

Huurderskoepel Arcade
T.a.v. het Bestuur
Berkenplein 100
1112 CM Diemen



Datum • 31 maart 2022
Voor informatie • Kirsten Forte
Telefoonnummer • (06) 50125852
Onderwerp • Reactie op advies PvE Nieuwbouw

Beste bestuursleden,

Hartelijk dank voor jullie advies op ons voorgenomen besluit waarin wij het Programma van Eisen Nieuwbouw op onderdelen hebben herzien.

Het is een lang traject geweest, waarbij we verschillende keren met elkaar hebben gesproken over dit onderwerp. We hebben deze gesprekken als prettig en opbouwend ervaren, de vragen die zijn gesteld hebben bijgedragen aan een duidelijk beeld vanuit bewonersoogpunt.

Reactie op jullie advies

Naar aanleiding van jullie vragen en advies heeft het projectteam opnieuw naar het PvE nieuwbouw gekeken. Wij delen uw mening op een aantal adviezen. Een deel van uw adviezen vinden wij niet thuishoren in het PvE Nieuwbouw, maar is onderwerp van gesprek in de fase waar het project specifiek gemaakt wordt. In bijlage 1 en 2 geven we per gegeven advies onze reactie.

Besluitvormingstraject

Het PvE nieuwbouw gaat nog het definitieve besluitvormingstraject in. Dit traject duurt langer dan bij andere onderwerpen, voornamelijk omdat het een groot onderwerp is en omdat er meerdere afdelingen bij betrokken zijn. Nadat de stukken definitief zijn vastgesteld sturen wij u deze toe.

Tot slot

We gaan ervan uit dat de informatie duidelijk en overzichtelijk is voor jullie. Mochten er vragen zijn dan horen we dit graag.

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key



Karin Verdooren
Algemeen Directeur-Bestuurder

Bijlage 1: Bijlage 1: Reactie op advies PvE Nieuwbouw
Bijlage 2: Overzicht adviezen eisen PvE Nieuwbouw

Bijlage 1: Reactie op advies PvE Nieuwbouw

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.

Onze nieuwbouwdoelstelling hebben wij opgenomen in onze portefeuillestrategie 2016 – 2026. Tot en met 2026 streven we naar het bouwen van 6300 woningen voor de doelgroep studenten en jongeren. Zoals u ook in ons Jaarplan 2022 kunt teruglezen volgen we de ontwikkelingen en vragen vanuit de markt. De vraag naar jongerenwoningen blijft onverminderd hoog. We zien ook externe trends en ontwikkelingen die van belang kunnen zijn voor keuzes die we op korte en middellange termijn maken. Onze focus op woonstarters blijft, maar we blijven alert op nieuwe ontwikkelingen en vraagstukken en houden rekening met wat de dynamiek van de stad en de stakeholders vragen.

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.

De voorgelegde PMC's zijn een basis die voor elk project gelden. Wij zien de variatie in het combineren van de PMC's in een project.

Zoals we eerder hebben aangegeven ligt de grootte van de woningen in de PMC's rond de <40 m², dit is vanwege de koers van Lieven de Key. Per project vindt er per ontwerp een oriëntatie plaatsvindt en een verbijzondering: hoe is de ligging van het gebouw, waar komen de ramen en deuren, et cetera. Per complex zie je aan de buitenkant daardoor vaak wel verschil, binnen een complex zie je veel eenheid in plattegronden van de woningen.

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.

Lieven de Key ziet kunst als een mooie aanvulling op het complex. In onze nieuwbouw zien we regelmatig kunst terugkomen, de laatste jaren veelal in de vorm van muurschilderingen. In het gesprek dat we met elkaar hebben gehad over het PvE hebben we aangegeven dat kunst aan de orde komt wanneer een project specifiek gemaakt wordt en niet zozeer thuishoort als eis in het PvE. Wel bekijken we nog of we in de tekst een suggestie kunnen opnemen over kunst.

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.

De eis in het PvE Nieuwbouw is bij deze actualisatieronde niet gewijzigd. Aan de hand van uw beschrijving denken we dat u deze eis anders interpreteert dan hier bedoeld. Het betreft de scheiding van huur en koop. Community vorming vinden wij juist van belang, dit komt ook tot uiting in de nieuwbouwcomplexen voor jongeren die de afgelopen jaren zijn opgeleverd (bijvoorbeeld Wormerveerstraat). De verdere uitwerking daarvan is project specifiek en staat niet in het PvE nieuwbouw opgenomen.

We denken eraan om de tekst van deze eis anders te formuleren zodat deze op de juiste manier geïnterpreteerd wordt.

5. De energietransitie visie die nog moet worden vastgesteld zou terug moeten komen in dit PvE wanneer deze gereed is.

Eens, het uiteindelijk vastgestelde energietransitieplan met daarin de visie van Lieven de Key over verduurzamen kan als bijlage bij het PvE Nieuwbouw worden gevoegd.

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.

Een privé buitenruimte realiseren is niet altijd mogelijk, zowel qua bouwbaarheid als financieel. Wanneer het project specifiek mogelijk is realiseren we een gemeenschappelijke buitenruimte.

PMC A heeft geen buitenruimte, de overige PMC's hebben wel een balkon.

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.

In onze portefeuillestrategie is opgenomen dat we bij nieuwbouwcomplexen voor jongeren groter dan 75 woningen in principe een gemeenschappelijke ruimte voor community vorming realiseren, als dit ook project specifiek mogelijk is. Bij studentenwoningen houden we groter dan 100 woningen aan.

8. De Keyless locks zouden geëvalueerd moeten worden en de kinderziekten 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.

Keyless locks wordt geëvalueerd, de zaken die genoemd zijn door Arcade zijn bekend, geëvalueerd en opgelost. Het vastleggen van het gebruik van Keylocks in het PvE geldt alleen voor SSF-woningen.

9. Genoeg vermogen voor elektrisch koken in PMC-s met gemeenschappelijke keukens.

Dit nemen we als standaard op in het PvE.

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 terecht komt, die het mogelijk kunnen vergeten of niet op een goede manier reinigen met alle gezondheidsrisico's van dien.

Dit advies kunnen wij niet overnemen, omdat het gewoonweg niet altijd mogelijk is in verband met de beschikbare bouwvolume en omgeving van een nieuwbouwcomplex. Zoals ook mondeling toegelicht



in ons gezamenlijk gesprek kunnen over onderhoud en vervanging afspraken gemaakt worden met bewoners.

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.

Hier zijn we het mee eens. Dit staat niet opgenomen in het PvE Nieuwbouw, maar wordt bij het project specifiek maken als optie meegegeven.

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).

De gemeentelijke eisen zijn hierin leidend en voorzien hier ook al in. De gemeentelijke eisen staan niet opgenomen in het PvE Nieuwbouw van Lieven de Key. De eisen van de gemeente gaan hierop voor.

13. Arcade staat vanuit veiligheid en comfort op het standpunt dat alle complexen, inclusief nieuwbouw, elektrische deurdrangers zouden moeten hebben.

De wens vanuit comfort begrijpen wij. Het is kostbaar om op elke deur een elektrische deurdranger te plaatsen. Daarnaast is het vanuit bewoners ook niet altijd wenselijk en geldt ook bij elektrische deurdrangers dat deze vaak in storting gaan.

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 kijkgenoet is een hoger niveau van onderhoud zeer wenselijk. Vogelnestkastjes en watersproeiers zijn b.v. maatregelen die dan een vereiste worden.

Zoals wij eerder hebben aangegeven wordt een buitenwatertappunt standaard opgenomen bij gemeenschappelijke tuinen. Ons uitgangspunt is om in de basis bij nieuwbouw de tuin op een onderhoudsefficiënt niveau te realiseren. Vervolgens als de woningen verhuurd zijn, kan in samenwerking met de huurders de tuinrichting naar een hoger kwaliteitsniveau worden gebracht.

Uw advies om in het PvE het onderhoudsniveau hoger stellen, nemen wij daarom niet over.

15. Arcade wil dat de spiegel in de liften terugkomt in de eisen in verband met veiligheid en vermindering claustrofobie.

Hier zijn wij het mee eens, we noemen de spiegel op in de eis

16. Arcade wil dat er iets opgenomen wordt over ventilatie eisen in liften, in verband met corona.

De ventilatie in liften voldoet aan de eisen die gelden bij liftinstallaties. Deze eis is ondergebracht in de geactualiseerde lift PvE. We nemen geen aparte ventilatie eis in het PvE op dat gericht is op covid 19.

17. Arcade wil dat de brancardafmetingen van een lift terugkomen in het PvE, als dat niet al vanzelf moet vanwege bouwbesluiten/voorschriften.

Brancardafmetingen aanhouden zijn verplicht wanneer een lift verplicht is en zijn om die reden niet apart nog genoemd in de eis.



18. Deuren in de (fiets)bergingen zouden een stootplaat aan beide zijdes moeten hebben.

Wij brengen een stootplaat aan op de kant van de deur die bereikbaar wordt bij het opendoen van de deur. Uw advies om ook een stootplaat aan de andere zijde van de deur aan te brengen, nemen wij niet over. Die kant van de deur draait meestal naar een muur toe.

19. Deuren in de bergingen zouden naar buiten moeten opendraaien in verband met de extra ruimte die dit oplevert in de (persoonlijke) berging.

Hier zijn we het mee eens als het gaat om deuren die aan bergingsgangen grenzen. Dus toepassing hiervan is afhankelijk of de deur direct aan gemeentelijke grond grenst. Naar buiten opendraaien mag niet als dit direct grens aan gemeentelijke grond (bijvoorbeeld een bergingsdeur die aan de stoep grenst mag niet naar buiten opendraaien).

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.

In het PvE verwijzen we naar de geldende regels. Uw advies om ook in bestaande parkeergarages deze norm toe te passen zien wij als een duurzaamheidsvraagstuk welke niet in het PvE Nieuwbouw behandeld wordt, maar in het gesprek over het energietransitieplan. Wij nemen uw advies daarom hier niet over, maar komt terug in het adviestraject over het energietransitieplan dat binnenkort start.

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.

Het PvE Nieuwbouw is gericht op technische eisen die we stellen aan een nieuwbouwcomplex. Uw advies is gericht op de fase daarvoor, de ontwikkeling van een pand in een gebied. In die fase worden eisen die door de gemeente (via bestemmingsplan of omgevingsvergunning) worden opgelegd op nieuwbouwlocaties meegenomen en verwerkt.