

From 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject FW: Structuurontwerp Aetsveldseweg 1 Weesp
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date July 10, 2025 at 2:36:54 PM CEST

Microsoft Exchange Server;converted from html;

Van: 5.1, 2, e (WZS)
Verzonden: maandag 1 mei 2023 17:04
Aan: 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e ; 5.1, 2, e
CC: 5.1, 2, e , 2, e ZAAK VAN NN
Onderwerp: RE: Structuurontwerp Aetsveldseweg 1 Weesp

Goedemiddag
Qua doelgroepen hebben we het in dit project over kleine huishoudens en gezinnen:
De ondergrens van 50 m² past hoort natuurlijk bij de kleine huishoudens in de inkomensklassen van sociaal en middensegment.
Onder kleinere huishoudens verstaan we alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Deze hebben inkomen tot modaal (sociaal) dan wel tot anderhalf modaal inkomen (middensegment).
De appartementen/beneden-bovenwoningen bestaan wel uit een mix van 2, 3 en 4 kamerwoningen.
Voor gezinnen gaan we uit van gemiddeld gbo afhankelijk hiervan van de inkomensklassen.
De eengezinswoningen hebben vanzelfsprekend een groter oppervlak dan appartementen.
Onderstaande tabel hanteren we bij het project voor met name alleenstaanden, stellen en gezinnen:

	m ² gemiddelde gbo
Sociaal	
Alleenwonend en stellen regulier vanaf	50
Ouderen	60
Gezin klein	75
Gezin groot (3 of meer kinderen)	95
Rolstoelwoningen	98
Midden	
Alleenwonend, stel zonder kinderen vanaf	50
Gezin groot of klein (+ empty nester)	80
Koopstarter	60
Duur	
Koop	70
Koop	120

Voor de toegankelijkheid reikt een leidraad aanpasbaar bouwen aan in beginsel reikt ouderen, maar handig voor alle mensen en geeft een beeld van praktische twee- en driekamerwoningen.

Met vriendelijke groet,

5.1. 2. e
5.1. 2. e
5.1, 2, e Wonen in Weesp

x Gemeente Amsterdam

x 5.1, 2, e

mobiel: 5.1, 2, e @amsterdam.nl

werkdagen: ma.di.wo. do.

Van: 5.1, 2, e (WZS)
Verzonden: donderdag 20 april 2023 13:01
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e @5.1, 2, e bv.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>;
5.1, 2, e 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e @amsterdam.nl>
CC: 5.1, 2, e @5.1, 2, e @zaakvannn.nl>
Onderwerp: RE: Structuurontwerp Aetsveldseweg 1 Weesp

Goedemiddag mensen,

Voor de woningprogrammering stuur ik jullie uitgangspunten voor het project Aetsveldseweg 1, zoals benoemd op het overleg van 4 april 2023:

1. Qua ontwerp verdient het de voorkeur om de woningen po de zon te oriënteren;
2. Positief waardeer ik het idee op het overleg om het groen in de binnenhof te brengen, want ...
 - a. Bewonerswaardering is hoog op groen blijkt al jaren bij herhaling uit landelijk en lokaal Woononderzoek;
 - b. Daarbij is het positief voor kinderen en daarmee gezinnen.
3. Wat de appartementen betreft is buitenruimte een projectvoorwaarde ook al is dit bij kleinere appartementen geen wettelijke eis;
N.B. Qua ontwerp doet het appartementengebouw met lichthof en prominente balkons op de hoek mij qua plattegrond denken aan enkele positieve dingen van la Pedrera in Barcelona (los van architectuur): te weten zowel balkons als gemeenschappelijke dakterrassen met licht van twee kanten in de woningen. Vooral deze eigenschappen houden en benutten;
4. Woningbouwprogrammering: Doelgroepen voor dit project zijn de inwoners van Weesp in de bestaande stad. Hiervoor biedt Weespersluijs geen en nauwelijks alternatief. Het woningtekort betreft met name sociale en middeninkomens in de groepen starters, ouderen en kleine gezinnen; de voorkeur gaat op deze locatie dan ook uit naar starters (sociaal en midden) en gezinnen (sociaal en midden); - voor ouderen, jongeren en studenten is deze locatie niet echt een woonplek gezien de afstand naar voorzieningen - . Het dure segment vindt zijn weg met gezinnen in start- tot "emptynest" fase. Dit geeft een gemêleerd beeld. De wijk Aetsveld verkeert met 24 % sociale huurwoningen onder de drempel van een gemengde woonwijk. Weesp heeft vastgesteld dat er in de gemeente 400 sociale huurwoningen moeten komen om de schaarste op te lossen. De combinatie van appartementengebouw (sociaal), beneden/boven- en eengezinswoningen (diversen) sluit goed aan dat de woningbehoefte en gesignaleerde woningschaarste. Qua ondergrens gaat Weesp uit van minimaal 50 m² gbo voor alle segmenten zeker nu is gebleken, dat veel mensen ook nog thuis moeten (kunnen) werken.
5. Voor de inkomensdoelgroepen sociaal – midden - duur heeft Weesp nog wel 1/3 – 1/3 – 1/3; vanaf 2024 dit gaat over in 40-40-20 als uitgangspunt voor nieuwbouwprogramma bij vaststelling van nota van uitgangspunten. Dit project zit pas in de oriëntatiefase.

- a. Sociale huurwoning: (peildatum 2023 max. huurprijs: € 808,06) huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. Middeldure huurwoning: (peildatum 2023 max. huurprijs €1.131,28) huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €1.131,28;
 - c. *Middeldure sociale koopwoning: (peildatum 2022 max. eerste koopprijs € 324.000) de wettelijke ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat de landelijke grens hiervoor op de NHG-grens wordt gelegd. Deze ligt momenteel op € 355.000; door wettelijke wijzigingen worden deze termen sociale en middeldure koop synoniemen voor elkaar, terwijl ze beiden uitsluitend bereikbaar zijn voor middeninkomens.*
6. Inkomens sociaal – midden – duur staan onder meer in de verordening doelgroepen woningbouw Weesp als ook Amsterdam:
- a. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen tot maximaal de DAEB-norm: 1 x modaal;
 - b. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen en koopwoningen tot €355.000 worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,58 keer de DAEB-norm: 1,58 x modaal;
7. De gemeente heeft een sterke voorkeur voor corporaties als exploitant-eigenaar van de sociale huurwoningen;
8. Instandhoudingstermijn voor huurwoningen is 25 jaar en voor geregleerde sociale, middeldure koop is 10 jaar. Dat betekent dat ze binnen die termijn niet van segment en aard mogelijk wijzigen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1, 2, e Wonen in Weesp

x

x Gemeente Amsterdam

x

5.1, 2, e

mobiel:

5.1, 2, e amsterdam.nl

werkdagen: ma.di wo. do.

Van: 5.1, 2, e <5.1.2.e@5.1.2.e.bv.nl>

Verzonden: vrijdag 31 maart 2023 8:48

Aan: 5.1, 2, e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e (WZS)

<5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

CC: 5.1, 2, e <5.1.2.e@zaakvannn.nl>

Onderwerp: Structuurontwerp Aetsveldseweg 1 Weesp

Beste heren,

In de bijlage het structuurontwerp voor de locatie Aetsveldseweg 1 te Weesp. We zullen dit dinsdag ook toelichten tijdens het Teams-overleg. Tot dan!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1, 2, e

KROON



5.1, 2, e B.V.

Het Spanjaard

Stationsstraat 37 | 7622 LW BORNE

T 074 – 792 00 10 | M 06 – 5 1 2, e

E 5.1.2.e@bv.nl | www.5.1.2.e.bv.nl

Aangesloten bij: **Woning Bouwers**