

NUL20

WWW.NUL20.NL

JUNI 2021 #107



**Help de
woonstarter
onder dak**

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.

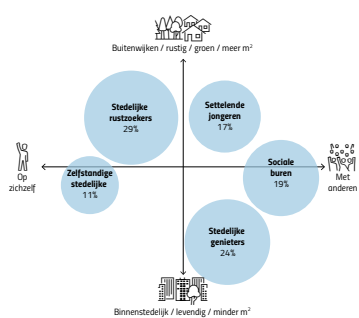
Het tijdschrift wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.



Flexwoningen: Waar? Voor wie?



Eerste lichting jongerencontracten loopt af, en dan?



De ene woonstarter is de andere niet



Ook in Almere heeft woonstarter het moeilijk

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

Wendy Koops

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Laura Uittenbogaard

(Grond en Ontwikkeling)

Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)

Ingrid Houtepen (!WOON)

Lisan Wilkens (MRA)

Marian Prins (Amstelland-Meerlanden)

Berthilde Lammertink (AFWC)

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

zie info op www.nul20.nl

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld

4 HELP DE WOONSTARTER

4 Uit het Startblok

9 De Key opent kenniscentrum voor woonstarters

10 Flexwonen: tijdelijke woningen bouwen gaat niet per definitie snel

12 Ook in Almere heeft woonstarter het moeilijk

14 Genoeg ruimte om te bouwen binnen gemeentelijke grenzen?

18 Havens-West - Haven-Stad, een foto-impressie

20 Panelen op vve-daken, hoe moeilijk is dat?

22 Nieuw: woningen leasen

24 BOUW - KORT BOUWNIEUWS

26 Plek voor duizenden woningen in lege winkels

29 Honderden woonboten moeten verplaatst vanwege kadeherstel

30 OP STAP MET... De verhuurmakelaar van de woningcorporatie

32 Breder woningaanbod voor senioren moet voor doorstroming zorgen

34 Toekomst mede-opdrachtgeverschap in Amsterdam onzeker

37 Regio Amsterdam wil 20 procent houtbouw in 2025

38 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT

40 De belofte van aquathermie

42 DE LEESKAMER

44 WOONBAROMETER Nog 432 wachtenden voor u



Wethouder Julius Lindenberg: "Almere gaat woningproductie verdubbelen"



Genoeg ruimte om te bouwen binnen gemeentelijke grenzen?



Panelen op vve-daken, hoe moeilijk is dat?



Plek voor duizenden woningen in lege winkels



Breder woningaanbod voor senioren moet voor doorstroming zorgen

Woonstarter

▢ HET BEELD IS ronduit deprimerend. De dolgedraaide woningmarkt zorgt voor een steeds groter wordende tweedeling in de samenleving. In gebieden waar woningen nog betaalbaar waren, schieten de prijzen ook zodanig omhoog dat de immer opgevoerde onderwijzer, verpleger en politiemens hun woonwensen ook daar per kwartaal omlaag moeten bijstellen. Voorspelling voor 2021: prijsstijgingen van 16 procent in Flevoland, aldus de economen van Rabobank... Dat is dan de koopmarkt. In een kwart van alle Nederlandse gemeenten staan sociale huurders meer dan zeven jaar op een wachtlijst. In Amsterdam reageren gemiddeld 433 mensen op een vrijkomende sociale huurwoning.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

De enorme prijsstijgingen in de koopsector zijn gedeeltelijk het gevolg van het woningtekort, maar nog veel meer van de lage rentes op de internationale geldmarkt. Daar komt in Nederland nog bij het gebrek aan huurregulering en fiscale bevoordeling van huizenbezitters. Het resultaat: huiseigenaren en vastgoedondernemers zien de waarde van hun bezit almaar stijgen en betalen daar nauwelijks belasting over. Ander gevolg: beleggers concurreren particuliere kopers weg.

Woonstarter, je zult het maar zijn. Kind van de rekening van een combinatie van internationaal monetair beleid en falend woonbeleid. Jongeren zijn gewoon de klos, tenzij een dikke baan, rijke vriend/vriendin of een ouderlijke 'jubelton' de weg opent naar een ruime koopwoning.

Het thema woningschaarste, de verdeling ervan, de mogelijkheden er wat aan te doen, de regulering van de markt. Het zijn onderwerpen die in elk nummer van NUL20 terugkeren.

In het vorige nummer verkenden we koopconstructies die op gemeentelijk niveau kunnen worden ingezet om ook betaalbare koopwoningen te kunnen realiseren. Dat bleek best ingewikkeld, want tal van andere financiële opkottjes, zoals lagere overdrachtsbelasting, koopsubsidies of mildere leennormen, drijven vooral de prijzen op of zorgen voor een eenmalig voordeel voor de eerste koper.

Ook in dit nummer weer veel aandacht voor de woonstarter. Hoe gaat het bijvoorbeeld met de bouw van flexwoningen, een van de initiatieven om de woningnood op korte termijn te bestrijden. Nog zoiets: deze zomer lopen de eerste officiële vijfjarencontracten voor jongeren af. De regeling die twintigers inderdaad meer kans heeft gegeven op een betaalbare woning in de hoofdstad. Maar hoe vergaat het de noodgedwongen vertrekkers na vijf jaar?

En we eindigen dit thema in Almere, van oudsher de stad voor woonstarters. Wat gaat men daar doen om ook lagere en middeninkomens een wooncarrière te bieden?

Eerste lichting jongerencontracten loopt af, en dan?

Uit het Startblok



Deze zomer lopen de eerste officiële vijfjarencontracten voor jongeren af. De regeling die twintigers meer kans geeft op een betaalbare woning in de hoofdstad, wordt nog geëvalueerd. De grote vraag: hoe vergaat het de vertrekkers? Het naderende einde levert in ieder geval stress op. Alleen voor de meest schrijnende gevallen gloort een verlenging. { Johan van der Tol }



IN 2016 WERD officieel begonnen met huurcontracten voor maximaal vijf jaar voor jongeren tot 28 jaar. Eindelijk kwamen jongeren aan bod op een woningmarkt waar, door de lange inschrijfduur, de oudere woningzoeker in het voordeel was. Maar er was ook kritiek, van onder andere de SP van wethouder Wonen Laurens Ivens. De partij zag de stap als een ondermijning van het huurrecht.

Naast al bestaande, gelabelde jongerenwoningen werden vanaf juli 2016 ook nieuwbouwcomplexen, of delen daarvan, voor vijf jaar verhuurd aan jongeren. Spraakmakend was het tijdelijke Startblok in Riekerhaven van De Key, waar 283 Nederlandse jongeren met bijna evenveel statushouders een gemeenschap zouden vormen. De naam was symbolisch: hier zou de wooncarrière van Amsterdamse jongeren beginnen. In het Oostelijk Havengebied werd het eerste vijfjarencontract getekend voor 57 jongerenwoningen in nieuwbouwcomplex Costa Rica van Stadgenoot. Deze corporatie had samen met Eigen Haard het initiatief genomen voor de tijdelijke jongerencontracten, een idee dat uiteindelijk door de Tweede Kamer werd overgenomen met een initiatiefwet.

GOEDE UITVINDING

Bestuurder Marien de Langen van Stadgenoot vindt het jongeren- of vijfjarencontract nog steeds “een enorm goede uitvinding”. Het valt De Langen op dat de publieke discussie alleen maar gaat over de afloop van de huurperiode van vijf jaar. “Terwijl het hier om een groep gaat die gemiddeld de snelst groeiende inkomens heeft en de grootste kans op de woningmarkt, die bovendien in de tussentijd vaak een andere samenstelling van het huishouden krijgt. Natuurlijk kan het lastig zijn als je in een woning woont waar het eindig is, maar de meeste mensen redden zich gewoon. Als je terugkijkt in de achteruitkijkspiegel van heel veel jongeren, dan is vijf jaar zekerheid van een woning fantastisch.”

“Er zijn te weinig sociale huurwoningen. Stadgenoot probeert daarom zoveel mogelijk woningen bij te bouwen en de woningen zo goed mogelijk in te zetten voor mensen die ze nodig hebben. Hoe meer mensen er gebruik van kunnen maken, hoe beter.”

De Langen erkent dat het voor veel jongeren nog steeds lastig is woonruimte te vinden. Hij

roept hen dan ook op zich te laten horen. “Als jij het als een individueel vraagstuk beschouwt, dan gaat de politiek je nooit horen. Organiseer je! Dat werkte in de tijd van de kraakbeweging ook heel goed.”

Stadgenoot heeft door de jaren heen een bestand van 1.540 vijfjarencontracten opgebouwd, 120 daarvan lopen in 2021 af. In zeven gevallen is verlenging verleend. Dat kan wettelijk tot maximaal twee jaar bij ‘schrijnende situaties’. De criteria hiervoor zijn niet messcherp, zegt De Langen. Hier ging het onder meer om zwangerschap en ziekte.

VERVOLGSTAP

Corporatie De Key, die van jongerenhuisvesting een hoofdtaak heeft gemaakt, stelt ook dat het overgrote deel van de jongeren na het vijfjarencontract in staat is passende woonruimte te vinden. Dat blijkt uit ervaringen met studentenhuisvesting, zegt De Key. Van de 283 Nederlandse jongeren in Startblok Riekerhaven hadden half april 253 het huurcontract opgezegd, omdat ze andere woonruimte hadden gevonden, meldt de corporatie. Dat is bijna 90 procent.

'Natuurlijk kan het lastig zijn, maar de meeste mensen redden zich gewoon'

De Key heeft niet geregistreerd waar de huurders naartoe zijn gegaan. Dat wordt geïnventariseerd bij een evaluatie, waarvan de uitkomsten begin 2022 worden verwacht. Op de website van de corporatie staan wel enkele voorbeelden van waar bewoners zijn terechtgekomen: in sociale huur na gezinsuitbreiding, een andere jongerenwoning, een koopwoning of samenwonen in de vrije sector. De Key raadt bewoners aan twee jaar van te voren te gaan zoeken naar een nieuwe woning en eventuele eisen in het tweede zoekjaar te laten vallen en desnoods antikraak te gaan wonen. Verlenging zit er niet in. “Als woonstarters hun huurcontract tekenen weten ze dat het voor vijf jaar is”, aldus de corporatie.

Hoe passend de vervolghuisvesting daadwerkelijk is, blijkt wellicht uit de evaluatie. De Key vergelijkt de uitstroom met die van studenten-

huisvesting, maar het is de vraag of deze vergelijking opgaat. Bij de jongerencontracten gaat het ook om lager opgeleide, werkende jongeren. Die hebben volgens een recente masterscriptie van sociaal-geograaf Tobias Dobbe als starter minder

Startblok Riekerhaven: 90 procent Nederlanders zegt voortijdig op, maar slechts 20 procent van statushouders

kans op de Amsterdamse woningmarkt dan hoogopgeleiden. Dat komt doordat ze een minder goed netwerk hebben en eerder in een andere levensfase terecht komen waarbij een grotere woning vanwege (gewenste) gezinsvorming gewenst is. Dobbe suggereert daarom grotere jongerenwoningen op goedkopere locaties langs de rand van de stad te bouwen voor deze doelgroep.

RUGGENSTEUNREGELING

Voor statushouders met een jongerencontract is het vaak moeilijker binnen vijf jaar een andere woning te vinden. Zij hebben een kortere inschrijfduur en meestal geen goed netwerk. Van de 282

statushouders in Riekerhaven was dit voorjaar slechts een vijfde verhuisd. In een 'ruggensteunregeling' krijgen de overigen daarom een eenmalig woningaanbod. Omdat het niet lukte al die aanbiedingen voor 1 juli te doen, hebben de overgebleven statushouders van De Key een verlenging van hun contract met één jaar aangeboden gekregen. Om een nieuwe lichte statushouders ook vijf jaar te kunnen huisvesten in Riekerhaven mag het tijdelijke complex elf in plaats van tien jaar blijven staan.

In de Samenwerkingsafspraken tussen gemeente, corporaties en huurders is vastgelegd dat maximaal een derde van de reguliere verhuuringen met voorrang wordt toegekend aan jongeren - al dan niet met een jongerencontract. In 2020 werden via WoningNet 1772 woningen met een jongerencontract verhuurd, bijna 27 procent van het totaal. Na de evaluatie wordt gekeken naar de gewenste voorraad jongerenwoningen, spreiding over de stad en differentiatie voor jongeren die samenwonen en/of kinderen hebben.

Een jongerenwoning is maximaal 40 m² tussen Ring en IJ en maximaal 50 m² daarbuiten. In het nieuwe woonruimteverdelingssysteem dat volgend jaar wordt ingevoerd krijgen jongeren wel meer kansen dankzij extra startpunten, naast de zoekpunten. □

NA VIJF JAAR: 'SOMS ONDER DE HONDERD IN DE WACHTRIJ'

Velen zijn inmiddels vertrokken, maar voor sommige bewoners met een vijfjarig contract komt de deadline wel akelig dichtbij. Jochem Boom is nu 32 en kwam indertijd nog net in aanmerking voor zijn jongerenwoning in Startblok Riekerhaven. Hij is chronisch nierpatiënt, leeft van een wajonguitkering en is daarom aangewezen op de sociale huur. Een verzoek om verlenging werd door De Key afgewezen en de aanvraag van een urgentiebewijs vlotte ook niet.

Kortom: het zag er niet best uit voor Boom. "Ik ben sinds mijn achttiende ingeschreven bij WoningNet, maar dat schiet niet op. Soms kwam ik onder de honderd in de wachtlijst, maar vaak dat nog niet eens. Ik kon ook in Purmerend reageren en daar maak ik iets meer kans. Maar dan zou ik mijn opgebouwde WoningNet-inschrijfduur kwijt zijn, en uiteindelijk wil ik liever in Amsterdam wonen."

Boom hield er al rekening mee dat hij weer bij zijn moeder zou moeten aankloppen. In de tweede helft van mei werd de urgentieverklaring alsnog afgegeven. Nu eindigt Boom als negende en zelfs als derde op de lijst. "Duimen dat het gaat lukken voor 1 juli."



Jochem Boom

De dreiging van een aflopend jongerencontract...

Voor Naomi en haar kinderen was het opvangcentrum het voorland



☒ NAOMI: “IK WOON in een driekamerwoning met mijn twee kinderen van drie en zeven. Deze woning heb ik gekregen met de hulp van een maatschappelijk werker. Op dat moment had ik een urgentieverklaring, omdat ik in een blijfvan-mijn-lijfhuus zat. Dit is een huis waar je geplaatst wordt als je te maken hebt gehad met huiselijk geweld. Vijf jaar heb ik hier mogen wonen via een jongerencontract, maar helaas loopt deze periode eind juli af. Er werd mij verteld dat als ik een jaar van tevoren zou reageren op woningen, het allemaal goed zou komen en ik een nieuwe woning zou kunnen vinden. Maar ik reageer al jaren op woningen in en rond Amsterdam en tot nu toe heeft dat nog tot niets geleid. Eén keer heb ik een bezichtiging gehad via WoningNet, via een loting. Helaas ben ik het niet geworden.

Het liefst wil ik hier in deze woning blijven; mijn kinderen zitten in deze buurt op school. Maar dat leek lang niet realistisch, omdat het een jongerenwoning is en verhuurder De Key van geen verlenging wilde weten. Dat begrijp ik ergens wel; ze willen ook andere starters de mogelijkheid geven om in Amsterdam te wonen. Dat is ook steeds hun argument.

Daarom blijf ik verder kijken. Ik kijk ook buiten Amsterdam zoals Hoofddorp en Zaandam, maar het liefst blijf ik in Amsterdam wonen. Buiten Amsterdam heb ik niemand en dan raak ik helemaal geïsoleerd. Toch weet ik dat ik me wel heel standvastig kan vasthouden aan Amsterdam, maar het uiteindelijk gewoon gaat om een dak boven het hoofd voor mij en mijn kinderen.

Sinds begin dit jaar heb ik een maatschappelijk werker. Deze belt een beetje rond en helpt mij bij het zoeken van een nieuwe woning. Het is echt een last van mijn schouders dat ik er niet alleen voor sta en hulp krijg. Ook had ik de hoop dat ze mij kon helpen bij het krijgen van een nieuwe urgentieverklaring. Maar de aanvraag werd niet eens in behandeling genomen. Ik val niet in een urgentiecategorie. Ze zeiden dat ik me eerst moest aanmelden bij een opvangcentrum en vanuit daar verder moest kijken.

Daar kom ik inderdaad vanzelf terecht wanneer het me niet lukt op tijd een nieuwe woning te vinden of het huurcontract te verlengen. Maar zo'n plek is niet kindvriendelijk. De situatie maakt me rusteloos. Het speelt de hele tijd in mijn hoofd, bijvoorbeeld 's nachts als ik niet kan sla-

pen houdt dit me bezig. Je leeft nu in onzekerheid en je weet niet hoelang je hier mag blijven. Maar ik blijf mijn best doen om een woning te vinden.”

Laatste nieuws: “Ik heb steeds een kleine hoop gehouden dat ik langer in deze woning kan blijven. In het contract staat namelijk dat er in noodsituaties de mogelijkheid is voor een eenmalige verlenging van twee jaar. Dat heet geloof ik de ‘vangnetregeling’. Ik heb hier eerder naar gevraagd, maar dat heeft De Key steeds afgewimpeld. Ik ben eind april met Stichting !WOON in contact gekomen en die heeft zich voor mijn zaak sterk gemaakt. En YES!. Met een gunstige afloop. Mijn contract wordt verlengd met twee jaar. Wel moet ik beloven dat ik ondertussen door blijf zoeken naar een andere woning.”

*De naam van de geïnterviewde is uit privacyoverwegingen gefingeerd

TEKST: Marin Noomen, met update van de NUL20-redactie in verband met de goede afloop. Dit is een van de vijf portretten die studenten van de School van Journalistiek schreven over woningzoekenden.

De andere vier zijn te lezen op de site van NUL20: nul20.nl/dossiers/woningnood-vijf-portretten



Timo Veraart

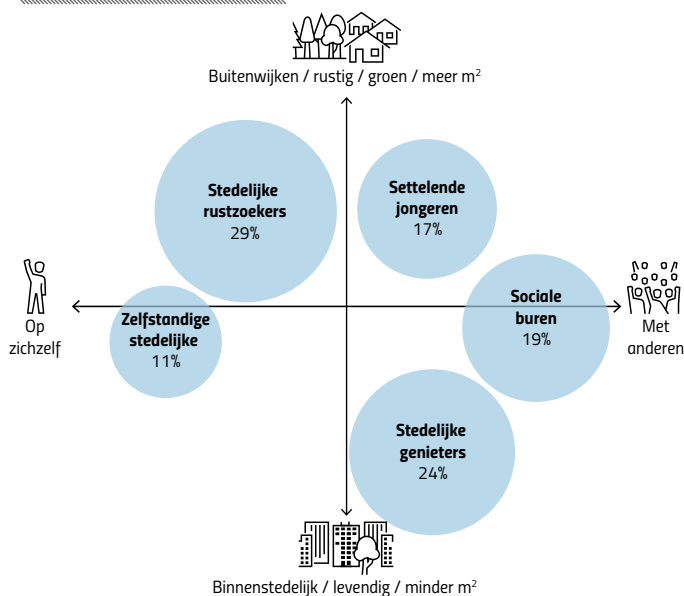
NA VIJF JAAR: EEN GELUKJE

Timo Veraart (25) zocht samen met een vriend die hij heeft ontmoet in Riekerhaven in de vrije sector. "Het was wel een gedoe, met een gezamenlijk inkomen waarvan het tweede vaak maar voor 40 procent mag meetellen. We hebben op veel woningen gereageerd, maar kregen nul reacties. Ik schreef me ook veel in op lotingwoningen in Amsterdam en Utrecht, maar dan heb je natuurlijk ook maar een kleine kans."

Veraart doet op dit moment bron- en contactonderzoek voor de GGD, omdat zijn traineeship als woonconsulent niet is doorgegaan door corona. Hij zocht niet naar een reguliere sociale huurwoning, daar komt hij bij lange na niet voor in aanmerking. "Bij de jongerenwoningen kom ik wel wat hoger, ongeveer tot de helft van de lijst, plaats vierhonderd tot zeshonderd. En ik sta sinds mijn achttiende ingeschreven."

Toen was daar - op de valreep - de gerenoveerde middenhuurwoning van de Alliantie in de Staalmanpleinbuurt waar Veraart met zijn vriend kan gaan wonen. "Een gelukje, de eerste bezichtiging. Misschien een goed moment om te huren vanwege afwezigheid van expats?"

VIJF TYPEN WOONSTARTERS



Bron: De Key/Kenniscentrum voor Woonstarters

NA VIJF JAAR: 'GEK ALS IK DE STAD UIT MOET'

Tess Glastra van Loon (27) woont in een woning van Rochdale in de Staatsliedenbuurt in West en moet ook eind juni vertrekken. "Ik hou WoningNet in de gaten en kom nog net in aanmerking voor een jongerenwoning. Maar ik sta nog niet heel hoog." Ze kijkt op de WoningNetsite, haar rangnummer varieert van 123 tot 601. "Voor een heel kleine woning sta ik vaak wat hoger." Glastra van Loon staat sinds haar achttiende ingeschreven bij WoningNet.

Huren in de vrije sector is ook lastig voor haar. "Ik ben afgestudeerd en heb geen slechte baan, maar je betaalt gauw tegen de 1.000 euro, en de inkomenseis is vaak drie, vier keer de huur. Als ik het al kan betalen, ben ik alles kwijt aan mijn woning."

Glastra van Loon deelt ook liever geen woning met iemand anders. Ze is gesteld op haar privacy en ziet thuiswerken met iemand anders in de huiskamer niet zitten. Ze vindt dat de woningmarkt nu te veel gericht is op mensen die van buiten Amsterdam komen en die de hoge huren wel kunnen betalen. "Ik heb mijn hele leven in Amsterdam gewoond en het zou gek zijn als ik de stad uit zou moeten." Ze heeft Rochdale gevraagd om een verlenging met twee jaar, maar dat was alleen voor schrijvende gevallen, meldde de corporatie.



Tess Glastra van Loon

De Key opent Kenniscentrum

De ene woonstarter is de andere niet

Woonstichting De Key specialiseert zich in jongeren- en studentenhuysvesting. Een nieuwe manifestatie daarvan is de oprichting van een 'Kenniscentrum over woonstarters'. Daarmee hoopt De Key beter in te kunnen spelen op de woonwensen van deze doelgroep en de leefbaarheid van hun buurten te verbeteren. { Fred van der Molen }


DE KEY IS van oudsher een belangrijke studentenhuysvester in Amsterdam. Maar sinds de komst van Leon Bobbe in 2014 als bestuursvoorzitter (hij trad 1 april terug) legt de woonstichting zich expliciet toe op het huysvesten van 'woonstarters', studenten én andere jongeren tussen 18 en 28 jaar. Die nieuwe koers is zelfs in de statuten verankerd, zeer tegen het zere been overigens van de eigen huurderskoepel Arcade.

Maar Bobbe had wel iets te pakken, want de positie van woonstarters was en is belabberd. De nieuwe focus heeft zich inmiddels gematerialiseerd in duizenden extra - tijdelijke en permanente - wooneenheden voor jongeren en studenten. Vaak was dat in bijzondere woonconcepten, zoals de Startblok-projecten. En altijd gaat dat met tijdelijke huurcontracten, een campuscontract of een jongerencontract. Dat is de andere kant van de medaille: met voorrang een woning, maar na vijf jaar plaats maken voor nieuwe woonstarters.

Nu is er dan het 'Kenniscentrum'. Wat gaat dat doen, vragen we aan Barend Wind, adviseur Portefeuille & Beleid bij De Key. Wetenschapper Wind is een van drijvende krachten achter de oprichting. "Wij gebruiken al die opgedane ervaringen in combinatie met nieuw onderzoek om tot beter onderbouwde beleidskeuzes te komen, woonconcepten te ontwikkelen en om de koers bij te sturen. Het kenniscentrum heeft twee doelen. We willen allereerst ons beleid toetsen en verbeteren. Maar we willen ook de problemen en behoeften van woonstarters en onze buurten beter op de kaart zetten."

VIJF TYPEN WOONSTARTERS

"In gesprekken met maatschappelijke partners of de gemeente merken we dat vaak alle jongeren op een hoop worden

gegooid. Dat zie je bijvoorbeeld terug in de Amsterdamse Samenwerkingsafspraken. Daar geldt voor alle gelabelde jongerenwoningen een maximumoppervlakte. Op die manier sluit je jongeren die vroeg een kind krijgen uit. Het heersende beeld van de woonstarter is dat van de hoog opgeleide stedeling die laat kinderen krijgt. Ons recente onderzoek maakt nog eens duidelijk dat dat echt bullshit is. Op basis daarvan onderscheiden we nu vijf typen woonstarters (zie figuur links op pag. 8)."

"We kunnen met deze kennis per complex scherper afwegen welk type jongere waar het beste past. Of omgekeerd: wat voor soort gebouw voldoet het beste voor welke doelgroep. Wie is er bijvoorbeeld wel geïnteresseerd in het delen van voorzieningen, en wie wil volledig zijn eigen gang gaan.

Het lastige is dat door de huidige woningnood een woningzoekende elke kans aangrijpt. Die denkt natuurlijk: als ik maar een dak boven mijn hoofd krijg. Maar we kunnen wel voor verschillende

doelgroepen bouwen en via voorlichting of motivatiegesprekken voor enige sturing zorgen. Bij de Startblok-projecten hebben we bijvoorbeeld een screening gedaan via motivatiegesprekken."

VEERKRACHTIGE BUURTEN

Het nieuwe kenniscentrum moet ook een bijdrage leveren aan 'veerkrachtige buurten'. Wind: "Wij willen als corporatie maatschappelijke meerwaarde creëren. Dat doen we door zoveel mogelijk woonstarters te huysvesten, naast een aantal gezinnen en kwetsbare huishoudens. Maar tegelijkertijd willen we van betekenis zijn voor buurten waar we veel bezit hebben, zoals de Spaarndammerbuurt, Dapperbuurt en Overtoomse Veld. Daar heb je een systeemverantwoordelijkheid. Zo zijn veel bewonerscommissies bang dat hun buurt met meer jongerencontracten een buurt wordt met weinig sociale cohesie. Dat hóeft niet. Als onderzoek dan laat zien dat je met een bepaald type bewoners een buurt kunt versterken, dan zouden we daar dan wellicht op motivatie woningen aan bepaalde starters kunnen toewijzen, bijvoorbeeld via de 5-procentsregeling (toewijzing door corporatie buiten regels woonruimteverdeling, *nvdv*)."

→ De onderzoeksresultaten van het kenniscentrum worden gedeeld op actueel.dekey.nl/kenniscentrum



Barend Wind

Tijdelijke woningen bouwen gaat niet per definitie snel

Flexwonen

Woningen bouwen kost veel tijd. Van plan tot realisatie gauw zeven à tien jaar. Tijdelijke woningbouw moet mensen die met spoed een woning nodig hebben meer perspectief bieden. De flexwoning is een landelijke crisismaatregel. Wat is het, waar worden ze gebouwd en wie mag er wonen? { Fred van der Molen }

Het C3 Living project 'Tussen de Vaarten' in Almere Stad. De Alliantie verhuurt deze 44 tijdelijke woningen aan starters van 22 tot 27 jaar.



Wat is een flexwoning?

Hier begint de spraakverwarring. Bij flexwonen gaat het meestal om tijdelijke woningbouw. Maar de landelijke overheid hanteert een bredere definitie van flexwonen, waarbij de tijdelijkheid kan zitten in de woning zelf of in de bewoning (huurcontract). Flexwonen kan dus ook in permanente nieuwbouw.

De aanname is dat tijdelijke woningen sneller kunnen worden gebouwd, omdat niet alle procedures en regels hoeven worden gevolgd die gelden voor permanente woningbouw. Deze woningen komen steeds vaker als 'bouwpakket' uit een fabriek, waardoor ze na tien of vijftien jaar kunnen worden gedemonteerd en - na een opknopbeurt - elders opgebouwd.

Voor wie zijn die woningen?

Flexwoningen zijn voor 'spoedzoekers': iedereen die op korte termijn een woning nodig heeft. Vanwege het enorme woningtekort zijn dat er steeds meer. Dus niet alleen (internationale) studenten, statushouders, arbeidsmigranten en daklozen, maar ook gescheiden ouders, inwonende gezinnen, mantelzorgers, en uitstromers uit maatschappelijke opvang. Sommige gemeenten willen via flexwoningen ook woonstarters in het algemeen op weg helpen. Volgens een schatting van Platform31 is inmiddels al bijna 10 procent van de Nederlandse bevolking spoedzoeker. Een flink deel daarvan beschikt niet over voldoende geld, contacten of inschrijfduur om op korte termijn zicht te hebben op een reguliere woning. Men wordt van lieverlee 'bankslaper' bij vrienden, trekt in een caravan, een tuinhuisje, gaat/blijft bij ouders wonen of wordt in het slechtste geval echt dakloos.

Wat doen overheden en corporaties?

De politiek ziet tijdelijke woningbouw als extra mogelijkheid om woningzoekenden te helpen. Amsterdam pionierde ermee, in ieder geval wat grotere aantallen betreft. Hoofdstedelijke corporaties bouwden deze eeuw duizenden containerwoningen en prefabwoningen voor studenten, jongeren en statushouders.

Sinds enkele jaren zetten ook landelijke en provinciale politici in op flexwonen. Dit leidde tot diverse stimuleringsmaatregelen (zie kader). De landelijke Stimuleringsaanpak Flexwonen uit 2019 had als ambitie de bouw van 15.000 flexwoningen per jaar vanaf 2020. De corporaties zegden vervolgens toe voor eind 2022 zo'n 10.000 flexwoningen te bouwen. Maar kort geleden kwam koepelorganisatie Aedes met de noodkreet dat dit zeker niet gaat lukken als gemeenten niet snel meer grond beschikbaar stellen.

EXTRA FLEXWONINGEN - AFSPRAKEN EN STIMULERINGSMAATREGELEN

- **Vrijstelling verhuurderheffing** voor tijdelijke woningen die tussen 2020 en 2024 worden gebouwd.
- Tijdelijke woningen mogen niet tien maar **vijftien jaar** blijven staan.
- **Rijksbijdragen aan provincies** van 250.000 per jaar om flexwonen te stimuleren
- **Afspraken in de regionale Woondeals**, zoals die in de MRA: 3.000 extra flexwoningen erbij voor 2025
- **Subsidies aan gemeenten** voor de bouw van flexwoningen. November 2020 zegde minister Ollongren 50 miljoen toe voor 123 projecten. In de MRA zijn dat projecten in Aalsmeer, Amsterdam, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmermeer, Lelystad, Purmerend en Zaanstad. Deze projecten moeten landelijk zo'n 12.500 extra woningen/woonplekken opleveren: 4.700 voor arbeidsmigranten; 5.100 voor spoedzoekers en 2.600 voor dak- en thuislozen.



Zijn er voldoende locaties?

Pech: geschikte locaties vinden blijkt ook bij tijdelijke bouw een probleem. Grote braakliggende bouwlocaties die voldoen aan de criteria: dicht bij de stad of werk, met nutsvoorzieningen en OV-opstap-punt in de buurt én zonder bestemming binnen tien à vijftien jaar, zijn er in Amsterdam bijvoorbeeld nauwelijks meer.

Op Zeeburgereiland is nog wel plek: eind dit jaar start De Key met de bouw van Startblok Zeeburg, 250 woningen voor statushouders, Nederlandse jongeren en studenten.

Ook elders in de regio gaat het nog niet hard. Purmerend bouwt vier kleinere complexen, in Aalsmeer leverde een arbeidsbureau een onderkomen voor arbeidsmigranten en er zijn projecten in ontwikkeling. Minister Ollongren stelde althans subsidies beschikbaar voor flexwoningprojecten in acht MRA-gemeenten. Maar deze locaties (zie kader) zijn veelal een stuk bescheidener dan de plek voor wooncontainers op het NDSM-terrein of Startblok Riekerhaven.

Hoe reageren omwonenden?

De bouw van flexwoningen kan landelijk wel eens blijven steken op een schamele 1.500 per jaar, waarschuwde Aedes recentelijk. Volgens Rob Haans, bestuursvoorzitter van de Alliantie, loopt het vaak spaak bij gemeenten. Die stellen onvoldoende locaties beschikbaar. Daarnaast hebben gemeenten te maken met verzet van omwonenden. Ook de Alliantie kreeg daar eerder mee te maken op IJburg (SET) en recentelijk in Almere.

Zo maken omwonenden van het Annapark zich grote zorgen over de tweehonderd tijdelijke woningen die de woningcorporatie in Almere wil bouwen. Ze vrezen dat er statushouders, voormalig gedetineerden of 'andere problematische gevallen' worden ondergebracht, aldus Omroep Flevoland. De Alliantie houdt op de eigen website voorlopig open wie er komt te wonen: dat kunnen best ook jongeren uit de buurt of mensen met 'essentiële beroepen' zijn.

Haans over eerdere projecten: "Als de woningen er eenmaal zijn, gaat het eigenlijk altijd goed en leidt het vaak juist tot meer cohesie. Wij weten dat er zorgen zijn bij de omwonenden van Annapark, maar hebben daar ook vertrouwen in de goede afloop." Hij vindt dat gemeenten duidelijker moeten maken dat flexwoningen onderdeel zijn van de oplossing van het woningprobleem.

Gaat tijdelijke woningbouw wel snel?

Nieuwbouwtontwikkeling duurt niet alleen lang, maar steevast ook langer dan gepland. Tijdelijke bouw lijkt niet aan 'planoptimisme' te ontkomen. En net als bij reguliere bouw zijn er ook hier steevast 'vertragende factoren'. Zo plande Purmerend in 2020 de bouw van tweehonderd flexwoningen op vier locaties. De eerste was inderdaad in maart van dat jaar klaar, maar toen kwam corona waardoor de prefabwoningfabriek op halve kracht ging draaien. Resultaat: de laatste tijdelijke woning wordt pas eind van dit jaar opgeleverd, aldus Milou van Putten van de gemeente.

De landelijke ambities zijn ook al wat afgezwakt. In 2019 was nog het doel om 15.000 flexwoningen per jaar toe te voegen, maar eind 2020 sprak minister Ollongren over een doelstelling van 10.000 te bouwen flexwoningen 'de komende twee jaar'. Het lukte NUL20 niet voor de Metropoolregio Amsterdam een concrete prognose te krijgen. Gemeenten houden de kaarten tegen de borst: ze willen pas naar buiten treden met locaties als de bestemming definitief is en het participatietraject afgerond. Zo gevoelig ligt het.

De meest concrete landelijke voorspelling voor dit jaar vinden we bij Aedes. De corporatiekoepel voorspelt dat corporaties en gemeenten dit jaar zo'n 3.500 flexwoningen realiseren. Daar komen dan eventuele projecten van andere woonondernemers nog bij. □

Ook in Almere heeft woons



Het is niet meer vanzelfsprekend dat een politiemann of leraar in Almere een eengezinswoning kan kopen. Almere wil dit decennium de woningproductie verdubbelen om de groeiende woningnood het hoofd te bieden. In tien jaar 25.000 woningen, aldus de Woonvisie 2020-2030. Om die productie te realiseren wordt afscheid genomen van het organische ontwikkelingsmodel. Wethouder Lindenbergh: "De huidige krappe woningmarkt vraagt om meer regie." {Fred van der Molen}

OX OOK ALMERE WORSTELT met zijn woonstarters: jonge Almeerders die maar geen eerste eigen woning vinden. Maar ook gezinnen die een betaalbaar huis met tuin zoeken, vissen in de polderstad steeds vaker achter het net. Wethouder Wonen Julius Lindenbergh: "Het is in deze markt te moeilijk om een betaalbaar huis te vinden. Door het woningtekort stijgen prijzen steeds verder. Woonstarters hebben ook nog eens een enorm nadeel ten opzichte van doorstromers. Aan dat probleem willen we wat doen. We gaan meer bouwen, voor alle doelgroepen."

De gewijzigde inzichten zijn vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030 en uitgewerkt in het Woningbouwprogramma 2021-2024.

MEER REGIE

Het college wil de woningproductie verdubbelen. Dat vereist volgens Lindenbergh een andere aanpak, meer regie. Zelfbouw en organische ontwikkeling, voorheen de paradepaardjes van Almere, worden nauwelijks nog benoemd in het Woningbouwprogramma. Is de conclusie dat projectmatige bouw noodzakelijk is om een 'schaalsprong' te maken?

Lindenbergh: "Zelfbouw komt in de woonvisie wel terug als punt waar we trots op zijn. Het heeft geleid tot een stad van initiatief en veel ruimtelijke variatie en kwaliteit. De zelfbouwontwikkeling gaat gewoon door. Maar ons bouwtempo is te laag geweest, er is niet genoeg gestuurd. Het credo was altijd organische groei. We willen dat nu meer gaan combineren, zonder dat dit tot verlies van de Almeerse woonkwaliteit gaat. We willen intensiever samenwerken met marktpartijen. Onder andere door een Stadsakkoord Versnelling Woningbouw te sluiten, enigszins naar het model in Zwolle. Daarin scheppen we nu al duidelijke

lijkeheid wat en waar we het komende decennium willen bouwen. Door daarnaast een goede setting te creëren om barrières tijdig te delen, verwachten we meer vaart te kunnen maken. Niet om fantasieloos wijken uit de grond te stampen. We willen ontwikkelaars uitdagen steeds met het beste plan voor een locatie te komen. Je ziet aan een gebied als DUIN dat dit goed kan uitpakken. En het concept van Nobelhorst is eerder ook al grotendeels in samenwerking met één partij ontwikkeld."

DE LUCHT IN

Almere wil dit decennium 10.000 woningen voor middeninkomens bijbouwen, waarvan 70 procent in de koopsector. Worden dat vooral appartementen om het betaalbaar te houden?

Lindenbergh: "Daar zullen zeker de eerste jaren veel appartementen bijzitten. Gedeeltelijk komt dat door wat ontwikkelaars aanbieden, maar het wordt ook bepaald door waar we gaan bouwen. We blijven een laagbouwstad, maar op een paar specifieke plekken gaan we het komende decennium

'Als de infrastructuur niet goed geregeld wordt, gaat Pampus niet door.'

echt de lucht in. Daar voegen we een hoogstedelijk woonmilieu toe dat we nu nog niet hebben. Dat zal naar mijn verwachting geen blijvende trendbreuk blijken, maar meer een anomalie in de geschiedenis van Almere. Door nu in het stadscentrum en bij de stations te verdichten, kunnen we op andere plekken, zoals Nobelhorst en Noorderplassen, juist veel woningen met tuin blijven realiseren."

en”

tarter het moeilijk



Julius Lindenberg, wethouder Financiën, Wonen, Sport, Mobiliteit en Dienstverlening, in de wijk Nobelhorst. Daar worden dit decennium nog ruim 3.000 woningen gebouwd.

Vastgestelde prioriteiten van het college zijn - naast de stedelijke vernieuwing in Almere Haven en Buiten - de ontwikkeling van het centrum en het afmaken van de stadsdelen Poort en Hout. Op andere plekken maakt de stad de komende jaren even pas op de plaats zodat er meer focus is op de versnellingsopgave.

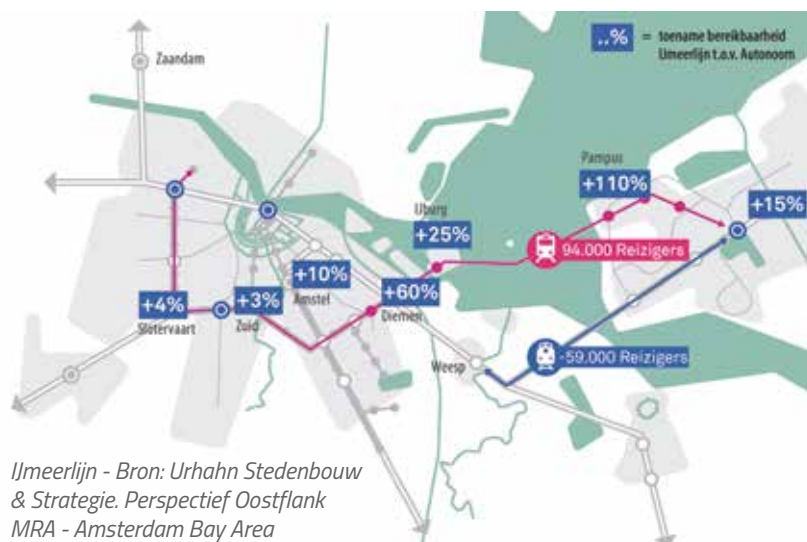
De VVD-wethouder wil zich niet afzetten tegen zijn vele PvdA-voorgangers. “Die hebben met de beste intenties dingen gedaan. Er zijn unieke woonmilieus gecreëerd. En we blijven een stad met experimenten. De zelfbouw in Nobelhorst en Oostervold gaat ook gewoon door. Maar de discussies in de gemeente zijn het afgelopen decennium te veel blijven hangen in percentages, in meer of minder sociale woningbouw. In het coalitieakkoord hebben we nu een middenweg gevonden. Wat ons bindt, is dat we allemaal meer woningen willen bouwen. De afdrank zal over tien jaar volgens mij niet zijn dat er VVD-beleid is gevoerd, maar dat er dankzij een pragmatischer aanpak veel van de grond is gekomen.”

LAGERE- EN MIDDENINKOMENS IN DE KNEL

Lindenberg wijst er daarbij op dat hij te maken heeft met heel andere marktomstandigheden dan zijn voorgangers. Almere was lang een stad waar huishoudens met een kleine portemonnee een

eengezinswoning konden kopen. Dat is niet meer het geval. “Wachttijden voor een sociale huurwoningen liggen boven de acht jaar, tenzij je geluk hebt met loten”. En de prijzen voor koopwoningen zijn dan wel lager dan in andere delen van de Amsterdamse regio, maar er is inmiddels wel een stevig middeninkomen nodig om in te stappen.

“Het wordt ook steeds moeilijker om een eengezinswoning onder de drie ton te bouwen. Dus meer inwoners zijn aangewezen op huur. We werken wel aan een actieplan betaalbaarheid waar-



in we ook onderzoeken in hoeverre we betaalbare koopwoningen aan kunnen bieden zonder veel op woonkwaliteit in te leveren. We kijken daarbij naar financiële arrangementen zoals eerder 'IkBouwBetaalbaarinAlmere' (IBBA), naar erfpachtconstructies en naar korting op grondprijzen. Dat onderzoeken we, maar het is best lastig. En je wilt ook voorkomen dat alleen de eerste koper profiteert en het daarna een dure woning wordt."

WONINGCORPORATIES

In het woningbouwprogramma staat de bouw van 8.500 woningen voor lagere inkomens ingepland. Dat zullen voornamelijk sociale huurwoningen zijn; grote aantallen voor Almere. Kunnen de hier actieve corporaties dat wel aan?

"We hebben hier drie corporaties met veel bezit - GoedeStede, de Alliantie en Ymere. Zij hebben aangegeven deze opgave aan te kunnen als het met de verhuurderheffing de goede kant opgaat. Daarnaast gaat ook DudokWonen een bijdrage leveren. Dat geeft ons bij elkaar het vertrouwen dat we die aantallen kunnen realiseren." Overigens staat ook studentenhuisvester DUWO nog in de coulissen. De gemeenteraad besluit binnenkort over de bouw van een studentencampus.

PAMPUS NIET ZONDER IJMEERLIJN

Almere Pampus is door landelijke politici, onder wie Lindenberghs partijgenoot Daniel Koerhuis, als voorbeeld genoemd van een uitleglocatie waar zo tienduizenden woningen kunnen worden gebouwd. Maar de huidige wethouder houdt hetzelfde voorbehoud als zijn voorgangers: eerst garanties over de aanleg van voldoende infrastructuur.

Lindenbergh: "Dat is niet veranderd. Als de infrastructuur niet goed geregeld is, gaat Pampus niet door. Aanleg van een IJmeerlijn is essentieel, maar niet het enige. We kunnen het Almeerders ook niet aandoen dat ze straks met hun auto opnieuw vast staan bij de Hollandse Brug. En we willen onze huidige excellente vervoersvoorzieningen voor auto, fiets en OV vasthouden in het nieuwe stadsdeel. Ten slotte moeten ook voorzieningen voor werkgelegenheid, onderwijs en cultuur meegroeien. Al die infrastructuur hoeft niet klaar te zijn voor we de spa in de grond steken. Maar we moeten wel de garantie hebben dat ze er komen." ▢

Genoeg ruimte om te bouwen binnen gemeentelijke

Keuze tussen rood en

Bijna alle neuzen staan dezelfde kant op: om de woningcrisis te lijf te gaan, moeten er heel veel woningen worden gebouwd. Ook in nieuwe uitleglocaties, ook in het groen, zeggen veel bouwende partijen. Maar de opvatting van gemeenten in de regio Amsterdam en de provincie Noord-Holland is juist om binnen gemeentegrenzen ('rood') te bouwen. Daar zou ruimte genoeg zijn.

Wie heeft gelijk? { Joost Zonneveld }

☑ TANDJE ERBIJ GRAAG: niet 175.000 maar 240.000 woningen bouwen waarvan een groot deel in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) tot 2030. Dat is wat minister Ollongren (BZK) eind 2020 als streefaantal neerlegde bij de provincie Noord-Holland. Jan-Jaap Visser, senior beleidsadviseur Wonen bij de provincie Noord-Holland: "In het kader van de MRA Verstedelijkingsstrategie zijn we hierover al geruime tijd met het Rijk in gesprek. En wij denken dat we het aantal van 240.000 woningen kunnen benaderen mits het Rijk ons daarbij helpt." Aan de plancapaciteit, de voorraad plannen, ligt het niet. Er zijn voor heel Noord-Holland plus Almere en Lelystad ruim een half miljoen woningen 'in de planning' waarvan een aantal van 270.000 tot 2030 is gepland. En er wordt aan gewerkt om een deel van de latere plannen naar voren te halen. Overigens: bij de

'Wij stappen graag uit de zwart-witdiscussie over wel of niet bouwen in het groen.'

Metropoolregio Amsterdam is naast de provincie Noord-Holland ook Flevoland betrokken; Almere en Lelystad zijn ook onderdeel van de MRA.

De aantallen zijn ondanks het dempende effect als gevolg van de coronacrisis opgeplust. De afspraken uit de Woondeal van 2019 tussen Rijk en MRA blijven leidend, aldus Visser. Daarin werd vastgesteld dat er vooral behoefte is aan meer betaalbare woningen. "Dat betekent dat woningcorporaties meer ruimte krijgen om te investeren en dat het Rijk bijdraagt aan investeringen in infrastructuur om nieuwe woonlocaties bereikbaar te maken." Daarnaast heeft het Rijk ondersteuning toegezegd om bijkomende hindernissen als pfas, stikstof en geluidscumulatieve problemen het hoofd te bieden.

Het Rijk is kortom weer aanspreekbaar op zaken die met ruimtelijke ordening en woningbouw te maken hebben. Dat geldt zeker ook voor de tot-

grenzen?

groen is zwart-wittegenstelling



Almere Pampus - potentiële bouwlocatie voor 25.000 woningen... mits de IJmeerlijn wordt aangelegd en overige infrastructuur meegroeit. Overigens worden in het gebied nu de eerste windturbines geplaatst.



standkoming van de MRA Verstedelijkingsstrategie, waarin de gezamenlijk ambitie van de MRA en beide provincies is verhoogd naar 175.000 en wordt gekeken naar mogelijkheden om dit verder op te trekken naar 240.000 woningen tot 2030. In dat kader wordt stevig samengewerkt, met als gezamenlijke ambitie om “de MRA zich te laten ontwikkelen tot een internationale topregio met een hoge leefkwaliteit”. De definitieve vaststelling van deze strategie wordt begin november verwacht.

GROTE KLAPPEN MAKEN

Visser: “De grote klappen voor deze aanvullende doelstelling, om tot een hogere productie dan de

voor de MRA afgesproken 175.000 woningen te kunnen komen, moeten gemaakt worden in drie gebieden: MRA Oost, dat is Almere Pampus, MRA West, dat betreft uitleglocaties aan de westkant van de Haarlemmermeer en het stationsgebied van Hoofddorp, en Haven-Stad, het havengebied in Amsterdam-West, waarbij ook de locatie Achtersluispolder in Zaanstad deel uitmaakt van het MRA-Sleutelgebied Haven-Stad.”

Het algemene uitgangspunt van de MRA en de provincie Noord-Holland is en blijft om nieuwe woningen vooral binnenstedelijk en rond ov-knooppunten te bouwen.

Handen af van het groen kortom. Om dit extra kracht bij te zetten, heeft de provincie een groot

Woningbouwplannen MRA	2021-2024	2025-2029	TOTAAL 2021-2029	Onherroepelijk en vastgesteld
Almere/Lelystad	14.890	21.360	36.250	49%
Amstelland-Meerlanden	19.590	20.320	39.900	23%
Amsterdam	49.450	34.160	83.620	58%
Gooi en Vechtstreek	7.880	3.950	11.830	44%
Zaanstreek-Waterland	14.590	14.480	29.080	31%
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.250	17.700	28.960	13%
TOTAAL	117.650	111.970	229.630	41%

Bron: monitor plancapaciteit Metropoolregio Amsterdam / Rigo, juni 2021

Tudorpark Hoofddorp is al lang geleden aangewezen als bouwlocatie. Recent leverde Ymere er dit woongebouw The Hall op.



aantal cultuurhistorische of bijzondere landschappelijke gebieden aangewezen als beschermd gebied. “Daar mag alleen gebouwd worden als er geen betere alternatieven zijn en sprake is van een ‘groot openbaar belang,’” zegt Visser.

Overigens: grote geplande uitleglocaties liggen weliswaar binnen de ‘rode contouren’ van Haarlemmermeer en Almere, maar zijn nu nog weiland en akkerbouwgebied, buitengebied dus.

POLYCENTRISCHE METROPOOL

Terug naar de groeiplannen in de MRA: naast de genoemde grote bouwlocaties kiezen de MRA-partijen er in samenspraak met het Rijk voor de Metropoolregio polycentrischer te ontwikkelen. Niet alle pijlen kortom op Amsterdam, maar in Noord-Holland ook gemeenten als Purmeren, Haarlem, Hoorn en Alkmaar (beide laatste maken geen deel uit van de MRA) sneller laten groeien.

Volgens Maaïke Stoop, net als Visser senior beleidsadviseur Wonen bij de provincie Noord-Holland, sluit dit naadloos aan bij het provincia-

VAN LELYSTAD TOT DEN HELDER

De immer kritische Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling, steunt de polycentrische groeistrategie. “Het is een goede gedachte om Hoorn en Alkmaar hierbij te betrekken en wat mij betreft geldt dit zeker ook voor Heerhugowaard. Dit zijn steden die een deel van de woningbouwopgave als uitlopers van de MRA op kunnen vangen.”

Maar het is volgens hem een illusie te denken dat Amsterdam niet dé magneet blijft voor werkenden. “Het is niet realistisch om te denken dat iedereen met zijn of haar laptop onder de arm op de fiets naar zijn werk gaat. Dat is elitair denken.”

Niettemin zou De Zeeuw graag zien dat ook de randen van de MRA beter benut worden. “Ik denk dan aan Lelystad als een goede locatie om te voldoen aan de grote behoefte aan ruime betaalbare woningen.” Hetzelfde geldt voor Noord-Holland-Noord. De gemeenten in dat gebied hebben volgens De Zeeuw ruim een jaar geleden het aanbod gedaan om 60.000 woningen te bouwen.

“De vraag is er, de gemeenten, de ontwikkelaars en woningcorporaties willen graag. De provincie staat echter op de rem terwijl hier een kans ligt om veel betaalbare woningen te bouwen. Je ziet dat het daily urban system van de MRA zich toch al steeds verder uitbreidt richting het noordelijkste deel van Noord-Holland.”

Volgens De Zeeuw is woningbouw in de Kop van Noord-Holland ook nodig om de hoge bouwambities te realiseren. Hij ziet namelijk flinke beren bij de ontwikkeling van de grootste bouwlocaties. “Ontwikkeling van Almere Pampus is afhankelijk van een controversieel plan voor een IJmeer-verbinding naar Amsterdam. Bovendien wordt dit gebied nu ingericht als locatie voor grootschalige windturbines. Woningbouw is daar in de komende decennia daarom zo goed als onmogelijk.”

Realisering van de Amsterdamse nieuwbouwwijk Haven-Stad ziet De Zeeuw zo mogelijk als een nog groter probleem. “Havengerelateerde en prima functionerende bedrijven moeten voor heel veel

‘De nood is zeker in kleinere gemeenten en kernen hoog’

le beleid om concentratie van woningbouw bij ov-knooppunten te realiseren. “Met het programma Bereikbare Steden willen we de groei van deze ‘randgemeenten’ stimuleren om meer woningen te bouwen, vooral door te verdichten. Daardoor ontstaat meer werk in deze gemeenten zelf. Daardoor ontstaat ook meer massa voor betere bereikbaarheid via het ov. Dit maakt deze gemeenten economisch sterker, beperkt de noodzaak om te reizen naar Amsterdam en draagt daarmee bij aan duurzame verstedelijking. We willen het ‘daily urban system’ - het gebied waar mensen wonen, werken of naar school gaan en vertier zoeken - beter faciliteren én versterken.”

geld worden uitgeplaatst en niemand weet nog waar die bedrijven dan naartoe moeten. Dit kost ook nog eens heel veel tijd. Haven-Stad mag dan voor 70.000 woningen in de boeken staan, of dit ooit gehaald wordt, is zeer de vraag. Voor 2030 gaat dit zeker niet lukken, dat zegt de gemeente Amsterdam zelf ook.”

KLEINE KERNEN IN DE KNEL

De Zeeuw benadrukt zeker niet tegen de keuze voor binnenstedelijk bouwen te zijn: “Dat de provincie landschappelijke kwaliteiten wil beschermen begrijp ik, maar er zijn vooral veel kleinere gemeenten die maar wat graag willen bouwen, onder meer voor de lokale woningbehoefte, maar dat niet mogen.”

RO-wethouder Bart Kabout van Aalsmeer kan hierover meepraten. Zo verbiedt de provincie de bouw van woningen in het gebied dat in de betreffende gemeente als ‘Tussen de Linten’ bekend staat en sinds jaar en dag uit bedrijfspercelen bestaat. Woningbouw in dit, verre van landelijke gebied is echter vooralsnog niet toegestaan. Aalsmeer probeert de provincie tot inkeer te brengen. Visser laat weten dat de provincie nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied in het zuiden van de provincie niet wenselijk acht. “Gelet op de schaarse ruimte en verstedelijkingsdruk in dit deel van de provincie dient het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden te blijven.” Daarnaast wijst hij op de beperkingen voor nieuwbouw als gevolg van de nabijheid van Schiphol.

RO-wethouder Erik Heinrich van gemeente Landsmeer worstelt eveneens met de beperkingen om woningen bij te bouwen, terwijl daar grote behoefte aan is. “Zelfs in de bestaande linten in onze drie kernen is het nauwelijks mogelijk woningen toe te voegen.”

De drie dorpen Landsmeer, Den IJp en Purmerland hebben hun eigen woonstarters bitter weinig te bieden. Koopwoningen zijn astronomisch duur geworden en de wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt in Landsmeer inmiddels 22 jaar.

De Landsmeerse gemeenteraad wil nu dat projectontwikkelaars hun schaarse nieuwbouw met voorrang eerst aan Landsmeeders aanbieden. Of de wethouder dat niet kan regelen.

Met woningcorporaties Rochdale en Eigen Haard zoekt de gemeente naar plekken om sociale huurwoningen toe te voegen. Dat zou kunnen door woningen te slopen en daar - nieuw voor Landsmeer! - appartementenblokken neer te zetten.

Wethouder Heinrich zou willen dat de provincie wat meer meedenkt met de kleine kernen. Hij wil ook niet het groene ommeland rigoureuus volbouwen. “Samen met de nabijheid van de stad is het groene landschap juist de kwaliteit van dit gebied. Maar de regels zijn nu wel heel stringent. We kunnen heel weinig om in de lokale woningbehoefte te voorzien.”

GROEN-STEDELIJKE NETWERKEN

Robert Graat, secretaris van het programma Groene Metropool bij Staatsbosbeheer, staat minder afwijzend tegenover sommige wensen van kleine kernen dan je wellicht zou denken: “Dat rommelzones worden bebouwd en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd, heeft onze voorkeur boven een strikte grens waar wel en niet gebouwd mag worden. Wij stappen graag uit de zwart-witdiscussie over wel of niet bouwen in het groen. Voor ons gaat het om hoe we bouwen en zorgen voor een groene, biodiverse en klimaatadaptieve woonomgeving.”

'Niet alle pijlen op Amsterdam, maar ook een groeistrategie voor kleinere steden.'

Daar vinden ook de nodige studies over plaats. Bij Krommenie en ook bij Purmerend wordt samen met de gemeenten en betrokken projectontwikkelaars gekeken naar manieren om groene netwerken te creëren door de bestaande stad en nieuwbouw buiten de huidige contouren in samenhang te bekijken.

Volgens Eric Nagengast, manager vastgoed bij Rochdale, is dit een mogelijkheid voor corporaties om ook in gebieden waar eigenwoningbezit van oudsher standaard is, sociale huur toe te voegen. “Ik ga er in ieder geval van uit dat wij een rol hebben als het gaat om het creëren van diverse en gemengde wijken in de MRA. Of dat nu in de stad is of in het landelijke gebied. Op een verantwoordelijke manier in het groen bouwen kan wat ons betreft. De nood is in de hele MRA hoog, in de kleinere gemeenten en kernen is dit zeker ook het geval.”

Graat benadrukt dat het zowel vanwege de klimaatopgave als vanwege de behoefte aan groen in de directe woonomgeving van belang is om voldoende groene en biodiverse gebieden te hebben. “Juist een netwerk van aan elkaar geschakelde groene gebieden vinden wij van belang.” □

Contouren van Havenstad, het nieuwste uitbreidingsgebied van Amsterdam dat voor 40.000 tot 70.000 extra woningen in de boeken staat.



HAVEN-STAD

Foto-impresie van Havens-West en hun gebruikers. Zij moeten op termijn verkassen voor Haven-Stad, de geplande nieuwe Amsterdamse stadswijk met 40.000 tot 70.000 woningen. Voor 2030 is overigens alleen woningbouw mogelijk aan de zuidzijde van het gebied: Sloterdijk Centrum, Sloterdijk I Zuid en het Zaanstraat Emplacement.



Minervahavenweg



Coenhavenweg Bunge Agribusiness



Vlothaven



Sloterdijk 1 Noord



Haparandadam

- Melkweg Oostzanerwerf
 - Cornelis Douwes 0-1
 - Cornelis Douwes 2-3
 - Coen- en Vlothaven
 - Alfadriehoek
 - Minervahaven- Noord
 - Minervahaven- Zuid
 - Sportpark Transformatorweg
 - Zaanstraat Emplacement
 - Sloterdijk I - Noord
 - Sloterdijk I - Zuid
 - Sloterdijk Centrum
- Fase 1a
 - Fase 1b
 - Fase 2
 - Fase 3
 - Fase 4



Vlothaven



Alfadriehoek Thuishaven Festivalterrein



Vlothavenweg Cargo Ocean Freight Services



SDZ Voetbalvereniging



Voetbalvereniging SDZ stuurt een noodkreet aan de gemeenteraad van Amsterdam: Behoud ons sportpark! In het Raamwerk Haven-Stad blijkt hun sportpark aan de Transformatorweg namelijk 'uitge-gumd'. Bovendien is er volgens de vereniging veel te weinig nieuwe ruimte voor sportvoorzieningen ingepland in de nieuwe stadswijk.



Coenhaven Papierweg

Sterke groei, maar zonnestroom aanleggen gaat niet overal van een leien dakje

Panelen op VvE-daken, hoe

Gemeente en corporaties hebben de ambitie het aantal zonnepanelen in Amsterdam flink uit te breiden. Ook gemengde complexen van kopers en huurders moeten hieraan een bijdrage leveren. Dat blijkt ingewikkelder. Soms lijkt de corporatie aan de rem te hangen. { Johan van der Tol }

▣ HET GAAT HARD met zonnestroom in Amsterdam. Dit jaar werd de mijlpaal van een half miljoen zonnepanelen bereikt, die stroom leveren aan 60.000 huishoudens. In 2020 nam het aantal panelen met bijna 70 procent toe - meer dan het landelijke gemiddelde van 40 procent, zo maakte de gemeente in maart bekend. Daarbij wordt in Amsterdam voor eind 2022 gemikt op een verdubbeling: een miljoen panelen dus. Dit bericht is een opsteker nadat een klein half jaar eerder nog was gemeld dat de corporatiesector de doelstelling uit de Prestatieafspraken voor 2015-2019 (80 megawatt aan zonne-energie erbij) bij lange na niet had gehaald. De ambities voor 2020-2023 zijn daarom bescheidener: 15 MW, rond de 50.000 panelen. Het Programma Zon werd in het leven geroepen om de aanleg van zonnedaken op corporatiebezit te versnellen, met als aanjager een speciaal Programmabureau Zon. De corporaties realiseerden 10.000 panelen in 2020. Naar verwachting wordt die 15 MW ruimschoots gehaald.

BRANDBRIEF

Volgens de gemeentewebsite is investeren in zonne-energie voor veel Amsterdammers weggelegd, met goedkope leningen, subsidie en gratis advies. Maar sommigen lukt het niet, ook als ze graag wil-

len. Neem bijvoorbeeld de eigenaar-bewoners in gemengde complexen in het Oostelijk Havengebied waar corporatie De Key een meerderheidsbelang in de vereniging van eigenaren (VvE) heeft. Hier werden vier jaar geleden op initiatief van bewonerscoöperatie Zon op Zeeburg de eerste 250 van de beoogde 750 panelen op het Entrepotbrug-gebouw in gebruik genomen. De andere vijfhonderd zouden spoedig volgen, maar er gebeurde niets en de communicatie erover met De Key stokte. Ook eigenaar-bewoners van andere VvE's in de wijk klagen over een weinig toeschietelijke houding van De Key.

Publicist Jos van der Lans stuurde eind maart als voorzitter van de door bewoners opgerichte Energiescommissie Oostelijk Havengebied hierover een brandbrief naar Karin Verdooren, de nieuwe bestuurder van De Key. De corporatie kon de brief voor het ter perse gaan van deze NUL20 nog niet beantwoorden. Wel zegt ze in een mail dat duurzaamheid en de energietransitie haar 'volle aandacht' heeft. "Maar we hebben hier door beperkte middelen (en zaken als de verhuurderheffing) tot nu toe weinig aan kunnen doen. We zijn op dit moment druk bezig met het opstellen van beleid voor zonnepanelen. De besluitvorming hierover staat gepland vóór de zomer."

Meer corporaties hebben hun zonnepanelenbeleid voor VvE's nog niet op orde, vertelt Ingrid Houtepen van bewonersadviesorganisatie !WOON. "Ze zoeken bijvoorbeeld naar manieren om huurders met een kleine portemonnee, die niet veel kunnen investeren, mee te laten profiteren. Ze zouden dat wel beter kunnen communiceren, zodat bewoners meer begrip hebben voor de terughoudendheid."

Behalve geldgebrek, kunnen meer zaken de aanleg van zonnepanelen op corporatiedaken in de weg zitten, vertellen Merel Heijke en Annelien Thedinga van het Programmabureau Zon. Het dak kan door de ligging of constructie ongeschikt zijn, of er kan binnen vijf jaar een dakrenovatie op stapel staan. Heijke: "Het afhalen en stallen van panelen kost evenveel als het nieuw neerleggen."

Daarnaast is ook nog eens een aanzienlijk deel van het Amsterdamse corporatiebezit monument of beschermd stadsgezicht, vertelt Thedinga. Maar ook



Leden van het collectief Zon op Zeeburg in 2017 op het dak van Entrepotbrug. Zij realiseerden toen hun eerste zonnestroomproject voor bewoners, waaronder veel sociale huurders. Op de Entrepotbrug namen 44 bewoners 250 zonnepanelen af.

moeilijk is dat?

ZEVEN MANIEREN VOOR ZONNESTROOM BIJ GEMENGDE VVE'S

Voor individuele leden VvE

€ Individuele investering in eigen systeem

Voor bewoners binnen 'postcoderoos'

€ Energiecoöperatie

Voor individuele leden via Powershare

€ Collectieve investering

Voor bewoners via regeling energieakkoord 2014*

€ Collectieve investering

Voor bewoners binnen 'postcoderoos'

€ Energiecoöperatie met vreemd vermogen

Voor collectieve voorzieningen

€ Collectieve investering

Voor collectieve voorzieningen via batterij

€ Collectieve investering

daar kan meer dan de meeste huiseigenaren denken, met name op platte daken waar de panelen uit het zicht staan.

GROTE ZONPOTENTIE

Dat het om VvE's gaat, maakt het natuurlijk ingewikkelder. Een meerderheid van de eigenaren moet instemmen met het gebruik van het dak voor zonne-energie. Met vaak maar één algemene ledenvergadering (ALV) per jaar is de besluitvorming traag. Heijke: "We hebben meegekregen dat installateurs daarom niet altijd staan te springen als er een offerterzoek vanuit een VvE komt."

Maar er is wel een wereld te winnen: 30 tot 40 procent van de zonpotentie van corporaties zit op VvE-daken, blijkt volgens Programmabureau Zon uit cijfers van de Zonatlas (zie Zonatlas.nl). Heijke en Thedinga denken dat de per 1 april opengestelde SCE-regeling (Subsidieregeling coöperatieve energieopwekking - een vernieuwde postcoderegeling) gunstig kan zijn voor gemengde complexen. "Die is laagdrempeliger en huurders hoeven minder te investeren", aldus Thedinga. "Jammer is wel dat corporaties de subsidie niet zelf kunnen aanvragen. Dat moet de VvE of een coöperatie doen. Aan lid worden van een coöperatie zitten voor een corporatie weer juridische haken en ogen. En het aangaan van een lening voor de aanleg heeft weer gevolgen voor de totale leencapaciteit."

Een wijziging in de Woningwet geeft corporaties sinds dit voorjaar wel iets meer speelruimte bij aanleg en exploitatie. Zo mogen ze nu ook aan het elektriciteitsnet leveren en de opbrengsten verrekenen met hun huurders. Bij rijtjeswoningen en VvE's mogen ze overheadkosten van particuliere eigenaren voor hun rekening nemen, bijvoorbeeld voor de aanvraag van een gemeenschappelijke vergunning.

ZEVEN MODELLEN

Programmabureau Zon verzamelt voorbeelden van een geslaagde aanpak, ook in gemengde complexen, en deelt die met andere corporaties. Ymere, dat de exploitatie heeft uitbesteed aan een ESCo (Energy Service Company, een in duurzame energie gespecialiseerd energiebedrijf), doet inmiddels pilots om zonnepanelen onder de aandacht te brengen bij VvE's. Ymere investeert daarbij niet zelf en huurders kunnen afzonderlijk besluiten of ze zonne-energie afnemen.

De Alliantie agendeert vanaf 2019 zonnepanelen bij de VvE's waarvan ze lid is. "Van Amsterdam tot Almere", vertelt Denice Kooymans, projectmanager duurzaamheid. De corporatie heeft bij het agendapunt drie offertes gevoegd van adviesbureaus die voor de VvE kunnen onderzoeken welke mogelijkheden de VvE heeft wat betreft zonnepanelen. In het onderzoeksrapport van het uiteindelijk ingeschakelde adviesbureau worden de mogelijkheden van zeven marktmodellen belicht (zie figuur).

Kooymans: "Bij de typische Amsterdamse portieketagewoningen zijn de daken en de VvE's vaak klein, uit het onderzoeksrapport komt dan ook geregeld dat maar één of twee modellen mogelijk zijn voor zo'n VvE. Denk aan de Postcode-roosregeling. Bij grote VvE's met veel dakoppervlakte en/of een parkeergarage, liften, hydrofoeren etc. zijn vaak meerdere modellen mogelijk. In Amersfoort koos een VvE ervoor het dak in puzzelstukjes te verdelen en eigenaren op het eigen stukje zonnepanelen te laten leggen en aan te sluiten op de eigen meter. Dit was mogelijk door het grote dakoppervlak en doordat het maar driehoog is." □

*Het Energieakkoord voorzag in belastingvoordeel en teruglevering aan het net van 'te veel' geproduceerde kWh.

Friese woningcorporatie pioniert met innovatief concept

Nieuw: woningen leasen



Foto: Bouwgroep Dijkstra Draisma

Bouwgroep Dijkstra Draisma biedt woningcorporaties de mogelijkheid een duurzame, energieleverende sociale huurwoning te leasen. WoonFriesland heeft als eerste corporatie voor een periode van tien jaar een leasecontract afgesloten. Andere corporaties staan (nog) niet te trappelen. { Bert Pots }

✘ CORPORATIE WOONFRIESLAND IS de eerste gebruiker van de lease-systeemwoning van Bouwgroep Dijkstra Draisma (BGDD). Het gaat om een rijwoning van één bouwlaag en een kap. “Wij produceren alle onderdelen in onze fabriek in Dokkum. De montage op de bouwplaats neemt vervolgens één dag in beslag; de woning wordt in 33 hijsbewegingen geplaatst”, aldus productontwikkelaar Wietse de Vries.

De rol van de woningcorporatie beperkt zich tot het vinden van een huurder

BGDD zorgt voor de aankoop van de grond, levert een kant-en-klare duurzame, gezonde woning naar de wensen van de corporatie en draagt zorg voor al het onderhoud gedurende de leaseperiode. De rol van de corporatie beperkt zich tot het vinden van een huurder. De leaseprijs ligt vlak on-

der de hoogste aftoppingsgrens (677 euro, nvdr). Na afloop van het contract zijn de woningen weer makkelijk te demonteren.

SCHAALVOORDELEN

De Vries verhult niet dat bedrijfseconomische redenen het bouwbedrijf motiveren een speciaal leasebedrijf op te richten. “Productie voor ons leasebedrijf maakt het mogelijk onze productielijnen verder te optimaliseren en ons personeel efficiënt in te zetten. Ook zijn schaalvoordelen te behalen bij de inkoop van grondstoffen.”

Leasen pakt ook gunstig uit voor de volkshuisvesting, meent Sigrid Hoekstra, directeur/bestuurder van WoonFriesland, een corporatie met 20.000 woningen in Leeuwarden, Heerenveen en kleinere plaatsen in zestien Friese gemeenten, inclusief de Waddeneilanden. “Leasen kan een belangrijke bijdrage leveren aan het versneld verminderen van de woningnood. Het grote voordeel is dat we zo extra middelen vrijhouden

voor onze grote opgaven: het bouwen van nieuwe woningen en het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad.”

WOONZEKERHEID

De eerste leasewoningen worden in de wijk Techum in Leeuwarden geplaatst. Formeel zijn er weinig beletselen, zegt de in de Woningwet gespecialiseerde advocaat Eelkje van der Kuilen (AKD). Corporaties mogen woningen huren om door te verhuren. Wel moet voor het sluiten van zo'n leasecontract toestemming worden verkregen van de Autoriteit Wonen. De huurtermijn bedraagt maximaal tien jaar. Maar de overeenkomst kan met telkens tien jaar worden verlengd.

Huurders hebben dezelfde woonzekerheid als anders, aldus De Vries. “Als de leaseovereenkomst om wat voor reden niet wordt verlengd, kunnen we de woningen overdoen aan een andere sociale verhuurder. Desnoods zullen we daarna zelf als verhuurder optreden. Voor de individuele huurder zal er in de praktijk niks veranderen.”

De leaseovereenkomst voorziet ook in een samen met stichting Wocozon ontwikkeld energieconcept met zonnepanelen en een buurtwarmtenet. Daarvoor betalen de huurders een energieprestatievergoeding. En de huur van de woning kan worden uitgebreid met een elektrische deelauto, deelscooter of deelfiets. “Voor mensen met een smalle portemonnee is het prachtig dat er in dit concept een deelauto voor hen beschikbaar is”, aldus Hoekstra.

'WEINIG VOORDELEN'

Is deze leaseconstructie interessant voor corporaties in de Metropoolregio? We vragen het Stefan van Schaik, directeur/bestuurder van Wooncompagnie, verhuurder van sociale huurwoningen in Waterland en in de Kop van Noord-Holland. Hij ziet op korte termijn geen voordelen: “Corporaties kunnen onder de huidige marktomstandigheden ontzettend goedkoop lenen, goedkoper dan een leasemaatschappij. Het ligt dan niet voor de hand woningen te leasen, zeker niet zolang een corporatie voldoende middelen beschikbaar heeft om bij te bouwen. Dat wordt anders als de grens van de investeringscapaciteit in zicht komt en de leningenportefeuille niet meer mag groeien. Maar dat is bij ons niet aan de orde.”

Een goede reden om wel voor lease te kiezen is, als er onzekerheid zou bestaan over de toekomstige woningvraag. Maar dat is volgens Van Schaik in Noord-Holland ook niet aan de orde, ook niet op een termijn van dertig of veertig jaar. “In de wat grotere plaatsen als Schagen is sprake van serieuze woningnood. We zien daar de wachttijd oplopen; het sociale huuraanbod moet daar structureel worden uitgebreid. En in kleinere plaatsen gaat het soms om het toevoegen van enkele woningen voor starters die ontzettend graag in hun

dorp willen blijven wonen.” Leasen lijkt hem daar niet interessant vanwege de kleine schaal.

GEEN TWIJFEL OVER PRODUCT

Over het product als zodanig heeft hij overigens geen twijfel. “Fabrieksmatig geproduceerde woningen zijn van hoge kwaliteit en kennen een heel korte bouwtijd. Bij de productie worden minder bouwstoffen verspild. En bij plaatsing is er weinig tot geen afval, dus dat is alleen maar goed. Ook wij laten daarom dergelijke conceptuele woningen bouwen. Kortgeleden nog hebben we in Tuitjenhorn concept-woningen van VolkerWessels en in Schagen modulaire woningen van concurrent Ursem opgeleverd.”

De Vries ziet ook toepassingsmogelijkheden in de vrije huursector: “Dan hebben we het over een

Parteon: "Pas interessant als onze leningportefeuille niet meer mag groeien"

wat grotere woning; twee bouwlagen en een kap. Dergelijke woningen zijn heel geschikt om betaalbare huisvesting te bieden aan gezinnen in het middensegment. Ook die woningen worden door ons geïndustrialiseerd geproduceerd.”

Is dat wellicht interessant voor woningcorporaties? Misschien, aldus Van Schaik. “Of een leaseovereenkomst voordeel biedt, wordt sterk bepaald door de financiële afspraken die bij de scheiding van de publieke en commerciële taken zijn gemaakt. Is er binnen het commerciële bedrijf (niet-DAEB deel) voldoende ruimte nieuwe investeringen te doen? Zo ja, dan kan maximaal worden bijgebouwd. Maar in dat segment is lenen wat duurder, en dan kan leasen wellicht eerder interessant worden.” □



Foto: Bouwgroep Dijkstra Draisma



EIB: bouwen in buitengebieden

☒ In de buitengebieden van de regio Amsterdam is plek voor meer dan 90.000 woningen. Dat stelt het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Veel ruimte is er volgens de inventarisatie nog in Almere (42.500 woningen), Haarlemmermeer (25.500 woningen) en in de Purmer (20.000 woningen). Maar ook in de Beemster (2.000 woningen) en landelijk Amsterdam-Noord (3.500 woningen) ziet de EIB mogelijkheden.

Volgens het EIB is woningbouw in weilanden noodzakelijk om een antwoord te vinden op de oplopende woningnood. Er is daarbij gezocht naar locaties nabij autowegen en spoorlijnen. Op iets meer afstand van Amsterdam kan ook worden gedacht aan 20.000 woningen bij Mijdrecht, 9.000 aan de oostkant van Alkmaar en 15.000 in het gebied tussen Amersfoort en Nijkerk.

De EIB-inventarisatie omvat in totaal zeven provincies. Daar zou in totaal ruimte zijn voor 400.000 tot 500.000 woningen. Het EIB is traditioneel voorstander van de bouw van grondgebonden woningen. Directeur Van Hoek erkent dat er veel binnenstedelijke bouwlocaties beschikbaar zijn, maar woningbouw is daar duur en verloopt traag. "Met woningbouw in buitengebieden is de crisis op de woningmarkt veel makkelijker op te lossen."

Woontorens in Haarlem-Schalkwijk

☒ Haarlem heeft met drie ontwikkelaars overeenkomsten gesloten voor de bouw van 1.150 huurappartementen in de wijk Schalkwijk. De ontwikkelaars hopen volgend jaar te beginnen met de bouw, die naar verwachting drie tot vier jaar duurt.

De combinatie Hoorne Vastgoed/HBB Groep bouwt naast winkelcentrum Schalkwijk 530 huurappartementen, commerciële ruimten en een parkeergarage. Het gaat om vijf gebouwen die in hoogte variëren van 22 tot 70 meter.

Trebbe-Lunee realiseert in Schalkwijk twee woongebouwen met vierhonderd appartementen en een maximale bouwhoogte van 70 meter. En Dalpha-Nardinc ontwikkelt aan de Europaweg een woontoren met 220 huurappartementen, commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage.



"Waterlandkwartier wordt stadsbuurt zoals Purmerend nog niet kent"

☒ Het stedenbouwkundig masterplan voor het stationsgebied van Purmerend is vastgesteld. Er is ruimte voor 1.800 nieuwe woningen. Ook is er een nieuwe naam voor het gebied dat de komende tien tot twintig jaar gestalte moet krijgen: Waterlandkwartier.



De nieuwe wijk krijgt een autoluw karakter en een hoge bebouwingsdichtheid. "Het Waterlandkwartier wordt een stadsbuurt zoals Purmerend nu nog niet kent", aldus wethouder Thijs Kroese. "Met een intensief gebruik van de ruimte, menging van functies en een sterke eigen uitstraling qua architectuur."

Woningbouw in De Nieuwe Kern vanaf 2024

☒ Over drie jaar kan de woningbouw starten in De Nieuwe Kern, de nieuwe woonwijk tussen station Duivendrecht en de A2. Dat verwacht de gemeente Ouder-Amstel nadat het college heeft ingestemd met de ontwerp-structuurvisie en de milieueffect-rapportage.



☒ De Nieuwe Kern omvat de bouw van 4.500 woningen rondom een groot stadspark, kantoren, voorzieningen en uitbreiding van sportcomplex De Toekomst. Wethouder Willem Jansen is trots op de door West 8 urban design ontwikkelde visie. "Wonen, recreëren, werken, topsport en bedrijvigheid komen op unieke wijze samen. Ook worden stedelijke en dorpse elementen op een bijzondere wijze gecombineerd. Met veel ruimte voor openbaar groen. De ligging bij Station Duivendrecht zorgt bovendien voor uitstekende bereikbaarheid per trein."

De gemeenteraad van Ouder-Amstel neemt in het najaar een definitief besluit over de structuurvisie.

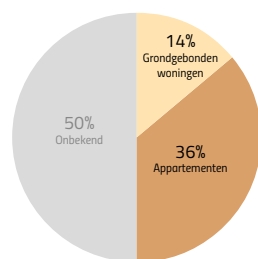
Bouwplannen in de Metropoolregio Amsterdam

✳ Tot 2025 staat in de Metropoolregio Amsterdam de bouw van 117.650 woningen ingepland, waarvan 49.450 in Amsterdam. Ruim de helft van alle plannen is hard (63.450 woningen), de rest is in voorbereiding (42.610 woningen). Dat blijkt uit de update van de Monitor Plancapaciteit die RIGO jaarlijks uitbrengt. Het gaat daarbij om zowel vastgestelde 'harde plannen' als om voornemens op de lange termijn, dit alles volgens opgave van de betrokken gemeenten. In de plannen tot 2025 zit vooralsnog voor 28 procent sociale huur, 16 procent middenhuur en 31 procent koop en dure huur, met deze aantekening dat voor een kwart van de plannen het programma niet is opgegeven c.q niet bekend is.

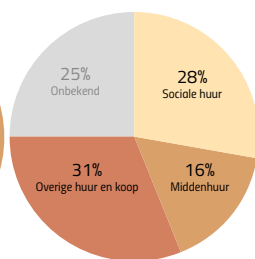
PLANCAPACITEIT TOT 2025

Deelregio's MRA	Woningen	Harde plannen
Almere/Lelystad	14.890	68%
Amstelland-Meerlanden	19.590	35%
Amsterdam	49.450	63%
Gooi en Vechtstreek	7.880	54%
Zaanstreek-Waterland	14.590	52%
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.250	32%
TOTAAL	117.650	54%

Woningtype



Programma



Stevig nieuwbouwprogramma in Gooi en Vechtstreek

✳ De komende twintig jaar worden in de Gooi en Vechtstreek 11.500 woningen bijgebouwd, waarvan bijna 3.000 sociale huurwoningen en 1.500 middeldure woningen. Aldus hebben corporaties, gemeenten en de provincie Noord-Holland vastgelegd in het nieuwe woonakkoord 2021-2025. De extra woningen komen vooral bij de huidige ov-knooppunten. Het woonakkoord omvat overigens ook tal van andere afspraken, zoals de verduurzaming van het corporatiebezit.



Transformatie van Amstel III krijgt vorm

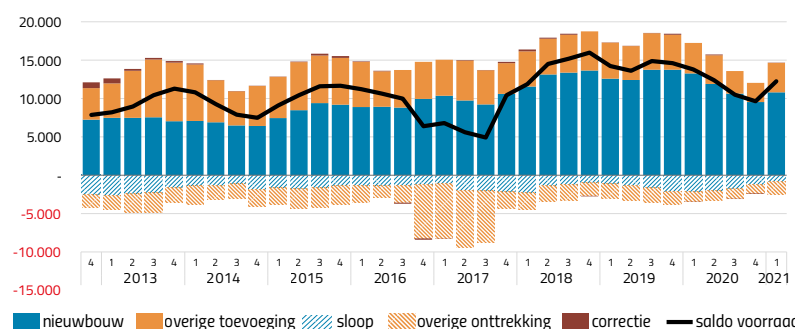
✳ De bouw van de nieuwe woonbuurt SPOT in Amsterdam Zuidoost is gestart. SPOT wordt een buurt met hoge woontorens, kleinere gebouwen met appartementen, in-tieme pleinen en groene straten. Er komen bijna 1.100 woningen, naast kantoren, sportvoorzieningen en een basisschool met kinderopvang.

SPOT vormt een belangrijke schakel in de transformatie van het monofunctionele kantorengedebied Amstel III. Het programma bestaat uit 110 sociale huurwoningen, 600 middeldure woningen en 270 koopwoningen. Medio 2024 worden de eerste woningen opgeleverd. SPOT ligt tussen het toekomstige Hondsrugpark en station Bullewijk.

De oplevering van Trinity Buildings is een andere stap in de herontwikkeling van het gebied. De drie oude kantoorgebouwen zijn omgekat tot woongebouw met 133 appartementen, grotendeels in de middeldure huursector. Er is ook een gemeenschappelijke tuin en parkeerkelder voor auto's en fietsen. De laatste van de drie torens wordt half juli opgeleverd.

De bedrijvzone Amstel III - het gebied tussen Station Bijlmer ArenA, het spoor, het Amsterdam UMC en de A2 - wordt een woon-werkwijk. Bestaande kantoorgebouwen maken plaats voor zo'n 10.000 woningen, waarvan 7.000 in het sociale en middeldure segment. Sommige kantoren worden omgebouwd, zoals Trinity Buildings, andere gesloopt.

Opleveringen regio Amsterdam



Bron: CBS - per vier opeenvolgende kwartalen

✳ In de Metropoolregio Amsterdam zijn het afgelopen kwartaal 3.362 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 1.989 woningen toegevoegd via onder andere transformatie, aldus CBS-cijfers. Dit hoge cijfer is geflatteerd omdat Amsterdam in 2020 heeft ondergerapporteerd vanwege administratieve problemen; de correctie is verwerkt in Q1. In deze grafiek zijn de totalen van vier kwartalen weergegeven. De laatste vier kwartalen (tot 1 april) zijn in de MRA 14.636 woningen toegevoegd, waarvan 6.391 in Amsterdam. De netto woningvoorraad, inclusief sloop etc., nam in hoofdstad toe met 4.963 en de MRA met 12.294. In het coronajaar is kortom niet alleen de startbouw maar ook het aantal opleveringen in de hoofdstad teruggelopen.

Voor veel winkelvastgoed is geen toekomst meer

Plek voor duizenden woningen in lege winkels

In middelgrote steden loopt de winkelleegstand gestaag op. Aanloopstraten verloederen. Steden als Zaanstad en Purmerend ontkomen niet aan herstructurering van hun binnensteden. Transformatie naar wonen biedt perspectief op grote aantallen extra woningen, becijferde de provincie Noord-Holland. Ook het Rijk wil daarbij financieel helpen. Waar is het wachten op?

{ Bert Pots }

▣ IN VEEL MIDDELGROTE steden kachelen winkelstraten al jaren achteruit. De pandemie heeft de verschuiving naar webwinkelen nog eens versneld. Retaildeskundigen voorzien binnen enkele jaren in dergelijke steden een leegstand van 25 procent of meer.

Winkeliers delven het onderspit tegen webshops; grotere winkelketens zien hun online omzet groeien en sluiten daarom minder profijtelijke vestigingen. Het is niet meer nodig in elke stad aanwezig te zijn. Zaanstad zag onlangs binnen één week zes toonaangevende filiaalbedrijven uit het hoofdwinkelgebied vertrekken. En het ging eerder al niet zo goed in de nabijgelegen aanloopstraten. Neem de Zuiddijk net buiten het centrum van Zaandam. Tien jaar geleden nog de plek voor een banketbakker, een biologische slager en een

van leegstaand winkelvastgoed. Als de leegstand verder toeneemt, dan kan dat aantal verdrievoudigen. Dit betreft hoofdzakelijk herontwikkeling van winkelpanden of sloop/nieuwbouw van incourant vastgoed. In bijvoorbeeld het centrum van Zaandam en de binnenstad van Purmerend kan volgens de onderzoekers nu al een toevoeging van duizend tot twaalfhonderd woningen worden gerealiseerd.

Gedeputeerde Ilse Zaal (D66) van Economische Zaken spreekt van een aanzienlijke, maar niet gemakkelijke opgave. “Leegstand gaat ten koste van aantrekkelijkheid en leefbaarheid. Door die leegstand ontstaan in die steden en kleinere kernen ook minder snel nieuwe ontwikkelingen. Toevoeging van woningen kan ons helpen om die winkelgebieden gezond en levendig te houden.”

De provincie voelt zich daar niet alleen vanuit economisch perspectief verantwoordelijk voor, aldus Zaal. “We willen in onze provincie 130.000 woningen bijbouwen. Veel mensen willen in centrumgebieden wonen; transformatie biedt een bijzondere kans een bijdrage te leveren aan het verminderen van het woningtekort.”

‘Om een stad aantrekkelijk te houden moet je wel een duidelijk winkelgebied behouden’

fietsenmaker. Nu oogt ‘de dijk’ verlaten. Panden verloederen. Of zijn in gebruik bij kappers, steeds meer kappers. Zeker vijftien kapsalons telt de Zuiddijk.

TIENDUIZEND WONINGEN

De provincie Noord-Holland wil de groeiende winkelleegstand verknopen met de grote vraag naar nieuwe woningen. De Stec Groep berekende dat in veertig Noord-Hollandse winkelgebieden in potentie negenduizend tot tienduizend woningen te realiseren zijn door transformatie

ONVOLDENDE VAART

Volgens haar wordt die kans wel gezien, maar lukt het in de praktijk nog niet om voldoende vaart te maken. “Pandeigenaren en gemeenten vinden die verandering vaak moeilijk. Daarom willen we gemeenten op drie punten helpen. Met kennis, met planologische aanpassingen en een beter passend instrumentarium. En wellicht een subsidieregeling. Die regeling moet nog uitgewerkt, maar het is zeker een van de mogelijkheden



den.” Zij hoopt vooral dat de potentie die blijkt uit het provinciale onderzoek, gemeenten aanmoedigt om samen met ondernemers en pandeigenaren nieuwe visies te ontwikkelen op hun winkelgebieden en transformatiegebieden aan te wijzen. “Dan kunnen we samen aan de slag”, aldus de gedeputeerde.

KLEINER WINKELAANBOD

In de binnenstad van Purmerend is Eric Westerneng, eigenaar van EWP Ingenieurs en Architecten en vastgoedbelegger, al een aantal jaren bezig met wonen boven winkels en de transformatie van leegstaande winkels naar woningen. Voor externe opdrachtgevers en voor zijn eigen vastgoedportefeuille. Zo maken in de Westerstraat in een gedeeld project met een plaatselijke ontwikkelaar twee winkels plaats voor zes driekamerappartementen. De nieuwe woningen hebben een oppervlakte van 70 tot 80 m². Eén van de winkelpanden stond al vier jaar leeg. “Transformatie daar past bij het beleid van de gemeente om juist aan de randen van het winkelgebied, waar de leegstand groeit, nieuwe functies of woningen toe te voegen. De belangstelling is groot. Veel mensen willen daar wonen. Ons aanbod is ook geschikt voor doorstroming van jonge gezinnen die na de komst van een eerste kind te klein wonen”, aldus Westerneng.

DETTIG APPARTEMENTEN

Aan het Slotplein, eveneens in Purmerend, is hij voor een ontwikkelaar bezig met de bouw van dertig appartementen. Aanvankelijk was sprake van de bouw van een winkel (1.000 m²) op de

begane grond en aanmerkelijk minder appartementen. “Wij hebben op een gegeven moment zelf de vraag op tafel gelegd of alleen wonen niet beter zou zijn. Dat geeft meer kwaliteit op die plek en zorgt bovendien voor een kleiner winkelaanbod”, aldus de geboren en getogen Purmerender. “Ik hou van die stad. Samen moeten we een inspanning leveren om Purmerend aantrekkelijk te houden.”

Westerneng waarschuwt wel. Gemeenten moeten niet overal in hun winkelgebied wonen toestaan. “Het gevaar dreigt dan dat alle winkelstraten een beetje verkleuren. En dat het winkelareaal versnipperd raakt. Om een stad aantrekkelijk te houden, moeten we een duidelijk winkelgebied behouden. Dat vraagt, hoe lastig het vanwege alle belangen ook is, om duidelijke keuzes en een duidelijke visie van de gemeente.” Gemeenten moeten daar volgens hem ook niet te lang mee wachten. Hij verwijst naar één van zijn bouwprojecten in de Hoogstraat, de hoofdwinkelstraat van Purmerend. “De eigenaar wilde zijn pand transformeren naar wonen. Het bestemmingsplan maakte dat ook mogelijk, maar gelukkig heb ik de eigenaar ervan weten te overtuigen dat niet te doen. Er blijft een winkel. Ook dat is in het belang van de stad.”

WONEN EN WERKEN

En de Zaanse Zuiddijk? Architect Steven Brunsmann (Nunc architecten) deed dit voorjaar op verzoek van Babel Zaans architectuurplatform onderzoek naar de toekomst van de Zuiddijk. Die straat leent zich volgens hem goed voor herontwikkeling. “We moeten voorbij de leegstand en de verloedering kijken. Er staan juweeltjes. Die oude



pakken. Zij hebben ook niet het gevoel dat het iemand wat interesseert. Waarom belt er nooit iemand van de gemeente met die vastgoedeigenaren?”

LEEGSTANDSGESPREKKEN

De gemeente Zaanstad lijkt inmiddels de ernst van de situatie in te zien. “Samen met eigenaren en ondernemers willen we over gebouwen die langer dan drie jaar leegstaan gesprekken voeren over wat er kan en mag”, aldus GroenLinks-wethouder Wessel Breunesse (Ruimtelijke ontwikkeling) eind mei bij de presentatie van het plan ‘Werken aan de stad van de toekomst’. “We hopen dat de steeds urgenter wordende situatie partijen ervan overtuigt dat samenwerking de beste manier is om waarde aan onze centrumgebieden toe te voegen.” Ook wil Breunesse met de provincie Noord-Holland verder in gesprek over steun voor het wijzigen van winkels naar woningen.

winkelpanden kunnen omgevormd naar plekken waar mensen op een prettige manier de ruimte vinden om te werken en te wonen. Daar bestaat, daar ben ik van overtuigd, veel behoefte aan. Het zijn de plekken waar mensen hun woondromen kunnen realiseren.”

Het Rijk komt dit najaar met een subsidieregeling. Staatssecretaris Mona Keijzer van Economische Zaken stelt over een periode van vier jaar 100 miljoen euro beschikbaar. Gemeenten en marktpartijen zijn naar haar mening nog te terughoudend met een gebiedsgerichte aanpak. Dat is volgens haar niet helemaal onbegrijpelijk. Het gaat om complexe operaties, met verdeeld eigendom én met heel verschillende huurders. De hoge kosten van herstructurering laten zich bovendien niet makkelijk terugverdienen. Er komt daarom een subsidie om de realisatie van gebiedsgerichte plannen aantrekkelijk te maken. Ook gaat een Transformatiebrigade helpen bij het maken van herstructureringsplannen. ◻

Een aantal panden is in verval, maar volgens de Zaanse architect is het niet overal kommer en kwel. “We moeten op de Zuiddijk beslist niet alles willen slopen. De slechtste panden vragen om herstructurering, maar er staan ook panden waar helemaal niet veel mis mee is. Die kunnen tamelijk eenvoudig en snel een nieuwe bestemming vinden.”

Brunsmann signaleert een gebrek aan aandacht. “Eigenaren willen wellicht wel in actie komen, maar weten niet hoe ze dat moeten aan-

De Zuiddijk in Zaandam; tien jaar geleden nog de plek voor een banketbakker, een biologische slager en een fietsenmaker. Nu verloederen er panden.





Honderden woonboten moeten verplaatst vanwege kadeherstel 'Wat moet, dat moet'

De operatie kadeherstel heeft ook grote consequenties voor Amsterdamse woonbootbewoners. Honderden woonboten moeten tijdelijk verkassen. Die worden op wissellocaties niet per se liefdevol ontvangen door walbewoners. Op veel plekken klinkt verzet tegen de tijdelijke ligplaatsen. { Janna van Veen }

☒ VANAF 2023 MOETEN in stadsdeel West 36 woonboten verhuizen naar een tijdelijke ligplaats in de buurt. Het gaat met name om woonboten op de Da Costakade, waar de kademuren zo slecht zijn dat ze volledig worden vernieuwd. De werkzaamheden zullen naar verwachting vier tot vijf jaar duren.

Woonbootbewoners aldaar reageren gelaten: "Wat moet, dat moet". Inmiddels hebben zij een keuze kunnen maken uit diverse wissellocaties, waaronder de Geuzenkade. Deze plek blijkt populair, maar de kadebewoners zijn een petitie gestart tegen de komst van vijf tijdelijke ligplaatsen voor hun deur.

Woonbootbewoner Peter woont sinds vijf jaar aan de Da Costakade: "Het is hier heerlijk rustig. Dat ik tijdelijk naar een andere plek moet, is jammer maar ook wel een spannend avontuur. Een vreemd idee om met je hele huis te worden verplaatst, maar het moet nu eenmaal gebeuren. Mijn enige voorwaarde is dat de tijdelijke ligplaats in deze buurt is en dat ik weer terug kan naar mijn eigen stek. We worden goed geïnformeerd door de gemeente en heb er wel vertrouwen in dat het allemaal goed komt."

VERZET WALBEWONERS

Vanessa woont sinds 2006 aan de andere kant van de gracht. Ook zij begrijpt dat de werkzaamheden plaats moeten vinden. Ze moet er niet aan denken dat haar kademuur opeens instort. "Er is wel veel onzekerheid over de verhuizing en ik hoop dat de gemeente de zaken goed regelt. Ik zou graag tijdelijk

naar de Geuzenkade verhuizen, maar nu de walbewoners bezwaar maken ben ik bang voor eindeloze procedures."

Het is overigens sowieso de vraag of haar boot verplaatst kan worden. "Hij is te hoog en te breed. De woonark is hier afgebouwd, maar kan nu niet meer onder de brug door. Waarschijnlijk ook niet met een zinkdok. Dan moet de boot misschien tijdens de werkzaamheden in deze gracht blijven liggen en steeds verschoven worden. Ook niet ideaal gezien de overlast die de werkzaamheden veroorzaken. De onzekerheid is nogal stressvol."

De Geuzenkade is een van de plekken in West waar de gemeente tijdelijke ligplaatsen wil realiseren. Dit tot ongenoegen van walbewoners die een petitie opstelden die inmiddels bijna vijfhonderd keer is ondertekend. Volgens de kadebewoners zorgt de komst van de woonboten voor ernstige verstoring van 'deze unieke buurt' door onder meer verlies van uitzicht en angst voor bomkap. De bewoners vrezen bovendien voor waardedaling van hun woning.

'VOOR VIJF JAAR'

Ook op andere plekken waar stadsdeel West wissellocaties wil aanleggen, wordt bezwaar gemaakt tegen de tijdelijke komst van woonboten, zoals op de Bilderdijkkade. Stadsdeelbestuurder Carolien de Heer begrijpt de zorgen: "We hebben al veel gesprekken gevoerd tijdens voorlichtingsbijeenkomsten waar meer dan honderd mensen aan deelna-

men. Veel walbewoners zijn bang dat die plekken een permanente status krijgen. Er worden echter alleen tijdelijke vergunningen verstrekt voor de periode van de werkzaamheden. Een woonboot ligt gemiddeld een jaar op een wissellocatie. Deze maakt vervolgens weer plaats voor een volgende woonboot. We rekenen erop dat we de wissellocaties ongeveer vijf jaar nodig hebben. Daarna wordt alles weer keurig in oude staat teruggebracht. Er worden zeker geen bomen gekapt en ook het aanleggen van nutsvoorzieningen zal op een zorgvuldige manier plaatsvinden.”

Het stadsdeel heeft het verzet van walbewoners ingecalculereerd en De Heer verwacht dat bezwaarschriften tegen het afgeven van noodzakelijke omgevingsvergunningen. “Maar we vertrouwen erop dat het project stand houdt. We hebben voor deze plekken gekozen, omdat die in een straal van anderhalve kilometer liggen van de huidige ligplaatsen. Het is al een hele uitdaging voor de woonbootbewoners om van hun plek te moeten en we komen de bewoners tegemoet door de tijdelijke ligplaatsen zoveel mogelijk in hun eigen buurt te realiseren. Bovendien is niet iedere gracht geschikt, want je moet ook rekening houden met de doorvaart.” Het stadsdeel heeft de bewoners wel beloofd de woonboten goed te spreiden over de wissellocaties.

OPERATIE ZONDER PRECEDENT

Het herstel van de kademuren gaat wel twintig jaar duren. De gemeente sleutelt momenteel aan een nieuw protocol voor het tijdelijk verplaatsen van de honderden woonboten die het treft. Volgens gemeentewoordvoerder Marten Grupstra vormt dat protocol straks de basis, maar zal de uitvoering per locatie steeds op onderdelen verschillen. “Elke plek heeft zijn eigen uitdaging. Uiteindelijk wordt met iedere woonbootbewoner afzonderlijk een verplaatsingsovereenkomst afgesloten.”

Volgens Grupstra wordt het een hele opgave om voldoende tijdelijke ligplaatsen te vinden. “Woonbootbewoners willen - heel begrijpelijk - in de buurt van hun eigen ligplaats blijven, maar de lege plekken in de stad liggen niet voor het oprapen. Daarom kijken we ook naar innovatieve oplossingen waarbij woonboten in hun eigen rak kunnen blijven terwijl er aan de kademuren wordt gewerkt. We zijn met verschillende partijen in gesprek hoe we die grote operatie het beste vorm kunnen geven. Er is wel ervaring met individuele verplaatsingen maar er is geen precedent wat betreft het verplaatsen van woonboten op deze schaal.” □

Op Stap Met: de verhuurmakelaar van de woningcoöperatie

Woningverhuur

Een virtuele rondleiding heeft de groepsbezichtiging vervangen, vertelt verhuurmakelaar Rutger van Leeuwen van Rochdale. De pandemie heeft ook op zijn werk grote impact. Dit artikel in de reeks ‘Op stap met...’ is dan ook vooral het verhaal van wat er allemaal anders gaat.

{ Janna van Veen }



▣ TWEEËNHALF JAAR GELEDEN verruilde Rutger van Leeuwen zijn loopbaan als commercieel verkoopmakelaar voor de baan van Rochdale, werk met naar eigen zeggen ‘meer maatschappelijke impact’. “Daar heb ik geen seconde spijt van gehad. In mijn oude baan was ik voortdurend bezig met het behalen van targets. Nu heb ik een veelzijdig takenpakket en kom ik met diverse doelgroepen in contact.”

Rochdale heeft dertien verhuurmakelaars. Van Leeuwens werk begint op het moment dat de huur van een woning wordt opgezegd of wanneer een nieuwe woning wordt opgeleverd: “Bij een mutatie moet de woning van A tot Z worden geïnspecteerd. We maken dan een lijst van zaken die gerepareerd of in oude staat moeten worden teruggebracht. Soms hebben mensen veertig jaar in dezelfde woning gewoond. Soms zijn de aangebrachte veranderingen zo ingrijpend, dat de huurder hierop wordt aangesproken. Maar als een woning toch al gerenoveerd moet worden, kijken we daar natuurlijk met een andere bril naar.”

“Het gebeurt wel eens dat er een hele muur is weggebroken waardoor een vierkamerwoning een

‘Het gebeurt wel eens dat er een hele muur is weggebroken’

driekamerwoning is geworden. Zo’n woning kun je dan lastiger verhuren aan een gezin met kinderen. In zo’n geval eisen we toch dat die muur wordt teruggeplaatst. Maar het is ook niet zo zwart-wit; we denken altijd mee in dat soort situaties. Soms besluiten we zelf zo’n muur terug te plaatsen, maar daar kan dan wel een financiële compensatie tegenover staan. Het is hoe dan ook maatwerk.”

WONINGINSPECTIE VIA VIDEOBELLEN

De pandemie heeft ook op het werk van Van Leeuwen grote impact. Zo wordt de eerste in-

via virtuele rondleiding

spectie na het opzeggen van de huur niet meer ter plekke uitgevoerd zolang de huurders nog in de woning verblijven. Van Leeuwen: "Dat gebeurt nu via videobellen en ik moet zeggen dat dat een hele uitdaging is. De huurder loopt dan rond met telefoon of tablet en laat zoveel mogelijk van de woning zien. Wij hopen zo een beeld te krijgen van eventuele gebreken. Maar na de sleuteloverhandiging voeren we alsnog zelf een eindinspectie uit."

Daarbij blijken er toch regelmatig gebreken te zijn die buiten beeld zijn gebleven. "Als het om ernstige zaken gaat moeten we alsnog terug naar de vertrekkende huurder om een en ander samen op te lossen. Het maakt het werk wel ingewikkelder en arbeidsintensiever, maar we willen het voorlopig toch op deze manier blijven doen."

Overigens kan niet iedereen omgaan met videobellen. Met name voor oudere huurders is dat nogal eens lastig. Van Leeuwen: "In dat geval doen we de inspectie telefonisch en wanneer de bewoners ermee instemmen, gaan we soms ook fysiek langs. Uiteraard met inachtneming van de coronaregels. Maar ook dat gaat niet altijd goed. Ik kwam onlangs bij een oudere dame die slechthorend is. Vanwege mijn mondkapje kon ze me helemaal niet verstaan en kon ze ook niet liplezen. Uiteindelijk zijn we maar zonder mondkapje op afstand op het balkon gaan staan. Het blijft iedere keer weer improviseren."

VIRTUELE RONDLEIDINGEN

Wanneer de woning eenmaal leeg en in goede staat is, kan deze weer in de verhuur worden gebracht. Normaal gesproken worden er voor de eerste vijftien gegadigden groepsbezoeken georganiseerd, vertelt Van Leeuwen. "Toen dat niet meer kon, nodigden we in eerste instantie de mensen die voor de woning in aanmerking kwamen, een voor een uit om langs komen voor een bezichtiging. Maar wanneer de eerste twee al niet op komen dagen, wordt het wel een heel erg lang traject en het gebeurt nogal eens dat mensen er op het laatste moment van afzien. Nu hebben we ervoor gekozen om de eerste vijftien gegadigden een virtuele rondleiding door de woning te geven aan de hand van een opgenomen video. Daarna kunnen ze alsnog besluiten tot een fysieke bezichtiging."

Volgens Van Leeuwen werkt dit goed en zijn er zelfs voordelen ten opzichte van de traditionele groepsbezoeken. "De potentiële huurder kan thuis op zijn gemak de video bekijken en beslissen of een bezichtiging zinvol is." Toch is dat geen reden om na de pandemie door te gaan met



deze virtuele rondleidingen: "Het is toch altijd prettiger om fysiek met toekomstige huurders in een woning rond te lopen. Bovendien is de huidige werkwijze veel arbeidsintensiever."

Van Leeuwen heeft gemiddeld zo'n vijf bezichtigingen per week. Wanneer een gegadigde heeft ingestemd, wordt in de woning het huurcontract getekend. Dat contract heeft de huurder al van tevoren kunnen inzien. "Voor ondertekening wordt nog een laatste ronde door de woning gemaakt of er nog gebreken zijn die over het hoofd zijn gezien. Is dat het geval, dan wordt dat euvel nog verholpen. Daarna is de verhuur rond."

OOK MIDDENSEGMENT

Overigens verhuurt Rochdale niet alleen sociale huurwoningen; de woningcorporatie heeft ook woningen in de vrije sector. Van Leeuwen: "Met de verhuur van vrijesectorwoningen kom je weer terecht in het meer commerciële aspect van het werk. Overigens proberen we de huurprijzen aan de redelijke kant te houden, zodat we ook het middensegment kunnen blijven bedienen."

Van Leeuwen is zeer tevreden met zijn werk voor de woningcorporatie, maar hoopt wel dat de pandemie snel voorbij is: "Dan kunnen we weer gewoon ons werk doen. Uiteindelijk is het zowel voor de klanten als voor ons toch een stuk prettiger wanneer we weer zonder vrees bij elkaar kunnen komen in een woning."

Verhuurmakelaar Rutger van Leeuwen van Rochdale

Gemeenten en corporaties breken schotten af in regio Zaanstreek-Waterland

Breder woningaanbod voor senioren moet voor doorstroming zorgen



Hoe kan je meer ouderen helpen of verleiden om hun grote woning in te wisselen voor een meer geschikte gelijkvloerse woning en zo meer jonge gezinnen aan een grotere woning helpen? Met dit vraagstuk houden vele gemeenten en corporaties zich al jaren bezig. In Zaanstreek-Waterland breken zij nu onderling schotten af om meer doorstroming op gang te brengen. { Fred van der Molen }

OUDE BOMEN VERPLAATS je niet. Senioren verhuizen niet veel, zo blijkt uit elk onderzoek. Zolang er weinig aan de gezondheid mankeert, oriënteren relatief weinig ouderen zich op een meer geschikte of kleinere woning. Die zoektocht start pas als gebreken of klachten zich aandienen. En dan moet er op stel en sprong iets worden geregeld. Ook dat zie je terug in de demografische data: 85-plussers verhuizen aanzienlijk vaker dan jongere senioren.

Beleidsafdelingen van gemeenten en corporaties breken zich al jaren het hoofd hoe ze ouderen wat eerder kunnen bewegen dan wel verleiden te verhuizen naar een meer geschikte woning. Met als nevensdoel om de veelal grote woningen die senioren bewonen, vrij te spelen voor de jonge gezinnen die snakken naar meer ruimte.

Senioren denken dus pas op gevorderde leeftijd over een vervolgstap. Als de wat jongere 'empty nesters' verhuizen, betrekken ze veelal een even grote of zelfs een grotere woning. Niet alleen empty nesters maar ook verwende nesten, zou je kunnen zeggen. Maar geef ze eens ongelijk. De huizenbezitters onder hen hebben veelal een lage hypotheek en kunnen bij verkoop hun woonwensen verzilveren.

Zij hebben keuze. Dat geldt veel minder voor sociale huurders. Veel beleid - van gemeenten en corporaties - is op deze doelgroep gericht.

Platform31 heeft recentelijk allerlei interventies van corporaties en gemeenten geïnventariseerd. Dat leverde vijf actielijnen op: zorgen voor een passend aanbod (gelijkvloers, in de buurt, bij voorzieningen), op weg helpen (voorlichting, communica-

tie, hulp bij zoeken), ontzorgen (hulp bij verhuisproces, persoonlijke ondersteuning), prijsprikkels (huurprijsbehoud, verhuisvergoeding) en voorrang geven (zie tabel).

GROTE COALITIE IN ZAANSTREEK-WATERLAND

Met al die stimulerings- en voorrangmaatregelen is inmiddels ruime ervaring opgedaan. Met wisselend succes. De conclusie van Platform31 op basis van tien praktijkvoorbeelden: er is geen 'golden bullet'. "Het werkt het best wanneer er een pakket aan interventies is dat de professional, bijvoorbeeld een wooncoach, per huishouden op maat kan inzetten."

Een andere conclusie: goede samenwerking tussen woningcorporaties en gemeenten helpt enorm. En dat is nu precies wat de gemeenten in Zaanstreek-Waterland én de acht actieve woningcorporaties in dat gebied beogen met een nieuw initiatief dat 1 juli start.

Geen van de instrumenten van het programma '65plus verhuisvoordeel' is echt nieuw. We kennen de huurprijsgarantie (nooit meer dan de oude huur), de verhuissubsidie (hier 1.000 euro), de voorrang op gelabelde woningen en - zo nodig - de persoonlijke ondersteuning.

"Maar de meerwaarde van dit initiatief is dat voor huurders grenzen wegvallen tussen corporaties en gemeenten", zegt Dion Heinis, beleidsadviseur bij Parteon en betrokken bij de ontwikkeling van dit initiatief. "Dat geeft ouderen die willen verhuizen meer keuze, niet alleen van gewenste buurt of gemeente, maar ook van type woning of woonvorm."

De corporaties stellen voor het eerste proefjaar 150 sociale huurwoningen beschikbaar. Een provinciale subsidie maakt de verhuisvergoeding van 1.000 euro mogelijk. Huurders kunnen zelf zoeken via WoningNet en/of Woonmatch, en zo nodig ook ondersteuning krijgen van hun woningcorporatie.






DOORSTROMING BIJ PARTEON

Een deel van de betrokken corporaties heeft zelf al regelingen voor senioren. Parteon, de grootste corporatie in de Zaanstreek-Waterland, heeft bijvoorbeeld al sinds 2014 een seniorenmakelaar en een voorrangregeling om oudere huurders te ondersteunen bij hun verhuiscens. Dat bleek een groot succes. Jaarlijks maken tussen de 51 en 57 senioren - tussen de 6 en 8 procent van het totaal aantal verhuizingen - gebruik van deze bemiddeling.

"We gaan door met onze huidige aanpak. De regelingen gaan naast elkaar bestaan. Het nieuwe initiatief wordt na een jaar geëvalueerd. Op basis van de resultaten besluiten we of en op welke manier we doorgaan. Ik ben heel benieuwd naar de resultaten en ook wat bij senioren de doorslag geeft. Zo was een uitdrukkelijke wens van de gemeente om bij verhuizing huurbehoud te garanderen. Maar wij hebben de afgelopen jaren bij onze aanpak gemerkt dat dat niet zo'n grote rol speelt. Vanwege

de wetgeving rond passend toewijzen liggen veel huren toch al dicht bij elkaar."

De regio Zaanstreek-Waterland vergrijst. Het aantal 65-plussers groeit van 66.000 in 2019 naar zo'n 85.000 personen in 2030. Daarvan woont 45 procent in een sociale huurwoning van een corporatie. Het nieuwe initiatief beoogt het voor senioren eenvoudiger te maken een geschikte woning te vinden. Bijkomende doelen zijn het vrijspelen van gezinswoningen en het terugbrengen van woongelateerde zorgkosten. □

Interventie	Instrumenten
Passend aanbod	 Sturen op voldoende geschikte woningen, door onderzoek naar vraag, aanbod en discrepantie.
Op weg helpen	 Bewustwording en informeren door voorlichtingscampagnes, gesprekken, internetpagina's en informatiefolders. Daarmee bewust maken van situatie en bekend maken met mogelijkheden, verdeelsysteem, zoeken en aanbod.
Ontzorgen	 Begeleiden en uit handen nemen door persoonlijke gesprekken, helpen met inschrijving, attenderen en reageren op geschikt aanbod, verhuizing bespreken en stappen overzichtelijk maken, bemiddelen en doorverwijzen.
Prijsprikkel	 Huurprijsbehoud, verhuiskostenvergoeding, aanpassen huurprijs naar inkomen.
Voorrang	 (Kleine) uitzonderingen op regels, zoals leeftijds criterium, inkomen en reactietermijn.

Bron: Platform31: Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt
Quickscan van tien praktijkvoorbeelden

AANPAK SENIORENHUISVESTING AMSTERDAM

Het Amsterdamse programma Ouderenhuisvesting 2019-2022 bestaat uit een drietrapsraket. Zo wordt er allereerst naar gestreefd zoveel mogelijk bestaande zorghuisvesting te behouden en die te transformeren naar hedendaagse behoeften. Relatief nieuw is de inzet op het realiseren van meer zelfstandige geclusterde woonvormen voor senioren; de revival van het hofje, maar dan in moderne vorm (zie eerdere nummers van NUL20).

De meeste senioren zullen niettemin zo lang mogelijk zelfstandig 'thuis' blijven wonen, in de 'normale' woningvoorraad. Dat wordt bevorderd door nieuwbouw 'levensloopbestendig' uit te voeren, door geschikte ouderenwoningen te labelen, door woningaanpassingen te vergoeden, door de inzet van wooncoaches en door verhuisregelingen. Wat betreft dat laatste. Vanaf 65+ krijgen ouderen voorrang op een deel van de (gelabelde) corporatiewoningen.

Daarnaast kunnen ze gebruik maken van de verhuisregelingen Van Hoog naar Laag (hierna: VHNL) en Van Groot naar Beter (hierna: VGNB). Die regelingen worden bijna jaarlijks op details aangepast. Op 1 juli is dat ook weer het geval. Zo kunnen verhuizende senioren straks de oude huurprijs al vanaf 65 jaar meenemen naar de nieuwe woning (dat was 70 jaar) en komen meer woningen in aanmerking.

VGNB leidde in 2020 tot 102 gerealiseerde verhuizingen, waardoor 102 grote woningen van ten minste 70 m² en ten minste vier kamers zijn vrijgekomen.

VHNL leverde in 2020 slechts 92 verhuizingen op, veel minder dan in 2019 (172). Maar wellicht is er in de administratie iets mis gegaan. Er zijn namelijk in 2020 wel veel meer 65-plussers verhuisd zonder verhuisregeling: 758 ouderen.

Toekomst 'mede-opdracht

Vijf jaar geleden maakte Amsterdam bij de uitgifte van grotere zelfbouwkavels een scheiding tussen collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Voor kleine ontwikkelaars en hun bouwgroepen kwamen aparte tenders die tot nu toe negen projecten opleverden. Hoe kijken alle betrokkenen hier op terug? En wil Amsterdam hier wel mee doorgaan?

{ Jaco Boer }

☒ MARIO HULISELAN WAS vier jaar geleden al een tijdje op zoek naar een andere woning, toen zijn oog bij Funda op een advertentie viel over een nieuwbouwproject in Amsterdam-Sloterdijk. In de tekst werden bewoners uitgenodigd als mede-opdrachtgevers een duurzame woning te laten ontwerpen en bouwen voor een relatief betaalbare prijs. Huliselan schreef zich in en werd onderdeel van een bonte groep Amsterdammers die met ontwikkelaar Guido Verhagen van Building4you hun droomwoning wilden realiseren. "Een of twee mensen hadden misschien ervaring in de bouwwereld opgedaan, maar voor de anderen inclusief mijzelf was alles nieuw."

Nadat de bouwgroep de kavel had bemachtigd, liet ze twee verschillende gebouwopties maken waaruit de leden konden kiezen. Ook de keuze voor de aannemer was een gezamenlijk besluit. Enkele deelnemers van de oorspronkelijke bouwgroep haakten wel af vanwege de lange doorloop van het project en veranderingen in hun gezinsituatie. "Het was ook lastig dat we door corona alleen online met elkaar konden communiceren." In februari bogen de bouwgroepleden zich ten slotte over de afwerking van de algemene ruim-

'Mede-opdrachtgeverschap bedient echt een eigen deel van de markt'

ten en inrichting van de binnentuin. Huliselan verheugt zich op het einde van de zomervakantie, als de nieuwbouw wordt opgeleverd en hij de sleutel krijgt van zijn nieuwe appartement. "Ik vind het supergaaf dat wij als pioniers met ons woongebouw Sloterdijk een ander gezicht geven. Er is binnen de groep ook veel saamhorigheid en oprechte belangstelling voor elkaar ontstaan. Iedereen voelt zich enorm betrokken bij de omgeving en het gebouw."

SCHEIDING CPO EN MO

In 2016 bracht de gemeente Amsterdam bij de uitgifte van zelfbouwkavels met meer woningen een scheiding aan tussen collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Kleine ontwikkelaars en hun bouwgroepen die hun project willen realiseren, zijn sindsdien aangewezen op aparte tenders voor MO-projecten. Het stadsbestuur kwam met die scheiding, omdat kleine ontwikkelaars er in voorgaande jaren regelmatig met kavels vandoor gingen die eigenlijk voor CPO-groepen waren bedoeld. Anderzijds merkte het Team Zelfbouw in haar contacten dat niet iedereen voldoende energie en tijd had om op eigen kracht een appartementencomplex te ontwikkelen. Voor die groep consumenten was de hulp van een ontwikkelende architect of vastgoedpartij juist meer dan welkom, zolang ze flinke invloed bleven houden op het ontwerp.

Maar hoewel in tenders aan MO-initiatieven strenge voorwaarden worden gesteld, blijkt in de praktijk mede-opdrachtgeverschap lastig te scheiden van meer traditionele modellen van 'consumentgerichte projectontwikkeling'.

"Er zijn grote verschillen tussen de afzonderlijke MO-projecten. We vragen van ontwikkelaars dan ook om hun visie op zeggenschap te geven als ze meedingen naar een bouwdeel. Voor ons is dat een belangrijke graadmeter voor de inbreng die bouwgroepleden in een project hebben", vertelt Kirsten Heijman-van Dalen van Team Zelfbouw. Toekomstige bewoners moeten in ieder geval over meer zaken kunnen beslissen dan de indeling en afbouw van hun eigen woning. Maar of een ontwikkelaar het financiële risico met de groep deelt, is in de beoordeling niet doorslaggevend.

VERPLICHTE INTENTIE-OVEREENKOMSTEN

Het gaat bij de MO-tenders om kavels voor woongebouwen voor zo'n dertien tot achttien wonin-

geverschap' onzeker



gen. Als een ontwikkelaar zich daarvoor inschrijft, moet er al een bouwgroep zijn gevormd waarvan een kwart een intentie-overeenkomst heeft getekend. Vanwege corona is hier bij de laatste selectie van afgeweken. Zo hoefde de DGV Group, die drie MO-projecten op het Centrumeiland van IJburg ontwikkelt, uiteindelijk niet de aanvankelijk geëiste drie intentie-overeenkomsten per gebouw aan te leveren. “We hebben dat toch gedaan, omdat we de documenten hadden en op die manier aantoonde dat wij er klaar voor waren. Er zijn wel wat wisselingen binnen de bouwgroepen geweest, maar op dit moment zitten twee van de drie projecten nagenoeg vol”, legt DGV-oprichter Ron de Gruyter uit.

Hij is een enthousiast pleitbezorger van ontwikkelen via mede-opdrachtgeverschap. “Ik erger mij al dertig jaar mateloos aan de manier waarop de bouwsector naar zijn klanten luistert. Ook in de afwerking van gebouwen gaat er te veel fout.” In het verleden heeft hij ook pure CPO-projecten begeleid, maar die willen nog wel eens in Poolse landdagen eindigen. Ook maken veel van deze projecten volgens De Gruyter hun belofte van goedkope ontwikkelen niet waar. “Een CPO-project trekt ook andere

mensen aan dan MO”, vult DGV-partner Karin Gabor aan. “Als je als bewoner alles zelf wilt bepalen, kun je beter zelf ontwikkelaar worden. Wij richten ons op mensen die wel graag invloed op hun gebouw en woning willen hebben, maar geen zin of tijd hebben om alles zelf uit te vinden en mee te delen in het financieel risico. Mede-opdrachtgeverschap bedient echt een eigen deel van de markt.”

BALANCEREN TUSSEN WENSEN EN KOSTEN

De invloed die bouwgroepen hebben, verschilt bij DGV per project. Bij het appartementencomplex Mooiburg-Plein, dat als eerste wordt gebouwd, heeft de ontwikkelaar samen met de bewoners het hele gebouw ontworpen. Bij Mooiburg-Waterzicht en Mooiburg-Park is dat idee losgelaten en tekenen bewoners in op een cascowoning waarvan de indeling nog kan worden veranderd. Voor de uitvoering van het ontwerp is een bepaald bedrag gereserveerd dat de groep kan verhogen als iedereen daarmee akkoord is. Het heeft immers invloed op de uiteindelijke koopprijzen. Bewoners beslissen verder mee over het uiterlijk van het gebouw en de komst van

Mario Hulselan in zijn toekomstige woning. Hij werd vier jaar geleden onderdeel van een bonte groep Amsterdammers die met ontwikkelaar Guido Verhagen van Building4you hun droomwoning wilden realiseren.



Het project Lab4you op Sloterdijk

een gemeenschappelijk dakterras en andere gezamenlijke voorzieningen. “Het blijft tijdens zo’n ontwikkelproces zoeken naar een balans tussen het geven van zoveel mogelijk invloed aan bewoners en het betaalbaar houden van een project.”

Ontwikkelaar Guido Verhagen van Building4you laat in zijn MO-projecten alle belangrijke besluiten over de bouw van het wooncomplex aan de toekomstige bewoners over. “Ik treed meer op als projectmanager en draag het risico op onverkochte woningen.” In de Buiksloterham realiseerde hij in mede-opdrachtgeverschap Loft4you en op dit moment is op Sloterdijk het project Lab4you in aanbouw. Kopers waren in beide projecten financieel verantwoordelijk voor de keuzen die ze maakten. “Als ze in het pand eikenhouten deuren wilden realiseren, droegen ze daarin ook bij aan de kosten.”

In het nieuwste project van Building4you op het Centrumeiland van IJburg – Together4you – werkt Verhagen met een vaste prijs voor de kopers. In de tender voor deze locatie had de gemeente losgelaten dat bewoners financieel mee moeten delen in kosten en opbrengsten. De bouwgroep waarmee hij de tender won, heeft wel net als in zijn andere MO-projecten belangrijke keuzen kunnen maken over de uitvoering van het project. “Helaas zijn veel van deze mensen afgehaakt bij het uitbreken van corona. De nieuwe groep bewoners heeft daardoor minder invloed op het eindontwerp gehad dan in mijn projecten gebruikelijk is.”

TOEKOMST MO ONZEKER

Net als De Gruyter en Gabor is Verhagen blij met de ruimte die de gemeente geeft aan mede-opdrachtgeverschap. “Ik was aanvankelijk nogal sceptisch over het samen ontwerpen met twintig verschillende mensen. Maar het geeft veel energie en is erg leuk om te doen.”

Maar het is ondertussen onzeker geworden of MO als ontwikkelvorm in Amsterdam toekomst heeft. Eind van dit jaar en medio 2022 worden er nog twee tenders voor een project in mede-opdrachtgeverschap op het Centrumeiland van IJburg georganiseerd. Maar daarna staan er geen nieuwe gunningstrajecten meer op het programma.

“Het huidige stadsbestuur legt een grotere prioriteit bij de ontwikkeling van wooncoöperaties. Als Team Zelfbouw leggen we daarop nu de focus, al blijft onze inzet gericht op alle vormen van zelfbouw waaronder MO”, verklaart Angelique Bor van het zelfbouwteam. De ruimte voor nieuwe bouwgroepen is volgens haar de komende jaren sowieso beperkt, omdat de gemeente minder eigen grond in de aanbieding heeft. “Veel nieuwe gebiedsontwikkelingen vinden plaats op kavels van andere grondeigenaren. Het is onduidelijk of die met zelfbouw en mede-opdrachtgeverschap aan de slag willen gaan.” □

MRA-gemeenten maken ernst met inzet hout als bouw materiaal

Regio Amsterdam wil 20 procent houtbouw in 2025

Hout wordt naar voren geschoven als bouw materiaal voor een CO2-neutrale wereld. De 32 gemeenten van de MRA hebben nu een ambitieus doel gesteld: 20 procent van de woningproductie in houtbouw in 2025, oplopend tot 50 procent in 2050. Zijn dat realistische ambities? In gesprek met Thijs Kroese, voorzitter van de stuurgroep Houtbouw. { Fred van der Molen }

U bent wethouder. Sinds wanneer bemoeien lokale politici zich ook al met de materiaalkeuze van bouwprojecten?

“Ik kan me die vraag goed voorstellen. De noodzaak om de CO2-productie van de bouw te verminderen is evident. Met houtbouw of algemener biobased materialen kun je grote besparingen in uitstoot realiseren. Maar om de hele bouwketen in beweging te brengen, om nieuwe wegen te verkennen, moet je dat wel samen gaan vormgeven: overheid, bouwende partijen en de wetenschap/het onderwijs. In de bestuurlijke stuurgroep Houtbouw, waar ik de voorzitter van ben, zijn al deze partijen vertegenwoordigd. Het gaat om het uitzetten van een nieuwe richting.

Allereerst die 20 procent houtbouw vanaf 2025. Is dat eigenlijk wel ambitieus? En hoe kwantificeer je dat?

“Dat is zeker ambitieus. Vooral omdat iedereen de druk voelt van de woningnood. Er is een grote urgentie om woningen te bouwen. Dus dan ligt het voor de hand om vertrouwde paden te kiezen. Dus in dat licht is 20 procent best ambitieus.

Onder de bestuurlijke stuurgroep is een kerngroep van gemeenten, beleggers, ontwikkelaars, de TU Delft en het Rijk actief. En daarnaast is er nog een bredere projectgroep die minder regelmatig bij elkaar komt. We werken daarin aan een veelheid van thema's. Een daarvan is die kwantificering. We werken aan concrete normen. Dat zal een staffel worden, waarbij een laagbouwwooning meetelt als er een hoog percentage hout in is verwerkt, terwijl voor middenbouw en

vooral woontorens de drempel lager ligt. Zulke concrete normen zijn ook nodig, omdat gemeenten anders geen eenduidige uitvragen in de markt kunnen zetten.

De ontwikkeling van bouwprojecten is een zaak van lange adem. En 2025 is dichtbij. Hoe krijg je dit vliegwiel zo snel in beweging?

“De ontwikkeling is natuurlijk al gaande. Ook in Purmerend hebben we enkele gebieden op het oog waar houtbouw goed zou passen en zien we corporaties open staan voor houtbouw op kleinere locaties. Bouwbedrijven uit deze regio zijn daar zeer actief bij betrokken. En ook regionale scholen met vakopleidingen haken aan op deze nieuwe ontwikkeling.

Er is inmiddels een groot aantal partijen aan dit initiatief verbonden. We werken nu voor de MRA aan een convenant. We willen dat elke gemeente, belegger of projectontwikkelaar die dat convenant ondertekent, concrete projecten inbrengt. Dat hoeft niet per se om nieuwe locaties te gaan. De Neprom is nu voor ons aan het inventariseren in hoeverre bestaande projecten nog kunnen worden omgekat naar houtbouw.”

Is er wel genoeg bos om duurzame houtkap te garanderen? En conflicteert grootschalige houtbouw niet met klimaatstrategieën om juist veel bomen te planten om CO2 op te vangen?

“Alle experts zeggen dat er voldoende productiebossen in Europa zijn om nog een forse groei te faciliteren. Die bossen staan vooral in Scandinavië, Oostenrijk en Duitsland. Wij vinden trouwens ook dat de hoeveelheid bos moet toenemen, ook in Nederland. Je ziet wel de prijzen stijgen en ook dat landen als China in Eu-



ropa hout kopen. Het is essentieel dat we de hele productieketen vanaf de boomplant hierbij betrekken. Op het moment dat daar onvoldoende oog voor is, gaat het stikken.” □

Voor meer informatie:
kwartiermaker is Bob van der Zande
(bob@balthasar.nl)

NUL20 schreef in het maartnummer een uitgebreid artikel over de opkomst van houtbouw:

→ [Hout is hot: nul20.nl/dossiers/hout-hot](https://hout.is.hot: nul20.nl/dossiers/hout-hot)



Geen woningbouw op De Oeverlanden aan De Nieuwe Meer

✘ De Oeverlanden, de groene strook ten noorden van De Nieuwe Meer in Amsterdam Nieuw-West, blijven groen. Het gebied stond door de jaren heen regelmatig ingetekend als 'zoeklocatie' voor toekomstige woningbouw, maar het college kiest nu voor het behoud en versterken van het groen en de recreatiefunctie van het gebied.

Wethouder Marieke van Doorninck (Ruimtelijke Ordening): "Een groeiende stad kan niet zonder groen. De natuur in De Oeverlanden is kwetsbaar en heeft een hoge biodiversiteit. Daarom stellen we de natuur hier voorop."

Door de forse stedelijke ontwikkeling nabij, zoals het Schinkelkwartier en de Zuidas, zal wel de recreatieve druk op de Oeverlanden toenemen. In de gepresenteerde Ontwikkelstrategie voor het gebied komt er een zoneverdeling om rust en reuring af te wisselen. Men wil het gebied aantrekkelijker maken voor gezinnen met kinderen.



Rabobank: woningprijzen Flevoland blijven fors stijgen

✘ Slecht nieuws voor kopers in Flevoland. Al jaren stijgen de huizenprijzen in Almere harder dan gemiddeld, maar dat gaat dit jaar gewoon door. De woningprijzen in Flevoland kunnen dit jaar wel met 16 procent stijgen, aldus economen van de Rabobank. Voor heel Nederland verwacht Rabobank dit jaar een gemiddelde prijsstijging van bijna 11 procent. In Amsterdam en omgeving blijft de prijsstijging onder de 10 procent. Flevoland geldt volgens de Rabobank-economen als een belangrijke uitwijkregio voor kopers uit relatief dure steden als Amsterdam en Utrecht. "In de eerste drie maanden van 2021 lag de prijsindex in de provincie Flevoland 13,8 procent hoger dan een jaar eerder. Wij voorzien ook voor de rest van het jaar de hoogste prijsstijging", aldus Stefan Groot, senior-econoom woningmarkt.



Rapport Berenschot raakt fundamenten erfpachtstelsel

✘ Het onderzoeksrapport 'Erfpacht in Amsterdam, een Gordiaanse knoop' van Berenschot is uiterst kritisch over vele aspecten van de erfpacht. Maar bovenal zet Berenschot fundamentele vraagtekens bij het stelsel, dat onvoldoende consumentenbescherming biedt en vooral tot doel heeft de schatkist van de hoofdstad te vullen. "Juist als erfpacht in toenemende mate het karakter heeft van een belasting, ligt meer in de rede dat alle Amsterdammers, zowel eigenaars als erfpachters, in gelijke mate worden belast."

Berenschot concludeert dat ook het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht geen effectieve waarborg biedt ten aanzien van de rechtszekerheid. Het onderzoeksbureau ziet - ondanks een lange reeks aanbevelingen - niet direct een uitweg uit deze 'Gordiaanse knoop': "Het is duidelijk dat de consumentenbescherming onder druk staat en verbeterd moet worden. Tegelijkertijd schuilt in het toevoegen van nieuwe elementen of extra maatregelen het risico van een nog grotere complexiteit."

Het externe onderzoek is mede gestart op initiatief van CDA-raadslid Diederik Boomsma. "De onderzoekers en hoogleraren hebben een ijzersterk rapport opgesteld, met vernietigende conclusies", aldus Boomsma. Volgens hem moet het rapport leiden tot een fundamentele herbezinning. Het college heeft bij het ter perse gaan van dit nummer nog niet gereageerd op het rapport. Behandeling is op 30 juni.

Volkshuisvestingsfonds tweemaal overtekend

✘ Maar liefst 48 gemeenten doen een beroep op een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds voor in totaal negentig plannen. Het beschikbare budget van 450 miljoen euro is hiermee ruim twee keer overtekend. Naar verwachting wordt rond de zomer bekend welke projecten een bijdrage krijgen.

Het Volkshuisvestingsfonds is vooralsnog eenmalig. Burgemeesters van vijftien grote steden hebben echter een oproep gedaan voor een structureel, langjarig investeringsprogramma in de zestien meest kwetsbare stedelijke gebieden. Zij vragen om ten minste 500 miljoen euro per jaar, waarvan 400 miljoen voor de zestien gebieden en 100 miljoen voor overige kwetsbare wijken. Tot die steden horen Amsterdam, Zaandam en Lelystad uit de Metropoolregio Amsterdam.

Amsterdam vraagt 85 miljoen euro voor langjarige investeringen in de stadsdelen Nieuw-West (35 miljoen) en Zuidoost (50 miljoen). De bijdrage is voor investeringen in renovatie en verduurzaming van koop- en huurwoningen en in de openbare ruimte.

Zaandam vraagt een bijdrage van 56 miljoen euro voor vijf wijken in Zaandam Oost: Zaandam Zuid, Poelenburg, Peldersveld/Hoornseveld, Rosmolenwijk en Kogerveldwijk. Het geld is voor de versnelde verbetering en verduurzaming van 1.500 corporatiewoningen en 850 particuliere woningen, naast investeringen in leefbaarheid, groen en veiligheid.

Ook **Haarlem** heeft een aanvraag ingediend, hoewel de stad geen gebieden heeft die in het lijstje 'prioriteitswijken' van de minister stonden. De stad doet niettemin een poging. Het gaat om 17 miljoen voor de verbetering van twee wijken in Schalkwijk (Waddenbuurt/Molenwijk-Noord en Meerwijk) en de wijk Rozenprieel.

PERSONALIA

✘ **Maarten Pel** wordt vanaf september directeur van WoningNet. Tot dat moment is Peter Ruigrok nog interim-directeur. Pel werkte de afgelopen jaren als adviseur en interim-directeur bij gemeenten en corporaties vanuit bureau Circusvis. Van 1999 tot 2014 was hij directeur regio Almere van de Alliantie.



✘ **Anne-Jo Visser** wordt per half augustus directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Zij volgt Egbert de Vries en interim-directeur Hans van Harten op. Visser is sinds 2017 programmadirecteur Energietransitie van de gemeente Utrecht. Daarnaast is zij voorzitter van het deskundigencollege van de stichting Visitatie Woningcorporaties en commissaris bij woningcorporatie Dunavie. Eerder werkte ze bij de SEV en Platform31.



✘ **Erik Gerritsen** is per 1 juni bestuursvoorzitter van Ymere. Hij was daarvoor secretaris-generaal bij het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.



Diemen zet bouw in Buitenlust door

✘ Het college van Diemen heeft het plan voor de bouw van 38 sociale huurwoningen in de buurt Buitenlust vastgesteld. Een groot deel van de omwonenden is tegen de woningbouw. De gemeenteraad neemt 7 juli een besluit.

Het college zet door vanwege het enorme tekort aan sociale huurwoningen. Het college wil in zeven jaar ruim duizend sociale huurwoningen toevoegen. De meeste daarvan moeten komen op de nieuwbouwlocaties Holland Park West en - in mindere mate - De Sniep. Daarnaast wordt de potentie van enkele 'inbreilocaties' onderzocht, waaronder een strook met groen aan de zuidzijde van de wijk Buitenhof in Diemen Centrum.

Maar het participatietraject in de buurt is mislukt, zo schrijft de gemeente in een verklaring: "Een groot deel van de buurtbewoners is tegen sociale woningbouw in Buitenlust en wilde niet meedenken." De werkgroep Buitenlust Groen ziet in de wijk geen ruimte voor 'verdere verdichting'. Als de gemeenteraad instemt, gaat woningcorporatie Rochdale de bouwplannen uitwerken.



Brussel: ook corporaties moeten aanbesteden

✘ Woningbouwcorporaties zijn publieke organisaties en moeten daarom grote bouwplannen openbaar aanbesteden. Dat heeft de Europese Commissie in een laatste waarschuwing aan Den Haag laten weten. Mocht aanpassing van de regelgeving achterwege blijven, dan stapte de Commissie naar het Europees Hof van Justitie.

Tussen Brussel en Den Haag woedt al jarenlang een discussie over de aanbestedingsplicht voor corporaties. Volgens het kabinet gelden deze regels niet voor corporaties. Het vindt koepelorganisatie Aedes aan zijn zijde. Woningbouwcorporaties zijn private organisaties. Ze maken geen onderdeel uit van de overheid, aldus Aedes.

De Commissie denkt daar anders over. In het belang van corporaties én van het bedrijfsleven moeten werken boven de 5,3 miljoen euro worden aanbesteed, aldus de Commissie. Brussel waarschuwde Nederland ruim drie jaar geleden ook al eens.

Bewonerscoöperatie in Muiderberg wil dorp voorzien van collectief warmtenet

De belofte van aquathermie



Hette Zijlstra

De helft van de Nederlandse warmtevraag kan uit aquathermie gehaald, zo bleek eerder uit onderzoek. Toch zijn er nog weinig systemen gerealiseerd. In Amsterdam komen de eerste grootschalige toepassingen op IJburg. En in Muiderberg liggen de eerste buizen van een collectief warmtenet in de grond, waarbij het nabijgelegen IJmeer wordt ingezet als warmtebron. Kunnen lokale energicoöperaties voor versnelling zorgen? En moet warmte uit water een nutsvoorziening zijn? { Wendy Koops }

TOEN BEWONER EN energicoach Hette Zijlstra hoorde dat in Muiderberg 7 kilometer riolering werd vervangen, zag hij een 'koppelkans': "Als de straten toch opengaan, dan moet er meteen een warmtenet aangelegd worden, vond ik. Je bent als warmtebedrijf een stuk goedkoper uit als je zelf de verharding niet aan hoeft te leggen."

Muiderberg is onderdeel van de gemeente Gooische Meren. Er bestond al een gemeentelijke energicoöperatie, Wattnu, die zonnedaken aanlegde en energicoaches opleidde. Zijlstra is

Hij en medevrijwilligers van Wattnu gingen vervolgens voortvarend aan de slag. Een voorstel voor een haalbaarheidsonderzoek kreeg grote steun bij een peiling onder bewoners. Zijlstra: "De gemeente vond het zo interessant dat ze de aanloop met een zachte lening wilde financieren. Dat gaat om anderhalf miljoen. De eerste warmtebuizen liggen nu in de grond."

IJMEER

Bij het doorrekenen van mogelijke gasloze warmteoplossingen kwam aquathermie in Muiderberg als meest betaalbare en duurzame optie uit de bus. Aquathermie is thermische energie uit oppervlaktewater (TEO). Dat is dichtbij ruim voorhanden: het IJmeer. 's Zomers warmt dat water flink op. Die warmte wordt ondergronds opgeslagen in een warmte-koudeopslag (WKO) en 's winters weer opgepompt.

Het is de bedoeling dat de warmte via een warmtewisselaar straks met een temperatuur van 70

Waternet zou graag een grotere rol willen spelen in de uitrol van aquathermie

een van die energicoaches. Na het nieuws over de nieuwe riolering richtte hij, met enkele actief betrokkenen, warmtebedrijf Muiderberg op. Anders dan bijvoorbeeld in Amsterdam was er nog geen commerciële partij actief.

graden bij de woningen binnenstroomt. Een aparte voorziening voor warm tapwater is niet nodig.

“De berekeningen zijn erop gebaseerd dat ook woningen met een label D voldoende warmte kunnen afnemen, zonder dat ze iets aan hun bestaande installatie hoeven doen”, vertelt Zijlstra. “Anders zouden we de eigenaren van 1.000 tot 1.200 woningen moeten verplichten optimaal te isoleren. Dat is niet realistisch.”

BREDER INZETBAAR?

In de hele energietransitie-beweging is tot dusver weinig aandacht geweest voor hogetemperatuur-warmtenetten op basis van aquathermie. Bij onderzoeken in de Van der Pekbuurt en de Banne in Amsterdam-Noord werd bijvoorbeeld wel gekeken naar aquathermie, maar alleen als lage- of middentemperatuuroplossing (15 of 50 graden). Dat bleek onhaalbaar.

Een 70-gradennet met deze bron is daar niet doorgerekend, hoewel dat duurzamer is dan de huidige stadsverwarming. Bovendien geldt bij elk 70-gradennet dat er minder investeringen en aanpassingen in woningen nodig zijn, een cruciaal argument in Muiderberg om de vele eigenaren over te halen. Van de 1200 woningen zijn er maar 240 in het bezit van een woningcorporatie. Wattnu gaat met vrijwillige energiecoaches van deur tot deur. Zijlstra is ervan overtuigd dat huiseigenaren eerder met hen in zee gaan dan met een commerciële partij, die een hoger rendement wil halen. “Partijen als Vattenfall kunnen het vertrouwen van de burgers niet winnen. In Almere betalen bewoners meer voor stadswarmte dan bij een gasaansluiting. Ze klagen steen en been dat ze verplicht aan dat net zitten.”

Wattnu moet 80 procent van de woningen meekrijgen om uit de kosten (zo'n 22 miljoen in totaal) te komen. Zowel zij als energiecoöperatie KetelhuisWG op het WG-terrein werken met een uitvoerende partij die naast kennis ook geld investeert. KetelhuisWG heeft daarnaast twee banken bereid gevonden tegen een lage rente geld te lenen, mocht dat nodig zijn.

Dergelijke bewonersinitiatieven hebben te maken met een fors afzetrisico; er moeten genoeg huishoudens meedoen om uit de kosten te komen. Een commerciële partij als Vattenfall loopt veel min-

der risico, omdat in concessies voorwaarden voor een aansluitverplichting worden gesteld. Niet fair, vindt bijvoorbeeld KetelhuisWG: coöperatieve initiatieven zouden dezelfde kansen en ruimte moeten krijgen als traditionele partijen.

GROOTSCHALIGE AQUATHERMIE OP IJBURG

Op het Centrumeiland van IJburg gaat het anders. Amsterdam heeft daar een dertigjarige concessie voor een warmtenet met aquathermie (TEO) in combinatie met een WKO in de markt gezet. De tender ging naar Eteck, een commerciële partij. Een consortium met Waternet, Firan en energiecoöperatie Zuiderlicht wilde meedoen aan de tender, maar kreeg geen toestemming.

Op het nog te realiseren Strandeiland worden naar verwachting zo'n acht- à negenduizend wo-

'Partijen als Vattenfall kunnen het vertrouwen van de burgers niet winnen'

ningen aangesloten op aquathermie. De gemeente en Waternet hebben onderzocht of er een gemeentelijk geïntegreerd energie- en watersysteem mogelijk is. Of dat gaat gebeuren is onzeker.

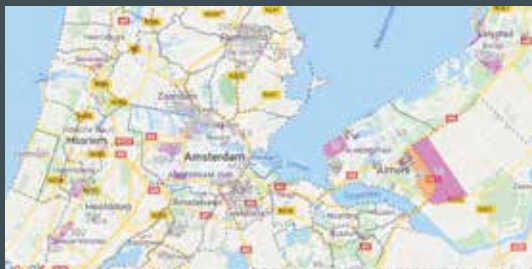
WARMTE ALS NUTSVOORZIENING?

Waternet is wel betrokken bij tientallen grote en kleinere aquathermieprojecten binnen en buiten Amsterdam. Het gaat daarbij vooral om thermische energie uit oppervlaktewater. Daarnaast is er riothermie (uit afvalwater), maar ook warmte uit drinkwater. Daaruit wordt kou aan de koelsystemen van een bloedbank geleverd en warmte aan 350 woningen in De Sniep in Diemen.

Het waterbedrijf maakt er geen geheim van dat het graag een grotere rol zou willen spelen in de uitrol van aquathermie. Het zou het liefst zien dat warmte een nutsvoorziening is, net als drinkwater, en dat de aanleg van warmtenetten een publieke taak is. Zo kan worden voorkomen dat bewoners in verschillende wijken verschillende tarieven gaan betalen. Bovendien zijn ze voor de voorziening van water en riolering toch al betrokken. □



Gevonden
op
het
web



WONINGBOUWPLANNEN MRA

De Monitor Plancapaciteit geeft een beeld van woningbouwplannen binnen de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Net geactualiseerd. Met deze disclaimer: een plan is nog lang geen woning.

→ plancapaciteit.nl



GROEN IN DE KNEL

Kan Amsterdam ondanks de enorme bouwplannen groener worden? Herdefinieer groen en het antwoord kan 'ja' zijn. Deze video van BouwWoonLeef verkent de mogelijkheden om groen te integreren in nieuwbouw en in de openbare ruimte. Met onder andere aandacht voor het Bajeskwartier, de 'natuurinclusieve hoogbouwwijk' in aanbouw.

→ nul20.nl/video/groen-knel



ALLE FLEXWONINGEN OP EEN KAART

123Flexwonen.nl is een initiatief van Expertisecentrum Flexwonen. De site wil starters en spoedzoekers een overzicht geven van alle tijdelijke huisvesting in Nederland. Helaas nog lang niet compleet. Er staan vooral recentelijk gebouwde complexen op.

→ 123flexwonen.nl

Hoe ik toch huisjesmelker werd

Journalist/beurscommentator Hans de Geus kon als zzp'er geen hypotheek krijgen voor een woning in Amsterdam, maar wel een lening voor een appartement om te verhuren. En zo kocht hij er later nog twee, genoeg om zich als zzp'er van een pensioen te voorzien.

Deze ontboezeming van een zelfverklearde salonsocialist is de ouverture van zijn boek 'Hoe ik toch huisjesmelker werd'. Hij stelt in toegankelijke stijl vast dat de dolgedraaide woningmarkt zorgt voor een steeds groter wordende tweedeling in de samenleving. Hij zag zichzelf als tevreden huurder ook aan de verkeerde kant van de streep eindigen. Dat mocht hij toch zeker zichzelf én zijn kinderen niet aandoen, "werkmier worden van de tolwachters van bebouwde grond?"

De Geus' boek is een onderbouwde aanklacht tegen ruim twee decennia neoliberal woonbeleid, waarbij de huurmarkt sinds 1994 steeds verder werd vrijgegeven en de fiscus huiseigenaren, beleggers en hun nazaten in de watten legt. De lage rente deed de rest.

Het resultaat: huiseigenaren en vastgoedondernemers zien de waarde van hun bezit almaar stijgen en betalen nauwelijks belasting over deze winst. En, vervolgt De Geus niet zonder demagogie: "Zij laten zich in onze flexibele diensteneconomie vertroetelen door de kansloze kaste huurders, die moet zweten om de hoge huren op te brengen." En dan moet het grote erven nog beginnen. Als de babyboomers overlijden gaat de ongelijkheid nog fors toenemen.

De hoge woningprijzen zijn nauwelijks het gevolg van een woningtekort, maar van de lage rentes op de internationale geldmarkt, het gebrek aan regulering en fiscale bevoordeling van de huizenbezitter. Aldus de analyse van De Geus. Hij voorziet dat de ongelijkheid in Nederland daardoor verder gaat toenemen. Praktisch de enige manier om dat wat af te remmen, ligt volgens hem in fiscale maatregelen: de lage Nederlandse erfbelasting verhogen, huurinkomsten als inkomen beschouwen en de waarde van een woning als normaal vermogen meetellen. Alle financiële opkottjes voor een nieuwe generatie kopers, zoals lagere overdrachtsbelasting, koopsubsidies of mildere leennormen, komen volgens hem neer op het paard achter de wagen spannen. Al deze douceurtjes drijven namelijk alleen maar de prijzen op, en eindigen in de zakken van de verkopers.

Volgens De Geus is er nauwelijks verband tussen de hoge woningprijzen en een tekort aan woningen. Hij wantrouwt de roep bouwen-bouwen-bouwen, volgens hem 'puur lobbyisme' van bouwen-de partijen. Hier schiet De Geus door. De analyse dat de torenhoge woningprijzen zich niet laten verklaren uit een gebrek aan aanbod, betekent niet dat er geen fors woningtekort is. Er zijn genoeg andere indicatoren die daar ook op wijzen, waaronder de ellenlange wachttijden voor een sociale huurwoning. Niettemin: aanrader!

Hoe ik toch huisjesmelker werd, Hans de Geus.

Wereldbibliotheek, 288 blz. € 20





Jaarboek Architectuur 2020/2021

De nieuwe editie van het Jaarboek voor Architectuur 2020/2021 toont ons zoals gebruikelijk de jaarlijkse oogst aan aansprekende Nederlandse architectuur. Gentrificatie en de rol die de architectuur daarin speelt is deze keer het overkoepelende thema. Met onder andere een essay van Massih Hutak. Hij is Hutak is lid van bewonerscollectief Verdedig Noord. Volgens hem leidt gentrificatie tot uitsluiting.

Jaarboek Architectuur in Nederland 2020/2021; uitgever Nai010; samenstelling Kirsten Hannema, Teun van den Ende en Arna Mackic; Engels/Nederlands; 176 pag.; € 39,95; ISBN: 978-94-6208-621-0.



Doorstroming senioren op de woningmarkt

Al jaren wordt met wisselend succes geprobeerd senioren naar een meer geschikte woning te lokken, waardoor hun (grotere) woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Platform31 inventariseert in deze publicatie op welke wijze doorstroming in de praktijk wordt gestimuleerd. Wat werkt, en wat werkt niet?

De publicatie bevat de vrucht van een literatuurstudie en tien uitgewerkte praktijkvoorbeelden. Dat levert inzichtgevende resultaten voor elke partij die beleid rond dit thema overweegt of wil verbeteren; waardevol dus voor gemeenten, woningcorporaties en andere initiatiefnemers die (vitale en minder vitale) senioren aan een meer geschikte woning willen helpen.

Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt - Quickscan van tien praktijkvoorbeelden. Platform31. 65 pag. Gratis te downloaden via platform31.nl.



Dudok door Iwan Baan

Fotograaf Iwan Baan legde de ontwerpen van architect-stedenbouwer Willem Marinus Dudok (1884-1974) op een ongebruikelijke manier vast. In plaats van statische foto's van de architectuur toont de fotograaf de ontwerpen van de architect in een bredere context, met behulp van lucht- en straatfotografie.

Dudok door Iwan Baan; Iwan Baan, tekst Lara Voerman; uitgeverij Nai010; Nederlands/Engels; 376 pag.; €39,95;



De Wereld van de Stad

Het boek 'De Wereld van de Stad! Theorie, Praktijk, Toekomst' maakt zijn ambitieuze titel niet helemaal waar. De op zich interessante bijdragen schieten alle kanten op - historisch, thematisch en geografisch. Waarom nu juist deze elf stukken? En hoe representatief zijn ze voor de vele steden op de wereld? De belangrijkste conclusie na lezing van de bundel korte essays: het wezen van 'de stad' is moeilijk te vangen.

De Wereld van de Stad! En ook nog een stevige ondertitel: Theorie, Praktijk, Toekomst. Redactie: Gert-Jan Hospers en Piet Renooy. Uitgever: Berghauserpont. ISBN: 9789492952509. €29,90



Sociale huursector: Nog 432 wachtenden voor u

DE JAARVERSLAGEN VAN de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) maken ons steevast bewust van de immense druk op de sociale huurmarkt in de hoofdstad. Zo reageerden in 2020 gemiddeld 433 woningzoekenden op een vrijkomende woning, terwijl de gemiddelde inschrijfduur (wachtijd) 13,8 jaar is. Er staat inmiddels een duizelingwekkend aantal van 432.500 woningzoekenden ingeschreven bij het regionale WoningNet, van wie 241.000 uit Amsterdam. Daarvan waren er vorig jaar ruim 62.500 ook actief op zoek. Dat wil zeggen dat ze in ieder geval één keer reageerden op een woningadvertentie.

Van de vrijgekomen woningen gaat 65 procent naar starters (net als in 2019). De gemiddelde wachttijd voor een woning is voor starters 10,8 jaar, tegenover 17,6 jaar voor doorstromers. Grosso modo zijn de afgelopen jaren de slaagkansen van jongeren verbeterd dankzij de toevoeging van jongerenwoningen in combinatie met tijdelijke contracten.

Aan de sterke daling van het aantal zelfstandige sociale corporatiewoningen kwam in 2019 na 25 jaar een einde. Maar de woningvoorraad stijgt ook nog niet. Per saldo blijkt de sociale voorraad in 2020 met 10 woningen gekrompen. Ymere is nog altijd de grootste woningcorporatie, al nam hun woningvoorraad de afgelopen vijf jaar met 6 procent af naar 40.447.

EINDE HUURSTIJGINGEN

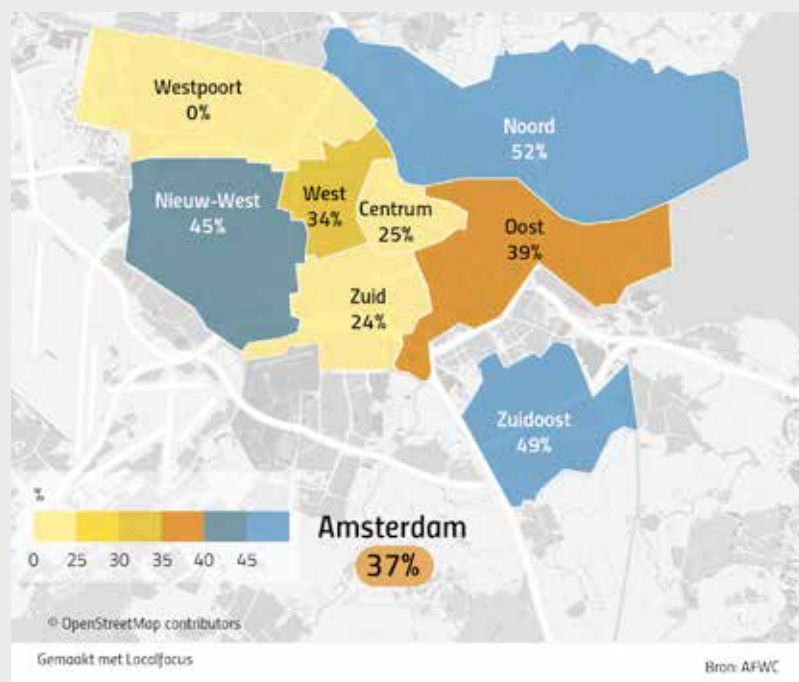
Dit jaar gaan de gereguleerde huren niet omhoog. Vorig jaar was de gemiddelde huur van een Amsterdamse sociale huurwoning 544 euro; 72% van alle corporatiewoningen valt onder de eerste aftoppingsgrens (€633), 84% onder de tweede (=€679). Dat zijn de grenzen waaronder maximale huurtoeslag mogelijk is.

ENKELE KENGETALLEN CORPORATIEWONINGEN AMSTERDAM

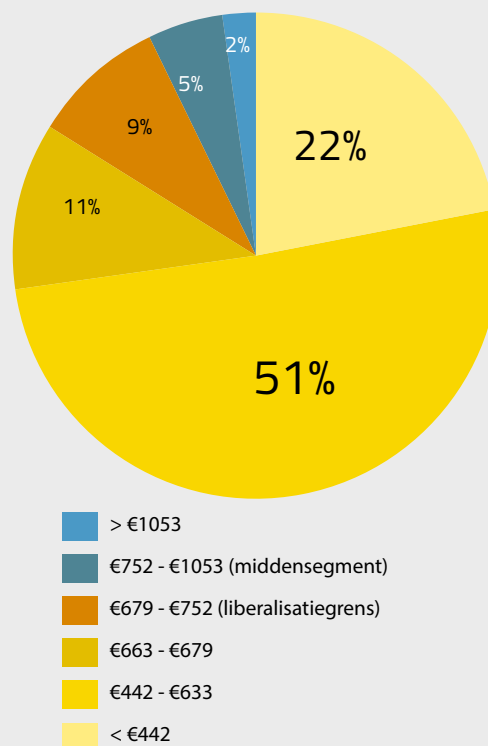
Woningvoorraad per 01-01-2021	185.342
- waarvan onder liberalisatiegrens	170.824
- waarvan zelfstandige sociale huurwoningen	165.676
Gemiddelde kale huur	€ 544,00
Aantal actief woningzoekenden uit Amsterdam	62.462
Aantal reacties op geadverteerde woningen	433
Aandeel woningen dat naar starters gaat	65%
Gemiddelde inschrijfduur starters	10,8 jaar

AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN PER STADSDEEL

Percentage sociale huurwoningen van corporaties tov totale voorraad



CORPORATIEWONINGEN NAAR HUURKLASSE



Bron: Jaarbericht AFWC. Het jaarbericht verschijnt op de site van de Federatie: www.afwc.nl. Een uitgebreid artikel over de nieuwe cijfers verschijnt op onze website.