

NUL20

WWW.NUL20.NL
DECEMBER 2019 #101

DOSSIER Circulair Bouwen

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief (maandelijks), een website met actuele nieuwsverslaggeving en het debatprogramma PakhuisNUL20 (4x per jaar).

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

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

Dossier: Circulair Bouwen



Ontwerpprincipes

Circulair Buiksloterham

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

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

TEL:
 020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
 Mr. Arntzeniusweg 20
 1098 GP Amsterdam

REDACTIE:
 Bert Pots
 Jaco Boer
 Janna van Veen
 Johan van der Tol (eindredactie)
 Joost Zonneveld
Overige medewerker aan dit nummer:
 Wendy Koops

REDACTIERAAD:
 André Buys (Rigo)
 Laura Uittenboogaard
 (RVE Grond en Ontwikkeling)
 Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
 Ingrid Houtepen (!WOON)
 Lisan Wilkens (MRA)
 Berthilde Lammertink (AFWC)

FOTOGRAFIE:
 Nico Boink

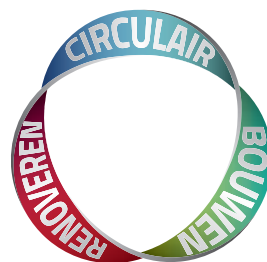
VORMGEVING:
 Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
 zie info op www.nul20.nl

DRUK:
 Vellendrukkerij BDU Barneveld



Prijsvraag circulair renoveren



4 DOSSIER **CIRCULAIR BOUWEN EN RENOVEREN**

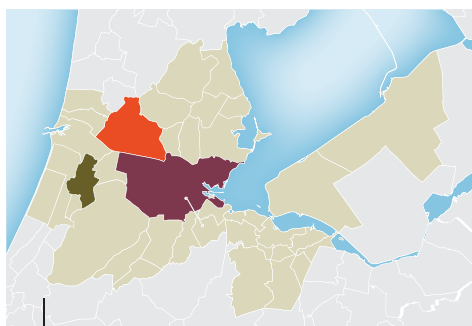
- 4 **De lange weg naar circulair bouwen**
- 8 **Hoe circulair is 'Circulair Buiksloterham'**
- 12 **Prijsvraag circulair renoveren**
- 15 **Jolein Baidenmann, beroep: grondstoffenregisseur**
- 16 **Madaster: materialen krijgen een identiteit**
- 17 **Rochdale pioniert met renovatie gemengd complex met huurders en eigenaren**
- 20 **BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW**
- 22 **Nieuwe Prestatieafspraken: Amsterdam, Zaanstad en Haarlem**
- 24 **Beterburen: 15 jaar eerste hulp bij burenruzies**
- 26 **INTERVIEW John van Nimwegen (WormerWonen)**
- 28 **Hoeveel ruimte is er voor de wooncoöperatie?**
- 31 **DE KWESTIE 'Laat die 5.000 nieuwe huurwoningen maar zitten'**
- 32 **De nieuwe dakloze**
- 34 **B&B en woningdelen aan banden gelegd**
- 36 **LOPENDE ZAKEN**
- 38 **DE LEESKAMER**
- 40 **WOONBAROMETER Woningmarkt Metropoolregio stabiliseert zich**



B&B en woningdelen aan banden gelegd



Ruimte voor de wooncoöperatie



Nieuwe prestatieafspraken



De nieuwe dakloze



Eerste hulp bij burenruzies

Kringlopen

☒ HET BOUWEN EN renoveren van woningen wordt er niet simpeler op. Naast alle bouwkundige, brandveiligheids- en milieueisen moeten we nu ook energieneutraal, aardgasvrij, klimaatadaptief, natuurinclusief én circulair gaan bouwen. Voelt u al wat lichte irritatie opborrelen?

Lees dan toch nog even door. Achter meer hergebruik schuilt namelijk een moeilijk te negeren logica. Het gaat in de bouw om enorme hoeveelheden grondstoffen. Dat sommige daarvan schaars en duurder worden, ligt voor de hand. Maar afgezien daarvan zorgt hergebruik voor tragere uitputting van grondstoffen en minder milieubelasting.

De kern van elke circulaire aanpak is de kringloop: bij nieuwbouw worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt, bij voorkeur worden hernieuwbare materialen ('bio-based' zoals hout) gebruikt en huizen worden zo ontworpen dat ze aan het eind van hun levensduur goed zijn te ontmantelen.

In de bouw vindt al redelijk wat hergebruik plaats, waaronder het verwerken van puin in nieuwe bakstenen, beton en ondergronden. Maar dan gaat het om laagwaardiger hergebruik, downcycling. Om hoogwaardiger hergebruik mogelijk te maken, moet de hele bouwketen op zijn kop.

We kijken in dit nummer naar pionierprojecten zoals Circulair Buiksloterham, naar de eerste studies van woningcorporaties om ook bij renovatieprojecten meer materialen te hergebruiken. Dat blijkt een ingewikkelde zoektocht, zoals de ingediende voorstellen voor de prijsvraag 'Op weg naar een circulaire stad' duidelijk maken.

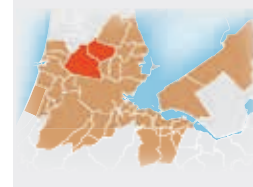
Voor de sceptici onder ons: circulariteit - de 'runner-up' onder de duurzaamheidseisen - gaat echt niet meer weg. Het kabinet heeft in oktober een aantal maatregelen aangekondigd om vanaf 2021 in stappen circulair bouwen af te dwingen. Overheden in de Metropoolregio willen in 2025 minstens 50 procent circulair inkopen. Met een gezamenlijke inkoopbudget van 4 miljard euro vertegenwoordigen ze wel enige marktmacht. Lees toch maar even dit nummer. Veel leesplezier!



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Woningcorporaties in de MRA: Wormer Wonen

In een serie belicht NUL20 de visie en opgaven van woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? Vijfde in de reeks is WormerWonen, vooral actief in Wormerland.



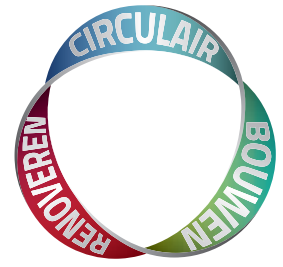
“Hoogstens 10-20 procent van de behoefte kan uit hergebruik komen”

De lange weg naar c

Het bouwen en renoveren van woningen wordt er niet simpeler op. Naast alle bouwkundige eisen moeten we naast energieneutraal, aardgasvrij, klimaatadaptief, natuurinclusief nu ook circulair gaan bouwen. Maximaal hergebruik van bouwmaterialen moet de norm worden. Wat komt er op de woonsector af? {Fred van der Molen }



irculair bouwen



⊠ HET BOUWEN VAN woningen is ingewikkeld en wordt steeds ingewikkelder. Recentelijk drukte het stikstofprobleem ons weer met de neus op dit feit. Maar er is ook een stapeling van eisen om woningen duurzamer te maken én het wonen betaalbaar te houden. “Kijk en huiver”, becommentarieerde het Amsterdamse VVD-raadslid Hala Naoum Néhmé op Twitter laatst een lijstje eisen waaraan een Amsterdams woningproject moest voldoen. Ze had er overigens zo nog een paar honderd juridische, planologische, maatschappelijke, bouwkundige en brandveiligheidseisen aan toe kunnen voegen.

Deze stapeling van eisen is niet - zoals zij suggereert - puur een hobby van het ‘knetterlinkse’ Amsterdamse stadsbestuur. Niet alles, maar veel wordt op landelijk of regionaal niveau besloten of aangestuurd. Dat geldt ook voor de ‘runner-up’ onder de duurzaamheidseisen: circulariteit. Zo kwam het

ze ‘wijk van de toekomst’ moet een circulaire wijk worden, aldus de projectdocumentatie: “Niet alleen met woningen zonder gasaansluitingen en daken met groen of zonnepanelen. De ambities van Lincolnpark gaan verder. Bijvoorbeeld door te bouwen met duurzame materialen die worden hergebruikt. En op een slimme manier om te gaan met warmte, elektriciteit, lucht en water.”

Of neem de aankondiging van de woningcorporaties in Flevoland deze zomer om ‘te gaan voor circulair bouwen’. Ook rond de ontwikkeling van het Floriaderrein in Almere valt de term ‘circulariteit’ naast ‘groen’ en ‘duurzaam’ veelvuldig. Recentelijk werd de aanleg van twee grote bruggen op het terrein gegund aan een aannemer die deze grotendeels gaat bouwen van materiaal uit Almeerse reststromen. In Amsterdam wordt de wijk Buiksloterham zoveel mogelijk via duurzame én circulaire prin-

CIRCULAIRE ONTWERPPRINCIPES

- Hergebruik van materialen
- Slopen = ontmantelen
- Nieuwbouw met bestaande onderdelen
- Liever renovatie dan sloop/nieuwbouw
- Ontwerpen op demontage

(bron: Platform31 - Naar een circulaire woningvoorraad)

Overheden in de Metropoolregio willen in 2025 minstens 50 procent circulair inkopen. Gezamenlijke inkoopbudget: 4 miljard euro.

kabinet Rutte in oktober met een brief waarin een aantal maatregelen wordt aangekondigd om vanaf 2021 in stappen circulair bouwen af te dwingen. Daarnaast hebben Rijk, overheden en marktpartijen in juni een Nationaal Convenant Cirkelstad afgesloten om bouwmethoden te ontwikkelen die zowel energieneutraal, klimaatadaptief als circulair zijn. In het Regionaal Programma Cirkelstad van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is afgesproken om vanaf 2023 gelijklopende bouwvoorschriften voor circulair en energieneutraal in te voeren.

In de MRA is er grote mate van consensus over de noodzaak om beter naar de grondstoffenstromen te kijken en maximaal hergebruik na te streven. Op de MRA Duurzaamheid Top op 18 oktober is daartoe een aantal initiatieven en maatregelen aangekondigd. Zo willen de MRA-partners, 32 gemeenten, twee provincies en de Vervoersregio Amsterdam, in 2025 minstens 50 procent circulair inkopen. Hun gezamenlijke inkoopbudget is zo’n 4 miljard euro.

‘CIRCULAIRE WIJKEN’

Tal van gemeenten in de regio Amsterdam hebben al circulaire projecten uitgevoerd, in uitvoering of aangekondigd. Neem de gebiedsontwikkeling Lincolnpark met 850 woningen in Hoofddorp. De-

cipes ontwikkeld. En dan is er het Bajes Kwartier waar de materialen van de vijf te slopen gevangestorens voor ‘minstens 98 procent’ worden hergebruikt. Dat zegt althans Beelen, de aannemer die verantwoordelijk is voor de demontage, sloop en asbestsanering. Het zou gaan om zo’n 85.000 ton herbruikbaar materiaal. Een groot deel daarvan wordt direct op de locatie verwerkt en deels hergebruikt. Volgens de plannen worden complete betonplaten uit het bestaande complex gezaagd en in de nieuwbouw toegepast.

NIEUWBOUW STEEDS DUURDER

Ergeneutraal, aardgasvrij, klimaatadaptief, natuurinclusief én circulair bouwen. Aan al die eisen en wensen liggen begrijpelijke afwegingen ten grondslag. Maar het gevolg is wel dat nieuwbouw steeds duurder wordt.

Gasloos bouwen zorgt bij nieuwbouwwoningen al voor een gemiddelde prijsstijging van 10 procent, aldus de rekenmeesters bij bouwkostenbureau BDB. De bouwkosten gaan volgend jaar juli volgens BDB met nog eens 5 procent stijgen als gevolg van de nieuwe BENG-wetgeving. BENG staat voor ‘bijna energieneutraal’.

Duurzaamheidsmaatregelen leveren de bewoner ook lagere gebruikskosten op, maar de bouw moet wel kunnen worden gefinancierd. Corporaties kunnen stijgende bouwkosten nauwelijks doorberekenen in de huren; kopers haken nu al af vanwege de sterk gestegen prijzen, zo waarschuwde de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) begin oktober.



PIONIEREN MET HERGEBRUIK IN STADSTUIN OVERTOOM

In de wijk Overtoomse Veld in Amsterdam Nieuw-West zijn 352 sociale huurwoningen vervangen door 480 nieuwbouwwoningen, waarvan 30 procent sociaal. Het voornemen was om dat op 'klimaatneutrale wijze' te doen, met hoge circulaire ambities. Dat was bij de start zo'n 10 jaar geleden bijzonder; duurzaamheid was toen vooral een energievraagstuk.

Start bouw was in 2013, de laatste oplevering in 2018. Uiteindelijk is volgens eigen opgave 99 procent van het herbruikbare sloopmateriaal in de nieuwe woningen of elders in de omgeving verwerkt. Voor 30 procent zijn deze materialen verwerkt in de nieuwe woningen, vooral als grondstof. Zo is baksteenpuingranulaat gebruikt in nieuwe bakstenen en beton.

De woningen zijn zo ontworpen dat eventuele samenvoegingen of functiewijzigingen in de toekomst met relatief weinig milieubelasting mogelijk zijn. De woningen hebben een EPC van 0,15.

Het project is gerealiseerd door ERA Contour, KOW en Oranje (sloper/afvoerder), met Eigen Haard als ontwikkelende opdrachtgever. De vier partijen werkten intensief samen onder de naam Go-Green. Opvallend daarin is de ver doorgevoerde ketenintegratie waarbij ook winst- en verliesposten onderling werden verdeeld. Deze werkwijze is volgens adviseur strategie Ilse van Andel een van de zaken die Eigen Haard in aangepaste vorm vaker is gaan toepassen. "Het belang van pilots zoals deze zit hem ook in het bewustzijnsproces, bijvoorbeeld het inzicht dat bij sloop meer gerecycled kan worden. De volgende stap wordt om te zien of we meer kunnen upcyclen in plaats van downcyclen of recycleren, of nog beter hergebruiken."

HOE BOUW JE CIRCULAIR?

Maar nog even terug naar het begin. Wat is eigenlijk circulair bouwen? Daar blijken vele opvattingen over in omloop. De meest brede definitie omvat eigenlijk alles wat ook onder 'duurzaam' wordt verstaan: alles wat uitputting van grondstoffen, milieuvuiling en aantasting van het ecosysteem voorkomt.

De kern van elke circulaire aanpak is de kringloop: bij nieuwbouw worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt, bij voorkeur worden hernieuwbare materialen ('bio-based' zoals hout) gebruikt én huizen worden zo ontworpen dat ze aan het eind van hun levensduur goed zijn te ontmantelen en dat de restmaterialen volledig kunnen worden hergebruikt.

Nog duurzamer is natuurlijk dat woningen en wijken ook zo worden ontworpen dat ze toekomst-

bestendig zijn en lang kunnen blijven staan. Neem de Amsterdamse grachtenpanden, die hebben al vele levens en functies achter zich dankzij hun grote aanpasbaarheid. En dat hangt weer mede af van de verdiepingshoogte, de indeling en de ruimte voor installaties en brandveiligheid. Stadgenoot heeft eerder met zijn Solids een poging gedaan een moderne versie van het flexibele grachtenpand te ontwikkelen, maar dat is om allerlei redenen (vooral snog?) geen succes geworden.

Veel meer navolging vindt de modulaire en demontabele woningbouw, tot dusver vooral als tijdelijke huisvesting van jongeren en statushouders. Een kanttekening is dat in nogal wat eerstegeneratiesystemen geen of weinig hernieuwbare grondstoffen zijn gebruikt en dat de kwaliteit soms zodanig was dat sloop achteraf goedkoper bleek dan demontage en verplaatsing.

MATERIALENPASPOORT EN BOUWHUB

De bouwsector produceert het meeste afval, maar is ook goed voor ruim de helft van het gebruik van alle gerecyclede materialen. Dit meldt het CBS op basis van de Materiaalmonitor 2014-2016, opgesteld in opdracht van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Dan gaat het vooral om minerale afvalstoffen, zoals puin, voor de aanleg van wegen.

Een forse hindernis voor grootschalig hoogwaardig hergebruik van bouwmaterialen - zoals slooponderdelen - is het gebrekkig zicht op en onzekerheid over de beschikbaarheid. Digitale 'materialenpaspoorten' zoals Madaster (zie pag. 16) en fysieke bouw hubs kunnen daarbij helpen. Op een immens terrein in het Westelijk Havengebied van Amsterdam is nu de eerste circulaire bouw hub in ontwikkeling. Beelen NEXT en VolkerWessels bouwen daar Amsterdam Logistic Cityhub, een logistiek knooppunt dat zich ook gaat richten op hergebruik. De bouw hub moet een fysieke marktplaats worden waar vraag en aanbod bij elkaar komen van sloopmaterialen of restanten van nieuwbouwprojecten.

VolkerWessels opende enkele jaren terug al een logistieke bouw hub in Utrecht.

De voordelen: minder ritten naar de bouwplaats, minder transportkosten, minder uitstoot van CO₂ en stikstof. Leveranciers rijden niet meer naar de bouwplaats, maar leveren hun materialen af bij de hub. Daar worden de spullen gebundeld tot pakketten voor de dagelijkse behoefte op de bouwplaatsen in de regio. Op dezelfde efficiënte manier worden de retourstromen vanaf de bouwlocaties getransporteerd.

MEGATONNEN

Het gaat in de bouw om enorme hoeveelheden grondstoffen, vooral zand en grind, en bouw materiaal als beton en asfalt. Jaarlijks wordt in de Metropoolregio Amsterdam grofweg 2 megaton materialen in woningen verwerkt en 2 megaton aan asfalt vervangen of aangelegd, zo meldt de MRA Grondstoffenatlas.

Een volledige kringloop zit er overigens niet in, zelfs niet theoretisch. De grote nieuwbouwproductie vraagt veel meer grondstoffen en materialen dan er beschikbaar komen uit sloop. Volgens een schatting in de MRA Grondstoffenatlas kan hoogstens 10 tot 20 procent van de behoefte uit hergebruik komen. De conclusie is dan ook dat circulair bouwen vooral een ontwerppoging is: ontwerp nieuwe gebouwen en infrastructuur zodanig dat materialen na renovatie of sloop weer eenvoudig en hoogwaardig kunnen worden teruggewonnen. ▢

De bouwsector produceert het meeste afval, maar is ook goed voor ruim de helft van het gebruik van alle gerecyclede materialen



Bajes Kwartier: de vijf te slopen gevangenistorens leveren zo'n 85.000 ton herbruikbaar materiaal op.

AMBITIES: ALMERE - CIRCULAIRE STAD

Almere profileert zich als een 'circulaire stad' in wording. Onderdeel daarvan is de opening van het Upcyclecentrum eind 2017. Deze moderne en overdekte versie van de gemeentelijke afvalstraat is geheel opgetrokken uit hergebruikte materialen. Veel beton en staal komen uit een afgebroken voertuigenhal en het oude recycleperron. Tegels, sanitair en grote deuren komen uit de oude sporthal en het zwembad in Almere Haven. Zonnepanelen zorgen voor energie en voor de toiletten wordt regenwater gebruikt.

Enkele ondernemers maken ter plekke in eigen werkruimtes van oude materialen nieuwe producten.

En dan is er in 2022 de Floriade. Dat moet een circulair feestje worden. Amvest en Dura Vermeer ontwikkelen het project en de bijbehorende duurzame groene woonwijk. Er zijn nog wel wolken boven het groen. Niet alleen heeft Almere de 'stroppenpot' verhoogd van 11 naar 14 miljoen om tegenvallers op te vangen. Een nieuw risico is de stikstofproblematiek.

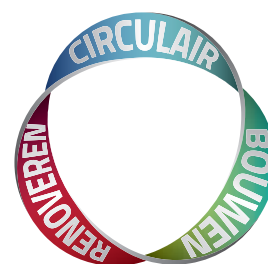


Sebastiaan van Dulken van Upcycled Meubels & Verlichting Ruig & Geroest samen met Ivan Mendez, perronbeheerder bij het Upcyclecentrum Almere. Dit afvalbrenngstation biedt startups tijdelijk onderdak voor de ontwikkeling van producten van restmaterialen.

Eerste proeve van nieuwe aanpak stedenbouw

Hoe circulair is 'Circulair

Sinds 2012 is de Amsterdamse Buiksloterham een proeftuin voor circulaire gebiedsontwikkeling. Na de idealistische zelfbouwers, CPO-groepen en waterbewoners van Schoonschip zijn er nu ook bijzondere initiatieven van woningcorporaties en (kleine) ontwikkelaars. Toch moet er nog veel gebeuren voordat alle kringlopen zijn gesloten en bewoners in hun eigen (duurzame) energiebehoefte voorzien. {Jaco Boer }



▣ SINDS MAART WOONT Yvonne van Sark met haar man Markus en hun twee tienerzonen in een waterwoning in het Johan van Hasseltkanaal. In hun oude woonplaats Diemen waren ze al veel met duurzaamheid bezig, dus de stap naar het circulaire woningproject Schoonschip in de Amsterdamse Buiksloterham was niet zo groot. “Vrienden van ons hadden er al veel over verteld en ons enthousiast gemaakt.” Acht maanden lang werd aan de boot op een Zaanse werf gesleuteld voordat het gezin hem kon afbouwen. Net boven de waterspiegel kwam een ruime woonkamer met open keuken; een hangende kas annex serre zorgt voor extra lichtinval. Eronder zijn drie slaapkamers, de badkamer en een extra toilet ondergebracht. In de technische ruimte staat naast de grote waterpomp en het boilervat een accu waar energie in wordt opgeslagen van de eigen zonnepanelen. De overtollige stroom wordt in een ‘smart grid’ met de burens uitgewisseld en als ook die genoeg elektriciteit hebben, gaat de rest via een gezamenlijke walaansluiting naar het openbare net.

DUURZAME SNUFJES

Het is niet het enige duurzame snuffje van de waterwoning. Inmiddels onzichtbaar, maar min-

stens zo belangrijk in het circulaire concept is de 40 centimeter dikke isolatielaag van stroballen, een milieuvriendelijk alternatief voor glaswol. De binnenmuren zijn afgewerkt met leemstucwerk, een natuurlijk product dat vocht reguleert en zorgt voor een goede akoestiek, aldus Yvonne. Verder hebben de ramen driedubbel glas en is in de woning een lage temperatuur vloerverwarming aangelegd die draait op de eigen zonnestroom. Het maakt de woning niet alleen extreem energiezuinig, maar ook prettig om in te wonen. “We leveren niets in op ons wooncomfort.”

Minstens zo fijn vindt ze dat de bewoners door de lange voorbereidingstijd een hechte gemeenschap zijn gaan vormen. “Mensen passen op elkaars woning en organiseren gezamenlijk allerlei activiteiten. We hebben ook een app-groepje waarin we spullen met elkaar ruilen. Als ik snowboardschoenen met maat 28 over heb, maak ik daar misschien iemand anders gelukkig mee.”

KRINGLOOP SLUITEN

De dertig boten waar over enkele maanden 46 huishoudens wonen, zijn niet het enige project in de Buiksloterham dat de afgelopen jaren circulair is ontwikkeld. Schuin ertegenover staat Patch 22 dat de ene na de andere architectuurprijs in de



Buiksloterham'?

wacht sleepte met zijn energieneutrale appartementengebouw dat grotendeels is opgetrokken uit hout. Veel individuele zelfbouwers en bouwgroepen wekken eveneens hun eigen elektriciteit op en proberen met milieuvriendelijke bouwmaterialen de grondstoffenkringloop te sluiten. De gemeente heeft in de crisisjaren met strenge duurzaamheidseisen in ontwikkeltenders de ontwikkeling van de woon- en werkbuurt een flinke duw in de rug gegeven. Maar het waren vooral bevlogen architecten en adviseurs die vanaf 2012 de mogelijkheden verkenden om van het verouderde bedrijvengebied een voorbeeldproject voor circulaire gebiedsontwikkeling te maken.

Peter Dortwegt was een van hen, naast zelfbouwer Frank Alsema en een adviesbureau als Metabolic, dat nauw verbonden is met de initiatiefnemers van De Ceuvel. Vanuit zijn bedrijf New Energy Docks had Dortwegt veel ervaring opgedaan met het begeleiden van duurzame start ups. In de herontwikkeling van de Buiksloterham zag hij een uitgelezen kans om zijn idealen een stap dichterbij te brengen. Met Frank Alsema en smart

city-expert Saskia Müller richtte hij Stadslab Buiksloterham op, waarin 22 partijen samenwerken aan de circulaire ontwikkeling van de wijk.

Naast idealistische burgers en ondernemers waren ook de gemeente Amsterdam en grote nutsbedrijven als Waternet en Liander van de

In Stadslab Buiksloterham werken 22 partijen samen aan de circulaire ontwikkeling van de wijk

partij. Ze ondertekenden in 2015 een manifest dat tot op de dag van vandaag het uitgangspunt vormt voor de herontwikkeling van het gebied. Dortwegt: “Dat manifest en het proces ernaartoe heeft als een enorme katalysator gewerkt. Bij grote organisaties zorgde het intern voor veel dynamiek, terwijl er naar buiten toe een verplichting ontstond om hier daadwerkelijk circulair aan de slag te gaan.”





Saskia Müller en Peter Dortwegt

SMART GRIDS

Vier jaar na de ondertekening zijn Dortwegt en Müller voorzichtig positief over de stand van zaken in de Buiksloterham. Er is veel in gang gezet, maar de schaal waarop innovaties plaatsvinden is nog klein. Zo is het wel gelukt om in samenwerking met Alliander bij de bewoners van Schoon

'Hoogstens een derde van de gebouwgebonden energie kan in de wijk zelf worden opgewekt'

Schip een smart grid aan te leggen om onderling stroom uit te wisselen. Ook rolt het nutsbedrijf binnenkort in het nieuwbouwproject Republica met Vink Bouw een zelfde systeem uit voor de kantoren, appartementen en het hotel die daar de komende jaren worden gebouwd.

Hoe smart grids moeten worden aangelegd als er meerdere ontwikkelaars op een kavel actief zijn, is echter nog onduidelijk. Dat geldt ook voor de mate waarin de nog te bouwen woontorens en stadsblokken dadelijk in hun eigen stroom kunnen voorzien. "Uit onderzoek in samenwerking met de TU Delft bleek dat waarschijnlijk maar een derde van de gebouwgebonden energie in de wijk zelf kan worden opgewekt", vertelt Müller. "Dat wordt in de praktijk nog minder, omdat de

BETONBOUW DOMINEERT

In 2016 trokken Tom Frantzen, Karel van Eijken en Laura Reinders de aandacht met hun gedurfde appartementencomplex Patch 22 in de Buiksloterham. Op een plint van beton stapelden zij zes houten 'boxen' van elk 200 m² die telkens een slag ten opzichte van elkaar waren gedraaid. Het werd daarmee het hoogste houten gebouw van Nederland. Voor het imago van de wijk was het project ontzettend nuttig. Hier zou immers een circulaire woon-/werkwijk ontstaan. Toch heeft het initiatief weinig volgers gekregen. Ook in de Buiksloterham domineert vooralsnog het beton, een milieu-onvriendelijk maar wel relatief goedkoop en gemakkelijk inzetbaar bouw materiaal. Dortwegt: "Er zijn wel opdrachtgevers die met hout willen werken, maar de hoogbouw blijft nog achter door te weinig kennis bij de bouwbedrijven. Door een gebrek aan leveranciers is het ook nogal duur. Zolang ontwikkelaars en collectieven zich op lage initiële bouwkosten focussen, komt daar waarschijnlijk weinig verandering in."

gemeente in de herijking van haar investeringsbesluit uitgaat van hogere bouwdichtheden dan waarop was gerekend. Bovendien is het elektriciteitsnet op dit moment niet berekend op zoveel nieuwe stroomproducenten. Volgens Alliander moet de infrastructuur met minstens een factor drie worden verzaamd om de energietransitie mogelijk te maken. Dat vraagt om een grote investering door de overheid."

LOSSE EINDJES

Ook op het gebied van warmte en afval zijn er nog verschillende losse eindjes. Zo ligt er een gemeentelijk principebesluit om de wijk op het stadswarmtenet aan te sluiten. Maar nieuwbouwwoningen vragen zo weinig energie dat bewoners vaak genoeg hebben aan een lage temperatuur vloerverwarming in combinatie met bijvoorbeeld warmte-koudeopslag. Veel zelfbouwers kozen daar de afgelopen jaren ook voor, met gemeentelijke toestemming. Maar in afwachting van de herijking van het investeringsbesluit geeft de stad geen nieuwe vergunningen meer af. "Het is nog onduidelijk hoe het toekomstige beleid eruit gaat zien", verklaart Dortwegt.

Dat geldt ook voor de scheiding voor hergebruik van GFT-afval, zoals de initiatiefnemers van het Stadslab graag willen. "In opdracht van de gemeente is wel een plan voor de grondstoffen in de wijk gemaakt, maar dat is nog niet geïmplementeerd. Voor zo'n initiatief heb je ook een zekere schaal nodig in de nieuwbouw. Van alle geplande woningen is vooralsnog maar zo'n 10 procent gerealiseerd."

HERRIE-TOILETTEN

Het plan om afvalwater uit woningen te hergebruiken leek dit jaar wel een belangrijke stap dichterbij te komen. Waternet legde voor 3,2 miljoen euro een vacuümrioleringsstelsel aan, waarmee het toiletwater van honderden woningen naar een drijvend zuiveringsstation in het Johan van Haseltkanaal kon worden afgevoerd. Daar zou uit de urine en fecaliën biogas en fosfaat worden gemaakt. Bij de 46 huishoudens van Schoon Schip waren daarvoor al vacuümtoiletten geïnstalleerd. Met het uitrollen van het systeem naar de zeshonderd woningen van nieuwbouwproject Cityplots (voorheen Buiksloterham & Co) zou de proef voldoende massa krijgen. Maar de vacuümtoiletten maakten daar meer lawaai dan in het Bouwbe-sluit is toegestaan.

Ontwikkelaar de Alliantie heeft samen met Waternet nog geprobeerd het geluid te dempen en verving zelfs tot tweemaal toe het hele afvoersysteem. Maar het is niet gelukt om binnen de wettelijke normen te blijven en voor het aanvragen van een uitzonderingspositie was te weinig tijd. Om de bouw niet verder te vertragen, heeft de corporatie uiteindelijk besloten om de eerste fase van Cityplots buiten de pilot te houden. Voor Water-



Johan van Hasseltkanaal

net is dat extra zuur, omdat het nieuwe systeem na de proef in de Buiksloterham ook op het IJburger Strandeiland zou worden geïntroduceerd. Een

Waternet: een vacuümrioleringssysteem blijft op het programma staan voor IJburg Strandeiland

woordvoerder van het bedrijf laat echter weten dat een vacuümrioleringssysteem op deze locatie nog altijd op het programma staat. “Er is nog voldoende tijd om het concept verder te ontwikkelen voordat in 2023 de woningbouw begint.”

SOCIALE CIRCULARITEIT

Hoewel Jurgen Klaassen van de Alliantie erg teleurgesteld is door het afblazen van de proef in Cityplots, blijft hij zich inzetten om nieuwbouw zo duurzaam en circulair mogelijk te maken. “Als corporatie hebben we er bewust voor gekozen om op deze locatie te experimenteren. Dat betekent ook dat niet altijd alles gaat zoals je hoopt.”

Op de gemeenschappelijke - en demontabele - parkeergarage komen in ieder geval nog zonnecollectoren. Ook wordt het huishoudelijk afval gescheiden en loopt het regenwater dankzij groene daken vertraagd naar het riool. De bewoners van Cityplots worden niet alleen gestimuleerd auto's met elkaar te delen, maar ook wasmachines. Een van de gemeenschappelijke ruimten wordt ingericht als 'wasbar' waar bewoners zelf- of met hulp van cliënten van de stichting Philadelphia die er ook gaan wonen - hun kleding kunnen reinigen. Klaassen: “Vanuit sociaal beheer vind ik het erg belangrijk dat mensen elkaar op zo'n nieuwbouwlocatie leren kennen. Je zou dat als een vorm van sociale circulariteit kunnen zien die ik net zo belangrijk vind als alle technische snufjes. Uiteindelijk zijn het de bewoners die bepalen hoe duurzaam er dadelijk in deze wijk wordt geleefd.” □



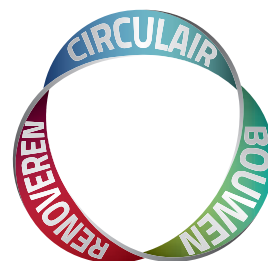
Yvonne van Sark en Markus in de serre van hun waterwoning, onderdeel van SchoonSchip



Buiksloterham, omgeving Klaverweg

Prijsvraag moet kennis en kunde bij corporaties vergroten

Circulair renoveren,



Met de prijsvraag 'Op weg naar een circulaire stad' wil de gemeente Amsterdam woningcorporaties stimuleren hun kennis en kunde met betrekking tot circulaire principes te verdiepen. Er valt nog een wereld te winnen, blijkt uit een rondgang langs vier deelnemers. { Wendy Koops }

Hoewel het een competitie was, werd benadrukt dat de corporaties juist veel kennis met elkaar uitwisselden. Dat was ook nadrukkelijk een doel, aldus wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid Marieke van Doorninck. Het is volgens haar belangrijk dat we afval als grondstof gaan zien. Amsterdam is volgens haar een circulaire koploper en de lessen die hier geleerd zijn, zullen worden gedeeld in het buitenland.

“HET IS NATUURLIJK idioot als je 30.000 woningen isoleert en aardgasvrij maakt, terwijl dat geen of nauwelijks CO2-winst oplevert vanwege de productie, het aanleveren en aanbrengen van de materialen.” Maarten de Laat, senior adviseur Strategie en Portefeuille bij Stadgenoot, vat mooi samen waarom de prijsvraag *Op weg naar een circulaire stad* van de Gemeente Amsterdam niets te vroeg komt. De woningcorporaties, eigenaars van zo'n 42 procent van de bestaande Amsterdamse woningvoorraad, zijn namelijk volop aan het verduurzamen. Daarbij staat circulariteit niet bovenaan de prioriteitenlijstjes, om het eufemistisch te zeggen. Ook niet van de gemeente overigens. In de nieuwe Samenwerkingsafspraken 2020-2023 wordt er geen woord aan vuil gemaakt.

Maar nu is er dan wel deze, door de gemeente geïnitieerde prijsvraag. Het idee daarachter is corporaties te stimuleren praktijkervaring op te doen met circulaire principes bij de renovatie, sloop/nieuwbouw en transformatie. Als worst wordt een

drietral subsidies van 40.000 euro voorgehouden, en twee aanmoedigingsprijzen van 15.000 euro.

De startbijeenkomst was begin september. Daar presenteerden de deelnemende corporaties hun 'challenge', waarvoor ze de hulp van in de zaal aanwezige externe specialisten inriepen. Nadat er vervolgens in netwerksessies coalities waren gesmeed, volgden in de ruim twee maanden daarna een haalbaarheidsstudie en een plan van aanpak.

ROCHDALE WIL EERST OBJECTIEF BEOORDELINGSKADER

“Echt circulair werken heeft misschien wel meer impact dan isoleren”, beseft Pierre van Vliet, adviseur Vastgoed en Duurzaamheid bij Rochdale. De corporatie zoekt naar een methodiek om circulariteit en CO2-impact van materiaalkeuzes en bouwprocessen objectief vast te stellen. Rochdale ontwikkelt daarvoor in het kader van de prijsvraag een afwegingskader dat wordt gevisualiseerd in een digitaal dashboard. Ze noemen het zelf 'de menukaart Circulair en Gezond Renoveren'. Van Vliet: “We willen een heel concreet instrumentarium ontwikkelen: de menukaart en het afwegingsmodel. Die moeten helpen om bijvoorbeeld twee remontabele producten te vergelijken uit oogpunt van circulariteit.”

Als 'case study' dient een te renoveren woningcomplex uit 1904 van zo'n tweehonderd woningen. Zodra het project concreter wordt, komt ook de huurder in beeld: “Samen met een panel gaan we op zoek naar wat waarde heeft voor de klant. Misschien levert circulair verbouwen wel argumenten op die belangrijk zijn voor huurders, zoals een beter binnenklimaat.”

STADGENOOT: PRIMAIR GERICHT OP CO2-REDUCTIE

Ook Stadgenoot zet in op de ontwikkeling van een beoordelingskader waarmee de circulaire prestatie van materialen en producten kan worden gemeten.



De juryleden van links naar rechts: Kees Faes (SGS Research, voorzitter), ..., Els Leclercq (AMS Institute/TU Delft), Dermie Armelita (Stichting !WOON) en Robbert Jan van der Veen (Plein06). Tweede van links is presentator Thieme Hennis.

kan dat?



Winnaar:
Eigen Haard, Jan Slijkerman



Winnaar:
Hemubo, Joris van Maastrigt



Winnaar:
De Alliantie, Jurgen Klaassen

De corporatie baseert zich net als Rochdale op de One-Click-LCA-methode. Hiermee kan onder andere de MPG (MilieuPrestatie van Gebouwen) en de CO₂-impact van producten worden vergeleken. Voor Stadgenoot is circulair geen doel op zich, maar een middel om te komen tot CO₂-reductie. De Laat: “Natuurlijk willen we ook geen toxische of milieuvriendelijke stoffen. En wat we verder mee kunnen pakken, nemen we mee: circulair omgaan met water, rainproof. Maar de focus ligt op CO₂-reductie.”

Stadgenoot gebruikt als case study een wooncomplex van rond 1900 met 42 woningen en zes bedrijfseenheden. Van het complex moet in ieder geval de fundering hersteld en de gevel en de algemene ruimtes aangepakt. Daar blijft het waarschijnlijk bij, maar voor de circulaire pilot wordt een volle-

‘Het zou fantastisch zijn als we een milieuvriendelijker alternatief vinden voor betonnen fundering’

dig woningverbeteringsprogramma doorgerekend.

De Laat. “Het zou fantastisch zijn als blijkt dat er een milieuvriendelijker alternatief is voor het beton waarmee we nu funderen.” Maar ja, beton heeft zich bewezen en niemand wil dat het pand na vijf jaar weer gaat verzakken.

Hij vermoedt dat een circulair alternatief duurder uitpakt. “Maar de vraag is wat je allemaal meerekent: alleen de huidige investering of alle kosten gedurende de hele levenscyclus van een gebouw tot en met de sloop/demontage. Als je daarvan uitgaat verwacht ik dat een circulaire oplossing best kostenneutraal kan zijn.”

EIGEN HAARD: ZOEKTOCHT NAAR MATERIALEN

Eigen Haard verduurzaamt alleen al volgend jaar 1.500 woningen via het versnellingsprogramma SaVe (Samen Verduurzamen) door dak, gevel en vloer te isoleren, het glas te vervangen en de ventilatie te optimaliseren. “We zijn goed bezig”, vindt projectontwikkelaar bestaande voorraad Jan Slijkerman. “Maar qua materiaalgebruik kan het nog beter. In zoverre kwam deze prijsvraag uit de hemel vallen. De isolatiematerialen die we toepassen, komen allemaal voort uit de petrochemie. Binnen de subsidieregeling willen we onderzoeken of er circulaire alternatieven zijn.”

Energiebesparing en circulariteit gaan niet altijd hand in hand. Neem het vervangen van glas, standaard onderdeel van SaVe. “Nieuw glas presteert beter, maar de productie kost veel energie. Dan moet je op zoek naar het omslagpunt waar de energiebesparing van de huurder groter is dan de energie die het maken en aanbrengen kost.” Iets soortgelijks speelt bij het isoleren van kruipruimten. Dit onderdeel wordt specifiek onderzocht; het vraagt veel ma-

WINNAARS PRIJSVRAAG

Eigen Haard heeft met **Spaak CS** (Circular Solutions) programma gestart om zo mogelijk circulaire alternatieven binnen haar verduurzamingsprogramma SaVe (Samen Verduurzamen) toe te passen. Voor gevel- en spouwmuurisolatie werden al circulaire en zelfs kostenneutrale alternatieven gevonden.

Het consortium van renovatie-expert **Hemubo**, **Stadgenoot** en circulair sloopbedrijf **A. Van Liempd** richt op hergebruik van afvalstromen bij renovaties, vooral glas en kozijnmaterialen. Beoogd doel is het maken van hoogwaardige kozijnen van gebruikte materialen. De volgende fase bestaat uit het ontwikkelen van een tool waarmee verschillende ontwerpvarianten kunnen worden gegenereerd op basis van beschikbare materialen. Het ontwerp wordt dus aangepast aan het aanbod. In deze tool wordt ook de milieutechnische impact van de verschillende varianten meegenomen.

De Alliantie richt zich met diverse partners op het ontwikkelen van deelmobiliteitsoplossingen voor huurders in de Molenwijk in Amsterdam Noord. Doel is een deel van de parkeervoorzieningen in de toekomst overbodig te maken, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw.

De winnaars krijgen elk 40.000 euro als ze hun voorstel hebben uitgevoerd.

AANMOEDIGSPRIJZEN

Stadgenoot en **Rochdale** kregen een aanmoedigingsprijs van 15.000 euro. Hun beide voorstellen richten zich op de ontwikkeling van een beoordelingskader voor de circulaire milieuprestatie van materialen en producten.

termaal en daarmee indirect energie. Daarnaast zijn experts het niet eens of het veel effect heeft op het energieverbruik van de huurder.

Slijkerman zou een centrale materialendatabank toejuichen. “Evenals meer kennisuitwisseling. We staan tenslotte allemaal voor dezelfde opgave.” Eigen Haard trekt binnen de challenge samen op met Woonzorg Nederland. “Een gedroomde situatie. Er wordt een pilotstudie gedaan, waarin twee woningen circulair worden verduurzaamd. Wij verduurzamen een eengezinswoning en zij een appartement.” Voorafgaand worden er onder begeleiding van Spaak CS (Circular Solutions) diverse simulaties uitgevoerd voor onderzoek naar materialen en de toepassing daarvan. Hierbij wordt samengewerkt met de Hogeschool van Amsterdam en Avans Hogeschool.

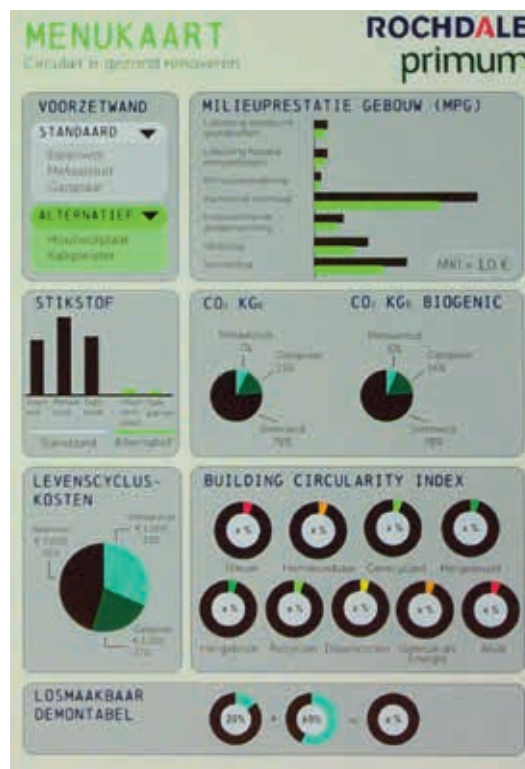
DE ALLIANTIE ONDERZOEKT DEELMOBILITEIT

Voor de Alliantie is circulariteit een van de speerpunten van haar duurzaamheidsbeleid. De corporatie participeert in Circulair Buiksloterham en het Bajes Kwartier. Ook voor deze prijsvraag stapt de Alliantie buiten de gebaande paden: deelmobiliteit. De corporatie wil het autobezit van huurders van vier woonflats in de Molenwijk, Amsterdam-Noord, terugbrengen door ze te verleiden naar ‘mobility as a service’, een abonnement op mobiliteit: huurders kunnen per rit kiezen of ze een deelfiets, -bakfiets of -auto willen gebruiken.

Deelmobiliteit is deeleconomie en die is circulair, legt gebiedsontwikkelaar Jurgen Klaassen uit: “We hebben in deze challenge bewust gekozen voor een andere insteek. We sturen niet direct op materialen, maar indirect door gedrag te veranderen.”

Over een jaar of tien wil de Alliantie de prominente aanwezige parkeergarage bij de vier flats slopen of renoveren. De corporatie hoopt dan met veel minder parkeerruimte toe te kunnen. “We willen zoveel mogelijk woonmeters vrijspelen”, vertelt Klaassen. Het mes snijdt volgens hem aan twee kanten: extra woningen en CO₂-reductie. “Elke parkeerplaats die je bouwt, staat voor 11,5 ton CO₂-uitstoot. En er hoeven minder auto's te worden gebouwd.”

De Alliantie begrijpt dat verleidingskunsten nodig zijn om huurders te interesseren voor deelmobiliteit.



De menukaart van Rochdale

Dit is op zijn minst een gedurfd plan. De eerste stap is nu het in kaart brengen van de verschillende mobiliteitsbehoeften van de huurders. “Op basis daarvan gaan we marktpartijen vragen een propositie te doen. We willen naar een Trivago-achtige setting. In heel veel sectoren worden producten transparant gemaakt en met elkaar vergeleken, waardoor competitie ontstaat. Voor deelmobiliteit bestaat zoiets nog niet. We willen dat het voor onze huurders ‘goedkoopzamer’ wordt.” We moeten van het idee af dat duurzaamheid altijd duurder is”, vindt Klaassen. Vandaar de term goedkoopzaamheid.

OBSTAKELS

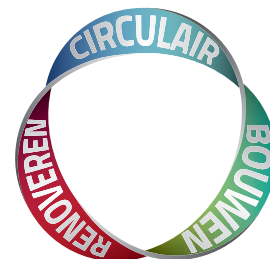
Circulair bouwen en zeker circulair renoveren staat nog in de kinderschoenen. Dat twee van de vijf voorstellen zich richten op de ontwikkeling van een goed afwegingskader, maakt dat wel duidelijk. De eventuele extra kosten en complexiteit lijken nog een drempel. Van Vliet ziet ook conservatisme in de gehele keten als remmende factor. “Om tempo te maken, moeten we daarom een gezamenlijke agenda of pad creëren. Een initiatief zoals deze prijsvraag past hier prima bij. De wetgever moet ook helpen de boel in beweging te krijgen.”

Zou een duidelijk definitie van circulariteit helpen? Slijkerman: “Uiteindelijk is het niet zo ingewikkeld. Het gaat om de materialen die je toepast, de manier waarop je die aanbrengt en wat je er in de toekomst mee gaat doen. Nog eenvoudiger is het als je gewoon het doel omschrijft: zo weinig mogelijk negatieve gevolgen voor de aarde.” □

NAAM: Jolein Baidenmann

BEROEP: Grondstoffenregisseur

Jolein Baidenmann is grondstoffenregisseur bij de Metropoolregio Amsterdam. Zij is onder andere aanjager van de werkgroepen Circulair Bouwen & Slopen en Circulair Inkopen. De MRA heeft forse circulaire ambities. Maar, waarschuwt ze aan het einde van het gesprek: "Transitieer is een kwestie van lange adem. Zo gaat het met fundamentele veranderingen in de samenleving." {Fred van der Molen}



DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM behoort in 2025 tot de meest circulaire grootstedelijke regio's van Europa', zo lezen we in het 'Ontwikkelplan Circulair' van de Metropoolregio Amsterdam. Of je daar veel voor moet doen is onduidelijk, maar de ambitie spat er in ieder geval van af. Vanaf 2017 is een klein team bij de MRA aan de slag om dit programma vorm te geven. Eén daarvan is grondstoffenregisseur Jolein Baidenmann. Zij schreef mee aan het Ontwikkelplan Circulaire Economie Metropool-

regio Amsterdam waarin 'stippen op de horizon worden gezet', 'handen en voeten worden gegeven aan', 'beginnen worden benoemd en road-

maps uitgestippeld. Het repertoire van de startnotitie.

De MRA wil de eigen inkoopmacht inzetten als breekijzer om de circulaire economie op te stoten in de vaart der volkeren. Jaarlijks koopt ze voor zo'n 4 miljard euro in. Dan kun je wel enige invloed uitoefenen. Baidenmann: "We hebben een mooie roadmap ontwikkeld die ambtenaren helpt om aan de slag te gaan met circulair inkopen en opdrachtgeverschap in de eigen organisatie. Daar gaan we in 2020 echt een start mee maken. We hebben nu ook vijf inkoopketteren benoemd, waaronder die voor asfalt en beton in bestratingsproducten. Op die inkoopketteren willen we toe naar circulaire minimumcriteria voor tenders. Daarbij kun je denken aan vermindering van CO2-uitstoot bij productie, mate van hergebruik bij projecten en de recyclingmogelijkheden van de te gebruiken materialen, maar ook aan andere eigendomsconstructies."

In 2022 wil de MRA ten minste voor 10 procent circulair inkopen en in 2025 voor 50 procent.

GEBOUW=MATERIALENDEPOT

Een ander traject is het Materialenpaspoort. Elke overheid (er zitten 32 gemeenten en twee provincies in de MRA) krijgt een gratis materialenpaspoort aangeboden voor een gebouw in hun gemeente of provincie. Zo'n paspoort is een digitale database met specificaties van de gebruikte materialen. Baidenmann: "We moeten gebouwen als een materialendepot

gaan zien. Zo'n case helpt om daar binnen een gemeente ervaring mee op te doen. We werken daarin met Madaster (zie ook pag. 16). Vanuit de MRA zorgen we ook voor ondersteunende communicatiemiddelen en organiseren we twee

'Transitieer is een kwestie van lange adem'

keer een inspirerende kennismiddag. Mijn rol is dat ik dergelijke trajecten bedenk en coördineer."

GRONDSTOFFENSTROMEN

Overheden die aan de slag gaan met circulair bouwen, denken al snel aan een fysieke of digitale marktplaats. Verwerking en het hergebruik van 'reststromen' is een cruciaal onderdeel van circulair bouwen. Baidenmann: "We merken dat dit onderwerp al snel op tafel komt. De praktijk leert echter dat het lang niet altijd handig is om dat zelf te organiseren. Of het schaalniveau is te klein, of er is te weinig vraag naar. Bovendien zijn er ook al bedrijven die zo'n functie vervullen of gaan vervullen. We inventariseren nu de voors en tegens. We komen nog met een notitie over dit onderwerp, waarin we de 'best practices' en 'brilliant failures' benoemen."

Eerder publiceerde de MRA al een Grondstoffenatlas en diverse onderzoeken rondom de stromen biomassa, bouw- en sloopmateriaal, e-waste, plastics, textiel en luiers. ▢



Madaster: materialen krijgen een identiteit

Gebouwen zijn een tijdelijke opslag van producten en materialen. Dat is in het kort de filosofie achter Madaster, de materialenvariant van het bekendere Kadaster. “Madaster is een voorwaarde voor een circulaire economie”, stelt directeur Martijn Oostenrijk. {Joost Zonneveld }



☒ “IN DE BOUWWERELD wordt 40 procent van alle materialen die we met ons allen gebruiken, ingezet. Als het daar lukt om die grondstoffen opnieuw te gebruiken, dan kunnen we echt impact hebben”, zegt directeur Martijn Oostenrijk. Hij was – samen met onder anderen duurzaamheidsarchitect Thomas Rau – ruim twee jaar geleden initiatiefnemer van Madaster. “De materialen die tijdelijk een gebouw vormen wil je, als het gebouw niet meer nodig is of niet meer voldoet, opnieuw kunnen gebruiken. Dan helpt het als je - vele jaren later - weet welke materialen erin zitten. Die gegevens kunnen bij Madaster digitaal worden opgeslagen in een materialenpaspoort.”

Om circulair bouwen te bevorderen, is dat natuurlijk niet voldoende. Oostenrijk: “Het kan wel helpen om anders te gaan denken en zo te gaan ontwerpen dat gebouwen demontabel en remontabel zijn. Dat niet de sloopkogel gebruikt wordt, maar dat slopers gaan ‘mijnen’, materialen en met name producten gaan oogsten.”

Volgens Oostenrijk vraagt dat om nieuwe businessmodellen waarbij materialen in bestaande gebouwen ook na demontage waarde behouden. Dat vraagt weliswaar meer opslagruimte voor materialen en om een ander logistiek proces, maar naast de milieuwinst, gloren er volgens Oostenrijk ook financiële voordelen. Dan moeten er nog wel enkele stappen gezet: “De verzameling materialen die kan worden hergebruikt, vertegenwoordigt een waarde. Dat kan helpen financiering voor nieuwbouw bij banken los te krijgen. Maar dan moet er nog wel een certificeringssysteem voor materialenpaspoorten komen. Nu is daar geen controle op.”

VERPLICHT STELLEN

Momenteel is het zakelijke en particuliere vastgoed dat bij Madaster is geregistreerd goed voor drie miljoen m². De verwachting is dat dit snel gaat groeien. “BPD heeft onlangs de eerste duizend woningen aangemeld, de 33 gemeenten die de MRA vormen gaan hun eigen gebouwen aanmelden en

diverse woningcorporaties en bouwers, zoals de Alliantie en VolkerWessels, hebben hetzelfde voornemen.”

Voor een doorbraak is het volgens Oostenrijk belangrijk dat opdrachtgevers in tenders circulariteit als eis opnemen. “Wij krijgen regelmatig vragen van bouwende partijen hoe zij aan die wens kunnen voldoen. Het helpt ook dat het Rijk voornemens is een materialenpaspoort verplicht te stellen. Nu neigen vastgoedeigenaren investeringen in de energietransitie voorrang te geven, terwijl de impact voor het milieu veel groter is als circulair bouwen daar in meegenomen wordt.”

LEVENDE DATASET

De registratiekosten zelf zijn betrekkelijk laag. Voor gemiddeld duizend euro per jaar heb je een materialenpaspoort van een enorm gebouw in het systeem staan. Particulieren kunnen goedkoper terecht, om de drempel zo laag mogelijk te maken. Bestaande bouw is bewerklijker om te registreren en daarmee duurder dan nieuwbouw.

Maar, zo benadrukt Oostenrijk, “het gaat wel om een levende set data”. Zo is het mogelijk om zo nodig materialen toe te voegen en de energieprestatie van een gebouw. Later kunnen ook renovatiestromen in beeld worden gebracht en kan aan de hand van een materialenpaspoort bijvoorbeeld een tender bij slopers worden uitgezet. Het is immers precies bekend welke materialen in een gebouw zitten.” → madaster.com



EEUWENOUE AMSTERDAMSE GEVELSTENEN GRATIS AF TE HALEN

Tientallen jaren heeft Amsterdam vele stukken van geveltoppen en brokstukken van al of niet monumentale panden opgeslagen in depot. Deze soms eeuwenoude ornamenten zijn gratis af te halen. Mits ze weer zichtbaar worden in de openbare ruimte, in de hoofdstad zelf. Op de site van de gemeente staat een overzicht van alle bewaarde stukken.

→ amsterdam.nl/bouwfragmenten

Rochdale pioniert met renovatie gemengd complex met huurders en eigenaren

Puzzelen met overlegcircuits



Renovatie woningen aan het Zwanenplein

In de Vogelbuurt in Amsterdam-Noord is Rochdale begonnen met de renovatie van vier complexen. Het is de eerste renovatie in Amsterdam van gemengde corporatiecomplexen, met particuliere eigenaren en huurders. Het in elkaar schuiven van de verschillende overlegstructuren was een hele puzzel. {Johan van der Tol}

☒ HET HAD WAT voeten in de aarde. Maar nu staan de eerste woningen in de Eendenstraat in de Vogelbuurt in de steigers. De renovatie van ruim 150 woningen is nu echt begonnen. Een ingreep met de gebruikelijke haken en ogen, zo blijkt als projectmanager Martin van den Broeke wijst op een stuk kippengaas dat tegen een gevel is gespannen om te voorkomen dat nestelende vleermuizen alsnog voor oponthoud gaan zorgen.

Elders in de buurt waren de vliegende rugstreep-padden eerder al wel neergestreken. Waar het inmiddels gerealiseerde voorbeeldproject staat te fonkelen, hebben ze eigen huisjes gekregen. Een afbeelding van een vleermuis op de kastjes maakt duidelijk waar ze moeten zijn.

Van den Broeke vertelt over een nieuwigheid bij het project: het gebruik van een nabijgelegen 'hub', van waaruit de aannemer de dagelijks benodigde goederen met kleine vrachtwagens naar de bouwplaats brengt. Dat scheelt overlast voor de bewoners, en voor wegdek en funderingen.

Dit is een renovatie anno 2019. Ingewikkeld dus, vooral omdat het ook nog eens monumenten van rond 1920 zijn. Maar dit project is nog ingewikkel-

der, doordat het om gemengde voormalige corporatiecomplexen gaat. Gemengd betekent: naast huurders zijn er ook eigenaar/bewoners bij betrokken.

Het is voor het eerst in Amsterdam dat dergelijke complexen worden gerenoveerd. Voor de omgang met huurders bieden de Kaderafspraken - gemaakt tussen gemeente, corporaties en de toenmalige Huurdersvereniging Amsterdam - een leidraad. Die afspraken gaan over inspraak, rechten van en vergoedingen voor huurders, en over de fasering van het traject. Maar hier zijn de besluiten van de verenigingen van eigenaren (VvE's), waarvan Rochdale als grooteigenaar deel uitmaakt, leidend. De VvE heeft een eigen overlegstructuur, die helemaal losstaat van het verplichte overleg met huurders volgens de Kaderafspraken. Hoe zijn deze twee overlegcircuits op elkaar af te stemmen en hoe zorg je ervoor dat huurders zich gehoord voelen?

CONVENANT

De woningen zijn in 2004 gesplitst en daarna deels verkocht volgens het convenant dat het eigenwoningbezit in Amsterdam moest bevorderen. Dat



Kopers Sander Kruse en Floor van Doorn samen met de kinderen voor de gevels van de panden aan het Zwanenplein. Sander zit als eigenaar ook in de bouwcommissie samen met Rochdale en andere eigenaren.

convenant stelde eisen aan de kwaliteit van de te splitsen woningen. Zo zouden ze zeker enkele decennia zonder grote ingrepen moeten meegaan. Dat deze complexen van Rochdale nu al aan de beurt zijn, komt doordat ze bij verkoop al niet voldeden aan de eisen van het convenant, vertelt gebiedsontwikkelaar Arnaud Lykles van Rochdale. En ook daarna werd er te weinig onderhoud gepleegd. Volgens Lykles kwam dat door de financiële perikelen bij de corporatie, “maar ook doordat we VvE’s niet goed in beeld hadden”.

Na een geslaagd proefproject met zes woningen aan de Rietzangerweg krijgen alle ruim honderdvijftig woningen onder meer nieuwe kozijnen, dubbelglas, uitwendige dakisolatie en vernieuwde dakgoten en dakkapellen. Dit wat betreft het casco. De corporatiewoningen krijgen onder meer nog mechanische ventilatie en gedeeltelijk nieuwe plafonds. Aan de huiseigenaren zijn deze inwendige ingrepen als meerwerkoptie aangeboden. Net als de openslaande tuindeuren, die huurders tegen een huurverhoging kunnen laten aanbrengen.

Omdat het om monumenten gaat, heeft architect Philip Breedveld van Archivolt zich verdiept in oude foto’s om de complexen zoveel mogelijk in oude luister te herstellen.

‘EIND GOED, AL GOED’

Woningeigenaar Wilco Brooshooft is blij met het renovatieplan dat na lang soebatten is opgesteld. Brooshooft was vooral de houding van Rochdale

binnen de VvE een doorn in het oog. De corporatie heeft met haar meerderheid binnen de vier VvE’s jarenlang tegen opknapbeurten gestemd. “Je ziet het gebouw achteruit gaan en dat leidt tot een conflict-situatie.”

Maar “eind goed al goed”, zegt hij nu. “Uiteindelijk is het tot een heel mooi project gekomen. Misschien wel omdat het zo heeft gesudderd. Als de VvE gewoon het noodzakelijke instandhoudingsonderhoud had uitgevoerd, dan was het gebouw nu onderhouden geweest, maar het project heeft nu toch wel wat meer betekenis.”

Bij de voorbereidingen op de renovatie was er geen overleg tussen kopers en huurders. Dat zijn gescheiden trajecten (zie ook stroomdiagram). Daarbij praten eigenaren en huurders ook over verschillende dingen. De eigenaren, inclusief Rochdale, gaan over het casco, de buitenste schil en de gemeenschappelijke ruimten. Huurders mogen in de projectcommissie vooral meepraten over de interne renovatie, terwijl particuliere eigenaren zonder overleg kunnen beslissen wat ze binnenshuis veranderen.

Brooshooft denkt dat huurders door de andere positie ook anders in het proces staan, misschien iets minder positief. “Ik denk dat eigenaren zich meer deelnemer voelen. Ze hebben er geld in zitten en vinden het goed wat er gebeurt. Terwijl de eigenaren er al een aantal jaren mee bezig zijn, hebben huurders het idee dat er niets gebeurt, terwijl ze klachten hebben over lekkages en tocht. Zij zien alleen dat het gebouw er niet goed bij staat. En dat is best heftig; we hebben hier aluminium raampjes uit de jaren zeventig of tachtig en die vallen er gewoon uit. Deze renovatie komt echt niet te vroeg. Maar eigenaren en huurders hebben natuurlijk ook een gemeenschappelijk belang: dat de woningen weer fatsoenlijk worden.”

Brooshooft, die zelf VvE-beheerder en projectmanager is, is positief over hoe Rochdale het er vanaf heeft gebracht bij het maken van de plannen. “Het moet voor de mensen van Rochdale niet makkelijk zijn geweest. Ze moeten met vier VvE’s door een deur en ondertussen ook hun huurders tevreden stellen. En ze hebben met hun eigen raad van bestuur te maken, die duidelijkheid moet krijgen over de kosten en ermee moet instemmen voordat naar een volgende fase kan worden gegaan.”

BEWONERSOVERLEG

Terugkijkend denkt Lykles dat een aantal dingen bij de renovatie van zo’n gemengd complex anders zou moeten. Zo zouden huurders en kopers op enig moment ook samen kunnen overleggen. “Anders raakt de stem van de huurder wat het casco betreft wel erg op de achtergrond.” Ofschoon het hier wel de bedoeling was, is het er door de drukke agenda’s niet van gekomen. Lykles: “Eigenlijk zou je, ook los van een renovatie, af en toe bijeenkomsten moeten houden met kopers en huurders, dus bewonersvergaderingen.”

Huurster Mariëlle Tool, die deel uitmaakte van de projectcommissie, is ook positief over het pro-



ject. Er waren weliswaar gescheiden overlegcircuits, maar de partijen hielden elkaar wederzijds op de hoogte, zegt ze. Tegenstellingen tussen huurders en kopers ervaart ze niet. “Meer dan tien jaar geleden hebben mijn burens en ik een aanbod gehad om de woningen te kopen. Mijn burens hebben dat gedaan, ik niet. Dat maakt waarschijnlijk dat ik die zogenaamde kloof tussen huurders en kopers niet ervaar. Wij zijn burens en buurtgenoten die het heel hard nodig vinden dat Rochdale eens flink wat aan het achterstallig onderhoud gaat doen en dat doel verbindt ons.”

“Het is fijn om betrokken te zijn bij het renovatieproces”, vervolgt Tool “Wij hebben met de projectcommissie heel wat meer voor elkaar kunnen krijgen dan dat Rochdale van plan was. Onze aandacht lag ook bij de verouderde keukens, badkamers, toiletten, dakisolatie, schimmel etc.”

ALS EEN OUDE SOK

Volgens Lykles is het aantal gerenoveerde keukens en badkamers bij huurders nog beperkt gebleven, maar was vooral het besluit om de daken te isoleren het gevolg van aandringen door huurders. “De eigenaren waren daar niet eens zo veel mee bezig. Wij dachten zelf dat het nog wel goed zat met de isolatie die bij de renovatie rond 1980 was aangebracht. De complexen hadden daardoor energielabel C. Maar de huurders klaagden over kou en tocht op de slaapkamers op zolder. Toen we de betimmering weghaalden om eens te kijken, bleek dat de isolatiedekens als een oude sok naar beneden waren gezakt. We hebben besloten om de dakisolatie aan de buitenkant te doen. Gelukkig maar, want het is veel werk en het geeft veel overlast voor de bewoners als we de betimmering in al die afzonderlijke kamertjes los moeten halen.”

Wat in de toekomst ook beter kan, is volgens Lykles het tijdig tot overeenstemming komen met een aannemer over de aanneemsom. “Je gaat een heel goedkeuringstraject in met de eigenaren en dan moet je ook enige mate van zekerheid hebben wat een project kost.” De aanbesteding zat nu helemaal achterin het proces, nadat alle partijen er ‘een klap’ op hadden gegeven. Toen de aanneemsom veel hoger bleek dan gebudgetteerd, moest het plannen maken voor een deel over worden gedaan. Vertraging dus. “We hadden gewoon direct een bouwteam moeten opstarten toen we met de bewoners in gesprek waren”, aldus Lykles.

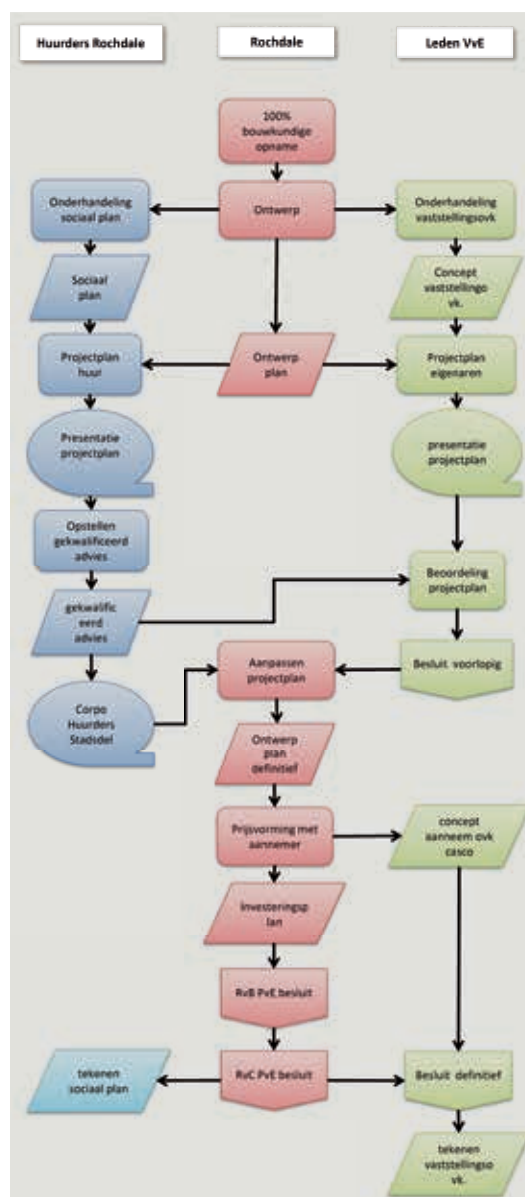
Een ander foutje in het proces was het voorschieten van de adviseurskosten door Rochdale. Lykles: “Dat mogen we als corporatie helemaal niet doen.”

VERTROUWELIJK

De kosten van het project en de verdeling van de kosten zijn vastgelegd in een vertrouwelijk gehouden vaststellingsovereenkomst. Volgens Brooshoofd worden de reserveringen van de VvE’s ervoor aangesproken en hoeven particuliere eigenaren niets bij te leggen. Maar Rochdale heeft ‘financiële verant-

woordelijkheid’ op zich genomen naar aanleiding van de claims die er lagen. Vandaar ook de vertrouwelijkheid, erkent Lykles: “Dit was eenmalig en kan niet als blauwdruk dienen voor andere renovaties.”

Overigens heeft ook Gerrit de Schiffart, die namens !WOON sinds anderhalf jaar de huurders adviseert in het laatste stukje van het traject, het idee dat Rochdale het “best goed” gedaan heeft in dit ingewikkelde renovatieproject. Dit is de eerste renovatie van een gemengd corporatiecomplex, waarvan er in de toekomst meer zullen volgen. Daarbij zijn inderdaad problemen te voorzien, beaamt De Schiffart. “Het zou een dikke extra overlegronde met zich mee kunnen brengen. Maar je moet er uit kunnen komen.” □



FASERING VOOR HUURDERS EN KOPERS

Zowel van de planfase als de ontwerpfase is de rol en inbreng van huurders en eigenaren verschillend. Dit stroomschema geeft inzicht in de verschillende stappen tijdens de ontwerpfase. *Bron: Rochdale*



Strandeiland II, IJburg

Stikstof geen beletsel meer voor Strandeiland II

✘ De provincie Noord-Holland heeft het licht op groen gezet voor de aanleg van het tweede deel van het Strandeiland IJburg. Met de aanleg zou mogelijk te veel stikstof vrijkomen, maar met extra maatregelen tijdens de werkzaamheden kan de aanleg toch doorgaan.

Voor de aanleg van de eerste fase van Strandeiland wordt al gewerkt met aangepaste boten, die een minimale stikstofuitstoot hebben. Ook de boten die volgend jaar voor het landmaken van de tweede fase worden ingezet, zullen worden aangepast. Daarnaast wordt er over kortere afstanden gevaren. Met deze maatregelen blijven de werkzaamheden binnen de toegestane emissieruimte.

Het nieuwe stadsstrand en het eerste deel van Strandeiland worden nu aangelegd. Daar komen de eerste vijfduizend woningen. De aanleg van de tweede fase start in 2020. Daar komen op termijn nog eens drieduizend woningen.

Zandkasteel wordt woongebouw

✘ Er lijkt schot te komen in de transformatie van het 'organische' ING-kantoor in Zuidoost. De nieuwe eigenaren zijn Wonam/Zadelhoff en Amsterdam. De gemeente gaat er een internationale school in vestigen; Wonam/Zadelhoff is de nieuwe eigenaar van zeven torens en de parkeergarages. Na het vertrek van de bank wordt dat deel van het zogeheten Zandkasteel getransformeerd tot een gemengd project met huurwoningen, kantoren, horecavoorzieningen en een parkeergarage.

De vorige eigenaar, AMP - een samenwerking tussen G&S Vastgoed en OVG Real Estate - kocht het pand enkele jaren terug om er woningen in te bouwen. Maar vanwege de voorwaarden die de gemeente stelt, met name wat betreft betaalbaarheid, ziet AMP daar geen heil meer in. Wonam kennelijk wel. De ontwikkelaar verwacht medio 2020 te kunnen beginnen aan de transformatie van het ruim dertig jaar oude complex van architectenbureau Van Huut en Alberts.



Het zandkasteel, het voormalige ING kantoor in Zuidoost



De 'canyon' van Jonas

Woningcomplex Jonas wordt sluitstuk IJburgbaai

✘ Amvest is gestart met de bouw van Jonas aan de IJburgbaai in Amsterdam-Oost. Het wooncomplex krijgt 190 middeldure huurwoningen en 83 koopwoningen, variërend van compacte appartementen tot lofts.

Jonas heeft als tweede woongebouw in Nederland een BREEAM outstanding ontwerpcertificaat ontvangen, het hoogst mogelijke duurzaamheidslabel (score 95,47%). Duurzaamheid zit door het hele ontwerp gevlochten. Het gebouw krijgt zonnepanelen en een koudeopslagbron. In het water voor de deur wordt een waterzuiverend mosselrif geïnstalleerd. Het pand wordt voorzien van driefoudig glas en regenwater wordt hergebruikt als spoelwater.

De verrassing van het ontwerp zit vooral in de binnenkant. De ruggengraat van Jonas wordt gevormd door de 'canyon', een 'verkeersruimte' waar woningen en andere functies zoals kantoren, horeca, filmzaal en de gemeenschappelijke huiskamer, op uitkomen. Vanuit de huiskamer leidt een pad dwars door het gebouw naar een dakterras. Elders in het gebouw komen sportvoorzieningen, werkplekken en logeerruimtes. Achter het gebouw komt een waterspeelplek.



388 studentenwoningen in Noord

✘ Het heeft even op zich laten wachten, maar de bouw van een studentencomplex voor de Key nabij het metrostation in Amsterdam-Noord is gestart. De ontwikkelcombinatie CZAN van Blauwhoed en AM ontwikkelt het pand met 388 zelfstandige studio's naar een ontwerp van Inbo Architecten. De eerste studenten zullen naar verwachting medio 2021 hun intrek nemen.

Het studententcomplex komt op de zuidpunt van Het Noorderkwartier op de hoek van de IJdoornlaan en de Elzenhagensingel. Wat noordelijker aan de singel zijn zo'n 120 eengezinswoningen in ontwikkeling, waarvan 24 op zelfbouw kavels.

Ivens verwacht spoedige deal met beleggers

✘ Wethouder Laurens Ivens verwacht binnenkort tot afspraken te komen met institutionele beleggers over de voorwaarden voor de bouw van middeldure huurwoningen. Hij erkent dat de regels die het college daarvoor heeft opgesteld knellen. "Wij hebben ook rekensommetjes lopen maken dus ik snap wel waar de zorg zit," zei hij in het AT5-programma Park Politiek.

Het huidige college wilde bij de start de betaalbaarheid in het nieuwbouw mid-densegment garanderen door de voorwaarden 'eeuwigdurend' te maken, waarbij de huren alleen met de inflatie zouden mogen stijgen. De institutionele beleggers hebben veelvuldig aangegeven dat projecten met zulke voorwaarden, zeker in combinatie met de grondprijzen in Amsterdam, niet zijn rond te rekenen. De eerste eeuwigdurende tender moet overigens na twee jaar nog worden uitgeschreven.

Ivens stuurt nu aan op een compromis met de beleggers. Hij wordt daarin politiek gesteund door een motie van D66 die door alle collegepartijen wordt onderschreven. Fractievoorzitter Hammelburg riep daarin de wethouder op de voorwaarden onder de loep te nemen en tot afspraken te komen met institutionele beleggers. Frank van Blokland, directeur van de IVBN, reageerde blij verrast op dit initiatief. "Het lijkt erop dat er door de gemeenteraad naar onze bezwaren wordt geluisterd."

Regionale hulp bij woningontwikkeling op Mediapark

✘ Hilversum krijgt steun bij de transformatie van het huidige Mediapark tot een woonwervijk met 3.500 woningen. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft het gebied met omroepgebouwen en het naastgelegen stationsgebied de status gegeven van sleutelproject. Sleutelgebieden staan voor complexe gebiedsontwikkelingen met een (boven)regionale opgave, waarbij samenwerking van Rijk en regio noodzakelijk is om woningbouw mogelijk te maken. De MRA kent negen van dergelijke sleutelgebieden.

Hilversum wil de komende twintig jaar met een kwart groeien. De herontwikkeling van het Mediapark vormt daar een belangrijk onderdeel van. Daarnaast ziet de gemeente mogelijkheden voor extra woningen in het Arenapark, in Hilversum-Noord en rond het station in het centrum van Hilversum. Het is overigens nog de vraag of daar voldoende politiek draagvlak voor bestaat. Harro Zanting, bestuurder van woningcorporatie Dudok Wonen, deed eerder in NUL20 de oproep de weg vrij te maken voor verdichting en hoogbouw.

Haarlem krijgt 142 woningen op Deli- en Shellterrein

✘ Gebiedsontwikkelaar AM gaat 142 woningen bouwen in het nieuwe Schoterkwartier in Haarlem. De woningen worden gerealiseerd op het voormalige Deliterrein en het naastgelegen Shellterrein aan het Spaarne in Haarlem-Noord. Het voormalige industrieterrein ligt al ruim twintig jaar braak. De bodemsanering is in 2014 afgerond. Het Deli-terrein is eigendom van de gemeente, AM is eigenaar van het naastgelegen Shell-terrein.

Het project bestaat uit 34 eengezinswoningen, 19 koopappartementen en 53 huurappartementen in een woontoren aan het Spaarne. Aan de woontoren worden twaalf stadswoningen toegevoegd. In het aanpalende groene binnengebied worden nog zeventien stadswoningen en zeven eengezinswoningen gerealiseerd. Van de huurappartementen worden er vijftig verhuurd in het sociale segment.



Aantal sociale huurwoningen

Woningcorporaties maakten dezer maanden met hun huurders en gemeenten weer prestatieafspraken. In de hoofdstad levert dat een trendbreuk op: het aantal sociale huurwoningen gaat weer toenemen. Maar alle voorgenomen investeringen worden mede gefinancierd met verkoop van sociale huurwoningen en huurverhogingen boven inflatieniveau. Dat geldt ook voor Haarlem. { Fred van der Molen }

SOCIALE HUURWONINGEN

Nieuwbouw:
2.500 per jaar

Netto toename:
750 per jaar

Groote reguliere
nieuwbouw:
gemiddeld 60m²

Groote studenten/
jongerenwoning:
minimaal **18 m²** en
25-30 m²
afhankelijk van huurprijs.

ZE ZIJN ER weer: de vierjaarlijkse Amsterdamse prestatieafspraken. Of, zoals ze in de hoofdstad worden genoemd: Samenwerkingsafspraken. De gebruikelijke kritiek komt dit jaar ook van collegepartijen. Begrijpelijk, want de afspraken botsen met het coalitieakkoord. Dat akkoord blijkt niet te rijmen met de realiteit: je kunt niet én veel sociale huurwoningen verduurzamen, én van het aardgas afkoppelen, én de huren niet verhogen, én veel betaalbare woningen bouwen én de verkoop van sociale woningen verbieden. Dat zou pas kunnen lukken als de verhuurderheffing verdwijnt of het Rijk financieel bijspringt. Geen van beide lijkt op korte termijn het geval.

De corporaties willen in de periode 2020-2023 grofweg 1,7 miljard euro in renovaties stoppen. Ook zijn ze bereid - en in staat - hun schulden de ko-

mende jaren met nog een miljard op te schroeven. Die financiële ruimte, tezamen met de inkomsten uit verkoop, moet de bouw van 2.500 woningen per jaar mogelijk maken. Per saldo komen er dan minimaal 3.000 sociale corporatiewoningen bij in vier jaar, de som van nieuwbouw, verkoop, liberalisering en sloop.

WONINGVERKOOP

Verkoop van sociale huurwoningen stuit in deze tijden van oplopende woningschaarste op steeds meer onbegrip. Maar zonder verkoop zijn de corporaties niet in staat de gewenste sociale nieuwbouwproductie in gemengde wijken (met 40% sociaal) te verwezenlijken. Ziedaar het dilemma voor het linkse college.

In het bereikte compromis gaan de corporaties de komende jaren flink investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, én kan de verkoop van corporatiewoningen onder een reeks voorwaarden

De corporaties kunnen de komende jaren hun schulden met nog een miljard opschroeven

doorgaan. Grosso modo komen die voorwaarden er op neer dat er geen, 'bij uitzondering' of 'met terughoudendheid' woningen worden verkocht in wijken waar relatief weinig gereguleerde woningen staan.

Per saldo komen er gemiddeld zo'n 750 sociale huurwoningen per jaar bij; een bescheiden aantal, maar wel een trendbreuk. Merk op dat de quota voor verkoop en liberalisering zijn vervangen door een afspraak over netto toevoeging van sociale huurwoningen.

ZAA NSTAD: 900 NIEUWE SOCIALE HUURWONINGEN

Ook in Zaanstad gaat de sociale woningvoorraad weer groeien, zo blijkt uit de Zaanse Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024. De ambitie is om de komende tien jaar drieduizend nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. De komende vier jaar moet de voorraad met negenhonderd woningen groeien. Het streven is bovendien om 2.500 corporatiewoningen te verduurzamen voor 2024.

"We hebben met elkaar goede, soms pittige gesprekken gevoerd", aldus Songül Mutluer, PvdA-wethouder Wonen. "Toch staat in tegenstelling tot de afgelopen vier jaar niet het behoud, maar de groei van het aantal sociale huurwoningen centraal. Ook ben ik blij met de bijdragen aan de leefbaarheid en kansengelijkheid in de Zaanse wijken. Alles draait om de juiste balans. We willen kwetsbaarheid niet in bepaalde buurten concentreren en ook via een matching-tafel de verhouding blijven bewaken in de toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen en andere woningzoekenden."

Gemeente en corporaties gaan proberen meer senioren te laten doorstromen naar een passende woning. Ook willen ze bestaande woonruimte beter benutten via jongerencontracten, woningdelen en het bestrijden van woonfraude. Via voorrangregels moeten de kansen van Zaanse woningzoekenden worden vergroot. Dat geldt voor jongerenwoningen, bij verkoop van sociale huurwoningen en bij verhuur van corporatiewoningen in de vrije huursector.

gaat weer toenemen



BETAALBAARHEID

Binnen de coalitiepartijen en bij de nieuwe huurdersorganisatie HNA wordt ook gemord over de afgesproken huursomstijging boven inflatie: volgend jaar gemiddeld 0,5 procent, de drie jaar daarna 1 procent.

Dat is meer dan landelijk in het Sociaal Huurakkoord is afgesproken, maar uitzonderingen zijn mo-

In Amsterdam en Haarlem stijgen de huren met 1 procent boven inflatie

gelijk in regio's met 'een grote opgave'. In de afspraken wordt benadrukt dat de extra investeringsruimte wordt benut voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van bestaande woningen.

Voor huurders die financieel in de knel komen zijn er - naast de huurtoeslag - maatwerkregelingen.

MIDDENSEGMENT

Corporaties leveren ook een - bescheiden - bijdrage aan het middensegment (huren van €720 tot €1009). Ze gaan in vier jaar tijd zo'n 1.100 extra middeldure huurwoningen realiseren. Dat is het saldo van nieuwbouw, nieuwe liberalisering en het goedkoper verhuren van eerder geliberaliseerde woningen. Bij de vorige Samenwerkingsafspraken ging men nog uit van zo'n duizend liberalisering per jaar. "Dat zijn er nu veel minder", bevestigt directeur Egbert de Vries van de AFWC. Een extra bijdrage van de afgesplitste commerciële (niet-DAEB) afdelingen van de corporaties is volgens hem op zijn vroegst over twee jaar te verwachten. Daarna valt van die kant een jaarproductie van maximaal zo'n 250 mid-

deldure huurwoningen te verwachten. Streefcijfer is om in 2024 zo'n zeventuizend corporatiewoningen in het middensegment te hebben.

ANDERE MAATREGELEN

Verder zijn er tal van andere afspraken gemaakt, over verduurzaming, over het aardgasvrij maken van woningen, over seniorenhuisvesting en doelgroepwoningen, over voorrang voor jongeren en sleutelberoepen. Ze staan op de NUL20-site. ▢



Scan code voor meer info
nul20.nl/afspr

HAARLEM: AFNAME SOCIALE VOORRAAD, HUURVERHOGINGEN BOVEN INFLATIE

In Haarlem worden naast de vierjarige Kaderafspraken per jaar prestatieafspraken vastgelegd met de drie corporaties Ymere, Pré Wonen en Elan. De meeste afspraken voor 2020 zijn een voortzetting van vorige jaren. De huren mogen volgend jaar in afwijking van het landelijke Sociaal Huurakkoord extra worden verhoogd met 1 procent boven de inflatie. Het college motiveert dit besluit door te wijzen naar de hoge ambities op het gebied van transformatie en verduurzaming. Opvallend is verder dat de corporaties hebben toegezegd meer woningen (100 stuks) buiten Haarlem in de regio Zuid-Kennemerland beschikbaar te stellen voor 'bijzondere doelgroepen'. Het Haarlems college wil daar kennelijk niet langer grotendeels alleen voor opdraaien. Het gaat daarbij om de huisvesting van statushouders, uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en stadsvernieuwingsurgente.

Een pijnpunt is de negatieve ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in Haarlem. In transformatiegebieden worden flinke aantallen sociale huurwoningen gesloopt. Vervolgens komt daar een gemengd nieuwbouwprogramma met ook middeldure huur en koopwoningen. Daarbij worden ook in Haarlem nog sociale huurwoningen verkocht. Dat bij elkaar leidt in ieder geval de komende vijf jaar tot een afname van de sociale voorraad.

Ook het Haarlems college gaat uit van een nieuwbouwprogramma met 40 procent sociale huurwoningen. Het is de vraag in welke mate de corporaties dat kunnen financieren, zo blijkt uit de nieuwe prestatieafspraken. Elan Wonen voert zijn productie wel wat op, maar voor Pré Wonen geldt het omgekeerde met een verwijzing naar haar financiële situatie. Ymere ten slotte zit nog altijd in bezuinigingsmodus: geen nieuwbouw de eerste vijf jaar.

Buurtbemiddeling: al 15 jaar een beproefd concept

Eerste hulp bij burenruzies

Burenruzie is van alle tijden, maar het aantal gevallen van overlast stijgt al jaren. Vooral het aantal overlastgevallen door verwarde personen neemt sterk toe. Woningcorporaties trokken onlangs weer aan de bel om dit probleem beter aan te pakken. Een belangrijke partner bij die aanpak is Beterburen. Deze organisatie voor buurtbemiddeling bestaat inmiddels 15 jaar. Er zijn 245 vrijwilligers actief in Amsterdam, Zaanstreek/Wormerland, het Amstellandgebied en Edam/Volendam. {Janna van Veen }

→ beterburen.nl

▣ BENTE LONDON, DIRECTEUR van bemiddelingsorganisatie Beterburen voorspelde het al tijdens het jubileumfeest van de organisatie: de vraag naar buurtbemiddeling zal alleen maar groeien. In het eerste kwartaal van dit jaar ont-

ving Beterburen 588 meldingen, een lichte stijging ten opzichte van het jaar daarvoor.

In Amsterdam, Zaanstreek/Wormerland en Amstelland bestaat de top drie van klachten uit geluidsoverlast, pesten en treiteren en, met een gedeelde derde plaats, overlast van dieren en tuinperikelen. In de gemeente Edam/Volendam hebben zoals te verwachten de tuinperikelen de overhand, gevolgd door geluidsoverlast en last van dieren. Wat dat betreft is er niets nieuws onder zon. Wat de laatste jaren wel sterk toeneemt – met name in toch al kwetsbare buurten in Amsterdam – is overlast door mensen met multiproblematiek, zoals psychische- en verslavingsproblemen. Daarvan getuigen ook de cijfers van OIS. Het aantal meldingen van overlast door personen in Amsterdam steeg van ruim 10.000 in 2015 naar bijna 17.000 in 2018.

MAARTJE BERGER: “ELKAAR LEREN KENNEN HELPT VAAK AL”

Maartje Berger is sinds drie jaar vrijwilliger bij Beterburen. In het dagelijks leven is zij jurist bij Defence for Children. Zij vond dat binnen die organisatie meer bemiddeld moest worden, dus volgde ze een opleiding mediation. Berger: “De kunst daarbij is om conflicten in een prettige sfeer en in een veilige setting op te lossen. Toen ik zag dat er vrijwilligers werden gevraagd voor buurtbemiddeling heb ik mezelf meteen opgegeven. Het is heel belangrijk dat mensen zich veilig en prettig voelen in hun eigen huis. Burenoverlast kan heel ingrijpende gevolgen hebben.”

Berger's ervaring is dat overlast bij iedereen voor kan komen. “Ik heb bemiddeld tussen twee nog vrij jonge mensen die boven elkaar woonden en veel overlast van elkaar ondervonden. Wanneer ze elkaar spraken liep dat steeds op ruzie uit. Wat niet hielp was dat ze allebei veel thuis waren.”

De situatie escaleerde zo dat de woningcorporatie werd ingeschakeld, die vervolgens Beterburen vroeg om bemiddeling. Berger: “Door rustig de zaken op een rijtje te zetten en een aantal oplossingen aan te dragen, is die situatie uiteindelijk sterk verbeterd. Dat geeft dan wel een goed gevoel.”

Volgens Berger zijn het vaak botsende leefstijlen en de individualisering die bemiddeling noodzakelijk maken. “Wanneer mensen elkaar niet kennen, kunnen ze ook veel minder van elkaar verdragen. Wanneer je mensen bij elkaar brengt zie je dat de problemen zich meestal snel oplossen. Wel zijn er steeds meer kwetsbare mensen die zelfstandig wonen en die voor overlast zorgen. Dat blijft lastig.”

ZEER DOELTREFFEND

Beterburen startte in 2004 op kleine schaal met buurtbemiddeling in Amsterdam. De organisatie is in de 15 jaar van haar bestaan flink gegroeid. Het concept is vrij eenvoudig maar doeltreffend. Na een melding gaan twee bemiddelaars op pad die eerst met de klager en vervolgens ook - indien mogelijk - met de overlastgever om de tafel gaan. Wanneer beiden bereid zijn met elkaar te praten, wordt een bemiddelingsgesprek georganiseerd op neutraal terrein. Hierbij zoeken de bewoners zelf



Maartje Berger en Daan Vunderink

naar oplossingen voor het conflict. Die methode blijkt in 70 procent van de gevallen effectief.

Wanneer sprake is van een conflict tussen meerdere bewoners, wordt een groepsbemiddeling aangeboden. Dat gebeurt door speciaal getrainde groepsbemiddelaars. Wanneer iemand aangeeft liever eerst zelf met de burens te praten maar niet weet hoe hij of zij dat aan moet pakken, biedt Beterburen een coachingstraject. Dat wordt ook ingezet wanneer een van de bewoners niet mee wil werken aan bemiddeling. Ook hiervoor zijn de vrijwilligers speciaal opgeleid.

Volgens het Centrum Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV), waarvan Beterburen het keurmerk draagt, is buurtbemiddeling een zeer doeltreffende manier om burenruzie aan te pakken. Twee derde van de zaken wordt volgens onderzoek van het CCV succesvol afgerond. Inmiddels heeft acht op de tien gemeenten een of andere vorm van buurtbemiddeling.

MEER PSYCHOSOCIALE PROBLEMATIEK

Het CCV concludeert ook dat 20 procent van de 17.000 zaken die in 2018 werden afgehandeld als complex werd aangemerkt. Het aantal mensen met psychosociale problemen die voor overlast zorgen, nam de afgelopen jaren sterk toe. Mede daardoor stijgt ook het totaal aantal meldingen bij bemiddelingsorganisaties; de laatste vijf jaar met maar liefst 40 procent. □

DAAN VUNDERINK: 'UITGANGSPUNT IS HERSTELLEN VAN DE COMMUNICATIE'

Een van de oudste bemiddelaars van Beterburen is Daan Vunderink (78). De gepensioneerde socioloog van de UvA meldde zich drie jaar geleden aan bij de organisatie. "Een van mijn functies bij de UvA was studentendecaan. Ik heb tijdens mijn werkzame leven dus al heel veel bemiddeld. Dat zit in mijn bloed." Vunderink vindt het een interessante en nuttige tijdsbesteding. "Er zijn zoveel bewoners die hinder van hun burens ondervinden. Het is fijn wanneer je mensen daarmee kunt helpen. Helaas lukt dat niet altijd. Wanneer het niet mogelijk is om mensen bij elkaar te brengen, zoeken we een andere oplossing. Door een klager te coachen bijvoorbeeld. Zo was er een vrouw die zoveel last had van een groot gezin boven haar hoofd dat ze haar huis uit vluchtte. Bemiddeling bleek niet mogelijk. Dus hebben we de vrouw geholpen om zich beter te weren tegen de overlast. Inmiddels kan ze er goed mee omgaan en vlucht ze haar huis niet meer uit, maar zet ze bijvoorbeeld een koptelefoon met muziek op als het haar te veel wordt."

Vunderink bemiddelt ongeveer een keer per maand, maar besteedt daarnaast ook aandacht aan een nog lopende zaak. Zo wordt er gerapporteerd aan het bureau en worden er, als het nodig is, afspraken gemaakt voor een vervolgtraject. Vunderink: "Het uitgangspunt is het herstellen van de communicatie. Mensen denken vaak alleen aan zichzelf. En hoewel we van tevoren uitzoeken of er psychische- of verslavingsproblemen spelen – en dat komt helaas steeds vaker voor – kom je toch nog wel eens bij mensen die psychisch niet in orde zijn. Dan is het lastig communiceren en worden andere instanties ingeschakeld."

Interview: directeur John van Nimwegen zet in op groei

Kleine WormerWonen wil zelfstandig blijven

Een stortvloed aan regelgeving en verantwoordingsplichten maakt kleine woningcorporaties het leven zuur. Toch wil WormerWonen zelfstandig blijven. Directeur-bestuurder John van Nimwegen zoekt het in samenwerking met andere corporaties en groei. De corporatie wil de komende jaren honderden woningen bouwen. De behoefte is er, dat is het probleem niet. { Bert Pots }

WORMERWONEN

2.109 woningen, in Wormerland en Zaanstad

> 40% eengezinswoningen

Bijna de helft is jonger dan 45 jaar.

WONINGCORPORATIE WORMERWONEN UIT - inderdaad - Wormer kiest voor een zelfstandig voortbestaan, maar dat wordt haar door de aanhoudende toestroom van nieuwe regelgeving niet makkelijk gemaakt, zo zegt directeur-bestuurder Van Nimwegen. "Corporaties moeten aan steeds meer eisen voldoen. Na de invoering van de nieuwe Woningwet zijn tal van zaken voorgeschreven en gestandaardiseerd. Dat proces gaat maar door. Dat vraagt niet alleen ontzettend veel van onze kleine werkorganisatie; niet zelden moeten we daarvoor expertise inhuren. Dat leidt tot relatief hoge kosten per woning. Aan de andere kant: we hebben iets te bieden. We zijn slagvaardig; onze klanten zijn tevreden. Onze raad van commissarissen kiest daarom niet voor een fusie; een samengaan met bijvoorbeeld Parteon of Eigen Haard biedt onvoldoende meerwaarde. Bij voorkeur gaan we zelfstandig verder."

ALLIANTIEVORMING

Wel is WormerWonen geïnteresseerd in alliantievorming met vergelijkbare corporaties. "We hebben met diverse kleinere corporaties in onze regio over mogelijke samenwerking gesproken. WOV in Oostzaan en De Vooruitgang in Volendam willen nadrukkelijk zelfstandig blijven, maar zij hebben wel belangstelling voor het delen van kennis en samenwerking als het gaat om bedrijfsvoering. Daarvoor zijn drie projecten gedefinieerd: automatisering en digitalisering, personeelsbeleid en de uitvoering van gemeenschappelijke audits."

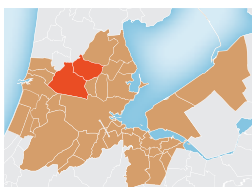
Een zelfstandig voortbestaan maakt het volgens Van Nimwegen nodig dat de eigen woningvoorraad groeit. "Dat doen we niet alleen om beter te voorzien in de vraag naar sociale huurwoningen. Als we over meer woningen beschikken, dan dalen de bedrijfskosten per verhuurde woning."

En gebouwd wordt er. De afgelopen jaren vernieuwde WormerWonen al de Molenbuurt en werd het verouderde verzorgingshuis De Amandelbloesem in Wormerveer van het Zaanse ZVH overgenomen en vernieuwd. Dat complex voldoet nu aan de hedendaagse eisen op gebied van wonen en zorg. "Oudere mensen willen graag zelfstandig wonen. Ze willen geen strak keurslijf, maar verlangen wel naar een veilige woonomgeving en naar aanspraak. Dat hebben we met steun van veel mensen uit de buurt op een goede manier voor elkaar weten te krijgen. De komende tijd willen we het zorgaanbod nog uitbreiden met respijt- en transferzorg. Zorgcirkel wil die zorg aanbieden, maar het Nederlandse zorgstelsel zit in de weg. De financiering van dergelijke zorg is ingewikkeld; deels is dat een zaak van de gemeente, deels wordt die zorg door verzekeraars betaald, maar het gebouw is daarvoor geschikt."

GROEIAMBITIES

De komende vijf jaar wil de corporatie nog eens vijfhonderd nieuwe woningen bouwen, zo staat in het jongste ondernemingsplan. "Dat lukt niet alleen in de gemeente Wormerland, we zullen meer activiteiten gaan ondernemen in de Zaanstreek." Met de overname van het verzorgingshuis stak de corporatie al de Zaan over.

Een deel van de geplande bouwproductie bestaat uit sloop/nieuwbouw. Dat geldt bijvoorbeeld voor de verouderde flats in de Watermuntstraat in Wormer. "Nog dit jaar starten we daar met de bouw van 74 nieuwe woningen", aldus Van Nimwegen. Het is gelukt daarvoor een aannemer te vinden, al zucht ook zijn corporatie onder de snel stijgende bouwkosten. "We zien in een paar jaar tijd de stichtingskosten enorm stijgen. Niet alleen worden aan-



Woningcorporaties in de MRA: Wormer Wonen

In een serie artikelen belicht NUL20 de visie en opgaven van een aantal woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? Deze keer WormerWonen.



nemers duurder, we stellen ook steeds meer eisen aan onze huurwoningen. Energieneutraal bouwen doen we graag, maar kost ons extra geld.”

FLINKE VERDICHTING

Ook in de omgeving van de Gele Lisstraat in Wormer staat een sloop/nieuwbouwprogramma op de rol. Bovendien is sprake van verdichting. “Doel is een gevarieerde, kansrijke buurt te maken. Wij vervangen 72 verouderde sociale huurwoningen door evenveel nieuwbouw. Daarnaast willen we 28 middeldure huurwoningen toevoegen en ruim-

‘Omdat we klein zijn leidt al die regelgeving tot hoge kosten per woning’

te scheppen voor honderd koopwoningen. Bedoeling is daarvoor op korte termijn een tender uit te schrijven onder ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers.”

Er zijn in Wormerland ook nog nieuwe bouwlocaties. WormerWonen bouwt met HSB 29 woningen in Wormerveer. En in Neck nam de corporatie achttien nieuwbouwwoningen af van BPD.

De corporatie is ten slotte één van de beoogde partners voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen op het terrein van de Meneba-meelfabriek in Zaanstad-Noord. En er zijn nog wat andere kleine locaties in onder meer Zaanstad. “Zo proberen we heel langzaam onze portefeuille uit te breiden naar 2.350 woningen.”

TINY HOUSES EN MIDDENSEGMENT

Met de nodige aarzeling denkt WormerWonen aan de bouw van permanente ‘tiny houses’. Pal naast het kantoor in Wormer komen de eerste drie, al is er nog strijd over de vergunning. “Er is veel scepsis. Financieel kan het niet uit en het is de vraag of de geringe omvang de huurders zal bevallen. Maar goed, er zijn voldoende redenen om het toch te doen. De schaal is beperkt. We kiezen voor de Heijmans One, dat is niet de allerkleinste woning. En vlakbij een treinstation moet zoiets toch wel kunnen”, veronderstelt Van Nimwegen.

WormerWonen is ook bereid te investeren in middeldure huurwoningen. “We kunnen via onze niet-DAEB tak nog extra investeringen doen. Uit onderzoek is gebleken dat banken bereid zijn daarvoor financiering te verstrekken. Het gaat niet om grote aantallen, maar het is heel goed denkbaar dat we de komende tijd veertig tot vijftig van dergelijke woningen tot 1.000 euro huur per maand in exploitatie nemen.”

FINANCIËEL GEZOND

Financieel kan WormerWonen volgens de directeur de geplande groei goed dragen. “Mijn voorgangers hebben altijd heel voorzichtig gehandeld. De leningenportefeuille is van bescheiden omvang. Ons bezit is bovendien relatief jong; het merendeel dateert uit de jaren zeventig of is van latere datum. Een kwart is nog geen dertig jaar oud. Die woningen zijn altijd goed onderhouden. We hebben dus de ruimte om te investeren in nieuwbouw en verbetering van de bestaande sociale woningvoorraad.” □

JOHN VAN NIMWEGEN

John van Nimwegen is opgeleid tot stadsgeograaf. Hij is sinds medio 2014 directeur-bestuurder van WormerWonen. Daarvoor was hij vijf jaar werkzaam als directeur vastgoed van de ViVa! Zorggroep. Eerder nog was hij een kleine twee jaar directeur-bestuurder van woningcorporatie Rochdale. Van

Nimwegen is sinds 2014 voorzitter van de CDA-fractie in Heemskerk.

Hoeveel ruimte is er voor

Met een ambitieus actieplan wil de gemeente Amsterdam de wooncoöperatie een stevige impuls geven. De hoofdstedelijke woningmarkt moet over twintig jaar voor 10 procent uit wooncoöperaties bestaan, goed voor 40.000 woningen. Volgens wethouder Laurens Ivens draagt dat bij aan een socialere stad: betaalbare woningen en nieuwe gemeenschappen. Heeft dat kans van slagen? {Joost Zonneveld }

☒ NADAT DE NIEUWE Woningwet in 2015 van kracht werd, is het concept wooncoöperatie afgestoft. Bij deze rechtsvorm is de coöperatie eigenaar van een aantal woningen die door de leden worden gehuurd en beheerd. Een lichtere vorm is de beheercoöperatie: bewoners huren van een woningcorporatie maar beheren het gebouw zelf, op het casco na. De coöperatie kan sociale huur, middeldure huurwoningen of een combinatie van beide beheren. In het onlangs gepresenteerde actieplan wil de gemeente Amsterdam al die verschillende wooncoöperatievormen stimuleren. Dit met het doel om over twintig jaar zo'n 40.000 nieuwe en bestaande woningen binnen wooncoöperatieverband in de stad te hebben.

Overigens kunnen ook kopers zich in een coöperatie verenigen, maar daar ligt het accent in het Actieplan Wooncoöperaties niet op. Wethouder Laurens Ivens (Wonen). "We willen heel graag huurwoningen voor nu en de langere termijn betaalbaar houden. Corporaties hebben last van de verhuurderheffing, beleggers willen woningen kunnen uitponden. De wooncoöperatie is de ideale tussenvorm."

De wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk en kan daardoor de huren voor altijd binnen de perken houden, zo is de gedachte.

GENOEG ANIMO

De wooncoöperatie is niet nieuw in Nederland en ook niet in Amsterdam. De Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking in Zuid bestaat al meer dan honderd jaar en telt zo'n negenhonderd middeldure huurwoningen. De leden beslissen gezamenlijk over het huurniveau. Ook recenter zijn in de hoofdstad nieuwe coöperaties ontstaan. Soweto kocht in 2014 een oud schoolgebouw in Oost en daarnaast zijn er enkele beheercoöperaties ontstaan, zoals Akropolis op Zeeburgereiland en Copekcabana in Noord. De

initiatiefnemers van Copekcabana zijn lang met woningcorporatie Ymere in gesprek geweest om meerdere woningen te verwerven, maar zij konden geen overeenstemming bereiken over de aankoopprijs.

De gemeente heeft in de afgelopen jaren drie locaties – waarvan één afviel – ter beschikking gesteld om ervaring op te doen met het uitgeven van bouwlocaties aan wooncoöperaties. Op Centrumeiland gaat De Warren een duurzaam en circulair woongebouw voor 36 huishoudens met een mix van sociaal en middelduur bouwen, in de Watergraafsmeer werkt De Nieuwe Meent met het concept 'commoning' aan een gebouw met 33 woningen, waarvan een derde in het sociale segment.

Ivens: "Beide pilots laten zien dat het kan. Er zijn groepen die willen en het lukt initiatiefnemers hun project financieel goed te onderbouwen. Het is daarom tijd om door te gaan. Bij de tender die De Nieuwe Meent won, hebben we ook weer drie goede initiatieven moeten afwijzen. Maar die wil ik ook graag ruimte geven."

NEO-HIPPIES?

Ook Clemens Mol van !WOON denkt dat er genoeg animo is voor nieuwe projecten. Hij adviseert zowel de gemeente als wooncoöperatie-initiatieven. "Uit onderzoek blijkt dat in alle lagen van de Amsterdamse bevolking behoefte bestaat aan zelforganisatie. Dat past in een internationale trend waarin mensen de regie over hun eigen leefomgeving terug willen krijgen. En dan het liefste duurzaam, vraaggestuurd en betaalbaar. De wooncoöperatie biedt daar de kans voor in een woningmarkt die in toenemende mate ongrijpbaar is geworden."

Mol acht de ambitieuze doelstellingen van het actieplan haalbaar, maar alleen als Amsterdammers de wooncoöperatie ook echt gaan omarmen. "Je hebt daarvoor ambitie nodig, want het kan al-



Egbert de Vries:
"Wij kunnen onze
woningen, niet
zomaar onder
de marktprijs
weggeven."

de wooncoöperatie?



De Amsterdamsche Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking in Zuid bestaat al meer dan honderd jaar en telt zo'n negenhonderd middeldure huurwoningen.

leen werken als gemeente en andere spelers in de stad mogelijkheden scheppen. Maar het kan natuurlijk niet iets zijn dat moet, mensen moeten het willen, er een kans in zien.”

Volgens Theo Capel, bestuurslid van Ons Nieuwe Hof, een woningcoöperatie die in navolging van Samenwerking in Zuid middeldure huurwoningen wil realiseren, ligt de nadruk bij de gemeente tot dusverre te veel op ‘woongroepachtige vormen’. “Wij zijn niet op zoek naar een community van neo-hippies, wij willen die blijvend betaalbare woningen realiseren waar zoveel behoefte aan is. Iedereen kan lid worden van onze coöperatie.”

Tot dusverre vist Capel steeds achter het net, maar hij ziet zijn kansen groter worden met het actieplan van de gemeente. “Wij zetten in op een coöperatie met op termijn ongeveer negenhonderd middeldure huurwoningen. Daarmee kunnen we in één keer een flinke bijdrage leveren aan de ambitie van de gemeente voor de komende jaren.” Hij hoopt bovendien dat de initiatieven die bij eerdere tenders buiten de boot vielen, zoals Ivens ook wil, de kans krijgen hun plannen alsnog te realiseren. “Of er nu heel veel initiatieven in de stad zijn, betwijfel ik,” zegt Capel. “Geef eerst de plannen die er zijn de ruimte, zou ik denken.”

CROWDLENDING

Initiatiefnemers moeten voor financiering nog steeds uitwijken naar Duitse banken. In Duitsland, en ook in andere Europese landen, is het concept van de wooncoöperatie veel gebruikelijker. Onze oosterburen zijn gewend om dergelijke coöperaties te financieren, terwijl Nederlandse

banken, ook de coöperatieve en idealistische, afhoudend staan tegenover een voor hen bewerkelijke nichemarkt. Mol: “Ook om die reden is het belangrijk dat we meer wooncoöperaties krijgen, waardoor het voor banken interessanter wordt. We zijn bezig allerlei standaarden te ontwikkelen, modellen en statuten, om zowel voor banken als initiatiefgroepen de procedures te vergemakkelijken.”

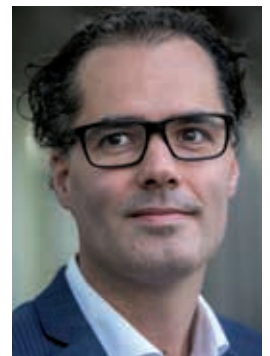
Ook Gerard Roemers van De Warren kwam voor financiering bij een Duitse bank uit. “De voorwaarden waren daar veel beter dan bij Nederlandse banken waarmee we gesproken hebben.”

Maar er moet ook eigen geld of ander geld worden ingebracht, zo’n kwart van de bouwkosten. De Warren is daarover in gesprek met het Participatiefonds Duurzame Economie Noord-Holland. Daarnaast probeert De Warren via ‘crowdfunding’, een vorm waarbij obligaties worden uitgegeven, extra geld te genereren om een zo duurzaam mogelijk gebouw te realiseren.

OPLOPENDE BOUWKOSTEN

Wooncoöperaties hebben, net als andere bouwende partijen, te maken met oplopende bouwkosten. De Warren is nog op zoek naar een geschikte aannemer die betaalbaar is én die mee wil denken hoe het circulaire woongebouw te realiseren (zie kader). Roemers: “Bouwen met hout was al relatief duur, de prijzen in dat segment lijken minder gestegen dan bij standaardbouw met bijvoorbeeld beton en kalkzandsteen.”

In november werd de omgevingsvergunning verleend, later dan gehoopt. Dat had te maken met het ontwerp, dat verre van standaard is: bouwen



Laurens Ivens:
“De pilots laten zien dat het kan. Bij de laatste tender hebben we drie goede initiatieven moeten afwijzen. Die wil ik ook graag ruimte geven.”



De Nieuwe Meent is de wooncoöperatie die in de Watergraafsmeer zijn concept tot wasdom mag brengen: een woongemeenschap in een gebouw met 33 woningen.

met hout, een bijzondere mix van collectieve en private ruimtes en het toepassen van levende planten en bomen in de gevel. Een opleverdatum in 2021 is niettemin nog niet opgegeven.

LOCATIES, LOCATIES

Voor een substantiële aanwas van wooncoöperaties is het essentieel dat er voldoende locaties beschikbaar komen. De gemeente kan zelf grond uitgeven, maar is ook afhankelijk van erfpachters en grondeigenaren om aantallen te halen. Daar is met de wooncoöperatie Bajesdorp op het terrein van de voormalige Bijlmerbajes, dat door AM herontwikkeld wordt, een mooi begin gemaakt.

Daarnaast verwacht de gemeente wat van de woningcorporaties. Een deel van het bestaande woningbezit zou aan wooncoöperaties kunnen worden verkocht. Egbert de Vries, directeur van de AFWC, reageert zuinig: "Alle corporaties vinden het belangrijk dat bewoners zeggenschap over hun woonomgeving hebben. We helpen ook graag om bewoners de kans te geven zelf regie te nemen over hun huis en woonomgeving. Maar onze wo-

ningen, ons maatschappelijk bezit, kunnen we niet zomaar onder de marktprijs weggeven." Dit gaat namelijk ten koste van de investeringscapaciteit van de corporaties.

Daarnaast speelt volgens De Vries de woonruimteverdeling een rol. "Bij wooncoöperaties is dat vaak minder open en transparant geregeld dan bij woningcorporaties." Bovendien vindt De Vries het logischer als naar nieuwbouw gekeken wordt: "Denk alleen al aan het aardgasvrij maken van bestaande woningen, dat vraagt grote investeringen."

De Vries geeft aan dat de woningcorporaties bereid zijn mee te denken, "maar sceptisch ben ik er wel over." Dat geldt ook voor Hester van Buren van Rochdale: "Zelfbeheer juichen wij toe en dat proberen we ook op allerlei manieren in de stad mogelijk te maken en te bevorderen. Maar we zien bij verschillende initiatieven de worsteling als het om de financiering gaat. We zijn daar bijvoorbeeld met De Groene Gemeenschap op IJburg al langere tijd over in gesprek. Maar als je woningen in het sociale segment wil houden dan lukt dat, zeker in Amsterdam, alleen door onder de marktprijs te verkopen. En dat gaan we niet doen." ▢

De Warren: duurzaam en circulair

▣ IN HET VOORJAAR van 2018 won het initiatief De Warren de tender om op het Centrumeiland van IJburg een gebouw voor een wooncoöperatie te realiseren. Het initiatief scoorde maximaal op duurzaamheid. De Warren heeft gekozen voor houtskeletbouw en een gevel en interieur met deels biobased (hout) en hergebruikte bouwmaterialen. Bestuurslid Gerard Roemers: "Het liefste hadden we modulair gebouwd, waardoor het pand demontabel was geweest. Maar dat is vanwege de relatief kleine schaal duur. En vanwege de grote diversiteit aan appartementen is het ook niet mogelijk te standaardiseren. Om die reden gaan we zoveel mogelijk gebruikte, circulaire materialen gebruiken."

Bij nieuwe materialen is hout de eerste keuze vanwege de CO₂-opslag. De gevel wordt bekleed met afgedankte materialen. "We hebben al enige tijd een boodschappenlijstje liggen met materialen die we willen 'oogsten'. Maar omdat de bouwplanning nog niet bekend is, weten we nu nog niet precies wat we waar vandaan kunnen krijgen. We hebben wel diverse lijntjes uitstaan."

Omdat de bouwgroep afhankelijk is van de beschikbaarheid van materialen op het juiste moment, is het nog niet exact duidelijk hoe de gevel er uit komt te zien. Met welstand is een bandbreedte afgesproken waarbinnen het aangezicht goedkeuring krijgt.



Stoppen met nieuwbouw als daarvoor verkoop noodzakelijk is?

'Laat die 5.000 nieuwe huurwoningen maar zitten'

De jongste prestatieafspraken voorzien in een bouwproductie van 2.500 sociale huurwoningen en netto-groei met 750 woningen per jaar. Voor PvdA-oudgediende Bouwe Olij hoeft het allemaal niet als dat tot huurverhogingen en woningverkoop noodzaakt. "Laat dan de komende twee jaar verkoop, liberalisatie en de nieuwbouw maar eens zitten en voer actie tegen de Verhuurderheffing." Jolanda Donderwinkel, directeur strategie en portefeuille van Stadgenoot, volgt zijn advies niet op. "We kunnen het gewoon niet maken om de handdoek in de ring te gooien."



JA

Bouwe Olij

Oud-stadsdeel-bestuurder
en voormalig PvdA-raadslid

+ "ESSENTIEEL IN de discussie is die enorme Verhuurdersheffing. Daardoor wordt de volkshuisvesting afgebroken. Iedereen die verstand heeft van volkshuisvesting veroordeelt die heffing. We zeggen ook al jaren tegen elkaar dat die heffing moet verdwijnen, maar dat gebeurt almaar niet. Daar moet op een harde manier actie tegen worden gevoerd. De corporaties en hun huurders moeten naar het Malieveld. De politiek kan andere keuzes maken. Het kabinet geeft miljarden weg aan het bedrijfsleven en financiert de hypotheek-renteaftrek van huishoudens. Er is geld genoeg te vinden.

Het is krankzinnig dat we bij zo'n enorme belastingafdracht – wat eigenlijk geld van de huurders is – het ook nog eens normaal vinden om de huurders op te zadelen met een extra huurverhoging van een half procent komend jaar en 1 procent daarna. Alsof de huren niet al onbetaalbaar zijn.

En dan is ook nog eens sprake van grootschalige verkoop van corporatiewoningen. In het coalitieakkoord is de afspraak gemaakt om te stoppen met verkoop en liberalisatie. Maar volgens de jongste prestatieafspraken zullen jaarlijks, inclusief sloop, 1.750 sociale huurwoningen verloren gaan. Daar staat een productie van 2.500 woningen tegenover. Als we ons bovendien bedenken dat er jaarlijks in Amsterdam duizenden particuliere sociale huurwoningen verloren gaan, dan is de uitkomst zwaar negatief.

Daarom zeg ik: maak voor maximaal twee jaar prestatieafspraken, zie af van verkoop en nieuwbouw en voer actie. Overtuig de politiek ervan dat een volgend kabinet volkshuisvesting weer serieus moet nemen."



NEE

Jolanda Donderwinkel

Directeur strategie en
portefeuille Stadgenoot

× "ALLE CORPORATIES én hun huurders zijn, zoals we al enkele jaren verkondigen, tegen de verhuurdersheffing. Maar ons werk neerleggen en optrekken naar het Malieveld? Dat gaat het probleem niet oplossen. Laten we wel wezen; er is duidelijk wat aan de hand. We zitten in een diepe wooncrisis en daar moeten we gezamenlijk zien uit te komen. Helaas voelt de meerderheid in de Tweede Kamer daar niks voor. Fijn dat de PvdA - mede-uitvinder van de heffing - aan het bijdraaien is, maar de partij zit niet meer in het kabinet en heeft dus even niet veel in te brengen.

Als we ons houden aan de prestatieafspraken groeit de sociale huurvoorraad in de hoofdstad met 750 woningen per jaar. Dat is netto-groei, dus groei na aftrek van sloop en verkoop. Bouwe Olij vindt dat een aantal van niks. Hij roept ons op er dan maar helemaal mee te stoppen. Dat zal ze leren, daar in Den Haag. Zijn advies volgen wij niet op. We kunnen het gewoon niet maken om de handdoek in de ring te gooien. De stad zal daar jarenlang veel te veel nadeel van ondervinden.

Graag zouden we heel veel meer woningen bouwen dan we nu kunnen. En dat kán als de heffing wordt afgeschaft. Maar ook zolang die bestaat, vinden wij het onze plicht te doen wat binnen onze mogelijkheden ligt: de woonruimte uitbreiden en de stad toegankelijker maken voor wie hier nog géén dak boven zijn hoofd heeft."



Wel werk maar geen woning

De nieuwe dakloze

Wel werk maar geen dak boven je hoofd. In die penibele situatie verkeren steeds meer Nederlanders. Bijvoorbeeld zzp'ers die de hoge woonlasten niet meer kunnen betalen, mensen die gescheiden zijn en anderen die door wat voor oorzaak dan ook hun huis kwijtraken. Deze 'economische daklozen' kunnen geen beroep doen op de reguliere maatschappelijke opvang: te zelfredzaam. Maar wat dan? {Janna van Veen }

☒ WEKELIJKS WORDEN ROND de twintig personen als 'zelfredzaam' beoordeeld na een intakegesprek bij de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang in de Amsterdamse Jan van Galenstraat. 'Zelfredzaam' klinkt bemoedigend, maar het betekent dat je geen recht hebt op reguliere daklozenopvang. Je behoort tot de groep van zogeheten 'economische daklozen' en zult je eigen netwerk moeten aanspreken om niet op straat te belanden.

Bankslapers worden ze genoemd, mensen die van het ene familielid of vriend naar het andere trekken om van de straat te zijn. Ook wordt er in vakantiehuisjes, op de werkplek of zelfs in auto's gebivakkeerd. Om hoeveel mensen het in totaal gaat is onbekend.

Het aantal daklozen is in tien jaar tijd landelijk meer dan verdubbeld, tot ongeveer 40.000. Ook in Amsterdam worden meer daklozen dan ooit geteld. De GGD spreekt van vijfhonderd tot duizend mensen. Hoeveel 'economische daklozen' er zijn is onduidelijk, maar dat het aantal de laatste jaren flink stijgt, staat volgens de hulporganisaties als

een paal boven water. Ze worden dakloos vanwege een scheiding, het overlijden van een partner, ontslag of een ander 'life-event' en kunnen vaak de hoge woonlasten niet meer betalen. En door de 'wooncrisis' zijn er geen betaalbare woningen voorhanden.

PASSANTENHOTELS

Maatschappelijke organisaties als HVO-Querido, het Leger des Heils en De Regenboog Groep doen er alles aan om deze economische daklozen voor verder afglijden te behoeden. Malika Amghar is ambulante ondersteuner bij De Regenboog Groep. Ze spreekt dagelijks economisch dakloze Amsterdammers die in de problemen zijn geraakt. Zij worden bijvoorbeeld doorverwezen naar het spreekuur van een Huis van de Wijk.

Amghar: "We merkten dat die specifieke groep mensen zich niet thuis voelt in de reguliere inloophuizen. Daar loopt letterlijk iedereen de hele dag in en uit om te douchen, te eten en te gebruik-

ken. Dat botst met de behoefte van economische daklozen, die vaak gewoon een baan hebben en verder niets mankeren. Wij zijn medio 2018 een pilot gestart waarbij we hulp bieden vanuit zo'n Huis van de Wijk, een soort buurtcentra in verschillende stadsdelen. Die zijn toegankelijker dan inloophuizen en minder stigmatiserend. Daar wordt op afspraak met een van onze medewerkers naar oplossingen gezocht. In anderhalf jaar hebben we meer dan 350 economische daklozen bij deze Huizen van de Wijk effectief kunnen helpen."

Een systeem als Housing First zou volgens Amghar ideaal zijn voor deze groep daklozen. "Om te voorkomen dat zij afglijden is huisvesting de eerste prioriteit. Dan hebben ze de rust om hun zaken op een rijtje te zetten. Soms kunnen we iemand onderbrengen in een antikraakpand, maar de leegstandbeheerders zijn er niet erg happig op om bijvoorbeeld iemand met een uitkering te huisvesten. De gemeente zou zelf leegstaande panden in beheer moeten nemen om dit soort groepen in elk geval tijdelijk onder te brengen. Verder zijn er de passantenhotels van HVO-Querido waar mensen voor maximaal een half jaar een kamer kunnen huren. Maar daarvoor zijn inmiddels lange wachtlijsten."



Sien Tahapary

ONDER DE PANNEN

In 2014 startte een ander succesvol, door de gemeente gefinancierd project van De Regenboog Groep: Onder de Pannen, speciaal voor economische daklozen. Via een matchlijst worden mensen ondergebracht bij Amsterdammers die voor de periode van een jaar een kamer beschikbaar willen stellen. Wie onderdak krijgt, betaalt huur en een onkostenvergoeding. De Regenboog Groep heeft een convenant met de woningcorporaties gesloten, waarmee deze vorm van onderverhuur is gelegaliseerd.

Volgens Amghar is dit een uitstekende manier om de zaken weer op de rails te krijgen. "Wanneer je een jaar lang iedere dag de sleutel in een huisdeur kunt steken, krijg je de rust die nodig is om alles op een rijtje te zetten en uit de vicieuze cirkel van ellende te raken. Sinds de start hebben 156 mensen op deze manier tijdelijk onderdak gekregen. Wat mij betreft mogen dat er nog veel meer worden, want gebleken is dat na zo'n periode van rust de

Woningcrisis belangrijke oorzaak stijging aantal daklozen

"NOOIT GEDACHT DAKLOOS TE WORDEN"

De 46-jarige Ismail had nooit gedacht dakloos te worden. Toch overkwam hem dat bijna een jaar geleden toen hij uit de sociale huurwoning werd gezet die op zijn moeders naam stond. Zij was naar haar geboorteland Indonesië afgereisd om haar eigen moeder bij te staan in de laatste periode van haar leven. Uiteindelijk bleef ze een jaar weg. Ismail was al een paar maanden voor zij vertrok bij zijn moeder ingetrokken, nadat er een paar keer was ingebroken en zij zich niet langer veilig voelde.

"Mensen van verhuurder Eigen Haard kwamen op een dag langs om over een aanstaande renovatie te praten. Zo kwamen ze erachter dat ik daar op dat moment alleen woonde. Dat had ik moeten melden, maar dat wist ik niet." Na een rechtszaak kwam hij samen met zijn 70-jarige moeder op straat terecht.

Zij is direct teruggegaan naar Indonesië, maar voor Ismail is dat geen optie. "Ik heb in 2012 mijn Indonesische paspoort opgegeven, omdat ik voor mijn toenmalige baan vaak naar het buitenland moest. Met een Nederlands paspoort hoefde ik niet steeds visa aan te vragen." Daar heeft hij nu spijt van.

Na de huisuitzetting sloep hij de eerste maanden bij vrienden op

de bank. "Maar dat houd je niet lang vol. Uiteindelijk kwam ik bij HVO-Querido terecht en die hebben me heel goed geholpen." Het eerste half jaar verbleef Ismail in passantenhotel Boerhaave en sinds een maand woont hij in een zelfde opvangvoorziening aan de Ruysdaelkade. In een passantenhotel kunnen mensen als hij voor de periode van maximaal zes maanden een gemeubileerde kamer huren.

Ismail heeft met hulp van HVO-Querido een nieuwe baan gevonden, bij een bureau voor klantenservices. Na een training kreeg hij onlangs een contract voor drie maanden. Ismail: "Dat is een begin, maar het belangrijkste is dat ik ook een huis vindt. Nu ik werk heb, ga ik op zoek naar een woning in de vrije sector, eventueel samen met een vriend want anders is zo'n woning niet te betalen. Kans op een sociale huurwoning heb ik niet, want ik heb geen inschrijfduur opgebouwd."

Ondanks de wat betere vooruitzichten ziet Ismail de toekomst somber in. "Ik ben door deze situatie behoorlijk depressief geworden. Helaas slaap ik erg slecht in de opvang. Ik zal blij zijn wanneer ik mijn leven weer op kan pakken."

meesten nog steeds hun baan hebben en bovendien zelfstandige woonruimte hebben gevonden.”

Diegenen die gebruik willen maken van Onder de Pannen worden eerst gescreend door de GGD. Voorwaarde is dat de huurders regiobinding hebben en niet in aanmerking komen voor de maatschappelijke opvang. Van de verhuurder wordt verwacht dat hij zelf zijn leven goed op orde heeft en sociaal is ingesteld. Via De Regenboog Groep worden huurder en verhuurder aan elkaar voorgesteld. Is er een match, dan is de zaak beklonken.

LEN SLIEP BIJ EX OP ZOLDER

Sien is een van die Amsterdammers die een kamer beschikbaar stelden via Onder de Pannen. “Ik kreeg een grotere woning nadat mijn kleinkinderen tijdelijk bij mij in kwamen wonen. Ik had uiteindelijk twee kamers over en toen ik van Onder de Pannen hoorde, leek het mij een goed idee een kamer te verhuren aan iemand die dringend huisvesting nodig had.”

Sien heeft in het verleden zelf ook een en ander meegemaakt en ook zij zwierf twee jaar lang door de stad zonder vast adres. “Ik was verslaafd en ben toen onder meer door het Leger des Heils en later door De Regenboog Groep opgevangen. Ik heb nooit op straat geslapen maar ik weet hoe het voelt om geen eigen plek te hebben.”

Sien werkte jaren in de horeca maar is inmiddels door een gewrichtsaandoening arbeidsongeschikt. Len, een oud-collega, had zich aangemeld bij De Regenboog Groep omdat hij dringend onderdak nodig had. “Hij was gescheiden en moest het huis uit, maar vond geen woning. Hij sliep noodgedwongen bij zijn ex op zolder, maar dat was heel stressvol. De Regenboog Groep heeft er toen voor gezorgd dat Len bij mij een kamer kon huren via Onder de Pannen. Len is een half jaar geleden bij me ingetrokken en dat gaat prima. Hij werkt in de horeca en is dus ‘s avonds weinig thuis, maar soms eten we ook samen.”

Sien zit zelf sinds een jaar in de schuldsanering. De 300 euro huur voor de kamer gaat daardoor rechtstreeks naar verhuurder Eigen Haard. Wel ontvangt ze een maandelijkse onkostenvergoeding. “Die 150 euro is voor de basisbehoeften, zoals waspoeder en toilet papier, want daar zorg ik voor. Maar ik doe het niet voor het geld. Ik wil mijn steentje bijdragen voor die groep mensen die niet bij de opvang aan kan kloppen en daardoor tussen de wal en het schip terecht komt. Zo iemand help ik graag uit de brand.” □



Forse wijzigingen in nieuwe huisvestingsverordening A

B&B en woning

Amsterdam krijgt in 2020 een nieuwe Huisvestingsverordening. Bed & breakfast-verhuur wordt voortaan onderworpen aan een vergunningplicht en volumebeleid. Ook bij woningdelen komt een quotum per wijk, en ook per pand. Zorg- en onderwijspersoneel krijgt voorrang op bepaalde woningen en voor jongeren komt er lokaal voorrangbeleid. Tot slot is de mogelijkheid opgenomen gebieden aan te wijzen waar vakantieverhuur verboden is. {Fred van der Molen}

QUOTA VOOR WONINGDELEN/KAMERVERHUUR

De kamerverhuur wordt aan banden gelegd. Er komt een maximum aan het aantal vergunningen, mede om te voorkomen dat steeds meer woningen worden opgekocht om te verkameren. Bovendien moeten alle kamerbewoners een individueel huurcontract krijgen, wat een behoorlijke rem zet op de potentiële huurinkomsten van verhuurders die het legaal willen regelen. Die krijgen namelijk te maken met het puntenstelsel voor onzelfstandige woningen. Dit maakt verkamering minder lucratief. Bij verhuur in de vrije sector aan een tweepersoonshuishouden of gezin kan wel de marktprijs worden gevraagd. Amsterdamse studenten vrezen dat studentenhuisen of gedeelde woningen gaan verdwijnen. Ze vinden dat de gemeente veel te weinig vergunningen beschikbaar stelt, zo maakten ze bij de vergadering van de raadscommissie Bouwen en Wonen op 20 november duidelijk.

Er komt een:

- **wijkquotum** = 5% van de woningen groter dan 60m² en een
- **quotum per pand of rij eengezinswoningen** = 25% van totaal.

De veel bekritiseerde geluidsisolatie-eisen worden definitief afgeschaft voor huizen met drie kamers. En voor huizen met vier kamers geldt dat de verhuurder tot 1 juli 2022 de tijd krijgt om aan de bouwkundige eisen te voldoen; mits er voor 31 december een vergunning is aangevraagd. Volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties wordt het voor corporaties vanaf volgend jaar vanwege de bouwkundige eisen en de individuele huurcontracten te onaantrekkelijk om nog grotere woningen (meer dan drie te verhuren kamers) te verkameren.

De wijkquota bieden ruimte voor kamerverhuur in zo'n 13.500 woningen. Er zijn geen betrouwbare cijfers over hoeveel woningdelers er nu zijn. De ASVA berekent uit de losse pols dat het er zo'n 76.000 zijn. Overigens valt de reguliere studenten-huisvesting buiten de nieuwe quota.

Amsterdam

Woningdelen aan banden gelegd

AMSTERDAM HEEFT PER 1 januari een nieuwe Huisvestingsverordening. Elk jaar zijn er wel wijzigingen in de verordening, maar de vierjaarlijkse vernieuwing is meestal 'de grote beurt' waarin een nieuw college zijn stempel kan drukken op het beleid. Hier zijn de belangrijkste wijzigingen.

VOORRANG VOOR SLEUTELBEROEPEN

In bepaalde complexen krijgt zorg- en onderwijspersoneel voorrang. Daar kunnen eventueel andere maatschappelijke beroepen aan worden toegevoegd. Dat kunnen zowel (tijdelijke) sociale als middeldure huurwoningen zijn. Volgens de nieuwe prestatieafspraken 2020-2023 gaan de corporaties hiervoor jaarlijks minimaal vijftig sociale en vijftig middeldure huurwoningen beschikbaar stellen. Als de vraag aantoonbaar groter is, wordt dit aantal opgehoogd naar twee keer honderd.

MEER REGELS IN GEREGULEERDE MIDDENSEGMENT

Voor nieuwbouwwoningen in de middeldure huursector gelden al enige tijd maximum-inkomenseisen. Bij bepaalde woningen wordt ook voorrang verleend aan doorstromers uit de sociale huursector én onderwijs- en zorgpersoneel.

In de nieuwe verordening wordt de toewijzing in dit segment verder gereguleerd: ook gezinsgrootte en lager/hoger middeninkomen bepaalt wie voor welke woning in aanmerking komt. Verhuurders staan negatief tegenover dit 'micromanagement'. De vereniging van institutionele beleggers IVBN vindt verdere regulering te complex, te gedetailleerd en onwerkbaar. Het middel is volgens hen erger dan de kwaal: zo kunnen senioren niet doorstromen uit hun ruime eengezinswoning en krijgen ouders met een kinderswoning geen kans op een grotere woning. De IVBN staat positief tegenover voorrang voor sleutelberoepen, mits dit niet tot tijdelijke leegstand leidt. Ze verwijst nog eens naar het door haar aangeboden 'Middenhuurakkoord', waarin de verhuurders zich bereid tonen minimaal 25 procent van de vrijkomende middenhuurwoningen aan deze beroepsgroepen én doorstromers uit de sociale huursector te verhuren. Ook de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties frons de wenkbrauwen over de verdere regulering: 'erg omslachtig'.

VOORRANG VOOR AMSTERDAMSE JONGEREN

Jongerenwoningen gaan voortaan met voorrang naar Amsterdamse jongeren (tot 28 jaar). Dat is een trendbreuk. Het college gaat dit naar eigen zeggen doen, omdat andere gemeenten uit de Amsterdamse WoningNet-regio het ook doen. De Amsterdamse jongere moet wel zes jaar onafgebroken in de hoofdstad ingeschreven hebben gestaan om in aanmerking te komen. Starters uit de regio mogen nog wel blijven meedoen met het loten: een kwart van de jongerenwoningen wordt verloot. De corporaties zijn er niet blij mee dat de gemeenten in de WoningNet-regio hun verordeningen steeds minder op elkaar afstemmen. Ook voorzien ze uitvoeringsproblemen. En daarbij: het gros van de jongerenwoningen gaat nu ook al naar Amsterdammers. Maar dat zijn 'Amsterdammers' omdat ze bij toewijzing ingeschreven staan in de hoofdstad. De limiet van zes jaar moet helpen de eigen jeugd meer kans te geven.

VERGUNNINGSPLICHT EN QUOTA VOOR BED & BREAKFASTS

Vanaf 1 januari moeten B&B's in Amsterdam een vergunning aanvragen. Een maximumaantal per wijk moet helpen de leefbaarheid in buurten te beschermen. De gemeente wil zo voorkomen dat steeds meer woonruimten met een B&B-status worden verhuurd via platforms als Airbnb, Booking of Expedia. Een vergunning geldt voor acht jaar. Bij te veel belangstelling wordt er geloot. Voor bestaande exploitanten is er een overgangsregeling: B&B's die voor 2019 zijn aangemeld, mogen minimaal vijf jaar doorgaan. De Amsterdamse belangenvereniging voor eigenaren van B&B's voert al enige tijd actie tegen het vergunningstelsel, dat "ondernemende, gastvrije Amsterdamse inwoners in hun inkomen treft". Ze voert aan dat de gemeente nergens onderbouwt dat de B&B-exploitanten veroorzakers zijn van overlast en het woningtekort, de reden voor het vergunningstelsel. Woordvoerder Tim Klein Haneveld dreigt met juridische actie. De gemeente zou in strijd handelen met de Europese dienstenrichtlijn.

EEN WOONBOOT = EEN WONING

Een andere wijziging die per 2020 ingaat, is dat alle regels uit de Huisvestingsverordening ook voor woonboten gaan gelden. Vanaf 1 januari geldt bijvoorbeeld dat ook woonboten niet meer dan dertig dagen aan toeristen mogen worden verhuurd en niet zonder vergunning als B&B mogen worden gebruikt.



Scan code voor meer info woningdelen
nui20.nl/wngdln



Steden teleurgesteld over Airbnb-wet

✘ De nieuwe Airbnb-wet gaat niet ver genoeg. Dat zegt wethouder Laurens Ivens in reactie op het wetsvoorstel dat beoogt toeristische verhuur beter te reguleren. "Ik ben blij met de registratieplicht", aldus Ivens. "Maar als aan de verhuurplatformen geen verplichtingen worden opgelegd, dan is het een halve maatregel."

De grote steden hadden graag een verbod op niet geregistreerde advertenties gezien. Het wetsvoorstel voorziet wel in een registratieplicht voor verhuurders, maar verhuursites houden de vrijheid advertenties zonder registratienummer te plaatsen. Volgens minister Van Veldhoven is de beoogde wet het maximaal haalbare binnen de huidige Europese richtlijnen. Wel zouden aanbieders kunnen worden gedwongen informatie te verstrekken over advertenties zonder nummer.

Op overtreding van de registratieplicht staat een maximale boete van 83.000 euro.

3 miljoen subsidie voor gasvrij maken duizend corporatiewoningen

✘ Woningcorporaties Stadgenoot, Eigen Haard en de Alliantie gaan meer dan duizend woningen in de Wildemanbuurt in Amsterdam Nieuw-West aardgasvrij maken. Het college stelt hiervoor 2,8 miljoen euro subsidie beschikbaar. De woningen in het eerste project gaat Stadgenoot aansluiten op het nabije warmtenet. Voor de rest van de Wildemanbuurt worden nog alternatieve warmtebronnen onderzocht, zoals aquathermie uit de Sloterplas.

De subsidie is de eerste uitwerking van de nieuwe subsidieregeling 'Gebiedsgericht aardgasvrij Amsterdam'. Ook huurders en andere gebouw- en woningeigenaren in deze buurt kunnen daar een beroep op doen, tot een maximum van 5.000 euro, plus de gasafsluitkosten, per woning. Naast de gebiedsgerichte subsidie is er ook een stadsbrede subsidie van maximaal 3.000 euro per woning (plus de gasafsluitkosten).



Inning boetes vakantieverhuur verloopt moeizaam

✘ Amsterdam legt weliswaar steeds meer boetes op voor illegale vakantieverhuur, maar die ook innen is een ander verhaal. Voor de jaren 2017 en 2018 staat nog ruim de helft van de 4 miljoen euro aan vorderingen open. Dat constateert de Rekenkamer van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De Rekenkamer is gematigd positief over de hoofdstedelijke aanpak, maar komt wel met een lijst aanbevelingen.

In 2017 en 2018 hebben gemeentelijke toezichthouders 2.812 woningen onderzocht. Ze konden bij 66 procent van de woningen naar binnen en constateerden bij 20 procent daarvan een overtreding. Bij ongeveer 70 procent van de woningen waar een overtreding is geconstateerd, werd een sanctie opgelegd. Dat leverde in 2017 en 2018 samen 4 miljoen en in de eerste helft van 2019 al 2 miljoen euro aan boetes op.

De in 2018 ingestelde meldplicht wordt nog matig nageleefd: er zijn dat jaar 5.532 adressen aangemeld, terwijl uit Airbnb-data valt op te maken dat bij zo'n 15.000 woningen vakantieverhuur plaatsvindt. De Rekenkamer stelt voor niet te wachten op de aangekondigde landelijke registratieplicht, maar zelf meer informatie op te gaan halen.

In totaal zijn er acht aanbevelingen. Het college neemt ze allemaal over.





Zaanse constructie voor betaalbare koopwoningen

✳ Zaanstad introduceert een nieuwe koopconstructie voor lage (midden)inkomens, waarbij de gemeente de grond afneemt en in erfpacht uitgeeft. Het gaat om nieuwbouwwoningen met een marktwaarde tussen 200.000 en 250.000 euro. Daarvan hoeft de toekomstige koper slechts 65 procent via een hypotheek te financieren. De grondkosten worden verrekend via een maandelijkse erfpachtcanon, waarbij lage inkomens in aanmerking komen voor gedeeltelijke kwijtschelding.

Deze koopwoningen zijn alleen bestemd voor eigen starters met een inkomen tussen de 32.000 en 45.000, die bij voorkeur een sociale huurwoning achterlaten. Zo wil wethouder Songül Mutluer ook de doorstroming bevorderen.

Als de eigenaar zijn starterswoning binnen tien jaar wil verkopen, dan moet dat aan iemand uit de Zaanse doelgroep zijn. Het speciale koopaanbod wordt afgedwongen via bestemmingsplannen.

De gemeenteraad neemt begin 2020 een besluit over de nieuwe maatregel.

Negatief rapport over de Key

✳ De Key heeft het verbruid bij haar huurdersorganisaties. Dat blijkt niet alleen uit rechtszaken tegen (besluiten van) De Key en een eerder zwartboek over de staat van onderhoud. Recentelijk is daar een tamelijk ontluisterend rapport van onderzoekster Judith van Male bijgekomen.

De bewonerscommissies van woonstichting de Key voelen zich niet meer serieus genomen door hun corporatie, zo blijkt uit dat onderzoek onder 23 bewonerscommissies in opdracht van Huurdersvereniging Arcade. Ook de kwaliteit van de dienstverlening laat volgens hen zwaar te wensen over. Mankementen in algemene ruimten worden niet of slechts met grote vertraging verholpen, de communicatie is gebrekkig en bewonerscommissies klagen over 'de harde en zakelijke houding' van de corporatie. "Zij hebben de indruk dat de Key van de zittende huurders af wil en de bewonerscommissies liever kwijt dan rijk is", aldus de onderzoekster.

Voorzitter Hans Amman van de Raad van Commissarissen laat weten 'de bevindingen uit het rapport zeer serieus te nemen'. Volgens Arcade heeft De Key inmiddels toegezegd de service en dienstverlening binnen zes maanden substantieel te verbeteren.

Corporaties: "verhuurderheffing is onwettig"

✳ De woningcorporaties hebben in 2019 voor een activistischer aanpak gekozen tegen de verhuurderheffing. Zoals de actie #ikwileenhuis, waarbij woningzoekenden hun veelal schrijnende verhaal konden delen. Daarnaast doen zo'n tweehonderd corporaties een poging de heffing onwettig te verklaren. Nadat minister en Belastingdienst het betreffende bezwaarschrift naar elkaar hadden doorgeschoven, ligt deze hete aardappel weer bij minister Van Veldhoven. Reden genoeg voor de bestuurders Hester van Buren van Rochdale en Stefan van Schaik van Wooncompagnie om in een open brief namens de bezwaarmakende corporaties nogmaals om een reactie te vragen van de minister. De kern van het bezwaar is of geld van corporaties bestemd moet blijven voor volkshuisvesting. Artikel 19 van de Woningwet zou dat voorschrijven.



✳ Woningcorporatie Ymere gaat bij een renovatie 270 sociale huurwoningen in de Reimerswaalbuurt in Amsterdam Nieuw-West aansluiten op het stadswarmtenet. De energietransitie maakt deel uit van een grote opknopbeurt van de portiekflats uit begin jaren '60. Daarbij krijgen alle woningen mechanische ventilatie en kunnen de bewoners kiezen voor een nieuwe keuken, badkamer en toilet. Vanaf juni worden de eerste woningen aangesloten op het warmtenet. Naar verwachting zijn de werkzaamheden eind 2021 afgerond.

Scheiding activiteiten de Key voldoet niet aan de wet

✳ De minister moet de scheiding van de activiteiten van Woonstichting de Key in een niet-commerciële tak en een commerciële dochteronderneming opnieuw beoordelen. Dat heeft de Rechtbank Amsterdam uitgemaakt in een procedure van Huurdersvereniging Arcade tegen de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Niet alleen voldoet de wijze van scheiden niet aan de wet. Ook is de rechtbank van mening dat huurders instemmingsrecht hebben bij dergelijke ingrijpende besluiten.

In 2018 heeft de Key net als een aantal andere corporaties gekozen voor een 'hybride scheiding'. Daarbij werden vierhonderd duurdere vrije sector huurwoningen, circa zeshonderd sociale huurwoningen en allerlei ander vastgoed ondergebracht in de commerciële dochter Lieven de Stad.

Bij het ter perse gaan van deze NUL20 was nog niet duidelijk of de Woonautoriteit in beroep gaat tegen het vonnis. Overeind blijft overigens dat de Key een wettelijke plicht heeft om haar bezit te splitsen, ongeacht de principiële bezwaren die Arcade daar tegen heeft.

Gevonden
op
het
web

Het gezicht van de wooncrisis

verhalen gedeeld via wooncrisis.nl

#IKWILEENHUIS

Om de wooncrisis een gezicht te geven, zijn enkele corporaties samen met de Woonbond na de zomer 2019 een actie gestart. De vraag was: deel je verhaal. Daar is door honderden mensen gehoor aan gegeven. De gebundelde verhalen zijn op 11 november aangeboden aan de Tweede Kamer. Op deze site vertellen woningzoekenden hun verhaal. → wooncrisis.nl

WEG MET HUIZEN MET TUIN!

Weg met de huizen met tuinen, neem een voorbeeld aan China, is het prikkelende betoog van stedenbouwkundige Joost van der Hoek in deze TEDx-presentatie. Nederland is wereldwijd het land met de meeste huistuinten, maar met die suburbane woonmilieus gaan we de enorme bouwopgave in Nederland niet oplossen, aldus Van der Hoek. Steden met hoogbouw zijn ook nog een stuk duurzamer.



→ nul20.nl/video/weg-met-huizen-met-tuinen

RUIMTE VOOR DE WOONCOÖPERATIE

Amsterdam gaat de vorming van wooncoöperaties stimuleren. Zie elders in deze NUL20. In Duitsland is dat heel gewoon, maar hier moet de redactie van BWL speuren naar voorbeelden. In deze aflevering aandacht voor actuele initiatieven zoals Bajesdorp en het Nieuwe Hof in Amsterdam, en een initiatief in Wijk aan Zee.



→ nul20.nl/video/ruimte-voor-wooncooperatie

Ouderen samen in de stad, hoe financieren we dat?

Van der Waals/Zeinstra Architecten was de afgelopen jaren betrokken bij drie initiatieven voor wooncoöperaties voor ouderen: Villa des Roses en Akropolis Archimedes (niet te verwarren met de Akropolis-toren op Zeeburgereiland) in de Watergraafsmeer en de Uilenburgerhof in het centrum. Onlangs verscheen hun terugblik op drie jaar pionieren: 'Ouderen samen in de stad, hoe financieren we dat?'. Voor dit onderzoek werkten zij samen met Studio Transit.

Mede door veranderingen in de zorgverzekeringswet is er zeker een sterk toegenomen behoefte aan woningen voor de nieuwe generatie ouderen (babyboomers) én aan nieuwe woonvormen, maar wel zelfstandig en met zoveel mogelijk eigen regie.

Maar Van der Waals/Zeinstra Architecten kwamen er samen met de initiatiefnemers van de wooncoöperaties – die vaak al jaren bezig waren met plannen maken – achter dat tussen droom en daad ook ditmaal een wereld van praktische bezwaren lag.

Het verslag start met een beknopt historisch overzicht van de totstandkoming van de Woningwet 2015. Daarin wordt de wooncoöperatie als alternatieve woonvorm op de kaart gezet. De voortgang bij de drie Amsterdamse voorbeeldprojecten wordt uitgebreid beschreven, inclusief de zoektocht naar financiering. Een inspirerend uitstapje vormen de casussen van wooncoöperaties in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk.

De conclusies en aanbevelingen stemmen niet erg vrolijk. Geen van de projecten leidt tot het gewenste resultaat. Een belangrijk struikelblok vormen de hoge grondprijzen. Daarnaast houden Nederlandse banken de boot af; zij branden hun handen liever niet aan dit soort collectief eigendom. Ook de samenwerking tussen professionals en amateurs levert in de harde praktijk nog wel eens problemen op, ook al omdat sommige ouderen minder energie hebben. En bij dit soort langdurige projecten speelt ook de resterende levensverwachting op. Wat daarbij niet helpt voor deze doelgroep, is de trage en niet erg transparante besluitvorming van de gemeente, aldus de schrijvers. Dat komt volgens hen mede door de complexe tenderprocedures.

Geen van de drie wooncoöperaties voor ouderen is nog van de grond gekomen. De businesscase van het nieuwbouwplan Akropolis Archimedes bleek moeilijk rond te rekenen; inmiddels is de gemeentelijke tender door een andere coöperatie gewonnen. Het Uilenburgerhof is nog steeds in ontwikkeling. En voor het pand aan het Robert Kochplantsoen waar Villa des Roses het oog op heeft, is de tender nog altijd niet uitgeschreven.

*'Ouderen samen in de stad, hoe financieren we dat?'. (81 pag.)
Anke Zeinstra, Marian van der Waals en Frederike Kuipers.
Gratis te downloaden via de website van Van der Waals/Zeinstra Architecten.*





Liefst een huis met tuin

📺 Nederlanders hebben een onuitroeibare voorkeur voor een woning met een voordeur op de begane grond en een tuintje. Dat concluderen Friso de Zeeuw en Geurt Keers in 'De onderste steen boven'. Ze maken dit op uit een analyse van het grote WoonOnderzoek (WoOn2018), maar wie De Zeeuw al langer volgt, weet dat hij dit al vele jaren betoogt. Toch bouwen we en plannen we steeds meer hoogstedelijke woonmilieus, om allerlei redenen. De Zeeuw en Kuipers waarschuwen nog één keer: stop met die fixatie op appartementen.

De onderste steen boven. Over woonwensen en bouwopgave nu en morgen. Friso de Zeeuw & Geurt Keers. In opdracht van NVB, november 2019. Gratis te downloaden van de site van de NVB-Bouw.



Landelijke woonruimteverdeling?

📺 Elke regio heeft zijn eigen WoningNet-variant voor het verdelen van sociale huurwoningen. En in elke regio moet een woningzoekende zich apart inschrijven, betalen en inschrijfduur opbouwen. Lekker handig. Waarom is er niet één landelijk systeem of - op zijn minst - meer samenwerking?

Die vraag duikt regelmatig op. RIGO heeft nu voor Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties, de mogelijkheden verkend. Dat levert vijf mogelijke varianten op die een oplopende mate van samenwerking definiëren. En aanbevelingen voor vervolgstappen.

Samen de woonruimte verdelen? Een verkenning van de mogelijkheden. Opdrachtgever Aedes. Rapport van RIGO, auteurs Martin Damen, Perry Hoetjes en René Dries. Te downloaden bij rigo.nl



Energietransitie als gebiedsontwikkeling

📺 Waarschijnlijk blijven windturbines en zonnepanelen nog wel even de hoofdmoet van de energietransitie vormen. Energietransitie en gebiedsontwikkeling zijn niet meer los van elkaar te zien, maar daar liggen ook kansen. Dat is de boodschap die de auteur van dit boekje, Peter van Rooy (directeur van NederlandBovenWater), mee wil geven: Nederland kan hét wereldlaboratorium voor verduurzaming worden. Maar dan moeten er wel wat knoppen om, aldus de auteur, die vele deskundigen aan het woord laat.

Energietransitie en beleidsontwikkeling. Auteur: Peter van Rooy. Uitgever: Architectuur Lokaal. 88 pag. Voor 15 euro online te bestellen bij de uitgever.



Betere wijken dankzij de energietransitie

📺 Voor 2050 moeten alle woningen in Nederland aardgasvrij zijn. Maar in de meeste wijken die 'van het gas af' gaan, is de energietransitie niet de enige opgave. In het experimentenprogramma 'Verduurzaming van kwetsbare wijken' zetten Platform31 en Nyenrode Business Universiteit in op een dubbelslag, door de energietransitie in kwetsbare wijken te verbinden met het verbeteren van de leefbaarheid. In deze eerste publicatie van het programma brengen zij in beeld hoe vijftien gemeenten daaraan invulling proberen te geven. Dat valt nog niet mee.

Betere wijken dankzij de energietransitie, Analyse van (koppel)kansen en dilemma's in vijftien kwetsbare wijken, 75 pag. Uitgever: Platform31. Gratis te downloaden via de uitgever: <https://www.platform31.nl/publicaties/betere-wijken-dankzij-de-energietransitie>



Woningmarkt Metropoolregio stabiliseert zich

DE WONINGMARKT IN de Metropoolregio Amsterdam (MRA) lijkt zich te stabiliseren.

Zo vlakt de sterke daling van het aantal woningverkopten af en duiden ook andere indicatoren op een minder grillige woningmarkt. Dat blijkt uit de cijfers die Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) eind november bekend maakte op het congres Woningmarkt Metropoolregio.

De MVA verwacht dat het totaal aantal verkopen in 2019 in de Metropoolregio neerkomt op 21.195 woningen. Een daling van 2,4 procent ten opzichte van vorig jaar, toen er 21.724 woningen werden verkocht. Conclusie: een aantal transacties loopt nog steeds terug, maar de daling vlakt af (zie figuur 1).

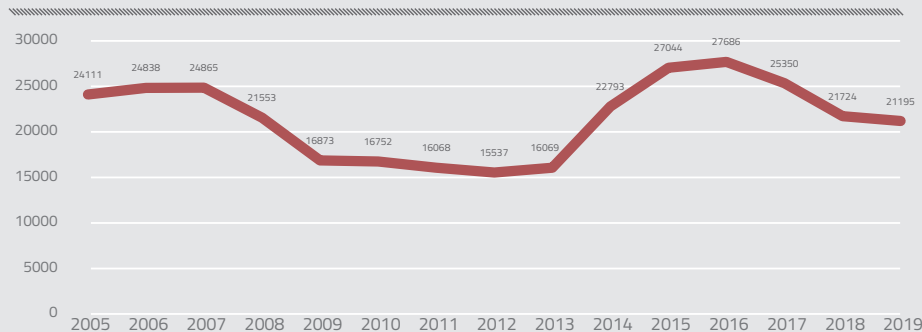
Ook als het gaat om het woningaanbod is er een zekere afvlakking te zien. Sinds 2013 is dat aanbod in alle deelregio's van de MRA flink gedaald (zie Figuur 2), in Amsterdam zelfs spectaculair. Maar in 2019 is die daling tot staan gebracht. In Amsterdam was zelfs sprake van een stijging met een kwart: van 823 in 2018 naar 1.028 op 1 januari 2019.

Hoewel het aandeel koopwoningen in de hoofdstad beperkt is, is Amsterdam de belangrijkste speler op de koopwoningenmarkt. Het nam in 2019 ruim 30 procent van het aantal woningtransacties binnen de MRA voor zijn rekening. Tegelijkertijd was het aandeel in het aanbod (per 1-1-19) kleiner, namelijk 25 procent. Huizen in Amsterdam staan duidelijk minder lang te koop dan in de rest van de regio.

Amsterdamse koopwoningen zijn afgelopen jaren fors in prijs gestegen. Meer dan woningen in de andere delen van de Metropoolregio. In Figuur 3 is de opmars te zien die de gemiddelde verkoopprijs heeft gemaakt. Vanuit de onderste regio's in de MRA in 2005 werkte Amsterdam zich op tot gedeeld koploper, met Haarlem en omgeving, in 2018. Maar terwijl elders in de Metropoolregio de gemiddelde prijzen nog doorstijgen, is in 2019 in Amsterdam sprake van een daling (van €442.700 naar €436.500).

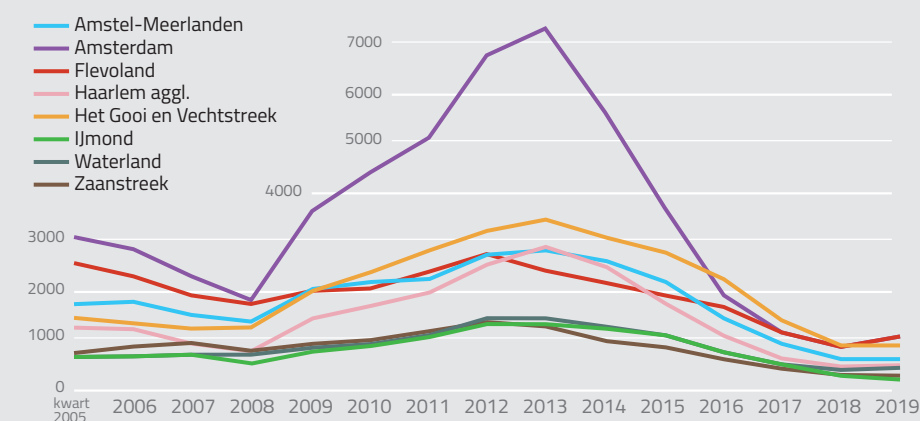
Volgens MVA-voorzitter Jerry Wijnen komt dit mede doordat kopers hun aan-

FIGUUR 1: TOTAAL AANTAL WONINGVERKOPEN

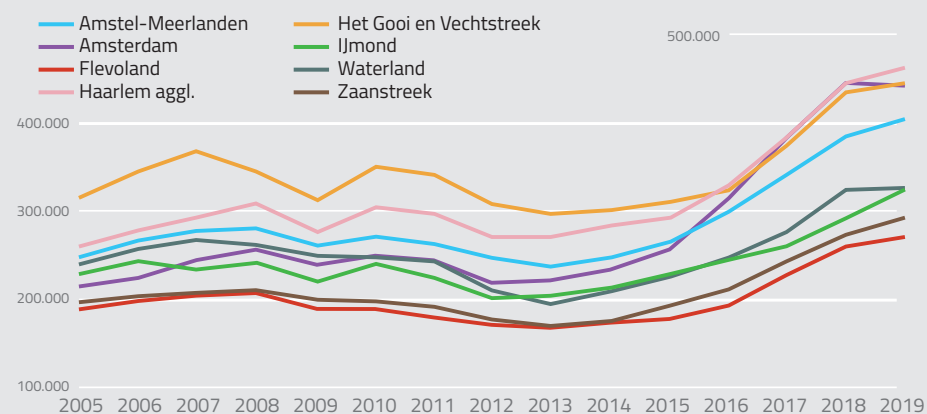


FIGUUR 2: AANTAL TE KOOP STAANDE WONINGEN

Aantal woningen dat op 1 januari van dat jaar per deelregio van de MRA te koop staat



FIGUUR 3. GEMIDDELDE VERKOOPPRIJS



dacht verleggen van de binnenstad naar buiten de A10. Daar zijn de huizen goedkoper. Met name in Zuidoost en Nieuw-West zijn de mediane m2-transactiepreizen daardoor veel sterker gestegen dan elders in de stad. □

Bron: Makelaarsvereniging Amsterdam

