

Betaalbare én kwalitatieve woningen ontwikkelen, hoe doe je dat?

06-02-2023 10:00

In het centrumgebied van Amsterdam Noord is woongebouw Z1 in 2022 opgeleverd. In deze 70 meter hoge toren zitten 288 sociale huurwoningen en drie bedrijfsruimtes. Eltjo Bouwman, directeur wonen van Blauwhoed en Jan van Barneveld, directeur van De Alliantie Ontwikkeling vertellen wat dit project zo bijzonder maakt.

‘Zo’n groot aantal woningen op een toplocatie en ook nog allemaal betaalbaar, is uniek’, vertelt Bouwman. ‘Vaak is een deel van de woningen bestemd voor de verhuur in de vrije sector of voor de verkoop, maar dat is hier niet het geval.’ Dat dat mogelijk werd, komt volgens Van Barneveld door de schaalgrootte. ‘Daarvoor moet je echt meters maken, de hoogte in.’

Centrumgebied Amsterdam Noord

Z1 werd ontwikkeld door CZAN, een combinatie van Blauwhoed en AM, en wordt verhuurd door De Alliantie. Het is ontworpen door Groosman Architecten en gebouwd door Van Wijnen. Het maakt onderdeel uit van een enorme gebiedsontwikkeling: Centrumgebied Amsterdam Noord.

‘Dit wordt een nieuw stedelijk centrum met ongeveer 7.000 woningen en allerlei voorzieningen, waarin metrostation Noord en het vernieuwde winkelcentrum Boven ‘t Y een centrale rol spelen’, zegt Bouwman. ‘Het wordt een plek om te wonen, werken, winkelen en ontspannen.’



Eltjo Bouwman en Jan van Barneveld

Breed palet aan huurders

Het gemengde karakter van het gebied komt terug in de diversiteit binnen het gebouw. Er is bewust veel variatie aangebracht in de woninggroottes, omdat er een zeer breed palet aan huurders woont. In een cluster van 25 woningen wonen mensen met een licht verstandelijke beperking, die worden begeleid door Stichting Philadelphia. Daarnaast zijn 58 woningen voor woningzoekenden die werkzaam zijn in de zorg, het onderwijs of bij de politie. De meeste overige woningen werden via WoningNet aangeboden, waarbij senioren voorrang kregen bij 58 woningen.

Van Barneveld vergelijkt de sleuteloverdrachten met 288 feestjes. 'De huurders zijn dolblij dat ze in deze woningmarkt een betaalbaar appartement kunnen vinden. Extra gunstig is dat het gebouw is aangesloten op het stadswarmtenet en zeer energiezuinig is, waardoor de energierekening laag uitvalt. Zeker met de huidige energietarieven beseffen de bewoners hoe veel geluk ze daarmee hebben.'

Welzijn, geluk en gezondheid

De ambities van Blauwhoed zijn groot op het gebied van welzijn, geluk en gezondheid. In Z1 komt dit onder andere terug in de gemeenschappelijke ruimten, die een extra belangrijke rol spelen bij zo'n diverse bewonersgroep. Op de begane grond is een ontmoetingsruimte die wordt beheerd door Stichting Philadelphia. Hier kan gezamenlijk worden gekookt en worden activiteiten georganiseerd. Daarnaast is er een klimaatadaptieve binnentuin waar bewoners elkaar kunnen opzoeken.

'Als bewoners elkaar ontmoeten groeit daardoor de binding met de buurt en dit draagt bij aan het welzijn van mensen. Wonen in een fijne omgeving heeft een grotere invloed op het woongeluk van bewoners dan de woning zelf, weten we uit onderzoek', vertelt Bouwman.

Duurzaam reizen

Het gebouw ligt op steenworpafstand van metrostation Noord en heeft een extra grote fietsenstalling om gebruik van de fiets te stimuleren. Dat draagt weer bij aan de gezondheid van de bewoners. Hierdoor zijn bovendien nauwelijks parkeerplekken nodig voor auto's en wordt er dus ook voor een groot deel duurzaam gereisd.



Community manager

De Alliantie verzorgt het beheer van het complex en heeft daarvoor een community manager aangesteld, die de spin in het web is voor alles wat er in het gebouw gebeurt. Je kunt er als bewoner met je vragen terecht, maar bijvoorbeeld ook ideeën aandragen voor activiteiten in de gemeenschappelijke ruimten. De community

manager helpt dan om deze te organiseren. Zo heeft de community manager een cruciale rol in het verhogen van de leefbaarheid en kan vereenzaming van bewoners voorkomen.

Ook hiervoor is schaalgrootte nodig, benadrukt Van Barneveld. 'Een gebouw of cluster van 200 woningen is het minimum om er zo'n uitgebreid beheerconcept in te zetten. Die schaalgrootte is niet altijd makkelijk te vinden in de stad, maar we gaan onder andere nog drie torens in de Sluisbuurt realiseren waar dit wel mogelijk is.'

Samenwerking

Blauwhoed en De Alliantie, maar ook Bouwman en Van Barneveld, kennen elkaar door en door. De visie en ambities van beiden liggen dichtbij elkaar, vertellen ze. Het is dan ook zeker niet de laatste ontwikkeling waar ze samen aan zullen werken. Zo wordt er samen al getekend aan het schetsontwerp van kavel NN3, vlakbij Z1.

Ingezonden bericht