



Woonstichting De Key
T.a.v. mevrouw K. Verdooren, algemeen directeur-bestuurder
Postbus 2643
1000CP Amsterdam

Huurderskoe
pel Arcade
Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628 E:
info@hvarcade.nl
www.hvacade.nl

Betreft: adviesaanvraag PvE nieuwbouw Lieven de Key

KvK 40539 203

Diemen, 03 maart 2022

Advies PvE Nieuwbouw

Geachte mevrouw Verdooren, beste Karin,

Hartelijk dank voor uw adviesaanvraag PvE nieuwbouw d.d. 10-12-2021 en uw brief van 17 februari 2022 waarin u onze vragen met betrekking tot het PvE Nieuwbouw beantwoordt. Het is een heldere weergave van ons gesprek hierover. Het geheel van de adviesaanvraag ziet er degelijk uit. Goed dat Lieven de Key (voortaan LvK) dit onderwerp serieus neemt en dat de bouwbesluiten en andere voorwaarden zoals BENG en NEN op deze manier helder en overzichtelijk gepresenteerd worden in de vele deeldocumenten.

In ons advies beginnen we met algemene kritiek- en verbeterpunten om vervolgens in te zoomen op meer specifieke kenmerken van dit concept PvE-nieuwbouw.

In de Excel bijlage kunt u ook nog meer specifieke verbetervoorstellen per onderdeel vinden.

Algemeen:

1. Arcade vindt het nog steeds teleurstellend dat De Key zich voor nieuwbouw bijna uitsluitend richt op starters, terwijl in Amsterdam de nood ook hoog is voor gezinswoningen, ouderenwoningen, rolstoelwoningen, etc. Voor doorstroming van starters waarvoor nu in Amsterdam volop gebouwd wordt (niet alleen door Lieven de Key) zijn ook andere type woningen nodig. Ook voor doorstroming van huurders die nu in (te) grote woningen wonen, maar nergens heen kunnen als ze kleiner willen wonen of/en veiliger willen wonen, meer in overeenstemming met hun fysieke situatie, zijn andere type woningen nodig.
2. Arcade is voorstander van minder uniformiteit in de verschillende soorten PMC-s (Product Markt Combinaties). De voorgelegde PMC-s geven weinig ruimte om te variëren. Een speelsere opzet met de mogelijkheid van verschillende grootte van woningen in plaats van 1 standaardmaat per project zou de geplande nieuwbouw een stuk aantrekkelijker maken, zowel aan de buitenkant als vanbinnen, qua zicht en qua woonplezier.

3. Arcade stelt voor dat er altijd ruimte moet zijn voor een inbreng van een kunstenaar bij het ontwerp en invulling van het te bouwen complex.
4. Het niet op microniveau mogen mengen van clusters van doelgroepen (statushouders/studenten/werkende starters) is volgens Arcade zeer onwenselijk. Community vorming realiseer je niet als je alle groepen scheidt, integendeel het zal stigmatisering en tegenstellingen tussen groepen bewoners versterken. Arcade heeft navraag gedaan bij complexen waar nu verschillende groepen verblijven en kreeg duidelijk te horen dat community-vorming en sociale cohesie onmogelijk zouden worden bij scheiding van clusters op microniveau.
5. De energietransitie visie die nog moet worden vastgesteld zou terug moeten komen in dit PvE wanneer deze gereed is.

Specifieke punten

6. Lieven de Key zou in het PvE moeten opnemen dat elke woning buitenruimte zou moeten hebben, een Frans balkon is volgens Arcade geen buitenruimte. Een alternatief zou een voor iedereen toegankelijke gemeenschappelijke buitenruimte kunnen zijn.
7. Arcade wil dat er in het PvE wordt opgenomen dat er in alle PMC-s gemeenschappelijke sociale ruimtes worden opgenomen, zeker in complexen waar vooral kleine studiootjes worden gerealiseerd. Denk hierbij aan ontmoetingsruimtes, creatieve ruimtes, fitnessruimtes etc. Een goed voorbeeld is de ruimte op de Rode Kruislaan in Diemen.
8. De Keyless locks zouden geëvalueerd moeten worden en de kinderziektes zouden eruit moeten zijn voor dit vastgelegd wordt in het PvE. Dit advies is mede op basis van negatieve ervaringen met Keylocks bij de Zuiderzeeweg.
9. Genoeg vermogen voor elektrisch koken in PMC-s met gemeenschappelijke keukens.
10. Arcade wil dat LvK de keuze maakt om alleen nog maar collectieve warmte-terugwin installaties te installeren. Hiermee wordt voorkomen dat de verantwoordelijkheid van het reinigen van de filters bij de bewoners terechtkomt, die het mogelijk kunnen vergeten of niet op een goede manier reinigen met alle gezondheidsrisico's van dien.
11. Voor verwarming van met name badkamers en de kleinste eenheden van de PMC-s zou ook de mogelijkheid onderzocht kunnen worden van infraroodverwarming: infrarood installaties nemen minder ruimte in, verwarmen snel en kunnen makkelijker selectief in- en uitgeschakeld worden naar behoefte.
12. In het PvE zou aandacht moeten zijn voor voldoende (fiets)bergingsruimte. Dit kan explicieter worden opgenomen (zoals: Lieven de Key realiseert per bewoner een beschermde stallingsruimte voor minimaal 1 fiets).
13. Arcade staat vanuit veiligheid en comfort op het standpunt dat alle complexen, inclusief nieuwbouw, elektrische deurdrangers zouden moeten hebben.
14. Voor alle tuinen in de PMC-s wil Arcade voorstellen dat het niveau van onderhoud zodanig is dat biodiversiteit, fauna- en flora-diversiteit, vergroening, waterhuishouding, droogtebestrijding bevorderd worden. In het voorgestelde PvE wordt uitgegaan van een minimaal onderhoudsniveau, waardoor juist droogte en gebrek aan diversiteit bevorderd zal worden. Ook voor leefbaarheid en kijkgenot is een hoger niveau van onderhoud zeer wenselijk. Vogelnestkastjes en watersproeiers zijn b.v. maatregelen die dan een vereiste worden.
15. Arcade wil dat de spiegel in de liften terugkomt in de eisen in verband met veiligheid en vermindering claustrofobie.
16. Arcade wil dat er iets opgenomen wordt over ventilatie eisen in liften, in verband met corona.
17. Arcade wil dat de brancardafmetingen van een lift terugkomen in het PvE, als dat niet al vanzelf moet vanwege bouwbesluiten/voorschriften.

18. Deuren in de (fiets)bergingen zouden een stootplaat aan beide zijdes moeten hebben.
19. Deuren in de bergingen zouden naar buiten moeten opendraaien in verband met de extra ruimte die dit oplevert in de (persoonlijke) berging.
20. 03-21-P-b: Er worden oplaadplekken aangebracht voor het opladen van elektrische auto's, scooters en fietsen conform Nota Parkeernormen Fiets en Scooter d.d. 19 maart 2018 van de gemeente Amsterdam. Arcade krijgt vragen over bestaande parkeergarages met onvoldoende oplaadplekken: advies ook in bestaande parkeergarages minimaal deze norm tot norm maken.
21. Plus over parkeergarages het advies om in de PvE-nieuwbouw per project te kijken hoe daar een bijdrage geleverd kan worden aan het terugdringen van autogebruik volgens de doelen van Amsterdam hiermee. En hoe autodelen daarin bevorderd kan worden.

Mochten bovenstaande punten niet verwerkt kunnen worden in het PvE, omdat zij thuishoren in andere richtlijnen of beleidsstukken, dan horen wij graag hoe De Key de realisatie van deze punten tot uitvoer gaat brengen.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet



Namens het bestuur van Arcade
Helmie Bijleveld en Harrie Houtbeckers