliceerd.

## Per saldo is het aantal sociale huurwoningen na vier jaar 'kneiterlinks' bestuur nog altijd niet toegenomen

### MIDDENSEGMENT

In het coalitieakkoord stonden ambitieuze productiedoelen voor het middeldure huursegment. De onderliggende analyse spreekt voor zich: proberen middeninkomens vast te houden, nu koopwoningen en de bestaande huursector voor hen onbetaalbaar zijn geworden. Uit Den Haag kwam geen hulp: alle voorstellen tot huurprijsregulering zijn tot dusver vakkundig ontmanteld.

Het enige alternatief is kortom nieuwbouw van gereguleerde middeldure huurwoningen. Na de start onder wethouder Van Poelgeest kreeg de

### ZELFBOUW EN WOONCOÖPERATIES

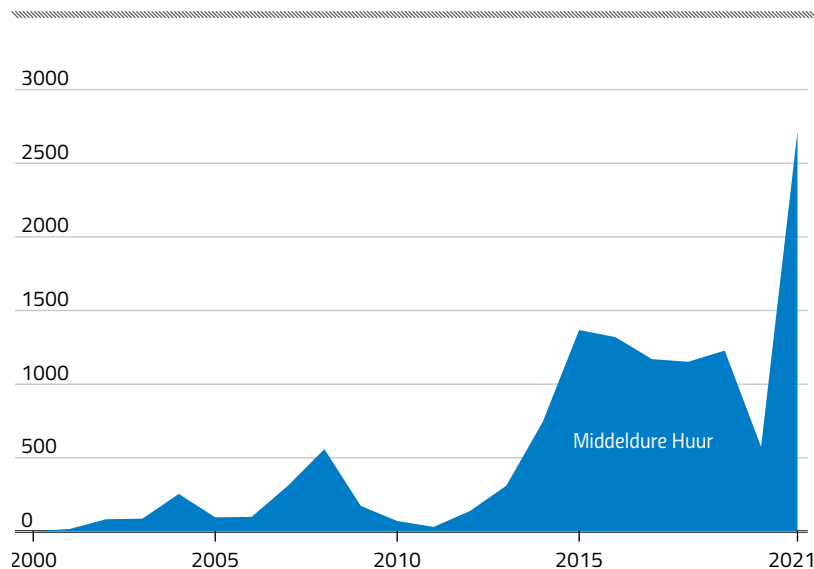
Het college heeft nog allerlei ambities dan wel taakstellingen vastgelegd voor woonruimte voor speciale doelgroepen: jongeren- en studenten, wooncoöperaties, zelfbouwers, ouderen en statushouders. Daar komt NUL20 in de loop van dit jaar nog op terug.

Heel in het kort: streefcijfers worden niet gehaald; het blijkt lastig om in deze overspannen woonsector projecten van de grond te krijgen.

Zo blijkt het uitermate lastig vaart te maken met de nieuwe ontwikkelvorm wooncoöperaties. Ook andere collectieve zelfbouwvormen kampen met vertragingen.

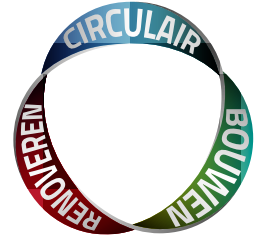
Hetzelfde gaat op voor jongeren- en studentenwoningen. De streefcijfers van het Plan Jongeren- en Studentenhuisvesting 2019-2022 waren uiterst ambitieus: 9.000 wooneenheden in vier jaar (of 11.500 inclusief de regio). Na drie jaar staat de teller op zo'n 3.600 zelfstandige wooneenheden, naast de tijdelijke en onzelfstandige. Planvoorraad genoeg, aldus de gemeente. "Maar het kost meer tijd voordat gestart wordt met de bouw van de geplande woningen." □

### BOUWPRODUCTIE MIDDELDURE HUURWONINGEN



# Circulair renoveren

In 2050 wil Amsterdam een circulaire stad zijn. Om dit te stimuleren riep de gemeente eind 2018 een prijsvraag in het leven, gericht op de renovatie en transformatie van corporatiebezit. Wat heeft dat drie jaar later opgeleverd? NUL20 gaat op onderzoek. { Wendy Koops }



IN 2018 ORGANISEERDE Amsterdam voor woningcorporaties de prijsvraag 'Op weg naar een circulaire stad'. In een intensief voortraject werden daarbij corporaties in contact gebracht met innovatieve circulaire partijen. Samen met hen werkten de winnaars vervolgens hun voorstel uit tot een concreet circulair project.

## ZOEKTOCHT NAAR MATERIALEN

Zo onderzocht Eigen Haard of en in welke mate circulaire, biobased en minder CO<sub>2</sub>-intensieve materialen kunnen worden toegepast in het standaard verduurzamingsprogramma van de corporatie. Ook Woonzorg, wiens projectvoorstel eerder afviel, werkte mee aan dit programma.

Na uitgebreid onderzoek heeft Eigen Haard een pilotwoning geïsoleerd aan de Kamperfoelieweg in Amsterdam-Noord met voornamelijk biobased materialen. Het meeste werk is gaan zitten in het opstellen van een beoordelingsdiagram per bouwdeel. Hierin worden materialen vergeleken op criteria als demonteerbaarheid, CO<sub>2</sub>-equivalent, milieu-impact, levensduur, gezondheid, kosten en beschikbaarheid.

## BESLISTOOL

Rochdale liet Aveco de Bondt de 'Menukaart Circulair Renoveren'. Via dit dashboard (of deze beslistool) kunnen ook beleidsmakers of projectleiders zonder bouwkundige achtergrond kant-en-klare bouwdeelen en materialen kiezen en vergelijken. De nadruk ligt op de CO<sub>2</sub>-voetafdruk en circulariteit, maar de menukaart biedt aanvullende milieu-indicatoren en informatie over bouwfysische waarden en gebruiksvoordelen (gezondheid en comfort) van materialen en constructies.

Interessante constatering is dat circulaire alternatieven niet altijd duurder uitpakken als ook de verwerkingskosten worden meegerekend: standaard materialen zijn soms arbeidsintensiever.

De menukaart is bij een voorbeeldproject beproefd om de binnenisolatie door te rekenen. Het is de bedoeling dat de menukaart ook informatie gaat bieden over leveranciers van circulaire materialen. Gezamenlijke inkoop door de corporaties zou de kosten kunnen drukken.

## DEELMOBILITEIT

Het ambitieuze project van de Alliantie om met 'goedkoopzame' deelmobiliteit ruimte te maken voor woonruimte kende nogal wat tegenslagen. Het idee was om bestaande parkeergarages in de Molenwijk in Amsterdam-Noord om te vormen naar woonruimte door mensen te verleiden gebruik te gaan maken van deelmobiliteit. Samen met enthousiaste bewoners wilde de Alliantie verschillen-

geval het jurymodel succesvol getest. De Alliantie wil die aanpak dan ook vaker inzetten. Maar of een woningcorporatie zich bezig moet houden met deelmobiliteit is voor de Alliantie nog de vraag.

## HERGEBRUIK KOZIJNEN

Het project van Stadgenoot en Hemubo richtte zich op het recyclen van houten kozijnen. Hout is de vier na grootste afvalstroom in de bouw; het gaat om 360 ton houtafval per jaar. Meer hout recyclen kan een flinke CO<sub>2</sub>-winst opleveren. Hemubo heeft sloophout uit een renovatieproject van Stadgenoot verwerkt tot nieuwe buitenkozijnen voor een portiekflat in Bos en Lommer. Niet alleen het hout is geogost, ook het glas. Met de HvA wordt nog onderzocht of dit een upgrade naar HR++ kan krijgen.

Kostenneutraal recyclen, zoals het streven was, gaat waarschijnlijk niet lukken, ondanks de gestegen houtprijzen. Het demonteren bleek zeer arbeidsinten-

## Circulaire alternatieven pakken niet altijd duurder uit als de verwerkingskosten worden meegerekend

de mobiliteitsaanbieders selecteren, die zich moesten presenteren aan een bewonersjury. Tijdens een evenement zouden bewoners de verschillende deelvoertuigen kunnen uitproberen. De pandemie frustreerde deze opzet. Maar de mobiliteitsoplossingen bleken ook vrij duur en ten slotte maakte de gemeente bezwaar tegen de sloop van de parkeergarage.

Einde verhaal? Nog niet helemaal. De Alliantie verplaatste het plan naar een parkeergarage in Buiksloterham die niet volledig benut werd. Daar werd in ieder

sief en niet al het hout was herbruikbaar vanwege het grote aantal spijkers. In een circulaire toekomst, als aan de voorkant is nagedacht over losmaakbaarheid, zijn deze obstakels waarschijnlijk verleden tijd.

Gemeente en corporaties blijven in gesprek rond het thema circulair renoveren. In welke vorm precies, wordt binnenkort besloten. ▢

*Een uitgebreidere versie van dit artikel staat op de site van NUL20.*



WiA2021-onderzoek: somber beeld van woonkansen in de hoofdstad

# Tienduizend koopwoningen

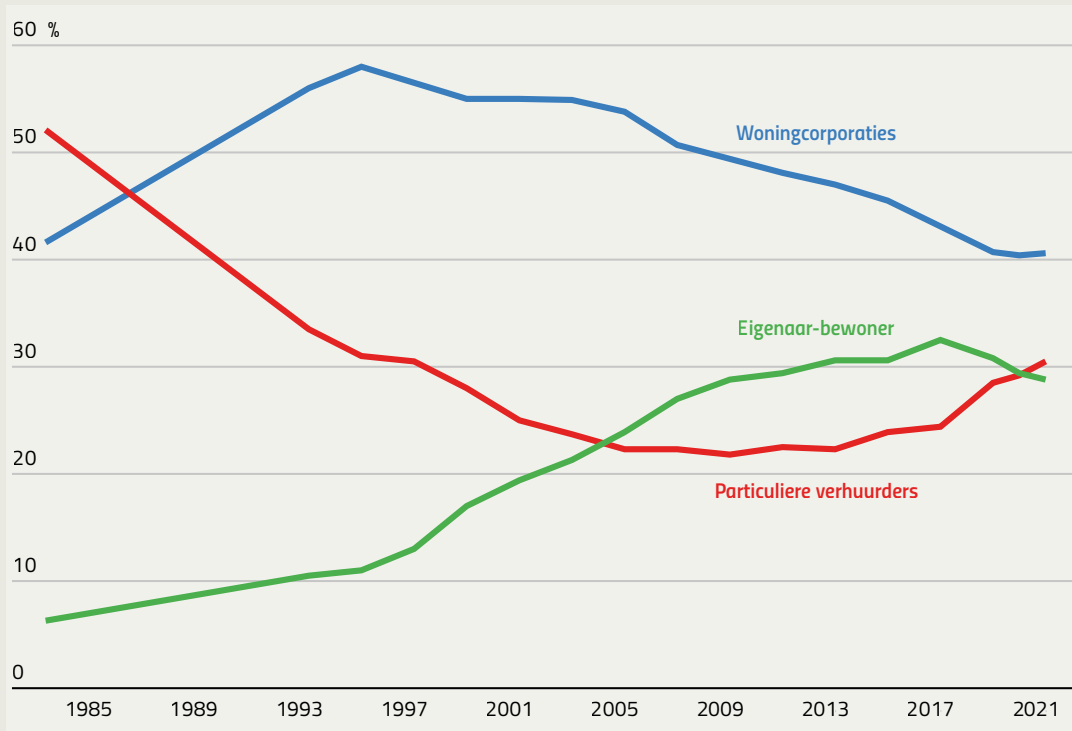
In twee jaar tijd zijn er in Amsterdam zo'n tienduizend huizen van de koopmarkt naar het dure particuliere huursegment verschoven. Ook verdwenen veel sociale particuliere huurwoningen. De kans op een betaalbare woning is wederom afgenomen. Dit blijkt uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). { Fred van der Molen }

DE CIJFERS VAN het onderzoek Wonen in Amsterdam 2021 bevestigen wat iedereen al wist of kon vermoeden: steeds meer koopwoningen worden door beleggers 'omgekat' naar dure huurwoningen. De trend van 'buy-to-let' en 'keep-to-let' was in 2019 al zichtbaar in de cijfers en heeft zich in snel tempo doorgezet.

Bij keep-to-let verkoopt een verhuizende eigenaar zijn woning niet. Of, wat ook voorkomt, een stel dat elders gaat samenwonen, houdt beide oude woningen voor verhuur. Een lucratieve aanpak om de nieuwe hypotheek te betalen én geld over te houden. Pech voor de starters op de woningmarkt, want het maakt de spoeling dun-

ner en jaagt de prijzen verder op. In de hoofdstad zijn er ondanks de nieuwbouw daardoor inmiddels 10.000 koopwoningen minder dan in 2017. Huizen die beleggers aankopen of aanhouden worden meestal verhuurd in het dure segment; de aanvangshuur in de vrije sector steeg naar gemiddeld 1.466 euro.

Volgens wethouder Jakob Wedemeijer (Wonen en Bouwen) laten de nieuwe cijfers zien dat de wooncrisis niet wordt opgelost met alleen bijbouwen. Landelijke huurprijsregulering is volgens hem hard nodig. "We bouwen in Amsterdam massaal bij, maar dat is dweilen met de kraan open als door landelijk beleid en enorme huurverhogingen



#### AMSTERDAM - ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM

Historische ontwikkeling van de Amsterdamse woningvoorraad: de langjarige afname van het aandeel corporatiewoningen is gestopt; de particuliere huur groeit sterk sinds 2018, ten koste van het aantal en aandeel koopwoningen.

# omgekat naar dure huur

de bestaande betaalbare woningen in rap tempo naar het dure huursegment blijven wegstromen.”

#### PARTICULIERE SOCIALE HUUR SLINKT SNEL

De van oudsher grote particuliere gereguleerde huursector loopt snel terug. De theoretische ‘overmaat’ aan sociale huurwoningen die er eens was, bestaat niet meer. Er zijn meer mensen op een sociale huurwoning aangewezen dan er huizen zijn. Het aantal sociale huurwoningen van particuliere verhuurders nam in twee jaar met 7.500 af naar 50.400 woningen. In feite zijn het er nog minder als we verkamerde woningen bij de vrijesector-huur tellen; WiA doet dat niet als de huur van de geënquêteerde kamerbewoner onder de liberaliseringsgrens ligt.

Zodra particuliere sociale huurwoningen vrijkomen worden ze op grote schaal geliberaliseerd. Het huidige woningwaarderingssysteem, waarin de WOZ-waarde een dominante factor is, maakt dat mogelijk. In Amsterdam wordt nu bijna twee derde van de particuliere huurwoningen in de vrije sector verhuurd. Driekwart daarvan is dure huur (>€1053). Het aantal sociale huurwoningen van corporaties is in de af-

gelopen twee jaar vrijwel constant gebleven. In totaal bestaat nog 48,3 procent van de Amsterdamse woningvoorraad uit sociale huurwoningen (huren < €752).

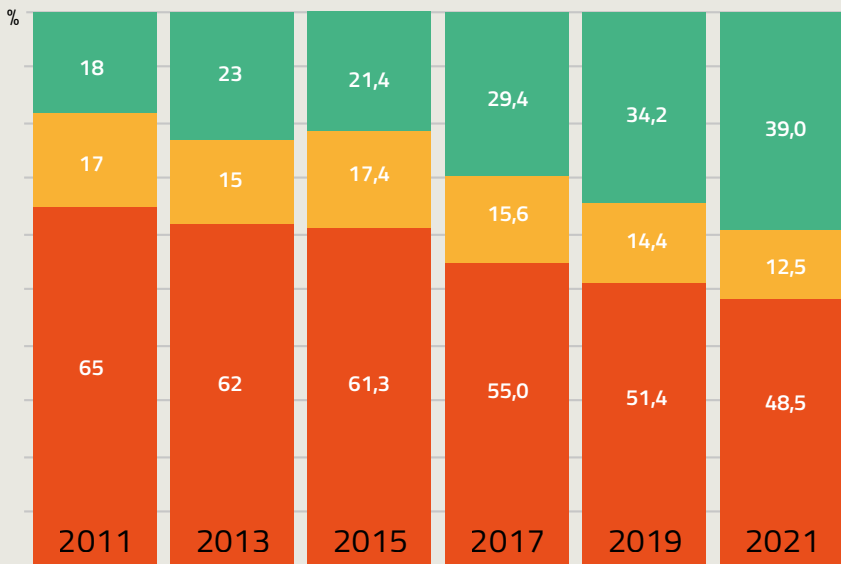
#### MIDDENSEGMENT KRIMPT ONDANKS NIEUWBOUW

De kansen voor middeninkomens op een woning in de hoofdstad zijn verder afgenomen. In twee jaar tijd zijn er weliswaar 4.500 middeldure huur-

**De theoretische ‘overmaat’ aan sociale huurwoningen die er eens was, bestaat niet meer**

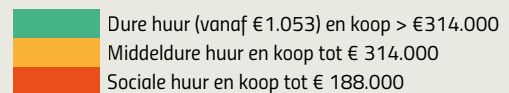
woningen (€752-€1.053) bijgekomen, de koopwoning raakt daarentegen steeds verder buiten bereik voor deze inkomensgroep.

En ook een vrijesectorcorporatiewoning is niet vanzelfsprekend betaalbaar voor hen. Volgens WiA is de gemiddelde aanvangshuur daarvan gestegen naar 1.086 euro. Ook uit de eigen verslag-

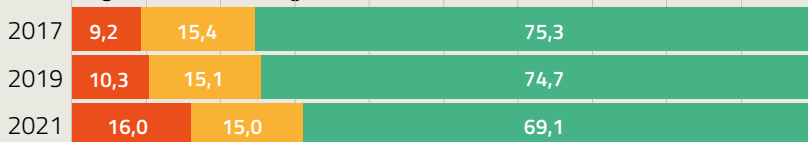


### STEEDS MEER DURE WONINGEN

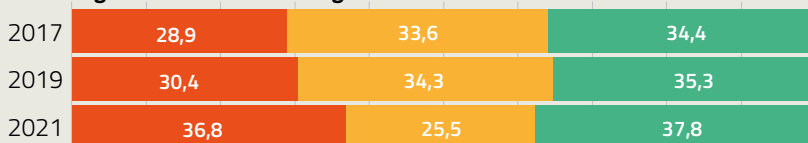
Steeds meer goedkope woningen verdwijnen, terwijl er vooral dure bijkomen. Er vindt sinds 2011 een voortgaande verschuiving naar duurdere segmenten plaats.



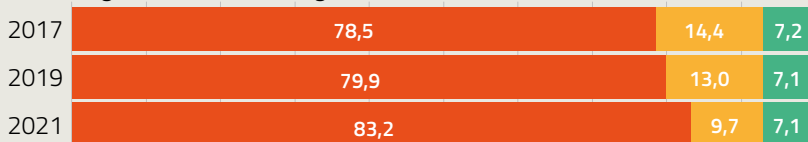
### Bewoning dure huurwoningen



### Bewoning middeldure huurwoningen



### Bewoning sociale huurwoningen



### WELKE INKOMENS HUREN WELKE WONING?

Steeds meer dure huurwoningen worden bewoond door huishoudens die daar qua inkomen niet passend wonen. In 2021 wordt 16 procent bewoond door lage inkomens en 15 procent door middeninkomens. Door het passend toewijzen worden sociale huurwoningen steeds meer door lage inkomens bewoond. 7,1 procent van de sociale huurwoningen wordt bewoond door hoge inkomens.



### WIA 2021

Voor de veertiende keer is het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) uitgevoerd, in opdracht van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Het onderzoek bestaat uit een aantal thema's, waaronder de kerncijfers over woningmarktsegmenten en inkomensgroepen waar dit artikel op is gebaseerd.

legging blijkt dat de Amsterdamse corporaties lang niet alle vrijkomende vrijesectorwoningen in het middensegment verhuren: in 2020 kwam 37 procent (505 woningen) in het dure segment terecht. Volgens Anne-Jo Visser zien de corporaties het zeker ook als hun taak middeldure huurwoningen te bouwen en te verhuren. "Maar de meeste vrijesectorwoningen zijn niet-DAEB-woningen. Daar gelden marktconforme rendementseisen voor. Bij het bepalen van huurprijzen in de vrije sector maken corporaties een afweging tussen de betaalbaarheid voor middeninkomens en rendement dat weer kan worden aangewend voor overige activiteiten."

### HUREN: STEEDS MEER DUUR EN TIJDELIJK

Het tweejaarlijkse onderzoek wrijft nog eens in dat het voor lage- en middeninkomens steeds moeilijker wordt een betaalbare woning te vinden in de hoofdstad. Er zijn steeds meer mensen op dure huurwoningen aangewezen, terwijl dit vaak niet bij hun inkomen past. Zo wordt 16 procent

van de dure huurwoningen bewoond door huishoudens die qua inkomen recht hebben op een sociale huurwoning. Anderzijds wordt 7,1 procent van de sociale huurwoningen bewoond door huishoudens met een hoog inkomen (>€63.000).

Een steeds groter deel van het aanbod is een dure huurwoning. In dat segment is het verloop

**De gemiddelde aanvangshuur van een vrije sector corporatiewoning ligt ook al 1.086 euro.**

ook hoog. Het is voor veel huurders een tijdelijke oplossing. Dat komt natuurlijk door die hoge huur, maar ook omdat een steeds groter deel van de huurders een tijdelijk huurcontract heeft. Van de recente bewoners van particuliere huurwoningen is dat al 42 procent (was 28 procent in 2019). □

Grote zorgen over transformatie van bedrijfslocatie aan het IJ

# Wordt Hamerkwartier betaalbaar en bereikbaar?

De herontwikkeling van het Hamerstraatgebied staat in de startblokken. Medio februari sprak de gemeenteraad zich uit over de spelregels en kaders voor de nieuwe hoogstedelijke woon-werkwijk. De nieuwbouw moet ook ruimte bieden aan creatieve ondernemers uit de buurt en bewoners uit omliggende wijken. Toch maken beide groepen zich grote zorgen over de huurprijzen en groeiende onbereikbaarheid van het gebied. { Jaco Boer }



☒ VIER JAAR GELEDEN maakte het Amsterdamse stadsbestuur duidelijk hoe zij de rommelige maar populaire bedrijfslocatie Hamerstraatgebied de komende twintig jaar tot een hoogstedelijke woon-werkwijk wil laten uitgroeien. In de projectnota stond een verdubbeling van het aan-

tal arbeidsplaatsen en de bouw van zo'n 6.700 woningen in allerlei prijsklassen. Van de bestaande 250.000 vierkante meter aan bedrijfshallen, loodsen en kantoren zou ongeveer de helft blijven staan. De rest zou plaats maken voor bijna 700.000 vierkante meter aan nieuwbouw, waaronder een flink

*Luchtfoto en maquette van Hamerkwartier*



Beeldend kunstenaar Sigrid van Essel en interieurontwerper Monique Rietbroek maken zich zorgen over de toekomstige huren: "Het gaat hier vaak om eenmansbedrijven die niet ineens veel meer kunnen betalen."

oppervlak aan kantoren, werkplaatsen voor creatieve bedrijven en commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Om deze verdichtingsopgave te realiseren, is veel hoogbouw nodig. In het stedenbouwkundig plan voor het gebied zijn 35 woontorens ingetekend, met hoogten tussen de 30 en 60 meter plus drie uitschieters van 90, 105 en 120 meter. Alleen zo kan volgens de gemeente de nieuwe wijk plaats bieden aan zowel nieuwkomers als bestaande bedrijven en bewoners uit het Hamerstraatgebied en de omliggende Vogel- en IJpleinbuurt.

## BEHOUD ZAMENHOFTERREIN

Die ambities staan in grote lijnen nog steeds overeind, vertelt projectmanager Martijn Overmulder. Het Hamerkwartier, zoals het gebied in de plannen is gaan heten, moet een ongedeelde wijk worden met een mix aan verschillende functies, bewoners en bedrijven. "We hebben in de investeringsnota die bij de gemeenteraad ligt een verdiepingsslag gemaakt en enkele besluiten genomen. Zo laten we het Zamenhofterrein vanwege de clustering van productieve en creatieve bedrijven en zijn ligging naast AlbeMarle buiten de transformatieplannen. We maken ook ruimte voor de aanlanding van een mogelijke Oostbrug voor fietsers en OV. En de ponthaven van het GVB

blijft deels in functie. Verder komen aan de Johan van Hasseltweg twee mobiliteitshubs met extra parkeerplaatsen voor deelauto's. De straat wordt ook groener ingericht."

## VERLEIDEN ÉN REGISSEREN

Voor de herontwikkeling is de stad afhankelijk van de kaveleigenaren. De gemeente heeft zelf geen grondposities in de aanbidding en moet investeerders zowel verleiden als regisseren richting het gewenste eindbeeld. Om vastgoedpartijen te paaien, is bijvoorbeeld de 40-40-20-regel voor de verhouding tussen sociale huur, middeldure huur en vrije sector aangepast naar 30-40-30. Tegelijkertijd stelt de gemeente voor ieder ontwikkelingsblok volgens Overmulder "best wel strikte regels" aan de invulling en het volume, hoogte en vorm van de nieuwbouw. "We zullen ook planologisch pas aan een nieuwbouwplan meewerken als we met de kaveleigenaar een privaatrechtelijke overeenkomst af hebben gesloten." Bij kavels waarvan ook de grond eigendom is van een ontwikkelaar, gaat het om een anterieure overeenkomst. In andere gevallen wordt het erfpachtcontract met de gemeente herzien.

## GEEN PLAFOND VOOR BEDRIJFSHUREN

Met één ontwikkelaar heeft de stad inmiddels een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten: Provast/Hines. Die kan op het Drakaterrein onder meer 1.630 woningen en 21.000 vierkante meter aan bedrijfsruimte en kantoren gaan realiseren. Met Bureau A'dam en Lingotto, die het Exclusiva-kavel met een gemengd woon-werkprogramma bebouwen, is het stadsbestuur dichtbij een nieuwe erfpachtafspraken. In de anterieure overeenkomst met Provast/Hines zijn geen maximale huurprijzen voor bedrijfshuisvesting opgenomen. Overmulder is dat ook niet van plan bij het Exclusiva-kavel. "Dan grijpen we te veel in op de marktontwikkeling. Bovendien is zo'n afspraak moeilijk te handhaven."



Zamenhof



Kromhouthal infomarkt



Toch maken juist over dit punt creatieve maakbedrijven zich zorgen. Ze zijn bang door de transformatie 'verdreven' te worden. Overmulder erkent dat risico. "Enkele bedrijfsgebouwen zoals het Zamenhofterrein hebben we dan ook een conserverende bestemming gegeven. Bovendien kunnen we via bepalingen in de erfpachtafspraken en het bestemmingsplan regelen dat op bepaalde locaties alleen ruimte is voor creatieve maakbedrijven. Omkatten naar lucratievere kantoren wordt daarmee onmogelijk."

## KWETSBARE MAAKBEDRIJVEN

Beeldend kunstenaar Sigrid van Essel en interieurontwerper Monique Rietbroek zijn er niet gerust op. "Het gaat vaak om eenmansbedrijven die niet ineens veel meer huur kunnen betalen. Die groep is in de transformatie kwetsbaar als er geen afspraken over maximumhuren worden gemaakt." Met honderd andere creatieve bedrijven van bedrijvenvereniging Makers aan het IJ publiceerde het tweetal daarom een manifest waarin ze de gemeente oproepen zich actiever voor hen in te zetten.

"Het stadsbestuur heeft wel ambities om creatieve maakbedrijven in het Hamerkwartier te houden, maar ze moeten daar in hun onderhandelingen met ontwikkelaars veel sterker op inzetten", legt Van Essel uit.

Een van de ideeën die de gemeente laat onderzoeken, is de oprichting van een zelfstandige exploitatiemaatschappij die bedrijfsruimten van beleggers en eigenaren tegen betaalbare prijzen verhuurt. Dit soort maatschappelijke ondernemingen worden in het buitenland vaker ingezet om verdringing van bestaande bedrijven te voorkomen. Van Essel vindt het idee sympathiek, maar vraagt zich af of zo ook voor langere termijn de huren betaalbaar blijven. Rietbroek is ook positief over zo'n vastgoedorganisatie, al is nog onduidelijk of ontwikkelaars eraan mee willen doen. "Het is beter dan niets."

## BESCHEIDEN RENDEMENT

Stipo-adviseur Jaap Schoufour die het plan voor een exploitatiemaatschappij verder heeft uitgewerkt, erkent dat zo'n initiatief staat of valt met de medewerking van ontwikkelaars. Die moeten genoeg nemen met een bescheiden rendement van 2 tot 4 procent om het concept levensvatbaar te maken. Toch denkt hij een sterke troef in handen te hebben. "Ontwikkelaars missen vaak de expertise en tijd om de juiste huurders voor hun gebouwen te vinden. Een intermediair kan hen daarbij helpen en ook relaties leggen met onderwijsinstellingen en werkgelegenheidsprojecten uit omliggende buurten zodat er daadwerkelijk een ongedeelde wijk ontstaat."

Een exploitatiemaatschappij kan ook verschillende vormen aannemen, variërend van een be-

## 'Ontwikkelaars missen vaak de expertise en tijd om de juiste huurders voor hun gebouwen te vinden'

heerorganisatie tot een onderneming met eigen vastgoed in portefeuille zoals de NV Zeedijk of Stadsherstel. "Ontwikkelaars hoeven niet meteen te kiezen voor een bepaalde opzet. Je kunt ook klein beginnen en in de loop van de tijd steeds meer taken op je nemen." Voor het oprichten van de organisatie is een aanvangsinvestering van 150.000 euro nodig. Schoufour heeft goede hoop dat daar in een toekomstig coalitieakkoord ruimte voor wordt vrijgemaakt.

## TE KLEIN EN TE DUUR

Het zijn niet alleen ambachtelijke bedrijven die zich zorgen maken. Bewoners uit de omliggende buurten zijn bang dat er van de beloofde ongedeelde wijk en doorstroming naar de nieuwe so-





*Maarten de Boer: "Wat er in het sociale segment gebouwd gaat worden, is vrij klein en duur. Veel Noorderlingen kunnen alleen naar het Hamerkwartier verhuizen als ze hetzelfde blijven betalen."*

ciale huurwoningen weinig terechtkomt. "Wat er in dat segment gebouwd gaat worden, is vrij klein en duur. Veel Noorderlingen betalen nu een lage of gematigde huur en kunnen alleen naar het Hamerkwartier verhuizen als ze hetzelfde blijven betalen. Maar de woningcorporaties willen zo'n huurprijs-garantie niet afgeven", vertelt Maarten de Boer van het bewonersplatform Vogelbuurt-IJplein.

Het is niet de enige kritiek. Bewoners vinden de geplande nieuwbouw in het Hamerkwartier veel te hoog en te fors. "In het stedenbouwkundig plan worden hoge woontorens pal tegen de bestaande laagbouwbuurten aangebouwd. Bovendien zal met al die nieuwe woningen het autobezit in de wijk meer dan verdubbelen. Terwijl de bereikbaarheid van de wijk nu al te wensen overlaat." Door de toename van het autoverkeer zal het voor bewoners ook moeilijker worden om de Meeuwenlaan over te steken. Maar daar liggen wel de twee buurtsupermarkten en zijn veel maatschappelijke voorzieningen gepland.

De Boer heeft niet de illusie dat de buurt de verdichtingsoperatie in het Hamerkwartier tegen kan

houden. Maar er kan wel meer afstand tussen de hoog- en laagbouw komen. Meer veilige oversteeekplaatsen op de Meeuwenlaan en compenserende maatregelen voor de groeiende verkeersoverlast staan ook op zijn verlanglijstje. Hij heeft goede hoop dat de gemeenteraad op die punten de transformatieplannen aanpast.

## VOORRANG VOOR NOORDERLINGEN

Overmulder heeft begrip voor de zorgen maar gelooft wél in het slagen van de doorstroming en het ontstaan van hechte verbindingen tussen de oude en nieuwbouw. "We voegen niet alleen 1.800 nieuwe sociale huurwoningen toe, maar geven bewoners van Noord ook voorrang in de toewijzing. Met de corporaties is bovendien afgesproken dat een deel van de sociale huurwoningen voor grote gezinnen is bedoeld. Over het aanpassen van de huurprijzen zijn we nog met elkaar in gesprek."

Ook bij de hoogbouw is nagedacht over de relatie met de bestaande buurten, vertelt Overmulder. Als gevolg van reacties van omwonenden is een deel van de hoogbouw al meer naar achteren geplaatst. Een toren op de hoek van de Motorkade en de Meeuwenlaan wordt ook minder hoog. "Om het autobezit in de nieuwe wijk terug te dringen, zetten we ook zwaar in op deelauto's en de fiets plus het OV. De nieuwe Oostbrug, die nu buiten de verkeersprognoses is gehouden, kan daar ook een positieve invloed op hebben. Natuurlijk blijven we de verkeersontwikkeling periodiek in de gaten houden zodat we tijdig bij kunnen sturen. Daar is ruimte voor binnen het plan." □

## EIGEN HAARD ONDERHANDELT NOG ...

Eigen Haard is een van de vijf woningcorporaties die in het Hamerkwartier willen bouwen. Als enige heeft ze een grondpositie in het gebied. Op dit voormalige Storkterrein moeten minimaal 600 woningen komen waarvan circa 180 in de sociale huur en 230 in het middensegment. Naast het woonprogramma komen er een VMBO-school met techprofiel, een sporthal, een cultuurcluster en een bedrijfsverzamelgebouw voor de maakindustrie. De monumentale Kromhouthal en de aangebouwde Storkhallen zullen hiervoor plek bieden. Ook is ruimte voor horeca en exposities van de maakindustrie.

Karen Ammerlaan en Imke Veltmeijer van Eigen Haard benadrukken dat ze met de gebiedsontwikkeling vooral huurders uit de omliggende buurten kansen willen bieden. Ze erkennen daarbij dat betaalbare huren een belangrijke voorwaarde zijn om buurtbewoners naar de nieuwe sociale huurwoningen te laten doorstromen. "We zullen niet alle woningen tegen maximale prijzen verhuren. Maar we zijn nog niet zover om daar harde afspraken over te kunnen maken", legt Veltmeijer uit. Voor haar investeringen in het gebied is de corporatie in onderhandeling met de gemeente. Om alle ambities waar te kunnen maken, moet het financieel plaatje wel

kloppen. Zo moet er volgens Ammerlaan nog eens kritisch gekeken worden naar het totale programma en of maatschappelijke voorzieningen vaker een dubbelfunctie kunnen krijgen. Ook zouden bepaalde eisen zoals de verplichte plinthoogte van acht meter, op sommige plaatsen losgelaten kunnen worden om de kosten te verlagen. "Bijna 40 procent van alle sociaal-maatschappelijke voorzieningen zijn bij ons op het kavel terechtgekomen terwijl we maar 10 procent van het aantal vierkante meters in het Hamerkwartier ontwikkelen. Dat voelt scheef. Het is ook meer dan in de voorgaande projectnota. Op zich zijn we daar niet op tegen, maar we moeten het wel kunnen betalen."

Beiden verwachten er uiteindelijk wel uit te komen met de gemeente. Dan kan medio volgend jaar met de sloop en nieuwbouw van de eerste gebouwen worden begonnen. Oplevering van het eerste woonblok staat op zijn vroegst voor 2025 in de planning. Behalve de sociale huurwoningen zal Eigen Haard ook een deel van het middensegment in eigen beheer houden. Bovendien wil de corporatie wel sociale huurwoningen bouwen op kavels van andere eigenaren. Met 'buurman' Hines van het Draka-kavel worden daar al gesprekken over gevoerd.



Woningcrisis leidt tot spaghetti van voorrangsregelingen

# Eigen inwoners eerst

Steeds meer gemeenten in de regio Amsterdam benutten alle wettelijke mogelijkheden om eigen inwoners met voorrang aan een woning te helpen. Eerst vooral voor jongeren, starters en senioren in de sociale huursector. Nu ook voor leerkrachten en verpleegkundigen. En ook voor 'sociale koop' voor eigen inwoners lopen gemeenten zich warm. Het wachten is op de nieuwe wetgeving die het huidige kabinet heeft aangekondigd. {Janna van Veen }

IN VEEL OPZICHTEN is er een hemelsbreed verschil tussen het Amsterdamse stadsdeel Zuid-oost en de gemeente Waterland. Wat ze gemeen hebben is het gebrek aan woonruimte én de inzet van 'lokale' voorrangsregels om de uitgangspositie van stadsdeelbewoners c.q. inwoners te verbeteren. Voorrang geven in de sociale huur aan eigen inwoners mocht altijd al in enige mate, maar sinds dit jaar mag in Amsterdam ook op stadsdeelniveau een voorrangsregeling worden toegepast. Zuid-oost heeft de primeur, Nieuw-West volgt waarschijnlijk binnenkort. De nieuwe Amsterdamse huisvestingsverordening staat toe om voorrang te

verlenen aan inwoners die de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken in het betreffende stadsdeel hebben gewoond. Het percentage sociale huurwoningen dat gemeenten met voorrang mogen toewijzen aan eigen inwoners is sinds dit jaar opgerekt van 25 naar 30 procent; in totaal mag de helft aan woningzoekenden uit de eigen woonregio worden toegewezen.

## DRUK VANUIT BEWONERS

Met het oplopen van de woningnood voelen lokale politici steeds meer de druk en de noodzaak iets

extra's voor hun eigen inwoners te doen. Neem Ton van Nieuwkerk, wethouder Wonen in Waterland. In totaal heeft de gemeente 17 duizend inwoners, die wonen in Monnickendam en acht omringende dorpen. Juist die specifieke situatie noopt volgens Van Nieuwkerk tot maatregelen die niet bij iedereen even populair zijn. "Er is een spanningsveld tussen de open en transparante woningmarkt die we nastreven en voorrang geven aan je eigen inwoners bij de woonruimteverdeling. Er is een Europees recht van vrije vestiging, maar in deze tijd van krapte moeten we daaraan concessies doen. Een goede doorstroming is ook heel belangrijk."

Van Nieuwkerk is geen voorstander van 'al te veel schotten': "Er zijn natuurlijk ook inwoners van Waterland die zich bijvoorbeeld in Purmerend of Amsterdam-Noord willen vestigen. Wanneer je de boel naar de ene kant dicht spijkert gebeurt dat andersom ook en dat willen we vermijden. Maar de druk vanuit de bewoners neemt wel toe om

maatregelen te treffen die de doorstroming binnen de gemeente bevordert."

## LEEFBAARHEID ONDER DRUK

Volgens Van Nieuwkerk zijn er binnen zijn gemeente voldoende legitieme redenen om dit voorrangsbepaalde beleid te voeren. "De leefbaarheid in de kleine kernen komt onder druk te staan. De brandweer en de sportvereniging hebben vrijwilligers nodig, de kleine supermarkt heeft klanten nodig en de buurvrouw een helpende hand. In de dorpen leven die tradities meer dan in de grote stad en daarom is het belangrijk dat jongeren de kans krijgen in hun eigen dorp te blijven wonen."

Is dat niet erg sektarisch gedacht? Van Nieuwkerk: "Het getuigt juist van een enorme gemeenschapszin en het is ook niet zo dat mensen van buiten Waterland die tradities niet voort kunnen zetten. Maar wat je wel ziet is dat mensen van buiten een dorp eerder geneigd zijn om hun boodschappen te blijven doen in Amsterdam. Dan bestaat de kans dat de lokale supermarkt in zijn voortbestaan wordt bedreigd. De voorrangsbepaling wordt maar voor 30 procent toegepast en verder is iedereen van buiten Waterland welkom."

De wethouder wijst ook nog op het draagvlak onder de lokale bevolking. "We wonen in een mooie gemeente, te midden van beschermde natuurgebieden. Er is altijd een spanningsveld tussen bouwen en het behouden van al die natuur. De behoefte aan nieuwe woningen is groter dan ooit tevoren. Willen we de bewoners mee krijgen om te bouwen in het groen dan moeten we daar ook iets tegenover zetten."

## AMSTERDAM-ZUIDOOST

In 2019 hield Dirk de Jager, portefeuillehouder Wonen van stadsdeel Zuidoost, in dit blad een warm pleidooi voor een voorrangsbepaling voor woningzoekenden uit het stadsdeel. Dat betrof toen in de eerste plaats de toewijzing van huurwoningen in transformatiegebied Amstel III. Maar de nieuwe gemeentelijke Huisvestingsverordening 2022 maakt bredere toepassing mogelijk, althans bij nieuwbouw- en transformatiecomplexen.

Dirk de Jager zegt 'heel erg blij te zijn' met die nieuwe regeling. "We hebben in Zuidoost al eerder afspraken gemaakt met projectontwikkelaars die betrokken zijn bij Amstel III. Een voorbeeld hiervan zijn de starterswoningen van OurDomain; een kwart daarvan is bij oplevering met voorrang verhuurd aan inwoners van het stadsdeel."

Zuidoost pakt door. Inmiddels is er een website voor woningzoekenden uit het stadsdeel: [www.zuidoostwoont.nl](http://www.zuidoostwoont.nl). Dit woonplatform is opgezet door de gemeente Amsterdam en een aantal ontwikkelaars en verhuurders. De Jager: "Alle nieuwe woningbouwprojecten komen op die website te staan en woningzoekenden kunnen



### HONDERD PROCENT VOORRANG BIJ WOONCOMPLEX M'DAM

In Monnickendam werd vorig jaar houten nieuwbouwcomplex M'DAM opgeleverd, 42 koopappartementen en twintig sociale huurwoningen. Alle woningen gingen met een voorrangsbepaling naar inwoners van Waterland. De voorrangsbepaling voor de koopappartementen is toegepast door de projectontwikkelaar - die mag dat. De woningen werden de eerste maand aangeboden aan inwoners van Monnickendam, daarna twee maanden aan inwoners van Waterland en vervolgens aan woningzoekenden van buiten de gemeentegrenzen. Omdat de vraag groter was dan het aanbod is er uiteindelijk geloot via een notaris.

De sociale huurwoningen werden via de normale weg aangeboden: via Woonmatch aan woningzoekenden binnen de MRA.

Van Nieuwkerk, wethouder Waterland: "Helaas hebben we maar weinig woningen in het segment 'sociale koop'. We voerden daar in het verleden geen beleid op. Enkele maanden geleden hebben we een doelgroepenverordening aangenomen. Daarin zijn twee prioriteiten vastgelegd: starters en mensen die bij koop een sociale huurwoning achterlaten. Het is goed om een dergelijk instrumentarium achter de hand te hebben. Ook de marktpartijen hebben belang bij draagvlak en leefbaarheid." Vanwege datzelfde draagvlak werkt Waterland aan een verordening zelfbewoning voor nieuwbouwwoningen en een opkoopbescherming voor bestaande bouw.

zich daar oriënteren op het aanbod en een profiel aanmaken om te ontdekken voor elke woning zij in aanmerking komen. Om voor die 25 procent in aanmerking te komen hoeft je niet eens in te schrijven op WoningNet.” Jongeren weten volgens hem sowieso vaak niet dat een WoningNet-inschrijving noodzakelijk is om voor een huurwoning in aanmerking te komen. “We hopen dat met deze site wat laagdrempeliger maken. Inmiddels hebben zich al rond de duizend woningzoekenden ingeschreven.”

## SOCIALE KOOP?

De Jager is ook voorstander van de bouw van ‘sociale koopwoningen’ in combinatie met een voorrangregeling voor de stadsdeelbewoners. Dat zit nu nog niet in de vele bouwplannen in het stadsdeel: “Ik ben wel in gesprek met de ontwikkelaars om daar verandering in brengen. Ook zijn we aan het kijken of er een speciaal hypotheekproduct ontwikkeld kan worden voor bewoners van het stadsdeel. Allemaal stappen waarmee we de eigen bewoners beter willen bedienen en meer kansen willen bieden om in Zuidoost te blijven. Ze hebben daar vaak een sterke sociale en culturele binding mee.” En De Jager wijst er op dat nog altijd driekwart van de nieuwe huurwoningen beschikbaar blijft voor woningzoekenden van buiten het stadsdeel.

## HAARLEM GEEFT VOORKEUR AAN OPEN WONINGMARKT

Niet iedere MRA-gemeente maakt gebruik van voorrangregelingen. De gemeente Haarlem bijvoorbeeld. Volgens een woordvoerder is dat een politieke keuze. “De gemeente geeft de voorkeur aan een open woningmarkt. Iedereen kan zich inschrijven op het platform van Woonservice dat zich richt op de woningmarktregio Kennemerland/IJmond. Vooral voor koopwoningen zie je een grote trek van Amsterdammers richting Haarlem; meer dan de helft van de koopwoningen gaat naar woningzoekenden uit de hoofdstad maar dat wordt niet als probleem ervaren.” In de sociale huur zal dat niet snel het geval zijn, omdat Haarlem geen onderdeel is van de WoningNet-regio Amsterdam.

Dat geldt wel voor Amstelveen, dat in het sociale huursegment voorrangregelingen heeft voor verschillende doelgroepen. Zo zijn er de regelingen Voorrang Amstelveeners en Maatwerk Wonen, de laatste bestemd voor inwoners tussen de 28 en 35 jaar. Via de regeling Beroepsgroepen krijgen mensen die werkzaam in de zorg of het onderwijs voorrang op de woningmarkt en krijgen inwoners die een grote sociale huurwoning achterlaten via de regeling Van Groot naar Beter voorrang bij het vinden van een kleinere sociale huurwoning. Een dergelijke doorstroomregeling bestaat in veel gemeenten, vaak in combinatie met een verhuisvergoeding en huurbehoud.

## ZAAANSTAD

Overigens gaan traditioneel de meeste woningen al naar eigen inwoners. In Zaanstad gaat sinds jaar en dag gemiddeld zeventig procent van de vrijgekomen sociale huurwoningen naar eigen inwoners. In 2021 was dat zelfs 72 procent. Verschillende voorrangregelingen voor starters en doorstromers helpen daarbij. Nieuw is de pilot Verhuisvoordeel 65+ van de gemeenten in de regio Zaanstreek/Waterland en acht woningcorporaties en huurdersorganisaties. Hierbij krijgen 65-plussers voorrang op 150 geselecteerde, gelijkvloerse sociale huurwoningen waarbij zij hun oude huurprijs meenemen. Daarnaast krijgen ze een verhuisprijs van duizend euro. De pilot loopt sinds juli, resultaten zijn nog niet bekend.

Zaanstad is bovendien koploper als het gaat om

**‘Wanneer je de boel naar de ene kant dicht spijkt gebeurt dat andersom ook en dat willen we vermijden’**

‘sociale koopwoningen’ voor eigen inwoners. De grens voor deze zogenoemde BKZ-woningen (betaalbare koopwoningen Zaanstad) ligt sinds dit jaar op 355 duizend euro.

## SENIOREN KRIJGEN VOORRANG OP WIJKNIVEAU IN HILVERSUM

Dan Hilversum. Portefeuillehouder Bart Heller: “Er is een grote vraag naar woningen en die is groter dan het aanbod. Maar wij vinden het van belang dat, zeker voor mensen die al in Hilversum wonen of die hier (willen) werken, er genoeg ruimte overblijft op de lokale woningmarkt. Bovendien helpt het de doorstroming op gang te brengen. We doen dat bijvoorbeeld door senioren uit een bepaalde wijk voorrang te geven bij nieuwbouwprojecten in de sociale huursector. Zij laten dan een grotere huurwoning achter.”

Wat betreft een voorrangregeling voor ‘sociale koopwoningen’ aan eigen ingezetenen wacht Hilversum op de nieuwe wetgeving waaraan momenteel in politiek Den Haag wordt gesleuteld.

Heller: “Maar zodra er groen licht komt verwacht ik dat Hilversum actief gebruik gaat maken van zo’n regeling. Overigens komen koopwoningen die door de woningcorporaties worden verkocht nu al vaak in handen van Hilversummers, omdat het in veel gevallen de bewoners zelf zijn die de woning kopen. Of ze komen terecht bij mensen die een andere sociale huurwoning achterlaten.”

In de regio Gooi en Vechtstreek waar Hilversum onder valt, wordt volgens Heller ruim 90 procent van de sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden uit die regio of mensen die daar een economische of maatschappelijke binding mee hebben. ▢

# 'Kabinet steekt veel geld in symptoombestrijding'

Hugo de Jonge gaat de woningnood niet oplossen. Het nieuwe kabinet plakt hooguit wat pleisters, zo zegt wethouder Lex Scholten bij zijn afscheid van de gemeente Diemen. Zestien jaar was hij wethouder en daarnaast de laatste acht jaar voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen in de Metropoolregio Amsterdam. { Bert Pots }

▣ VIER TERMIJNEN DIENDE Lex Scholten zijn Diemen. Sinds vorig jaar geniet hij van een AOW-uitkering. De gemeenteraadsverkiezingen zijn voor hem het goede moment om het stokje over te dragen aan een nieuwe generatie. "Het vak van wethouder is leuk. Het is dé plek om dingen voor elkaar te krijgen, maar nog eens een keer vier jaar is me te veel."

## 'Ik mis de fundamentele discussie over een andere marktordening'

Vanaf 2006 heeft hij zijn woonplaats zien veranderen. "We hebben veel woningen bijgebouwd voor gezinnen, ouderen, studenten en young-professionals." Hij toont zich ingenomen met de groei die Diemen in die jaren heeft doorgemaakt. "Het gaat in ons woningbouwbeleid om meer dan een ruimer aanbod; kwalitatief gezien is ook een ander bereikt. Met Holland Park hebben we een mooie stedelijke wijk gerealiseerd. Daar wonen niet alleen ontzettend veel expats, maar ook ouderen die dicht bij de stad willen wonen. En met de ontwikkeling van De Sniep hebben we veel gezinnen uit de regio een aantrekkelijke woning kunnen bezorgen."

### 'OVERMOEDIGE UITSPRAAK'

Vier jaar geleden kondigde Scholten in NUL20 aan 'mensen met een lager inkomen niet langer over te slaan' en de sociale woningvoorraad met bijna elfhonderd woningen te laten groeien. Ondanks de goede politieke bedoelingen is dat aantal de afgelopen collegeperiode bij lange na niet gehaald, moet

hij erkennen. "Dat was een overmoedige uitspraak, maar het is in de politiek altijd belangrijk ambitie te tonen. De afgelopen vier jaar zijn 140 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Er zijn 230 sociale huurwoningen in aanbouw genomen en we hebben voor zeshonderd woningen de bestemmingsplannen vastgesteld. Die nieuwe sociale huurwoningen komen er uiteindelijk wel, het duurt alleen wat langer. Vergeet niet; corporaties komen uit een financieel moeilijke tijd. De hoge verhuurderheffing en slechte financiële vooruitzichten maakten corporaties lange tijd heel voorzichtig."

De ontwikkeling van een woningbouwproject is bovendien ingewikkeld en duurt al gauw acht tot twaalf jaar, benadrukt Scholten. "Binnenstedelijk bouwen geeft veel reuring en kabaal. Inwoners zijn heel vaak niet geneigd tot verandering. Ruimtelijke procedures duren daardoor lang. We waren als gemeente ook niet goed getraind in het omgaan met alle bezwaren. Maar draagvlak ontstaat niet door heel lang met iedereen te praten. Het is beter als een gemeente direct vanaf het begin een duidelijke positie inneemt. Dat hebben we met vallen en opstaan wel geleerd. Ook de politiek speelt daarin een rol. Een gemeenteraad moet op een gegeven moment de durf hebben om door te pakken. Verder is het eisenpakket vandaag de dag ontzettend omvangrijk; er moet uiteraard duurzaam, klimaatadaptief worden gebouwd. En het gaat bij ons vaak om gemengde projecten met koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen. Alleen al het vormen van de juiste combinaties vraagt van ontwikkelaars veel tijd."

### SLECHTE BETAALBAARHEID

Zorgen maakt hij zich over de betaalbaarheid van het huidige woningaanbod. "We kennen in Die-

gemeentehuis



men een vrij groot segment vrijesectorhuurwoningen, maar die woningen zijn de afgelopen jaren enorm in prijs gestegen. Gezinnen die vijf jaar geleden voor onder de duizend euro een woning konden betrekken, betalen nu zeker 1.500 euro of meer. Middenhuurwoningen hebben we nauwelijks nog en betaalbare koopwoningen zijn er evenmin.”

Stel er was een vijfde bestuurstermijn; waar ligt dan de ambitie?

“Dan zou ik nog meer de nadruk leggen op betaalbare woningbouw. En veel meer aandacht besteden aan ouderenhuisvesting. Ouderen moeten worden verleid hun relatief grote woning te verlaten voor een beter passende woning in een voor hen vertrouwde omgeving. Daarvoor moeten in buurten kleinschalig woningen worden toegevoegd, anders verhuizen ze niet. Ook kan het helpen heel bewust met ouderen het gesprek aan te gaan over hun woonwensen.” Tegelijkertijd is Scholten heel eerlijk. Zelf denkt hij er ook niet aan zijn vertrouwde woonhuis te verlaten. Een woningaanpassing zal, zo denkt hij, mettertijd wel lukken.

Wel ziet hij in Diemen nieuwe huisvestingskansen voor ouderen. “Greystar wil de studentencampus in Diemen-Zuid uitbreiden door transformatie van een aanpalend kantoorgebouw. De gemeente is met de eigenaar in gesprek of een menging van jong en oud tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Er zijn al veel faciliteiten, die ook voor ouderen interessant kunnen zijn.”

## METROPOOLREGIO

Vanaf 2010 was Lex Scholten portefeuillehouder Wonen in de regio. Eerst in de Stadsregio Amsterdam, daarna acht jaar in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). “Eerst was er de financiële

crisis: wel veel plannen, maar geen investeerders. Daarna hebben we een geweldige explosie meegemaakt met een snel stijgende vraag en almaar hogere prijzen.”

Hij prijst de dialoog die de afgelopen jaren in de regio op gang is gekomen. “Daar ligt onze kracht. Het is belangrijk vanuit één gezamenlijke verstedelijkingsstrategie te werken, woningbouwprogrammering en eisen op elkaar af te stemmen en onderling kennis uit te wisselen. Het heeft even geduurd, maar ik ben positief over de vooruitgang die we boeken. Niet alleen bestuurlijk, ook ambtelijk. Gemeenten zijn weer met elkaar on speaking terms.”

Maar niet elk gesprek verloopt even soepel: “We zijn met elkaar in overleg over de woonkansen van praktisch geschoolden. Om files te voorkomen, moeten die mensen niet steeds verder van stedelijk gebied verwijderd raken. Daarover wordt heel verschillend gedacht.”

## VERZIEKTE MARKT

Heeft het nieuwe kabinet voldoende oog voor de nood in de MRA?

“Het kabinet steekt veel geld in symptoombestrijding. Met een minister voor Volkshuisvesting. Met wat extra geld voor nieuwbouw. Belangrijk. Er moet worden bijgebouwd en het voorgenomen kabinetsbeleid zal extra woningen opleveren. Maar bouwen is ook duur omdat we onvoldoende grip hebben op de grond en de grondprijzen. Dat extra geld komt straks goeddeels bij de grondeigenaren terecht. Soms is dat de gemeenschap, de gemeente, maar heel vaak ook niet.”

Naar zijn mening is de woningmarkt vanaf de Tweede Wereldoorlog met subsidies en regelingen zwaar verziekt. “De woningmarkt zal nooit een gewone markt worden van vraag en aanbod. De vraag wisselt vaak snel, aanpassing van het aanbod verloopt vervolgens ontzettend langzaam. Fiscale stimulansen verstoren de koopmarkt. We hebben de vrijhuursector ernstig verwaarloosd, met enorme prijsopdrijving tot gevolg. En de corporatiesector is gekortwiekt. Ik mis de fundamentele discussie over een andere marktordening, het realiseren van betere verhoudingen op de woningmarkt en het afschaffen van bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek. Daar zal Hugo de Jonge niks aan veranderen, het kabinet plakt alleen pleisters.”

Juist om prijsopdrijving in de vrije sector te beugelen, zou Scholten gemeenten graag extra bevoegdheden geven. “We doen in de Metropoolregio ons best het middensegment te verruimen. Dat lukt enigszins, maar die groei zal de prijsexplosie niet tegengaan. We krijgen in Diemen en elders in hoog tempo meer dure scheefwoners. Geef gemeenten de ruimte om voor een periode van tien jaar in te grijpen in de bestaande vrije huurmarkt. Beleggers zullen massaal piepen, maar niks doen heeft voor al die huurders desastreuze maatschappelijke gevolgen.” □



### LEX SCHOLTEN

‘Een eerlijke verdeling van kennis, macht en inkomen’ inspireerde Lex Scholten (67) om bijna vijftig jaar geleden lid te worden van de PvdA. Vanaf 2006 probeerde hij dat motto in de praktijk te brengen. Vier termijnen was hij wethouder Wonen. Onder zijn bewind groeide Diemen van 23.000 naar 32.000 inwoners. Met nieuwbouwprojecten als de Campus, de Sniep en Holland Park. Ook was Scholten de afgelopen acht jaar portefeuillehouder Wonen in het bestuur van de Metropoolregio Amsterdam.

Scholten woont al meer dan veertig jaar in Diemen. In 1978 verliet de geboren en getogen Amsterdammer het Mokums Paradijs. Zijn twee kinderen zijn in Diemen geboren en opgegroeid. Voor hem is nu het moment aangebroken om samen met zijn vrouw van zijn pensioen te genieten en met de camper op reis te gaan.



WiMRA-onderzoek: Groeiende ongelijkheid op de woningmarkt

# Woningmarkt in hele regio onder hoogspanning



Hoogbouw bij Marina Muiderzand in Almere

Een steeds groter deel van de woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam bestaat uit dure huur- en koopwoningen. Steeds minder mensen met een laag of middeninkomen kunnen in de regio Amsterdam een betaalbaar huis vinden. De oudere generatie, vooral die met een koopwoning, zit daarentegen vaak gebeiteld. Dit blijkt uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). { Fred van der Molen }



**ONDANKS EEN FORSE** bouwproductie van bijna 15.000 woningen per jaar hebben huishoudens in de regio Amsterdam met een laag en middeninkomen de afgelopen twee jaar weer minder kans gekregen op een passende woning. Dit blijkt uit het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). Er zijn bovendien enorme verschillen. Heel veel huishoudens wonen goed en relatief goedkoop, maar voor veel starters blijft een betaalbare aantrekkelijke woning een bewegend doel.

Het nieuwste WiMRA-onderzoek bevestigt met veel cijfers een maar al te bekende trend: woningen worden steeds duurder en de inkomensgroei blijft daarbij achter. Er is zelfs sprake van een kantelpunt: vorig jaar was voor het eerst het aandeel betaalbare koop- en huurwoningen in de totale voorraad

kleiner dan de groep lage en middeninkomens die is aangewezen op deze woningen. Terwijl een zekere overmaat nodig is om grote knelpunten te voorkomen. Belangrijke factor in die afname is dat nu ook in de 'goedkopere' regio's Almere-Lelystad en Zaanstreek-Waterland het aandeel betaalbare koopwoningen sterk is gedaald. Terwijl in 2017 nog bijna een kwart (24 procent) van koopwoningen bereikbaar was voor middeninkomens (koopsom tot circa 300.000 euro), was dit in 2021 nog maar voor 13 procent het geval.

## SOCIALE HUUR/LAGE INKOMENS

Van alle woningen in de regio Amsterdam is nog 37 procent een sociale huurwoning, 2 procent minder

## KERNCIJFERS WIMRA 2019-2021

Gemiddelde huur sociale sector corporaties:

**€568**,

aanvangshuur **€578**

▪ Gemiddelde aanvangshuur part. vrije sector:

**€1.403**

▪ Gemiddelde aanvangshuur corporaties vrije sector: **€1.079**

▪ Huurquote in sociale huursector: **27%**

▪ Huurquote in particuliere vrije sector: **36%**

▪ Gemiddelde hypotheeklasten:

**16%** van inkomen.

dan in 2019. De meeste daarvan staan in Amsterdam. Die afname wordt in zijn geheel veroorzaakt door ontwikkelingen in de particuliere huursector; het aandeel sociale corporatiewoningen bleef gelijk op 30 procent.

Lage inkomens zijn vooral sterk vertegenwoordigd in delen van Amsterdam (Zuidoost, Nieuw-West en Noord), Zaanstad Zuidoost, Haarlem-Meerwijk en Velsen-Noord.

In alle regio's worden sociale huurwoningen van corporaties steeds vaker bewoond door de laagste inkomensgroep (84 procent). Vergrijzing, achterblijvende pensioenen en de pandemie zorgden voor een lichte toename van deze groep huishoudens.

Steeds meer lage inkomens zitten in een dure woning: in vier jaar tijd is het aandeel van deze huishoudens dat in de middeldure huur en dure huur woont toegenomen van 22 naar 26 procent.

Overigens groeit ook het aandeel hoge inkomens in de regio Amsterdam (in twee jaar van 37 naar 42 procent), terwijl het aandeel middeninkomens afkalf: van 22 naar 16 procent in vier jaar tijd. Met andere woorden: de inkomensverdeling polariseert.

### STARTEN IN DE VRIJESECTORHUUR

De particuliere vrije huursector groeit, van 8 procent in 2017 naar 12 procent in 2021. Deze groei zit uitsluitend in het hoge huursegment (>€1.053). De particuliere vrijesectorhuur wordt - hoewel nog klein - ook buiten Amsterdam steeds belangrijker voor woningzoekenden. Starters hebben vaak geen alternatief. Het is een sector met veel doorstroming, nog bespoedigd door het oprukken van tijdelijke contracten. Starters van buiten de regio komen overwegend in de particuliere huursector

terecht (61 procent) net als instromers vanuit het buitenland (75 procent).

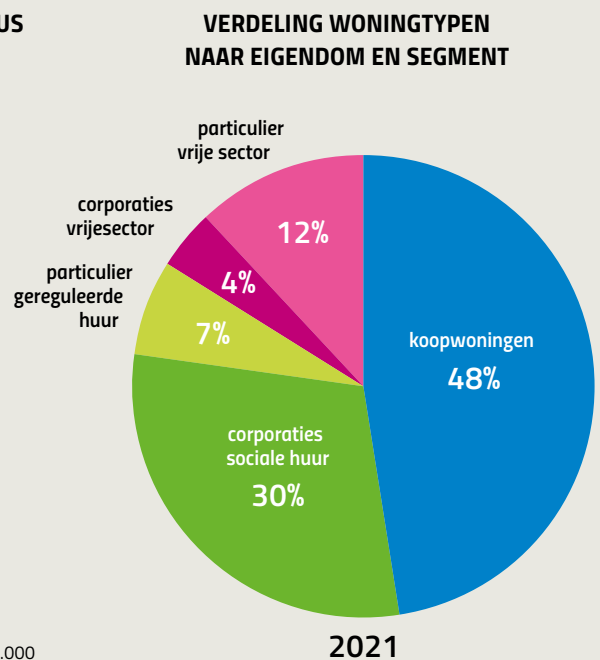
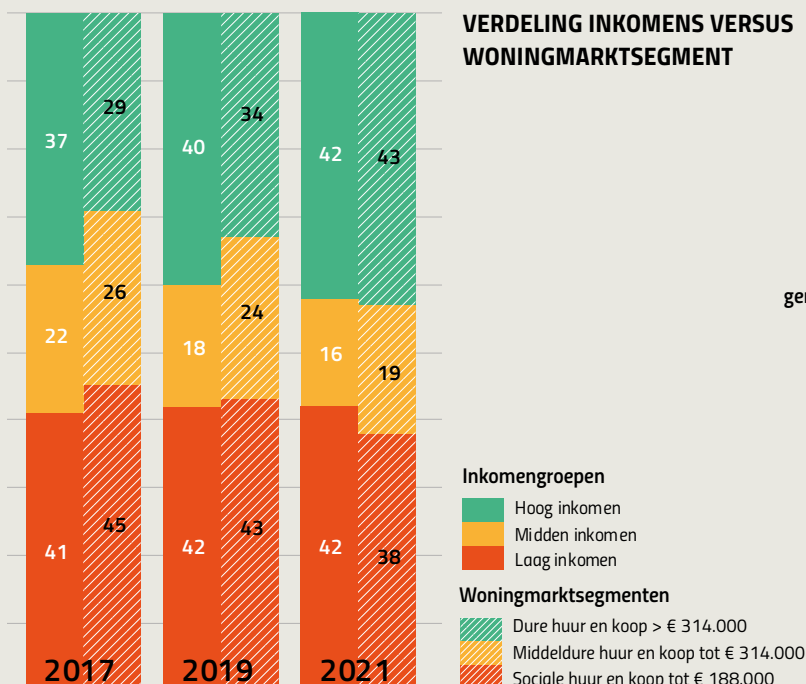
De gemiddelde aanvangshuur is in dit segment in 2021 gestegen naar 1.403 euro, een forse stijging vergeleken bij twee jaar eerder. Bijna een derde in deze groep betaalt zelfs meer dan 1.500 euro per maand. Die prijzen worden vooral in Amsterdam gerealiseerd.

"Het onderzoek laat ook dit jaar weer zien dat een aantal onwenselijke trends zich voortzet", concludeert Lex Scholten, voorzitter van het bestuurlijk overleg over bouwen en wonen in de MRA. "Vooral voor nieuwe huurders zijn de woonlasten hoog. En dat zijn echt niet allemaal mensen met een heel hoog inkomen. Dat betekent dat veel van deze mensen een onacceptabel groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen." Scholten pleit daarom nogmaals voor huurregulering: "We hebben het Rijk nodig om die woningprijzen naar beneden te krijgen."

Gemiddeld zijn recent verhuisde huurders 40 procent van hun inkomen kwijt aan maandelijkse woonlasten (huur, servicekosten, energie) en 22 procent van hen 'verwoont' zelfs meer dan de helft van hun inkomen.

### GOEDKOOP IN EEN KOOPWONING

Terwijl het aantal koopwoningen in Amsterdam in twee jaar met 10.000 afnam als gevolg van buy-to-let en keep-to-let, bleef de koopwoningvoorraad in de hele MRA stabiel op 48 procent. Hier tekent zich een grote kansongelijkheid af: kopers hebben niet alleen veel lagere relatieve woonlasten dan huurders; zij die al lang een koopwoning hebben, hebben weer veel lagere lasten dan recente kopers.



## BELANGRIJKE TRENDS IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM:

De doelgroep van de sociale huursector (inkomens tot €40.024) is gestabiliseerd op 42% van alle huishoudens; in 2017 was dat nog 38%.

- De kansen voor lage inkomens zijn verder geslonken omdat de sociale huurvoorraad afnam én omdat er nauwelijks koopwoningen meer zijn in het lage prijssegment zijn.
- Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (> €60.036) groeit, van 37 naar 42% in twee jaar
- Het aandeel huishoudens met een middeninkomen blijft afnemen: van 22% (2017) naar 17% (2021).
- De particuliere vrijesectorhuur groeit, van 8% (2017) naar 12%(2021). De woonlasten liggen er alweer een stuk hoger dan twee jaar terug
- Het aandeel middeldure huurwoningen bleef gelijk (7%), net als het aandeel sociale huur van corporaties (30%) en het aandeel koopwoningen (48%).
- Het aandeel koopwoningen dat wat WOZ-waarde betreft bereikbaar is voor middeninkomens (tot ca.€300.000) is enorm teruggelopen: van 24% in 2017 naar 13% in 2021. Maar dat is statistiek; de gemiddelde aankoopprijs is al opgelopen tot €450.000.
- De gemiddelde huurlasten zijn voor sociale huurders de laatste jaren niet gestegen: huurquote is 27%; recent verhuisden in deze sector hebben een hogere huurquote (29% bij corporaties, 31% bij particuliere verhuurders), maar ook die is niet gestegen.
- Woningeigenaren hebben veel lagere woonlasten dan huurders: gemiddeld 16% van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten.

## WIMRA 2019-2021

Het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) is in 2021 voor de derde keer gehouden. Ruim 50.000 inwoners van 31 gemeenten in de MRA hebben een enquête ingevuld over hun woonsituatie, woonwensen en woonlasten. Het onderzoek wordt in delen gepubliceerd en is te downloaden van de site van de MRA: [www.metro-poolregioamsterdam.nl](http://www.metro-poolregioamsterdam.nl)

Een kwart van de huishoudens met een laag inkomen heeft een koopwoning en veelal relatief lage hypotheeklasten; daar zitten - niet verrassend - veel 55-plussers bij.

Maar betaalbare koopwoningen (WOZ-waarde tot 88.0000 euro) zijn er nu nauwelijks meer voor inkomens onder modaal. In het middeldure segment tot 3 ton was vorig jaar in Almere/Lelystad (44 procent) en Zaanstreek-Waterland (27 procent) nog wel een substantiële koopvoorraad. Maar - let op - dit zijn geen transactieprizen maar WOZ-waarden. De gemiddelde aankoopprijs van woningen in de periode 2019-2021 in de MRA lag op 450.000 euro.

Het koopwoningbezit onder middeninkomens ligt het hoogst in Almere/Lelystad (73 procent).

**'We hebben het Rijk nodig om die woningprijzen naar beneden te krijgen'**

Woningeigenaren zijn financieel bijna altijd beter af dan huurders. De gemiddelde hypotheekquote daalde in twee jaar een procentpunt naar 16 procent. Kopers zijn dan ook veel positiever over de betaalbaarheid van hun woning dan huurders. ◻



Uitzicht op Duin, Almere Poort



# Maakgemeenschap De Hoop

IN DE VOORMALIGE kartonfabriek De Hoop in de Achtersluispolder, op de grens van Amsterdam en Zaandam, is kunst -en werkgemeenschap De Hoop gevestigd. De Hoop is een van de grootste 'broedplaatsen' van Nederland met een oppervlak van 12.000 vierkante meter en zo'n 140 ateliers. NUL20-fotograaf Nico Boink fotografeerde er een aantal kunstenaars en ambachtslui en hun werk. Een uitgebreide reportage is te vinden op onze site (scan QR-code of [nul20.nl/foto](http://nul20.nl/foto)).



→ [nul20.nl/foto](http://nul20.nl/foto)  
 → [maakgemeenschap-dehoop.org](http://maakgemeenschap-dehoop.org)



Ankie de Groot heeft een pauze genomen als docent kunst en cultuur om te werken aan een eigen collectie sieraden. Ze is geschoold als goudsmit en heeft daarna op de Gerrit Rietveld Academie gezeten. Begin 2022 heeft ze een eigen atelier bij de Hoop betrokken.



Chris Rijk, als pottenbakker vermomde conceptueel kunstenaar, maakt keramische vazen waarvan hij verwacht dat ze in 2822 in een archeologisch museum worden tentoongesteld, alwaar ze een beeld geven van onze "achterlijke, onontwikkelde, primitieve en onwetende tijd".



Bram Kuurstra (Art&Concept), hét creatieve brein op de werkplaats van UP!, een circulaire werkplaats waar oude meubelen een nieuw leven krijgen. Hij werkt nauw samen met Kringloopbedrijf De Lokatie, een organisatie waar mensen met afstand tot de arbeidsmarkt werken.



Saskia Hardus is fotograaf en daarnaast ook kok. Ze staat op het punt een kookwerkplaats te openen op het terrein van De Hoop, waar onder andere asielzoekers uit de buurt, die nu aangewezen zijn op diepvriesmaaltijden, zullen gaan koken.



Meub design: de productdesigners Sylvan Glorie (rechts) en Ties Westerhuis. Lasersnijden is de basistechniek en duurzaamheid en recycling staan hoog in het vaandel.



Tessel Braam was beeldend theatermaker en is nu beeldend kunstenaar. De schilderijen waar zij momenteel aan werkt maken deel uit van een documentair project waarin inheemse vrouwen in het Amazonegebied centraal staan.



Ramsay Drover groeide op in Canada, hun kunstopleiding ging sterk gepaard met hun ontwikkeling met betrekking tot seksuele identiteit, hun werk is dan ook sterk met deze thematiek verweven.

→ [nul20.nl/foto](https://nul20.nl/foto)



Architecten Steef Meijer (links) en Carsten Smink zijn twee van de drie partners van Dondervink, ontwerpers en bouwers van onder andere houtconstructies en op maat gemaakte meubelen. De afwezige derde partner is Max van den Berg.





## Zaanstad optimistisch over verhogen nieuwbouwproductie

✚ In Zaanstad gaat de nieuwbouwproductie verder omhoog. Deze conclusie trekt wethouder Wessel Breunisse op basis van de recente voortgangsrapportage. Voor de komende jaren staat de bouw ingepland van 16.000 woningen, waarvan 6.500 in het betaalbare segment: 4.400 sociale huur, bijna 1.100 middelduur en 1.000 betaalbare koop. Zaanstad verwacht dit jaar de bouwstart van 1.000 tot 1.400 woningen en daarna beduidend meer. De zogeheten 'plancapaciteit' voor de jaren 2023-2025 is in ieder geval beduidend hoger. Vorig jaar leverde Zaanstad bijna 900 woningen op en zijn nieuwbouwprojecten gestart met een totale omvang van ruim 1.000 woningen.

## Hele wijk met houtbouw in Zuidoost

✚ Aan de rand van het Mandelapark in Amsterdam-Zuidoost komen zevenhonderd houten woningen. Amsterdam is daarmee de eerste Nederlandse gemeente die op grote schaal houtbouw gaat toepassen. Over drie jaar moet de bouw starten.

De woningen worden aan de kant van de Gooiseweg gebouwd in bouwblokken van vier tot zeven bouwlagen. De 280 sociale huurwoningen zijn voor Eigen Haard. Een kwart van de woningen gaat naar bewoners van Zuidoost.

De gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam hebben afgesproken om in 2025 20 procent van de nieuwbouw met hout te realiseren. Voor het predikaat houtbouw is een minimumpercentage hout vereist; het vereiste aandeel hout is grotendeels afhankelijk van de bouwhoogte.



## Flexwoningen in Nieuw-Vennep

✚ Nu is er nog niets te zien, maar over zes maanden moeten aan de Oosterdreef in Nieuw-Vennep zestig flexwoningen staan. Dat claimt woningcorporatie Ymere. Remco Pols, regiomanager Haarlemmermeer: "Met deze aanpak kunnen we snel woningen realiseren op locaties die anders helemaal niet voor woningbouw beschikbaar zouden komen." De helft van de woningen wordt via WoningNet aangeboden, de andere helft is voor vergunninghouders. De woningen worden in de fabriek gebouwd en in delen aangevoerd.



## Nieuwe corporatie voor huren met vermogensopbouw

✚ Een nieuwe woningcorporatie wil betaalbare huizen bouwen waarbij huurders de kans krijgen vermogen op te bouwen. Binnen twee jaar moet het eerste woningcomplex een feit zijn, zo zegt initiatiefnemer Ricardo van Loenen van RE\*.

Van Loenen wil op zoek naar innovatieve oplossingen voor de groeiende kloof op de woningmarkt. "Denk aan een spaarsysteem waarbij mensen huren, maar tegelijkertijd vermogen opbouwen dat bij vertrek wordt uitgeteerd."

Voor Van Loenen, betrokken bij de opbouw van campus B.Amsterdam voor innovatieve start-ups, is de woningsector nieuw. "Het gaat mij om meer dan alleen vermogensopbouw. Het is ook belangrijk klimaat- en sociaal-inclusief te handelen. En ik vind het ontzettend belangrijk nieuwe communities te vormen."

Van Loenen weet zich gesteund door woningstichting Rochdale. Bestuurder Hester van Buren: "Het doel van RE\* past bij ons. Wij streven naar sterke, sociale buurten en horen steeds vaker dat mensen geen kans meer hebben op de Amsterdamse woningmarkt. We moeten met elkaar op zoek naar nieuwe oplossingen."

## Koopwoningen op de Kop Grasweg

☒ De herontwikkeling van het gebied Kop Grasweg aan het IJ in Amsterdam-Noord vordert. De Alliantie heeft er al 136 sociale huurappartementen opgeleverd en Amvest bouwt er 110 appartementen in de vrije huursector.

In totaal komen er 300 woningen. COD en Amvest zijn nu begonnen met het project Kaap dat bestaat uit 70 koopappartementen, een parkeergarage en een horecapaviljoen. De appartementen, van 70 tot 345 vierkante meter, zijn verdeeld over vijf gebouwen. Bijna alle woningen zijn verkocht.

## Gespecialiseerde woonvoorziening in Almere-Oosterwold

☒ Woningcorporatie De Alliantie realiseert een bijzondere woonvoorziening voor 26 jongvolwassenen met 24-uurs begeleiding in Almere-Oosterwold.

Het project bestaat uit vier woningclusters, gebouwd in een carrévormige hoeve. Nobelhof@Oosterwold is een wooninitiatief van ouders met een volwassen kind met een verstandelijke beperking. De voorbereiding heeft ruim vijf jaar geduurd. Zij hadden een woonomgeving voor ogen, waar actieve dagbesteding een logisch gevolg is van de manier van samen wonen en samen leven.

De gemeenschappelijke huiskamer en woonkeuken vormen het hart. Iedere bewoner krijgt een eigen kamer met een eigen sanitaire unit. Op het terrein komt ook een woning voor een hofmeester. De verwachting is dat de bewoners medio 2023 hun intrek in Nobelhof kunnen nemen.

## Alsnog akkoord over sloop-nieuwbouwplan van De Key

☒ Na lange en taaie onderhandelingen is de bewonerscommissie Johan-Piet akkoord gegaan met het sloop-nieuwbouwplan voor vier flats tussen de Johan Greive- en Piet Mondriaanstraat in Amsterdam Nieuw-West. 112 verouderde sociale huurwoningen maken plaats voor 235 nieuwbouwwoningen. Er komen 135 sociale huurwoningen terug in het plan.

Eerder ging de bewonerscommissie niet akkoord. Belangrijkste bezwaar: het aantal woningen voor terugkeerders. Maar de wrevel ging dieper. Al in 2018 stonden bewoners voor de deur bij Lieven de Key toen renovatie van de bestaande woningen onbespreekbaar bleek.

In het najaar zijn de corporatie en de bewonerscommissie met ondersteuning van twee bemiddelaars opnieuw in gesprek gegaan. Met resultaat. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is het aantal huurwoningen voor terugkeerders van vergroot 46 naar 58 woningen, waaronder een flink aantal voor grote gezinnen. De overige sociale huurwoningen zijn studio's voor jongeren. Daarnaast bevatten de drie woongebouwen nog ongeveer 30 middenhuurwoningen en 70 duurdere huurwoningen. Lieven de Key verwacht in 2024 met de bouw te kunnen starten.

## Hoogste woontoren komt in Zuidoost: 131 meter

☒ Rond deze tijd start in Amsterdam-Zuidoost de bouw van de Dreef Residential Tower, een woontoren nabij de Johan Cruyff Arena van 131 meter. Er komen 312 huurappartementen in: 20 procent sociale huur, 40 procent middenhuur en 40 procent vrije sector. Via een gemeenschappelijke plint wordt het gebouw verbonden met een bestaande kantoor-toren die geheel wordt gerenoveerd.

De woontoren krijgt vier tot twaalf woningen per laag. De sociale huurwoningen worden tweekamerappartementen; de middeldure appartementen zijn voor het merendeel groter dan zestig vierkante meter. Het grootste deel in vloeroppervlak is voor de vrije sectorwoningen, die een grootte krijgen van tussen de 62 en 118 vierkante meter, van de twintigste tot de 39e verdieping. Naar verwachting is de woontoren in 2025 klaar.



## Stap in transformatie Sloterdijk I

☒ Amsterdam heeft een belangrijke stap gezet in de transformatie van Sloterdijk I. Met negen grondeigenaren en erfpachters van blok IV in Sloterdijk I Zuid, onderdeel van Haven-Stad, is een overeenkomst gesloten over de herontwikkeling van hun bedrijvenblok volgens eerder vastgestelde doelen. In Blok IV, gelegen tussen de Transformatorweg, de Schakelstraat, de Isolatorweg en de Condensatorweg, staan ruim 700 woningen gepland. Een deel van de huidige bedrijven zal daarvoor moeten verhuizen naar elders.



## 680 woningen op Meneba-terrein Wormerveer

☒ Op het voormalige Meneba-terrein aan de Zaan komt een stedelijke woonwijk met 680 woningen. Dat staat althans in het ontwerpbestemmingsplan van de gemeente en ontwikkelaar Coöperatie de Vlijt. Langs de Zaan komt een 'industriële strip' met forse gebouwen, waarbij 'veel van de iconische cultuurhistorische kenmerken behouden blijven'. Daarachter komt laagbouw.

Het woningprogramma bestaat uit 30 procent sociale huur, 10 procent Betaalbare Koopwoningen Zaanstad, 15 procent middeldure huur en de overige vrije sector koop en/of huur. Bovendien komen er ongeveer 40 zorgwoningen.

Zaanstad verwacht geen problemen met eigenaren van bestaande bedrijven in de directe omgeving. Er zou overeenstemming zijn over het vervolg: een aantal bedrijven gaat een schaal terug in hun milieucategorie en/of nemen geluidsmaatregelen.



Opgewekt Wonen: alleen verduurzamen bij wie wil

# 'Energietransitie is vooral sociale uitdaging'

Met het project *Opgewekt Wonen* doet de Zaanse woningcorporatie Parteon het net even anders. Niet collectief verduurzamen, maar per huis en alleen bij wie wil. Nadat koplopers hebben bewezen dat het kan, willen steeds meer anderen het ook: aardgasvrij wonen, zonnepanelen én lagere woonlasten. { Wendy Koops }

☒ VOOR ELKAAR KRIJGEN dat huurders zélf willen verduurzamen, dat is de truc die woningcorporatie Parteon bedacht. Het lijkt er na tweeënhalfjaar op dat de aanpak bij 'Opgewekt Wonen' werkt. Er zijn via dit project honderden woningen van Parteon-huurders aardgasvrij en energiezuinig gemaakt. Bovendien is er een flinke wachtlijst, ongetwijfeld aangezwengeld door de hoge gasprijzen. De corporatie heeft daarom de uitrol opgeschaald naar twee tot tweehonderdvijftig woningen per jaar.

## THUISBAAS

In een notendop bestaat Opgewekt Wonen uit het plaatsen van een warmtepomp, zonnepanelen, connectoren en een inductieplaat. Parteon heeft zich

## 'We beginnen nu ook bij renovaties vaker bij de mensen die graag willen'

voor deze aanpak laten inspireren door Urgenda en diens dochteronderneming Thuisbaas, vertelt Mara van Sluis, manager Klanten.

"Urgenda-directeur Marjan Minnesma heeft ons uitgedaagd: ga het gewoon doen!" En zo begon Parteon in 2018 met drie enthousiaste huurders. Het lukte om binnen budget te blijven en de bewoners voldoende warmte te geven. Parteon heeft deze bewoners ingezet om anderen te overtuigen.

"Inmiddels beginnen we ook bij het plaatsen van nieuwe keukens of bij grootschalige renovatieprojecten bij de mensen die graag willen. Dat is zoveel makkelijker. Dan zien de burens hoe fijn het is en volgen zij vanzelf. Het vergroot ook het eigenaarschap; mensen hebben er zelf voor gekozen."

Er zijn altijd voorlopers die intrinsiek gemotiveerd zijn om de klimaatdoelen te halen, maar een groot deel van de huurders heeft dat minder. "Mensen wil gewoon bewijs zien. Het kantelpunt was het

moment waarop de jaarafrekening van het energiebedrijf kwam en duidelijk werd dat het echt voordeel oplevert."

Huurders gaan er gemiddeld minstens 50 euro per maand op vooruit, ondanks de 49 euro extra servicekosten voor de installaties. De gasrekening valt geheel weg en de elektriciteit wordt grotendeels zelf opgewekt. Van Sluis: "Waar je als corporatie eerst denkt dat verduurzaming ten koste gaat van de betaalbaarheid omdat alle investeringen daarnaartoe gaan, blijkt nu dat je verduurzaming juist in het teken kunt zetten van betaalbaarheid."

## ENERGIETRANSITIE

Kan verduurzaming en gasloos worden zo simpel zijn? Kennen we niet allemaal de verhalen over de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord of Overwheer-Zuid in Purmerend? Bij deze met miljoenen door het Rijk gespekte proeftuinen komt het aardgasvrij maken om allerlei redenen moeilijk van de grond. Afgelopen jaren gooiden bewoners overal in het land de kont tegen de krib.

Een succesfactor bij Opgewekt Wonen is dat bewoners worden gevrijwaard van investeringen. Sterker nog: het levert geld op. Dat lukt mede doordat tot nu alleen geselecteerde grondgebonden woningen in aanmerking komen: met voldoende ruimte voor zonnepanelen én met een gebouwschil in goede staat. Dubbel glas is een voorwaarde want er wordt niet extra geïsoleerd. Parteon heeft apart isolatieprogramma's voor huizen met een laag energielabel; die woningen komen daarna alsnog in aanmerking. Het aanbrengen van de installaties kost een werkweek, maar de overlast is heel beperkt.

## ONRENDABEL

De aanpak kost de corporatie geld. De huurders profiteren van de daling in energiekosten, maar de ver-





De warmtepomp wordt buiten geplaatst.

hoging van de servicekosten is onvoldoende om de businesscase rond te krijgen. Gezamenlijke inkoop van warmtepompen zou dit mogelijk oplossen, maar andere corporaties staan nog niet te trappelen: “Die zijn terughoudend. Deels vanwege angst voor het onbekende, deels omdat de gemeente inzet op een warmtenet. Maar dat laat ook op zich wachten. Wij proberen corporaties dan ook uit te dagen: doe mee of begin in ieder geval.”

De primaire focus van Parteon ligt op wijken waarvan duidelijk is dat er geen warmtenet komt, maar men verduurzaamt soms ook woningen waar een toekomstig warmtenet niet is uitgesloten. “We willen ook onze eigen doelstellingen halen. Bovendien: onze huurders vragen erom.”

Intern was er aanvankelijk wel weerstand, vertelt Van Sluis. “Traditioneel wordt een project ingepland en begin je aan de ene kant van de straat en eindig je aan de andere kant. Als 70 procent heeft ingestemd, ga je het gewoon bij alle huurders doen.” In dit geval moesten mensen verleid worden. Ook gaat de corporatie vooraf bij iedereen langs voor een keukentafelgesprek, om goed door te spreken wat de overstap naar all-electric inhoudt. Dat vraagt namelijk om duurzaam bewonersgedrag. “Als mensen de verwarming altijd op 25 zetten, dan past deze oplossing niet bij ze. Een gezin kan gewoon douchen, maar niet altijd allemaal achter elkaar. Als de woning wordt opgeleverd, worden bewoners uitgebreid geïnstrueerd over hoe ze met de installaties moeten omgaan. Het is bijvoorbeeld belangrijk dat de temperatuur stabiel blijft.”

## SPIJTOPTANTEN

Deze aanpak lijkt arbeidsintensief, toch zijn de proceskosten niet hoger. “Aan de voorkant moet je meer tijd investeren, maar aan de achterkant gaat het sneller. Mensen werken beter mee en zor-

gen dat ze thuis zijn als we komen. Het is een stuk fijner werken als mensen er blij van worden.”

Van Sluis ziet inmiddels veel spijtoptanten. “De huidige gasprijzen zullen voor een extra prikkel zorgen. Bij mutaties maken we de woning ook energieneutraal. Deels lost het zichzelf op. En voor de laatste woningen hebben we nog de tijd.”

Parteon werkt wijkgericht; met alle individuele woningen samen, maken ze toch schaal. Dat wijken stapsgewijs overgaan op all-electric en niet in één keer, kan een voordeel zijn voor de belasting van het elektriciteitsnet. Toch dreigt risico op overbelasting bij piekmomenten. Gesprekken met Liander over oplossingen lopen. Er wordt geëxperimenteerd met een buurtbatterij. “Het is uiteindelijk een maatschappelijk probleem”, vindt Van

## ‘Gemiddeld gaan huurders er 50 euro per maand op vooruit’

Sluis. “We willen met z’n allen dat de energietransitie in 2050 is gerealiseerd.”

## OOK IN FLAT?

Parteon werkt voor Opgewekt Wonen samen met Gasservice Noord-Holland, Hemubo en M&O Techniek. Binnenkort starten zij gezamenlijk een pilot met het individueel verduurzamen van flatwoningen. “Als we daar een goede oplossing voor hebben, kunnen we echt meters maken.”

Urgenda blijft betrokken als expertisecentrum. “Deze hele transitie vraagt erom scherp te zijn: wat zijn de laatste technologische ontwikkelingen, is dit nog steeds de beste oplossing of is er een betere? Warmtepompen zijn nu duur, maar dat verandert misschien. Daarom denken we dat de businesscase gaat verbeteren. Er moet iets gebeuren, anders gaan we het als samenleving niet redden.” □



*The Valley, ontwerp van MVRDV (Winy Maas).  
Het groen ontbreekt nog*

Nu al wonen er zo'n 4.000 mensen in 2.800 woningen

# Wonen op de Zuidas. Werkt dat?

Met de oplevering van het spectaculaire gebouw The Valley is de Zuidas weer zo'n tweehonderd woningen rijker. Het gebied dat bij velen nog bekend staat als kantorenwijk voor snelle jongens en meisjes ontwikkelt zich gaandeweg naar een gemengde grootstedelijke Wijk. { Christine van Eerd }

☒ "WE ZIJN PAS op de helft", zegt directeur Zuidas David van Traa. "Mensen denken soms dat het bijna af is, maar er zit nog een heleboel in het vat." In de langgerekte strook van Amstelscheg tot Amsterdamse Bos komt uiteindelijk een evenredige verdeling van bedrijven, woningen en voorzieningen.

In Gershwin, het deelgebied bij Station Zuid dat voor 70 procent uit woningen bestaat, werd het afgelopen zomer eindelijk wat levendiger met vergrote coronaterrassen op het plein. Daar is nu ook elke donderdag een markt. De loempiaverkoper moet het vooral hebben van de lunchpauzes in de kantoren. Voor brood, groente en vis weten bewoners de markt voorzichtig te vinden.

Maar er is meer. De eerste plannen voor deelgebied Ravel, op de voormalige AFC-voetbalvelden, zijn goedgekeurd. En op de Kop Zuidas, net voor-

bij Station Rai, wordt volop gebouwd. Kantoren als geluidsscherm met daarachter woningen, met een plein en een fontein. Van Traa is trots dat daar ook ruimte komt voor een woonzorgcentrum voor voormalig dak- en thuislozen: "Ook dat is de stad."

## De loempiaverkoper moet het vooral hebben van de lunchpauzes in de kantoren

Met al die nieuwe ontwikkelingen was het hoog tijd om de maquette van de Zuidas te vernieuwen. De kunstboompjes waren verstoofd, terwijl het groen in het echt al aardig begint te groeien. En er moest een stuk bij, want ook deelgebied Verdi, voorbij het Olympisch Stadion, is in ontwikkeling.

### OPLEVERING WONINGBOUWPROJECTEN 2021 TOT 2025

Projectnaam/ locatie	deelgebied	initiatiefnemer	woningen	woningtype	status
The George en The Gustav	Gershwin	BPD en AM	191	koop	opgeleverd
The Valley	Ravel	EDGE	198	vrije sector huur	opgeleverd
The Newton	Kop Zuidas	COD	101	vrije sector huur	oplevering 1e helft 2024
CROSSOVER	Kop Zuidas	AM, Lieven de Key	130	vooral sociale huur voor studenten en stathouders	oplevering medio 2023
The Pulse	Kenniskwartier	VORM	200	middeldure huur en koop	Oplevering eind 2024
Stepstone	Kenniskwartier	Lieven de Key	221	sociale huur starters	Start bouw 2022, oplevering 2024
Locatie British School	Fred. Roeskestraat	Eigen Haard	150	sociale huurwoningen	start medio 2023, oplevering 2025

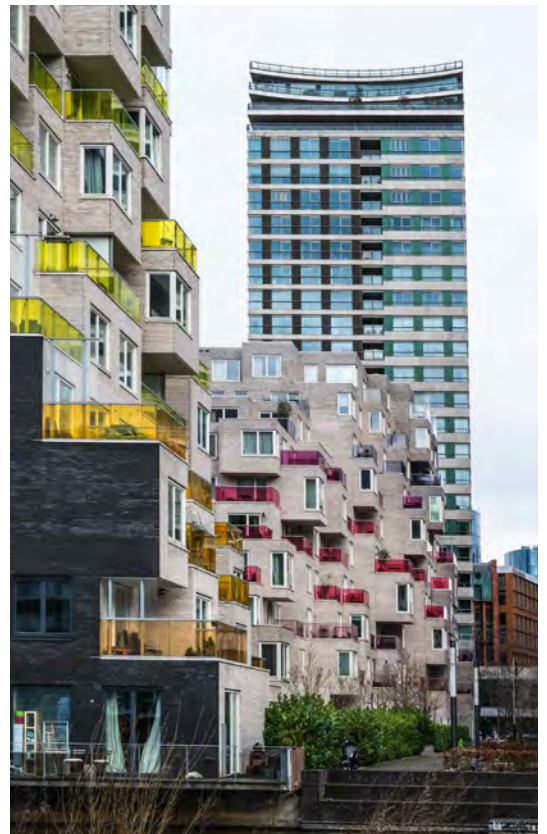


*Voor brood, groente en vis weten bewoners het marktje op donderdag voorzichtig te vinden. De loempiaverkoper moet het vooral hebben van de lunchpauzes.*

## OOK SOCIALE HUUR

Nu al wonen op de Zuidas zo'n 4.000 mensen in 2.800 woningen. Voor de 7.000 woningen die er nog bij komen tot 2030 is de verdeling vastgesteld zoals voor alle nieuwe ontwikkelingen in de stad: 40 procent sociale huur, 40 procent middenhuur en 20 procent vrije sector. Waar de dure huuren koopwoningen nu nog in de meerderheid zijn, wordt dit gaandeweg verevend.

Momenteel zijn er veel middenhuurprojecten in ontwikkeling. Maar ook corporaties zetten er flink de vaart in. De Key zorgt voor starterswoningen op de Kop Zuidas in het Kenniskwartier bij de VU. Eigen Haard is bezig op de Fred. Roeskestraat, op de plek die vrijkomt nu de British



School is verhuisd naar de Havenstraat. Hier komen ongeveer 150 woningen: 100 procent sociale huur, in verschillende afmetingen en deels bestemd voor senioren, dus iets ruimer, drempelloos en aanpasbaar.

Al sinds 2018 verhuurt Eigen Haard op de Zuidas sociale huurwoningen en studentenwoning-

## EMILE RIETVELD (37), WOONT SINDS 2017 IN EEN KOOPWONING IN INTERMEZZO

Geweldig vindt hij de architectuur van de Zuidas. "Vooral in de avond als je vanaf de VU komt aanlopen is het echt magisch." Hij verkocht zijn appartement in Badhoevedorp omdat hij meer stedelijk wilde wonen. Het werd een appartement in Intermezzo, waar hij meteen ook voorzitter werd van de VvE van 175 leden. Deze VvE zit er bovenop om de zaken goed te regelen, met boetes als je het vuilnis naast de container neerzet. "Ik hou ervan als dingen goed geregeld zijn, en na vijf jaar staat het er nog steeds heel goed bij. Het is eigenlijk treurig dat zo'n lik-op-stuk-beleid nodig is in het begin, maar het werkt wel."

"Ik ken de Zuidas van toen het nog een grasveld was, want ik heb aan de VU gestudeerd. Mijn vrienden snapten niet dat ik hier ging wonen, maar ik vind het fantastisch. Heel goede bereikbaarheid met fiets, auto en openbaar vervoer. Er is genoeg groen in de omgeving. Om te joggen ga ik naar het Amstelpark of het Amsterdamse Bos. Doordeweeks is er reuring, in de weekenden is het rustig. Ik hou van die combi." Wel mist hij nog wat leuke winkels in de buurt. "Bedrijven zijn nog erg gefocust op de kantoren, ze vergeten dat er ook bewoners zijn." Daarom pleit hij voor kleinere commerciële units, met een groenteboer of een delicatessenwinkel.

Emile zet zich in voor meer veiligheid in de buurt, sinds er een paar jaar geleden veel straatroof was. De health & safety manager



van Ziggo Dome kan daarbij zijn achtergrond goed gebruiken. Met andere VvE-besturen is er een app-groep om ervaringen en tips te delen. Ook regelde hij korting voor buurtgenoten bij de sportschool. In coronatijd verzorgden de trainers ook sportlessen op het dak van Intermezzo. Voor buurtkinderen kwam er een schaatsbaantje en er was een vioolconcert op het dak. Voor dergelijke dingen blijft hij zich inzetten. "Mensen snakken naar sociale contacten."



gen, plus nog een paar vrijesectorwoningen. Senior regisseur wijkontwikkeling en leefbaarheid Suzanne van Veen: “Ella, ons gebouw met 59 sociale huurwoningen, is turn key opgeleverd. De verhuur liep in het begin wat lastig, want er is geen parkeer ruimte in de buurt. Maar mensen die er nu wonen hebben het prima voor mekaar.

De mutatiegraad is laag. Er wonen opvallend veel moeders met kinderen. De bewoners zijn heel betrokken bij het gebied. Vanuit de bewonerscommissie is er ook veel samenwerking met allerlei Zuidas-organisaties. Dat is echt anders dan in andere wijken.”

*Op de maquette is de A10 al onder de grond verdwenen*

#### **MARIJKE JANSSEN (70), WOONT SINDS 2018 IN EEN SOCIALE HUURWONING IN ELLA**

Vanuit haar keukenraam ziet ze The Valley tussen de andere gebouwen uittorenen. Meer oog heeft ze voor de tuin met diverse grassoorten bij het pand recht tegenover. En voor de bomen in haar straat: de valse christusdoorn. ‘s Morgens klinkt geklets van kinderen op weg naar de kinderopvang en op maandag luidt het carillon van de VU de week in. “Het is echt een prettige woonstraat. De openbare ruimte is heel mooi gedaan. Er zijn geen auto’s en waar het kan is groen. De postzegelparkjes zijn in overleg met de buurt ingericht.”

33 jaar woonde ze aan de Overtoom in een “een heerlijk romantisch huis”. Maar ook met steile trappen, geen buitenruimte, gaskachels, lekkages en geluidsoverlast van studenten. Haar nieuwe woning is goed geïsoleerd en heeft zelfs vloerverwarming. Van de Zuidas als woonwijk had ze nog nooit gehoord. Omdat het pand nog in aanbouw was, heeft ze ongezien de woning geaccepteerd. “Een lot uit de loterij. Ik heb hier vanaf het begin al veel meer contact met mijn burens dan in al die jaren in Oud-West. In de ruime entreehal en het trappenhuis met glas kom je elkaar vanzelf tegen.”

Marijke was een van de initiatiefnemers voor een bewonerscommissie, want er was wat gedoe over het gebruik van de warmtepompen. Als commissie hebben ze ook veel contact met andere Zuidas-organisaties. Een mooi voorbeeld zijn de zomerfeesten die ze organiseren samen met bewoners van de aangrenzende vrijesectorhuurpanden.



Ze heeft de buurt zien veranderen sinds ze drieënhal jaar geleden de sleutel kreeg. “De supermarkt was in het begin op zaterdag gesloten. Nu niet meer, maar het assortiment is wel erg gericht op ‘de mannen uit de torens’. Liever loop ik naar het Gelderlandplein en sinds kort hebben we de markt, met een lekkere visboer en goede groente. Een gereedschapswinkel voor een schroef of een plug zou nog wel een fijne aanvulling zijn.”

# Centrumbewoners stuk te

Het tweejaarlijkse leefbaarheidsonderzoek levert vertrouwde beelden op: de Amsterdammer geeft zijn buurt gemiddeld een ruime voldoende, maar ergert zich aan afval. Daarnaast zijn er altijd wel opvallende stijgers en dalers. Ditmaal beïnvloedt ook de pandemie de ervaringen van de Amsterdammers. En de ongelijkheid in de stad blijft terugkeren in de waardering van de eigen buurt. { Fred van der Molen }

**HOEWEL AMSTERDAMMERS BEKEND** staan als notoire mopperkonten, tonen zij zich in de tweejaarlijkse WiA-leefbaarheidsonderzoeken behoorlijk tevreden over hun buurt. Het gemiddelde rapportcijfer is met een 7,6 zelfs weer 0,1 punt gestegen. Dat cijfer wordt samengesteld uit een reeks oordelen over onder andere de mate van vervuiling, veiligheid, onderhoud, overlast van

baar het effect van de pandemie zichtbaar die voor rust op met name de oude burgwallen zorgde. De aan bezoekers en toerisme gerelateerde overlast is er significant verminderd.

De pandemie lijkt breder van invloed te zijn op de scores: minder last van horeca en toeristen, maar meer overlast van straatvuil en de burens. Da's logisch, zou de beroemdste Amsterdammer aller tijden zeggen: karton van thuisbezorgers stapelde zich op naast vuilcontainers; thuiswerken zorgde ervoor dat je meer last van de burens ervaart én meer oog hebt voor straatvuil.

## Deze score op 'buurttevredenheid' heeft in twee decennia een opgaande lijn laten zien en is inmiddels al jaren stabiel

burens en toeristen. De rode draad in twee decennia onderzoek: de Amsterdammer geeft zijn buurt gemiddeld een ruime voldoende, maar ergert zich groen en geel aan straatvuil.

Deze score op 'buurttevredenheid' heeft in twee decennia een opgaande lijn laten zien en is inmiddels al jaren stabiel, met elke twee jaar specifieke dalers en stijgers. Duidelijke stijgers vinden we deze keer in stadsdeel Centrum. Hier is onmisken-

## ONGELIJK VERDEELD

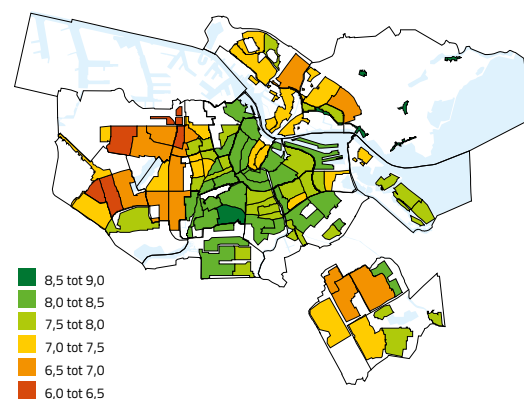
Even stabiel als het stedelijke rapportcijfer (een ruime voldoende) is de zeer ongelijkmatige verdeling over de stad. Een constante: binnen de ring is de tevredenheid over de woonomgeving groter dan buiten de ring en in Amsterdam-Noord.

Met name in veel wijken in Nieuw-West blijft het waardeoordeel over de eigen buurt hardnekkig flink onder het stedelijk gemiddelde. Veel bewoners van Nieuw-West blijken er ook weinig fi-

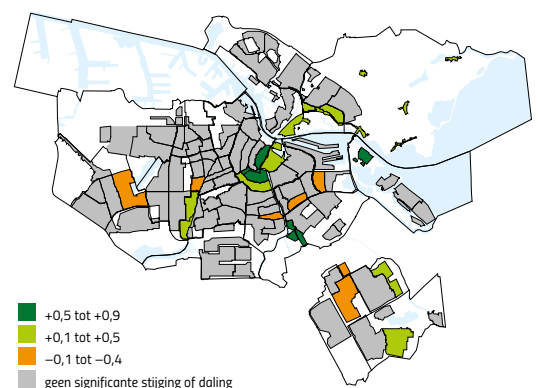
### WIA: ZO ZIT HET

Sinds 1995 wordt het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) gehouden. Vanaf 2001 zijn ook vragen opgenomen over de leefbaarheid – over schoon, heel, veilig en 'prettig samenleven'. Opdrachtgevers zijn de gemeente Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporaties. In het voorjaar/zomer werden door de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) 20.176 ingevulde vragenlijsten verzameld.

### TEVREDENHEID MET EIGEN BUURT, 2021



### STIJGERS EN DALERS, 2021 VERSUS 2019



# vredener tijdens pandemie



## BURGWALBEWONERS HERONTDEKKEN HOE LEUK HET WAS: +0,9

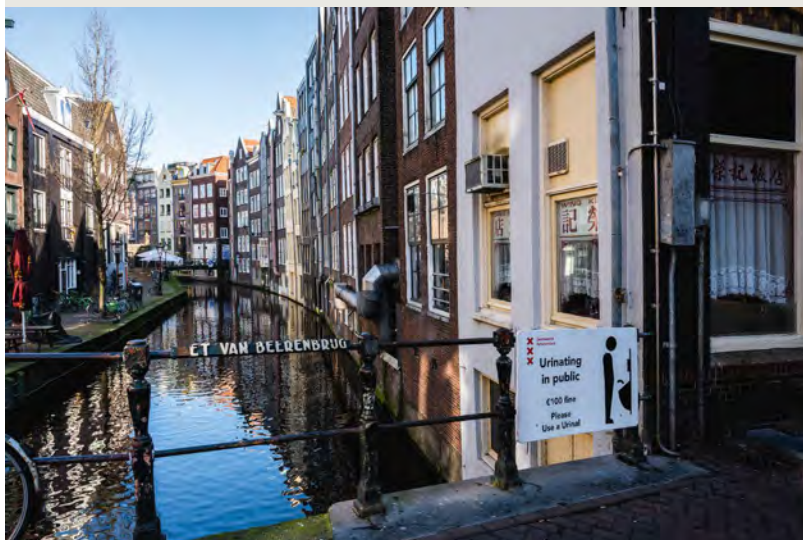
Bewoners van een aantal wijken in stadsdeel Centrum, vooral die van de Burgwallen-Oude Zijde, waarderen hun woonomgeving weer een stuk hoger dan in 2019. Toen doken de rapportcijfers daar juist onder het stedelijk gemiddelde. Maar in 2021 steeg het cijfer met bijna een heel punt (+0,9) naar iets onder (7,3) het stedelijk gemiddelde. Ook de waardering in Grachtengordel-Zuid (+0,6; 8,4), Nieuwmarkt/Lastage (+0,6; 8,1) en De Weteringschans (+0,3; 8,3) is gestegen, maar die was al hoog. Deze opleving kan natuurlijk niet los worden gezien van de pandemie. Even geen losgeslagen vrijgezellenfeesten, balkons met blowende toeristen en voetgangersfiles. De stad was weer (even?) voor de Amsterdammers.

ducie in te hebben dat het de komende jaren veel beter wordt.

Nu we het toch over verwachtingen hebben. Wat speelt er in het dorpje Driemond? Nergens is men zo somber over de ontwikkeling van de eigen buurt: -0,8. Vreest men de komst van windturbines of overlast van de eventuele biomassacentrale? Zijn het de woningprijzen in het gewilde Amsterdamse dorp of speelde corona-blues de bewoners parten?

Wat ook opvalt: een aantal wijken in de 19e-eeuwse gordel en de ring 20-40, die in het verleden tot de flinke stijgers behoorden, vallen nu weer iets terug: Transvaalbuurt (-0,4; 7,2), Indische Buurt West (-0,2; 7,8), IJselbuurt (-0,3; 7,7) en Westindische buurt (-0,3; 7,7). Andere dalers zoals Osdorp-Oost (-0,4; 6,5) en Bijlmer Centrum (-0,4; 6,5) scoren al lang lager dan het Amsterdamse gemiddelde.

Buiten Centrum steeg de al hoge tevredenheid nog door in de Hoofddorppleinbuurt (+0,2; 8,3) Waterland/Nieuwendammerdijk in Noord en Buiksloterdijk (+0,4; 8,9). Dat ook in de twee nieuwbouwwijken Zeeburgereiland en De Omval/Overamstel de buurtwaardering na de bouwputfase flink steeg naar rond het Amsterdamse gemiddelde; da's ook logisch. ◻





## LEEFBAARHEID OSDORP VERDER ONDER DRUK

Sinds de start van de leefbaarheidsonderzoeken in 2001 kleuren flinke delen van Nieuw-West oranje en rood op tal van indicatoren; onder het Amsterdams gemiddelde dus. Osdorp is ook op dat verkeerde lijstje beland. Al is het totaaloordeel nog voldoende (6,4), Osdorpers zijn van alle 22 Amsterdamse gebieden de bewoners die het minst tevreden zijn over hun buurt. Met uitzondering van het kleine Lutkemeer/ Ookmeer wordt deze lage waardering in alle Osdorpse wijken gedeeld. In Osdorp-Oost is de waardering in twee jaar sterk gedaald. Hier zijn bewoners minder positief geworden over de omgang tussen mensen en is het gevoel van onveiligheid duidelijk toegenomen. Maar ook in Osdorp-Midden en De Punt zijn bewoners duidelijk minder positief over de omgang tussen mensen en de sociale cohesie in de buurt én heeft men last van criminaliteit en straatvuil. Veel vertrouwen dat het spoedig beter wordt, is er ook niet. Dat geldt zeker voor bewoners van De Punt.



## STRAATVUIL BLIJFT EEN CONSTANTE BRON VAN ERGERNIS

Vervuiling is voor Amsterdammers al twee decennia de meest genoemde bron van overlast. Dat de hondenpoep grotendeels uit het straatbeeld is verdwenen heeft bewoners niet milder gestemd. Sterker nog: het cijfer zakte maar liefst een half punt naar een 5,4. Onvoldoende dus. Het stadsbestuur zou het zich toch aan moeten trekken dat ten opzichte van 2019 in meer dan de helft van de wijken significant meer overlast van vervuiling wordt ervaren. En dat terwijl de gemeente twee jaar geleden na het bekendmaken van de vorige leefbaarheidscijfers een nieuw Uitvoeringsplan Afval aankondigde!

Slechts achttien van de 91 Amsterdamse wijken scoren hoger dan een 6; zestien wijken zelfs lager dan een 5. Dat waren er in 2019 nog maar vijf. De laagste rapportcijfers worden gegeven in wijken in Nieuw-West: De Punt (4,1), Geuzenveld (4,2) en Overtoomse Veld (4,2). Scores boven de 7 zijn alleen te vinden in landelijk Noord en de Nieuwendammerdijk en Buiksloterdijk en in Zuidoost: Nellestein en G-Buurt Oost/Kantershof.





Joep Bastiaans deed onderzoek naar nieuwe woonvormen voor senioren

# “Gemeenschappelijkheid is niet te koop”

Joep Bastiaans inventariseerde in zijn onderzoek welke gemeenschappelijke woonconcepten recent zijn ontwikkeld voor ouderen en in hoeverre die aansluiten bij wensen en behoeften van de doelgroep. Hij won met deze masterscriptie de eerste Jeroen van der Veer Scriptieprijs. { Fred van der Molen }



Joep Bastiaans ontvangt uit handen van juryvoorzitter Josja van der Veer, zuster van Jeroen, de prijs. Directeur Anne-Jo Visser stelde namens de AFWC de geldprijs beschikbaar.

## Hoe kwam je bij dit onderwerp?

“Onder andere door het rapport ‘Oud en Zelfstandig in 2030’ van de Commissie Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen, onder leiding van oud-minister Wouter Bos. Daarin werd de grote behoefte aan nieuwe ‘geclusterde woonvormen’ voor senioren onder de aandacht gebracht. En ook dat marktpartijen daar een rol in kunnen en ook moeten spelen. De grote vraag is hoe je als professional dergelijke concepten tot een gemeenschap maakt.”

## Hoe heb je het aangepakt?

“Ik heb na mijn literatuuronderzoek een aantal voorlopers geselecteerd. Ik zocht gerealiseerde maar ook zeer verschillende projecten. Dat waren Knarrenhof in Zwolle, ParkEntree in Schiedam en LIFE in de Amsterdamse Houthaven. Elk van die projecten had een gemeenschappelijke ruimte en een gedeelde tuin, een voorwaarde voor een gemeenschappelijk woonconcept. Met bewoners van elke locatie heb ik een aantal diepte-interviews gedaan en mede op basis daarvan heb ik een enquête uitgezet bij alle bewoners. Waar het mij vanuit wetenschappelijk oogpunt mede om ging was de mate van gemeenschappelijkheid te meten: hoe voe-

len bewoners zich onderling verbonden. En voor de praktijk is van belang welke factoren dat beïnvloeden.”

## Noem eens een paar bevindingen. Wat draagt bij aan het succes van dergelijke woonconcepten?

“Het begint er natuurlijk mee dat de woning levensloopbestendig is. Maar als het doel is om gemeenschappelijkheid te creëren, vergt dat ook inzet van bewoners. Dat moet je vooraf duidelijk communiceren. Het helpt daarin om eisen te stellen bij de

selectie van bewoners. Dat lukt vaak niet volledig omdat aanvullende eisen, zoals een minimale leeftijd of uitgesproken motivatie, schuren met de terugverdienmogelijkheden van de ontwikkelaar. Maar het helpt al veel als alle bewoners weten in welk concept ze stappen. Knarrenhof werkt daarin andersom: daar ligt de start bij groep mensen die een locatie zoeken. Dat werkt meer als een CPO, en dat scheidt een band.”

## Het is kortom meer dan bakstenen stapelen?

“Wat betreft de architectuur moeten er zoveel mogelijk mogelijkheden zijn voor spontane ontmoetingen. Dan kom je elkaar vanzelf tegen. Maar zo ontstaat er nog geen gemeenschap. In een vroeg stadium inzetten op community-building is daarom belangrijk. Tijdens bewonersbijeenkomsten wordt ook duidelijk wat de verwachtingen van andere bewoners zijn. Dat loopt natuurlijk nogal uiteen.

Een andere uitdaging voor ontwikkelaars is de vraag hoeveel zeggenschap je bewoners geeft over het gebruik en de inrichting van de gemeenschappelijke ruimtes. Een gevoel van eigenaarschap creëren is belangrijk. Daar zag ik behoorlijke fricties ontstaan tussen verwachtingen van bewoners en de visie van de verhuurder. Wie bepaalt bijvoorbeeld de openingstijden en wie de ruimte mogen gebruiken?”

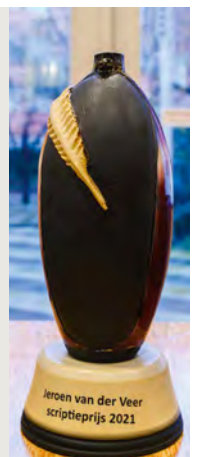
## Je bent vorig jaar afgestudeerd. Wat doe je nu?

“Ik heb na mijn studie eerst enige tijd bij Stichting Knarrenhof gewerkt. Nu ben ik projectontwikkelaar bij AM.” □

## JEROEN VAN DER VEER SCRIPTIEPRIJS 2021

Joep Bastiaans heeft de eerste Jeroen van der Veer Scriptieprijs gewonnen voor zijn masterscriptie ‘Professional collaborative housing concepts for seniors’. De Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC) riep de prijs in het leven ter herinnering aan onderzoeker en collega Jeroen van der Veer. “Met de prijs willen we vanuit de passie en gedrevenheid van Jeroen een blijvend podium bieden aan vernieuwend en concreet toepasbaar onderzoek”, aldus Anne-Jo Visser, directeur AFWC. De prijs zal jaarlijks worden toegekend.

Er werden dertien scripties ingezonden. Naast Joep Bastiaans werd Jan van Vliet genomineerd met een scriptie over doorstroming van ouderen ‘Stimulating the desire to move’ en Marjolein Bons met haar scriptie ‘A crisis that triggered change’ over de impact van corona op de woningmarkt. Meer informatie op de website van NUL20.





## Toezichthouder: 'Corporaties hebben onvoldoende bouwlocaties'

✘ Gemeenten en Rijk moeten zich meer inspannen om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Die oproep doet de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in de Staat van de corporatiesector 2021. De toezichthouder wijst er op dat corporaties onvoldoende toegang hebben tot betaalbare bouwlocaties. Gemeenten hebben volgens directeur Ton Hugens van de Aw een sleutelrol in het bevorderen van sociale woningbouw.

Lagere inkomens komen steeds verder in de knel. Terwijl deze doelgroep groeit, neemt het aandeel sociale corporatiewoningen af; in vijf jaar met ruim 2 procentpunt van 29,3 naar 27,2 procent. Daarbij kunnen lagere inkomens steeds minder elders terecht: koopwoningen zijn te duur geworden en het aantal gereguleerde particuliere huurwoningen is tussen 2015 en 2020 met ongeveer een vijfde gedaald.

De Aw ziet dat corporaties wel nieuwe woningen willen bouwen, maar dit vaak onvoldoende kunnen. Hugens: "Het is een politieke keuze om met gemeentelijk beleid spelregels vorm te geven voor de nieuwbouw binnen de gemeentegrenzen."

## Deze MRA-gemeenten voeren een opkoopbescherming in

✘ Haarlem heeft op 1 februari als eerste gemeente in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) een opkoopbescherming ingevoerd. Amsterdam volgt op 1 april en Almere, Amstelveen en Diemen volgen later dit (voor)jaar. Met de maatregel willen gemeenten voorkomen dat nog meer koopwoningen worden opgekocht om te verhuren. Al deze gemeenten doen het in alle wijken. De maximale WOZ-grens tot waar de bescherming geldt, varieert wel per gemeente:



### OPKOOPBESCHERMING IN DE REGIO AMSTERDAM

Gemeente	WOZ-grens	Gebiedsaanwijzing	Invoeringsdatum
Haarlem	€389.000	Hele stad	1-2-2022
Amsterdam	€512.000	Hele stad	1-4-2022
Amstelveen	€411.000	Hele stad	Juni 2022
Almere	€355.000	Hele stad	Voorjaar 2022
Diemen	€512.000	Hele stad	01-07-2022

## Rechter tikt Rochdale op de vingers

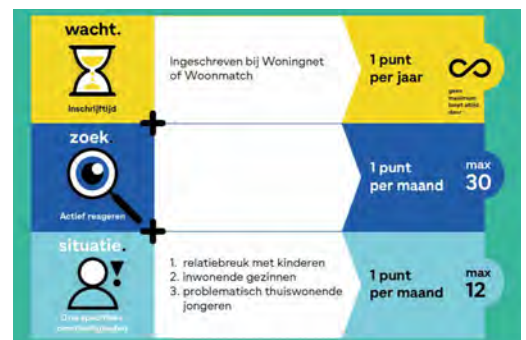
✘ Woningcorporatie Rochdale moet van de rechtbank twee Amsterdamse huurders 186,50 euro terugbetalen. Dit bedrag werd onterecht in rekening gebracht bij het afsluiten van de huurovereenkomst. Volgens de woningcorporatie ging het om kosten voor het verhuurklaar maken van de woning, zoals het vervangen van sloten en witten van muren en plafonds. Volgens de rechtbank valt dat onder de normale taak van een verhuurder om bij aanvang de woning in goede staat en vrij van gebreken op te leveren. Rochdale draait ook op voor de proceskosten à 630 euro. De Woonbond vindt het een slechte zaak dat een grote verhuurder als Rochdale onterecht contractkosten rekent.

## Nieuw systeem voor spoedzoekers laat op zich wachten

✘ Het nieuwe puntensysteem voor sociale huurwoningen gaat op zijn vroegst begin 2023 in de lucht. De websites van WoningNet en Woonmatch moeten eerst ingrijpend worden aangepast. De volgordebepaling gebaseerd op louter inschrijfduur wordt vervangen door een puntenteller. Het nieuwe systeem moet 'spoedzoekers' meer perspectief bieden, maar voorlopig dus nog niet.

Zeker vijf jaar geleden startte het onderzoek naar een nieuwe aanpak om de schaarse vrijkomende sociale huurwoningen in de WoningNet-regio Amsterdam - zo'n 6.000 per jaar - rechtvaardiger te verdelen. De achterliggende idee: mensen die dringend een woning nodig hebben maar niet in een urgentie categorie vallen, moeten meer kans krijgen op een woning.

Heel veel brainstormsessies, onderzoeken en scenariostudies later lag er in het voorjaar van 2020 een voorstel: een nieuw systeem dat werkt met



punten. De inschrijfduur blijft meewegen (wacht-punten), maar daarnaast kun je zoekpunten verdienen door actief te zoeken naar een woning, en situatiepunten toegekend krijgen vanwege dringende persoonlijke omstandigheden.

Deze 'systeemverandering van de eeuw' blijkt na een complex bestuurlijk traject ook een omvangrijk IT-project. De aanvankelijke invoeringsdatum is al opgeschoven met een jaar.

## Huurverhogingen per 1 juli

✘ Er komt dit jaar een einde aan de huurbevrozing. Huurders van een sociale huurwoning kunnen vanaf juli 2022 een huurverhoging krijgen van maximaal 2,3 procent, het gemiddelde inflatiepercentage van 2021. Huurders met een hoger inkomen moeten echter rekening houden met een veel forsere - inkomensafhankelijke - verhoging. Ook de maximaal toegestane huursomverhoging voor woningcorporaties is dit jaar 2,3 procent.

De inkomensafhankelijke verhoging wordt dit jaar op een andere leest geschoeid. Voor het eerst kan de verhoging ook een vast bedrag zijn, tot maximaal 100 euro. Dat kan dus flink oplopen. In de vrije huursector geldt voor zelfstandige woningen een maximale huurverhoging van het inflatiepercentage + 1 procent, oftewel 3,3 procent. → [Zie voor alle details: https://www.nul20.nl/huurverhoging2022](https://www.nul20.nl/huurverhoging2022)

## Jubelton verlagen lukt wel, afschaffen niet

✘ De 'jubelton', de fiscaal gunstige schenking voor het eigen huis, wordt toch mogelijk vanaf 2023 al aangepakt. Niet afgeschaft, maar wel met zo'n driekwart verlaagd van 106.000 euro naar 27.231 euro. Dat schrijft staatssecretaris Marnix van Rij aan de Tweede Kamer. De afschaffing van de jubelton is opgenomen in het coalitieakkoord, maar het kabinet gaf direct aan dat invoering voor 2024 niet realistisch was. Dat kan de veelgeplaagde Belastingdienst niet aan.

Na druk uit de Kamer komt Van Rij met een alternatief: verlagen kan wel. Dat is voor de Belastingdienst relatief eenvoudig in te voeren. Bij verlaging is het volgens de staatssecretaris logisch om aan te sluiten bij het bedrag van de eenmalige verhoogde schenkingsvrijstelling tussen ouders en kinderen. Dat bedrag is 27.231 euro.

### PERSONALIA

✘ Het bestuur van Rochdale wordt per 1 april teruggebracht van drie naar twee leden. **Birgitte de Maar** verlaat bij die verandering de organisatie. Haar vertrek is tot stand gekomen in goed onderling overleg, aldus de raad van commissarissen van Rochdale.



✘ **Songül Mutluer**, de woonwet-houder van Zaanstad, is naar Den Haag vertrokken. Ze heeft de plaats in de PvdA-fractie in de Tweede Kamer ingenomen die vrij kwam na het vertrek van Gijs van Dijk. Haar taken zijn voor de resterende korte periode van deze bestuursperiode verdeeld onder de overige wethouders.



## Amsterdamse nieuwbouw leidt tot korte verhuisketens

✘ De oplevering van één nieuwbouwwoning kan tot meerdere verhuizingen leiden en op deze manier meer dan één huishouden gelukkig maken. In Amsterdam zijn de 'verhuisketens' echter niet lang, zo constateerde Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) na een analyse van verhuisketens. Dat komt vooral omdat er relatief veel kleine woningen worden gebouwd. Grotere nieuwbouwwoningen leiden tot langere verhuisketens, met name als daar gezinnen in gaan wonen.

De nieuwbouw in Amsterdam bestond in 2020 voor een relatief groot deel uit kleine woningen; 45 procent was kleiner dan 60 vierkante meter. Deze kleine woningen worden vooral betrokken door starters of mensen die komen uit een woningdeelsituatie. In beide gevallen leverde dat na verhuizing geen lege woning op.

Bij 64 procent van de onderzochte nieuwbouw zorgde de oplevering helemaal niet voor een verhuisketen (1.066 van de 1.764 onderzochte nieuwbouwwoningen). Van de nieuwbouwbewoners is 60 procent jonger dan 35 jaar.



## Amsterdam wil langdurige leegstand aanpakken

✘ Amsterdam scherpt de bestrijding van langdurige woningleegstand aan. De hoofdstad wil eigenaren verplichten hun woningen zo snel mogelijk weer te laten bewonen. Ook wil de gemeente woningeigenaren verplichten leegstaande woningen tijdelijk te verhuren voor een gemaximeerde huurprijs. Bij overtreding kan een boete van maximaal 8.700 euro worden opgelegd.

De nieuwe Leegstandsverordening gaat per 1 september 2022 in.

Eigenaren zijn verplicht leegstand na zes maanden te melden bij de gemeente. Dan volgt maximaal twee maanden (was drie) later een 'leegstandoverleg' tussen gemeente en eigenaar over het in gebruik nemen van de woning.

Precieze cijfers over langdurige leegstand ontbreken. Vastgoedbeheerder MVGM berekende onlangs dat in het dure huursegment (boven 1.250 euro) de leegstand zo'n 6 procent bedraagt, maar onduidelijk is hoeveel woningen daarvan langdurig niet worden bewoond.

# 'Vroeger belde je, nu gaat alles digitaal'

Iedere woensdag houdt Stichting !WOON in Amsterdam-Zuidoost spreekuur in de OBA in Reigersbos voor woningzoekenden die geen wijs worden uit het systeem van WoningNet. Vaste kracht Rosa Lino en vrijwilligers Bidia Rampersad en Reina Geldrop leggen bezoekers uit hoe het woningtoewijzingssysteem werkt. Dat valt niet altijd mee. Behalve 'de computer' is er vaak nog een lastig te nemen hobbel: de taal. { Janna van Veen }

▣ ROSA LINO LEGT geduldig aan een Engelstalige bezoeker uit waarom ze op WoningNet geen kans maakt op een bepaalde vrijgekomen woning. Lino werkt bij Stichting !WOON en we zijn aanwezig bij het WoningNet-spreekuur in de OBA in Reigersbos, Amsterdam-Zuidoost.

Lino moet de vrouw melden dat het gezien haar korte inschrijfduur helaas nog wel even zal duren voor het zover is. Na dit slechte nieuws raadt ze de vrouw aan terug te komen wanneer ze meer kans maakt, zodat ze haar kunnen helpen met het vervolgtraject.

"Veel mensen snappen het systeem niet omdat ze niet of nauwelijks Nederlands spreken. Ook voor mensen die de taal wel machtig zijn is het vaak ingewikkeld. Deze vrouw denkt dat ze als eerste in aanmerking komt voor de woning omdat ze als eerste heeft gereageerd. Het draait echter allemaal om de woonduur. Daar bouw je rechten mee op maar dat weten veel mensen niet."

In de loop van de ochtend komen steeds meer mensen binnendruppelen die zich opstellen tussen de boekenkasten tot ze aan de beurt zijn. Een echtpaar dat ook nauwelijks Nederlands spreekt komt langs omdat ze hun woning uit moeten. Lino: "Ze wonen in een particuliere huurwoning, maar zijn allebei langdurig ziek waardoor ze de hoge huur niet meer kunnen betalen. Bovendien loopt hun huurcontract binnenkort af. Ze zoeken nu een sociale huurwoning en dat mag niet te lang duren want de vrouw is ook nog zwanger. Hoeveel kans ze hebben om snel een woning te vinden? Die is 0,0 procent."

Dat was tien tot vijftien jaar geleden wel anders weet Lino die al 25 jaar bij !WOON werkt en sinds vier jaar de vrijwilligers ondersteunt tijdens de spreekuren. "Toen de woningmarkt nog redelijk

was kon je een woningcorporatie bellen bij hoge nood. Dan had je met goed geluk binnen twee tot drie jaar een woning. Nu is de wachttijd opgelopen tot vijftien tot twintig jaar."

## VOORAL WANHOPIGE MENSEN

De mensen die op het spreekuur komen zijn vaak wanhopig. Een van de wachtenden is een vrouw die sinds een halfjaar elke week langskomt om te kijken of !WOON haar dit keer verder kan helpen. Ze wil haar naam niet noemen maar wil wel haar verhaal doen. Ze woont als alleenstaande moeder van twee kinderen in een tweekamerflat. Haar zoontje is autistisch. Hij heeft regelmaat en rust nodig en dat is moeilijk te verwezenlijken wanneer je zo klein woont.

Maar ondanks de urgentie die ze heeft gekregen voor een grotere woning en het feit dat ze al twaalf jaar staat ingeschreven als woningzoekende, lukt het maar niet om te verhuizen.

Ook woningruil lukte vooralsnog niet. Maar wat denkt de vrouw dat !WOON voor haar kan doen? "Ze hebben hier een betere kijk op de zaken. Uiteindelijk moet het toch een keer lukken om een grotere woning te vinden hier in het stadsdeel. Ik blijf hopen." Dan is de vrouw aan de beurt en ze gaat op weg naar waarschijnlijk de volgende teleurstelling.

Aan Lino de vraag of het niet heel frustrerend is dat ze voor dit soort mensen niet zoveel kunnen doen. "Het is natuurlijk in de eerste plaats heel frustrerend voor de mensen zelf die vaak denken dat wij ze aan een woning kunnen helpen. Zo werkt het systeem helaas niet. Het enige dat wij doen is uitleggen wat de spelregels zijn en ze zo nodig helpen bij de inschrijving. Vaak



### OP STAP MET ...

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



zie je ook dat mensen van instantie naar instantie hoppen, zoals naar het buurtteam hier om de hoek. Zij sturen ze dan onverrichter zaken weer terug naar ons.”

## HOGЕ VERWACHTINGEN

Gemiddeld bezoeken tussen de veertien en achttien mensen de spreekuren. Sinds corona moet dat op afspraak. Tegen de verwachting in zijn er deze ochtend weinig ouderen die hulp nodig hebben omdat ze bijvoorbeeld niet zo handig zijn met de computer. Lino legt uit dat alle leeftijdsgroepen langskomen. “Maar senioren van rond de tachtig hoeven niet per se op het spreekuur te komen. Zij krijgen wanneer ze hulp nodig hebben huisbezoek van een wooncoach. Die inventariseert wat er nodig is. Er komen ook wel jongeren langs en

kans ze hebben om snel een woning te vinden? Die is 0,0 procent.”: we geven aan mensen van !WOON die aan de beleidskant zitten door wat er zoal speelt. Zij geven dit op hun beurt weer door aan de beleidsmakers op het stadhuis en dan is het maar hopen dat er iets verandert.”

*Woningnet spreekuur van Stichting !WOON voor woningzoekenden in de OBA in Reigersbos*

## WAAROM IS WONINGNET NIET IN HET ENGELS?

Lino denkt dat het moeilijk is om het systeem eenvoudiger te maken omdat je met zoveel verschillende situaties te maken hebt. “Het is geen maatwerk en dat is ook bijna onmogelijk. Er wordt wel regelmatig aan de website van WoningNet gesleuteld maar daarmee verandert het niet altijd ten goede. Het zou echter wel handig zijn wanneer de website ook in het Engels vertaald wordt, vooral

## 'Hoeveel kans ze hebben om snel een woning te vinden? Die is 0 procent.'

dan met name internationale studenten die hulp nodig hebben omdat hun huurcontract afloopt en ze geen wijs worden uit de brij van regels. Dat zijn er echter niet zo veel.”

De mensen die de spreekuren bezoeken in Zuidoost komen vaak uit Afrikaanse landen of uit Oost-Europa waar zaken rond huisvesting heel slecht of helemaal niet geregeld zijn. Lino: “Juist daarom hebben ze hele hoge verwachtingen van ons systeem. Bovendien denken ze dat wanneer ze aankloppen bij een instantie als het onze het sneller gaat om een woning te vinden.”

Het is vaak een bittere pil voor bezoekers wanneer blijkt dat het zo niet werkt. Lino: “Hoeveel

voor de inwoners van stadsdeel Zuidoost met zoveel verschillende nationaliteiten.”

Maar volgens Lino is het niet alleen maar kommer en kwel. “Er zijn natuurlijk ook bezoekers van het spreekuur die wel een gepaste woning vinden nadat ze genoeg woonduur hebben opgebouwd. Dan komen ze hier en dan blijkt dat ze al tien keer zijn uitgenodigd voor een bezichtiging maar niet hadden begrepen dat ze binnen een dag via de mail moesten doorgeven of ze de woning accepteerden of niet. Zeker voor mensen die de taal niet goed spreken zijn al die regeltjes lastig te doorgronden, maar gelukkig kunnen wij ze daarbij helpen.” ▫

Gevonden  
op  
het  
web

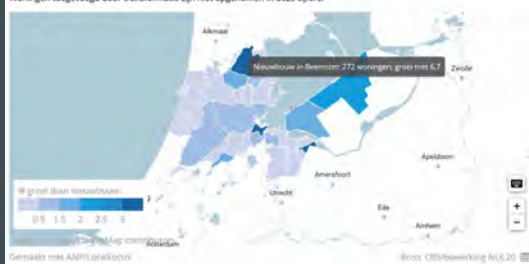


### VERDICHTING IN KAART

Het College van Rijksadviseurs heeft via data-analyse een kaart gemaakt met met alle buurten en dorpen die tussen 2005-2020 substantieel zijn verdicht: een kwart miljoen woningen in vijftien jaar. De boodschap: dat kan dus best nog een keer. We hoeven de weilanden niet vol te bouwen. → [nl2100.nl/verdichting](https://nl2100.nl/verdichting)

#### Nieuwbouwproductie in de regio Amsterdam (MRA) in 2021

Groei door nieuwbouw. Beweeg met de cursor over de gemeenten voor het aantal nieuwbouwwoningen per gemeente. Woningen toegevoegd door transformatie zijn niet opgenomen in deze cijfers.



### NUL20 DASHBOARDS WEER GEHEEL BIJGEWERKT

Alle info over bouwen en wonen in Amsterdam én de Metropoolregio Amsterdam is weer geheel bijgewerkt met jaarcijfers en informatie uit de onderzoeken WiA en WiMRA. → [nul20.nl/wonen/dashboard](https://nul20.nl/wonen/dashboard)



### GEBOUWD IN AMSTERDAM

Het jaarlijkse Projectenboek Gebouwd in Amsterdam is er weer. Met achtergrondinformatie, foto's en plattegronden van projecten die tussen 1 augustus 2020 en 1 augustus 2021 in Amsterdam zijn opgeleverd. Deze projecten én alle voorgaande tot 1988 staan ook online: → [gebouwdin.amsterdam.nl](https://gebouwdin.amsterdam.nl)

## Uitgewoond

Met zijn boek *Uitgewoond* wil Cody Hochstenbach ons bewust maken van de maatschappelijke en politieke context van onze woongeschiedenis, en van de tendens om collectieve woonproblemen te individualiseren.

Anno 2022 lijden veel mensen onder een wooncrisis: dak- en thuislozen, bewoners op tijdelijke contracten, huishoudens die zuchten onder hoge woonlasten of die de volgende stap in hun leven niet kunnen zetten. Daar is volgens Hochstenbach niets natuurlijks of onvermijdelijks aan: vanaf de jaren tachtig werd het neoliberale marktdenken overheersend en de verzorgingsstaat afgebroken. De volkshuisvesting werd gemarginaliseerd tot een vangnetfunctie. Met individuele vermogensopbouw via woningbezit als de nieuwe norm, en de bouw van huurwoningen vooral als taak voor beleggers.

In elf hoofdstukken wil Hochstenbach evenzovele 'mythen' ontrafelen. Zoals: 'Kopen is beter dan huren', 'Er zijn te veel sociale huurwoningen' en 'Beleggers zijn creatieve ondernemers'. Een onderliggend politiek doel zou zijn om meer conservatieve kiezers te creëren. Een beetje een complotgedachte, elke politieke partij wil toch de grootste worden?

De gevolgen op lokaal niveau toont Hochstenbach in verschillende buurten in zijn woonplaats Amsterdam, en hij gaat op onderzoek uit in Rotterdam, Utrecht en Maastricht.

### ZOEKTOCHT NAAR EEN THUIS

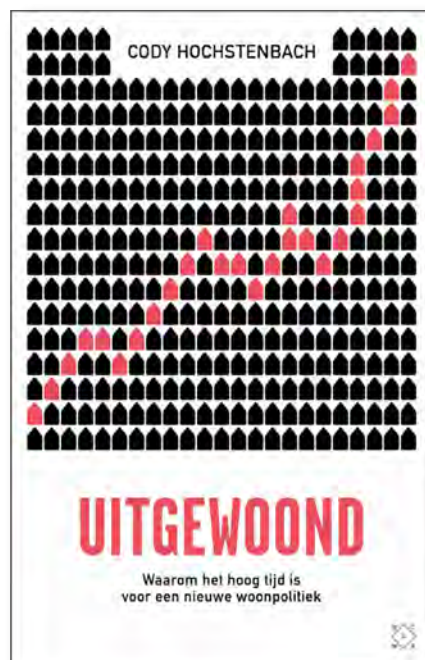
De feministische leus 'het persoonlijke is politiek' inspireerde hem om zijn eigen woongeschiedenis te verweven in *Uitgewoond*. De auteur heeft het overigens liever over de zoektocht naar een thuis dan een huis. Want hoe kun je je thuis voelen in een huis met een tijdelijk contract, of onbetaalbaar, of slecht onderhouden?

Woëdend is Hochstenbach over de wooncrisis, en hij wil bereiken dat zijn lezers dat ook worden. Dat werkt. Althans, ik voel me in mijn eigen verontwaardiging bevestigd. Maar ik haak af bij zinnen als 'Mijn generatie is de frontlinie – of beter gezegd, het kanonnenvoer – van de liberaliseringsdrang van de politiek'.

Inspiratie vindt hij in Wenen en het activistische Berlijn. Dichter bij huis in de opkomst van de wooncoöperaties en het kraken van langdurig leegstaande panden. Zijn beeld dat kunst, creativiteit en ondernemerschap gedijen wanneer de huur laag is, lijkt mij dan weer een mythe.

### MARGINALISERING GAAT DOOR

De verhuurderheffing en de jubelton zijn nu dan wel geschrapt, de marginalisering van de volkshuisvesting gaat gewoon door, aldus Hochstenbach. Kijk maar naar het nieuwe recht om je grondgebonden sociale huurwoning te kopen of naar al die kleine woningen die worden gebouwd. Hij houdt een pleidooi om het recht op een





thuis op te eisen, en legt 'een politieke en morele claim (...) die we in de publieke arena en, belangrijker nog, op straat moeten waarmaken'.

Het is alweer een tijdje stil sinds de woonprotesten van vorig najaar. Blijven we denken in termen van individueel slagen en falen op de woningmarkt? Of legt Uitgewoond de ideologische basis voor een vitale Nederlandse woonbeweging?

{ Joop de Haan }

→ [Zie voor de volledige bespreking nul20.nl/boeken](http://Zie voor de volledige bespreking nul20.nl/boeken)

*Uitgewoond - Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek. Auteur Cody Hochstenbach. 347 pagina's. Uitgever Das Mag. € 24,99 (of als ebook € 9,00).*

## Oases in de stad

▣ Via veel historische, eigentijdse en internationale voorbeelden betoogt Willemijn Wilms Floet dat het hofje er steeds opnieuw in slaagt 'de maatschappelijke verhoudingen van zijn tijd te weerspiegelen'. Volgens de onderzoeker is het hofje ook in deze tijd kansrijk. Interessant boek met veel foto's en plattegronden van hofjes door de eeuwen heen.

*Oases in de stad, het hofje als architectonisch idee; auteur dr. ir. Willemijn Wilms Floet; uitgever nai010; paperback; €39,95.*



## DASH 16. Experimentele woningbouw

▣ Ondanks de wooncrisis is er weinig ruimte voor experimenten, vinden de samenstellers van dit boek. Hoe anders was dat in de periode na 1968 toen het programma Experimentele Woningbouw startte. Het boek neemt ons mee langs tientallen voorbeelden en laat uitgebreid architectuurhistoricus Mieke Dings en voormalig Rijksbouwmeester Floris Alkemade aan het woord.

*DASH 16. Experimentele woningbouw; uitgever nai010; paperback; Engels-Nederlands; 160 pagina's; €29,95.*



## Operatie wooncoöperatie

▣ Het begon bij hun fascinatie voor een coöperatieproject in Zürich: Kalkbreite. Maar hoe langer de auteurs Arie Lengkeek en Peter Kuenzli zich verdiepten in wooncoöperaties, hoe meer zij ervan overtuigd raakten dat deze woonvorm de uitweg kan vormen uit de wooncrisis. In hun vlot geschreven pleidooi pleiten zij - onderbouwd - voor een derde 'smaak' op de woningmarkt.

*Operatie wooncoöperatie, uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit. Arie Lengkeek en Peter Kuenzli. Uitgeverij Trancityxvaliz, Amsterdam. 264 pp. € 24,50.*



## Er was eens een stad

▣ In november nam planoloog Zef Hemel afscheid als bijzonder hoogleraar Grootstedelijke problematiek aan de UvA. Ter gelegenheid daarvan verscheen ook zijn magnum opus 'Er was eens een stad; visionaire planologie', dat zijn veertigjarige carrière in diverse functies omvat, waaronder adjunct-directeur bij de Amsterdamse Ruimtelijke Ordening. Hemel droeg zijn boek op aan de burgers van Amsterdam.

*Er was eens een stad; visionaire planologie; auteur: Zef Hemel; uitgeverij Pluim; 416 pagina's; paperback; € 34,99.*





# 55.000 woningen erbij, maar krapte blijft

BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN zou hét antwoord zijn op de woningcrisis. Maar wanneer begin je daar iets van te merken? Zo kwamen er in de periode 2018-2021 in de Metropoolregio Amsterdam netto bijna 55.000 woningen bij, terwijl de wachttijden in de sociale huur verder opliepen en de woningprijzen exponentieel stegen.

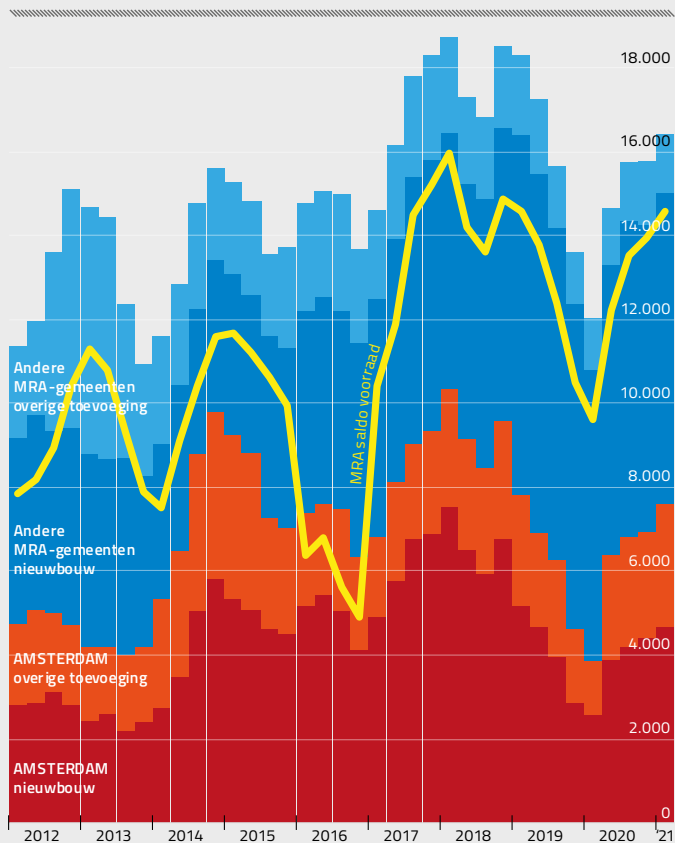
Metropoolregio Amsterdam		
Jaar	Totaal toegevoegd	Saldo toename
2018	18.742	15.968
2019	18.308	14.599
2020	12.036	9.632
2021	15.735	14.584
<b>Totaal</b>	<b>64.821</b>	<b>54.783</b>

Bron: CBS. het saldo bestaat uit toevoegingen (vooral nieuwbouw en transformatie) en onttrekkingen (vooral sloop en functiewijziging).

De MRA-gemeenten voldeden daarmee aan het zelfgestelde doel om gezamenlijk van 15.000 woningen per jaar te bouwen. Al is het wel zorgelijk dat het aantal opleveringen afneemt in plaats van toeneemt (2020 en 2021 dienen te worden gemiddeld, vanwege achterblijvende registratie in 2020). Aan de andere kant: er is wel een pandemie langs getrokken.

Amsterdam nam 46 procent van die productie voor zijn rekening (zie grafiek onder), bijna conform de MRA-afspraken om de helft van die 15.000 woningen te bouwen.

## Ontwikkeling Woningvoorraad in de MRA

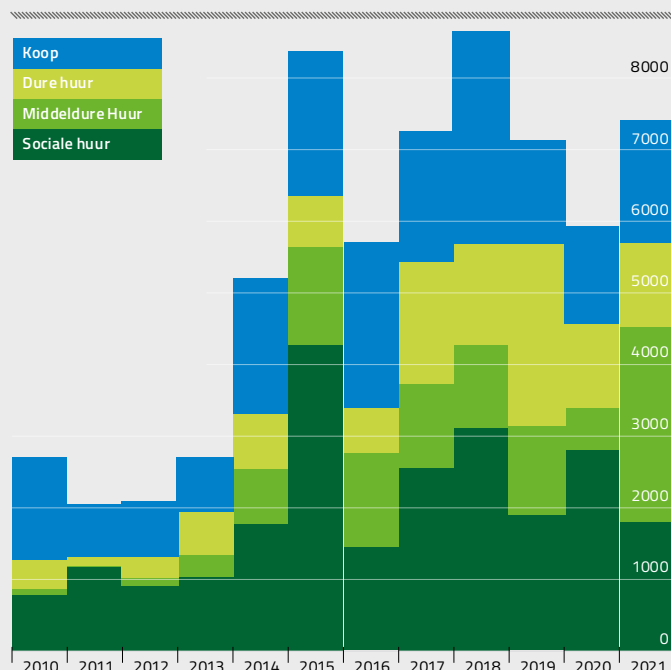


## TOEKOMST?

Wat kunnen we de komende jaren verwachten? Bouwvergunningen blijken in de Amsterdamse regio een gebrekkige voor-speller. Dichter op de bal komen we door de bouwstart van projecten in kaart te brengen. Dat doet helaas Amsterdam als enige MRA-gemeente. Jammer, want zo zie je eerder het effect van beleid. Wethouders wonen zijn toch al gedoemd eerste palen te slaan en eerste sleutels te overhandigen van woningprojecten die voorgangers in gang hebben gezet.

We zoomen voor een prognose dus in op Amsterdam. Hoe zit het met de startbouw en bouwvoorraad in Amsterdam? Die ambitieuze 7.500 woningen zijn de afgelopen jaren niet in aanbouw genomen (gemiddeld 6.822 over de laatste drie jaar); dat ga je dus terugzien in de opleveringen. Maar volgens de wethouder kunnen er afgaande op de planvoorraad de komende vier jaar wél 30.000 woningen in aanbouw worden genomen. En, anders dan de afgelopen jaren: het grootste deel daarvan zal ditmaal bestaan uit betaalbare woningen (=sociaal en middelduur). Over de afgelopen vier jaar was dat net de helft (52%).

## Start Bouw Amsterdam



Terug naar de wooncrisis. De bizarre stijging van de prijzen in de huur- en de koopsector heeft vele oorzaken. Daar worden boeken vol over geschreven. Maar dat de woningmarkt helemaal niet ontspant, komt niet in de laatste plaats door de bevolkingsgroei en immigratie. De regio Amsterdam blijft een magneet. De hoofdstad zelf kreeg er in 2021 bijvoorbeeld meer dan 10.000 bewoners bij. Deze toename is bijna net zo hoog als in de jaren voor de pandemie. Het inwonertal van een aantal andere MRA-gemeenten groeide vorig jaar relatief nog sneller. De Nederlandse bevolking nam in 2021 met 116.000 inwoners toe, voor 93 procent vanwege internationale migratie. □