

NUL20

WWW.NUL20.NL
MAART 2020 #102



DOSSIER

Seniorenhuisvesting nieuwe stijl

Dossier: Seniorenhuisvesting nieuwe stijl

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

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

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



Meer behoefte aan collectieve woonvormen



LIFE: samen zelfstandig ouder worden



Hoe Myra op 4,5 hoog toch een traplift kreeg



Bouw seniorenhuisvesting zorgt voor doorstroming

Resultaten WiA en WiMRA 2019

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

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:

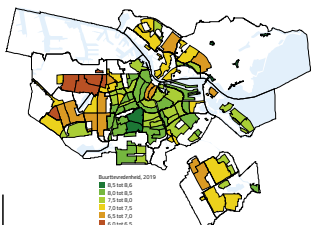
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

zie info op www.nul20.nl

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld



Meeste Amsterdammers geeft hun buurt dikke voldoende



Dure huursector groeit als kool



Aandeel betaalbare woningen in MRA blijft dalen

- 4 DOSSIER **SENIORENHUISVESTING NIEUWE STIJL**
- 4 **Plek gezocht voor 'Knarrenhoven'**
- 9 **Bouw seniorenwoningen leidt tot doorstroming**
- 10 **LIFE: samen zelfstandig ouder worden**
- 12 **Hoe Myra op 4,5 hoog toch een traplift kreeg**
- 13 **De Nieuwe Kern**
- 14 **Flexwoningen moeten ergste woningnood bestrijden**
- 16 **Déjà vu: de IJmeerverbinding**
- 17 **WiA 2019: Amsterdammers geven hun buurt dikke voldoende**
- 22 **BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW**
- 24 **Wonen boven Winkels**
- 26 **Hoe gaat het met Holland Park?**
- 30 **Zaanstad: eigen koopstarters eerst**
- 32 **Dure huursector wordt snel groter in Amsterdam (WiA 2019)**
- 34 **Aanbod betaalbare woningen blijft dalen (WiMRA 2019)**
- 36 **LOPENDE ZAKEN**
- 38 **INTERVIEW Rogier van der Laan (Woningbedrijf Velsen)**
- 40 **REKENKAMER Bouwproductie in de regio Amsterdam**
- 42 **DE LEESKAMER**
- 44 **WOONBAROMETER Hoe leefbaar is Amsterdam?**





'Ijmuiden toe aan andere smoel'



Flexwoningen tegen woningnood



Wonen boven winkels



Holland Park krijgt vorm



Zaanstad: eigen kopers eerst

Heimwee naar het hofje

☒ HET OER-HOLLANDSE HOFJE mag zich in een hernieuwde populariteit verheugen. Of liever: het concépt van het hofje. En dat is: een woonvorm waarbij een groep - al dan niet gelijkgestemde - ouderen zelfstandig woont maar wel een woon-gemeenschap vormt.

Overall in het land zijn er initiatieven op dit vlak. Bij het inmiddels al beroemde Knarrenhof - met een knipooog naar de krasse knarren van Koot en Bie - lijkt het ontwerp nog enigszins op het klassieke hofje. Maar er zijn allerlei ontwerpvarianten, zoals de Akropolis-woontoren op het Amsterdamse Zeeburgereiland. En wellicht kunnen we initiatieven als Stadsdorp Zuid en Stadsdorp Nieuwmarkt wel 'virtuele hofjes' noemen.

De initiatiefnemers of bewoners hebben gemeen dat ze vanuit een meer of wat mindere zelfstandige basis met anderen een gemeenschap willen vormen. Waarom? Om eenzaamheid te bestrijden, om met leeftijdgenoten leuke dingen te doen en om elkaar te helpen als dat nodig is.

De Commissie Bos constateerde recentelijk dat er met het sluiten van de bejaardenhuizen iets fundamenteel is misgegaan: er is een gat gevallen in het woonaanbod; er is niet veel keus meer tussen thuis blijven wonen en het verpleeghuis. En er is een misverstand gegroeid. De wens en de noodzaak om langer thuis te blijven wonen, betekent niet automatisch dat dit 'thuis' hetzelfde huis moet zijn als waar men al decennia woonde.

De Commissie Bos bepleit dan ook de ontwikkeling van een breed aanbod aan collectieve en semi-collectieve (of semi-zelfstandige) woonvormen. Behalve dat senioren zo meer keus krijgen, zorgt dat gelijk voor wat meer doorstroming op de woningmarkt. En - zo claimt bijvoorbeeld een initiatiefnemer van het Knarrenhof - het leidt ook tot minder zorgkosten.

Dat de behoefte groot is, blijkt wel uit de populariteit van het concept Knarrenhof. Bij het initiatief staan 16.500 deelnemers ingeschreven uit 301 gemeenten. En dan komt er nog een flinke vergrijzingsgolf op ons af.

In dit nummer van NUL20 duiken we in - jargon waarschuwing! - de wereld van de 'geclusterde woonvormen voor senioren'.

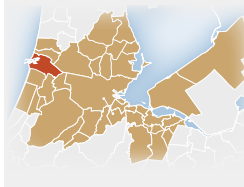
En nog veel meer. Veel leesplezier



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Woningcorporaties in de MRA: Woningbedrijf Velsen

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? Zesde in de reeks is Woningbedrijf Velsen, met name actief in IJmuiden.



Er is behoefte aan collectieve woonvormen voor senioren

Plek gezocht voor

Met het sluiten van de verzorgingshuizen is er een gat ontstaan tussen thuis en het verpleeghuis. Het wordt steeds duidelijker dat collectieve woonvormen voor een groeiende groep senioren een aantrekkelijk alternatief zijn tussen alleen thuis wonen en het verpleeghuis. Maar die realiseren in overspannen woningmarkten is zo simpel nog niet. Een verkenning. { Joost Zonneveld }



*Binnentuin van
wooncomplex
LIFE in de
Houthavens*

“NU IK OUDER word, merk ik hoe belangrijk het is om in je eigen buurt te blijven wonen,” zegt de 70-jarige Nico Salm, die al zo’n twintig jaar op het Borneo-eiland in het Oostelijke Havengebied

woont. “Maar omdat ik ouder word wil ik wel anders gaan wonen. Met een aantal andere senioren bijvoorbeeld. Wel zelfstandig maar met een gemeenschappelijke ruimte en met de mogelijkheid



'Knarrenhoven'

bijvoorbeeld samen zorg in te kopen en activiteiten te ondernemen." Het grote probleem: in het Oostelijke Havengebied ontbreekt een dergelijk 'hofje' zoals de initiatiefnemers van de inmiddels landelijk bekende Stichting Knarrenhof dat noemen, of een 'thuishuis' zoals in Woerden staat.

Salm, voormalig stadsdeelvoorzitter in Zeeburg, probeerde lange tijd vergeefs een CPO-project van de grond te krijgen. "En in de huidige oververhitte woningmarkt lukt dat al helemaal niet." Salm vindt dat de gemeente, en in het kielzog de corporaties en andere vastgoedeigenaren, in actie moeten komen om 'in iedere buurt' locaties te vinden voor hofjes, 'thuishuizen' of andere geclusterde woonvormen voor senioren.

Meedoen aan zelfbouwteners - nieuwbouw of transformatie - vindt hij niet realistisch voor senioren. "Professionele ontwikkelaars kunnen dat veel beter."

ER TOE DOEN

De roep van Salm en anderen dringt ook in de hoofdstad door bij beleidsmakers. In de nieuwe prestatieafspraken is afgesproken dat de corporaties – met een aanloop van twee jaar – jaarlijks 250 geclusterde sociale huurwoningen voor senioren gaan realiseren.

Andor Kwee is programmamanager ouderenhuisvesting in de hoofdstad. Amsterdam is een relatief jonge stad in vergelijking met de rest van de Metropoolregio, maar hij benadrukt dat ook de hoofdstad vergrijst: "45.000 extra 65-plussers tot 2030". Belangrijker is dat veel senioren eenzaam zijn, zorg nabij willen hebben en de mogelijkheid met leeftijdgenoten leuke dingen te doen. De oplossing wordt gezocht in 'geclusterde woonvormen'. Voor Amsterdam zijn dat complexen met minimaal vijf zelfstandige woningen én een gemeenschappelijke ruimte, minimaal voor 50 procent door ouderen bewoond.

Waar het om gaat bij het creëren van communities van senioren is 'er toe doen', zegt Peter Boerenfijn, directeur van de landelijk opererende seniorenhuisvester Habion. "Als zij daarin op een betekenisvolle manier mee kunnen doen, is dat van bijzonder groot belang voor hun welzijn."

Hoewel Amsterdam met een 'vertraagde vergrijzing' te maken heeft ten opzichte van het landelijke gemiddelde, is de nood niet minder hoog. Boerenfijn: "Veel gestapelde woningen zijn door het ontbreken van liften, niet geschikt voor senioren."



Ook de Commissie Toekomst zorg thuiswonen- de ouderen ziet het belang van geschikte woonvormen voor senioren. In Trouw zei voorzitter

Bewoner van het Ramses Shaffyhuis

"Bij het initiatief Knarrenhof zijn 16.500 deelnemers ingeschreven uit 301 gemeenten, waarvan 1.000 uit Amsterdam"

Wouter Bos dat 'we woonvormen nodig hebben die het ouderen gemakkelijk maken om elkaar bij te staan'.

AAN DE SLAG

Kwee geeft aan dat Amsterdam op drie manieren probeert passende woonruimte voor senioren te stimuleren: door 5 procent van de nieuwbouw aan senioren toe te wijzen, door samen met zorgaanbieders en zorgkantoor het aanbod van zorghuisvesting op peil te houden én door geclusterde woonvormen voor senioren tot stand te brengen. "Ouderen die in een gemeenschap wonen en samen dingen ondernemen en elkaar zo mogelijk helpen, blijven cognitief en fysiek uitgedaagd worden. Dat is goed voor de senioren zelf en voor de maatschappij want uiteindelijk scheelt dat ook in de zorgkosten. Niet in de laatste plaats

AANBOD IN KAART

"Niemand kan precies vertellen hoe groot het huidige aanbod aan geclusterde woonvormen voor senioren is. Wat de vraag precies is, is eigenlijk ook onbekend," aldus onderzoeker Wilma Bakker van RIGO. Het onderzoeksbureau brengt in opdracht van de ministeries van VWS en BZK geclusterde woonprojecten in kaart op de website monitorgeclusterdewonen.nl.

COMMISSIE BOS: MEER WOONVOORZIENINGEN TUSSEN THUIS EN VERPLEEGHUIS

Zelfstandigheid tot op hoge leeftijd hoeft niet altijd te betekenen dat iedereen 'langer thuis' blijft. Herwaardering van collectieve en semi-collectieve (of semi-zelfstandige) woonvormen voor ouderen is volgens de Commissie Toekomst Zorg Thuiswonnende Ouderen geboden. Volgens commissievoorzitter Wouter Bos moeten er veel meer woonvoorzieningen komen tussen het aloude eigen huis en het verpleeghuis. Een goede woonomgeving is voor ouderen cruciaal om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen en zo min mogelijk afhankelijk te worden van zorg. Ga (ver)bouwen is een van de drie centrale adviezen van de commissie. De nadruk op 'langer thuis wonen' heeft volgens Wouter Bos tot de misvatting geleid dat dit ook het aloude eigen huis moet zijn. Met als gevolg niet alleen een tekortschietend woningaanbod voor ouderen, maar ook minder doorstroming op de woningmarkt. Corporaties moeten volgens de commissie meer ruimte krijgen om ook voor dergelijke nieuwe woonvormen te zorgen. Daartoe moeten inkomensnormen minder rigide worden gehanteerd en moet nieuwbouw van deze collectieve woonvormen worden vrijgesteld van de verhuurderheffing. "We moeten de corporaties nieuw leven inblazen", aldus Bos in het radioprogramma Met het oog op Morgen. De commissie is kritisch over marktwerking in de zorg. Ze bepleit dat lokale en regionale instanties meer gaan samenwerken om de schaarse middelen doelmatig te kunnen inzetten. "Dat is belangrijker dan keuzevrijheid en concurrentie." Het advies werd medio januari gepubliceerd.

lijkt woongenot en plezier ook een belangrijk bijkomend voordeel."

"Geclusterd wonen kan in een kleine vorm", vervolgt Kwee, "zoals er ook al woonvormen voor ouderen met dementie bestaan, in hoogbouw zoals Akropolis op Zeeburgereiland waar senioren in samenwerking met corporatie de Alliantie een beheercoöperatie zijn begonnen. De helft van de 86 woningen is sociale huur, de andere helft middenhuur. Of voor specifieke doelgroepen, zoals het Shaffyhuys van Stadgenoot in Oost en diverse geclusterde woonvormen voor migrantenouderen in de stad." Een ander veel genoemd voorbeeld is het Amstelhuys op de hoek van de Ceintuurbaan en de Amsteldijk (zie kader).

MIDDENGROEPEN AANDACHT NODIG

Volgens Marleen Bosma, hoofd onderzoek bij Bouwinvest, weet de groep kapitaalkrachtige senioren zich redelijk goed te redden. "Die groep is niet alleen kleiner, ze heeft ook de middelen om geschikte woonruimte voor de oude dag te vinden." Zo ontwikkelde Syntrus Achmea Vastgoed in de afgelopen jaren bijvoorbeeld Sint Jacob, de Makroon en

In de prestatieafspraken is afgesproken dat de Amsterdamse corporaties jaarlijks 250 geclusterde woningen voor senioren gaan realiseren.

Sint Bernardus. In het sociale segment is al langere tijd de nodige aandacht voor geclusterd wonen. "Vooral in het middensegment bestaat echt een tekort", zegt Bosma, "en dat is ook het segment waarop wij ons nog meer willen richten."

Kwee hoopt ook dat naast de extra inspanning van de corporaties, marktpartijen meer voor senioren gaan bouwen: "Onlangs is daar met verschillende marktpartijen over gesproken in de ambtswoning van de burgemeester. Opvallend was dat markt- en zorgpartijen de overheid daarbij oproepen met duidelijker richtlijnen te komen, zodat gespecialiseerde ontwikkelaars zich beter kunnen onderscheiden. En ook: de gemeente moet duidelijk maken waar seniorenwoningen moeten komen. Wij zijn nu in een ambtelijke werkgroep in nauwe samenwerking met zorgpartijen, de AF-WC, marktpartijen en ouderenorganisaties bezig de behoefte en mogelijkheden in kaart te brengen. En belangrijker, we willen ook meteen aan de slag gaan."

KNARRENHOF

Betekenisvolle woongemeenschappen van actieve senioren leiden ook tot besparingen op de

TEGEN DE VERGRIJZING OP BOUWEN

Nederland vergrijsst. Volgens Marleen Bosma, hoofd onderzoek bij Bouwinvest, neemt het aantal 65-plussers tot 2040 toe van 3,3 naar 4,8 miljoen. "Dan vormt deze groep ongeveer een kwart van de Nederlandse bevolking." Het aantal 65-plushuishoudens groeit nog sneller: nu zijn 2,2 miljoen woningen bewoond door een 65-plushuishouden, in 2040 naar schatting zo'n 3,3 miljoen. In de Metropoolregio Amsterdam gaat het om een toename van liefst 60 tot 65 procent, waarbij de randgemeenten sneller vergrijzen dan de hoofdstad.

De institutionele beleggers zien kortom investeringskansen. Hun investeringsvolume in zorgvastgoed nam in 2019 weer toe tot net iets meer dan een miljard euro. Dat is volgens Bosma echter nog niet voldoende. "Wij hebben onlangs samen met woningcorporatie Habion het project LIFE in de Houthaven gerealiseerd, dat is bedoeld als een LHBT-vriendelijk ouderencomplex midden in de stad. Wij willen graag meer van dergelijke projecten realiseren, maar we zien ook dat de concurrentie toeneemt, zelfs vanuit het buitenland, en de grond- en bouwkosten stijgen. Daardoor wordt het lastiger om betaalbaar te bouwen."



WMO- en medische kosten. Dat is de ervaring van Peter Prak, een van de initiatiefnemers van het Knarrenhof - vrij naar de Krasse Knarren van Van Kooten en De Bie. "Het gaat dan om 750 euro per levensloopbestendige woning per jaar en 3.000 euro per 60-plusser per jaar. Daarnaast zit de winst in versterken van de sociale cohesie, vermindering van eenzaamheid en het beperken van uitsluiting."

De behoefte aan een dergelijke woonvorm onder senioren is volgens hem enorm. Het eerste Knarrenhof in Zwolle vindt op verschillende

'CPO-zelfbouwprojecten zijn niet realistisch voor senioren'

plekken in het land navolging. "In 301 gemeenten hebben we 16.500 deelnemers en in Amsterdam zijn dat er 1.000 terwijl we niet één locatie concreet hebben. Dat verbaast mij niet; in grote steden loopt de maatschappelijke loyaliteit het hardste terug."

Prak geeft aan 'al meerdere pogingen' gedaan te hebben om een Knarrenhof in de hoofdstad van de grond te krijgen: "Amsterdam heeft haar eigen regels over wat een CPO is en ziet onze coöperaties voor senioren zonder winstoogmerk niet als CPO maar als mede-opdrachtgeverschap; onze insteek is juist dat wij oudere mensen ontzorgen." Prak zegt de gemeente Amsterdam herhaaldelijk aangeboden te hebben een CPO-toren te ontwikkelen, maar denkt nu 'heel misschien' een plek

AMSTELHUIS - "FIJN DAT HIER LEUKE MENSEN WONEN"

Sinds de opening van het door Cocon Vastgoed getransformeerde Amstelhuis op de hoek van de Ceintuurbaan en Amsteldijk woont José Hartman in een sociale huurwoning op de vierde verdieping. "Heel groot is mijn appartement niet, maar het is fijn dat hier ook leuke mensen wonen waar je dingen samen mee kan doen." De voormalige reisleidster zit in het zangkoor dat iedere dinsdag bijeenkomt en is opgezet door bewoners – die minimaal 70 jaar oud zijn. In het gebouw is een fitnessruimte en een sociëteit op de begane grond, die ook openstaat voor buurtbewoners. Daar heeft Hartman Monique van Tuyl leren kennen, voormalig antiquair die nog maar recentelijk in het Amstelhuis is komen wonen. "Ik heb een hersenbloeding gehad en daarom is het beter dat ik hier wat meer onder de mensen ben en zorg in de buurt heb." Hoewel ze liever nog in haar vertrouwde huis in de Rivierenbuurt had gewoond, is het Amstelhuis niet verkeerd: "De markt is vlakbij, ik vind het leuk om naar musea te gaan en ik ga heb vanuit mijn woning mooi uitzicht op de Amstel."

voor een eerste Amsterdams grondgebonden Knarrenhof 'in een buitenwijk' te kunnen krijgen.

En dit terwijl het volgens Kwee juist de woongebieden binnen de Ring en onder het IJ zijn die het sterkst vergrijzen; het aantal 75-plussers neemt in dat deel van Amsterdam fors toe. Hoopvol volgens Kwee is dat het met de sluiting van verzorgingshuizen in Amsterdam nog wel meevalt – er zijn



Op het dak van een woon/winkelcomplex in het in 2014 opgeleverde Oostpoort staat het theehuis van een woongroep voor de Chinese ouderen. Zij wonen eromheen in twintig seniorenwoningen van Ymere.

er nu nog ongeveer zestig over. Maar hij geeft ook toe dat het niet eenvoudig is om in alle Amsterdamse buurten zomaar even locaties te vinden voor nieuwe geclusterde woonvormen voor senioren. Daar hebben senioren behoefte aan en deze woonvormen zouden ook kunnen bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt als grotere woningen voor gezinnen vrijkomen.

LOCATIES, LOCATIES

Het lukt de landelijke seniorenhuisvester Habion, nog relatief kort actief in Amsterdam, nauwelijks om nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen. Directeur Peter Boerenfijn: “We hebben geld, visie en we hebben bewezen dat we met bewoners betekenisvolle gemeenschappen kunnen bouwen, maar het ontbreekt ons aan locaties.”

Habion realiseerde twee nieuwbouwprojecten in Oost, waaronder het nieuwe Willem Dreeshuis in Oostpoort, en participeert in LIFE in de Houthaven (zie pag. 10).

De grote Amsterdamse corporaties hebben meer opties, bevestigt bestuurder Marien de Langen van Stadgenoot: “Wij kunnen in lopende nieuwbouwprojecten ruimte maken.” Zo realiseerde corporatie enkele jaren terug het Shafyhuys voor oudere kunstenaars (later kwamen daar ook jongere bij). De Langen geeft aan dat regelgeving de ontwikkeling van geclusterde woonvormen voor senioren bemoeilijkt. Zo blijkt het ingewikkeld gemeenschappelijke ruimtes te financieren. “En ook als je voor een specifieke groep, zoals kunstenaars, wil bouwen, dan moet je in principe passend toewijzen. Terwijl je kunstenaars met een iets hoger inkomen er graag ook bij wil hebben.”

WOONVOORZIENINGEN VOOR OUDERE MIGRANTEN

In de afgelopen decennia is in Amsterdam een aantal collectieve woonvoorzieningen voor migrantengroepen gebouwd. Volgens Harry Moeskops, voorzitter van WoonSaem, dat als ‘verbindingsofficier’ tussen migrantengroepen enerzijds en gemeente en corporaties anderzijds fungeert, is de vraag onder oudere migranten naar geclusterd wonen ook nu aanzienlijk. “De culturele achtergrond en de eigen taal spelen op latere leeftijd misschien wel een grotere rol. Wij helpen momenteel een Marokkaanse, Turkse, Surinaamse, Ghanese en West-Afrikaanse groep een geschikte en vooral betaalbare plek te vinden in de stad.” Moeskops geeft aan dat enkele jaren geleden eerst een groep werd geformeerd om vervolgens naar een locatie op zoek te gaan. “Omdat betaalbare locaties zo moeilijk te vinden zijn, hebben we dat omgedraaid: eerst een locatie en dan de groep begeleiden.” WoonSaem richt zich op de hele Metropoolregio en heeft bijvoorbeeld een groep oudere migranten in Hoofddorp kunnen ondersteunen. Maar WoonSaem helpt momenteel ook een groep Marokkaanse senioren in het Utrechtse Kanaleneiland. “En het is heel mooi dat Eigen Haard in de Kolenkitbuurt in nieuwbouw ruimte maakt voor een groep oudere Marokkaanse Amsterdammers. Het is de bedoeling dat zij begin volgend jaar in de woningen kunnen trekken.”

Het weerhoudt Stadgenoot er intussen niet van nieuwe geclusterde woonvormen voor senioren te realiseren. “We zijn bezig met de realisatie van het Leven Lief Huis voor dementerende kunstenaars en met Noorderzon, op eigen initiatief van een groep senioren.” □

Nieuwbouw appartementen Ymere in Almere-Haven

Bouw seniorenhuisvesting zorgt voor doorstroming

De wijk De Wierden in Almere-Haven bestaat voornamelijk uit grote eengezinswoningen, veelal in de sociale huur, en appartementen zonder lift. Veel bewoners wonen er al heel lang, inmiddels vaak alleen of met zijn tweeën. Met de bouw van een appartementencomplex op een mooie plek aan de dijk hoopte Ymere hen te verleiden naar een meer passende woning. Dat is gelukt. Het kan dus wel, mits het aanbod aantrekkelijk genoeg is. {Fred van der Molen}



☒ SYLVIA VAN AAKEN woont al 36 jaar op de Kimwierde in Almere-Haven. Tot voor kort in een ruime eengezinswoning. Ze woonde er vanaf de oplevering, toen zwanger, met haar man. Ze had nog geen moment aan verhuizen gedacht tot ze het aanbod kreeg van Ymere om naar een nieuw appartement om de hoek te verhuizen. “Ik wou helemaal niet weg uit mijn huis. Maar toen begon ik te denken; dit is toch beter voor de toekomst. Ik woon nu alleen in een groot huis en wordt slechter ter been.”

Omdat ze er vroeg bij was, kon ze een groot appartement op de begane grond bemachtigen. Dat was voor haar een voorwaarde, vanwege het uitlaten van haar hond. Die is bang voor liften. Minstens zo belangrijk was de locatie, in de buurt: “Ik zou nooit Almere-Haven uit willen. Dat heeft gewoon wat. Het is een dorp op zich.”

Van Aaken behoort met 60 jaar tot de jonge ‘senioren’ van het appartementencomplex, zegt regiomanager Kim Ronner van Ymere: “De helft is aan senioren verhuurd; de gemiddelde leeftijd is 65.”

Almere-Haven vergrijsst. Veel bewoners willen net als Van Aaken in hun geliefde wijk blijven wonen. Maar aantrekkelijke alternatieven voor hun eengezinswoning zijn er nauwelijks. En tegelijkertijd zijn er juist veel Almeerse gezinnen op zoek naar zo’n betaalbare grote woning.

Om deze senioren te verleiden door te stromen bouwde Ymere in de Wierden, aan de dijk van het Gooimeer, een complex met veertig sociale huurappartementen. “Uiteindelijk zijn er 33 appar-

tementen verhuurd aan mensen uit Almere-Haven onder wie 26 senioren van 55 jaar of ouder”, zegt Ronner. “Op het laatste moment kregen we te maken met een aantal afhakers, die toch met name aanhikten tegen de woninggrootte; die is voor Almeerse begrippen met 64 tot 77 m2 namelijk klein.” Een andere reden is dat men toch niet de vertrouwde woonomgeving achter wilde laten.

Wat anderen wel over de streep trok, was de mooie locatie, in de buurt en aan het Gooimeer. Ronner. “De meeste appartementen kijken uit over het water, alles is gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Op de binnenplaats is stallingsruimte voor scootmobiel. We hebben er ook voor gezorgd dat de huren gelijk zijn

gebleven dan wel zijn afgestemd op de huurtoeslaggrenzen, zodat de huurprijs geen beletsel zou zijn.”

Ymere heeft vooraf alle huurders die in aanmerking komen voor de Groot naar Beter-regeling in Almere-Haven een persoonlijk aanbod gedaan. Ze konden daarbij eventueel gebruik maken van een wooncoach, een initiatief van de Alliantie en Ymere. De regeling voorziet ook in een verhuisvergoeding van 1250 euro. Huurders kunnen deze vergoeding bij de gemeente aanvragen. Van Aaken: “Die heb ik ook aangevraagd, maar ik heb het nog niet ontvangen.”

Ymere verhuurt de vrijgekomen eengezinswoningen weer in de sociale huur aan gezinnen. □



Sylvia van Aaken voor het nieuwe appartementencomplex van Ymere

criterium

Habion werd na een mislukte tender alsnog voor het project gevraagd. “We hebben er lang over nagedacht, want de investering was best fors”, vertelt Boerenfijn. Uiteindelijk kwam de corporatie tot de slotsom dat dit de geëigende plek was voor ouderenhuisvesting, omdat Cordaan ook in het gebouw zit met zorgstudio’s voor mensen met dementie en omdat de zorginstelling een gemeenschappelijke ruimte wil delen.

MOTIVATIEBRIEF

De selectie van bewoners gebeurt aan de hand van motivatiebrieven en gesprekken, eerst alleen gevoerd door Habion, nu door een selectiecommissie waarin ook toekomstige bewoners zitten. Verder kwamen de bewoners afgelopen jaar iedere maand bij elkaar. “Dan leer je elkaar wel goed kennen”, aldus Boerenfijn.

Overigens wordt bij de selectie niet gevraagd of iemand LHBT’er is; dat mag ook niet. De corporatie kan ook niet zeggen of er LHBT’ers wonen.

Habion heeft zich wel verkeken op de hoeveelheid werk die de afhandeling van de ongeveer vijfhonderd aanmeldingen kostte. “Veel mensen hadden niet goed gekeken naar de inkomenscriteria voor passend toewijzen en kwamen niet in aanmerking”, aldus Boerenfijn.

WOONGROEPEN

Anderhalf jaar geleden riep Habion nog expliciet woongroepen op om het complex te komen vullen, maar er meldden zich louter afzonderlijke personen of stellen. “Het is nu één grote groep met dezelfde drijfveren”, zegt Boerenfijn. Voor Bouwinvest zijn woongroepen geen optie: “Het is niet haalbaar voor een woongroep om een nieuwe bewoner te zoeken die aan de inkomenscriteria voldoet. En als groep moet je ook niet de verplichting tot het betalen van de totale huur bij leegstand aangaan. Dat is een te groot risico.”

Sociale en vrijesectorhuurders wonen in portieken gescheiden van elkaar, maar Boerenfijn en Drenth zijn niet bang dat er verschillende gemeenschappen ontstaan. “Daar maak ik me niet zo’n zorgen om”, zegt Boerenfijn. “We zijn al een jaar of zeven, acht bezig met dit concept op meerdere locaties. We zien dat het werkt en dat er een uitstraling naar de buurt ontstaat.” Voor Bouwinvest is deze samenwerking met een corporatie nieuw. Drenth: “Bouwinvest gelooft erg in leefstijlscenario’s, niet zozeer in sociaal-economische doorsnijdingen. Dan is inkomen en in wat voor huurwoning je woont veel minder relevant.”

En er zit ook een zakelijke kant aan, voegt hij er lachend aan toe. Samenwerking met een corporatie zorgt voor een grotere schaal, waardoor er meer voorzieningen mogelijk zijn.

MODELWONING

Terwijl de 39 Habion-appartementen half februari bijna allemaal gevuld zijn, loopt het vooralsnog minder storm voor de 59 woningen van Bouwinvest, waarvan half februari een derde een bewoner heeft gevonden. Drenth heeft er vertrouwen in dat het goed komt. De huurprijzen zijn weliswaar voor lang niet iedereen weggelegd (vanaf €1.395, gemiddeld zo’n € 1.700), maar voor deze plek in Amsterdam niet buitensporig. “Het helpt natuurlijk enorm als je het aangekleed ziet. Sinds we een modelwoning hebben geopend zien we de belangstelling toenemen.” ▢

‘EEN SYMPATHIEK CONCEPT’

Suzan de Wilde (69) behoorde in maart vorig jaar tot de eersten die door Habion werden geselecteerd voor een woning in LIFE. Ze bewoonde een etage op het Begijnhof en wilde er aanvankelijk niets over horen toen familie haar tipte over dit project. Maar gaandeweg veranderde dat. “Hier is meer comfort, een ruimere flat met balkon. En het is natuurlijk een sympathiek concept. Een goede buur wil ik graag zijn.” Daarbij woont haar dochter in de buurt en was ze al een aantal jaren vrijwilligster in de bibliotheek van een naastgelegen basisschool.

Op bijeenkomsten met haar toekomstige burens zijn een bewonersvereniging en verschillende werkgroepen gevormd. En er is gesproken over praktische zaken, een huishoudelijk reglement en het mogelijke gebruik van de gemeenschappelijke ruimte in het deel van Cordaan. Een leesclub lijkt De Wilde wel wat. Misschien pakt ze met burens het zwemmen wel weer op.

Nu maakt ze zelf deel uit van de selectiecommissie die nieuwe bewoners uitkiest. Het is best lastig om daarover te beslissen, erkent De Wilde. Half februari moesten nog drie woningen worden gevuld.

De meeste bewoners komen uit Amsterdam en de regio, vertelt De Wilde. Velen komen dicht bij hun kinderen wonen. “De meesten werkten of werken in het onderwijs, de zorg en de creatieve sector”, vertelt De Wilde, die zelf literair vertaalster is. “Wel jammer dat zich weinig mensen uit etnische minderheden hebben aangemeld.”



LIFE



39 sociale huurwoningen

53-75 m², €698 - €721.

Inschrijving bij WoningNet is noodzakelijk; selectie op motivatie is mogelijk door experimentstatus

59 woningen in de vrije sector, 64 - 86 m²,

€1.435 - €1.875

23 koopwoningen

Studio's van zorginstelling Cordaan

Buurtkamer van Cordaan

Gezondheidscentrum

LIFE heeft een 'technisch en sociaal beheerder' die bijvoorbeeld uitleg geeft over het verwarmingssysteem.

Hoe Myra op 4,5 hoog toch een traplift kreeg

Myra ter Meulen woont al dertig jaar in een sociale huurwoning aan de Realengracht in Amsterdam Centrum. Ze wil nooit weg van deze fantastische locatie, maar het traplopen naar 4,5 hoog wordt een probleem. Ze vond dat het mogelijk moest zijn om een traplift tot de hoogste verdieping te bouwen. En dat lukte, met medewerking van verhuurder De Key. { Fred van der Molen }



HAT-EENHEDEN

4,5 hoog? Ja dat kan. Voor de bovenste twee woningen moet je vierehalve trap op. In de tijd van de bouw van dit pand mocht er nog zo hoog worden gebouwd zonder lift, mits op de bovenste verdieping zogenaamde HAT-woningen werden gebouwd. HAT staat voor Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens. Dat was een truc om de bouwkosten te drukken en zo woningen betaalbaar te houden. Het argument was dat in die HAT-eenheden uitsluitend jonge mensen gingen wonen. Dat was ook zo, maar sommigen vertrokken nooit meer, zoals Myra, haar vriendin en veel van haar burens.

Inmiddels valt het trappenlopen haar zwaar vanwege artrose in haar knieën. En boodschappen naar boven brengen lukt

helemaal niet meer. En ook voor de onderbuurman werd de trap een hindernis. Er wonen tien huishoudens in het trappenhuis; de meeste wonen er al lang. Alleen op de onderste verdieping wonen jongere mensen.

Myra vond dat het mogelijk moest zijn om een traplift tot de hoogste verdieping te bouwen. De trap was er breed genoeg voor. Voordat de traplift kon worden aangelegd, moest er veel uitgezocht, gepraat en geregeld worden. Verhuurder De Key heeft daar volgens Myra zeer constructief aan meegewerkt. De Key stemde in onder voorwaarde dat 70 procent van de huurders in het trappenhuis akkoord ging, de brandweer geen bezwaar had en zij het zelf financierden.

TRAPLIFTVERENIGING

In de constructie die uiteindelijk is gekozen, heeft de trapliftvereniging Op en Neer een contract met De Key gesloten. Daarin staat dat de vereniging aansprakelijk blijft voor (het verwijderen van) de lift, dat de vereniging de lift verzekert en onderhoudt, en dat De Key geen huurverhoging mag rekenen vanwege de traplift.

Myra: "Voor ons en de onderbuurman betekende dit dat we een dure lift kochten met een paar bewoners. Maar aan de andere kant hoeven we nu geen verhuiskosten en geen hogere huur te betalen en kunnen we blijven wonen op ons geliefde Realeneiland, waar veel van onze vrienden en bekenden wonen." Na drie jaar is de traplift een feit en kan Myra op haar favoriete plek blijven wonen. Myra: "Het had ook wel wat

We kochten een dure lift maar daar staat tegenover dat we geen verhuiskosten hebben en in onze buurt kunnen blijven wonen.

sneller gekund, maar we hebben de tijd genomen om dingen uit te zoeken."

SUBSIDIE

Gewoonlijk is er via de WMO een bijdrage aan te vragen voor aanpassing in de woonomgeving waardoor ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Dat geldt niet voor een traplift naar vijf hoog. De trapliftvereniging ontving uiteindelijk een gemeentelijke subsidie uit een nieuw potje voor verenigingen en stichtingen die oudere Amsterdammers in staat stellen langer thuis te blijven wonen. Myra was een pionier. Inmiddels gaan volgens Stichting !WOON dergelijke aanvragen stukken sneller. ▫

4.500 woningen rond een centraal park

De Nieuwe Kern

Tussen station Duivendrecht, de Johan Cruijff Arena, de A2 en het Amstel Business Park verrijst de komende jaren een nieuwe stadswijk. In het gebied dat nu nog bekend staat als Nieuwe Kern komen 4.500 tot 6.000 woningen rondom een groot stadspark, 250.000 vierkante meter bedrijfsruimte en uitbreiding van sportcomplex De Toekomst van Ajax. De concept-structuurvisie ligt tot mei ter inspraak. { Fred van der Molen }

☒ SINDS 2008 WORDT al nagedacht over de invulling van het rommelige gebied tussen Amsterdam en Amsterdam Zuidoost. Het behoort bij de gemeente Ouder-Amstel maar Amsterdam bezit het merendeel van de grond. Een jaar of vijf terug werden de eerste schetsen gepresenteerd van een forse nieuwbouwwijk die het inwoneraantal van Ouder-Amstel zou verdubbelen.

In de huidige concept structuurvisie zijn de ambitieuze woningaantallen blijven staan, maar is het plan voor 'De Nieuwe Kern' verder ingrijpend gewijzigd in vergelijking met eerste schetsen.

DUIDELIJKHEID VOOR AJAX EN VOLKSTUINDERS

Zo wordt sportpark De Toekomst niet verplaatst en krijgt Ajax zelfs meer ruimte. Naast Ajax blijft er ook ruimte voor de andere sportverenigingen (voetbal, tennis) die er nu zijn gehuisvest. Alleen de golfbaan moet wijken.

Ook verdwijnen er veel minder volkstuinen. Wel moet Nieuw Vredelust in zijn geheel wijken, terwijl van Tuinpark Ons Lustoord een smalle strook verdwijnt. De gedupeerde tuinders krijgen van Amsterdam financiële compensatie én de garantie dat ze een plek krijgen in de drie resterende tuinparken, aldus wethouder Van Doorninck. De drie parken worden daartoe geheel opnieuw ingericht, waarbij veel tuinders zullen moeten inschikken en hun kavel opnieuw inrichten. De tuinparken worden openbaar toegankelijk met enkele publieke voorzieningen en een fietspad van noord naar zuid.

TWEEDE VONDELPARK

Wethouder Marian van der Wee van Ouder-Amstel benadrukt dat de gebiedsontwikkeling een gezamenlijk traject is van de gemeente en de grondeigenaren Amsterdam, NS Stations, Borchland/VolkerWessels Vastgoed en Ajax. Ouder-Amstel is eindverantwoordelijk voor de concept-structuurvisie waarin de kaders zijn vastgelegd voor de locatie van woningen, kantoren en hotels, groen, sportvoorzieningen en volkstuinparken. De feitelijke ontwikkeling wordt aan de grondeigenaren overgelaten. Over de woningbouwprogrammering is tot nu toe alleen vastgelegd dat 30 procent uit sociale huurwoningen gaat bestaan en dat het een mix aan woningtypen voor een breed scala aan bewoners moet worden.

Stedenbouwkundig bureau West 8 Urban Design & Landscape Architecture heeft de concept-structuurvisie uitgewerkt. West 8 heeft een woonwijk getekend die wordt doorsneden door een groot waterrijk stadspark van oost naar west van de omvang van het Vondelpark. De wijk krijgt een stedelijk karakter, met gemiddeld tussen de vier en acht bouwlagen, wat laagbouw en enkele woontorens. Volgens directeur Adriaan Geuze is het uniek dat de toekomstige bewoners van een nieuwbouwwijk drie OV-knooppunten binnen handbereik hebben.


Dicht bij station Strandvliet komt een 'Smart Mobility Hub', een multifunctioneel gebouw van enkele lagen met een grote parkeervoorziening en mogelijkheden voor een extra P+R-transferium, deelauto's en een station voor langeafstandsbussen en touringcars. Op het dak komen sportvelden.

PARTICIPATIE

Tot en met april kunnen gebruikers van het gebied, omwonenden en andere belanghebbenden nog hun wensen, bezwaren en ideeën inbrengen. Als de ontwikkeling voorspoedig verloopt kunnen eind 2024 de eerste woningen worden opgeleverd. ▢



Beeld: West 8



Met tijdelijke woningen moet de ergste woningnood bestreden

Flexwoningen

Met de bouw van flexwoningen moet de ergste woningnood onder met name jongeren/studenten en spoedzoekers - mensen die bijvoorbeeld door scheiding of faillissement op straat zijn komen te staan - worden bestreden. Het Rijk versoepelde onlangs een aantal regels en trok extra geld uit om de bouw te stimuleren. Maar gebrek aan locaties en hoge kosten gooien nogal eens roet in het eten, zo bleek uit een rondgang van NUL20 in de Metropoolregio Amsterdam. { Janna van Veen }

DE HAARLEMSE GEMEENTERAAD nam in 2018 een motie aan met de inspirerende titel 'Tijdelijk is snel en daadkrachtig'. Een jaar eerder had woningcorporatie Elan Wonen honderd zestig tijdelijke woningen voor jongeren en statushouders opgeleverd, naar Amsterdams voorbeeld. De motie riep het gemeentebestuur op locaties en een bouwer te zoeken voor nog eens vijfhonderd tijdelijke woningen.

Onderzoek wees echter uit dat daarvoor binnen de gemeentegrenzen weinig mogelijkheden waren.

Een woordvoester laat weten dat er nog wel plannen zijn voor het plaatsen van tien Tiny Tim-woningen aan de Zwemmerslaan voor de periode van tien jaar. "Verder ligt er een aanvraag voor verlenging van de omgevingsvergunning van 88 tijdelijke woningen voor dementerende ouderen in Schalkwijk. Om uitstromers uit de maatschappelijke opvang en projecten voor beschermd wonen een plek te geven, worden drie gemeentelijke panden getransformeerd. We hopen dit jaar een van die panden op te leveren."

HOGE DUURZAAMHEIDSEISEN

Dan Purmerend. In plaats van te wachten op de corporaties of nieuwe richtlijnen van het Rijk, besloot de gemeente begin vorig jaar zelf een kleine tweehonderd tijdelijke woningen te realiseren op vier locaties. Investering: 12 miljoen euro. Die investering verdient zich volgens eigen berekening terug dankzij de huuropbrengst en vermindering van zorgkosten. De woningen worden verhuurd via huurcontracten van maximaal twee jaar. Een externe partij zorgt voor het technisch, financieel en sociaal beheer. De huur bedraagt 500 euro per maand.

Over de motivatie om zelf het heft in handen te nemen, zegt Nanda Lamme, projectleider en adviseur sociaal domein bij de gemeente Purmerend: "We komen vanuit de WMO steeds meer problemen tegen die woongerelateerd zijn. Bijvoorbeeld mensen die in een vechtscheiding zijn verwickeld. De ouders blijven noodgedwongen bij elkaar, omdat er geen vervangende woonruimte

is. Dit heeft zijn weerslag op de kinderen, die door alle problemen vervolgens in de jeugdzorg terecht kunnen komen. Door zelf tijdelijke woningen te realiseren, nemen we als gemeente onze verantwoordelijkheid.”

De prefabwoningen worden geplaatst op vier locaties waar vooralsnog geen permanente woningbouw is gepland. Afhankelijk van de locatie worden de woningen na tien of vijftien jaar verplaatst naar een andere plek binnen de gemeente. Helaas is het volgens Lamme door alle wet- en regelgeving en duurzaamheidseisen niet gelukt om de eerste flexwoningen vorig najaar al te plaatsen, zoals de bedoeling was. Lamme: “Door alle onderzoeken die moesten worden verricht, nam de ruimtelijke onderbouwing veel tijd in beslag. Verder viel de duur van de aanbesteding tegen. Doordat de woningen voldoen aan het bouwbesluit nieuwbouw scoren ze bovendien hoog op duurzaamheid. De leverancier heeft de prefabwoningen daarop moeten aanpassen. Maar de kop is eraf: vorige maand zijn de eerste woningen aan de Kanaaldijk opgeleverd. De overige woningen worden in de loop van dit jaar geplaatst.”

WACHTEN OP NUTSBEDRIJVEN

Lamme is blij met de aandacht vanuit het Rijk voor de realisatie van tijdelijke huisvesting, maar er kan volgens haar meer worden gedaan. “Ook al zijn alle vergunningen rond, dan nog moet je bij dit soort projecten altijd weer afwachten wanneer de nutsbedrijven aan de slag gaan. Dat is niet zelden een vertragende factor. Het zou mooi zijn als het Rijk een convenant met de nutsbedrijven sluit, zodat de procedures versneld kunnen worden. Ook zou er meer moeten worden gedaan aan het delen van expertise op het gebied van tijdelijke huisvesting. Nu is iedereen voor zichzelf het wiel aan het uitvinden.”

De reguliere wachttijden in Purmerend kunnen oplopen tot achttien jaar. Hierdoor stagneert de uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Om de ergste woningnood te lenigen, zijn inmiddels ook onorthodoxe maatregelen genomen. Zo werd

onlangs een leegstaand pand aangekocht dat eerder als huisvesting diende voor zorginstelling Par-nassia. Lamme: “Dat druist eigenlijk in tegen het gemeentebestuur, want we stoten alleen nog maar vastgoed af. Maar deze kans wilden we niet laten liggen. Het is een groot pand met heel veel kamertjes die prima geschikt zijn voor tijdelijk verblijf. Door dit soort ingrepen ontstaan er binnen onze organisatie steeds vaker waardevolle en noodzakelijke allianties tussen het ruimtelijke en het sociale domein.”

GESNEUVELD VANWEGE KOSTEN EN RISICO'S

Na een jaar studie sneuvelden eind vorig jaar plannen om in Ouder-Amstel tijdelijke woningen te plaatsen op de plek waar De Nieuwe Kern verrijst. Deze nieuwbouwwijk met minimaal 4.500 woningen komt te liggen ten noorden van de Johan Cruijff Arena en tussen de A2 en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht.

Projectmanager Ruimtelijke Ordening Beatrijs Lont: “Het plan was om daar duizend tijdelijke woningen voor met name jongeren te plaatsen. Dit plan is echter afgeketst op onder meer de hoogte van de voorfinanciering van 3 miljoen euro en extra inrichtingskosten van de openbare ruimte. Bovendien kan de bouw van tijdelijke

STIMULERINGS- MAATREGELEN RIJKSOVERHEID

- Iedere provincie krijgt 250.000 euro om flexwonen te stimuleren.
- Vrijstelling van de verhuurderheffing
- Tijdelijke woningen mogen vijftien in plaats van tien jaar blijven staan.

AEDES: CORPORATIES WILLEN WEL

De woningcorporaties hebben hun schroom afgevoerd om tijdelijke woningen te bouwen, zo blijkt uit een inventarisatie van Aedes. Maar om vaart te maken is het wel nodig dat er meer locaties beschikbaar komen, dat de grondprijs wordt aangepast en procedures korter worden. Corporaties bouwden zowel in 2017 als 2018 rond de 1.500 tijdelijke woningen. Met name in Amsterdam zijn de afgelopen jaren veel tijdelijke woningen gebouwd voor studenten en statushouders. Volgens Aedes willen de corporaties 10.000 tijdelijke woningen per jaar gaan bouwen.





Elan Wonen bouwde 160 tijdelijke woningen voor jongeren en statushouders aan het Delftplein in Haarlem.

huisvesting een risico vormen voor de definitieve ontwikkeling van De Nieuwe Kern.”

De 3 miljoen voorinvestering is noodzakelijk om het plangebied eerder bouwrijp te maken. Lont: “Het slibdepot waar die woningen hadden moeten komen, moet worden opgehoogd, anders krijgen de bewoners natte voeten. Verder moe-

ten nutsvoorzieningen worden aangelegd die na vijftien jaar weer moeten worden aangepast voor de permanente woningbouw. Tot slot is de vraag waar je over vijftien jaar met zoveel tijdelijke woningen heen moet.”

MINDER STRENGE REGELGEVING

Bij tijdelijke huisvesting kan een snellere planologische procedure worden gevolgd. Er geldt ook minder strenge wet- en regelgeving. In de ‘afwegingsnotitie’ die Ouder-Amstel en Amsterdam - de eigenaar van de grond - hebben opgesteld, wordt daarnaast als voordeel genoemd dat tijdelijke bewoners alvast kunnen zorgen voor levensduur in een plangebied, in dit geval De Nieuwe Kern.

Maar daartegenover staat volgens dezelfde notitie dat permanente jongerenhuisvesting uiteindelijk veel rendabeler is. En dat er geen extra kosten hoeven worden gemaakt voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk nu het plan van tafel is. Volgens Lont zoekt Ouder-Amstel nog wel naar andere locaties waar met minder kosten en op kleinere schaal tijdelijke huisvesting kan worden gerealiseerd. “Want daaraan is zeker voor jongeren maar ook voor andere spoedzoekers grote behoefte.” □

Back to the future: de IJmeerlijn

Coalitiepartijen CDA en D66 stellen voor de bouw van Almere-Pampus met 25.000 woningen naar voren te halen. VVD-Kamerlid Daniel Koerhuis denkt zelfs aan 100.000 extra woningen in heel Flevoland. Inmiddels wordt ook het plan voor een metroverbinding over of onder het IJmeer afgestoft.

IN 2005 WERD in het IJmeer-atelier al nagedacht over de ontwikkeling van een ‘dubbelstad’ aan het IJmeer. “Amsterdam en Almere zijn heilig overtuigd van de meerwaarde van een brugverbinding door het IJmeer. Het kan dienen als een symbool voor de nieuwe samenhang”, zei San Verschuuren, toenmalig teamleider stad, regio en infrastructuur van de Amsterdamse Dienst Ruimtelijke Ordening, destijds tegen NUL20. “We hebben studie laten doen naar de mogelijkheden van doortrekking van het metronet via IJburg naar Almere. Zoals de RER in Parijs. Een geweldige hoeveelheid mensen zou dan zonder overstappen zo naar het hart van Amsterdam kunnen reizen. Maar het Rijk zegt: we gaan niet over metrolijnen.”

Het is vijftien jaar later. De IJmeerlijn mag zich weer verheugen op aandacht uit Den Haag. Voor Almere is deze IJmeerlijn altijd een harde voorwaarde geweest voor woningbouw aan de westkant. Het besluit daarover werd in 2013 in de koelkast gezet, maar staatssecretaris Raymond Knops kondigde vorige zomer toch weer onderzoek aan naar financieringsopties voor de OV-verbinding. Met het Wopke-Wiebesfonds dient zich nu ineens een geweldige ‘optie’ aan.

De pleidooien voor meer regie van het Rijk om de olopemde woningtekorten te bezweren nemen toe. CDA en PvdA betreuren hardop dat men ooit het ministerie van VROM heeft opgedoekt. VVD-Kamerlid Daniel Koerhuis denkt



Beeld: MSS.nl

niet alleen aan extra woningbouw in Almere-Pampus, maar ook aan Oosterwold in Almere, Warande in Lelystad en het gebied rondom Dronten. Een motie van die strekking wordt gesteund door CDA, D66 en ChristenUnie.

Lelystad is blij met de aandacht voor Flevoland. Volgens wethouder Schot kan woningbouw worden versneld in Lelystad Zuid, waar nu al de wijk Warande in aanbouw is. Daarnaast bouwt de stad ook in het kustgebied. Ook het gemeentebestuur van Dronten zoekt al naar extra woningbouwlocaties. □

WiA 2019: Nieuw-West blijft achter; Centrubewoners minder positief

Amsterdammer tevreden met eigen buurt

Het leefbaarheidsonderzoek van Wonen in Amsterdam is er weer. De meeste wijken in Oost, Zuid en Centrum scoren bovengemiddeld. Maar de bewoners van Nieuw-West, en in het bijzonder die van Geuzenveld-Slotermeer, zijn een stuk minder positief. En in de oudste binnenstad blijft de tevredenheid onder bewoners dalen. Van 2001 tot 2015 steeg het gemiddelde rapportcijfer dat Amsterdammers voor hun buurt gaven. Sindsdien blijft het stabiel op een 7,5. Maar aan vervuiling lijkt bijna iedereen zich meer te zijn gaan ergeren. { Fred van der Molen }



WIA 2019 BUURTTEVREDENHEIDSSCORES

Amsterdam 7,5

Hoogste:

Waterland, Nieuwendammerdijk
en Buiksloterdijk (8,6)

Laagste:

De Kolenkit Noord: 6,0

Stijgers:

Indische Buurt-West (+0,4; 8,0),
De Omval/Overamstel (+0,4; 7,0),
Tuindorp Oostzaan (+0,4; 7,4),
IJsselbuurt (+0,4; 8,0)

Dalers:

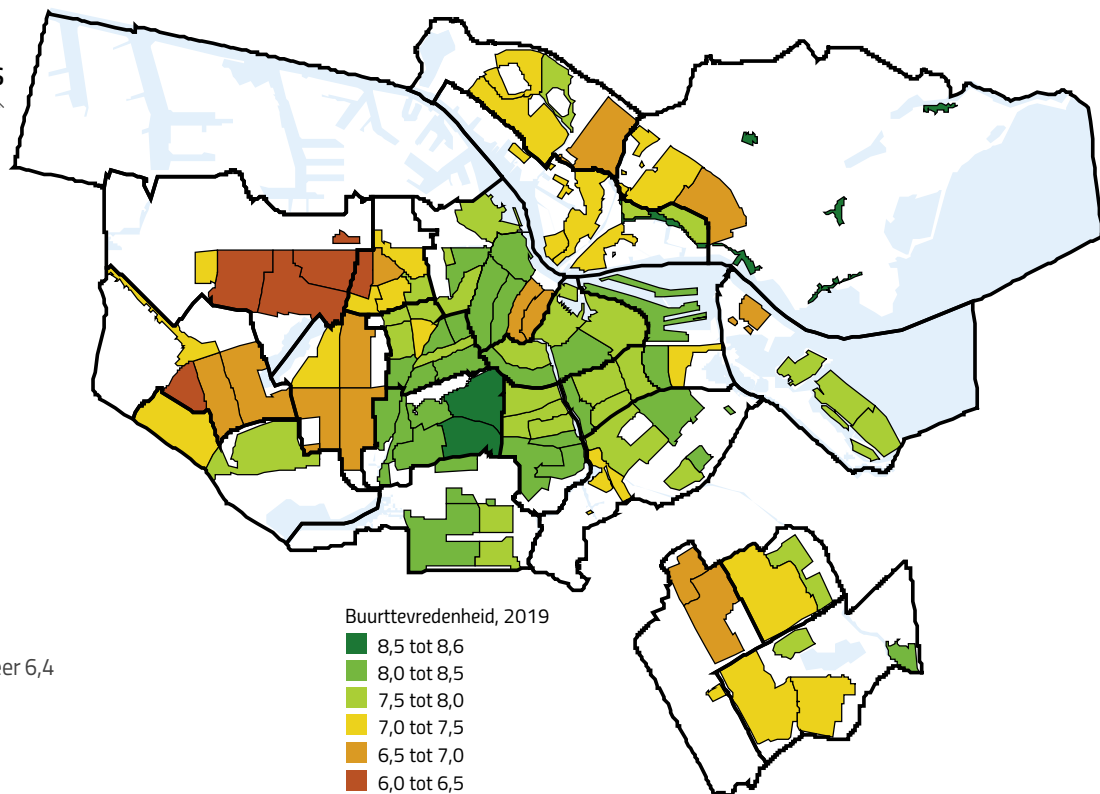
Zuid-Pijp (-0,3) en
Oostelijke Eilanden/Kadijken (-0,2)

Gebieden (22):

beste score: Oud-Zuid 8,3

minste score: Geuzenveld-Slotermeer 6,4

Stadsbrede ergernis: vervuiling



ACHTERGRONDINFO

Wonen in Amsterdam (WiA) wordt uitgevoerd door OIS in opdracht van de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Vanaf 2001 worden in WiA vragen opgenomen over de leefbaarheid – over schoon, heel, veilig en ‘prettig samenleven’. Gemiddeld werken zo’n 18.000 Amsterdammers mee; daarmee zijn de gegevens tot op wijk- en soms zelfs buurtniveau betrouwbaar. Het onderzoek wordt ook op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam uitgevoerd. Die resultaten van het onderdeel Leefbaarheid verschijnen binnenkort online bij NUL20.

Alle factsheets en rapportages over Wonen in Amsterdam zijn te downloaden vanaf de sites van de AFWC en de gemeente Amsterdam

AMSTERDAM BEHOORT VOLGENS allerlei lijstjes tot de aantrekkelijkste steden ter wereld. En ook volgens Amsterdammers zelf kan hun buurt er goed mee door. Dat blijkt stevast uit het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA). Bewoners geven in 2019 net als twee jaar eerder gemiddeld een 7,5 voor hun buurt. Let wel: prangende grootstedelijke problemen rond de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte dringen niet door in dit soort scores over buurttevredenheid, wel de overlast van drukte en toerisme. Het is dan ook niet vreemd dat juist in het centrum de leefbaarheidscijfers dalen sinds 2011: van 8,1 naar 7,8. Deze afnemende waardering beperkt zich niet alleen meer tot bewoners van de Burgwallen, maar raakt ook de westelijke grachtengordel tot de Jordaan. ‘Hot center’ - het gebied binnen de Burgwallen - is de leefbaarheidsscore tot beneden het stedelijk gemiddelde gezakt.

Dat komt niet alleen door overlast van ‘andere mensen’ en de afnemende sociale cohesie, maar de Burgwalbewoner ergert zich ook aan de vervuiling (<4,5).

De bewoners in dit gebied vrezen ook - net als twee jaar terug - voor verdere verslechtering.

Er is kortom wel wat aan de hand in Centrum. Het gemiddelde waarderingscijfer voor de eigen buurt is op stadsdeelniveau nog altijd bovengemiddeld, maar daalt langzaam maar gestaag.

OOST IN DE LIFT

Het buurtrapportcijfer varieert in 2019 op wijkniveau van een 6,4 in Geuzenveld-Slotermeer tot een 8,3 in Oud-Zuid. Centrum en Zuid zijn vanaf het eerste onderzoek in 2001 gewend aan hoge scores,

terwijl de buurtwaardering in Oost en grote delen van West (Westerpark, Oud-West, De Baarsjes) in de loop der jaren hetzelfde niveau heeft weten aan te tikken als Centrum.

Sinds 2011 zijn er geen wijken meer met een onvoldoende op buurttevredenheid. Gebieden met voormalige Vogelaarwijken in Oud-Oost en de Indische Buurt, zitten inmiddels al tegen de acht aan. Twee jaar terug stelden we al vast dat de meeste wijken die van 2005 tot 2017 meer dan één punt stegen in stedelijke vernieuwingsgebieden liggen:

Wordt de stad viezer, of worden de bewoners kritischer?

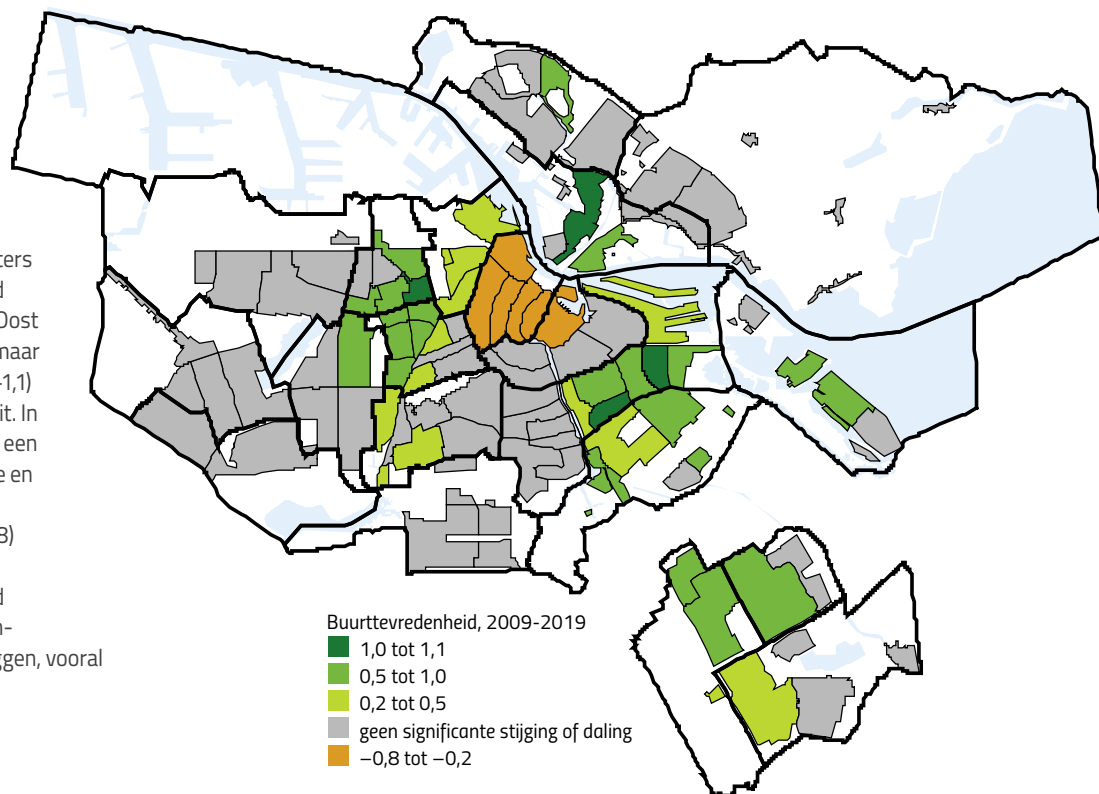
vijf in stadsdeel West, vier in Oost, één in Zuid-oost (Bijlmer Centrum), één in Noord (IJplein-Vogelbuurt) en één in Nieuw-West (Overtoomse Veld). Opmerkelijk is dat de laatste twee jaar de buurttevredenheid in grote delen van Zuidoost flink is gestegen. Omgekeerd lijken juist wijken waar de vernieuwing tijdens de crisis is gestagneerd, slecht te scoren. Dat geldt bij uitstek voor Slotermeer.

VERVUILING

De leefbaarheidsscore bevat vier categorieën: schoon, heel, veilig en prettig samenwonen. Veel Amsterdammers geven hun buurt gemiddeld een ruime voldoende. Maar er is wel één breed gedeelde ergernis: vuil. De grote vraag: wordt de stad viezer, of worden de bewoners kritischer?

BEWONERS CENTRUM IN MINEUR

35 van de 91 wijken laten een verbetering zien over de periode 2009-2019 (=groen). Veel van deze stijgers liggen in de stadsdelen West en Oost. Uitschieters in West zijn de wijken Landlust Zuid (+1,0) en de Kolenkit Zuid (+0,9). In Oost gaat het in veel wijken crescendo, maar springen de Indische Buurt-West (+1,1) en Transvaalbuurt (+1,1) daar nog uit. In stadsdelen Noord en Zuidoost is er een afwisseling van wijken met stabiele en stijgende buurttevredenheid. Volewijk (+1,0), IJplein/Vogelbuurt (+0,8) en Venserpolder (+0,6) zijn hier de positieve uitschieters. Veelzeggend is dat alle wijken waar het tevredenheidscijfer is gedaald in Centrum liggen, vooral in beide Burgwallen.



Bewoners Burgwallen zijn overlast van toeristen zat

**4,7 voor overlast.
4,2 voor vervuiling**

Op het eerste oog lijkt er weinig aan de hand met de leefbaarheid in het centrum van Amsterdam. Het stadsdeel scoort een mooie 7,9 en staat daarmee op de tweede plaats na Zuid. Maar wie inzoomt op het gebied rond de Oudezijds Voorburgwal, ziet veel onvrede over de toegenomen drukte en vervuiling door het groeiende toerisme. Geen enkele andere buurt in de stad scoort slechter als het gaat om

overlast van andere mensen (4,7) en ergernis over vervuiling (4,2). Bewoners hebben er ook de meeste overlast van vakantieverhuur (58%). De buurt wordt in de slechte scores op de voet gevolgd door de Burgwallen Nieuwe Zijde, aan de overzijde van de Dam.

Er is één troost: in vergelijking met twee jaar geleden is het bewonersoordeel in beide buurten min of meer stabiel gebleven, op de omgang met andere mensen in Nieuwe Zijde na (-0,5). Over een langere periode gemeten (2009-2019) gaat de leefbaarheid echter gestaag achteruit. Myriam Corzilius van het wijkcentrum d'Oude Stadt is niet verbaasd over de slechte scores. "Sinds een jaar of vijf zie je steeds meer toeristenwinkels en coffeeshops op en rond de Nieuwezijds Voorburgwal komen. We hebben ook veel last van groepen dronken Engelsen die in goedkope hostels overnachten. Ook worden steeds meer woningen boven de horeca via Airbnb verhuurd." De vervuiling in haar buurt wordt volgens

haar vooral veroorzaakt door horecazaken die een deel van hun vuilnis bij het gewone huisvuil dumpen. "Ze hebben wel contracten met commerciële afvalbedrijven, maar die zijn beperkt en erg duur."

Bewoners van de Burgwallen hebben er volgens de WiA-cijfers weinig vertrouwen in dat de situatie zal verbeteren. Ook hierin bungelen beide buurten onderaan op de ranglijst met respectievelijk het rapportcijfer 4,9 (Oude Zijde) en 5,5 (Nieuwe Zijde). "Ivens heeft wel goede ideeën om de uitwassen van toerisme aan te pakken, maar wanneer gaat hij ze eindelijk eens uitvoeren? Er staat nog voor 3 miljoen euro aan boetes voor illegale vakantieverhuur open, maar ze worden niet geïnd door een tekort aan handhavers. Wordt het zo langzamerhand niet tijd om dat aan te pakken? We willen nu wel eens resultaten zien. [JB]"



Tussen 2017 en 2019 is in ieder geval de ervaren overlast door vervuiling fors toegenomen, een terugval met -0,3 naar 5,9. Slechts drie wijken scoren hoger dan een 7: Oost Middenmeer (Watergraafsmeer), Oostelijk Havengebied en de wijk Nullestein in Zuidoost. De laagste scores worden net zoals in 2017 behaald in de Burgwallen Oude en Nieuwe Zijde. Donkerrood (=onvoldoende) kleurt het ook in grote delen van Nieuw-West (zie Barometer op achterpagina). In 2017 was er nog maar één wijk met een score lager dan 5, nu zijn dat er vijf.

NIEUW-WEST BLIJFT ACHTER

Maar eigenlijk blijft een fors deel van Nieuw-West achter. Weliswaar zijn alle onvoldoendes op wijkniveau uit de beginjaren van deze eeuw verdwenen, maar sinds de eerste meting in 2001 is de gemiddelde buurttevredenheid met slechts 0,2 punt gestegen, naar een 6,8 in 2019. Andere stadsdelen met eenzelfde of lagere score in 2001 zijn meer gestegen. Zo steeg stadsdeel West van een 6,4 naar een 7,7 en stadsdeel Zuidoost van een 6,5 naar een 7,1 in 2019. Ook de naoorlogse wijken in stadsdeel Noord laten sinds 2001 een positievere ontwikkeling zien dan die in Nieuw-West.

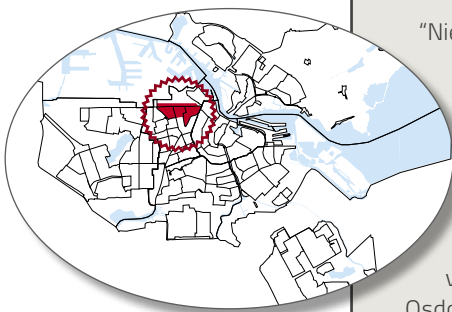
Op wijkniveau ziet men dat naast wijken in Geuzenveld-Slotermeer ook De Punt en Westlandgracht achterblijven. Op indicatoren als de omgang tussen verschillende groepen mensen, betrokkenheid buurtbewoners, veiligheid en overlast van criminaliteit blijven de scores daar ver onder het Amsterdamse gemiddelde. Bewoners van De Punt (Osdorp) ervaren de meeste overlast van criminaliteit van alle Amsterdammers. De laagste buurtwaardering krijgt de wijk Kolenkit Noord (6,0) in stadsdeel West met - jawel - de Akbarstraat.

De drie wijken met de hoogste tevredenheid zijn De Apollobuurt (8,5), de Museumpleinbuurt (8,5) en de combinatie van Waterland/Nieuwendammerdijk en Buiksloterdijk (8,6) in Noord. Deze drie wijken scoren al sinds het begin van de meting het hoogste. Binnen stadsdeel Noord lopen per wijk niet alleen de waarderingsflink uiteen, maar vallen ook contrasterende ontwikkelingen op. Zo stijgt de buurtwaardering in Tuindorp Oostzaan, terwijl Tuindorp Nieuwendam en Tuindorp Buiksloot zich op onderdelen juist negatief ontwikkelen. ▢

→ Meer informatie over WiA2019: zie barometer op pagina 44

Geuzenveld-Slotermeer: geen plofkraken zou veel schelen

**Minste score:
6,4**



“Nieuw-West blijft achter, staat in de conclusies van de Leefbaarheidsmonitor, maar we halen toch een zes”, zegt Ronald Mauer over de uitkomsten van de Leefbaarheidsmonitor 2019. “Het is voldoende, maar niet genoeg”, erkent de stadsdeelbestuurder.

Vooraf het ontwikkelgebied Geuzenveld-Slotermeer en de buurt De Punt in Osdorp scoren laag in de monitor (6 tot 6,5). Onderzocht is het niet, maar volgens Mauer zijn er voor de hand liggende oorzaken. In Slotermeer zorgen de slechte staat van de woningen en de ruim een decennium achterblijvende vernieuwing voor ontevredenheid. Daarnaast spelen sociaal-econo-

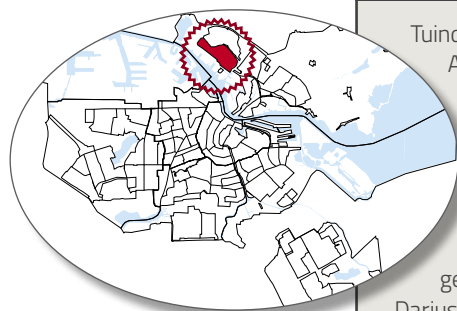
mische factoren een rol: laag opleidingsniveau, veel werkloosheid en armoede. “Jongeren proberen met criminele activiteiten het inkomen aan te vullen.” Maar in Geuzenveld is het einde van de stedelijke vernieuwing toch in zicht? Toch scoort ook deze buurt laag. Dat klopt, zegt Mauer. Daar wordt nog gewerkt in de Nolensstraat en de Eendrachtbuurt. Mensen van wie het huis af is ergeren zich aan de aanhoudende status van bouwplaats. Anderen willen juist dat hun woning wordt aangepakt. Dat speelt volgens Mauer ook in andere delen van Nieuw-West. En dan is er de ‘high impact crime’ in Geuzenveld-Slotermeer en elders in Nieuw-West. Onder de geweldsdelicten zorgden de plofkraken op het Lambertus Zijplein in Geuzenveld voor veel onrust. Van de laatste, in februari vorig jaar, bestaan video-opnamen die werden verspreid op sociale media. “De buurt zou hoger scoren zonder die plofkraken”, aldus Mauer. Dergelijke gevoelens van onveiligheid spelen ook in andere delen van Nieuw-West, ook in De Punt in Osdorp.

Vervuiling is natuurlijk een probleem in de hele stad, voor Nieuw-West en met name Geuzenveld-Slotermeer komen daar nog de rattenplaag bij en de lachgaspatronen die doorgaans jonge roeszoekers achterlaten. De aanblik ervan zorgt ook voor een onveilig gevoel. En Nieuw-West telt veel jongeren: maar liefst een kwart van het totale aantal in de stad. Maar er zijn ook lichtpuntjes. De bewoners zijn de afgelopen twee jaar niet negatiever geworden over de toekomst van hun buurt. [JvdT]



Tuindorp Oostzaan: jonge gezinnen verhogen leefbaarheid

Sterkste stijger:
+0,4



Tuindorp Oostzaan in Noord behoort tot de vier Amsterdamse wijken die een flinke stijging van de tevredenheid laten zien. Het rapportcijfer ging omhoog van 7,0 naar 7,4. Volgens het factsheet over de leefbaarheids cijfers heeft dat wellicht iets te maken met de nieuwbouwwijk De Bongerd, die voor de statistici ook deel uitmaakt van het gebied. Maar volgens sociaal wijkbeheerder Dariusz Zurek is ook het oorspronkelijke Tuindorp Oostzaan erop vooruitgegaan. "Er wonen daar veel oudere mensen, die er dertig, veertig jaar geleden zijn komen wonen. Die leven er vaak stilletjes en komen niet veel op straat. Maar een deel van de woningen is verkocht aan jonge gezinnen. De tuinen worden goed bijgehouden door de kopers en er is meer leven in de

brouwerij gekomen. De kinderen en hun ouders zijn meer op straat en dat zorgt voor meer toezicht en sociale cohesie."

Over de 'omgang met verschillende groepen' (+0,3) zegt Zurek dat er eigenlijk niet zoveel verschillende groepen zijn in Tuindorp Oostzaan. "Er zijn wel statushouders en mensen die begeleid wonen, maar die zijn zo geselecteerd dat ze passen in de wijk."

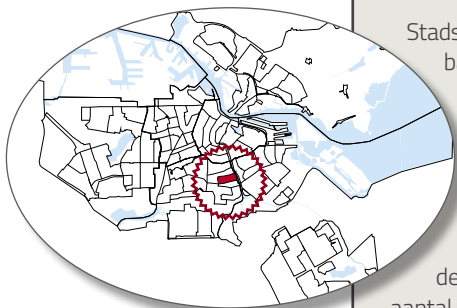
De sterke stijging van de betrokkenheid bij de buurt (+0,6) ziet Zurek niet direct terug. "We hielden laatst een bijeenkomst over de veiligheid in de buurt en daar kwamen maar weinig mensen op af. Dan denk ik dat de bewoners zich toch niet zo onveilig voelen."

Zurek heeft ongeveer de helft van Noord onder zijn hoede, maar De Bongerd valt daar weer net niet onder. Daar kan hij dus niets over zeggen. Noord laat een sterk wisselend beeld zien waar het gaat om leefbaarheid en de sociaal wijkbeheerder kan Tuindorp Oostzaan goed vergelijken met een wijk als de Banne, waar veel overlast is van hangjongeren. "Die heb je niet in Tuindorp Oostzaan; de meeste kinderen zijn onder de tien jaar. Daarbij maakt het uit of je eengezinswoningen hebt, zoals in Tuindorp Oostzaan, of hoogbouw, met portieken en donkere plekjes." Daar kunnen makkelijker dingen gebeuren die het daglicht niet kunnen verdragen. [JvdT]



Diamantbuurt: verbazing over grote daling leefbaarheidsscore

Sterkste daler:
-0,3



Stadsdeel Zuid scoort bovengemiddeld in de leefbaarheidsrapportage, maar de Diamantbuurt (of Zuid-Pijp) staat al jaren bekend als de plek met de grootste problemen binnen het stadsdeel. Bewoners voelen zich er minder veilig dan elders in het stadsdeel en ervaren meer overlast van criminaliteit, ondanks de intensieve aanpak die volgde op de incidenten met (criminele) hangjongeren een aantal jaren geleden.

In het jongste WiA-rapport scoort de Diamantbuurt nog steeds niet goed. Nergens in de stad is het oordeel over de leefbaarheid zoveel gedaald als hier, al gaat het

in absolute zin om slechts 0,3 procentpunt. De lagere score heeft niet zozeer te maken met een slechter veiligheidsgevoel of toegenomen criminaliteit, maar zit hem in een (negatiever) oordeel over de sociale cohesie en vervuiling van de buurt. Woordvoerder Linda Kas van de Alliantie is verbaasd over de lagere leefbaarheidsscore. "Voor ons is de Diamantbuurt een reguliere wijk waar we niet extra hoeven te investeren om de leefbaarheid te verbeteren." De corporatie heeft ook bezit in de aangrenzende IJsselbuurt, waar het oordeel van bewoners juist met 0,4 procentpunt is gestegen. Wat daarvan de reden is geweest, blijft volgens haar ook gissen. 'We hebben er wel wat woningen verkocht, maar of dat nu effect heeft gehad op de leefbaarheid?'

Ook Phidias Jansen, manager wijkontwikkeling en leefbaarheid van Eigen Haard, herkent de afgenomen leefbaarheid in de Diamantbuurt niet. "In ons eigen bewonersonderzoek zien we over een langere periode weliswaar een lichte daling in 'schoon, heel en veilig'. Maar we krijgen niet meer klachten over overlast binnen dan vroeger." Op sociaal niveau scoort de wijk volgens haar sinds 2010 ook stabiel rond het Amsterdams gemiddelde. "Bewoners zijn er wel kritischer geworden over hun woning. Die is relatief oud, gehorig en slecht geïsoleerd in vergelijking met de rest van onze voorraad. Maar dat staat los van hun beleving van de wijk." [JB]





Nieuwe woonwijk aan Zaanse Houthavenkade

✘ Het bedrijventerrein aan de Houthavenkade in Zaandam maakt plaats voor een woonwijk met 710 woningen en een insteekhaven met horeca. Wethouder Songül Mutluer: "Deze plek is een prachtige kans om meer woningen in het stedelijk gebied toe te voegen. Dit buurtje biedt straks voor elk wat wils, met speciale aandacht voor de Zaanse starter."

Het gaat om veertig koop- en 670 huurwoningen. Van alle woningen is 30 procent bestemd voor sociale huur en 20 procent voor middeldure huur. Een flink deel van de sociale huurwoningen is specifiek voor jongeren en starters. Voor de middeldure en vrije sector huurwoningen komt een voorrangregeling voor Zaanse inwoners.

De woningen worden voorzien van gemeenschappelijke groene daktuinen en krijgen een gemiddelde EPC-waarde van 0,16. Een deel van de gevels krijgt klimop en er komt beplanting voor vlinders en insecten, zowel als nestkasten voor vogels en vleermuizen.

Het ontwerp van architectenbureau Van Aken CAE is geïnspireerd op de havenhistorie. Als alles volgens planning verloopt, start de bouw in de loop van 2021.



Volgende kantoortransformatie in Zuidoost

✘ De Trinity Buildings, drie kantoorpanden aan de Pietersbergweg op bedrijventerrein Amstel III in Amsterdam Zuidoost, worden getransformeerd naar 133 woningen. Daarover zijn door eigenaar Certitudo Capital afspraken gemaakt met de gemeente Amsterdam. In april 2020 wordt gestart met het eerste gebouw en eind 2020 met het laatste. Bij deze transformatie worden 102 middeldure, 27 vrije sector en vier sociale huurwoningen gerealiseerd. De bewoners krijgen de beschikking over een collectieve buitenruimte op maaiveldniveau. Ook is er een ondergrondse parkeervoorziening met fiets- en autoparkeerplaatsen. Certitudo Capital heeft verschillende posities in Amstel III en ontwikkelt de komende vijf jaar ongeveer 1.500 woningen en 35.000 m² kantoorruimte.

Subsidie voor woningbouw bij Zaanse stations

✘ De provincie Noord-Holland stelt ruim 4 miljoen euro beschikbaar om woningbouw op twee voormalige bedrijventerreinen vlakbij twee Zaanse stations mogelijk te maken. Zaanstad kan hierdoor bij station Zaandam Kogerveld het gebied Hofwijk Noord ontwikkelen en bij station Zaandam de Mauritsbuurt. In totaal worden hier bijna duizend woningen gebouwd. Het geld van de provincie wordt gebruikt om vervuilde grond te saneren, bedrijven te verplaatsen en infrastructuur aan te passen. Bij Hofwijk Noord gaat het om een subsidie van 3.225.000 euro en bij de Mauritsbuurt van 872.395 euro.

Cees Loggen, gedeputeerde ruimtelijke ontwikkeling: "Bouwen binnen de stadsgrenzen is kostbaar. Zeker wanneer grootschalige sanering plaats moet vinden. De provincie wil nieuwbouw rondom stations mogelijk maken om bestaande ruimte in het stedelijk gebied optimaal te gebruiken. Het openbaar vervoer wordt op deze manier goed benut en op deze manier behouden we het waardevolle landschap."

Nieuwbouw in Slachthuisbuurt Haarlem



✘ Woningcorporatie Elan Wonen realiseert bijna driehonderd nieuwe woningen aan de rand van de Slachthuisbuurt in Haarlem. De huidige 160 woningen tussen de Schipholweg en de J.J. Hamelinkstraat maken plaats voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit drie woonblokken met 198 sociale huurwoningen en 73 vrije sector woningen, waarvan 31 zogeheten woon/werk-woningen. Achter de woonblokken, grenzend aan de Gouwstraat, komen 26 koopwoningen. De nieuwe woningen worden energiezuinig en gasloos.

Het ontwerp is van FARO Architecten en ENZO Architecten. Elan Wonen verwacht in het derde kwartaal van dit jaar te kunnen starten met de bouw. De bouw zal ongeveer twee jaar duren.

Groot wooncomplex in Stadshart Amstelveen

✳ Aan de Mr. G. Groen van Prinstererlaan in Amstelveen komt een groot wooncomplex met 175 huur- en 135 koopappartementen. Vijfenzestig procent valt binnen het middeldure huur- en koopsegment.

Het complex Hollandse Meesters krijgt een groene binnentuin, groene daken en een duurzaam energieconcept. Ook deelmobiliteit is onderdeel van het concept. Toekomstige bewoners kunnen kiezen uit e-bikes, scooters en elektrische deelauto's.

Naast twee-, drie en vierkamerappartementen komen er ook Friends-appartementen. Het gebouw krijgt gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een werkruimte, wasruimte, fietsenstalling en externe berging.

Het door Rijnboutt architecten ontworpen gebouw kent een flexibel ontwerp. De woonruimte kan in omvang wisselen al naar gelang de veranderende woonbehoefte.

Almere krijgt woontoren in binnenstad



✳ Naast het stadhuis in Almere komt een woontoren met 157 huurappartementen.

Het door Studioninedots ontworpen HIGHnote is een toren van negentien verdiepingen met startersappartementen, een plint met formele en informele werk- en studeerplekken, een horecagelegenheid en verschillende semi-publieke buitenruimten. Zevenenzestig appartementen worden uitgevoerd als Friends-woningen met woonoppervlaktes van 65 tot 100 m². Daarnaast komen er 48 twee- en driekamerappartementen in de middeldure huur van circa 45 tot 60 m² en 42 grotere driekamerappartementen in het hogere huursegment.

De ontwikkelaar AM mikt op 'tweede en derde generatie Almeerders met een energieke, stedelijke leefstijl'. De ontwikkelaar hoopt hen zo blijvend aan de stad te binden. Het gebouw heeft een flexibele opzet, waardoor woningen, plint en gemeenschappelijke ruimtes in de toekomst kunnen worden aangepast.



Amsterdam sluit akkoord met beleggers

✳ De gemeente Amsterdam heeft na lange onderhandelingen afspraken gemaakt met beleggers en ontwikkelaars over de bouw van middeldure huurwoningen. De komende vijf jaar zullen institutionele en particuliere beleggers in Amsterdam 10.000 nieuwe middenhuurwoningen (huren tussen 740 tot 1030 euro) realiseren, zo staat in de intentieverklaring die gemeente en de organisaties van beleggers en ontwikkelaars (IVBN, Vastgoed Belang en Neprom) hebben ondertekend.

Afgesproken is dat bij nieuwe projecten de gemiddelde huur maximaal 900 euro bedraagt en dat de huur de eerste twintig jaar met niet meer dan inflatie plus 1 procent wordt verhoogd. Na die periode geldt dezelfde huurverhoging nog gedurende vijf jaar voor bestaande huurovereenkomsten. Voor nieuwe huurders gelden dan marktconforme huren. Ook mogen beleggers na 25 jaar de woningen verkopen.

Een deel van de nieuwbouw wordt met voorrang aan maatschappelijke beroepen verhuurd. Amsterdam belooft in de tenders zodanige grondprijzen te hanteren dat beleggers een acceptabel rendement kunnen behalen.

Ook over de huurverhogingen van bestaande middenhuurwoningen zijn afspraken gemaakt. De komende vier jaar wordt de verhoging daarvan beperkt tot maximaal 1 procent boven inflatie. Deze afspraak vervalt zodra het Rijk met regulering komt (zoals de zogeheten 'noodknop').



Parteon bouwt nul-op-de-meter woningen

✳ Woningcorporatie Parteon bouwt zeventig energiezuinige sociale huurwoningen aan de Belgischestraat en Kramerstraat in Zaandam. Ze worden allemaal nul-op-de-meter. De door Bureau 070 ontworpen woningen sluiten aan bij het straatbeeld. De bouw is in handen van ERA Contour.

De nieuwbouw is onderdeel van de herstructurering van de Rosmolenwijk. De wijk wordt op vele plekken vernieuwd. Oude woningen die in zeer slechte staat waren, zijn gesloopt en hebben plaatsgemaakt voor (kleinschalige) nieuwbouwprojecten. Inmiddels zijn er al 467 nieuwe woningen in de Rosmolenwijk teruggekomen. Het jongste nieuwbouwproject wordt naar verwachting eind 2020 opgeleverd.

Sinds 1985 zijn zo in Amsterdam zo'n duizend woningen toegevoegd

Wonen boven winkels

De subsidieregeling die pandeigenaren warm moet maken om in Amsterdam woningen boven winkels te ontsluiten, wordt sinds twee jaar ingezet in de hele stad. Met reden: ook buiten het centrum blijkt veel leeg te staan. In steden als Haarlem en Zaandam laten ze het sinds enkele jaren overigens liever helemaal aan de markt
OVER. { Janna van Veen }



Pand in de Wagenstraat van Stadsgoed. Na het vertrek van de vorige huurder - een discotheek - konden er boven de bedrijfsruimten vijf woningen worden gebouwd. Op de begane grond is nu muziekkuitgeverij Dekmantel gevestigd.

☐ WANNEER JE IN een willekeurige winkelstraat langs de gevels omhoog kijkt, valt op dat nogal wat bovenverdiepingen leeg staan of gebruikt worden voor opslag. Doodzonde, vooral in een tijd waarin iedere vierkante meter woonruimte welkom is. Veel gemeenten hebben daarom in het verleden beleid opgetuigd om daar - onder meer met subsidie - verandering in te brengen. Een aantal gemeenten, waaronder Zaandam en Haarlem, hebben die subsidie echter al weer lang en breed afgeschaft.

Zo niet Amsterdam, benadrukt projectmanager Paul Stalenberg. Sinds 2008 heeft hij zich ontpopt tot dé expert rond woningleegstand in de Amsterdamse winkelgebieden. Stalenberg: "Al 35 jaar voert Amsterdam actief beleid om woningen boven winkels aan de voorraad toe te voegen. Naast het toevoegen van extra woonruimte willen we ook meer sociale veiligheid creëren. Een winkelstraat leeft helemaal op wanneer er 's avonds licht achter de ramen op de bovenverdiepingen brandt. Bovendien worden die panden vaak ook meteen grondig opgeknapt wanneer woningen worden ontsloten. Kortom, je vangt meerdere vliegen in één klap."

Amsterdam wijzigde in 2017 de bestaande subsidieregeling. Het jaarlijkse budget van vier ton kan sindsdien ook buiten het centrum worden ingezet. Dat in de rest van de stad ook een en ander te winnen valt, bleek uit een inventarisatie in 2017 waarbij bijna honderd leegstaande etages werden aangetroffen. Pandeigenaren werden vervolgens actief benaderd om leegstaande woningen te ontsluiten, met als lokkertje een subsidie van maximaal 25.000 euro per woning.

Elk jaar komen er zo enkele tientallen woningen bij in de hoofdstad. In 2018 werden in het centrum veertig woningen boven winkels ontsloten en buiten het centrum vijf, zoals op de Overtoom in West, de P.C. Hooftstraat in Zuid en de Hagendoornweg in Noord. In totaal werd dat jaar 375.000 euro subsidie verstrekt.

In 2019 werden er in de hele stad 49 woningen boven winkels toegevoegd, zonder dat één eige-

naar gebruik maakte van de subsidieregeling. De hoge huurprijzen zijn ongetwijfeld debet aan die ontwikkeling.

ONTSLUITING GROOTSTE OBSTAKEL

Sinds 1985 zijn er volgens Stalenberg rond de duizend woningen boven winkels toegevoegd aan de woningvoorraad. “Het grootste obstakel vormt in veel gevallen de manier waarop de woningen kunnen worden betreden. Via een winkel de bovenwoning binnen gaan is meestal geen optie. Maar er zijn al heel wat ingenieuze oplossingen bedacht, zoals brug- en trapconstructies tussen panden. Of, zoals onlangs bij een pand op de Nieuwendijk, via een 80 meter lange steeg die op zo’n manier is ontsloten dat bewoners achter het pand langs naar hun woning kunnen komen.”

Stalenberg’s voornaamste taak is om de pandeigenaren te motiveren. “In al die jaren dat ik dit doe is mijn naam bekend geworden bij de ondernemers. En wanneer ergens succesvol woningen zijn toegevoegd, zingt dat rond. Of een eigenaar van meerdere panden breidt zijn werkzaamheden verder uit wanneer blijkt dat de ingreep lucratief is. Zo werden in eerste instantie elf woningen in de Oudebrugsteeg op de Wallen toegevoegd en nu gaat diezelfde pandeigenaar ook aan de andere kant van de steeg aan de slag. Die panden en ook de steeg zelf waren behoorlijk in verval geraakt, maar worden nu helemaal opgeknapt. Als zoiets gebeurt, heb je echt eer van je werk.”

VOOR EXPATS

De bewoners van de vrijgemaakte woningen zijn vaak expats volgens Stalenberg. “Met name voor de grotere appartementen in het centrum worden zulke hoge huren gevraagd dat die niet zijn weggelegd voor de ‘gewone Amsterdammer’. Maar als gemeente zien we natuurlijk het liefst huren in het middensegment die ook voor starters interessant zijn. Helaas heeft de gemeente daar in principe geen zeggenschap over. Wel bedingen we dat er voor de vrijgekomen woningen die met behulp van subsidie worden ontsloten, een contract van minimaal een jaar wordt afgesloten. We willen niet heel veel moeite doen en geld uitgeven aan woningen die via een shortstay-contract worden verhuurd.”

AAN DE MARKT OVERLATEN...

Zaandam heeft geen beleid meer om wonen boven winkels te stimuleren. De markt neemt tegenwoor-



dig zelf het heft in handen. In een verder verleden bemoeide de gemeente zich er wel mee via de initiatiefgroep ‘Wonen boven winkels’. Daarin zat behalve een gemeentelijke projectmanager ook een adviseur bouwmanagement en twee architecten. Deze groep had een vijftal modellen ontwikkeld om wonen boven winkels mogelijk te maken, en adviseerde op basis daarvan pandeigenaren.

Ook in Haarlem werd het al jaren bestaande beleid op dit vlak stopgezet. Initiatieven worden ook hier tegenwoordig aan de markt overgelaten. De nadruk ligt nu op procesbegeleiding wanneer pandeigenaren daar behoefte aan hebben. ◻



Vanaf het Spui werd jaren geleden met een bruggencomplex toegang gecreëerd naar een binnenterrein aan de Kalverstraat/Rokin. Door die ingreep kon ook hier een aantal woningen worden gerealiseerd.

Nieuwbouwwijk in Diemen krijgt vorm

Holland Park: stedelijke hoog

Holland Park, de nieuwbouwwijk in Diemen-Zuid, krijgt steeds meer vorm. Van de 4.300 woningen in Holland Park is nu een derde bewoond. Na de stedelijke woonwijk die naar een ontwerp van Sjoerd Soeters is gebouwd, starten BPD en Dura Vermeer binnenkort met de bouw van zevenhonderd woningen in alle prijssegmenten plus een brede school. De gemeente bereidt inmiddels de volgende fase voor op de grens met de Bijlmermeer. { Jaco Boer }

▣ VOOR ARNO (28) was Diemen geen onbekende plek toen hij op zoek ging naar een vrije sector huurwoning om met Rianne (27) samen te wonen. Tijdens zijn studie huurde hij met een huisgenoot al een kamer in het centrum van de gemeente. Toch was het eerder toeval dat het stel na enig zoeken in Holland Park terecht kwam. “We hadden net zo goed in Nieuw-West kunnen zitten. Daar woont het gros van mijn vrienden en het VUMC waar ik werk als arts-onderzoeker, is dichterbij.” In hun keuze voor de nieuwbouwwijk in Diemen-Zuid gaven uiteindelijk de hoogte van de huur en goede bereikbaarheid de doorslag. “We betalen 1.250 euro voor 68 m² en een parkeerplaats. Dat is niet goedkoop, maar wel binnen ons budget. Bovendien ligt de wijk precies tussen mijn werk en dat van Rianne in. Met de metro is ze in tien minuten op

Rianne en Arno huren in Holland Park een appartement van 68 m² en een parkeerplaats voor 1.250 euro.

de UvA.” Dat Holland Park – op een bloemenzaak na – nog geen winkels of cafeetjes heeft, vinden ze beiden geen probleem. “De Jumbo in winkelcentrum Kruidenhof is maar vijf minuten fietsen. Ook de Amsterdamse Poort en het Arenagebied met zijn bioscoop liggen erg dichtbij”, vertelt Rianne. “Laatst hebben we ook een hapje gegeten bij de World of Food en in het weekend fietsen we soms naar de Watergraafsmeer om met vrienden uit eten te gaan.” Het stel vindt het ook fijn dat ze vanuit hun appartement snel in het groen zitten. “We mogen graag in het Diemberbos of de Bijlmerweide hardlopen.” Hoewel ze op termijn het liefst een eigen woning kopen, blijft Holland Park voor de eerstkomende jaren wel hun thuis.

VAN RETRO TOT MODERN

Arno en Rianne zijn al lang niet meer de enigen die in de afgelopen jaren in de Diemense nieuwbouwwijk zijn neergestreken. Van de 4.300 woningen die de gemeente er – exclusief de studentencampus van Greystar – wil laten bouwen, is inmiddels waarschijnlijk zo’n derde bewoond. De blokken van minimaal zeven verdiepingen aan de oostkant van de wijk waren drie jaar geleden het eerste af. Ze zijn onderling verbonden door hoge woontorens en schermen de wijk af van het metrospoor. Ten westen daarvan liggen appartementengebouwen die zijn omgeven door kunstmatige grachten (de Waterbuurt). Een deel is al in gebruik, de andere worden afgebouwd – met twee jaar vertraging omdat de aannemer halverwege het project failliet ging. Achter deze waterblokken is Hurks inmiddels ook begonnen met de realisering van vrije sector huurappartementen. Het is één van de laatste projecten in de eerste fase van Holland Park, dat nadrukkelijk de handtekening van Sjoerd Soeters draagt.



bouw tussen rijkshuizen



Voor de opzet van de wijk keek hij naar het eerder door hem ontworpen Java-eiland in Amsterdam en Sluseholmen in Kopenhagen. Net als daar staat in Diemen een deel van de gebouwen met hun voeten in het water en zijn de kleurige baksteengevels in alle denkbare architectuurstijlen ontworpen.

TRANSFORMATIE KANTORENWIJK

André Snippe van het gelijknamige vastgoedbedrijf is de initiatiefnemer en bedenker van de nieuwbouwwijk. Hij legde middenin de economische crisis de gemeente zijn plan voor om het met leegstand kampende kantorengedrag Bergwijkpark-Noord te transformeren tot een woonwijk. Eerder had hij al met succes naast het NS-station

een leegstaand kantoorcomplex omgebouwd tot studentencampus naar Amerikaans model met bijna duizend woningen en verschillende voorzieningen. Door de lege kantoren ernaast tegen spotprijzen op te kopen, wist hij ook de grond voor Holland Park in handen te krijgen. De gemeente werkte enthousiast aan de gebiedsontwikkeling mee en stelde weinig eisen. Ze was al lang blij dat een partij het verloederde gebied met zijn versnipperde eigendom wilde aanpakken. Eerder had ze geprobeerd met De Key en het toenmalige Bouwfonds de herontwikkeling op gang te krijgen, maar dat was mislukt. De gemeenteraad had wel bepaald dat toekomstige nieuwbouwplannen Diemen geen cent mochten kosten. Dat was voor Snippe geen probleem. Die wilde toch al zelf de openbare ruimte aanleggen.





De markt kon dat volgens hem sneller, goedkoper en beter dan de lokale overheid.

In het deel van Holland Park dat door Snippe is gerealiseerd, staan alleen koopwoningen en vrije sector huurappartementen. In de volgende fasen van de nieuwbouwwijk wil de gemeente nadrukkelijk ook sociale en middeldure huurwoningen realiseren, te beginnen met de nieuwbouw aan de westkant van de wijk. “Daar hebben we in tegenstelling tot de eerste fase van Holland Park de grond in handen. Met de huidige hoogconjunctuur konden we er ook hogere eisen aan ontwikkelaars stellen. Al moet je er altijd voor oppassen dat je niet overvraagt”, vertelt gemeentelijk projectmanager ruimtelijke ontwikkeling Rob van Bijleveld.

NU OOK SOCIAAL EN MIDDENHUUR

In april 2018 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan plus de beoogde duurzaamheids- en beeldkwaliteitseisen vast. In Holland Park West moeten tussen de 600 en 750 woningen komen met ten minste 24 procent middeldure huur en 30 procent sociale huur in drie verschillende categorieën. De goedkope woningen mogen niet worden geclusterd op de minder aantrekkelijke locaties en het parkeren wordt half verdiept opgelost. De ontwikkelaars zijn er verantwoordelijk voor een tijdige aanleg van de openbare ruimte en de bouw van een brede school voor zevenhonderd leerlingen tegen een vast budget. Op de Europese aanbesteding die vervolgens werd georganiseerd, schreven zich vijf consortia in. Drie van hen deden een bod, waarbij de ontwikkelcombinatie Xplore van BPD en Dura Vermeer er met de hoofdprijs vandoor ging. “Zij scoorden niet alleen hoger op onze kwaliteitseisen, maar boden ook meer voor de grond”, aldus Van Bijleveld.

MAISONNETTES AAN GROENE BINNENHOVEN

Als alles volgens plan verloopt, gaat nog dit jaar de schop in de grond voor de eerste woningen en de brede school in Holland Park West. In de zomer van 2022 moeten die in gebruik genomen worden. Drie jaar later volgt de oplevering van de andere huizen en voorzieningen. Anders dan in de eerste fase van de nieuwbouwwijk is er veel aandacht voor gezinnen met kinderen. Mecanoo Architecten heeft een stedenbouwkundig plan ontworpen waarin tweelaags maisonnettes zijn opgenomen met een eigen voordeur aan de straat. Ze liggen rond groene en autovrije binnenhoven die worden doorsneden door een gracht waar kinderen veilig kunnen spelen. De andere woningen zijn ondergebracht in appartementenblokken rond de groene kern. In lijn met de eisen van de gemeente worden de woningen energieneutraal opgeleverd en streven BPD en Dura Vermeer naar een circulair en kli-



STUDENTENCAMPUS DIEMEN-ZUID

In 2018 heeft belegger Greystar de studentencampus naast Diemen-Zuid (939 woningen) uitgebreid met 774 studio's en tweekamerappartementen (25-50 m²) voor starters en young professionals. De nieuwbouw bestaat uit twee moderne blokken met luxueuze voorzieningen als een kookstudio, fitnessapparatuur, dakterras en een lounge met studeer- en hangplekken. Het gebruik van deze voorzieningen is inbegrepen bij de woninghuur die voor een gemeubileerde kamer kan oplopen tot 780 euro per maand. Daar zit dan wel een snelle wifi-verbinding en een voorschot op verwarming en elektra bij in. De nieuwbouw is populair bij internationals en lokale starters: alle nieuwe woningen waren op het moment van oplevering verhuurd. Binnenkort vestigt zich ook een filiaal van de Kleiburg brouwerij in het complex.



maatadaptief gebouwde buurt. “Alle huizen krijgen zonnepanelen en een warmtepomp terwijl we proberen ze zo demontabel mogelijk te bouwen. Van de bomen op de bouwplaats zal ook een deel worden herplaatst. Het hout van de gekapte exemplaren wordt hergebruikt in het project”, legt Edward Zevenbergen van BPD uit.

WINKELS EN CAFÉS TABOE

Terwijl voor de eerste fase van Holland Park nog verschillende winkels en café-restaurants zijn gepland, blijven deze voorzieningen voor de nieuwbouw van BPD en Dura Vermeer taboe. Zevenbergen begrijpt dat Diemen bang is voor con-

currentie met bestaande winkelcentra, maar vindt het jammer dat toekomstige bewoners voor een kop koffie of een boodschap de buurt uit moeten. “Uit eigen onderzoek bleek dat bewoners juist behoefte hebben aan een ontmoetingsruimte in de buurt.”

Van Bijleveld relativeert het gebrek aan voorzieningen. Zo komt in de laatste fase van Holland Park op de grens met de Bijlmermeer nog een stadsstraat met volop ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het is alleen nog onduidelijk wanneer deze nieuwe buurt wordt gerealiseerd. Er loopt op dit moment een procedure bij de Raad van Sta-

te, omdat twee kaveleigenaren het niet eens zijn met het bestemmingsplan dat de nieuwbouw mogelijk maakt. Voor deze laatste fase heeft de gemeente ruim 6.400 m² bvo aan voorzieningen en 1500 woningen gepland, verdeeld over 30 procent sociale huur, 20 procent middeldure huur en 50 procent vrije sector koop. In de nieuwe buurt komt ook veel aandacht voor openbaar groen en aantrekkelijke verblijfsruimten die uitnodigen tot sporten en bewegen. “In de eerste fase van Holland Park zijn veel binnenhoven nogal stenig uitgevallen en worden ze door bewoners regelmatig afgesloten. De openbare ruimte is er daardoor veel minder toegankelijk dan we hadden bedoeld.” □



Zaanstad: sociale koopwoning

Zaanse bestuurders zien met lede ogen dat steeds meer woningen door Amsterdammers worden gekocht. Zaanstad komt nu de eigen starters en lage middeninkomens te hulp. Met twee maatregelen. Ten eerste door de bouw van sociale koopwoningen vast te leggen in bestemmingsplannen. En bovendien door een nieuwe koopconstructie, de BKZ-starterswoning, te introduceren voor de eigen inwoners. { Bert Pots }

BKZ HOLDING

Betaalbare Koopwoningen Zaanstad is vijftien jaar geleden opgericht door de gemeente Zaanstad. Het doel is mensen met een laag inkomen te helpen bij de aankoop van een eigen huis. BKZ kent daarvoor diverse modellen: naast de nieuwe BKZ starterswoning, bestaan BKZ Instap, BKZ Traditioneel en een speciale regeling voor bestaande woningen waar sprake is van funderingsherstel. In totaal is BKZ betrokken geweest bij 550 woningen. De gemeente Zaanstad is 100 procent aandeelhouder van de BKZ Holding.

“IN ONS LAND voltrekt zich een woonramp”, zegt PvdA-wethouder Songül Mutluer. “De krapte op de woningmarkt heeft zijn effect op de regio, dus ook op Zaanstad. Steeds meer Amsterdammers kijken uit naar onze gemeente, vooral naar het dichtbij gelegen Zaandam. In het verleden werd in Zaandam één op de vijf woningen door iemand uit Amsterdam gekocht, maar volgens een analyse van de Nederlandse Vereniging van Makelaars blijkt dat aandeel al te zijn gestegen naar 41 procent. Die groeiende vraag leidt bovendien tot forse prijsstijgingen, waardoor onze eigen starters en onze eigen lage middeninkomens steeds vaker achter het net vissen.”

‘JURIDISCH HOUDBAAR’

Zaanstad gaat in bestemmingsplannen vastleggen dat een bepaald percentage sociale koop moet worden gerealiseerd. Inwoners van Zaanstad komen met voorrang in aanmerking voor dergelijke woningen. “De raad heeft eind januari ingestemd met een zogeheten doelgroepenverordening. Op grond daarvan kunnen wij ontwikkelaars ertoe verplichten een bepaald percentage sociale koopwoningen te realiseren, zoals we ook vastleggen hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gebouwd. En in de toekomst willen we dat ook doen voor middensegment-huurwoningen, maar daarvoor moet nog een speciale verordening worden ontwikkeld.”

De sociale koopwoningen zijn in de eerste plaats bestemd voor de eigen inwoners. Mutluer: “We richten ons op kopers die minimaal twee jaar in Zaanstad wonen en voor de eerste keer een woning kopen. Het gaat om mensen met een inkomen van 32.000 tot 45.000 euro per jaar. En om de doorstroming uit onze sociale huurvoorraad te bevorderen, krijgen Zaanse huurders voorrang”, aldus Mutluer.

Voorrang voor Zaankanters is volgens de wethouder juridisch houdbaar. “Daar is door juristen goed naar gekeken en zij hebben een bijzondere oplossing bedacht. De nieuwe sociale koopwoningen worden bij de start van de verkoop de eerste dertien weken door de ontwikkelaar aangeboden aan mensen die aan al deze voorwaarden voldoen. Mocht

‘Meer dan 40 procent van de Zaanse koopwoningen wordt door Amsterdammers gekocht’

er onvoldoende animo zijn, dan komen de Zaanse starters zonder een sociale huurwoning maar met een passend inkomen aan bod. Zijn er daarna nog woningen beschikbaar, dan kan de sociale koopwoning aan iedereen die aan de inkomensnorm voldoet worden verkocht. We sluiten niemand uit, maar willen wel onze eigen inwoners de grootste kans op een betaalbare koopwoning bieden.”

BETAALBARE KOOP OP ERFPACHT

De gemeente is met de eerste partijen in gesprek om in hun nieuwbouwplannen sociale koop op te nemen. “Projectontwikkelaars vinden dat niet makkelijk. Wij verlangen bij projecten van meer dan twintig woningen een gevarieerd aanbod; naast 10 procent sociale koop moet ook 30 procent sociale huur worden gebouwd. Bovendien verlangen wij betaalbare huurwoningen in het middensegment. Ook gezien de stijgende bouw- en grondkosten is zo'n programma financieel niet altijd makkelijk haalbaar.”

ingen voor eigen inwoners

Mutluer heeft begrip voor die problemen. Daarom heeft de gemeente via Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ, zie kader) een nieuw model voor een betaalbare starterswoning ontwikkeld. Nel Hazendonk, directeur van de BKZ Holding, legt uit. “Wij onderscheiden drie woningtypes: het gaat om koopwoningen van 200.000, 220.000 en 250.000 euro met een minimale woonoppervlakte van respectievelijk 50, 60 of 70 m². De grond hoeft niet te worden gekocht. Die wordt uitgegeven in erfpacht. De kopers betalen daarvoor een jaarlijkse canon. Daarbij hanteren we nog een bijzondere voorwaarde: hebben mensen een laag inkomen, dan wordt de erfpachtcanon deels kwijtgescholden. Daarvoor wordt jaarlijks het gezinsinkomen getoetst. Voor ‘de stenen’ geldt dat slechts 65 procent hoeft te worden gefinancierd. Het resterende aandeel blijft in bezit van BKZ.”

ANTI-SPECULATIE

Het model komt er op neer dat een starterswoning van 220.000 euro met een hypotheek van nog geen 93.000 euro kan worden gefinancierd. De gemeente verwacht dat het bedrag voor rente, aflossing en de maandelijkse betaling voor de grond kan concurreren met de prijs van een sociale huurwoning. Speculatie wordt voorkomen door een stelsel aan afspraken, benadrukt Hazendonk. “Mocht een koper zijn woning al na een paar jaar willen verkopen, dan gelden er twee voorwaarden. De woning kan alleen worden verkocht aan iemand uit de doelgroep; dus iemand uit Zaanstad die bij

‘De BKZ-starterswoning van 220.000 euro kan met een hypotheek van nog geen 93.000 euro worden gefinancierd’

voorkeur een sociale huurwoning achterlaat. De winst moet worden gedeeld. Daarvoor hanteren we een speciale rekensom. BKZ krijgt de helft van de winst en bij dalende woningprijzen draagt BKZ voor de helft bij aan de daling. En de nieuwe koper moet weer van vooraf aan onze voorwaarden voldoen. Het blijft dus een sociale koopwoning.”

Minimaal tien jaar blijft de grond en het aandeel van de stenen in eigendom van BKZ. Maar ook als de eigenaar daarna grond en stenen volledig overneemt, dan nog even wordt gewaakt voor



speculatie. “De eerste twee jaar na het ontstaan van het volledig eigendom, houdt BKZ aanspraak op zijn deel van de verkoopwinst”, aldus Hazendonk.

HOGЕ VERWACHTINGEN

Songül Mutluer heeft hoge verwachtingen van de BKZ-starterswoning. “We zijn op dit moment met twee ontwikkelaars afspraken aan het maken over de bouw van in totaal 97 BKZ-starterswoningen. Zij respecteren onze wens om sociale koop te realiseren, maar vinden dat zelf financieel moeilijk te realiseren. Ook willen ze speculatie voorkomen. De BKZ-starterswoning biedt dan uitkomst. Ik verwacht de komende tijd dat ook andere ontwikkelaars die keuze zullen maken.”

Volgens de wethouder is het risico voor de gemeente Zaanstad tamelijk overzienbaar. “De BKZ Holding haalt zelf op de kapitaalmarkt het geld op voor de grond en de gedeeltelijke bouwkosten. De gemeente staat alleen garant. Dat heeft voor ons als voordeel, dat die lening niet drukt op de schuld van de gemeente Zaanstad.” Ook Hazendonk is optimistisch over de risico’s. “BKZ is niet gericht op het maken van winst. Op de goedkoopste woningen lijden we wellicht enig verlies, maar dat wordt in de duurste woningen gecompenseerd. Bovendien kennen we andere BKZ-modellen. Ook daarmee maken we winst. Bovendien rapporteren wij elk kwartaal aan de gemeente over de ontwikkeling van onze financiële positie.” ▢

Wethouder Songül Mutluer: “In ons land voltrekt zich een woonramp”

Foto: Bart Homburg

Dure huursector wordt

In Amsterdam speelt het particuliere vrije huursegment een steeds belangrijker rol. In dit segment komt veel beschikbaar, wordt veel verhuurd en stijgen de prijzen snel. Het gaat vooral om dure huur; de gemiddelde aanvangshuur is nu al rond de 1.400 euro. Omdat verhuren lucratief is, worden koopwoningen steeds vaker verhuurd. Terwijl in Amsterdam meer hogere inkomens binnenstromen, stijgt in de rest van de Metropoolregio het aandeel huishoudens dat is aangewezen op een sociale huurwoning. Aldus de tweejaarlijkse onderzoeken WiA en WiMRA 2019. { Fred van der Molen }

WI A 2019 - ZO ZIT HET

Het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) werd voor de dertiende keer gehouden. 18.273 ingevulde vragenlijsten vormen de basis van het WiA 2019. De Amsterdamse afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) voert de dataverzameling uit, in opdracht van de gemeente en de Amsterdamse woningcorporaties.

Vanaf 2017 en 2019 doen ook alle overige 31 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam mee in het onderzoek. Zie voor deze resultaten pag 32-33.

☒ HET GROTE ONDERZOEK Wonen in Amsterdam 2019 bevestigt wat iedereen al wist of aanvoelde: wonen in de stad wordt in snel tempo duurder en er vestigen zich steeds meer mensen met een hoger inkomen in de hoofdstad. De wetenschappelijke term voor die ontwikkeling is inmiddels maar al te bekend: gentrification. Omgekeerd stijgt in de regio het aandeel huishoudens met een lager inkomen. Voor het eerst is het aandeel sociale huurwoningen in de Metropoolregio Amsterdam kleiner dan het aandeel van de doelgroep (inkomens tot €38.035) daarvoor. Die doelgroep is in de MRA weliswaar licht gegroeid, maar daarbinnen wordt de laagste inkomensgroep kleiner. Daarbij heeft elke deelregio zijn eigen karakteristiek. Een ingrijpendere ontwikkeling is dat het aandeel middeninkomens snel daalt; dat geldt overigens voor bijna alle deelregio's in de Metropoolregio. Dat heeft mede te maken met de vergrijzing.

MEER PARTICULIERE HUUR, SNELLE PRIJSSTIJGINGEN

WiA2019 maakt duidelijk dat het aanbod aan particuliere huurwoningen in de hoofdstad in twee jaar tijd flink is gegroeid. Dat komt mede door nieuwbouw en administratieve wijzigingen bij woningcorporaties, maar de belangrijkste trend is dat een groeiend aantal koopwoningen wordt verhuurd. Dat kan zijn doordat beleggers kopen om te verhuren (buy-to-let) of doordat eigenaren hun woning aanhouden als ze gaan samenwonen of (al dan niet tijdelijk) elders gaan wonen. Het is in ieder geval lucratief om woningen te verhuren. Huurders in de vrije sector betalen gemiddeld

1.286 euro, maar nieuwe huurders betalen gemiddeld al 1.397 euro.

Al jaren wordt er relatief veel verhuurd in de vrije huursector, maar door het extra aanbod zorgde dit segment de afgelopen twee jaar helemaal voor een groot aandeel van het totale aanbod: 47,3 procent

De gemiddelde aanvangshuur is nu al rond de 1.400 euro.

van de huishoudens die een nieuwe woning betrokken, kwam terecht in een particuliere huurwoning, terwijl slechts 28,5 procent van de woningvoorraad daaruit bestaat.

VEEL MUTATIES IN GROEIENDE PARTICULIERE VOORRAAD

Het aantal particuliere huurwoningen is in Amsterdam in twee jaar tijd met ruim 21.000 toegenomen, het aantal koopwoningen zakte ondanks de nieuwbouw met zo'n 3.000. Het aantal corporatiewoningen nam af met een kleine 5.000, waarvan 2.000 is te verklaren uit een administratieve verschuiving: enkele corporaties hebben bij de scheiding DAEB/niet-DAEB woningen ondergebracht in een BV en die mogen daardoor niet meer meertellen als corporatiewoning.

De verschuiving van koop naar particuliere huur speelt vooral in Centrum, Nieuw-West en Zuidoost. Die verschuiving komt natuurlijk niet alleen door wisseling van bewoners, maar ook door nieuwbouw. Dat geldt bij uitstek voor Nieuw-West, en in iets mindere mate ook voor Oost en West.

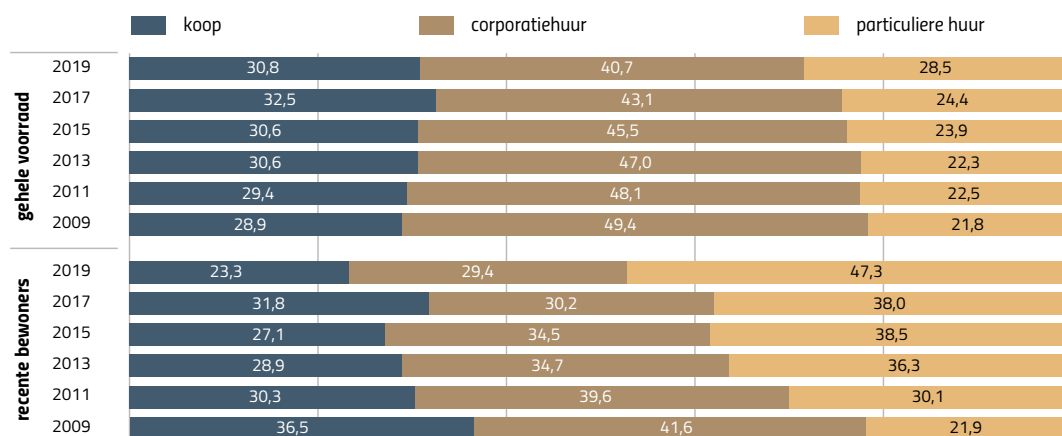
snel groter

nul20.nl/wia2019

Scan code
voor meer info
WiA 2019



WONINGVOORRAAD EN RECENTE BEWONERS NAAR EIGENDOMSSECTOR - 2009-2019



HET LUKT MAAR NIET OM HET AANDEEL MIDDENSEGMENT TE LATEN STIJGEN

Sinds het eerste WiA-onderzoek in 2001 vergelijken de Amsterdamse onderzoekers de woningvoorraad met drie inkomensgroepen: laag, midden en hoog. Lang was de conclusie: er is een virtuele overmaat aan sociale huurwoningen. Dat is niet meer het geval. De marge tussen het aandeel gereguleerde huurwoningen (en de weinige goedkope koopwoningen) en de huishoudens die op deze woningen zijn aangewezen, is in 2019 gezakt tot minder dan 4 procentpunt, en zakt tot nul als we meerekenen dat in de hoofdstad 20 procent van de gereguleerde woningen ook aan middeninkomens mag worden toegewezen. Sterker nog: deze rekensom is niet gecorrigeerd voor woningdelers onder de geënquêteerden. Op basis van de opgegeven (deel)huur lijken zij een gereguleerde woning te huren. Rekenen we mee dat in 4 procent van de

woningen meer huishoudens wonen (dat blijkt uit de BAG) dan zakt de particuliere sociale huurvoorraad van 57.900 naar 50.800 woningen. Dat scheelt een slok op een borrel.

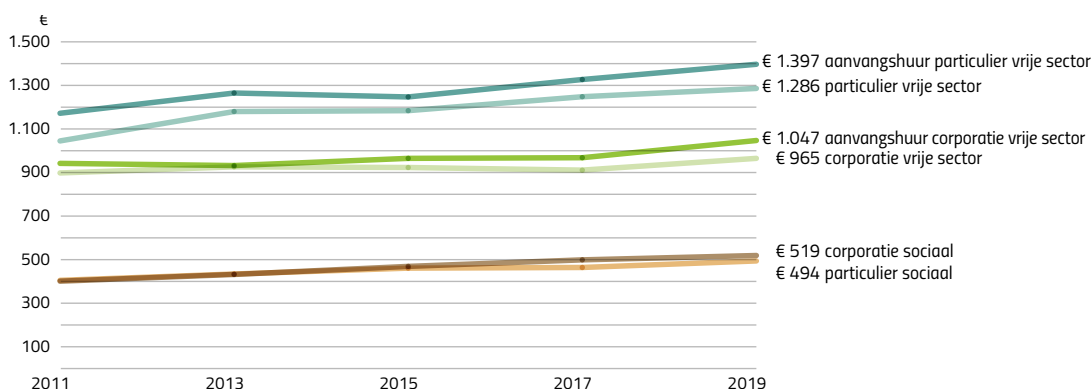
De grafieken in het WiA-rapport waarin de samenstelling van de woningvoorraad en de inkomens van bewoners worden vergeleken zien er prachtig evenwichtig uit, maar zeggen niets over de enorme woningbehoefte, in bijna elk segment. Wat de cijfers wel duidelijk maken is dat Amsterdam een rijkere bevolking krijgt en dat het maar niet lukt om het aandeel middensegmentwoningen te laten stijgen, ondanks alle bouwspanningen. Dat heeft twee redenen: bestaande huurwoningen schuiven door naar het duurdere segment en het aandeel koopwoningen in dit segment daalt door de stijgende woningprijzen.

Was Amsterdam vroeger een stad met relatief arme bewoners, nu ligt het gemiddelde inkomen in de hoofdstad op het Nederlandse gemiddelde. ☐

WONEN IN AMSTERDAM 2019

- Grote dynamiek: kwart woningen kreeg in 2 jaar andere bewoner
- Bijna 50% verhuizingen zit in particuliere huursector
- Sociale huursector slinkt
- Middensegment wil maar niet groeien.
- Aandeel middeninkomens daalt snel: van 20% naar 16%
- Veel koopwoningen worden verhuurd
- Gemiddelde aanvangshuur vrije sector: €1.397

NIEUWE HUURDERS IN DE PARTICULIERE HUURSECTOR BETALEN GEMIDDELD AL BIJNA 1.400 PER MAAND.



Aanbod aan betaalbare wo

Het wordt steeds lastiger om betaalbare woonruimte te vinden in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Hoewel de laatste jaren veel woningen zijn gebouwd, nam het aandeel sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen af. Vooral de particuliere vrijesectorhuur is gegroeid. Het percentage sociale huurwoningen nam af, terwijl het aandeel huishoudens met een laag inkomen licht toenam. Dat blijkt uit het regiobrede onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA). { Fred van der Molen }

WIMRA - ZO ZIT HET

Het tweejaarlijkse regio-brede onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) werd in 2019 voor de tweede keer in de gehele MRA (32 gemeenten) gehouden. Ruim 48.000 inwoners hebben een enquête ingevuld over hun woonsituatie, woonwensen en woonlasten. Deze data zijn aangevuld en verrijkt met registratiedata.

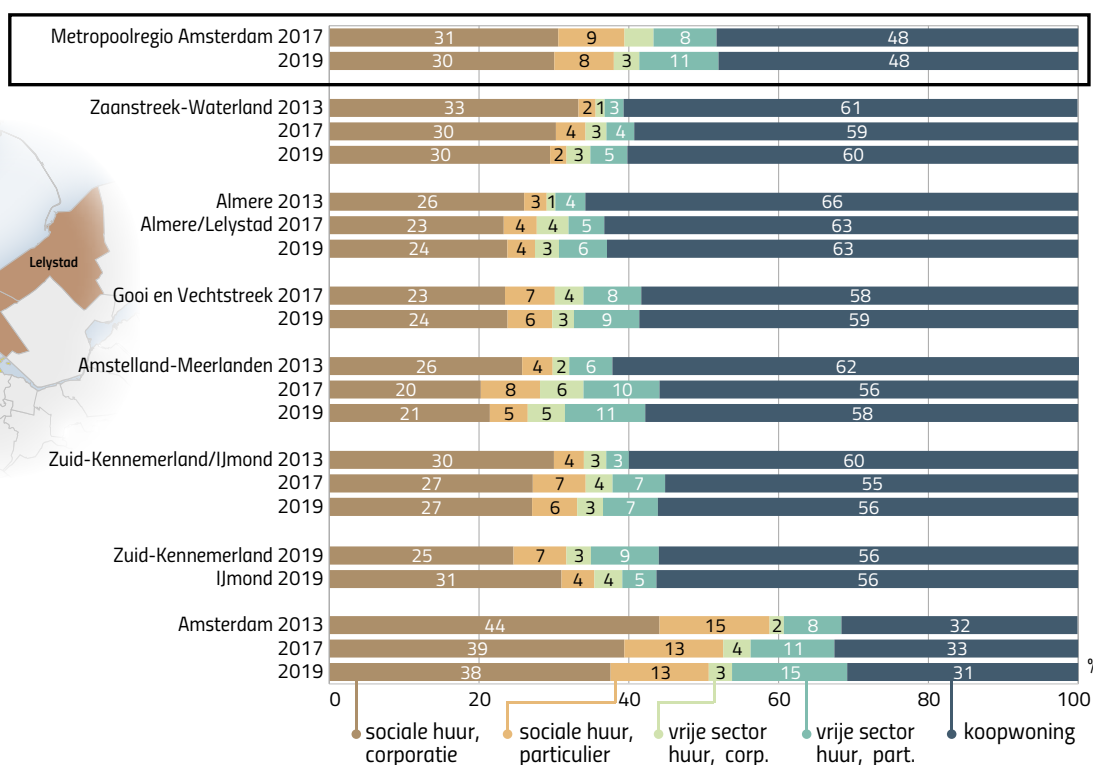
In de MRA worden de volgende deelregio's onderscheiden:



DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM groeit als kool. In twee jaar tijd kwamen er in de 32 gemeenten van de MRA 20.000 huishoudens bij en 26.000 woningen. In absolute aantallen groeide Amsterdam het sterkst (8.000 huishoudens, +1,7%), maar de groei was relatief het grootst in de deelregio's Almere/Lelystad (+3,4%) en Amstelland-Meerlanden (+2,2%). Voor alle deelregio's geldt dat het aandeel ouderen (55+) toeneemt. Buiten Amsterdam neemt in de meeste gebieden ook het aandeel alleenwonenden en eenoudergezinnen toe. Verrassend genoeg neemt het aandeel alleenwonenden in de hoofdstad juist af.

Het gaat al een aantal jaar goed met de economie en veel mensen hebben (weer) een baan. Ook biedt de Metropoolregio een groeiend aanbod aan hoger betaald werk dat mensen aantrekt vanuit binnen- en buitenland. De groep huishoudens met een hoog inkomen groeit daardoor. Tegelijkertijd blijft de groep huishoudens met een laag inkomen onverminderd groot (42%), en is nog een procentpunt toegenomen sinds 2017. Daarbinnen werd wel de groep laagste inkomens kleiner. Opvallender is de sterke afname van het aandeel middeninkomens (van €38.035 tot €57.053) dat in de regio Amsterdam woont. In twee jaar zakte die groep

WONINGVOORRAAD NAAR SEGMENTEN, MRA



ningen blijft dalen

met 5 procentpunten van 23 naar 18 procent. Onder andere vergrijzing (met inkomensval na pensionering) speelt hier een rol.

In Amstelland-Meerlanden (met o.a. Amstelveen en Haarlemmermeer), Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland zijn de inkomens het hoogst. In Amsterdam en Gooi en Vechtstreek is de hoogste inkomensgroep naar verhouding het snelst gegroeid (+3 procentpunt). De groep met een laag inkomen is in Amsterdam met 47 procent relatief groot, maar de hoofdstad is de enige deelregio waar deze groep kleiner wordt. In de deelregio Amstelland-Meerlanden is het aandeel van deze lage inkomensgroep nog altijd laag (34%), ondanks een groei met 4 procentpunt. Lage inkomens wonen relatief vaak alleen; 5 procent van de lage inkomens betreft studenten, zij wonen vooral in Amsterdam en Amstelland-Meerlanden (Uilenstede).

STERKE GROEI VRIJESECTORHUUR

De groei van de vrijesectorhuur zet door en vindt in alle deelregio's plaats. Het gaat inmiddels om 14 procent van de woningvoorraad, waarvan 11 procent in handen is van particulieren/beleggers en 3 procent van woningcorporaties. In Amsterdam gaat de groei gepaard met afname van het aandeel koopwoningen, maar buiten de hoofdstad worden koopwoningen kennelijk niet of zeer beperkt verhuurd.

Van de totale woningvoorraad behoort 7 procent tot de middeldure huurwoningen (huren €720 en €1009) en 6 procent tot de dure huurwoningen (> €1009).

Middeldure huurwoningen zijn vaak middelgrote woningen tussen de 60 en 120 m² (72%). In dure gebieden zoals Amsterdam, Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland zijn ze een stuk kleiner, terwijl in de overige regio's de helft van de bewoners een middeldure woning huurt van meer dan 100 m².

Het aandeel gereguleerde huurwoningen is gezakt van 40 naar 38 procent. De meeste daarvan staan in Amsterdam. Ook relatief heeft de hoofdstad het hoogste aandeel sociale huurwoningen: 51 procent, waarvan 38 procentpunt in handen is van corporaties.

VEEL MUTATIES IN PARTICULIERE HUUR

Er wordt veel verhuisd in de particuliere huursector. Een kwart van de recentelijk verhuisde huishoudens heeft een particuliere huurwoning in de vrije sector betrokken, terwijl dat segment maar

10 procent van de woningvoorraad uitmaakt. Ook bestond de nieuwbouw in de afgelopen periode voor een relatief groot deel uit vrije sector huurwoningen. Bewoners van sociale huurwoningen en koopwoningen zijn honkvaster; die komen minder beschikbaar. In Amsterdam is de doorstroming in de sociale huursector helemaal laag. Relatief meer recente woningbetrekkers vonden onderdak in de kleine particuliere sociale huursector. Dat zijn vaak kleine studio's gericht op jongeren en studenten.

AFNAME SCHEEFWONEN

Sociale huurwoningen van corporaties worden in toenemende mate bewoond door lage inkomens. Tweeëntachtig procent van de huurders van sociale huurwoningen van corporaties in de MRA heeft een inkomen tot 38.035 euro; 13 procent heeft een inkomen boven de 42.436 euro en woont daarmee volgens een veel gebruikte definitie goedkoop scheef. In 2017 ging het nog om 14 procent. In particuliere sociale huurwoningen wonen meer huurders met een hoger inkomen. Daar heeft 20 procent een midden- of hoger inkomen.

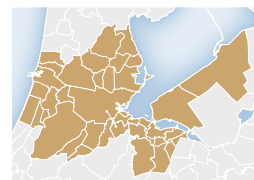
Dure huurwoningen worden logischerwijze voornamelijk bewoond door huishoudens met een hoog inkomen (73%). Maar 11 procent van de dure huurders hoort qua inkomen in een sociale huurwoning. Die wonen 'duur scheef'. In het middeldure huursegment moeten middeninkomens concurreren met rijkere huishoudens, maar ook daar woont een grote groep (32%) duur scheef. Die huurders verdienen dus eigenlijk te weinig voor een middeldure huurwoning.

Kopers zijn veelal veel goedkoper uit. Woningeigenaren in de MRA betalen per maand gemiddeld 755 euro aan hypotheek (bruto). Ze besteden zo'n 17 procent van hun inkomen aan de hypotheek, nog een procentpunt minder dan in 2017. Huurders zijn gemiddeld 29 procent van hun inkomen kwijt aan huur. Deze cijfers zijn natuurlijk niet één op één vergelijkbaar. Eigenaren hebben nog onderhoudskosten, extra belastingen en renteaftrek; huurders nog servicekosten. Maar de conclusie dat kopers relatief minder aan wonen uitgeven, wordt daarmee niet ondergraven.

Gemiddeld geven inwoners van de MRA een 7,1 voor de betaalbaarheid van hun woning, evenals in 2017. Huurders vinden hun woonlasten moeilijker te betalen dan bewoners van een koopwoning (6,1 versus 8,2). Dit heeft vooral met het verschil in inkomen te maken. ▫

nul20.nl/wimra2019

Scan code
voor meer info
WiMRA 2019



KERNCIJFERS MRA 2017-2019

+20.000 huishoudens
+26.000 woningen

- gem. huur sociale sector: **€538**
- gem. aanvangshuur part. vrije sector: **€1.290**
- gem. aanvangshuur corporaties vrije sector: **€1.005**
- Huurquote in sociale huursector: **27%**
- Huurquote in particuliere vrije sector: **33%**
- Voor het eerst is de doelgroep van de sociale huursector groter dan het aandeel sociale huur: **42% versus 38%**.
- De doelgroep van de sociale huursector is licht gegroeid, maar het aandeel laagste inkomens (<€22.700) neemt daarin af.
- Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (>€76.070) groeit.
- Het aandeel huishoudens met een middeninkomen neemt verder af.
- De particuliere vrijesectorhuur groeit. De woonlasten liggen er hoog.
- Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties is afgenomen van **31%** in 2017 naar **30%** in 2019.
- Huurders zijn gemiddeld **29%** van hun inkomen kwijt aan huur; bij recent verhuisden heeft 20% een huurquote van 40% of meer.
- Woningeigenaren zijn gemiddeld **17%** van hun inkomen kwijt aan hypotheeklasten



Airbnb beweegt, een beetje

✘ Airbnb zegt toe de nieuwe wetgeving voor vakantieverhuur te gaan ondersteunen door advertenties zonder registratienummer te weigeren. Ook neemt het verhuurplatform nieuwe maatregelen om overlast te bestrijden.

De nog te behandelen Wet Toeristische Verhuur moet steden meer handvatten geven om vakantieverhuur te reguleren, bijvoorbeeld via een meldplicht en bijbehorend registratienummer. Maar verhuurplatforms hoeven advertenties zonder registratienummer niet te weigeren. Airbnb zegt nu toe dat wel te gaan doen, maar wel met een slag om de arm: andere boekingsplatforms moeten 'eenzelfde inspanning leveren'.

Zonder zo'n registratienummer blijft de opsporing van illegale vakantieverhuur uitermate moeilijk. Airbnb weigert tot op heden unieke adresinformatie te delen en wil ook geen advertenties blokkeren die in strijd zijn met lokale regels, zoals de maxima van vier personen en dertig verhuurdagen.

Airbnb komt wel met concrete toezeggingen om overlast te bestrijden, zoals een telefonisch meldpunt voor overlastklachten. Het verhuurplatform zegt tevens een verbeterd webportaal voor buurtondersteuning te hebben gelanceerd.

Airbnb biedt ten slotte aan in meer steden automatisch toeristenbelasting te innen. Amsterdam heeft zo sinds 2015 al meer dan 34 miljoen euro ontvangen.



Parteon zet vaart achter isolatie

✘ Parteon heeft met zes lokale partners een overeenkomst gesloten om de komende twee jaar een groot deel van haar 16.000 woningen in de Zaanstreek beter te isoleren. De corporatie ziet dit als een belangrijke eerste stap naar het naar (vrijwel) energieneutraal en gasloos maken van haar woningbezit. De komende twee jaren investeert Parteon 20 miljoen euro in deze isolerende maatregelen. De werkzaamheden starten in september.

De zes bedrijven geven een energieprestatieadvies op maat en treffen isolerende maatregelen, zoals gevel-, dak- en bodemisolatie, nieuwe kozijnen en mechanische ventilatie.

Vergunningenstelsel nodig voor vakantieverhuur

✘ Amsterdam gaat een vergunningenstelsel voor vakantieverhuur optuigen, nadat De Raad van State recentelijk tot veler verrassing uitsprak dat voor vakantieverhuur een vergunning nodig is. De betreffende rechtszaak draaide om de legitimiteit van een boete van 6.000 euro, omdat een verhuurder haar woning niet had aangemeld voor vakantieverhuur. De betreffende vrouw hoefde haar boete niet te betalen, omdat Amsterdam geen meldplicht zonder vergunningstelsel had mogen invoeren. Vervolgens trok Amsterdam voor zo'n vier ton aan uitstaande boetes in.

Ivens aarzelde aanvankelijk over het optuigen van een arbeidsintensief vergunningstelsel, vooral omdat de nieuwe Wet Toeristische Verhuur gemeenten nieuwe mogelijkheden biedt om vakantieverhuur te reguleren. Maar het is niet zeker dat deze wetgeving spoedig wordt behandeld.



Amstelveen wil voorrang voor leerkrachten en zorgpersoneel

✘ De Amstelveense gemeenteraad bepaalde bij de vaststelling van de Woonagenda 2020-2023 dat meer sociale en middeldure huurwoningen moeten worden toegewezen aan specifieke doelgroepen, zoals leerkrachten en zorgpersoneel. De raad verlangt ook een actieplan voor het realiseren van kleinere koopwoningen om de doorstroming vanuit de sociale huur te bevorderen. Bovendien wordt extra aandacht gevraagd voor passend en veilig wonen voor ouderen.

De raad toonde zich kritisch over het onderhoud van sociale huurwoningen door Eigen Haard. Men wil in de nieuwe prestatieafspraken een onafhankelijke analyse opnemen op basis waarvan afspraken worden gemaakt over het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Aanbod middeldure huurwoningen daalt

✘ De aanvangshuren in de vrije sector zijn in de tweede helft van 2019 gestegen met 4,5 procent ten opzichte van een jaar eerder en in Amsterdam met ruim 10 procent. De spoeling wordt voor middeninkomens steeds dunner en huurders krijgen steeds minder woning voor hun geld, zo blijkt uit de rapportage 'Transparantie in de verhuurmarkt' van VGM NL en NVM. De gemiddelde aanvangshuur is nu 1.104 euro voor een appartement en 1.080 euro voor een eengezinswoning. De gemiddelde huurprijs per m² is in de hoofdstad in een jaar tijd met 10,6 procent gestegen naar 20,73 euro, tegenover landelijk 11,92 euro. Recentelijk bleek uit het onderzoek Wonen in Amsterdam 2019 dat de aanvangshuur in de particuliere sector al is gestegen naar zo'n 1.400 euro.

PERSONALIA



✘ Verduurzamingsexpert **Zeno Winkels** wordt de nieuwe algemeen directeur van de Woonbond. Winkels volgt op 1 mei de huidige directeur Paulus Jansen op, die in juli met pensioen gaat. Zeno Winkels (1972) studeerde milieu- en agrarische economie in Wageningen. Hij is op dit moment werkzaam bij TU Delft en Climate-KIC, een organisatie die zich Europa-breed richt op verduurzaming.



✘ **Jan Willem Kluit** heeft afscheid genomen bij Stadgenoot. Hij gaat met vervroegd pensioen. In zijn functie als manager gebiedsbeheer was hij onder andere betrokken bij de realisatie van de tijdelijke STEK-complexen voor statushouders en jongeren, en veel eerder bij de 'skaeve huse' voor onaanpaste huurders. Hij werkte eerder bij de AWV en de AFWC. Kluit was een van de initiatiefnemers van NUL20.



Provincie: Amsterdam moet meer statushouders huisvesten

✘ Amsterdam schiet structureel tekort in het huisvesten van verblijfsgerechtigden. Dat stelt de provincie Noord-Holland. Amsterdam krijgt nog tot 1 juli 2020 de gelegenheid om de achterstand in te halen. Mocht dat niet lukken, dan gaat de provincie de achterstand op kosten van de gemeente wegwerken.

Wethouder Laurens Ivens reageert verbolgen: "Terwijl er historisch weinig sociale huurwoningen vrijkomen en er gigantisch veel mensen deze woningen dringend nodig hebben, is het ons toch gelukt om de achterstand nagenoeg weg te werken. Van ruim 1.000 in 2016 naar 86 nu. Dat juist op dit moment de provincie dan deze stap zet, doet geen recht aan de enorme inspanningen die de Amsterdamse corporaties en de gemeente de afgelopen tijd hebben geleverd."

De Amsterdamse woningcorporaties brachten 1.854 statushouders onder dak in de periode 2016-2018.

Elke gemeente krijgt halfjaarlijks een taakstelling gerelateerd aan het inwonertal. Dit half jaar moet Amsterdam - inclusief de achterstand - 472 statushouders huisvesten.

Commissie moet Goois conflict beslechten

✘ Het lukt de gemeente Gooise Meren en woningcorporatie Dudok Wonen maar niet om tot prestatieafspraken te komen. Ze hebben nu de Commissie Dekker gevraagd het geschil te beslechten. Gooise Meren wil de komende jaren vierhonderd extra sociale huurwoningen en Dudok draagt daar volgens de gemeente onvoldoende aan bij. Dudok bouwt wel, maar de corporatie verkoopt en liberaliseert ook woningen. Daardoor krimpt per saldo de sociale woningportefeuille.

Volgens de corporatie mag de gemeente zich niet bemoeien met haar portefeuillestrategie. Daarnaast meent Dudok dat de gemeente zelf onhandig opereert en onvoldoende locaties voor sociale nieuwbouw beschikbaar stelt. Vanwege het slepende conflict is Dudok inmiddels al uitgesloten van sociale woningbouw op gemeentegrond. Ook dat is tegen het zere been van de corporatie.

De commissie onder leiding van oud-minister Dekker is speciaal ingesteld om geschillen over prestatieafspraken op te lossen.

'Ijmuiden is toe aan een andere smoel'

Woningbedrijf Velsen (WBV) staat voor een gigantische opgave. De komende acht jaar wil directeur Rogier van der Laan honderden miljoenen investeren in sloop/nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. "We gaan de komende acht jaar bijna de helft van onze portefeuille vernieuwen of verbeteren en daarmee Ijmuiden een andere smoel geven." { Bert Pots }

WBV



Oorsprong: gemeentelijk woningbedrijf

Vanaf 1995 reguliere woningcorporatie

Bezit: circa **6.500** woningen

Zwaartepunt: Ijmuiden

42% gebouwd tussen 1949 en 1959

Veel 1- en 2-persoons-huishoudens

Voor 2028: verbetering/vernieuwing **2.800** woningen.

WONINGBEDRIJF VERWACHT TOT 2028 maar liefst 300 miljoen euro aan sloop/nieuwbouw, groot onderhoud, renovatie en verduurzaming uit te geven. Een groot deel van dat geld gaat naar het naoorlogse Ijmuiden. De eerste 380 woningen uit de wederopbouwperiode worden inmiddels aangepakt. "Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben de Duitsers een groot deel van het oude Ijmuiden met de grond gelijk gemaakt om de toegang tot het Noordzeekanaal te kunnen verdedigen. Na de oorlog is de stad aan de hand van een plan van de fameuze architect Willem Dudok opnieuw opgebouwd. Op een sobere manier, veel schraler dan eerder in Hilversum. Dudok situeerde in Ijmuiden langs een aantal hoofdassen overwegend portieketageflats. Die woningen vormen nu het hart van ons bezit, maar deze woningen zijn na ruim zestig jaar wel aan het einde van hun levensduur. Ze zijn bovendien niet duurzaam. Daar moet echt veel gebeuren."

FANTASTISCH UITZICHT

Ook zijn er functionele gebreken. "Die portiekwoningen zijn niet voorzien van een lift. Wij willen onze oudere bewoners, die net als elders langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen, meer comfort bieden." Dat kan volgens hem door een gepaste vorm van sloop/nieuwbouw. "Met de sloop van achthonderd woningen denken we voldoende te kunnen voorzien in de vraag van onze oudere bewoners." Sloop/nieuwbouw levert volgens hem niet alleen comfortabele, levensloopbestendige woningen op. "Als we de oude portiekflats van drie bouwlagen bijvoorbeeld vervangen door nieuwbouw van vijf lagen, dan ontstaat voor veel bewoners een fantastisch uitzicht. Zee, duinen, industrie. Daarmee hebben we echt iets bijzonders in de aanbieding."

TIJD VOOR LOKAAL MAATWERK

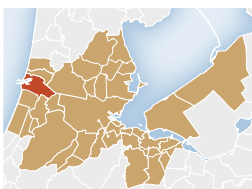
Hoewel ook in Ijmuiden de spanningen op de woningmarkt toenemen, zit groei van de woningvoorraad er niet in: "Dat kan het bedrijf financieel en organisatorisch niet aan." WBV huisvest vooral één- en tweepersoonshuishoudens en de doorstroming neemt af. "De strijd om die beschikbare woning wordt almaar heviger. Dat heeft ook te maken met de komst van een ander systeem van woonruimteverdeling. Wij en de collega-corporaties hebben ons vorig jaar aangesloten bij Kennemerland. Vroeger ging ongeveer 85 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen naar iemand uit de gemeente Velsen. Dat aantal is in één jaar tijd gedaald naar 55 procent."

Voor Van der Laan is die daling een punt van zorg. "Het is goed als mensen de vrijheid krijgen om te verhuizen. Maar als er steeds minder woningen beschikbaar komen en mensen steeds verder van Amsterdam naar een woning zoeken, dan moeten we ons de vraag stellen of we die druk eerlijker kunnen verdelen. Misschien moeten bepaalde inwoners van Velsen toch een betere voorrangspositie krijgen. Het is nu een goed moment om na te denken over meer lokaal maatwerk."

EIGENTIJDS GEZICHT

De keuze van WBV voor sloop/nieuwbouw biedt volgens Van der Laan ook een enorme kans voor de regio. "Wie het centrum van Ijmuiden bezoekt, reist als het ware terug in de tijd. De stad is wel toe aan een andere smoel. Ook de gemeente Velsen heeft wel behoefte aan een meer eigentijds gezicht."

Daarbij kan Ijmuiden door verdichting een bijdrage leveren aan het verminderen van de woningnood in de Metropoolregio Amsterdam. "In de re-



Woningcorporaties in de MRA: Woningbedrijf Velsen

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 Woningbedrijf Velsen.



gio is sprake van een groot woningtekort. Er bestaat onder meer behoefte aan meer koop- en vrije sector huurwoningen. Door te verdichten kunnen wij in IJmuiden ruimte vrijspelen voor een meer gevarieerd woningaanbod. Dat doen we niet zelf, maar ik ben ervan overtuigd dat ontwikkelaars en beleggers belangstelling zullen hebben voor dergelijke locaties.” Het mes snijdt volgens hem ook nog aan een andere kant. “De regio kan ook iets voor ons betekenen. Als zich meer koopkrachtige mensen in IJmuiden vestigen, dan levert dat een positieve bijdrage aan het behoud van bijvoorbeeld winkelveorzieningen.”

De aandacht voor het hart van IJmuiden komt nadat het woningbedrijf de aanpak van Zeewijk, eveneens in IJmuiden, heeft afgerond. “In de jaren zeventig zijn daar flats van 12-hoog gebouwd. Rond

lijk zou zijn. “Voor ons geldt dat zeker niet. Soms is het lastig projecten doorgang te laten vinden. Ook wij worden geconfronteerd met de gevolgen van strenge regels rond PFAS en stikstofdepositie. Maar bij onze laatste vernieuwingsprojecten hebben daarvoor toch een goede oplossing weten te vinden en die projecten kunnen doorgaan. En ook voor de komende jaren zullen we een maximale inspanning leveren om de kwaliteit van onze portefeuille te verbeteren.”

Ook vanuit duurzaamheidsperspectief is dat dringend noodzakelijk. In 2018 had nog maar 16 procent van de portefeuille van WBV een groen energielabel. “We proberen onze achterstand in te lopen. Over tien jaar moet dat precies omgekeerd zijn. In 2028 moet de portefeuille voor 61 procent bestaan uit woningen met een A- of een B-label.” □

ROGIER VAN DER LAAN

Rogier van der Laan is sinds drie jaar directeur-bestuurder van Woningbedrijf Velsen. Daarvoor was hij elf jaar directeur-bestuurder van een Zuid-Hollandse plattelandscorporatie.

‘Na de aansluiting bij regio Kennemerland daalde het aantal toewijzingen aan Velsenaren van 85 naar 55 procent’

de eeuwwisseling was daar sprake van ernstige sociale problematiek. Veel drugsoverlast. Daar is een omvangrijke saneringsoperatie uitgevoerd. Veel flatgebouwen zijn gesloopt. We zijn inmiddels aangeland bij ons laatste project, de laatste flat aan de Orionweg maakt plaats voor een gemengd woningaanbod, en ik durf te zeggen dat die wijk er weer supergoed bijstaat.”

NOOIT KLAAR

Daarna wordt het volgens Van der Laan tijd om in Velsen-Noord aan de slag te gaan. De woningen daar zijn dan zo’n zestig jaar en zullen moeten worden verbeterd.”

De Autoriteit Woningcorporaties maakte corporaties kortgeleden het verwijt dat zij minder investeren dan volgens de eigen meerjarenramingen moge-



De Noostraat, IJmuiden. Na de oorlog is de stad naar een plan van Dudok opnieuw opgebouwd.

Per saldo kwamen er in de MRA in 2019 bijna 15.000 woningen bij

Woningbouwproductie in

Gezien de vele sombere geluiden valt het nog mee met de nieuwbouwproductie in de Metropoolregio Amsterdam. Vorig jaar kwamen er per saldo bijna 15.000 woningen bij; daarnaast nam de hoofdstad ook weer 7.125 woningen in aanbouw. Daar zaten verrassend veel dure huurwoningen bij en relatief weinig koopwoningen en sociale huurwoningen. { Fred van der Molen }

IN 2019 NAM in de 32 MRA-gemeenten de woningvoorraad toe met 14.587, bijna 10 procent minder dan in het piekjaar 2018, aldus een voorlopige opgave van CBS. Voor Amsterdam kwam het saldo van nieuwbouw, sloop en andere mutaties uit op 5.850. Het officiële nieuwbouwcijfer bleef voor de hoofdstad hangen op 5.007, maar dat komt ook doordat alle woningen die via transformatie en dergelijke tot stand komen, daarin niet worden meegeteld. Dat waren er bijna 2.583.

Na de hoofdstad leverde Almere de meeste woningen op (1.653), gevolgd door het kleine Diemen. Die gemeente realiseerde met 1.218 woningen relatief de hoogste productie van heel Nederland. Het aantal inwoners van de MRA groeide vorig jaar met bijna 30.000 tot bijna 2,5 miljoen personen.

Wie prognoses over de woningproductie wil maken, grijpt veelal terug op de bouwvergunningen. Daarin zit een terugval. Voor de hoofdstad zijn overigens het aantal bouwvergunningen weinig maatgevend. De vergunningen die Amsterdam

- anders dan veel andere gemeenten - aan CBS doorgeeft, betreft niet het aantal betrokken woningen maar het aantal bouwprojecten (van individueel mogelijk wel honderden woningen).

De hoofdstad monitort liever de bouwstart van projecten. Helaas doen andere regiogemeenten dat (nog?) niet, zodat we ons om een beeld te vormen van de naaste toekomst verlaten op de Amsterdamse cijfers. Die dragen gemiddeld voor de helft bij aan de totale MRA-bouwproductie. De startbouwcijfers betreffen reguliere nieuwbouw en woningtoevoeging via transformatie en herbesteding.

STARTBOUW: VEEL DURE WONINGEN

De Amsterdamse woningproductie is met 7.125 in aanbouw genomen woningen nog altijd hoog, maar valt flink lager uit dan in het recordjaar 2018 (8.639 woningen). Opvallend is het grote aantal dure huurwoningen dat nu wordt gebouwd. Ontwikkelaars bouwen in het vrije marktsegment

kennelijk liever dure huurwoningen dan koopwoningen: 2.550 dure huur (> €1000) versus 1.434 koopwoningen.

De bouwproductie van de Amsterdamse woningcorporaties, 1.601 woningen, bleef in 2019 nog ver achter bij de streefcijfers uit de nieuwe prestatieafspraken: vanaf volgend jaar staan de corporaties op de rol voor gemiddeld 2.500 sociale huurwoningen per jaar. Maar wellicht houden de corporaties nog even de adem in. In 2019 gelden nog de oude prestatieafspraken en daaraan voldoen de corporaties ondanks de terugval. Het gros van de productie kwam voor rekening van De Key die meer dan duizend studentenwoningen in aanbouw nam in Noord en Nieuw-West. Naast deze 1.077 studentenwoningen gingen er slechts 524 reguliere sociale huurwoningen in productie, waarvan 152 woningen voor jongeren/starters.

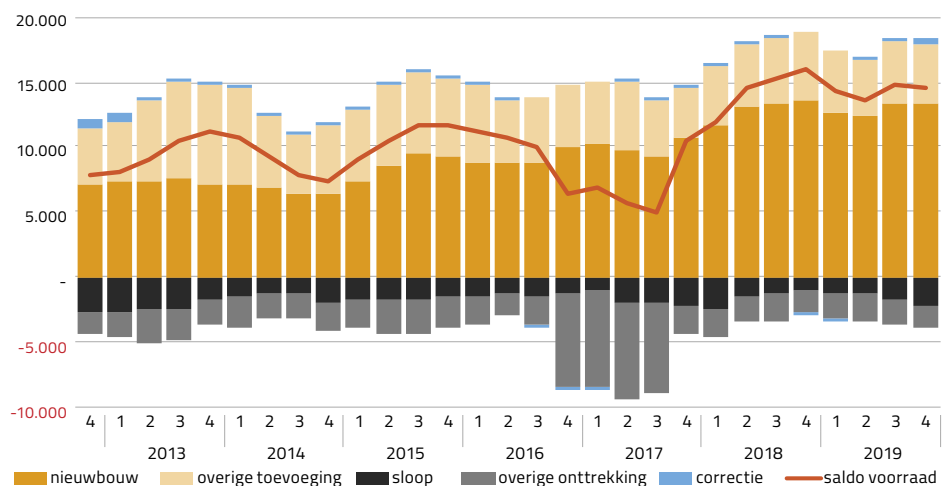
Dan het middensegment. Sinds 2015 is er in Amsterdam een redelijk constante productie, zo tussen de 1.150 en 1.250 huurwoningen met huren tussen de 720 en 1.000 euro. In 2019 werden 1.228 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen, vooral in Zuidoost (547) en Oost (352).

In 2019 bestond 27 procent van de nieuwbouwproductie uit sociale huurwoningen en 17 procent uit middeldure huur. Van de 40-40-20 ambitie van het college is kortom nog niets te zien. Vanwege de lange duur van de projectontwikkeling kan dat zelfs nog wel enige jaren duren. □

ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM (4 KWARTALEN VOORTSCHRIJDEND)

Bron: CBS/bewerking NUL20

In 2019 nam in de 32 MRA-gemeenten de woningvoorraad toe met 14.587, bijna 10 procent minder dan in het piekjaar 2018. Diemen realiseerde met 1.218 woningen relatief de hoogste nieuwbouwproductie van heel Nederland. Na de hoofdstad leverde Almere de meeste woningen op (1.653 nieuwbouw + 171 overige toevoegingen). De nieuwbouwproductie in Amsterdam liep flink terug: van 7.530 naar 5.007; of van 10.340 naar 7.590 inclusief alle woningen die via transformatie en herbesteding werden toegevoegd. Er werden in de hoofdstad ook 958 woningen gesloopt in 2019.





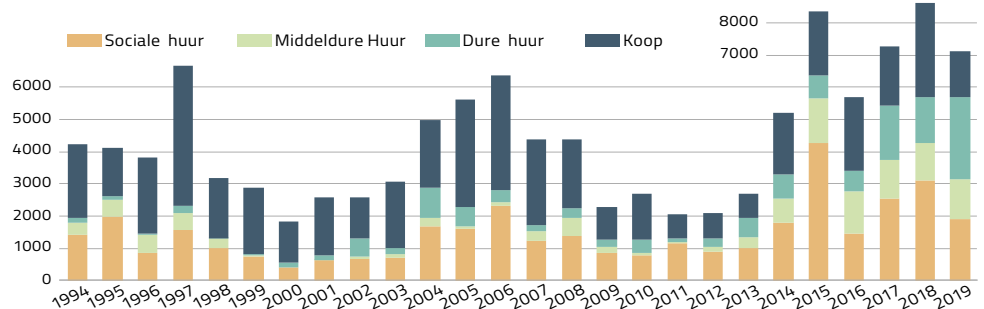
de regio Amsterdam



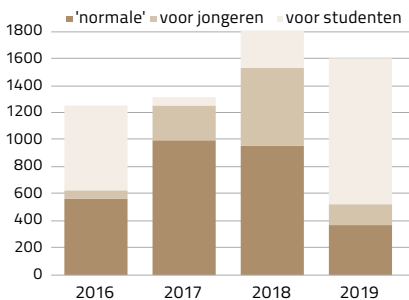
STARTBOUW AMSTERDAM 2019

Bron: Amsterdam, G&O

In 2019 werd in Amsterdam stevig doorgebouwd, al valt de productie met 7.125 wel flink lager uit dan in het recordjaar 2018 (8.639 woningen). Er zijn opvallend veel dure huurwoningen (36%) in aanbouw genomen. Zeventwintig procent van de productie bestond uit sociale huur en 17 procent uit middeldure huurwoningen.



WONINGPRODUCTIE CORPORATIES



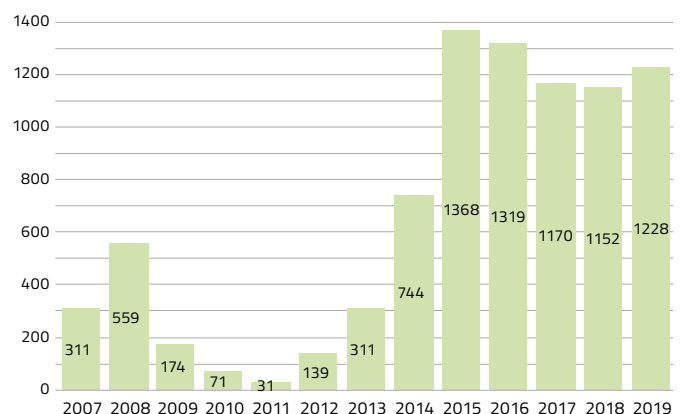
De Amsterdamse woningcorporaties namen 1.601 huurwoningen in aanbouw, waarvan 1.077 studentenwoningen. Van de overige 524 reguliere sociale huurwoningen zijn er 152 bestemd voor jongeren/starters. De corporatieproductie in 2019 bestaat dus voornamelijk uit kleine studio's.

Ondanks deze wat magere score voldoen de corporaties aan de prestatieafspraken 2016-2019. Daarbij werd ingezet op een gemiddelde jaarproductie van minimaal 1.200 sociale huurwoningen, waarvan minimaal 800 voor niet-studenten. De corporaties bouwden over vier jaar gemiddeld 1.490 sociale huurwoningen per jaar, waarvan 981 reguliere en 509 voor studenten. Onder 'regulier' vallen ook de zelfstandige jongerenwoningen.

CONSTANTE BOUWSTROOM MIDDELDURE HUUR

Amsterdam heeft sinds 2015 een redelijk constante productie in het middensegment, zo tussen de 1.150 en 1.250 huurwoningen. Daarbij gaat het om huren tussen de 720 en 1000 euro. Deze woningen worden voornamelijk door commerciële partijen ontwikkeld en veelal door institutionele beleggers afgenomen. Kort geleden sloot Amsterdam een akkoord met deze partijen dat ook de komende jaren een bouwstroom van middeldure huurwoningen moet garanderen.

In 2019 werden 1.228 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen, vooral in Zuidoost (547) en Oost (352). Van de 40-40-20 ambitie van het college is in de bouwcijfers nog niets te zien. Vanwege de lange duur van de projectontwikkeling kan dat zelfs nog wel enige jaren duren. In 2019 bestond 17 procent uit middeldure huur.





GEBOUWD IN AMSTERDAM

Gebouwd in Amsterdam ontwikkelt zich tot een mooi gemeentelijk archiveringsproject. Tot voor kort ging de digitalisering van de projectenboeken tot de editie 2005-2006, maar inmiddels staan op de site beschrijvingen van alle woningbouwprojecten (en nog veel meer) sinds 1988. Projecten kunnen op bouwjaar, naam architect, opdrachtgever, aannemer, adres of stadsdeel worden teruggevonden. → www.gebouwdin.amsterdam.nl

DE NIEUWE KERN

Tussen station Duivendrecht, de Johan Cruijff Arena, de A2 en het Amstel Business Park verrijst de komende jaren een nieuwe stadswijk met 4.500 tot 6.000



woningen rondom een groot stadspark. Stedenbouwkundig bureau West8 heeft deze visie vormgegeven. Directeur Adriaan Geuze geeft in deze video een toelichting. → nul20.nl/dnk

DAK VOOR DAKLOZEN

Hoe vinden we in deze tijden van woningnood een dak voor mensen die voor hulp en zorg afhankelijk zijn van de stad? In deze reportage van BWL praat Susanne Heering in haar zoektocht naar opvang met de gemeente, hulpverleners en mensen die dakloos of thuisloos zijn geworden. → nul20.nl/video/dak-voor-daklozen

BEREKEN JE REISTIJD

Mapitout is een handige site om je reistijd te berekenen, of je nu met de auto, per fiets, openbaar vervoer



of te voet gaat. Dit kaartje geeft aan hoe ver je kunt wonen om toch per fiets binnen een uur op de Dam te staan. → mapitout.iamsterdam.com

Speculanten en revolutiebouwers

Tussen de vaststelling in 1877 van het plan-Kalff voor de uitleg van de stad en het begin van de Tweede Wereldoorlog in 1940 zijn in Amsterdam bijna 135.000 nieuwe woningen gebouwd. Het overgrote deel daarvan, ruim 100.000, is gerealiseerd door ontwikkelaars met een winst oogmerk. Deze particuliere ontwikkelaars hebben hun inspanningen veel minder goed gedocumenteerd dan de woningcorporaties. Rens Smid heeft met deze studie als doel om die lacune op te vullen.

Welke regels golden er in de bouw in Amsterdam? Hoe werden grondposities en later erfpachtcontracten verkregen? Hoe kwamen de projectontwikkelaars aan hun financiering? Welke rol speelden de hypotheekbanken? Hoe verliep de exploitatie? Dat zijn interessante vragen waar de studie licht op werpt. Het grote probleem is dat er maar weinig materiaal bewaard is gebleven uit die lange periode. Smid heeft dan ook gewoekerd met de schaarse informatie die hij boven tafel wist te halen. Het maximaal gebruiken daarvan leidt er regelmatig toe dat de gepresenteerde informatie onnodig gedetailleerd is. Smid maakt noodgedwongen veel gebruik van het archiefmateriaal over het gemeentelijk handelen ten opzichte van de projectontwikkelaars, maar dat geeft niet direct inzicht in hun eigen overwegingen en berekeningen. Het boek bevat prachtige kaarten van Bouw- en Woningtoezicht van de bloksgewijze uitleg van de stad. Die hadden een uitgebreidere toelichting verdiend dan alleen de locatie-aanduiding.

WEINIG BRONNEN

Volgens Smid werden de particuliere ontwikkelaars indertijd (en ook nu nog) door velen beschouwd als speculanten en revolutiebouwers. Het tweede doel van zijn studie is om na te gaan of zij dat inderdaad waren. Met kranten- en tijdschriftartikelen en weergave van discussies in de gemeenteraad roept Smid een beeld op van het debat. Het feitenmateriaal dat hij aandraagt is erg interessant, maar ook erg dun. Hij beschrijft bouwprojecten van vijf van de vele tientallen tot wellicht honderd ontwikkelaars, gegevens over de tarieven van vijf hypotheekbanken, de prijsontwikkeling over langere tijd van 25 percelen en fragmentarische gegevens over de exploitatie. Daarbij gaat de studie over ruim 60 jaar en heeft het schaarse materiaal betrekking op sterk van elkaar verschillende periodes met steeds veranderende regelgeving en economische omstandigheden. En het maakt nogal wat uit of het gaat over De Pijp of over de Concertgebouwuurt!

In zijn conclusie wijst Smid op de huidige populariteit van de buurten die vanaf het eind van de 19e eeuw gebouwd zijn. Het bewijst volgens hem dat projectontwikkelaars heel goed in staat waren duurzame woningen en wijken te realiseren. De vraag is of hij dat nu ook had kunnen beweren zonder de 25 jaar aan stadsvernieuwingsinspanningen van de overheid en corporaties in die wijken.

Speculanten en revolutiebouwers
- Projectontwikkeling in
Amsterdam 1877-1940. Auteur
Rens Smid. Uitgeverij Van Tilt.
€29,50, 208 pagina's. ISBN
9789460044595





Experimentele Woningbouw in Nederland 1968-1980

📖 In reactie op de vele uniforme middelhoogbouwflats uit de Wederopbouwperiode besloot de toenmalige minister van Volkshuisvesting dat er ruimte moest komen voor kwaliteit en onderscheidende nieuwbouw. In 1968 werd daartoe het programma Experimentele Woningbouw gelanceerd en konden architecten naar hartenlust ontwerpen maken. In het boek *Experimentele Woningbouw in Nederland 1968-1980* wordt daar op teruggekeken.

Experimentele Woningbouw in Nederland 1968-1980. Auteurs: Marcel Barzilay, Ruben Ferwerda, Anita Blom, uitgeverij NAI010, 160 pag, paperback 29,95 ISBN: 978-94-6208-534-3



Oud en zelfstandig in 2030 - Een reisadvies

📖 Om de zorg voor thuiswonende ouderen in de toekomst op peil te houden is het nodig nu te investeren in geschikte woningen, in digitalisering van dagelijks leven en zorg, en in lokale en regionale samenwerking in zorg en ondersteuning. Dat schrijft de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen in dit advies dat commissievoorzitter Wouter Bos op 15 januari heeft aangeboden aan minister Hugo de Jonge van VWS.

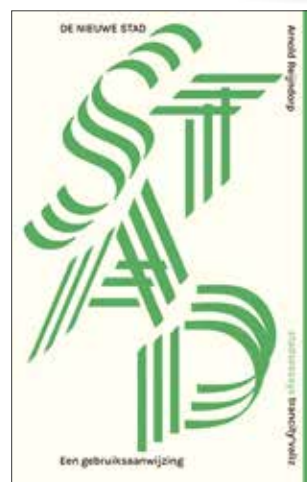
Oud en zelfstandig in 2030 - Een reisadvies. Rapport van de commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. Gratis te downloaden van de site van de Rijksoverheid.



De Nieuwe Stad, een gebruiksaanwijzing

📖 Met het essay 'De Nieuwe Stad, een gebruiksaanwijzing' sluit bijzonder hoogleraar Arnold Reijndorp tien jaar onderzoek in nieuwe stedelijke gebieden af. In het essay doet Reijndorp een poging het fenomeen Nieuwe Stad te ontrafelen. Dan gaat het om steden als Almere, Nieuwegein, Zoetermeer en Lelystad. Reijndorp of de uitgever heeft er de subtitel 'een gebruiksaanwijzing' aan meegegeven. Dat is ongetwijfeld een reactie op het verzoek van het bestuur van de Han Lammerleerstoel dat ten grondslag ligt aan dit essay: of hij na al die genuanceerde wetenschappelijke teksten nu eens een stuk kon schrijven met praktische oplossingen voor bestaande problemen.

*De Nieuwe Stad, een gebruiksaanwijzing. Auteur Arnold Reijndorp. Uitgever Trancity*Valiz. 135 pag. PDF gratis te downloaden via: <https://www.trancity.nl/downloads/de-nieuwe-stad.html>. De paperback kost 17,50. ISBN 978-94-92095-82-4*



Amsterdam Urban Design - Work in Progress 2020

📖 Dankzij dit lijvige Engelstalige boekwerk kunnen we in de keuken kijken bij de Amsterdamse afdeling Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid. Alle grote ontwikkelgebieden in de Amsterdamse regio worden voorgesteld, niet alleen die binnen de gemeentegrenzen liggen maar ook die in aanpalende gebieden in Haarlemmermeer, Zaanstad en Almere. Bij elkaar maakt dit naslagwerk nog weer eens duidelijk welk een verpletterende hoeveelheid projecten men in de Amsterdamse regio onder handen heeft.

Amsterdam Urban Design - Work in Progress 2020, Uitgever Gemeente Amsterdam, Hoofdredacteur Eric van der Kooij. €30. Engelstalig, 352 pagina's. Te bestellen via NAI Boekverkopers. ISBN:9789090326337



Hoe leefbaar is Amsterdam?

ELDERS IN DIT nummer staan de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek van Wonen in Amsterdam 2019. Voor deze 'buurtvredeheidsscores' worden indicatoren gebruikt die vallen in de categorieën Schoon, Heel en Veilig. Bij het WiA-onderzoek zijn daar vragen die vallen onder de noemer 'Prettig Samenleven' aan toegevoegd. In deze barometer aanvullende informatie bij een drietal categorieën.

SCHOON

Straatvuil blijkt een grote ergernis van veel Amsterdammers. Tussen 2017 en 2019 is de overlast door vervuiling bovendien enorm toegenomen. Het stedelijke rapportcijfer is met 0,3 gezakt naar 5,9. Een 7 en hoger vinden we slechts in twee wijken in Oost - Middenmeer (Watergraafsmeer) en Oostelijk Havengebied - en in Nellestein bij de Gaasperplas in Zuidoost. Getuige de scores ergeren de bewoners van de wijken Burgwallen Oude Zijde (4,2) en Nieuwe Zijde (4,4) zich groen en geel aan de vervuiling. In 2017 was er nog maar één wijk met een score lager dan 5, nu zijn dat er vijf: naast beide Burgwallen zijn dat Bosleeuw (West; 4,7), Overtoomse Veld (Nieuw-West; 4,7) en Slotermeer-Noordoost (Nieuw-West; 4,9).

VEILIG

In elf wijken geven bewoners een cijfer onder de 6 bij de vraag of men overlast ondervindt van criminaliteit. Hiervan liggen er negen in Nieuw-West, met de wijk De Punt (Osdorp) als laagste (5,4). Buiten Nieuw-West hebben Indische Buurt-Oost en Waterlandpleinbuurt een cijfer lager dan 6. In Zuid wordt met een gemiddelde score van 7,3 weinig overlast van criminaliteit gemeld; alleen de Zuid-Pijp (met de Diamantbuurt) scoort met 6,8 beneden de 7.

De scores over veiligheid en veiligheidsgevoel hangen sterk samen met het totaaloordeel over de buurtvredeheid in een wijk. Bij WiA werd ook gevraagd naar hoe veilig men zich 's avonds voelt in de buurt. Dat valt mee. Het stedelijk gemiddelde komt uit op 7,3. Niet verrassend komt ook hier Nieuw-West er het slechtste uit, met het laagste cijfer voor De Punt (5,9).

Kort door de bocht: hoe verder uit het centrum en Zuid, hoe onveilig bewoners zich voelen. Met natuurlijk de nodige uitzonderingen, zoals de duidelijk lagere scores in Burgwallen Nieuwe Zijde en hoge scores in de Watergraafsmeer en ... Driemond (8,6). Daar voelen bewoners zich superveilig.

PRETTIG SAMENLEVEN

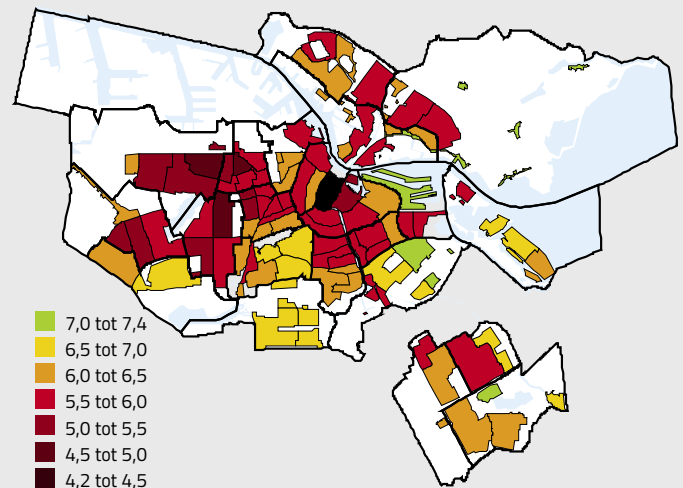
In iedere wijk wordt de omgang tussen verschillende groepen mensen met een voldoende beoordeeld. Dit was ook het geval in 2015 en 2017. De twee laagst scorende wijken zijn Slotermeer Noordoost (6,1) en De Kolenkit Noord (6,2).

Zeven van de tien slechtst scorende wijken liggen in Nieuw-West.

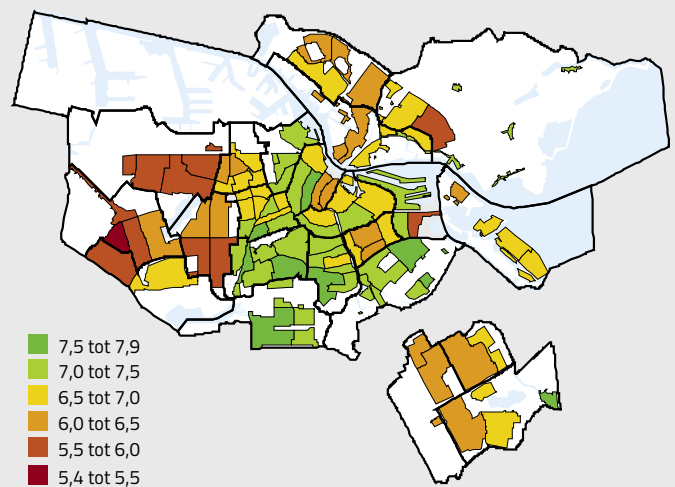
Maar de sterke dalers liggen elders, in het Centrum met de wijken Burgwallen Nieuwe Zijde (-0,5; 6,4) en Oostelijke Eilanden (-0,3; 6,4). Twee andere dalers zijn Zuid-Pijp (-0,3) en Banne Buiksloot in Noord (-0,4).

Steeds positiever worden bewoners van Stadsdeel Oost over hun buurt, ook wat betreft de omgang met andere soorten mensen. De grootste stijger is Indische Buurt West (+0,5). De naastliggende wijk Dapperbuurt stijgt ook van een 6,9 naar een 7,2. Net als veiligheid is de omgang tussen verschillende groepen mensen een goede indicator voor het totaaloordeel van de buurtvredeheid. ▫

ERVAREN OVERLAST VERVUILING, 2019



ERVAREN OVERLAST CRIMINALITEIT, 2019



OMGANG VERSCHILLENDE GROEPEN MENSEN, 2019

