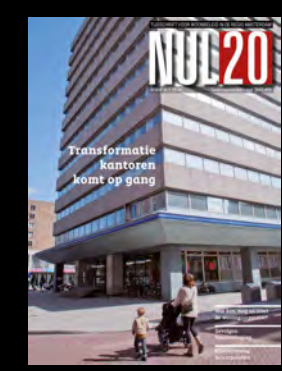
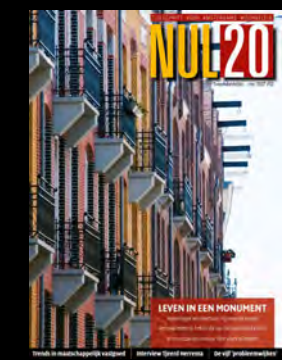


NUL20



LAATSTE NUMMER

G E D R U K T E

WWW.NUL20.NL DECEMBER 2023 #117



Fotograaf Nico Boink neemt afscheid

Met het verschijnen van deze laatste papieren editie van NUL20 stopt ook fotograaf Nico Boink. Vanaf het eerste nummer heeft hij voor NUL20 rondgelopen in Amsterdam en omgeving. Hij legde het snel veranderende Amsterdam vast, en de mensen die daarvoor verantwoordelijk of daarbij betrokken waren. De ontwikkeling van IJburg en de Zuidas, de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden, de metamorfose van Zuidoost en de IJ-oeveren en buurten waar de leefbaarheid meestal vooruit, maar soms ook achteruit ging. Het was ook de periode van de stedelijke vernieuwing, van grote stadsuitbreidingen én van de groeiende populariteit van Amsterdam. Met ook alle nadelen die daarmee gepaard gaan, zoals de drukte, woningnood en gentrificatie.



't wordt tijd om het stokje door te geven.

Boink had daarbij een speciaal oog voor de mensen die er wonen en leven. De bewoner of de passant is nooit ver weg op zijn foto's. Bouwen, wonen én leven, dat is de rode draad in de NUL20-collectie.

In totaal heeft Boink sinds januari 2002 zo'n 16.000 foto's voor NUL20 gemaakt, in de eerste jaren nog analogo op diafilm, daarna digitaal. Alle coverfoto's die de omslag van dit nummer sieren zijn van hem. Op de site van NUL20 is ook een aantal beeldreportages van hem te bekijken, waaronder twee nieuwe selecties van zijn werk: 'de stenen' en 'de mensen' (www.nul20.nl/foto). En een selectie van zijn foto's is overgedragen aan het Stadsarchief. (Zoek in de archief. amsterdam/beeldbank/ op NUL20).

Ik kijk met dankbaarheid terug op onze fijne samenwerking.

Fred van der Molen

PS In dit nummer is een aantal pagina's ingeruimd voor enkele opmerkelijke dan wel kenmerkende foto's die Nico in die 21 jaar voor NUL20 heeft geschoten. Zie daarvoor de inhoudsopgave.



Moeizame verduurzaming in gespikkelde vve's

935 woningen verduurzaamd in portiekflats Holendrecht

Gespikkelde vve Bramzeilhof realiseert zonnedak

Waarom de verduurzaming van Bijlmerflat Hoogoord wél lukt

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

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

TEL:
020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:
Bert Pots
Christine van Eerd
Jaco Boer
Quita Hendrison (eindredactie)
Wendy Koops

MET BIJDAGEN VAN:
Joop de Haan
Bono Siebelink
Lisette Vos

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Joni Haijen (AFWC)
Ingrid Hautepen (!WOON)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)
Lisan Wilkens (MRA)

FOTOGRAFIE:
Nico Boink

VORMGEVING:
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
zie info op www.nul20.nl

DRUK:
Vellendrukkerij BDU Barneveld

- 3 BEELD Afscheid van NUL20-fotograaf Nico Boink
- 6 DOSSIER VVE EN VERDUURZAMING
- 6 Moeizame verduurzaming in gespikkelde vve's
- 9 935 woningen verduurzaamd in portiekflats in Holendrecht
- 10 Gespikkelde vve Bramzeilhof realiseert zonnedak
- 12 Vve Hoogoord verduurzaamt Bijlmerflat met bijna 150 woningen
- 14 INTERVIEW BBB-gedeputeerde Jelle Beemsterboer
- 16 Optoppen: mag het een laagje meer zijn?
- 19 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 20 Digitalisering: de opkomst van het huurdersportaal
- 22 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT
- 24 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 26 Weespersluis: Hier bouwt Amsterdam nog woningen met tuin
- 28 Betaalbare koop: Koopstart-regeling is de favoriet
- 31 Eerste woningen geplaatst van NH Bouwstroom
- 32 EXIT-INTERVIEW met hoofdredacteur Fred van der Molen
- 35 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 36 BOUW - KORT BOUWNIEUWS
- 38 DE LEESKAMER
- 40 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 41 WOONBAROMETER Twintig jaar in grafieken



Optoppen: corporaties zetten vraagtekens bij potentie



BBB-gedeputeerde Jelle Beemsterboer: "Straatje erbij is geen taboe, maar ..."



Mijncorporatie.nl: de digitalisering van het klantcontact



Hoe groot zijn de kansen voor 'Betaalbare koop' in de regio Amsterdam?



Eerste woningen geplaatst van NH Bouwstroom

Laatste nummer

☑ DIT IS HET laatste papieren nummer van NUL20 en tevens mijn laatste activiteit als hoofdredacteur. Twee zaken die niet direct zijn gekoppeld maar wel iets met elkaar te maken hebben. De discussie over voortzetting van de papieren editie plopt al enkele jaren op in de jaargesprekken met de partners. Iedereen beseft dat we met opheffen iets verliezen, een deel van onze zichtbaarheid en ongetwijfeld ook een deel van ons lezerspubliek.

Wat er tegenover staat: minder papierverbruik, minder milieubelasting, minder kosten én de mogelijkheid om meer mooie digitale producten te gaan maken. De knoop is doorgemaakt. Dus voor wie nog niet op onze nieuwsbrief is geabonneerd: meld je nu aan. Dan blijf je op de hoogte van alle uitingen van NUL20.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Vanaf het eerste nummer van NUL20 ben ik hoofdredacteur van blad en platform. Dat had ik natuurlijk niet aan zien komen toen we in 2002 met het blad begonnen. Format ontwikkelen, de uitgeversactiviteiten eromheen opzetten en het blad tot wasdom laten komen. Een jaar of drie, dat was de periode die ik zo'n beetje voor ogen had bij de start. Het is wat anders gelopen. Met veel plezier.

En met veel dank aan de partners, redactieraadsleden en medewerkers die al die jaren NUL20 mogelijk hebben gemaakt. Waarvan er enkele zijn die gelijk met mij zijn gestart, zoals vormgever Pieter Lesage, fotograaf Nico Boink en journalist Jaco Boer.

Mocht ik in de beginjaren nog de angst hebben gehad dat de onderwerpen op een gegeven moment wel besproken zouden zijn: niets bleek minder waar.

Maar eens moet je stoppen. Het was nu om allerlei redenen een goed moment. Ik blijf overigens als freelancer nog betrokken.

Met mijn afscheid gaat er nog meer veranderen. Er komt natuurlijk in de eerste plaats een nieuwe hoofdredacteur. Dat is Joost Zonneveld. Dat lijkt me de juiste man op het juiste moment. Ik ben dan ook erg blij dat hij het stokje overneemt. Bovendien wordt NUL20 vanaf 1 januari ondergebracht in een stichting. Het eerste bestuur bestaat uit Jacqueline van Loon (voorzitter), Sebastiaan Capel en Keimpe Reitsma. Met deze ervaren bestuursleden aan het roer heb ik er alle vertrouwen in dat NUL20 een goede toekomst tegemoet gaat.

Het ga u allen goed.



Blijf op de hoogte.

De papieren editie van NUL20 stopt.

Wie dat nog niet heeft gedaan: abonneer je nu op onze gratis nieuwsbrief:

nul20.nl/nul20-nieuwsbrief

“Uiteindelijk moet de rekening van de aannemer wel worden betaald”

Moeizame verduurzaming

De verduurzaming van appartementencomplexen die slechts deels in bezit zijn bij woningcorporaties gaat te langzaam. Niet alle eigenaren kunnen of willen de benodigde investeringen doen. Bieden andere regels, nieuwe verdienmodellen of slimme financieringsarrangementen een weg naar versnelling? { Bert Pots }



DE VVE IN NEDERLAND:

850.000 woningen zijn onderdeel van vve.

Dat zijn 125.000 vve's.

DE VVE IN AMSTERDAM:

230.000 woningen zijn onderdeel van vve.

Dat zijn ca. 22.000 vve's.

27% sociale corporatiewoningen zijn onderdeel van vve.

Dat zijn 46.000 woningen.

Alle cijfers zijn schattingen en gebaseerd op al wat oudere onderzoeken.



▣ VAN DE BIJNA 170.000 zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties in Amsterdam maakt 27 procent deel uit van een vereniging van eigenaren. Na verkoop de afgelopen twintig jaar van meer dan 30.000 woningen aan particulieren zijn de Amsterdamse woningcorporaties betrokken geraakt bij honderden vve's.

'In veel gevallen is de spaarpot van onvoldoende omvang'

Vaak beperken corporaties het uitpanden van woningen tot iets minder dan 50 procent en zijn ze binnen een complex de grootste eigenaar. Toch kan die machtige positie niet voorkomen dat corporaties bij besluiten over duurzaamheidsinvesteringen afhankelijk zijn van de opstelling van de overige eigenaren, zo legt Niels Godijn uit. Hij is

programmamanager 'Duurzaamheid en VvE' van woningcorporatie Ymere. Zijn team is speciaal opgericht om doorbraken te bereiken in de verduurzaming van bezit van Ymere binnen vve's. Alleen al voor de aanpak van de laatste paar duizend woningen met een E-, F- of G-label is zijn corporatie afhankelijk van de medewerking van tachtig verenigingen van eigenaren. Juist voor die 'slechte woningen' is de druk hoog om snel te verbeteren. In de Nationale Prestatieafspraken van het Rijk met de corporatiesector is vastgelegd dat voor eind 2028 de slechtste corporatiewoningen moeten zijn verbeterd.

INGEWIKKELDE BESLUITVORMING

“Ook al hebben wij in dergelijke verenigingen een meerderheidsaandeel van meer dan 50 of soms wel 60 procent; we zijn gewoon gebonden aan de

binnen vve's

regels van de vereniging. Veelal is sprake van een standaardreglement en is minimaal instemming vereist van twee derde of drie vierde van de eigenaren. Dat maakt besluitvorming over woningverbetering in de praktijk heel ingewikkeld. Dan laat ik nog buiten beschouwing dat een corporatie zelf de instemming moet verkrijgen van 70 procent van de huurders. Soms treffen we een bestuur dat graag met het complex aan de slag gaat. Zo'n positieve opstelling helpt, maar op andere locaties zijn de eigenaren en het vve-bestuur minder coöperatief en vraagt het gesprek over de te nemen maatregelen heel veel tijd", aldus Godijn.

Eigenlijk is in elke vereniging de situatie anders, constateert hij. De stemming is in hoge mate afhankelijk van drie vragen. Wat is de staat van onderhoud van het complex? Welke kosten moeten er worden gemaakt om de (energetische) kwaliteit van de woningen te verbeteren? En hoeveel geld is er door de eigenaren de afgelopen jaren opzij gezet? "In veel gevallen is de spaarpot van onvoldoende omvang, omdat in het verleden wel is nagedacht over regulier onderhoud maar nog geen rekening is gehouden met de extra kosten van verduurzaming. Vervolgens stuit zo'n investering op hevige bezwaren bij de eigenaren. Zij kunnen de kosten van zo'n operatie niet zomaar dragen."

HOGЕ INVESTERINGEN

Godijn is niet het type van verwijten. "Niet zelden gaat het om hoge investeringen. Weliswaar zijn het verbeteringen waar de bewoners direct baat bij hebben; de woning wint bij betere isolatie en moderne beglazing aan comfort, de energierekening gaat substantieel omlaag, maar uiteindelijk moet de rekening van de aannemer wel worden betaald. En als er op korte termijn fors moet worden bijbetaald, dan kan dat voor heel veel eigenaren een te groot financieel probleem zijn. Daar kunnen en mogen wij niet aan voorbijgaan."

Kan de corporatie toch niet iets ondernemen? "Corporaties hebben ontzettend veel kennis over de kosten van de aanpak van woningverbetering. Ymere biedt, om een startpunt te vinden voor het gesprek met de overige eigenaren, bij woningen met een EFG-label altijd een energie-adviesplan aan. Van daaruit kunnen we met alle leden van de vve nadenken over een scenario voor de verbetering van de woningen. Dat doen we aan de hand van een vast schema. In dertien stappen proberen we voor elke vereniging afzonderlijk tot de best haalbare oplossing te komen."

SLIMME COMBINATIES

Zoals de te nemen maatregelen verschillen, zo verschillen de oplossingen. Maar de ingrediënten zijn volgens Godijn steeds hetzelfde. De combinatie van spaartegoed, eenmalige dotaties, subsidies en leningen en spaarbedragen in de toekomst bepaalt de financiële ruimte. De precieze afstelling van de diverse onderdelen wordt bepaald door de omstandigheden. Vervolgens lukt het bij de één uiteindelijk wel, maar bij een ander kan de uitkomst zijn dat verduurzaming voorlopig niet haalbaar is. En dat er door de leden van de vve eerst voor een lange periode meer moet worden gespaard, voordat een haalbaar scenario in beeld kan komen. "Dat is dan niet anders, maar dat kan wel betekenen dat we voor die specifieke woningen niet kunnen voldoen aan de Nationale Prestatieafspraken. Tenzij wij zouden besluiten onze huurwoningen individueel en voor eigen rekening te verbeteren, maar dat is als het gaat om goed onderhoud op complexniveau niet effectief. Zo'n werkwijze heeft in ieder geval niet onze voorkeur", zo verklaart Godijn.

Kunnen Rijk en gemeente in dit soort situaties behulpzaam zijn? Het Rijk heeft voor de ondersteuning van nog te verduurzamen vve-complexen het Nationaal Warmtefonds geïntroduceerd. Daar kunnen vve's tegen een aantrekkelijk tarief leningen afsluiten om hun complexen te verduurzamen. Ook voor kleine vve's met twee tot acht ap-



*Niels Godijn:
"Amsterdamse vve's kunnen goedkoper lenen bij het Warmtefonds. Ik zou graag zien dat andere regiogemeenten ook bijdragen in de rentekosten."*

VEEL HORDES OP DE WEG

De kosten zijn niet de enige hindernis die verduurzamingsprojecten in vve-complexen compliceren. In het rapport 'Van Fossiel naar Fossiel' luidt de VvE-bond Amsterdam de noodklok over de trage verduurzaming van vve-complexen.

Aan de hand van een aantal voorbeelden wordt beschreven hoe de warmtetransitie spaak loopt. De meest opvallende recente mislukking is de vervanging van een oliegestookte cv-installatie in Osdorp door drie gasketels, terwijl het warmtenet voor het complex in de straat ligt. Het rapport maakt duidelijk dat bestuurders van vve's wel meer ondersteuning kunnen gebruiken.

Ook de eis dat bij overgang van blokverwarming naar een aansluiting op het warmtenet de individuele aansluiting voor 'kookgas' moet verdwijnen, vormt in de praktijk een horde. Lang niet iedereen wil gasloos koken, terwijl het handhaven van de gasaansluiting leidt tot dubbel vastrecht. Een nog onderbelicht punt daarbij is dat voor het verwijderen van gasaansluitingen mogelijk ook alle splitsingsakten moeten worden gewijzigd.

Amsterdam heeft meer ondersteuning voor vve's aangekondigd en hoopt met extra subsidies en extra begeleiding de uitvoering van isolatiemaatregelen te stimuleren. Er komt vanaf 2024 ook een vangnetregeling van 2.000 euro voor Amsterdammers die een verhoging van een vve-bijdrage niet kunnen betalen. Cursussen, bijeenkomsten en meer gemeentelijke projectleiders moeten helpen om allerlei knelpunten weg te nemen.



partementen is zo'n energiebespaarlening beschikbaar. De lening bedraagt in totaal minimaal 25.000 euro. Per appartementsrecht kan tot een bedrag van 33.000 euro worden gefinancierd. Zo'n lening vereist wel de instemming van de leden. Rente en aflossing worden onderdeel van de reguliere vve-bijdrage. Ook is er een vangnet als bij één van de leden een betalingsachterstand ontstaat.

EXTRA LAGE RENTE

Amsterdam heeft in maart dit jaar besloten een extra bijdrage te leveren. Hoofdstedelijke vve's kunnen met een 'Energiebespaarlening Amsterdam' tegen 1 procent minder rente leningen afsluiten bij het Nationaal Warmtefonds. De gemeente draagt de ex-

'In dertien stappen proberen we voor elke vereniging tot de best haalbare oplossing te komen'

tra rentekosten. Godijn zou graag zien dat andere gemeenten het voorbeeld van Amsterdam volgen. Ymere bezit bijvoorbeeld ook woningen met een slecht energielabel binnen vve's in Haarlem. "Ondanks langdurige inspanningen lukt het ons in één bepaalde vereniging niet om tot een voor iedereen reële oplossing te komen. Wellicht kunnen we als corporatie toch nog wat meer doen en we staan ook bij de gemeente op de stoep of zij iets kunnen doen. We zijn daarover in goed en nauw overleg met elkaar. Maar zo'n regeling als in Amsterdam zou ons kunnen helpen sneller en makkelijker tot een oplossing te komen."

VEREENVOUDIGING REGELGEVING

Het Rijk zint op allerlei bestuurlijke maatregelen. Hugo de Jonge, demissionair minister voor Wo-

nen, heeft de zogenoemde 'VvE-versnellingsagenda verduurzaming' aangekondigd. Hij verklaart in een brief aan de Tweede Kamer dit najaar goed te begrijpen, dat 'het individuele belang van een appartementseigenaar het gezamenlijke belang van verduurzaming in de weg kan staan'. Na gesprekken met gemeenten, vve-belangenbehartigers, de Werkgroep modernisering appartementsrecht Nederland, corporaties, beleggers en financiers toont hij zich voorstander van vereenvoudiging van de besluitvorming binnen vve's. De wet wordt zodanig gewijzigd dat voor alle vve's een meerderheid van 50 procent plus 1 van de stemmen voldoende is om te besluiten over verduurzamingsmaatregelen. En op de vergadering waar een dergelijk besluit valt, zal geen opkomsteis gelden. Ook heeft hij een wetsvoorstel in voorbereiding om de besluitvorming voor corporaties en andere grote verhuurders makkelijker te maken. Er is niet langer instemming vereist van 70 procent van alle huurders, maar van 70 procent van de op het voorstel reagerende huurders. Verder wil De Jonge het financieren van verduurzaming nog aantrekkelijker maken door de rente van de VvE Energiebespaarlening met 1,5 procent te verlagen, komt er extra geld voor procesbegeleiding en mogen gemeenten de middelen die zij hebben gekregen voor de aanpak van energiearmoede ook aanwenden om vve's te helpen.

LOKALE AANPAK

De Jonge doet een oproep aan alle gemeenten. "Huishoudens met beperkte draagkracht wonen relatief vaker in een woning die onderdeel is van een vve-gebouw, dan in een woning die geen onderdeel is van een vve-gebouw. Om deze reden zouden gemeenten binnen de lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma met voorrang aanvragen moeten indienen voor de vve met appartementen met slechte energielabels." Het is, aldus De Jonge, noodzakelijk dat slecht geïsoleerde gebouwen als eerste worden aangepakt.

Niels Godijn kijkt welwillend naar de plannen in Den Haag. Alle beetjes helpen, maar hij tempert ook de verwachtingen. "In een vve waar de eigenaren simpelweg niet de middelen hebben om een extra bijdrage te dragen, bijvoorbeeld omdat het water hen al tot aan de lippen staat vanwege de hoge inflatie en stijgende hypotheekrente, zullen we geduld moeten hebben. En kunnen we alleen in kleine stappen ons uiteindelijke doel behalen." •

INNOVATIEVE OPLOSSING: OPTOPPEN?

De Haagse advocaat Benjamin den Butter – actief in de Partij voor de Dieren – wijst op mogelijkheden om de vve geld te laten verdienen voor verduurzaming door op het dak van een complex woningen toe te voegen. Hij verwijst naar Frankrijk waar het appartementsrecht is versoepeld om optoppen makkelijker te maken. Als ook in Nederland de vve bevoegd wordt om nieuwe appartementen te ontwikkelen en vervolgens te verkopen, dan zou dat volgens Den Butter enorm kunnen helpen. Wel geldt in Amsterdam veelal dat een deel van de opbrengst door de gemeente zou worden afgeroomd vanwege de noodzaak een nieuwe erfpachtovereenkomst af te sluiten.

Case story: gespikkeld bezit in Holendrecht

935 woningen verduurzaamd in portiekflats in Holendrecht

De vve's van twee portiekflats in Holendrecht, Amsterdam-Zuidoost investeerden 42 miljoen euro in een ingrijpende verduurzaming. Driekwart van de 935 woningen is in handen van woningcorporatie Eigen Haard. De renovatie is naar verwachting in maart afgerond, maar de vve-bestuurders lijken weinig puf meer te hebben voor de volgende stap: gasloos worden. Gestegen woonkosten spelen daar een rol bij. { Wendy Koops }



SENDO 1 EN Senso 2 zijn de namen van twee portiekflats uit de jaren zeventig in Holendrecht, Amsterdam-Zuidoost. Twee flats met twee vve's. Van de in totaal 935 woningen zijn er 700 in het bezit van Eigen Haard. Een onderhoudsbeurt was dringend nodig. De bewoners van de twee portiekflats uit de jaren 70 hadden al langer last van tocht en rottende kozijnen. Dat was niet eerder aangepakt, omdat er te weinig geld voor herstel gereserveerd was. Augustus 2022 startte de renovatie. Alle woningen worden voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ glas en - voorzover van toepassing - bodemisolatie en dakisolatie. Daarnaast worden de ventilatiesystemen verbeterd, klein onderhoud aan de gevels uitgevoerd, de dakbedekking vervangen en zonnepanelen op het dak gelegd. Kosten per woning: 45.000 euro.

Volgens Hessel van der Hoorn, adviseur verduurzaming bij Eigen Haard, wilden huurders heel graag nieuwe kozijnen. Daar kregen ze alleen maar woningverbeteringen bij. "De vve heeft bovendien een heel actief bestuur. Dat heeft allemaal geholpen om draagvlak te krijgen. Het zijn natuurlijk ook burens; huurders en eigenaren komen elkaar tegen. Ze nemen eerder wat aan van een bewoner dan van een woningcorporatie."

In het verleden legde de corporatie zich neer bij besluiten van vve-besturen, maar Eigen Haard neemt nu meer initiatief. Van der Hoorn: "Eigen Haard stelt zich meer op als procesmanager die de vve begeleidt. Welke leningen en subsidies zijn er? Welke besluiten moeten er genomen worden?"

SUBSIDIES EN LENINGEN

Het benodigde bedrag kwam op tafel dankzij een Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds en diverse subsidies, zoals de Subsidie-



Eerste fase van de verduurzaming van 935 portiekflats in Holendrecht, augustus 2022.

De voorkeursoplossing van de gemeente in deze wijk is stadswarmte

regeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) en de regeling Verduurzamende woningverbetering Zuidoost van de gemeente Amsterdam.

De lening van 27 miljoen euro van het Warmtefonds betalen de eigenaren terug via een verhoging van de servicekosten. Hoeveel die verhoging precies is, verschilt per woningtype; sommige be-

woners gaan van 95 naar 195 euro, andere van 135 naar 290 euro. Een deel van die verhoging wordt gecompenseerd door lagere energielasten. Huurders betalen niet voor de verduurzaming, afgezien van een paar euro per maand extra voor mechanische ventilatie.

AFNEMEND ENTHOUSIASME

Het lijkt een succesverhaal. Maar vinden de eigenaar-bewoners dat ook? Op de website van het Warmtefonds zei een bestuurslid van Senso 1 een jaar geleden nog: “We hebben laten zien dat een uitzichtloze situatie met veel onderhoudskosten kan uitgroeien tot een duurzaam en toekomstbestendig plan dankzij de juiste samenwerking.”

Inmiddels is het enthousiasme van vve-bestuur Senso 2 bekoeld. Ze hebben bovendien zulke slechte ervaringen met de pers dat ze NUL20 alleen een schriftelijke verklaring willen sturen. “Het gevoel overheerst dat er vooral óver ons wordt gesproken en niet mét ons.” Bij eerdere berichtgeving over de verduurzaming zou het vve-bestuur, en dus de bewoners, nauwelijks aandacht hebben gekregen.

‘Het gevoel overheerst dat er vooral óver ons wordt gesproken en niet mét ons’

Maar er speelt nog iets anders, de kosten: “Door de enorme stijging van de energieprijzen betalen veel bewoners nu hetzelfde bedrag of zelfs meer per maand aan hun energieleverancier, ondanks hun investering in verduurzaming. Natuurlijk zijn we toegewijd aan het verminderen van uitstoot en verspilling, maar we hadden aanvankelijk gehoopt dat dit zich financieel gunstiger zou vertalen. We willen blijven streven naar verdere verduurzaming, maar vroeger kon je je investering terugverdienen. Dat lijkt bij het tweede deel van de verduurzaming niet het geval te zijn, wat natuurlijk gevolgen heeft voor het draagvlak.”

GASLOOS BRUG TE VER?

Met dat tweede deel wordt de overstap naar aardgasvrij bedoeld. De voorkeursoplossing van de gemeente in deze wijk is stadswarmte. Eigen Haard heeft een lichte voorkeur voor stadswarmte. Ook het vve-bestuur wil graag verder verduurzamen, maar zegt dat bewoners twijfels hebben, ook al “omdat communicatie soms lastig is gebleken tijdens dit project.” De onderliggende boodschap in de brief is dat het de vrijwillige bestuurders boven het hoofd groeit: “Het is lastig om te schakelen met de grote partijen die allemaal hun zegje willen doen over onze wijk.”

Het vve-bestuur hoopt op extra subsidie en vooral meer ondersteuning: “Het complexe landschap van subsidies en de ondoorzichtige belangen zijn voor een vrijwilligersbestuur als het onze te ingewikkeld en ontransparant.” •

Case story: zonnecorporatie én zonnecoöperatie op

Gespikkelde vve

Op de daken van de vierlaags portiekwoningen aan Bramzeilhof en Grootzeil in Amsterdam-Noord liggen sinds kort 627 zonnepanelen. Bijzonder is dat een deel is gelegd door de Zoncorporatie, een zelfstandig bedrijf dat in samenwerking met Ymere is opgericht, en een deel door energiecoöperatie Zuiderlicht. Dat laatste wilde de vve. { Wendy Koops }

DE VVE BRAMZEILHOF bestaat uit 194 appartementen in twee vierlaags portiekflats in de Banne in Amsterdam-Noord. Het is een zogenaamde gespikkelde vve met 128 eigenaar-bewoners en 66 huurders van Ymere. Op de daken van de twee portiekflats zijn onlangs 627 zonnepanelen geplaatst namens 59 eigenaren, 19 huurders én bewoners uit de buurt.

Aanvankelijk wilden enkele eigenaar-bewoners individueel zonnepanelen leggen, vertelt Chris Sjoers, voorzitter van de vve. Maar het bestuur vond het geen goed idee dat mensen dit op eigen houtje gingen doen. “Dan moet je allerlei mensen op het dak toelaten.” Daarom stelde het bestuur voor om het gezamenlijk aan te pakken.

Ymere was daar destijds tegen: “Ze kwamen met een alternatief plan. De Zoncorporatie zou de zonnepanelen plaatsen en dan konden wij als eigenaren ze huren. Nou, we hebben niet voor niks een huis gekocht, we zijn wel even klaar met huren. Dus dat hebben we afgewezen.”

Zoncorporatie is een zogenaamde ESCo-constructie (Energy Service Company). Ymere werkt daarvoor samen met Lederzon. Dat bedrijf zorgt voor de uitvoering, financiering en beheer van panelen op daken van Ymere.

De vve ging op zoek naar een andere oplossing en wilde het dak aan een coöperatie ter beschikking stellen. “Daar kon Ymere niet tegen zijn, omdat het geen geld kost, maar opbrengt.” De panelen zouden worden gelegd door de Coöperatie Amsterdam Energie en de vve zou een vergoeding krijgen voor het gebruik van het dak. Toen deze vergoeding tegenviel, is er verder gezocht naar andere mogelijkheden.

HUUR EN EIGENDOM ZONNEPANELEN

Vervolgens kwam de Zoncorporatie met een nieuw voorstel waaraan zowel kopers als huurders mee konden doen. De huurders konden de panelen huren en eigenaar-bewoners konden ze kopen. Tijdens de algemene ledenvergadering



Bramzeilhof realiseert zonnedak

van de vve werd dit voorstel aangenomen. Daar bleken enkele vve-leden intrinsiek gemotiveerd te zijn. Sjoers: "Ze zeiden: al kost het me geld, ik wil gewoon zonnepanelen vanwege het milieu. We moeten van die fossiele brandstoffen af."

Ymere zat inmiddels op dezelfde golflengte als de vve, aldus Sjoers. Ze betaalden mee aan alle noodzakelijke kosten, zoals een betere toegang tot het dak en het aanleggen van valbeveiliging op het dak zodat de panelen ook veilig geïnstalleerd konden worden.

Eigenaar-bewoners met een driekamerwoning konden kiezen voor vier of vijf panelen, degenen met een vierkamerwoning voor vier tot zes panelen. Sjoers heeft er zelf vijf. "Ik ben nu ook overgeschakeld op elektrisch koken." Of het financieel aantrekkelijk is? "De panelen hebben een levensduur van vijftien jaar, ze zeggen dat ze ongeveer na vijf jaar terugverdiend zijn." Een redelijk veilige investering, tenzij je gaat verhuizen.

GARANTIES VOOR HUURDERS

De huurders van Ymere hebben geen aanschafkosten: zij huren de panelen en betalen via hun servicekosten aan Ymere. Dat gaat momenteel om 5,23 euro per paneel per maand. Er doen 19 van de 66 huurders mee. Volgens Ymere doet bij de meeste projecten ongeveer een kwart van de

'Ze zeiden: al kost het me geld, ik wil gewoon zonnepanelen vanwege het milieu'

huurders mee. Koen Tuitert, projectleider Zonne-Energie: "De redenen waarom huurders niet meedoen zijn heel divers. Soms verbruiken bewoners al zo weinig energie dat ze geen voordeel halen uit het afnemen van zonnepanelen. Iederzon raadt bewoners dan af om zonnepanelen te nemen. Ook denken huurders soms zelf te weinig voordeel te kunnen halen uit het aanbod van Iederzon. Wat daarbij meespeelt is de onzekerheid over de toekomst van het salderen. Ondanks de garanties die Iederzon samen met Ymere aan bewoners geeft, zien we dat de twijfel bij bewoners dan soms toch te groot is." Iederzon garandeert dat bewoners altijd 1 euro voordeel per jaar hebben, onafhankelijk van de stroomprijzen en het saldeertarief. Maar vaak is niet duidelijk waarom bewoners niet meedoen. Ze reageren gewoon niet op het aanbod of geven aan geen interesse te hebben.

Vve-voorzitter Chris Sjoers: "Het voorstel van Ymere om panelen te huren hebben we afgewezen. We hebben niet voor niks een huis gekocht."



ZONNECOÖPERATIE

Er bleef nog een flink deel van het dak over. "Dat hebben we ter beschikking gesteld aan energiecoöperatie Zuiderlicht. Zij plaatsen 245 panelen", vertelt Sjoers. Bewoners uit heel Noord kunnen mede-eigenaar worden van deze coöperatieve zonnepanelen. Het lidmaatschap kost een euro en elk lid kan vanaf 250 euro mee-investeren door een lening te verstrekken. Jaarlijks ontvangen mede-eigenaren daarvoor een rente van 2 tot 5 procent. Die lening kan, in goed overleg, op ieder gewenst moment worden teruggevraagd.

Vve Bramzeilhof ontvangt een vergoeding van Zuiderlicht voor het gebruik van het dak.

De redenen waarom huurders niet meedoen zijn heel divers

Die komt ten goede aan woningverbeteringen in het complex. "Hiervoor zijn diverse dingen te bedenken." Er is nog steeds ruimte over op het dak. Die kan worden benut door andere eigenaar-bewoners, maar Zuiderlicht kan in de toekomst ook meer panelen plaatsen. •

Vve Hoogoord verduurzaamt Bijmerflat met bijna 150 woningen

Subsidie, leningen en

De vve van Hoogoord West, een van de twee oudste Bijmerflats, is vergevorderd met een ingrijpende onderhoudsbeurt annex verduurzamingsoperatie. Hoe ze dat voor elkaar kregen? Subsidies, leningen, de juiste professionele ondersteuning en vooral een heel actief vve-bestuur, begrijpen we uit het gesprek met vve-bestuurder George Evers. Woningcorporatie Rochdale, eigenaar van enkele tientallen woningen in de flat, werkte loyaal mee. {Fred van der Molen }



▣ MET DE BOUW van Hoogoord startte in 1966 de aanleg van de Bijmermeer. Koningin Juliana kwam zelfs kijken na de oplevering. Terwijl de oostelijke flat volledig in bezit bleef van een woningcorporatie, werd Hoogoord West deze eeuw grotendeels uitgepand. En een deel van de eigenaar-bewoners verkochten hun woning bij vertrek aan particuliere beleggers. Daarbij werden én worden nog steeds woningen verkamerd, tot verdriet van vve-secretaris George Evers: “Slecht voor de sfeer en de sociale cohesie.”

Hoe dan ook, de huidige situatie is dat Hoogoord West een mengelmoes aan eigenaarstypen heeft: van de 147 woningen heeft Rochdale er nog 31, negen eigenaren hebben meerdere woningen en de rest wordt bewoond door eigenaren zelf of wordt door

ze vrijwilligers in Hoogoord ongelooflijk veel tijd en inspanning gekost. Er zijn plannen opgesteld, nieuwsbrieven verstuurd, ledenvergaderingen georganiseerd, huisbezoeken afgelegd om bewoners van de noodzaak te overtuigen, subsidieverzoeken ingediend, enzovoort, enzovoort. En dan moeten er uiteindelijk voldoende eigenaren naar de vergaderingen komen om besluiten te nemen. Voor het aangaan van leningen en subsidies zijn daar strenge regels voor. Een overgrote meerderheid van de eigenaren moet instemmen.

Evers: “We hebben de eigenaren drie pakketten voorgelegd, variërend van alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud tot een ingrijpende verduurzaming. Die laatste optie hield in de plaatsing van zonnepanelen, ledverlichting in de algemene ruimten, energiezuinige liften, het vervangen van al het glas in de woningen door HR++ glas, isolatie van alle draaiende delen, vervangen of inpakken van asbesthoudende gevelpanelen én de spouwisolatie. Men koos voor het laatste pakket.”

Zonder toegewijde vve-bestuurders is het kansloos

hen verhuurd. Zoiets laat zich lastig organiseren. Toch was dat hard nodig, want de flat was dringend aan een grote onderhoudsbeurt toe. Evers, gepensioneerd arbeidssocioloog: “Alles was verouderd. Liften waren om de haverklap defect, de balkons en de galerij op de tweede verdieping waren deels verrot, het dak was oud. We gaven veel te veel geld uit aan reparaties.”

HEEL VEEL TIJD

Evers: “En als je toch aan de slag moet, kijk je natuurlijk ook waar je kunt verduurzamen. Dan maak je je woning weer klaar voor de toekomst.”

Maar hoe krijg je bij al die eigenaren de handen op elkaar voor zo'n kostbare ingreep. Een ingreep waarvoor, zoals bij veel vve's, volstrekt onvoldoende was gespaard.

Eén ding is zonneklaar: zonder toegewijde vve-bestuurders is het kansloos. Het heeft de-

COMPLEXE MATERIE

Natuurlijk doet het vve-bestuur niet alles zelf. Evers: “Het is complexe materie. Dus je moet je laten adviseren en begeleiden. Om renovatie- en verduurzamingsplannen te laten opstellen en doorrekenen, om te verkennen welke leningen en subsidies mogelijk zijn, om die aan te vragen, enzovoort, enzovoort. Wij werken onder andere met de Energiesprong Alliantie (ESA). Voor het benaderen van de bewoners heeft ons geadviseerd bij de keuze van leveranciers.”

Rochdale werkt loyaal mee, concludeert Evers. “Terwijl het niet allemaal in hun belang is. We hebben bijvoorbeeld een twintigjarige lening afgesloten bij het Nationaal Warmtefonds. Voor een corporatie is zo'n lening relatief duur.”

Uiteindelijk is de financiering rond gekomen, dankzij een drietrapsraket: de lening van 4 miljoen

heel veel tijd



euro van het Warmtefonds, een subsidie van 1,2 miljoen uit het Volkshuisvestingsfonds (zie kader) en een stevige verhoging van de servicekosten met 50 euro per maand. Inmiddels zijn de liften vervangen, is het dak vernieuwd en is het plaatsen van de zonnepanelen in volle gang. Vanaf november worden bij alle individuele woningen draaiende delen vervangen en al het glas vervangen.

ASBEST

Tegenslagen zijn er natuurlijk ook. Het duurde lang voordat de subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar kwam. Vervolgens liet de verstrekking van de bouwplaatsvergunning “eindeloos op zich wachten”, aldus Evers. En inmiddels is er een ‘asbestverhaal’. Het was ingecalculerd om asbestpanelen te verwijderen dan wel in te pakken. Maar nu zijn er restjes asbest in de afwerkkits bij de kozijnen aangetroffen. Dat moet worden verwijderd door een gespecialiseerd bedrijf: een half miljoen euro extra kosten en vertraging...

Evers: “Achteraf hadden we dus meer subsidie en een hogere lening moeten aanvragen. Nu moeten we door deze tegenvallers een aantal verbeteringen voor ons uit schuiven.

OP TERMIJN OOK GASLOOS

“Bij de berekeningen gaan we ervan uit dat de bewoners ongeveer 30 procent besparen op hun energiekosten. Maar veel is afhankelijk van hun stookgedrag. Een A-label krijg je bij zo’n flat nooit voor elkaar,” aldus Evers.

Graag zou de vve daarom willen doorpakken en de flat gelijk helemaal gasloos maken. Een aantal jaren terug zijn alle individuele cv-ketels namelijk al vervangen door een warmtenetaansluiting. Bewoners gebruiken gas alleen nog om te koken. Dus de vastrechtkosten zijn relatief hoog. “We hebben een gemeentelijke subsidie aangevraagd voor het gas-

Vve-bestuurder George Evers: “Graag zou de vve willen doorpakken en de flat gelijk helemaal gasloos maken.”

'Maar nu zijn er restjes asbest aangetroffen. Dat betekent een half miljoen euro extra kosten en vertraging'

vrij maken, maar onze contactpersoon daar is weg. Sindsdien is er radiostilte. Mocht er nog eens groen licht komen, dan kunnen we aan de slag.” •

SUBSIDIES EN STEUN VOOR VVE'S

De verduurzaming van Hoogoord werd financieel behapbaar door een subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds en een lening van het Nationaal Warmtefonds. Het Volkshuisvestingsfonds is hoofdzakelijk bedoeld voor woningen in particulier bezit in aangewezen [kwetsbare wijken](#). In 2021 heeft het kabinet hiervoor 120 miljoen euro beschikbaar gesteld en in 2023 280 miljoen euro. Het [Nationaal Warmtefonds](#) verstrekt 'Vve Energiebespaarleningen'. Het maximale leenbedrag is 33.000 euro per appartementsrecht. De leentermijn kan variëren.

Amsterdam stelt de komende jaren [151 miljoen euro subsidie](#) beschikbaar voor woningisolatie. De prioriteit ligt bij de slechtst geïsoleerde woningen, met name in Noord, Nieuw-West en Zuidoost, én bij de ondersteuning van de vele vve's in de stad.

Een overzicht van landelijke subsidieregelingen is hier te vinden:

→ rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/vraag-en-antwoord/subsidie-isolatie-huis

Interview Jelle Beemsterboer: geen radicale koerswijzigingen onder BBB-gedeputeerde

'Straatje erbij is geen

Jelle Beemsterboer, de nieuwe gedeputeerde voor Wonen in de provincie Noord-Holland, wil naast gemeenten, corporaties en ontwikkelaars staan om de woningbouwproductie te versnellen. Vaker 'een straatje erbij' is voor hem geen taboe, maar het leeuwendeel van de toekomstige bouwproductie zal toch op grootschalige locaties gestalte moeten krijgen. { Bert Pots }



Jelle Beemsterboer: "Als ik het nieuwe kabinet mag adviseren: zet vooral in op de bouw van sociale huurwoningen."

▣ HET PROGRAMMA VAN BBB, VVD, PvdA en GroenLinks borduurt voort op de afspraken van het vorige provinciebestuur. Tot en met 2030 zullen er in de provincie Noord-Holland 184.000 nieuwe woningen moeten worden gebouwd. "Dat aantal is niet veranderd", aldus BBB-gedeputeerde Jelle Beemsterboer, "maar wij willen de komende vier jaar wel meer vaart maken met de bouw van nieuwe woningen, ondanks de complexe markt van dit moment."

Hij wil daarbij afrekenen met het beeld dat juist de provincie voortdurend bouwplannen tegenhoudt. "We staan naast gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties om de bouw van nieuwe woningen te versnellen. De nood is enorm. We kennen allemaal de schrijnende voorbeelden van kwetsbare ouderen die geen passende woning kunnen vinden. Of denk aan mensen waarvan de relatie is stukgelopen en die noodgedwongen nog tijdenlang bij elkaar wonen. Jonge mensen verblijven bij hun ouders of stellen een volgende stap in hun leven uit, omdat ze geen eigen woonplek kunnen vinden. Al die mensen moeten erop kunnen rekenen dat we ons uiterste best doen om het woningtekort te bestrijden; we kunnen het ons dus niet meer permitteren dat in Noord-Holland een woningbouwproject vertraging oploopt of misschien helemaal niet doorgaat. En daar zullen we met elkaar - provincie, gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties - aan moeten werken, want zonder goede samenwerking lukt dat niet."

'MIJN DEUR STAAT OPEN'

Beemsterboer is nog maar een paar maanden bezig. Het beleid moet zich nog uitkristalliseren. Afgelopen najaar heeft hij de 44 wethouders van wonen in zijn provincie een brief gestuurd. Daarin worden zij opgeroepen zich bij hem te melden als regels van provincie of het Rijk in de weg zitten. "Ik zie het als een taak van de provincie om onze woningbouwproductie aan te jagen, waar

taboe'

mogelijk knelpunten weg te nemen en partijen met elkaar te verbinden. Ook persoonlijk wil ik graag bijdragen aan het vinden van de juiste oplossingen; bij mij staat de deur wagenwijd open om met elkaar het gesprek aan te gaan." Ook kiest hij partij in de discussie over steun van het Rijk in de strijd tegen de woningnood. "Alle politieke partijen moeten zich zorgen maken over de woningnood. Ook het nieuwe kabinet zal daar volop moeten inzetten. En als ik ze dan mag adviseren:

'Het is de taak van de provincie om de woningbouwproductie aan te jagen'

zet vooral in op de bouw van sociale huurwoningen en maak een verdubbeling naar de bouw van 30.000 sociale huurwoningen per jaar mogelijk."

STEVIG BUDGET

Kan de provincie ook meer geld op tafel leggen? "In het coalitieakkoord is een stevig budget voor wonen opgenomen, omdat we extra woningbouw heel belangrijk vinden. Het is niet voor niks het eerste hoofdstuk in ons coalitieakkoord, maar dat budget wil ik pas inzetten als vaststaat dat onze bijdrage doeltreffend is. Daarbij stellen we duidelijke eisen aan de programmering: een derde deel sociale huur en in totaal twee derde betaalbare woningbouw. Wellicht zijn uitzonderingen mogelijk, als een plan al ver is gevorderd of als

'Op zo'n in onbruik geraakt boerenerf kunnen één tot drie woningen worden gebouwd'

een gemeente kan beargumenteren waarom er op een bepaalde plek minder sociale huur wordt gebouwd, maar in de basis zullen we streng zijn."

OVERAL EEN STRAATJE ERBIJ?

Het EIB vindt dat provincies in de strijd tegen het woningtekort aan de randen van steden en dorpen veel meer ruimte moeten bieden om 'een straatje erbij' te bouwen. Als de provincie zonder veel bureaucratie de toevoeging van maximaal vijftig woningen per kern zou toestaan, dan kunnen er alleen al in Noord-Holland 220.000 woningen worden bijgebouwd. Daarbij wordt door het EIB gepleit voor een einde aan de aanwijzing van delen van de provincie tot bijzonder provinciaal landschap. "Als we ervan uitgaan dat onze nati-

onale woningvoorraad van 7,8 miljoen woningen met zo'n 13 procent moet groeien, dan begrijp ik die redenering wel. Die groei vraagt betrekkelijk weinig extra bouwgrond. Ook ik denk dat we alle dorpen en kernen wat vaker ruimte kunnen bieden voor extra woningbouw, maar we verlangen wel dat gemeenten alleen naar landelijk gebied kijken die geen stempel 'Bijzonder Provinciaal Landschap' hebben." Alleen in specifieke gevallen kan daar volgens hem van worden afgeweken.

"Maar denk erom: 'een straatje erbij' zal altijd aan onze voorwaarden moeten voldoen. We bouwen in onze provincie op duurzame, natuurinclusieve wijze. Elke uitbreiding zal goed moeten worden ingepast in de omgeving en water en bodem zijn sturend. Gemeenten kunnen daar niet aan voorbij gaan. En dat willen ze overigens ook niet."

GROTE BOUWLOCATIES

In het collegeprogramma wordt nog een andere bouwmogelijkheid specifiek benoemd: woningbouw op boerenerven. "Als agrarische bedrijven opschalen en andere stoppen, dan blijven er soms schuren leeg staan. We willen geen provincie vol met vervallen, leegstaande boerenschuren. Onze gedachte is dat op zo'n in onbruik geraakt erf

één tot drie woningen kunnen worden gebouwd. Ik kan me voorstellen dat zeker op erven nabij kernen, als het gaat om sociale woningbouw of de bouw van betaalbare woningen, die aantallen wat worden verruimd. Ook dat beleid moet nader vorm krijgen, maar de bijdrage van woningbouw op erven aan de vermindering van de woningnood zal altijd beperkt zijn. Stel we revitaliseren duizend erven, dan nog gaat het over betrekkelijk weinig woningen. Hetzelfde geldt voor wat ruimer bijbouwen nabij onze kernen; we zullen om het woningtekort serieus te verminderen echt flink moeten opschalen. En dan hebben we het over grote bouwlocaties. Niet in de weilanden, maar bij voorkeur binnenstedelijk. Bij onze OV-knooppunten, want goede bereikbaarheid is belangrijk." •



JELLE BEEMSTERBOER: VAN CDA NAAR BBB

Jelle Beemsterboer (39) heeft een lange carrière achter de rug in de gemeentepolitiek. In 2006 werd hij namens het CDA lid van de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Na de samenvoeging met Schagen en Zijpe in 2013 vervulde Beemsterboer gedurende twee raadsperiodes de rol van wethouder in de nieuwe gemeente Schagen. Als wethouder Wonen spande hij zich in voor meer (sociale) woningbouw. Na een mislukte poging om Kamerlid te worden en naar eigen zeggen groeiende twijfel over de koers van de christendemocraten, keerde hij het CDA de rug toe. In 2023 liet hij zich – inmiddels werkzaam als consultant bij BMC – door de BBB overhalen gedeputeerde in Noord-Holland te worden.

Corporaties zetten vraagtekens bij potentie van optoppen

Mag het een laagje

Er is plek voor 100.000 extra woningen op de daken van bestaande flats. Althans, dat zou blijken uit een inventarisatie van Stec. Maar Amsterdamse corporaties zijn sceptischer, zo blijkt uit NUL20-onderzoek. Er zijn mitsen, maren en tegenvallende ervaringen. Er is potentie, mede dankzij nieuwe bouwtechnieken. Maar grote aantallen liggen in de Amsterdamse regio niet in het verschiep. { Christine van Eerd }

EXTRA WOONLAGEN, EXTRA woonplezier. Dat is de titel van een folder uit 1996 over een optopproject van de AWV (nu Stadgenoot) in Nieuwendam. Twee extra woonlagen op twee portieketageflats plus een aanbouw met woningen en een lift. In 2003 waren de 84 sociale huurwoningen voor senioren in deze vergrijzende buurt klaar.

Eind goed al goed? Helaas niet. Na verloop van tijd kwamen er constructieve problemen aan het licht. Door werking van de badkamervloeren ontstonden lekkages en op de galerijen bleven plassen staan, wat de houten draagconstructie kan aantasten. Stadgenoot heeft de noodzakelijke werkzaamheden al weer enige tijd geleden uitgevoerd. Maar deze ervaring maakt Stadgenoot voorzichtig bij nieuwe optopprojecten: Ze nemen het wel mee bij scenario-analyses voor renovatie van complexen die na de jaren '60 zijn gebouwd.

Want nieuwe technieken brengen nieuwe kansen en Stadgenoot wil die niet bij voorbaat laten schieten.

Ook Rochdale heeft vervelende ervaringen met optopprojecten uit het verleden. In de Hertingenstraat in Osdorp werden woningen op portiekflats geplaatst, voor het grootste deel maisonnettes. Ook hier ontstonden lekkages; het herstel bleek lastig omdat leidingen van de optopwoningen niet rechtstreeks aansluiten op die eronder. De dakbedekking onder de optoplaag blijkt bovendien asbesthoudend. "Een les voor een volgende keer", zegt directeur Vastgoed Eric Nagengast. "Zorg dat de plattegronden goed op elkaar aansluiten, zodat je geen leidingen hoeft te verslepen."

Of zo'n volgende keer er komt, daarvan is hij niet overtuigd: "Het is vooral belangrijk om te kijken wat een buurt nodig heeft." Misschien lukt het in de Klipperbuurt in Banne Noord. Daar werkt Rochdale samen met VORM, die Buurtboost heeft ontwikkeld: een modulair optop-concept voor een groot deel van biobased materialen. "We nemen het mee in de instrumentenkoffer, maar je moet optoppen niet tot doel verheffen", vindt Nagengast. "Iedereen is op zoek naar oplossingen voor de woningnood en nu is optoppen opeens het wondermiddel. Maar het gaat om weinig woningen, per flat een stuk of tien. Het is veel eenvoudiger en sneller om bij nieuwbouw met één of twee extra lagen extra woonruimte te creëren."

DAKLOFTS OP VOORMALIGE HORRORFLAT

Veel positiever is Eigen Haard. Hun allereerste optopproject in Amstelveen is bijna klaar. De eerblijheid gebiedt te zeggen dat de situatie hier heel anders is. Het gaat om Aquarius, de flat die door grote technische en sociale problemen als 'horrorflat' in de media kwam. Eigen Haard besloot de flat compleet te strippen. Er zijn drie nieuwe entrees met lift gerealiseerd om het probleem van onveiligheid in de lange binnengangen op te los-

AFWEGINGEN BIJ OPTOPPEN

Geschikte constructie: de basisvraag of bouwen op het dak kan, ligt bij de fundering en de constructie van het bestaande gebouw. Maar met lichtere materialen is steeds meer mogelijk.

Ruimte in bestemmingsplan: soms is er nog ruimte in het bestemmingsplan voor een extra laag. Is dat niet het geval, dan kan een wijziging tot flinke vertraging leiden.

Parkeren: in Amsterdam geldt geen parkeernorm meer voor extra woningen, in sommige MRA-gemeenten wel. Oplossingen voor extra parkeerplaatsen beïnvloeden het maximum aantal optopwoningen.

Ontsluiting: Hoe komen de bewoners van de bovenste verdiepingen in hun woning? Een lift bijplaatsen is uitermate kostbaar, dus nieuwere flats met lift komen sneller in aanmerking. Samenvoeging van een extra verdieping met bovenste woonlaag omzeilt dit dilemma. Er komen dan niet meer woningen maar grotere woningen.

Geld: Optoppen is financieel eerder haalbaar bij een grootscheepse vernieuwing van het hele gebouw. De totale kosten worden dan gespreid over meer woningen. In andere gevallen is optoppen vaak een dure investering voor sociale huurwoningen.

meer zijn?



Archiefphoto van optopproject van de AWW (nu Stadgenoot) in Amsterdam Noord in 2002. Op twee portieketageflats werden twee extra woonlagen toegevoegd plus een aanbouw met woningen en een lift. Dat leverde 84 sociale huurwoningen voor senioren op.

sen. Binnen de stevige bouwkundige constructie is nu een grotere variatie aan woningen. Onder andere ook daklofts: een extra laag op het dak is verticaal samengevoegd met woningen eronder, via een binnentrap kom je op de tweede verdieping van de woning. Het grote voordeel: de lift hoeft niet hoger dan in de oude situatie.

Projectontwikkelaar Thijs Faber is trots dat dit project relatief snel is gerealiseerd: start in 2019 en oplevering eind dit jaar. De eerste kijkdagen zijn al geweest en de belangstelling voor de sociale en middeldure huurwoningen is overweldigend. Optoppen op deze manier is volgens Faber sneller, goedkoper en duurzamer dan nieuwbouw vanwege hergebruik van de bestaande constructie. Al met al leidt het zo dus tot extra woonruimte zonder dat het extra grondoppervlakte in beslag neemt. Wat Faber betreft is dit zeker voor herhaling vatbaar. Er staan nog heel wat mogelijke optopflats in de MRA en in de rest van Nederland.

RUIMTE IN HET BESTEMMINGSPLAN

De Alliantie ziet mogelijkheden voor optoppen in Almere. Plannen voor de Zoetelaar zijn al vergevorderd. Bij deze overdekte winkelpassage zijn al eerder kantoorruimtes omgebouwd tot woningen. Nu worden er nog eens 34 woningen bovenop gebouwd. “Er zat nog ruimte in het bestemmingsplan”, zegt ontwikkelmanager Bram Meijers. En

Nieuwe technieken brengen nieuwe kansen

daarmee noemt hij een van de belangrijkste criteria voor het succes van optopplannen, want wijziging vergt vaak een lange adem. Hij pleit dan ook voor wijkbestemmingsplannen, waarbij voor een hele wijk wordt vastgelegd dat een extra laag is toegestaan.

DEZE COMPLEXEN WORDEN BESPROKEN IN DIT ARTIKEL

Corporatie	Complex	Aantal woningen		Soort woningen	Stand van zaken
		Oude situatie	Nieuwe situatie		
Eigen Haard	Aquarius, Amstelveen	145	182	Sociaal en middenhuur, 25-100 m ²	Oplevering december 2023
de Alliantie	De Zoetelaar, Almere	94	127	34 middenhuur woningen circa 70 m ²	Start bouw eind 2023
Parteon	De Beren, Krommenie	358	400	42 woningen voor o.a. Zaanse jongeren	Bestemmingsplanprocedure is net gestart.



Naast de vergevorderde plannen voor de Zoetelaar onderzoekt de Alliantie een tweede optopproject. Samen met conceptwongingleverancier Koopmans wonnen ze de Competitie Upcycle City. Hiermee daagde de gemeente Almere marktpartijen uit om met innovatieve oplossingen te komen. Nu zoekt de Alliantie een locatie om het plan te realiseren. Hoewel ook Meijers denkt dat corporaties met nieuwbouw de grootste klappen kunnen maken, sluit hij nog meer optopprojecten niet uit. “De ruimte is schaars en in combinatie met verduurzaming kun je de kwaliteit van een heel gebouw vergroten. Wel is het belangrijk om de huidige bewoners erbij te betrekken. Zij moeten het ook willen.”

EXTRA WOONMETERS

Ook commerciële verhuurders kiezen soms voor optoppen. Vesteda kocht een flat van Rochdale aan de Boelelaan aan de rand van de Zuidas en heeft deze in 2016 van top tot teen vernieuwd. Daarbij kwamen op de bovenste verdieping tien penthouses met een extra opbouw op het dak. Deze woningen, met een huur van circa 1.900 euro per maand, zijn populair, aldus CEO Gertjan van der Baan. “We hebben geen woningen toegevoegd, maar wel extra woonmeters. Mensen die deze woningen huren laten vaak een kleinere woning achter en zo draagt het bij aan de doorstroming.”

Er was ruimte voor meer opgetopte woningen, maar er kwam ook een groen dak met waterbuffer en een gezamenlijk dakterras voor alle huurders. In de directe omgeving ziet Van der Baan nog vele flats met grijze grind- en bitumendaken. Wat hem betreft krijgt hun voorbeeld navolging, vanwege het groen én de extra woonmeters.

IDEE VAN BEWONERS ZELF

De Beren in Krommenie: drie flats met 358 sociale huurwoningen van vijftig jaar oud. Hier werkt Parteon samen met bewoners aan een plan voor verduurzaming van de woningen en verbetering van de leefbaarheid. Omdat ook in de Zaanstreek de vraag

De Aquarius-flat in Amstelveen. Eigen Haard heeft de flat volledig gerenoveerd en extra woonlagen toegevoegd.

naar woonruimte groot is, werd tevens gekeken naar mogelijkheden om te verdichten. “We zijn er voor de huidige bewoners, maar ook voor de mensen die nog geen huis hebben”, zegt vastgoedontwikkelaar Elly de Boer. “We willen de leefbaarheid in de buurt behouden en versterken én extra bewoners verwelkomen.”

Een eerste idee – woningen op de plek van garages – viel niet in goede aarde. Een serie meedenksessies volgde, waarbij bewoners op een grote plattegrond puzzelden waar extra woningen konden komen. Al schuivend met de blokjes ontstond het idee om ze op de bestaande flats te zetten. Parteon deed een quick scan en concludeerde dat dit in principe mogelijk zou moeten zijn. Deze variant werken ze nu samen met de gemeente uit. In het programma van eisen komt te staan dat de bouwtijd zo kort mogelijk moet zijn. Dan kan bijvoorbeeld met conceptwoningen die in een fabriek zijn voorbereid. Maar het optoppen staat niet op zichzelf, benadrukt De Boer. Parteon investeert in het sociaal weefsel en gaat sowieso de bestaande woningen verduurzamen en voorbereiden op een aardgasvrije wijk. Wanneer de werkzaamheden beginnen en of het optoppen doorgaat, kan en wil ze nog niet zeggen: “Optoppen is een hype, laat ons alsjeblieft het proces zorgvuldig doorlopen.”

‘NIEUW LEVEN VOOR OUDE PORTIEKFLAT’

Optoppen staat weer volop in de belangstelling als extra mogelijkheid om binnenstedelijk te verdichten. “Optoppen biedt ongelooflijk veel kansen,” aldus demissionair minister De Jonge. Allereerst omdat je de locaties al hebt. En je kunt het combineren met renovatie en verduurzaming. Een studie van een studententeam van de TU Delft voedde vorig jaar het smeulende vuurtje. Zij berekenden dat van de 847.000 oude portiekflats een flink deel een nieuw leven zou kunnen krijgen met een ‘energiepositieve optopping’: een module die niet alleen twee nieuwe lagen met extra woningen creëert, maar de flat óók energieneutraal maakt. Een prototype werd in

‘Optoppen is een hype, laat ons alsjeblieft het proces zorgvuldig doorlopen’

maart 2022 onthuld in The Green Village in Delft.

Optoppen: particuliere eigenaren doen het veelvuldig, maar dan vooral om zelf extra woonruimte te creëren. En ook bestuurlijk en in de corporatiesector staat het onderwerp weer op de agenda. De gemeente Amsterdam inventariseert de mogelijkheden; corporaties delen hun ervaringen via Aedes en via de AFWC. Maar de terughoudendheid is voelbaar: er moet wel aan een hele lijst voorwaarden (zie kader) zijn voldaan, wil optoppen in beeld komen. Zeker, de snelle ontwikkelingen in de prefabbouw scheppen nieuwe mogelijkheden. Maar 100.000 extra woningen? De minister kan zich maar beter niet op korte termijn rijk rekenen. •



62-78

De opkomst van het huurdersportaal

Huurders bij woningcorporaties ontkomen er nauwelijks meer aan: het contact met de corporatie vindt steeds vaker digitaal plaats. Door het gebruik van een online portaal waar huurders inloggen, regelen zij met een druk op de knop hun huurderszaken zelf, zonder dat daarbij telefonisch of e-mailcontact nodig is. Voor woningcorporaties en veel huurders is dat efficiënt, maar lang niet alle huurders kunnen deze digitale ontwikkeling bijbenen. Bovendien kunnen hulporganisaties buitenspel worden gezet. { Bono Siebelink }

UIT EEN DOOR NUL20 uitgevoerde enquête onder de Amsterdamse woningcorporaties blijkt dat alle corporaties een online portaal voor digitale afhandeling van huurderszaken hebben geïntroduceerd. Wel zit er een groot verschil in de functionaliteit van de portalen. Waar sommige huurders er alleen hun gegevens kunnen wijzigen of de huur betalen, bieden corporaties als Rochdale, Ymere en de Alliantie een uitgebreid aanbod aan functies zoals het aanvragen van een woningruil, opzeggen van een parkeerplaats of doorgeven van een huisbewaaring.

TELEFOON BLIJFT GELIEFD

Door het uitbreiden van de functionaliteit en het doorontwikkelen van gebruiksvriendelijkheid proberen woningcorporaties het in gebruik nemen van het portaal zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Tegelijkertijd waarborgen zij de bereikbaarheid door

Amsterdamse woningcorporatie Huursector) in 2023 blijkt dat twee derde van de ondervraagde huurders het liefst telefonisch contact opneemt met de woningcorporatie, gevolgd door het contact via e-mail (15 procent), een bezoek aan het kantoor (5 procent) of het huurdersportaal (4 procent). Daar staat tegenover dat het gebruiksgemak van het huurdersportaal wel gemiddeld het cijfer 7,5 krijgt van de huurders. Vanwege de voorkeur voor telefonisch contact adviseerde KWH al in een eerder gepubliceerd rapport uit 2021: Behoud telefonische contactmogelijkheden tijdens het digitaliseren.

TWEEDUIZEND BELLETJES PER DAG

Amsterdamse woningcorporaties zien het aantal telefoontjes in de afgelopen jaren afnemen. Het huurdersportaal, maar ook webchats en betere voorlichting over online mogelijkheden, hebben hier invloed op. Toch neemt de duur van telefoongesprekken bij sommige corporaties juist toe. "Er zit geen dwang op", aldus Christiaan Koenders, manager klantbediening bij Ymere. "Maar wij hebben dagelijks tussen de 1.000 en 2.000 belletjes en er blijft niet veel capaciteit over om huurders die wat extra hulp nodig hebben meer aandacht

te geven. De vraag is: hoe zetten we de telefonische capaciteit bij voorkeur in? Bij huurders die zelf hun online zaken kunnen regelen of om huurders die meer hulp nodig hebben uitgebreider te helpen?" Ymere probeert door middel van pilots in kaart te brengen welke huurders gemakkelijk de overstap zouden kunnen maken naar het online portaal, maar hier nog geen gebruik van maken. Daarnaast wordt bij de optimalisering van het portaal efficiënt gekeken welke huurdersvragen beter telefonisch of met het portaal beantwoord kunnen worden.

KWH:

'Neem de huurder bij de hand in het digitaliseringsproces'

communicatie via de telefoon en webchat in de meeste gevallen nog als optie aan te bieden en het gebruik hiervan te monitoren, waar in enkele gevallen ook nog een e-mail gestuurd mag worden of een afspraak op het kantoor gemaakt kan worden. Bij alle Amsterdamse corporaties kunnen huurders belangrijke informatie nog via de post ontvangen en worden alle verzoeken en aanvragen via het portaal bevestigd via e-mail.

Toch valt deze digitaliseringsslag bij huurder nog niet altijd in de smaak. Uit data van een landelijk huurdersonderzoek uitgevoerd door KWH (Kwa-

WIE KAN ER NIET MEEKOMEN?

Toch vinden sommige huurders het gebruik van het portaal lastig. KWH schatte in 2021 dat minstens een kwart van de huurders niet genoeg digitale vaardigheden heeft voor het gebruiken van het huurdersportaal. “We moeten niet vergeten dat er nog steeds een groep is die dit niet zomaar kan”, zegt Ingrid Houtepen, adviseur en teamleider bij stichting !WOON. “Zij hebben soms de apparatuur niet en smartphones zijn ook niet altijd betaalbaar. Wij kunnen als hulporganisatie niet op afstand met de huurder inloggen in het systeem en voor de huurder alles gaan invullen.” Naast de huurder verliezen ook hulporganisaties de toegang tot belangrijke informatie die nodig is voor de afhandeling van geschillen tussen de huurder en woningcorporatie. Daarom adviseert Houtepen de corporaties om flexibel te zijn in de contactmogelijkheden en te luisteren naar de behoeften van huurders.

Ook KWH adviseert: ga niet hals over kop digitaliseren en neem de huurder bij de hand in het digitaliseringsproces. Koenders: “Ik heb een iets specifiekere aanpak in gedachten dan het KWH. Ik denk dat je dit soort ontwikkelingen goed kunt starten met huurders die het zelf ook al handig vinden en het in de vingers hebben.” Volgens hem is het een proces van de lange adem en zetten woningcorporaties al grote stappen in hun dienstverlening wanneer alleen zij die mee kunnen komen, daadwerkelijk meegenomen worden. Voor huurders die moeilijker meekomen, zou de corporatie andere kanalen moeten blijven aanbieden. Hoewel Amsterdamse woningcorporaties hier zoveel mogelijk op inzetten, worden gestuurde brieven en e-mails niet altijd meer in ontvangst genomen.

MINDER INZAGE IN CORRESPONDENTIE

Terwijl de nadruk bij digitalisering op gebruikersvriendelijkheid ligt, ontbreekt het bij sommige systemen nog aan gedetailleerde inzage in de correspondentie. Wanneer mailen met de corporatie niet meer mogelijk is, worden huurders voor schriftelijke vragen naar het huurdersportaal doorverwezen. Uit de enquête onder de Amsterdamse woningcorporaties blijkt dat huurders in het portaal wel ontvangen post en ontvangstbevestigingen van ingediende verzoeken kunnen teruglezen, maar dat daarbij niet altijd te herleiden valt wat precies door de huurder schriftelijk is gemeld. Een kwalijke zaak volgens Ingrid Houtepen, van stichting !WOON. Zij zou graag zien dat meldingen rondom gebreken of bezwaren tegen servicekostenafrekeningen via de e-mail worden verstuurd. “De terugkoppeling van het portaal is minimaal. Je voert van alles in en je krijgt terug: U heeft een onderhoudsklacht gemeld. Wat je precies hebt gemeld en hoe je het onderbouwd hebt, staat er vaak niet in.” Volgens Houtepen kan dit een risico vormen voor de huurder wanneer bij geschillen de huurcommissie wordt ingeschakeld maar zij geen goed oordeel over de situatie kan vellen omdat de



informatie afkomstig van de huurder niet terug te lezen is. Daarbij wordt de correspondentie in veel gevallen niet langer dan een jaar in het huurdersportaal bewaard.

WERK IN UITVOERING

Koenders geeft aan dat de functionaliteit van het portaal zo is ingericht om op gebruiksvriendelijke manier aanvragen gemakkelijk zelf in gang te zetten, niet zozeer om de toetsbaarheid van al het klantcontact te garanderen. Wel vermoedt hij dat de functionaliteit van de systemen zal worden uitgebreid en de inzage in correspondentie verbetert, aangezien dit voor huurders ook wenselijk is. Bij telefonisch contact wordt door medewerkers van Ymere al wel een verslag van een telefoongesprek gemaakt, wat door de huurder kan worden opgevraagd.

INGRID HOUTEPEN:

‘Laat mensen communiceren op de manier die voor hen het prettigst is’

Dergelijke verslagen zijn echter nog niet zichtbaar in het portaal. Toch adviseert Houtepen om bij het optimaliseren van het portaal zowel gebruikersvriendelijkheid als accurate terugkoppeling na te streven. Ook wanneer huurders over klachten bellen, zouden zij als vervolgstap nog een e-mail moeten kunnen sturen. Het liefst ziet Houtepen dat hulporganisaties makkelijk digitaal kunnen inspringen en dat zij ook inzage krijgen in de correspondentie van het portaal. Maar uiteindelijk acht zij het het belangrijkste dat het belang van de huurder in beeld blijft: “Laat mensen communiceren op de manier die voor hen het prettigst is.” •



De Jonge op werkbezoek bij !WOON

✳️ Op werkbezoek bij Stichting !WOON liet demissionair minister Hugo de Jonge zich bijpraten over de werkzaamheden van !WOON en de situatie op de woningmarkt in de regio Amsterdam.

De Jonge was zeer geïnteresseerd in de implementatie van de Wet goed verhuurderschap in de regio Amsterdam. Onderdeel daarvan is een verplicht gemeentelijk meldpunt. !WOON verzorgt inmiddels voor een aantal gemeenten in de regio Amsterdam dat meldpunt. De hoofdstad heeft ervoor gekozen zelf een meldpunt in te richten naast het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag van !WOON. Volgens Gert-Jan Bakker van het meldpunt bijt dat elkaar niet: "Er wordt goed samengewerkt en informatie uitgewisseld. Zij zitten op het bestuurlijke traject, wij blijven diezelfde huurder ondersteunen richting huurcommissie." Volgens Bakker doen steeds meer expats een beroep op het meldpunt: "Het tegenwoordige verdienmodel van huisjesmelkers is om de borg niet terug te betalen. Dat is vaak twee keer de maanduur."

Om de noodzaak van de Wet betaalbare huur te onderstrepen werd De Jonge meegenomen naar een woning in Nieuw-West van 62 vierkante meter met energielabel D. Het puntentotaal van deze woning komt dankzij 50 'WOZ-punten' op 153 punten uit. Bewonersconsulent Elmer van den Berg: "Dat betekent met de huidige puntentelling dat de verhuurder kan vragen wat hij wil. Bijvoorbeeld 2.000 euro. En dat gebeurt ook."

Stille dood voor 'markttoets'

✳️ Middenhuur hoort weer helemaal bij het corporatiedomein. Medio november ging ook de Eerste Kamer akkoord met het afschaffen van de marktverkenning voor corporaties. Dat maakt definitief de weg vrij voor corporaties om middenhuurwoningen te bouwen.

Hiermee sneuvelt, na de afschaffing van het tijdelijk huurcontract, een volgend onderdeel van het beleid van voormalig minister Stef Blok. Destijds legde hij vast dat er aan activiteiten van woningcorporaties die niet tot de 'Diensten van Algemeen Economisch Belang' (DAEB) behoorden een marktverkenning vooraf moest gaan. Blok wilde zo voorkomen dat corporaties zouden concurreren met marktpartijen. De praktijk is echter dat de bouw van middeldure huurwoningen fors achterblijft bij de vraag. In de Nationale Prestatieafspraken hebben Rijk, Aedes en Woonbond daarom afgesproken dat woningcorporaties tot 2030 ook 50.000 middeldure huurwoningen gaan bouwen.



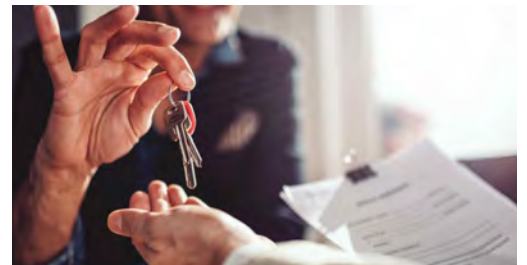
Olympiakwartier Oost (Almere): corporaties bouwen hier sociale huur en middenhuur



Raad van State kritisch over huurregulering

✳️ Huurregulering in de vrije sector kan ertoe leiden dat het aanbod aan huurwoningen eerder afneemt dan toeneemt. Dat schrijft de Raad van State in een kritisch advies over de Wet betaalbare huur. De afdeling Advisering acht de kans reëel dat het wetsvoorstel leidt tot verkoop van huurwoningen en verminderde nieuwbouw van huurwoningen. Overigens had De Jonge al voor het advies uitkwam zijn wetsvoorstel op enkele punten aangepast om aan de bezwaren tegemoet te komen. Zo heeft hij het effect van de zogeheten WOZ-cap verzwakt. En om de nieuwbouw te stimuleren wordt de aangekondigde 'opslag' op de maximale huur voor nieuwbouwwoningen verhoogd van 5 naar 10 procent.

Het is nog niet duidelijk of het advies gevolgen heeft. En evenmin welk standpunt de nieuwe Tweede Kamer gaat innemen. De beoogde invoeringsdatum was al verschoven van 1 januari naar 1 juli 2024.



Vast huurcontract wordt weer de norm

✳️ Een vast huurcontract wordt in de loop van 2024 weer de norm nu ook de Eerste Kamer heeft ingestemd met het initiatiefvoorstel van PvdA en ChristenUnie. Daarmee krijgen huurders weer dezelfde zekerheden als voor 2015, met de invoering van de Wet doorstroming huurmarkt door toenmalig minister Stef Blok. Het wetsvoorstel regelt dat de toen geïntroduceerde algemene huurovereenkomsten voor bepaalde tijd verdwijnen. Tijdelijke verhuur mag straks alleen in een beperkt aantal gevallen.

Na 2015 bleek dat nieuwe huurders in de particuliere sector steeds vaker alleen met een tijdelijke huurovereenkomst een huurwoning konden krijgen. Dat geldt in Amsterdam inmiddels al voor 42 procent van alle recente huurders, zo wordt in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gesignaleerd. Huurders zitten hierdoor continu in onzekerheid over hun woontoekomst.

Corporaties investeren fors in verduurzaming

✳️ Corporaties hebben hun investeringen in verduurzaming flink opgevoerd. Bijna 40 procent van de corporatiewoningen heeft daardoor nu energielabel A of beter. En het aantal woningen met energielabel E, F of G is het afgelopen jaar afgenomen van 247.300 naar 180.700 woningen. Die forse afname komt overigens voor de helft door een methodiekcorrectie. Dit blijkt uit de jaarlijkse benchmarkcijfers van Aedes.

In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld dat er geen woningen meer zijn met energielabel E, F en G aan het eind van 2028. Koepelorganisatie Aedes zegt nu dat die doelstelling "in zicht is". Ten opzichte van 2021 nam het aandeel corporatiewoningen met energielabel E, F en G vorig jaar af van 11,8 naar 8,6 procent. Het afgelopen jaar is de energieprestatie van 33.000 woningen met energielabel E, F en G verbeterd. Nog eens zo'n aantal kreeg een beter label door een administratieve correctie. Niet alleen zijn de investeringen in woningverbeteringen aanzienlijk gestegen, maar ook die in planmatig onderhoud. Ook die investeringen dragen bij aan betere energieprestaties. Met het gasloos maken van woningen vlot het veel minder.



Sociale woningbouw in MRA blijft achter bij woondeal

✳️ De woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam hebben vorig jaar 3.684 woningen gebouwd. De nieuwbouw blijft daarmee fors achter bij de jaarlijkse doelstelling van 5.000 nieuwe woningen uit de MRA-Woondeal. De corporaties waarschuwen dat veel plannen in de woondeal te zacht zijn en dat ze te weinig bouwlocaties hebben. Om die reden tekenden ze dit voorjaar de woondeal niet. Veruit de meeste nieuwe woningen staan in Amsterdam (2.201). In zestien van de dertig gemeenten is het afgelopen jaar geen enkele sociale huurwoning opgeleverd. De voorraad corporatiewoningen nam netto met 1.960 woningen toe. Dat blijkt uit het eerste gezamenlijke jaarbericht van het Platform Corporaties Metropoolregio Amsterdam.

Joost Zonneveld nieuwe hoofdredacteur NUL20

✳️ Vanaf 1 januari is Joost Zonneveld de nieuwe hoofdredacteur van NUL20. Daarmee keert een bekend gezicht terug bij de redactie van het platform over wonen en bouwen in de metropoolregio Amsterdam.

Joost Zonneveld (1973) is een ervaren journalist die onder meer jarenlang voor Het Parool schreef en van 2007 tot 2021 redacteur van NUL20 was. Hij deed zijn eerste hoofdredactionele ervaring op bij vakblad Ruimte+Wonen en heeft sinds 2020 de leiding over de redactie van Gebiedsontwikkeling.nu dat in de afgelopen jaren uitgroeide tot een toonaangevend online platform over gebiedsontwikkeling. Daar blijft hij ook na 1 januari voor de helft van de week werkzaam.



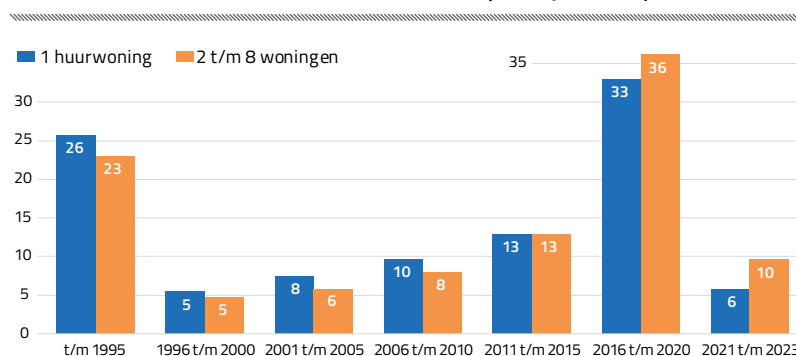
NUL20 gaat per 1 januari door als stichting. Voorzitter Jacqueline van Loon is zeer verheugd met Joost als nieuwe hoofdredacteur: "Hij heeft een brede journalistieke ervaring en kent de regio Amsterdam goed. Nu het papieren tijdschrift verdwijnt, komt alle aandacht op het online platform te liggen. Het is aan de nieuwe hoofdredacteur van NUL20 om daar vorm aan te geven."

Zonneveld: "Het is niet alleen bijzonder om Fred van der Molen op te volgen die NUL20 meer dan twintig jaar heeft geleid, het is ook bijzonder dat NUL20 de stap maakt naar een volledig online platform. Dat biedt nieuwe mogelijkheden en die zullen stap voor stap duidelijk worden. Daarbij blijft de inhoudelijke lijn van de afgelopen jaren overeind."

Bijna 40 procent particuliere huurwoningen is na 2015 aangekocht

✳️ Een derde van de huurwoningen van de kleinere particuliere beleggers is verworven in de periode van 2016 tot 2020. Veel beleggers stapten toen in vanwege de aantrekkelijke rendementen, de grote vraag naar huurwoningen en de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten. Na 2020 zakt de populariteit van 'buy-to-let' af. Dat is volgens het Kadaster het gevolg van overheidsmaatregelen om dit aankopen-voor-verhuur af te remmen. Denk hierbij aan de verhoging van de overdrachtsbelasting en de opkoopbescherming. Het aankoopjaar van 6 procent van deze categorie huurwoningen ligt na 2020.

AANKOOPDATUM PARTICULIERE HUURWONINGEN (PER 1 JULI 2023)





In november 2008 besteedde NUL20 aandacht aan Kamers met Kansen-projecten voor jongeren. We spraken toen met 'Burgs' Macnack, die een dak boven zijn hoofd kreeg dankzij het WerkHotel in Bos en Lommer.

Foto Nico Boink

Het Woonprotest op zaterdag 12 september 2021 was de eerste - drukbezochte - manifestatie in Amsterdam tegen de wooncrisis.



Niet eerder gepubliceerde foto, de uitleg spreekt voor zich.





De Keukentafel: een programma van de HvA waarbij studenten met een gezin werken aan een positieve leeromgeving. De foto werd gemaakt in december 2020, midden in de coronatijd.



Na zeventien jaar ingeschreven te hebben gestaan bij WoningNet heeft Helga de sleutel gekregen van een huurwoning van Eigen Haard. December 2016

Juni 2010. Bij de renovatie van 'De grote Verfdoos' in Geuzenveld is deze glazen liftschacht annex trappenhuis aangebracht.



Mei 2011, foto uit een reportage in verpleeghuis De Keyzer, een nieuwe kleinschalige woonvoorziening voor dementerende ouderen. Foto werd niet eerder gepubliceerd.

Coverfoto decembernummer van 2014. Thema: vakantieverhuur



Hier bouwt Amsterdam nog woningen met tuin

Weespersluis

Na de fusie met Weesp kreeg Amsterdam er een grote nieuwbouwwijk bij. Hier kan de bemiddelde Amsterdammer nog een nieuwbouwwoning met tuin kopen. Bemoeienis van de hoofdstad heeft geleid tot 600 extra woningen, waaronder goedkopere koopwoningen en 60 sociale en 60 middeldure huurwoningen. { Fred van der Molen }

▣ HOEKWONING TYPE C in Lanenrijk: 650 tot 700 duizend euro, twee-onder-een-kapwoning in Lanenrijk: 795 tot 860 duizend euro, Tussenwoning in Vechtrijk: 575 tot 805 duizend euro. Een greep uit het woningaanbod in Weespersluis, de uitbreidingswijk in de Bloemendalerpolder die sinds de fusie met Weesp onder de gemeente Amsterdam valt. Hier kan de Amsterdammer nog een nieuwbouwwoning met tuin betrekken én inwoner blijven. Mits hij of zij het kan betalen natuurlijk, want er worden vooral koopwoningen gebouwd in de prijscategorie boven de 7 ton. Vanaf de start komen veruit de meeste kopers, zo'n 80 procent, ook uit Amsterdam.

En terwijl op veel plekken in Nederland de klad zit in de nieuwbouw, loopt die verkoop hier ook nog goed door, aldus projectdirecteur Fred Langslag van de GEM Bloemendalerpolder/Weespersluis. "De series die BPD/Van Erk en AM deze zomer in de verkoop hebben gedaan zijn allemaal

verkocht. Dat waren min of meer toevallig wat kleinere series van ongeveer dertig woningen."

De woningen zijn populair, niet alleen omdat ze dicht bij Amsterdam en Weesp en bij een treinstation liggen. Maar ook vanwege de historiserende architectuur die modernistische architecten verfoeien en veel Nederlanders juist omarmen. Lanenrijk kreeg een tuinstadkarakter met fin-de-siècle architectuur, Vechtrijk is geïnspireerd op een vestingstadje met klassieke Hollandse bouwstijlen en Waterrijk is een rijk van eilandjes met landelijke villa's. Groen en water spelen trouwens sowieso een belangrijke rol in het plan. Inmiddels zijn er 1.200 woningen opgeleverd en 600 in aanbouw.

MEER WONINGEN

Het stedenbouwkundig programma van de ontwikkelmaatschappij, waarin BPD/Van Erk, AM en

Blauwhoed/Van Wijnen participeren, is al in 2012 vastgesteld. Dat waren andere tijden, nog midden in de vorige bouwcrisis. Volgens dat plan kreeg Weespersluis 2.750 woningen, waarvan 10 procent betaalbare koop en geen sociale huur. In een latere fase zijn er na gesprekken met de gemeente Weesp 150 sociale huurwoningen toegevoegd. Na het fusiebesluit is Amsterdam opnieuw met de ontwikkelaar in gesprek gegaan. Dat heeft tot aanpassingen geleid: er komen meer woningen, en ook meer minder dure woningen. Langeslag: "Dus op de plek van een villa van 1,5 miljoen bijvoorbeeld drie woningen van 5 ton; meer rijtjeswoningen dus, maar wel in de stijl van de wijk." En er zijn ook wat betaalbare huurwoningen toegevoegd: 60 sociale en 60 middeldure huurwoningen. Het aantal woningen van de nieuwe wijk komt daarmee 600 stuks hoger uit, in totaal 3.550 woningen. De meeste extra woningen komen aan de westkant, maar ook op de andere locaties is plek gevonden voor extra bebouwing.

ZORG OM VOORZIENINGEN

Weespersluis kwam dit voorjaar in het nieuws door het tekort aan crèches en buitenschoolse opvang. Wijkbewoners zien in de volgende fase ook een scholentekort op zich afkomen. En ook in Weesp zelf maakt men zich grote zorgen over het tekort aan voorzieningen nu de nieuwbouwwijk nog groter wordt. Er zijn al forse wachtlijsten voor crèches en kinderdagopvang.

In de huidige Brede School Weespersluis zitten twee basisscholen, een buitenschoolse opvang, een sporthal en een buurtkamer. Aan de bouwplannen voor Weespersluis zijn inmiddels extra scholen en BSO-voorzieningen, zowel tijdelijk als definitief, toegevoegd.

Kenmerkend voor Weespersluis is de historiserende architectuur die modernistische architecten verfoeien en veel Nederlanders juist omarmen

Maar zeker met de 600 extra woningen vreest men in Weesp dat in de naaste toekomst op meer gebieden voorzieningen tekortschieten, zoals bij sport en zorg.

Dit soort groeistuipen zijn niet ongebruikelijk in nieuwbouwwijken. Maar het chronische personeelstekort in veel sectoren maakt oplossingen minder maakbaar. •



Initiatieven voor betaalbare koopwoningen in de MRA

KoopStart-regeling favoriet

Nieuwbouwwoningen zijn buiten het bereik van veel huishoudens gekomen. Ook in de MRA lukt het nauwelijks meer om voor middeninkomensgroepen betaalbare koopwoningen onder de 355.000 euro te bouwen. Gemeenten proberen met tijdelijke kortingen nieuwbouw voor deze groep toch bereikbaar te maken. Welke initiatieven worden er in de MRA genomen en wat krijg je voor dat bedrag in de stad of regio? { Jaco Boer }

Sabrina van Winden in haar 'smart tiny loft' van 24 m2 op het Cruquiseiland, Amsterdam Oost.

▣ SABRINA VAN WINDEN (30) was het samenwonen met twee huisgenoten in een sociale huurwoning na een aantal jaren beu. Maar ze dacht niet dat ze in haar eentje in Amsterdam een eigen woning zou kunnen kopen. Totdat haar oog op Funda op een advertentie viel voor een smart tiny loft op het Cruquiseiland. Voor iets minder dan twee ton inclusief 50-jarige afkoop van erfpacht kon ze een appartement van 24 vierkante meter krijgen die door zijn slimme indeling en multifunctionele meubilair veel ruimer aan bleek te voelen dan de grotere studio waar ze ooit had gewoond. Ze voldeed ook aan de eis dat kopers tussen de 20 en 35 jaar moesten zijn en een maatschappelijk beroep in de stad heb-

ben. Na een korte periode op de wachtlijst kwam het verlossende telefoontje en werd ze eigenaar van het appartement waar ze inmiddels alweer twee maanden woont.

Sabrina is vooral enthousiast over de vele opbergkasten onder de met houten latjes weggewerkte hoogslaper. Ook de verrijdbare keukenwand, die extra vierkante meters oplevert als er niet wordt gekookt vind ze erg fijn. "Bij mijn verhuizing vroeg ik mij af hoe ik alle spullen op zou kunnen bergen. Maar dat bleek geen enkel probleem. Mijn tv kon ik op de verrijdbare achterwand van de keuken hangen. En dankzij het verwarmingselement boven de entree is het hier altijd aangenaam warm." Totdat



bij gezinswoningen

ze met haar vriend gaat samenwonen ziet ze zichzelf nog wel op deze plek wonen. “Het is een leuke locatie en de woning voelt erg comfortabel aan. Er is niets dat ik mis.”

ALLEEN EEN STUDIO NOG HAALBAAR

Voor singles als Sabrina die in de stad willen wonen en meer dan 8.000 euro per vierkante meter voor hun woning kunnen neerleggen, kan een Smart Tiny Loft een uitkomst zijn. Wie samenwoont of kinderen heeft, zal op zoek zijn naar meer vierkante meters en dan schieten de prijzen in Amsterdam en de regio al snel voorbij de betaalbaarheidsgrens. Demissionair minister De Jong heeft die grens eerder in zijn Nationaal programma Betaalbaar Wonen op 355.000 euro gelegd.

In opdracht van de gemeente Amsterdam onderzocht adviesbureau Rigo op welke manier middengroepen met een bruto jaarinkomen tussen 45.000 en 70.000 euro voor dit bedrag in de hoofdstad aan een nieuwbouwwoning kunnen worden geholpen. De uitkomst: op een centraal gelegen nieuwbouwlocatie als het Zeeburgereiland kunnen ze zonder ondersteuning hooguit een studio van 40 vierkante meter kopen. In een goedkoper stadsdeel als Zuidoost is voor de hogere middeninkomensgroepen ook een woning van 64 vierkante meter bereikbaar, maar voor een gezin is dat nog steeds erg krap.

SPECIALE REGELINGEN

Gestegen bouwrijzen en rente maken het steeds lastiger om voor middengroepen te bouwen. De enige manier om de spreekwoordelijke onderwijzer, politieman of verpleger aan een nieuwbouw een-gezinswoning in de koopsector te helpen, is de woning aan te bieden onder de marktwaarde via een speciale regeling. De gemeente heeft daarbij volgens Rigo keuze uit drie kansrijke instrumenten. Zo kan het stadsbestuur bij ontwikkelaars en corporaties een koopvariant stimuleren met uitgestelde betaling van een deel van de marktwaarde, zoals KoopStart of Kopen naar Wens. De gemeente kan zelf de koper ook een korting op de erfpachtcanon geven of afkoop ervan uitstellen tot de woning wordt doorverkocht. En voor specifieke projecten is er nog de Starterslening die kan worden toegespitst op het betaalbare segment.

CORPORATIES HUIVERIG VOOR TERUGKOOP

Er zijn nog meer interessante instrumenten zoals KoopGarant, waarbij de ontwikkelaar of corporatie bij doorverkoop de woning terugkoopt van de eerste

eigenaar en deze opnieuw betaalbaar aanbiedt op de markt. Veel gemeenten waaronder Amsterdam, zien heil in deze constructie. Maar in gesprekken met verschillende partijen merkte Rigo-onderzoeker Kees Dol dat de animo hiervoor beperkt is. “Er zijn wel corporaties die het aanbieden, zoals Woonbron in Rotterdam en Dudok in Hilversum. Maar meestal gaat het dan om verkoop van bestaande huurwoningen die in maatschappelijk gebonden eigendom blijven. De meeste woningcorporaties zijn huiverig voor de financiële reserves die ze bij KoopGarant op hun balans moeten houden om de woning terug te kunnen kopen. Zij zetten dat geld liever in om meer sociale huur- of middenhuurwoningen te bouwen. Bovendien hebben ze harde afspraken met het ministerie gemaakt om veel woningen in korte tijd te verduurzamen.”

Als de gemeente kiest voor een van de erfpachtvarianten, moet zij voor deze constructies nog wel overeenstemming bereiken met de NHG en de belangrijkste banken, waarschuwt Dol. “Die stellen zich terughoudend op tegen nieuwe varianten.”

GEEN ROMPSLOMP

Eigen erfpachtregelingen vragen ook om voldoende ambtelijke capaciteit in je organisatie. Bij de Starterslening neemt juist het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) alle rompslomp van een gemeente over. Je hoeft alleen geld te storten bij de organisatie en inkomens- of voorrangseisen op te

Middeninkomens kunnen op Zeeburgereiland hooguit een studio van 40 m² kopen

stellen. Om generieke prijsopdrijving te voorkomen, zou volgens Dols het laatste instrument alleen ingezet moeten worden op specifieke koopprojecten voor bepaalde doelgroepen, al dan niet in combinatie met andere kortingsregelingen. Op grond van Rigo's rapportage maakte wethouder Van Dantzig onlangs in een brief aan de gemeenteraad bekend dat hij op korte termijn twee pilots wil opzetten met KoopStart en de starterslening waarvan één in Zuidoost. Ze zullen beide worden gericht op de hogere middeninkomens in de politie, het onderwijs en de zorg.

NATIONAAL KOOPSTARTFONDS

Het door demissionair minister De Jonge aangekondigde Nationaal Koopstartfonds lijkt te gaan beschikken over een startkapitaal van 70 miljoen euro. Daarmee kunnen ontwikkelaars koperskortingen verschaffen aan starters op de woningmarkt. De beoogde invoeringsdatum is 1 januari 2024. De regeling kan vanaf volgend jaar worden ingezet voor woningen tot 390.000 euro (nu nog 355.000).



KOOPSTART OP ERFPACHTGROND

Op dit moment wordt KoopStart al in Amsterdam toegepast in het nieuwbouwproject Geins van ontwikkelaar AM. De ontwikkelaar realiseert in Zuid-oost in twee duurzame woonblokken 104 appartementen, 15 tweelaags stadswoningen en nog eens 15 eengezinswoningen. Van de appartementen worden er 89 via KoopStart aangeboden. Voor 355.000 euro vrij op naam heeft een koper er een twee- of driekamerwoning van 70 vierkante meter met balkon en gemeenschappelijke binnentuin. De erfpacht is ook nog eens eeuwigdurend afgekocht. De belangstelling voor de betaalbare koopwoningen is groot. Halverwege de inschrijvingstermijn waren al meer dan 28 appartementen verkocht en lag op nog eens 39 exemplaren een optie. Op een handvol na ging het om de woningen van 70 vierkante meter.

Wie de woningen hebben gekocht, wil de ontwikkelaar nog niet vertellen omdat het verkoopproces nog in volle gang is. Het is ook niet bekend of kopers uit Zuidoost en geïnteresseerden met een maatschappelijk beroep voorrang hadden op de aankoop van een KoopStart-appartement. Voor Amsterdam is het de eerste keer dat dit instrument in samenwerking met ontwikkelaars wordt ingezet op gemeentelijke erfpachtgrond. Er is geen korting op de grondprijs verleend. Het aanbieden van woningen onder KoopStart was een initiatief van de ontwikkelaar zelf.

ALMERE: KORTING OP GRONDPRIJS

Almere wil in navolging van Amsterdam nog dit jaar met KoopStart gaan werken op gemeentelijke erfpachtgrond. De stad publiceert waarschijnlijk in december in het kader van het Actieplan Betaalbaarheid een eerste tender voor een project met maximaal 35 koopappartementen van minimaal 60 vierkante meter gebruiksoppervlak, bedoeld voor stellen en gezinnen. Erwin Daalhuisen, strategisch financieel manager Grondzaken, en beleidsadviseur Wonen Yassin El Ouardani verwachten dat de woningen met KoopStart tot drieënhalve ton aangeboden kunnen worden. "Dan zit je wel aan de bovenkant van wat je nog betaalbaar kunt noemen. Liever zouden we ook voor de middengroepen tot aan de inkomensgrens voor sociale huur iets willen doen, maar dat is in deze markt bijna niet haalbaar", vertelt Daalhuisen. Door de koper of ontwikkelaar via KoopStart een tijdelijke korting op de erfpachts-

om te geven, hoopt het stadsbestuur de inkomenseis voor het project met zeker tienduizend euro te kunnen verlagen. Een groter aantal huishoudens kan zo een hypotheek voor de gezinswoningen afsluiten. Er wordt ook al gewerkt aan een tweede tender waarin het waarschijnlijk om betaalbare grondgebonden woningen gaat, vertelt El Ouardani. "Omdat de grondkosten hier een groter aandeel van de koopprijs uitmaken, kunnen we met een nog hogere korting nog meer invloed op de betaalbaarheid uitoefenen." Het stadsbestuur wil het liefst verschillende varianten uitproberen om uiteindelijk een oplossing te vinden om breder toe te passen.

Nieuwbouwproject Geins van ontwikkelaar AM bestaat uit twee woonblokken met 104 appartementen. Van de appartementen zijn er 89 via KoopStart aangeboden.

EIGEN KOOPVARIANT VAN ONTWIKKELAAR

Waar Amsterdam en Almere kiezen voor KoopStart, heeft de ontwikkelende Thunnissen Groep in Aalsmeer een eigen variant op dit instrument bedacht: de Koopinstapregeling. Kopers krijgen hierin ook een korting op de koopprijs maar sluiten met de ontwikkelaar geen erfpachtcontract af. Zekerheid op terugbetaling van de korting regelt de Thunnissen Groep via een tweede hypotheek op de woning, vertelt financieel directeur Richard Treur. "Kopers blijven daardoor voor de volle 100 procent eigenaar van woning en grond." De eigen constructie is al jaren geleden goedgekeurd door de NHG en de Rabobank.

Op dit moment realiseert de Thunnissen Groep met de Koopinstapregeling in Aalsmeer binnen het project Tuinen van Hornmeer twaalf eengezinswoningen voor starters van 85-92 vierkante meter groot. Ieder huis telt drie verdiepingen en heeft een achtertuin van bijna acht meter diep waarin ook een berging is opgenomen. De kleinste woning kostte 220.000 euro vrij op naam. Om op dat bedrag uit te komen, gaf de Thunnissen Groep een korting van 35 tot 40 procent op de marktwaarde die eerder rond de vier ton lag. Op eigen initiatief heeft de ontwikkelaar bepaald dat starters uit Aalsmeer voorrang kregen. Binnen een mum van tijd waren de woningen verkocht. Bij doorverkoop deelt de ontwikkelaar voor ongeveer een derde mee in de eventuele overwaarde, waarbij rekening wordt gehouden met verbouwingen door de koper. Investeringskosten als een nieuwe keuken of badkamer worden op basis van afschrijving in tien jaar in de overwaarde meegenomen. Ruimtevergrotende ingrepen als een aangebouwde serre tellen voor het volle pond in de waardeberekening mee.

KOOPINSTAPREGELING BREDER INGEZET

De Thunnissen Groep wil de Koopinstapregeling in meer projecten gaan inzetten. Het bedrijf heeft er net een nieuwe tender mee gewonnen in Bloemendaal (Vogelenzang) en gaat de kortingsvariant ook inzetten op de Fortuinlocatie in Uitgeest. "We zijn niet van plan om Koopinstap op grote schaal in licentie te geven aan andere partijen. Maar ontwikkelaars binnen en buiten onze regio waar we niet direct mee concurreren, kunnen er in principe mee aan de slag." •

Eerste serie modulaire woningen geplaatst in Zaandam

NH Bouwstroom

NH Bouwstroom, een samenwerkingsverband van woningcorporaties, gemeenten en leveranciers, is begin november gestart met het plaatsen van modulaire woningen voor Parteon in de Rosmolenbuurt in Zaandam. De woningen zijn van Homes Factory. De initiatiefnemers van NH Bouwstroom zien modulaire woningbouw als belangrijk onderdeel voor de aanpak van de woningnood. { Fred van der Molen }

☒ NH BOUWSTROOM KOMT op stroom. Een flink deel van de eerste serie met 95 conceptwoningen is geplaatst in de Rosmolenbuurt in Zaandam. In 2021 namen zeven Noord-Hollandse woningcorporaties het initiatief voor het gezamenlijk inkopen van conceptwoningen, het standaardiseren van bouwprocessen en voor fabrieksmatige modulaire en circulaire woningbouw. Het moet de bouw versnellen, zorgen voor besparingen en bouwende partijen een gestage productie garanderen waardoor zij kunnen investeren in woningfabrieken. Commercieel directeur Susan Swinkels van Homes Factory: "Voor een industrieel proces heb je een continue productiestroom nodig."

Met die orderstroom lijkt het wel goed te zitten. Homes Factory is dit jaar verhuisd naar een nieuwe grotere fabriek en installeert binnenkort de eerste robottechnologie. De orderportefeuille is inmiddels zo gevuld dat opdrachten moesten worden afgewezen. In Amsterdam is Homes Factory bijvoorbeeld één van de leveranciers van de 520 woningen voor Brasa Village. Vanaf 2025 hoopt het



de eerste gemeente die aansloot. "Voor ons was dit niet heel ingewikkeld. En het kan ook grotendeels binnenstedelijk. Wij

Samenwerken tussen corporaties is al niet vanzelfsprekend, laat staan tussen corporaties, leveranciers en gemeenten

bedrijf de productie verder te verhogen naar duizend woningen per jaar.

'LERENDE OMGEVING'

Aan de basis van NH Bouwstroom staat Harry Platte, directeur-bestuurder van Parteon. Hij stond dan ook te glimmen bij de plaatsing van de eerste woningen. Terecht, want er is een indrukwekkend aantal stappen gezet om dit initiatief tot wasdom te brengen. Samenwerken tussen corporaties is al niet vanzelfsprekend, laat staan tussen corporaties, leveranciers en gemeenten. Zaanstad was

denken vooral in mogelijkheden", aldus de Zaanse wethouder Harry van der Laan.

Platte: "Met deze plaatsingen laten we zien dat er met een goede samenwerking tussen markt en gemeenten veel tijdswinst

te behalen valt in de woningbouwsector. Modulair bouwen in de fabriek is duurzamer, goedkoper, veiliger en schaalbaarder dan traditionele bouwmethoden." Volgens de planning zijn binnen tien maanden na het verstrekken van de omgevingsvergunning de 95 woningen gerealiseerd.

"NH Bouwstroom is een lerende omgeving", stelt architect en emeritus-hoogleraar Thijs Asselbergs, voorzitter van de Raad van Advies van NH Bouwstroom. Integrale bouwteams werken samen aan het concept. "En alle kennis van NH Bouwstroom is open source", vult Platte aan: "Samenwerken is het nieuwe concurreren. Wij inspireren graag andere regio's en corporaties om ook deze stap te zetten."

IN TWEE DELEN

De term 'flexwoning' is taboe in kringen van de modulaire woningbouw: verkeerde associaties. De woningen in de Rosmolenbuurt zijn volwaardige woningen en bedoeld als permanente woning. Maar ze kunnen indien nodig worden gedemonteerd en verplaatst.

De fabriekswoningen hebben een uitstekende milieuprestatie, terwijl de uitstoot van stikstof en broeikasgassen op de bouwlocatie zelf zeer beperkt is. Swinkels: "De MPG-norm is nu 0,8. Deze woningen hebben een MPG van 0,46, en dat met gebakken pannen!" De Milieuprestatie Gebouwen of MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de toegepaste materialen.

De woningen zijn in twee delen aangevoerd: begane grond en bovenverdieping. De 'muren' zijn grotendeels van een op baksteen lijkend composietmateriaal, aangevuld met steenstrips. De woningen zijn voor 95 procent gereed in Brabant op de boot gezet en in Zaandam op de dieplader naar de bouwlocatie vervoerd. De woningen worden op een nieuwe fundering gezet, op een plek waar eerder woningen zijn gesloopt. •

NH BOUWSTROOM: ZO ZIT HET

In 2021 namen acht Noord-Hollandse woningcorporaties het initiatief voor NH Bouwstroom. Betrokken corporaties zijn: Eigen Haard, Intermaris, Parteon, Rochdale, Wooncompagnie, Woontij, Woonwaard en Ymere. Er zijn zes bouwers gecontracteerd. Dijkstra Draisma en Homes Factory leveren grondgebonden eengezinswoningen. De gestapelde appartementen komen van Fijn Wonen (Van Wijnen) en Hillen & Roosen (Hoog Over). Heddes, Homes Factory en MOOS leveren flexwoningen. De betrokken corporaties hebben 35 projecten met 3.700 woningen in voorbereiding.



Afscheidsinterview met hoofdredacteur Fred van der Molen

'We moeten in het woon

Na ruim twintig jaar neemt Fred van der Molen afscheid als hoofdredacteur van NUL20. Met een journalistieke aanpak en veel aandacht voor data beschreef de redactie onder zijn leiding de turbulente ontwikkelingen en crises op de woningmarkt in Amsterdam en de regio. { Lisette Vos }

OP ZIJN FIETS rijdt Fred van der Molen (67) vaak door zijn stad om de ontwikkelingen in buurten en wijken met eigen ogen te bekijken. In de ruim veertig jaar dat hij in Amsterdam woont en in de ruim twintig jaar dat hij hoofdredacteur van het vakblad NUL20 is, zag hij zijn woonplaats veranderen. Hoe de stad er in zijn studententijd voorstond is bijna niet meer voor te stellen: verwaarloosde wijken, woningen met achterstallig onderhoud, dichtgetimmerde ramen, gekraakte grachtenpanden. Nu ziet Van der Molen op zijn fietstochtjes vooral levendige buurten met terrasjes, nieuwe woonblokken en gerenoveerde woningen.

'We willen niet alleen over beleid schrijven, maar ook over uitvoering en het effect daarvan'

De stad is enorm opgeknapt. Gaat het altijd goed?
"Er zijn natuurlijk ook minder geslaagde projecten. Op de locatie van het voormalige verzorgingshuis Sint Jacob aan de Plantage Middenlaan staat bijvoorbeeld een enorm appartementenblok voor senioren. Ik vind dat project een gemiste kans, de uitstraling van het moderne gebouw, pal tegenover Artis, past niet in de buurt."

Wat is een geslaagd voorbeeld?

"Dat zijn er vele. In de Indische Buurt, in de Makassarstraat, staan bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen in een moderne variant van de Amsterdamse school. Ik rijd vaker door die straat, omdat mijn zoon in de buurt woont. Die retrostijl past wél bij de ziel van de buurt. Maar ik hou ook van spectaculaire nieuwbouw als het Sluishuis op IJburg."

EFFECT VAN BELEID

Als het om bouwen gaat, is elke verandering zichtbaar: woningen worden gebouwd, gesloopt, gerenoveerd. Achter de schermen maken bestuurders, corporaties en projectontwikkelaars nieuwe plannen en ontwikkelen politici woonbeleid. In zijn eerste column als hoofdredacteur van NUL20 in 2002 schreef Fred van der Molen dat de redactie niet alleen over het beleid en beleidsvoornemens wil schrijven, maar ook over de uitvoering en het effect van het beleid.

Is dat gelukt? Kun je een voorbeeld geven?

"We maakten in 2019 na twintig jaar de balans op van de wijkaanpak in de Indische Buurt. Bij die aanpak waren differentiatie van de woning-

voorraad (minder sociale huur, meer koop) en een integrale aanpak (wonen, zorg en leefbaarheid in de wijk) de sleutelwoorden. Door de gezamenlijke inspanning van corporaties en het stadsdeel staat de Indische Buurt er beter voor dan ooit, was onze conclusie. Straten en pleinen waren opgeknapt, de criminaliteit aangepakt. Maar we schreven ook over de zorgen om kwetsbare groepen en de groeiende kloof tussen arm en rijk. Wonen gaat uiteindelijk altijd over mensen. Als je woning is opgeknapt, heb je niet vanzelf een betere positie in de samenleving.”

DIVERSE BOUWCRISES

“In ruim twintig jaar NUL20 gingen stad en regio door diverse bouwcrises. Bij de start van het vakblad in 2002 verkeerde de woningproductie in malaise, tijdens het vijftigste nummer van NUL20 drukte de kredietcrisis een stempel op het woon-dossier, en in 2019 (toen nummer honderd verscheen) woedde de wooncrisis die tot op de dag van vandaag voortduurt. En inmiddels stagneert de bouw ook weer.”

GESCHIEDENIS EN TOEKOMST NUL20

NUL20 is in 2002 opgericht als onafhankelijk vakblad voor de professionals in wonen en bouwen, als opvolger van de Volkshuisvestingskrant van de gemeente Amsterdam en corporaties. Fred van der Molen was vanaf het begin de hoofdredacteur. NUL20 heeft een redactieraad. Naast het vakblad en de website (met archief functie en data) organiseerde de redactie andere activiteiten, zoals De Gouden Baksteen (voor de bouwer van de meeste woningen) en debatavonden in Pakhuis De Zwijger. Met ingang van 1 januari gaat NUL20 verder als online platform, onder leiding van hoofdredacteur Joost Zonneveld.

NUL20 wordt ook per 1 januari een stichting met als bestuursleden Jacqueline van Loon (voorzitter), Keimpe Reitsma (penningmeester) en Sebastiaan Capel (secretaris).

Fred van der Molen blijft actief als freelancer voor NUL20 en in de sector.

NUL20

EXPERIMENTEN

Om een uitweg te vinden uit de complexe woonproblemen kiezen gemeenten vaak voor experimenten, stelt Van der Molen vast. “Nieuw beleid begint vaak met een experiment, zodat je een definitief politiek besluit nog even kunt uitstellen. Je kan eerst kijken of het wel of niet werkt. Boven-

debat uitgaan van feiten’

Hoe kijk je op deze ontwikkelingen terug?

“Het woningtekort is nu enorm, de prijzen voor velen onbetaalbaar. Volkshuisvesting heeft landelijk weer terrein gewonnen op het marktdenken, maar de kloof tussen arm en rijk is vooral in de stad groter dan ooit. In de wereld van het vastgoed hebben economische factoren een grote impact. Eens in de zoveel tijd breekt een economische crisis uit. Die cyclus is bijna een wetmatigheid. En daar heb je als overheid weinig invloed op. Ik zie nu in crisistijd weer dezelfde voorstellen en maatregelen uit eerdere tijden terugkeren.

Zo koos bijvoorbeeld de Amsterdamse wethouder Duco Stadig in 2002 onder meer voor een grote schoonmaak in de gemeentelijke procedures en de aanstelling van een woningbouwregisseur om de woningbouw te versnellen. De huidige wethouder Reinier van Dantzig doet een beetje hetzelfde. Ook hij schrapt bijvoorbeeld alle bovenwettelijke eisen. En in de gemeenteraad pleiten fracties weer voor een woningbouwregisseur.”

En hoe kijk je naar de rol van woningcorporaties in de afgelopen twintig jaar?

“De invloed van corporaties op de ontwikkeling van de stad is veel kleiner geworden. Dat is een fundamentele verandering. Dat maakt de ruimte voor wethouders om te manoeuvreren ook kleiner. In het eerste decennium van deze eeuw beschouwden veel wethouders de lokale woningcorporatie als duizenddingendoekje.”

dien blijkt implementatie van woonbeleid altijd ingewikkeld. Aan de andere kant: niets is vaak eeuwiger dan tijdelijk. Kijk naar de wijk Jeruzalem in Amsterdam-Oost waar na de oorlog kleine woninkjes werden gebouwd en tijdelijk opgesplitst vanwege de woningnood. Dat is nooit gewijzigd. En sinds 2010 heeft de wijk de status van Rijksmonument.”

DE REGIO VAN AMSTERDAM

Al vele jaren kijkt de redactie van NUL20 ook buiten de grenzen van Amsterdam. Volgens Van der Molen was het een logische keuze om het nieuws te volgen in eerst de Stadsregio en later de Metro-poolregio (MRA). Amsterdam is de economische motor van de regio, waar werk is voor veel mensen. In de omliggende gemeenten is meer ruimte voor wonen en woningbouw. “Amsterdam en de regio zijn afhankelijk van elkaar. Daarnaast spelen de thema’s van de grote stad vaak later in

PETER KROON EN LAURA UITTENBOOGAARD

(Grond en ontwikkeling, gemeente Amsterdam):

“Heel fijn dat naast de hijgerige krantenkoppen en vaak ongenueanceerde uitspraken van opiniemakers er ook NUL20 is. Met prettig leesbare artikelen gebaseerd op cijfers. Fred wás zo ongeveer NUL20. Als grote organisator, hoofdredacteur en journalist wist hij de juiste spelers op de woningmarkt te spreken en de mensen te vinden om de artikelen te schrijven. NUL20 biedt een schat aan informatie op het gebied van de Amsterdamse woningmarkt in de afgelopen 20 jaar.”

JAN-WILLEM KLUIT

(in 2002 stond hij mede aan de wieg van NUL20, als medewerker van de AFWC):

"NUL20 is het enige interdisciplinaire en leesbare vakblad bouwen en wonen dat ik ken. De journalistieke aanpak is een zegen. We hebben het aan Fred te danken dat we dit mooie blad hebben. Hij heeft er in 2002 voor gezorgd dat een sufen langdradig blaadje van Amsterdamse wonenprofessionals een tijdschrift werd. Een vinger aan de pols, informatief, altijd mooie foto's en met een prachtig digitaal archief. Een lintje voor die man!"

de kleinere omliggende gemeenten. Zoals regels voor Airbnb, opkoopbescherming of plannen om woningen te reserveren voor leraren en zorgpersoneel. Omgekeerd kunnen Amsterdamse beleidsmakers leren van initiatieven in andere gemeenten. En enige afstemming in de woningprogramma's is ook wel handig."

"Mensen denken niet in gemeentegrenzen, ze willen een goede baan en een fijne woning. Maar wethouders denken in de eerste plaats lokaal. Daar zitten hun kiezers, daar moeten ze zich verantwoorden. De MRA is een polderoverleg zonder doorzettingsmacht. Al neemt de invloed ervan wel jaar op jaar toe. Wat dat betreft is het net de EU. Een interessant spanningsveld."

BEWONERS

In de Metropoolregio Amsterdam wonen 2,5 miljoen mensen. Hoe komen de inwoners aan het woord in NUL20?

"We zijn een journalistiek vakblad, dus grotendeels gericht op professionals. We schrijven vooral over beleid, de uitvoering van beleid en de effecten daarvan op bewoners. We zijn er niet voor om over elk incident te schrijven, zoals een particulier geschil van een huurder met een corporatie. Gaat het over structurele problemen, zoals schimmel in woningen, dan laten we bewoners aan het woord en vragen we na wat de verhuurders eraan doen. We hebben bijvoorbeeld ook een serie interviews gedaan met woningzoekenden in de regio. Dat is de groep die het minst in beeld is; die mensen zitten bijna nergens aan tafel. Wie zijn die woningzoekenden eigenlijk? In de redactieraad zit stichting !Woon die opkomt voor de belangen van de bewoners en met ons meedenkt. Mijn journalisten en zeker onze vaste fotograaf Nico Boink komen meer bij mensen

EEF MEIJERMAN

(voormalig directeur !Woon):

"NUL20 heeft een prima reputatie, kent een groot netwerk, betrokken en ingevoerde schrijvers. Als ASW!/WOON stonden we mee aan de wieg. Onze wens de bewoners in beeld te houden, is goed waargemaakt. Oké, iets te veel vastgoed, maar nieuwe gebouwen zijn altijd leuk. NUL20-bijeenkomsten verbonden en verbinden de gemeenschap. Dat is voor een groot deel te danken aan de goed ingevoerde, goed gedocumenteerde, ruimdenkende Fred. Als kleine medefinancier stonden we hem graag bij in discussies met de grote. Omdat hij aardig is, maar vooral omdat we het kleine grote instituut overeind wilden houden."

thuis over de vloer dan ik. Nico hoort soms hele andere verhalen."

JOURNALISTIEKE AANPAK

Zoals? "We schreven bijvoorbeeld diverse keren over een duurzame renovatie van flats in Nieuw-West. Nico, die de bewoners op de foto zette, vertelde dat de overlast daarvan groot was, het was een drama. We zijn teruggegaan om de ervaringen van die bewoners op te schrijven. We zijn niet op zoek naar schandalen, maar we kiezen wel voor een journalistieke aanpak. Dat project is overigens nadien stilgelegd. Later heeft de corporatie besloten om de flats toch te slopen in plaats van om te bouwen tot nul-op-de-meterwoningen."

In het blad NUL20 en op de website staan data over bouwen en wonen overzichtelijk op een rij. Wat is de waarde van die data?

"Er wordt zoveel onzin beweerd over percentages sociale huur, over nieuwbouwprestaties, huisvesting statushouders, enzovoort. Ik hecht er enorm aan dat de feiten kloppen; dat iedereen ons als betrouwbare objectieve bron ziet. Op de website

DUCO STADIG

(wethouder Volkshuisvesting in Amsterdam 1994-2006):

"Ik lees NUL20 al zo lang als Fred hoofdredacteur is. Voor mij als gepensioneerd volkshuisvestingsprofessional is het lezen van NUL20 nog steeds dé manier om op mijn vroegere vakgebied een beetje bij te blijven. NUL20 is informatief, actueel, objectief en goed leesbaar. Daar heeft Fred voor gezorgd en dat beschouw ik als een grote verdienste. NUL20 geeft aan alle partijen in het veld een gemeenschappelijk referentiekader. Heel nuttig in een tijd dat nepnieuws voor veel verwarring zorgt."

staan dashboards van Amsterdam en van de MRA, met alle feiten en cijfers over de woningvoorraad en de productie. We zijn daarmee ook een bron voor andere media. Regelmatig word ik gebeld door journalisten. Dat vind ik belangrijk. Er wordt in het debat over wonen en bouwen zoveel geroepen."

Dat debat zal voorlopig niet stoppen. Hoe kijk jij naar de toekomst?

"Toen ik student was zag de stad er niet uit en waren er ook al wachtlijsten. Maar Amsterdam was goedkoop en er was legaal of illegaal nog redelijk gemakkelijk betaalbare woonruimte te vinden. Nu is er een groot tekort voor alle doelgroepen, wonen is heel duur of onbetaalbaar. De huidige wooncrisis is ongekend. Ik zie eerlijk gezegd niet snel een oplossing. De populariteit van de stad én van Nederland zorgt voor een bevolkingsgroei waar moeilijk tegen op te bouwen valt."

En dan hebben we het nog niet eens over verduurzaming gehad.

"Klopt. Dat maakt de opgave nog ingewikkelder. Eén geluk: er blijft voor NUL20 genoeg om over te schrijven." •



Foto voor jubileumnummer 50, mei 2010

Foto Nico Boink

50 miljoen Startbouwimpuls naar MRA

☒ Gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam ontvangen bijna 50 miljoen euro subsidie uit de Startbouwimpuls (SBI), waarvan het meeste geld gaat naar Amsterdam (ruim 18 miljoen euro) en Zaanstad (bijna 11 miljoen euro). Het Rijk heeft in totaal 300 miljoen euro beschikbaar gesteld om woningbouwprojecten die door de verslechterende marktomstandigheden zijn vastgelopen een zetje geven. De gehonoreerde projecten moeten in 2024 of 2025 starten.

Afgelopen zomer meldden gemeenten al massaal projecten aan voor de Startbouwimpuls: er werden toen ruim 2.000 projecten door bijna 250 gemeenten aangemeld, goed voor de bouw van 260.000 woningen. Het Rijk heeft daarna de criteria aangescherpt. De inschrijvingstermijn sloot 13 oktober. Het fonds was alsnog zwaar overtekend. Alleen al de gemeente Amsterdam deed voor 112 miljoen euro met 64 woningbouwprojecten een beroep op de Startbouwimpuls. Het was overigens vooral al duidelijk dat daarvan maar een klein deel zou worden gehonoreerd, ook al omdat het Rijk de gelden regionaal wilde spreiden. Maar wethouder Reinier van Dantzig wilde met de aanvraag laten zien dat er behoefte is aan een veel grotere pot.

Toekening Startbouwimpuls in de MRA

Gemeente	Projecten	Woningen	Totale bijdrage
Amsterdam	14	2.105	€ 18.256.414
Zaanstad	5	1.293	€ 10.955.318
Ouder-Amstel	1	430	€ 3.480.582
Almere	2	244	€ 3.050.000
Diemen	2	314	€ 2.804.023
Haarlemmermeer	2	262	€ 2.749.586
Haarlem	3	221	€ 1.947.700
Purmerend	4	193	€ 1.683.975
Edam-Volendam	2	99	€ 1.162.500
Gooise Meren	1	58	€ 725.000
Aalsmeer	1	48	€ 600.000
Uithoorn	1	36	€ 360.000
Uitgeest	1	11	€ 137.500
TOTAAL			€ 47.912.598



Stroomgebrek fnuikt woningbouw in Almere

☒ In een groot deel van Almere kunnen per direct geen nieuwe woningen meer worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Er is onvoldoende capaciteit. De gemeente laat weten zich 'overvallen' te voelen door dit bericht van de netbeheerders. "Dit is rampzalig voor de ontwikkeling van Almere. Komt er niet snel een oplossing, dan komen de woningbouwdoelstellingen, de economische bedrijvigheid en de duurzaamheidsambities in gevaar. Dan komt de ontwikkeling van Almere tot stilstand."

Nieuwe bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in Almere moesten al wachten tot 2029 op een elektra-aansluiting. Nieuwbouwwoningen kunnen in delen van de stad nu met onmiddellijke ingang ook niet meer worden aangesloten en bestaande woningen niet gasvrij gemaakt. "Nu ook de woningbouw wordt geraakt, heeft Almere een heel groot probleem", zegt wethouder Alexander Sprong. "Dit is een onacceptabele situatie die we zo spoedig mogelijk moeten opschalen richting het Rijk en TenneT." Er zijn volgens hem 'onorthodoxe' maatregelen en nieuwe 'out-of-the-box'-maatregelen noodzakelijk om de periode tot 2029 te overbruggen.

De komende jaren zijn in Almere juist veel nieuwbouwwoningen gepland, onder meer als onderdeel van de Woondeal MRA die de regio met het Rijk heeft gesloten. Overigens stagneert de woningproductie in Almere al enige tijd ook door andere problemen.

Minder transformaties naar woningen

☒ Vorig jaar zijn er slechts 9.600 woningen ontstaan uit transformaties van niet-woningen als kantoren en winkels. Daarmee ligt het aantal woningtransformaties sinds 2015 voor het eerst onder de 10.000. Dat blijkt uit onderzoek van het CBS in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Het aantal woningen dat in 2022 via transformatie is ontstaan, vormt 10 procent van de toevoegingen aan de woningvoorraad. In 2022 nam die toe met 74.600 woningen.

Volgens een schatting van het CBS zijn in het eerste halfjaar van 2023 ruim 5.000 woningen ontstaan uit transformaties.



Sociale huur op NDSM-terrein

☒ Ontwikkelcombinatie G&S&/VolkerWessels Vastgoed bouwt op de NDSM-werf 104 sociale huurwoningen voor Lieven de Key. De sociale huurwoningen in deze IJ-Loods zijn vooral bedoeld voor woonstarters. Daarnaast is er plek voor 244 duurdere huur- en koopwoningen, waaronder tien eengezinswoningen (Loodswoningen) met een privétuin.

De IJ-Loods wordt ontworpen door Christoph Kohl Stadtplaner Architekten (CKSA) uit Berlijn. Het ontwerp, met een steeg, collectieve daktuinen, binnenhoven en kassen, moet ontmoeting van bewoners bevorderen.



Lieven de Key bouwt in de Houthavens

✘ Lieven de Key is gestart met de bouw van Meranti, het laatste geplande woongebouw van de corporatie in de Houthavens. Met deze 80 twee- en driekamerwoningen tussen de 60 en 90 vierkante meter voor zowel kleine gezinnen als een- en tweepersoonshuishoudens begint Lieven de Key aan het sluitstuk van vier sociale nieuwbouwprojecten in de woonwijk. In totaal levert dat 594 sociale huurwoningen op. De woningen van Meranti worden gasloos, aangesloten op stadsverwarming en krijgen een eigen fietsenstalling en parkeergarage.

De start bouw luidt bijna het einde in van 25 jaar planvorming rondom de Houthavens. Per eiland is gelet op het creëren van een eigen architectonisch karakter, onder leiding van oud-supervisor Sjoerd Soeters, projectleider Co Stor en ontwerper Jan Brouwer. Zo zijn de rode rondingen in het ontwerp van Meranti geïnspireerd op de bouwstijl van de Amsterdamse School.

Sociale huur in Hyde Park

✘ In Hyde Park in Hoofddorp is de bouw gestart van een woongebouw met 124 sociale huurwoningen voor Ymere. Het gaat om tweekamer- en driekamerappartementen, vooral voor jongeren en starters onder de 35 jaar.

Hyde Park wordt een nieuwe compacte stadswijk op de plaats van het kantorenpark Beukenhorst-West, vlakbij het station van Hoofddorp. Er is al een aantal woongebouwen in aanbouw. In totaal komen er in Hyde Park ruim 3.800 woningen. Dit aanbod bestaat voor ongeveer 30 procent uit sociale huurwoningen en voor 20 procent uit betaalbare koopwoningen of huurwoningen in het middensegment.

Hyde Park B.V. heeft overeenkomsten met woningcorporaties Ymere en Rochdale gesloten over de realisatie van ongeveer 280 reguliere sociale huurwoningen en met DUWO voor 563 studentenwoningen. Daarnaast ontwikkelen andere partijen mogelijk ook nog sociale huurwoningen. De ontwikkelaars/aandeelhouders van het gebied zijn Snippe Projecten en BPD.



Ontwikkeling gestart van Olympiakwartier Oost in Almere

✘ De woningcorporaties de Alliantie en GoedeStede zijn samen met Trebbe gestart met de bouw van 224 woningen in Olympiakwartier Oost (Almere Poort). Het is het eerste deel van de wijk Stadstuinen. Het gaat om appartementen en woningen voor zowel de sociale huur, middenhuur als koop.

Wethouder Lindenbergh is blij dat hij weer eens bij een eerste-paalbijeenkomst kan zijn: "In een tijd waarin we terecht veel stilstaan bij de problemen met de woningbouwproductie is het ook mooi om te zien dat we desondanks blijven bouwen."

Het project bestaat uit drie complexen met in totaal 175 appartementen en 49 grondgebonden woningen in twee hofjes. Als alles volgens plan verloopt wordt de laatste woning in het tweede kwartaal van 2025 opgeleverd.



Nieuwbouw voor Rochdale in Zaandam

✘ Woningcorporatie Rochdale wordt eigenaar van 106 te bouwen woningen in de vernieuwde Boerenjonkerbuurt in Zaandam. Het gaat om 73 sociale huurwoningen en 33 middensegment huurwoningen.

De woningen komen op het verouderde bedrijventerrein Paltrok. De komende jaren maken daar veelal leegstaande bedrijfsgebouwen plaats voor een woonbuurt.

Naast sociale huurwoningen, ontwikkelt Blue Banner op het terrein 130 woningen voor de koop- en vrije huursector. Verwachte oplevering van het project is halverwege 2025.



AMSTERDAM IN 3D

Op 3D Amsterdam is een platform in ontwikkeling waarop steeds meer informatie, kaart- en gebouwinformatie in 3D wordt aangeboden. Neem vooral eens een kijkje. → 3d.amsterdam.nl



IEDEREEN EEN HUIS

Deze BWL-documentaire biedt een interessante kennismaking met drie recente projecten in Amsterdam, gericht op senioren. En doorstroming biedt ook een mogelijkheid om de bestaande voorraad beter te benutten. Aandacht voor De Stadsveteraan, De Nieuwe Sint Jacob en WIJland. → nul20.nl/video/iedereen-een-huis



ALLE CIJFERS

Handige site met veel actuele informatie over bevolking, woningen over Nederland, provincies, gemeente en wijken, enzovoort. → allecijfers.nl

PODCASTS OP NUL20.NL

Op de NUL20-site verzamelen we podcasts over Bouwen en Wonen. Heb je een tip? Laat het ons weten. Bijvoorbeeld de podcast Doorgezaagd van Cobouw. Het gesprek met Friso de Zeeuw is ook te beluisteren op YouTube (youtube.com/watch?v=z3pNwNlBjp8) naar aanleiding van zijn gebundelde columns in Ploeterend Voorwaarts. Een overzicht van podcasts over bouwen en wonen vind je hier: → nul20.nl/links#podcasts

Michel de Klerk Architect en kunstenaar

Wat een prachtige uitgave van Museum Het Schip over Michel de Klerk! De omslag, de afgeronde hoeken en zware kwaliteit papier, de fraaie weergave van ontwerptekeningen, de kleurige pagina's met citaten en zeker ook de oogstrelende selectie uit bestaande foto's – alles lijkt erop gericht om met de vormgeving van het boek eer te bewijzen aan de vormvaardigheid van De Klerk: form follows subject.



"Michel de Klerk is een van de grootste architecten die de wereld gekend heeft", is de openingszin van de inleiding. Dat roept even het beeld op dat De Klerk een boek lang op een voetstuk wordt geplaatst, maar – al zou dat wat mij betreft terecht zijn – dat is niet het geval. De schrijvers, die aan de wieg stonden van Museum Het Schip, kozen voor een informatieve toon om de lezer mee te nemen in de levensloop en ontwerpactiviteiten van De Klerk. Uitingen van bewondering zijn er des te meer in citaten van zijn tijdgenoten.

Op zijn veertiende werd hij gescout door Eduard Cuypers, een architect die open stond voor verschillende architectuurstromingen. Diens ontwerp bureau, de kraamkamer van de Amsterdamse School, vormde een stimulans voor De Klerk om uiteenlopende invloeden in zich op te nemen, van Scandinavische tot Indonesische. Architect Ingwersen vond, met die typisch vooroorlogse manier van formuleren, dat zijn ontwerpen "meer met de gloed van het Oosten waren omstraald, dan gehuld in de nevel van het Westen".

Centraal in deze publicatie staat de vormgever De Klerk, de volkshuisvester blijft wat op de achtergrond. Het boek geeft ruim aandacht aan de vele terreinen waarop hij actief was: portretteren, landschappen schilderen, decors ontwerpen en meubels, postzegels, affiches, tijdschriftomslagen. Over zijn meubels schreef een meubelfabrikant: "Al deze meubelen hadden nieuwe, tot nu toe niet geziene vormen".

Het zwaartepunt van de publicatie ligt bij De Klerks grote bouwblokken: het Hillehuis, het Scheepvaarthuis, de twee aan het Spaarndammerplantsoen, Het Schip, De Dageraad en de Vrijheidslaan. De stijlkenmerken van deze gebouwen inspireerden architecten en opdrachtgevers in het hele land; een hoofdstuk daarover zou goed hebben gepast in dit boek. Merkwaardig is dat De Klerk in het slothoofdstuk het stempel krijgt van 'bouwmeester van de romantische architectuur'. De eenheid in de gevels van zijn bouwblokken, het sculpturale gebruik van bakstenen en de organische vormen maken allesbehalve een landelijke en historiserende indruk.

In de bouwblokken van De Klerk, schreef architectuurcriticus J. J. Vriend in 1935, "schijnen de verschillende materialen tot kleuren geworden te zijn op het palet van een schilder of als klei in de hand van een beeldhouwer". In dit boek komen de architect en de kunstenaar Michel de Klerk stralend voor het voetlicht. { Joop de Haan }

Michel de Klerk - Architect en kunstenaar. Inspirator van de Amsterdamse School. Auteurs Ton Heijdra en Alice Roegholt. Uitgever Museum Het Schip. €27,50. Te koop/bestellen bij Museum Het Schip (www.hetschip.nl). Tot 1 september 2024 is daar een tentoonstelling over De Klerk.



Together: Ruimte voor collectief wonen

Collectief wonen is aan een opmars bezig. En hetzelfde geldt voor de boeken erover. Dit boek is een verzameling van essays, data en casestudies in Nederland en andere Europese landen, die voortbouwt op het kennisprogramma van Project Together! uit 2021 van de TU Delft.

Together: Ruimte voor collectief wonen. Auteurs: Darinka Czischke, Marije Peute. Uitgever: nai010 | 17 x 24 cm | 160 pag. €34,95 of 24,95 als ebook. www.nai010.com.



Ploeterend voorwaarts

Met zijn heldere, soms vileine en vaak humoristische stukjes voorziet Friso de Zeeuw al een kwart eeuw ontwikkelingen rond gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening van commentaar. Hij was daarbij nooit te beroerd andersdenkenden weg te zetten als 'stads-kabouters' of 'voodoo-priesters'.

Deze bundel is een bloemlezing van 25 jaar columns en andere bijdragen uit vakmedia en dagbladen, voorzien van actuele duiding.

Ploeterend voorwaarts - 25 jaar eigenzinnige beschouwingen over gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening. Auteur: Friso de Zeeuw. samengesteld door De Zeeuw en Marcel Baye. Uitgever: ElbaRec. €14,95. <https://ploeterendvoorwaarts.nl>



Geclusterd wonen: ruimte voor ontmoeting

Een studie naar de meerwaarde van geclusterde woonvormen voor het sociaal welbevinden in de woonomgeving. De studie is gebaseerd op een survey onder bewonersconsulenten en huurders van Woonzorg Nederland. Een paar bevindingen: geclusterd wonen leidt inderdaad tot meer dagelijks sociaal contact onder bewoners. Maar een woonvorm met ontmoetingsruimte leidt niet automatisch tot een hechte gemeenschap.

Geclusterd wonen: een ruimte voor ontmoeting? Auteurs: Kim Hamersab, Nienke Moora en Masi Mohammadiab. Het onderzoek is een samenwerking tussen Woonzorg Nederland, de HAN en de TU/e. 60 pag. <https://www.nul20.nl/boeken/geclusterd-wonen>



Nu aan de buurt

Voor deze laatste publicatie van Stad-Forum zijn alle registers nog eens opengetrokken. Dat leidt tot een bundel met veel interessante bijdragen en kennismakingen met lokale initiatieven. Maar het overkoepelende thema, de verbinding tussen klimaatverandering en sociale rechtvaardigheid, wil niet overtuigen. Think global, act local zou een betere noemer zijn geweest.

Nu aan de buurt - Nieuwe energie eerlijk verdeeld. Redactie Sascha Glas, Linda Vlassenrood mmv Fred Feddes. Met vele bijdragers. De publicatie is gratis te downloaden: nul20.nl/boeken/nu-aan-buurt



Foto Nico Boink

*Ferd van Schaick, de laatste boer van Duivendrecht. Hij weerstond alle gemeentelijke pogingen om hem uit zijn historische hoeve te krijgen.
Foto voor het allereerste nummer van NUL20, maart 2002.*



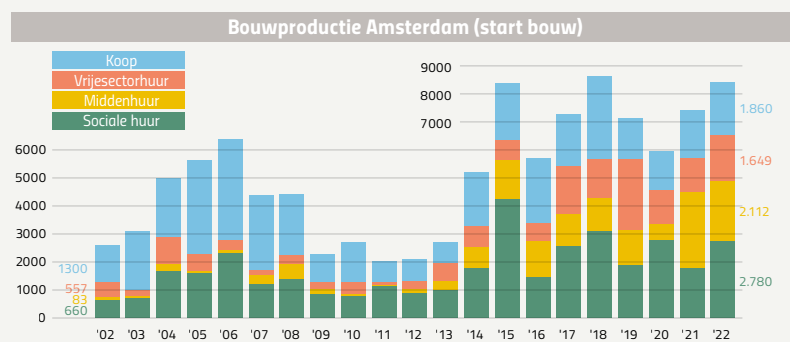
Het eerste nummer van NUL20 kwam uit in maart 2002. In de twee decennia daaropvolgend is de stad én de regio ingrijpend veranderd. We laten de ontwikkeling zien aan de hand van een aantal grafieken.

Amsterdam 2002 - 2023

ER ZIJN HEEL VEEL WONINGEN GEBOUWD

Dit jaar zakt voor de derde maal deze eeuw de Amsterdamse bouwproductie in, zo bleek uit de halfjaarcijfers (niet in de grafiek). In 2002 zaten we in een forse bouw dip en na de kredietcrisis in 2008 weer. Toch zijn er in die twintig jaar gemiddeld ruim 5.000 woningen per jaar in aanbouw genomen; en de laatste tien jaar zelfs 6.675.

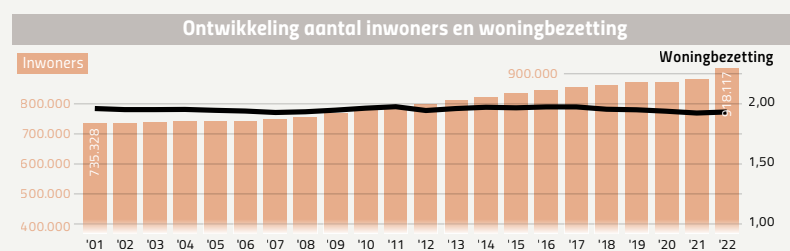
Bron: Amsterdam, G&O.



DE BEVOLKING GROEIDE EVENREDIG MEE

De netto woningvoorraad groeide tussen 1 januari 2002 en 2023 met bijna 100.000 woningen, het aantal inwoners met bijna 183.000 inwoners. De gemiddelde woningbezetting varieerde in twee decennia dus niet erg: tussen de 1,98 (2011) en 1,92 (2021).

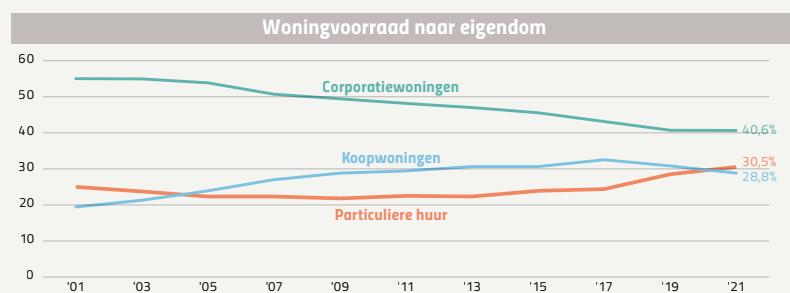
Bron: CBS



HET AANTAL EN AANDEEL CORPORATIEWONINGEN NAM AF

Deze eeuw is het aandeel en aantal corporatiewoningen afgenomen door sloop en verkoop. Sinds 2022 neemt het aantal corporatiewoningen weer toe. Het aandeel corporatiewoningen neemt ook af omdat in nieuwbouwprogramma's een minderheidsaandeel sociale huur zit, gemiddeld vanaf 2001 zo'n 34 procent.

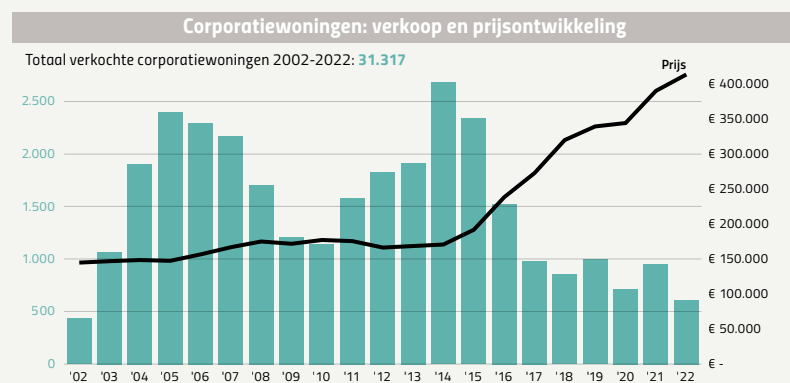
Bron: WIA 2021.



TIENDUIZENDEN CORPORATIEWONINGEN WERDEN VERKOCHT

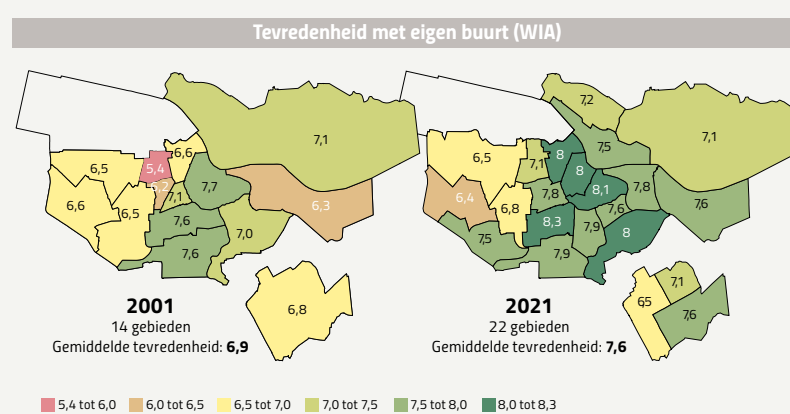
Na 'de Bruterij' in 1995 sneuvelde het taboe op verkoop van corporatiewoningen. Corporaties moesten voortaan hun eigen broek ophouden. In Amsterdam werden in 1998 de eerste corporatiewoningen verkocht. De teller staat inmiddels op zo'n 31.500. Lang was het gros van die woningen betaalbaar voor middeninkomens tot anderhalf keer modaal. Vanaf 2016 is dat steeds minder het geval vanwege de oplopende woningprijzen.

Bron: AFWC



BEWONERS POSITIEVER OVER HUN BUURT GEWORDEN

Amsterdammers tonen zich in de tweejaarlijkse WIA-leeftijdsonderzoeken behoorlijk tevreden over hun eigen buurt. De gemiddelde waardering kwam in 2021 uit op een 7,6. Van 2001 tot 2011 zagen we jaar op jaar een toenemende tevredenheid; de enige onvoldoende voor Bos en Lommer (5,4 in 2001) verdween. In 2011 stabiliseerde dat op een 7,3. De sterkste stijging tussen 2009 en 2011 zien we in West (van 7,2 naar 7,4) en Nieuw-West (van 6,6 naar 6,8). Is dit het effect van de stedelijke vernieuwing en wijkaanpak? Tien jaar later kunnen we vaststellen dat de waardering van Nieuw-West blijft steken.



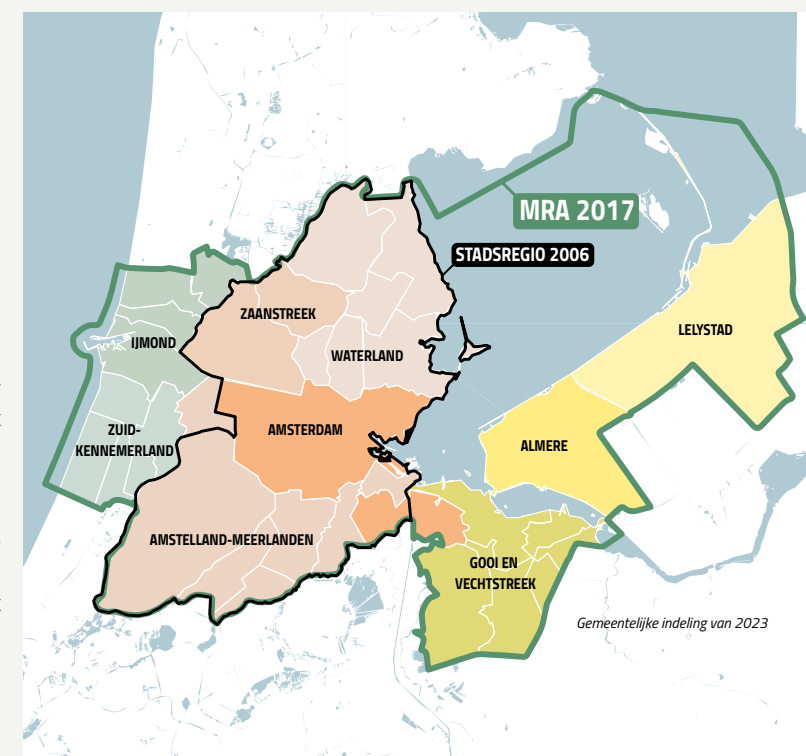
De Metropoolregio Amsterdam

'DE REGIO AMSTERDAM' BREIDT UIT: ROA -> STADSREGIO AMSTERDAM -> METROPOOLREGIO AMSTERDAM

Er zijn al lang bestuurlijke samenwerkingsverbanden in de regio Amsterdam. De Stadsregio Amsterdam werd vanaf 2006 de opvolger van het ROA, het Regionaal Overlegorgaan Amsterdam. Tot 2017 had deze Stadsregio als bestuurlijk samenwerkingsverband van vijftien gemeenten diverse (wettelijke) regionale taken. De Stadsregio viel samen met de WoningNet-regio Amsterdam. De landelijke overheid maakte een einde aan deze bestuurslaag, maar het regionaal overleg stopte niet.

Sinds 2017 is de Metropoolregio Amsterdam (MRA), een gebied van IJmond tot Lelystad, het schaalniveau waarop gemeenten samenwerken op het gebied van wonen. Het is een vrijwillig samenwerkingsverband, maar zeker sinds het Rijk inzet op regionale 'woondeals' groeit het belang. Om die reden hebben dertig woningcorporaties in de MRA in 2022 besloten een gezamenlijk platform op te richten.

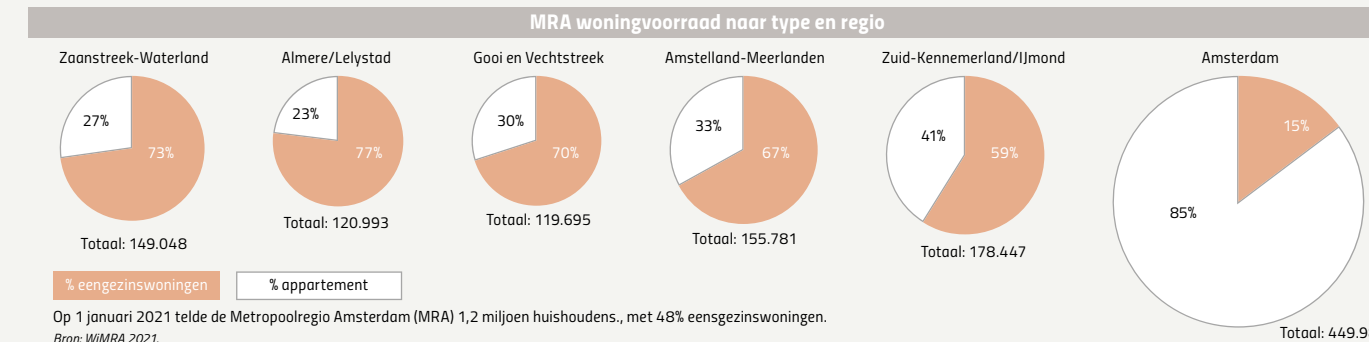
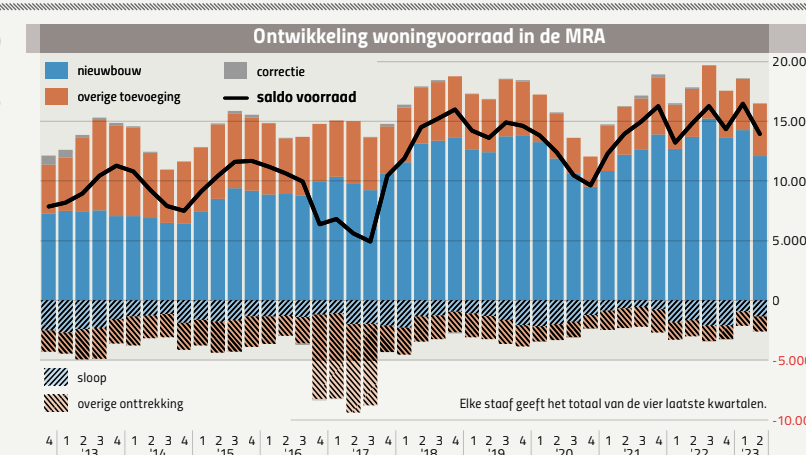
Dit verruimt overigens de zoekmogelijkheden voor sociale huurders niet. De MRA kent vier deelregio's met een eigen aanbodsysteem, regels en ... wachtlijst. Dat zijn naast de voormalige Stadsregio Amsterdam, Zuid-Kennemerland/IJmond, Almere/Lelystad en Gooi en Vechtstreek. De corporaties hebben bijna 400.000 huurwoningen in hun bezit, ruim een derde van de totale woningvoorraad in de MRA.



IN DE MRA ZIJN ER SINDS 2018 JAARLIJKS BIJNA 14.000 WONINGEN BIJGEKOMEN

In de MRA zijn er sinds 2018 jaarlijks bijna 14.000 woningen bijgekomen, het saldo van nieuwbouw, transformatie, sloop en andere mutaties. Bijna de helft daarvan werd in de periode 2018-2022 (gemiddeld 6.500 per jaar) in de hoofdstad zelf gerealiseerd.

Bron: CBS



Op 1 januari 2021 telde de Metropoolregio Amsterdam (MRA) 1,2 miljoen huishoudens., met 48% eengezinswoningen.
Bron: WIMRA 2021.



NUL20
Bouwen, bouwen, bouwen!
Levensbuur, Groot Aankomen en gronkelijke afstemming

NUL20
Wonen op het water
De dynamiek van Amsterdamse woonmilieus

NUL20
Hoe leefbaar is Amsterdam?

NUL20
De ambities van Noord

NUL20
Ouderenhuizing in Amsterdam

NUL20
Nieuwe woonwijken
Moderne burgerij
Gemaaksgeoriënteerde
Traditionele burgerij
Staatkaart
LEEFSTIJLEN
Amsterdam 2003

NUL20
DOSSIER PARKSTAD
De toekomst van de westelijke tuinsteden

NUL20
DOSSIER
HET MIDDENSEGMENT
PARKSTAD VS. WESTERSE TUINSTEDEN

NUL20
Blik op de regio
Woningmarkt in regio met veel vraag

NUL20
OPERATIE BIJLMER
Littendellige spaarboei

NUL20
De regionale woningmarkt
Particulier opdrachtgeverschap

NUL20
Dubbelstad in wording?

NUL20
De as Almere/Amsterdam
Dubbelstad in wording?
Naar Amsterdam in 20 minuten
www.bekijkhetze.nl

NUL20
De Noordelijke IJ-oeveren

NUL20
Nieuw woonwijken
Lokaal verpleeghuis voor Parkstad
Stank: de productieve van de Chuseibouwt

NUL20
Europa dossier

NUL20
Verkiezingen in zicht

NUL20
Parkstad deel II
Minder slopen? Meer sociale investeringen?

NUL20
DE ONDERKANT VAN DE WONINGMARKT

NUL20
GEMENGD BOUWEN
GEMENGD WONEN

NUL20
De regionale woningmarkt

NUL20
De regionale woningmarkt

NUL20
Pensionados aan het IJ
De komst van de Woonservicewijk

NUL20
Werkt de bouwverloper
Een voor de ander

NUL20
Participatie
De consument als leidend voorwerp

NUL20
TIJDSCHRIFT VOOR AMSTERDAMS WOONBELEID
Wonen op IJburg
Bewoners geven ruime voldoende grenzen aan de maakbaarheid
Hoe leuk wordt IJburg 2 nog?

NUL20
DE GROTE VERDICHTING

NUL20
DOSSIER: BUURTBUDGETTEN
De bewoner wikt en beschikt
Het voucher-experiment

NUL20
ENERGIE-BESPARING IN DE BESTAANDE BOUW

NUL20
DE GEVOLGEN VAN DE CRISIS

NUL20
De regio zoekt naar de g-spot

NUL20
WONEN IN CIJFERS
2010: grote projecten stilletjes
Woningmarkt groeit zo door
Voor starters kopen huizen
Ook aan vrije sector huur zit een grens
Leefbaarheid: nog maar één buurt soort onvoldoende

NUL20
DE ROLTRAP REGIO

NUL20
DE GROTE HERBEEZINNING

NUL20
Opgelet! Xantix in de buurt

NUL20
Wonen op IJburg
Bewoners geven ruime voldoende grenzen aan de maakbaarheid
Hoe leuk wordt IJburg 2 nog?

NUL20
De Bijlmer
20 jaar sloop en vernieuwing

NUL20
60 jaar Westelijke tuinsteden
Crisis brengt regionale afstemming

NUL20
26 november 2000
kom naar PAKPLUS.nl
TIJDSCHRIFT VOOR WOONBELEID IN DE REGIO AMSTERDAM
NUL20
Tweemaandelijkse – november 2012 #65
www.nul20.nl

NUL20
Wat beweegt de woningmarkt?

NUL20
Wat beweegt de woningmarkt?

NUL20
BUITENLANDS KREDIET
BIJEN WONINGMARKT ZWERM

NUL20
DOSSIER: betaalbare woningvoorraad
AIRBNB: GEWILD & VERAFSCHUWD

NUL20
BIJWERF!
Grote bouw
Woningmarkt in de regio

NUL20
Trekt jong en hip ook al naar Landlust?

NUL20
DORPES
VRIJESMAATJE
Nieuwsgierde
Schiphol belemmert herbestemming
Kantoren

NUL20
SENIORENHUIZING IN DE PARTICIPATIEMATTSCHAPPE

NUL20
Huurbeleid na 'Donner'
Gevolgen van één jaar schaarstepunten
verhuurderheffing; minder nieuwbouw, hogere huren

NUL20
Huurbeleid na 'Donner'
Gevolgen van één jaar schaarstepunten
verhuurderheffing; minder nieuwbouw, hogere huren

NUL20
METAMORFOSE

NUL20
Overall wordt gebouwd!
Analyse bouwproductie 2015
Trends: meer maatschappelijke
meer duurzame
meer kwalitatieve

NUL20
DOSSIER SLOPMEER
Stiefkind van de Stedelijke Vernieuwing

NUL20
DOSSIER
Beweeg, Saneer, Beperk en Ventileer

NUL20
JONGERENHUIZING
Woonstarter in de knel

NUL20
ALMERE
Hier is nog ruimte

NUL20
NR100

NUL20
DOSSIER
Circulair Bouwen

NUL20
DOSSIER
Seniorenhuizing
nieuwe stijl

NUL20
DOSSIER
De vrije huursector
Klimaatadaptatie

NUL20
MEER OUDEREN
Gooit het Rijk de woningbouw op slot?

NUL20
Masterplan Zuidoost

NUL20
Masterplan Zuidoost