


NUL20

WWW.NUL20.NL

DECEMBER 2021 #109



Woningen bouwen: Kan het niet wat sneller?

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.



Kan het niet wat sneller?



Wienke Bodewes: "Spelregelkaart Cruquiusgebied heeft ontzettend goed gewerkt"



Gemeenteraadsverkiezingen: visies op sociale huur

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
 Lisette Vos
 Quita Hendrison (eindredactie)
 Wendy Koops

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)
 Berthilde Lammertink (AFWC)
 Ingrid Houtepen (!WOON)
 Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
 Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)
 Lisan Wilkens (MRA)
 Marian Prins (Amstelland-Meerlanden)

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

zie info op www.nul20.nl

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld

4 **VERSNELLING BOUWPRODUCTIE**

4 Kan het niet wat sneller?

6 "Spelregelkaart Cruquiusgebied heeft ontzettend goed gewerkt"

9 Participatie 'avant la lettre' bij renovatie Van Speijkflat

10 Wooncoöperaties: Lessen uit Zürich

14 Opkoopbescherming ook voor steden in regio Amsterdam

16 BOUW - KORT BOUWNIEUWS

18 Middeldure huurwoning als second best

20 De vele gezichten van energiearmoede

22 FOTO: Murals

24 INTERVIEW: Anne-Jo Visser, de nieuwe directeur van het AFWC

27 Zonmotor: corporaties krijgen subsidie voor 'moeilijke daken'

28 Gemeenteraadsverkiezingen: wat verlangt de Amsterdamse politiek van de corporaties?

30 Gemeentelijk woningbedrijf: "Doe het niet"

32 Voorrangsregeling levert nog niet veel extra personeel op

34 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT

36 OP STAP MET ... woonbegeleider Annelies van Altena

38 DE LEESKAMER

40 WOONBAROMETER: GELDSTROMEN IN DE WOONSECTOR



Wooncoöperaties: Lessen uit Zürich



Anne-Jo Visser: "Extra eisen kan niet zonder extra geld in de sociale nieuwbouw"



Meer steden in MRA kiezen voor opkoopbescherming



Middeldure huurwoning als second best



De vele gezichten van energiearmoede

Steeds meer hekjes

DE IDEE DAT je als Nederlander het recht hebt om je overal in het land te mogen vestigen verdwijnt uit beeld. De woningnood brengt steeds meer gemeenten ertoe voorrangregels in te voeren, niet alleen voor de spreekwoordelijke onderwijzer en verpleegkundige, maar gewoon: eigen inwoners eerst. Die trend was er al in de sociale huursector en inmiddels ook in de koopsector. Minister Ollongren wil het nu met een nieuw wetsvoorstel ook juridisch makkelijker maken 'sociale koopwoningen' te reserveren voor eigen inwoners.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Allereerst: het is volstrekt begrijpelijk dat wethouders opkomen voor hun eigen starters. Ze zien dat hun jongvolwassenen steeds minder mogelijkheden hebben om in de eigen gemeente een zelfstandig bestaan op te bouwen. Je bent als lokale politicus geen knip voor de neus waard als je de benarde positie van de eigen starters niet aantrekt. Bovendien komen in kleinere gemeenschappen de sociale cohesie, het verenigingsleven en mantelzorg onder druk te staan als er voor de volgende generatie geen plek is.

In de sociale huursector staat de wetgever toe dat gemeenten 25 procent van de vrijkomende woningen reserveren voor de eigen inwoners, en nog eens 25 procent voor inwoners uit dezelfde regio. Steeds meer gemeenten zijn de afgelopen jaren die ruimte gaan benutten, vooral ten behoeve van starters. Zelfs Amsterdam – waar jaarlijks tienduizenden mensen in- en uitstromen – is overstag gegaan. Sterker nog: inmiddels worden er ook al hekjes om de stadsdelen gezet: stadsdeelbewoners krijgen in Zuidoost en straks ook in Nieuw-West voorrang in opgeleverde nieuwbouw. En je voelt hem al aankomen: waarom niet ook in Noord?

Ook daarvoor zijn er goede redenen aan te voeren. Al was het maar om bewoners die veel hinder ondervinden van grote vernieuwingsoperaties ook voordelen en perspectief te bieden. Maar de uitkomst is altijd een 'nulsom': je maakt net zoveel mensen blij als je er teleurstelt. Veel starters willen juist niet in hun eigen stadsdeel of gemeente blijven wonen.

Dezelfde ontwikkeling speelt zich nu af in de koopsector. Een groeiend aantal gemeenten wil 'sociale koopwoningen' reserveren voor eigen inwoners. Zaanstad maakt daar al school mee met de vernuftige BKZ-regeling. De juridische houdbaarheid daarvan wordt in andere gemeenten betwijfeld. Ollongren schiet nu te hulp en heeft een wetsvoorstel gepresenteerd dat gemeenten in staat stelt koopkrachtiger buitenpoorters gedeeltelijk buiten te sluiten voor nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens. Die is volgend jaar 355.000 euro, best fors voor een 'sociale koopwoning'. En zo komen er steeds meer hekjes te staan om gemeenten heen. Met een bordje: eigen inwoners eerst. Verhuizen wordt steeds meer iets voor de welgestelden. ▢

NUL20 thuis ontvangen?

Nu veel thuiswerken blijvend lijkt: je kunt NUL20 ook op je thuisadres ontvangen.

Meld je aan of wijzig je adresgegevens via nul20.nl/abonnement

Nederland is geen China, maar...

Kan het niet wat sneller?



Nederland is geen China. Het lukt ons om goede redenen niet om in een paar jaar een hogesnelheidslijn of een serie woontorens aan te leggen. Maar toch. Kan het allemaal niet wat sneller? {Fred van der Molen}



IN ONS OVERVOLLE landje zijn er ruimteclaims voor elke vierkante meter, zijn er altijd tegenstrijdige belangen, zijn er heel, heel veel voorschriften, procedures, regels, ambities en bezwaarmogelijkheden. Heel anders dan in een land als China. Maar toch. Nu de woningnood zo manifest is. Kan het allemaal niet wat sneller?

Dat is ook de vraag die NUL20 bezig blijft houden. We zijn dit jaar gestart met onderzoek naar innovaties in de bouw, de laatste fase van een ontwikkeltraject. In ons septembernummer concludeerden we: het tijdperk van industriële woningbouw lijkt begonnen. Huizenfabrieken zullen helpen de bouw van tijdelijke én ook permanente woningen te versnellen, zeker nu het tekort aan vakmensen op de bouwplaats permanent lijkt.

Maar voordat die eerste paal de grond in gaat zijn er al jaren verstreken. De doorlooptijd van een projectontwikkeling is vaak wel 7 tot 12 jaar.

STEEDS INGEWIKKELDER

Het is een wetmatigheid dat woningen bouwen steeds ingewikkelder wordt. Bouweisen nemen alleen maar toe - gasloos, energieneutraal, klimaatneutraal, natuurinclusief, extra brandveiligheidsvoorzieningen, circulair... Nieuwbouwwoningen hebben complete machinekamers aan apparatuur.

Dan zijn er nog allerlei externe factoren die vergunningverlening of bouwprocessen kunnen vertragen: beschermde dieren, geluidsnormen, fijnstof-, stikstof- en PFAS-waarden. Op elke hectare liggen ruimteclaims. Niet alleen voor wonen of werken, maar ook voor landbouw, veeteelt, natuur, waterveiligheid en energiewinning.

Al die zaken vertragen en jagen de bouwkosten op, terwijl woningen ook nog betaalbaar moeten blijven voor lagere en middeninkomens. Zo gezien



is het nog een wonder dat er regelmatig een spa de grond ingaat en Amsterdam bijvoorbeeld dit jaar weer zo'n 6.000 woningen in aanbouw neemt.

Stroperigheid is een onlosmakelijk kenmerk van besluitvorming in de gebiedsontwikkeling en woningbouw. En aan het eind van elk ontwikkeltraject wacht er wel een partij om een bezwaarprocedure te starten. Ook overheden staan vaak tegenover elkaar. Neem de kansloze kantorenlocatie Kronenburg in Amstelveen. Al vele jaren worden daarvoor transformatieplannen ontwikkeld en afgeschoten. Het laatste plan van Amstelveen en Duwo om daar 2.500 studentenwoningen te bouwen wordt gesteund door de provincie, de Metropoolregio Amsterdam (MRA), onderwijsinstellingen en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Maar het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat heeft beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan vanwege de belangen van Schiphol. Aan het jarenlange gesteggel met het Rijk komt dus vooralsnog geen eind. En het risico blijft dat het allemaal niet doorgaat.

Een crisis helpt om zaken in beweging te brengen. Zo startte de Amsterdamse wethouder Duco

Stadig in 2004 een programma om de stroperigheid in de Amsterdamse besluitvorming te bestrijden: 'De Grote Vereenvoudiging'. Het hielp, maar met mate, stelde hij zelf jaren later vast. Een van zijn conclusies: stroperigheid bestrijden heeft een continue motor nodig. Want de neiging van politici en beleidsambtenaren om complexiteit toe te voegen is onuitroeibaar.

Per jaar 100.000 woningen is het nieuwe doel geworden, en dat stelt de hele sector voor een enorme uitdaging. In goede jaren worden er in Nederland zo'n 70.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Maar stel dat de nu gevoelde urgentie beklijft in alle lagen van de keten, inclusief bij de nieuwe minister van Wonen. Dan kan de woningproductie en -verduurzaming ongetwijfeld nog wat verder worden opgevoerd. Door projectontwikkeling beter aan te sturen, door kennis te delen, door te standaardiseren, door participatie beter te regelen, door zo nodig ambities te temperen.

Wij zullen er in 2022 regelmatig op terugkomen. In dit nummer alvast twee bijdragen. Van de visie van de ervaren projectontwikkelaar Wienke Bodewes tot een kleinschalig praktijkvoorbeeld van een voorbeeldig participatieproces. ▫

'Spelregelkaart Cruquiusgebied

Kan het niet wat sneller, is de invalshoek van een nieuwe NUL20-artikelenreeks over woningbouw. Oud-Amvest topman Wienke Bodewes heeft daar uitgesproken ideeën over. De ontwikkeling van het Cruquiusgebied in Amsterdam-Oost laat volgens hem zien hoe het ook kan: zonder ellenlange procedures en opeenstapeling van eisen snel een goede, duurzame wijk ontwikkelen. {Bert Pots}



☐ HET BOEMERANG VORMIGE Cruquiuswerkgebied aan de zuidkant van het Oostelijk Havengebied was decennia lang een rommelig bedrijventerrein. Met veel verouderd en soms vervallen vastgoed. In 2007 kocht Amvest de gebouwen van de voormalige wijnterminal. Zes jaar later werd die aankoop gevolgd door verwerving van het terrein van betoncentrale Albeton. Beide aan de oever van de Entreporthaven. “In mijn begintijd bij Amvest bestond al de gedachte dat het oude haven terrein zich goed zou lenen voor hoogwaardige herontwikkeling. De aankoop van het tweede terrein bracht het proces in een stroomversnelling.” Bodewes is trots op het resultaat. “Er is een prachtige plek ontstaan om te wonen, te werken en te recreëren. Neem de boardwalk in het water van de Entreporthaven; in de zomer wordt er gezwommen en gesuip. Het is precies de levendige plek geworden die we, afgekeken in het Zweedse Helsingborg, wilden maken.”

MEEVALLERS

Het succes van de gebiedstransformatie komt niet alleen voor rekening van Amvest, benadrukt Bodewes. Gebiedsontwikkelaar AM, Koopmans, Lingotto en HBB Groep hebben eveneens, al dan niet in samenwerking met Amvest, omvangrijke



aanwezig in het gebied met 900 (middensegment-) huurwoningen en een opvallend kantoor aan de Entreporthaven. Verder is de ontwikkelaar nauw betrokken bij de realisatie van voorzieningen, zoals de komst van een aantal horecabedrijven en kinderopvang.

De spelregelkaart (zie kader), de motor van de transformatie, werd begin 2012 vastgesteld. Achteraf de snelle ontwikkeling beijkend, spreekt Bodewes van meevallers. “Soms helpt het lot een handje. De wijnterminal moest sluiten omdat een nieuwe Europese regel bepaalde dat Spaanse wijn in het land van herkomst moest worden gebotteld. En de eigenaar van de betoncentrale, een familiebedrijf, begreep dat af en aan rijdende betonmixers niet passen in een woonbuurt. Als ontwikkelaar vertrouwd met grondverwerving, hebben we hen kunnen helpen bij het vinden van een toekomstbestendige bedrijfslocatie elders in de stad.”

De marktomstandigheden waren in die tijd uiterst onzeker, vervolgt Bodewes. “De wereld zuchtte onder de financiële crisis, maar op zo'n moment is het belangrijk om vooruit te denken. Wij wilden het risico nemen en hebben onze aandeelhouders vervolgens van de kansen van het gebied kunnen overtuigen. Maar een voorinvestering van meer dan 50 miljoen euro moet wel op redelijke termijn worden terugverdiend, anders verdwijnt het draagvlak. Gelukkig viel het beschikbaar komen van ons woningaanbod samen met een aantrekkelijke woningvraag en een groeiende vraag naar vastgoedbeleggingen.”

'Tal van partijen hebben geen trek in Amsterdamse projecten'

investeringen gedaan in woningbouw, bedrijfsruimtes en een hotel. Een groot deel van de wijk is klaar; Amvest realiseert op de punt van het gebied nog een iconisch woongebouw. Uiteindelijk komen er 2.600 woningen. Amvest blijft prominent

heeft ontzettend goed gewerkt'



POSITIEVE ROL

De gemeente Amsterdam en in het bijzonder stadsdeel Oost heeft een heel positieve rol vervuld bij de ontwikkeling van het gebied, aldus Bodewes. "De gemeente had geen grote belangstelling voor Cruquius; transformatie naar wonen zat niet in de voornemens. Dat creëerde voor ons de ruimte om met het stadsdeel in gesprek te gaan over onze ambities: de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige, gemengde wijk. Met name toenmalig bestuurder Thijs Reuten (PvdA) heeft ons enorm gesteund om de deelraad achter onze plannen te krijgen."

Samen met de eigenaren in het gebied ontwikkelde Stadsdeel Oost slechts één overzichtelijk toetsingskader: de spelregelkaart. "We hadden afspraken over verkaveling, handhaving van het stratenpatroon, bouwhoogtes, zicht op het water en toegankelijke kades. Vielen de bouwvoorstellen binnen die regels, dan kon de gemeente niet zomaar om iets anders vragen. Dat heeft ontzettend goed gewerkt."

LANGE PROCEDURES

Vandaag de dag kunnen gemeenten volgens hem veel leren van de snelle ontwikkeling van Cruquius. "Amsterdam kent lange, heel uitgebreide procedures om tot een principebesluit over de (her-) ontwikkeling van een gebied te komen. Vervolgens gaat veel tijd verloren met tenders en erfpachtcontracten en aarzelt de gemeente niet om om com-

plexniveau heel specifieke eisen te stellen, bijvoorbeeld wat betreft duurzaamheid en een precieze verdeling binnen het woonprogramma. De onderhandelingen daarover nemen ontzettend veel tijd in beslag. Natuurlijk moet de gemeente greep houden op de verdeling tussen sociale huur, vrijesectorhuur en koopwoningen, maar die sturing kan ook anders. Op hoofdlijnen; niet in allerlei detailvoorschriften. De gemeente mag wat mij betreft streng zijn, maar moet niet op de stoel van de ontwikkelaar gaan zitten. Sturing op hoofdlijnen heeft nog een neveneffect: het vraagt veel minder menskracht en dat zorgt voor minder kosten."

Juist die lange processen en vele wensen maken woningontwikkeling volgens hem heel kwetsbaar. "Zit het tegen, door stijgende bouwkosten bijvoorbeeld - nu een actueel thema - of tegenvallende marktomstandigheden, dan slaat een ontwikkelaar aan het bezuinigen. Op gevels, op installaties. Dan komt heel snel de door ons allen zo gewenste

Amsterdam kent hele lange procedures om tot een principebesluit te komen

kwaliteit onder druk te staan. Of een plan moet om toch nog zwarte cijfers te kunnen schrijven terug naar de tekentafel en dan ontstaat al gauw jarenlange vertraging. Vergeet ook niet: drie jaar later kunnen zich nieuwe problemen aandienen en dan komt er zomaar weer extra vertraging bij."



WIENKE BODEWES

Wienke Bodewes was van 2007 tot 2018 CEO van vastgoedontwikkelaar en fondsmanager Amvest. In die tijd was hij gedurende zes jaar voorzitter van de Neprom, de brancheorganisatie van projectontwikkelaars. Daarvoor werkte hij twaalf jaar als directeur projectontwikkeling bij Ymere. Bodewes is nu onder meer toezichthouder bij diverse familiebedrijven (de Nijs, Hurks) en voorzitter van RVC-woningcorporatie Pré Wonen. Ook is hij met zijn dochter eigenaar van adviesbureau Bodewes & Bodewes.

WONINGDIFFERENTIATIE ONTBREEKT IN SPELREGELS CRUQUIUS

Een spelregelkaart geeft de (stedenbouwkundige) principes en kaders op hoofdlijnen. Die van het Cruqui-gebied paste op één A4tje. Ze gaan over programma, openbare ruimte en duurzaamheid. Met simpele begrippen en opvallend weinig eisen. Zoals: verdichting van het gebied is wenselijk; wel dient per maaiveld minimaal om de zestig meter een opening in de bebouwing te worden gemaakt ten behoeve van licht, lucht en doorzicht; de parkeerbehoefte wordt vervuld op eigen terrein; de maximale bouwhoogte is 21 meter, vooraf bepaalde hoogteaccenten uitgezonderd; een achttal vooraf aangewezen gebouwen dient behouden te blijven, maar mocht dat niet kunnen dan kan daarvan worden afgeweken.

Wat achteraf opvalt is dat het stadsdeel in de spelregelkaart geen differentiatie in woningbouwprogramma heeft voorgeschreven. Dat heeft alles te maken met de periode waarin het plan is ontwikkeld: de gemeente was blij dat een ontwikkelaar het risico wilde nemen om een bedrijventerrein met diverse grondeigenaren te transformeren naar een woongebied. Het eindresultaat is wel dat er een woonwijk is gerealiseerd met slechts 10 procent sociale huur, die ook nog grotendeels bestaat uit tijdelijke woningen voor statushouders en studenten.

Het ingewikkelde hoofdstedelijke bouwproces en de veelheid aan gemeentelijke eisen remt de belangstelling om te bouwen in de hoofdstad. Daarover bestaat bij Bodewes geen twijfel: "Ik ken tal van ontwikkelende partijen die de middelen en de expertise hebben om snel te handelen, maar die vanwege dat ingewikkelde proces geen trek hebben in Amsterdamse projecten. Dat heeft ons de afgelopen jaren misschien wel tienduizend extra woningen gekost." Daarom ook vindt hij dat de tijd is aangebroken voor een nieuwe ontwikkelcultuur. "Probeer als gemeente niet alles te regelen, maar werk samen met de markt en geef het vertrouwen dat zij kwaliteit willen leveren. Amvest en AM hebben dat op Cruquius gedaan, dat willen zij en veel andere partijen ook elders in de stad doen."

FACILITERENDE GEMEENTE

Cruciaal daarin is wat hij noemt 'de faciliterende gemeente'. "De gemeente blijft aan het stuur op de

belangrijkste uitgangspunten, de gemeente houdt gewoon greep op het bestemmingsplan, maar biedt verder ruimte aan marktpartijen om het goede te doen." Volgens hem is zo'n aanpak ook aantrekkelijk, omdat de gemeente de komende jaren minder vaak de leidende grondeigenaar zal zijn. "Waar particuliere eigenaren aan zet zijn, is het vooral zaak te faciliteren. In het belang van de stad; in het belang van iedereen die zo dringend verlegen zit om een woning."

Is de lokale politiek daaraan toe? Politieke partijen stellen in hun verkiezingsprogramma's vooral veel eisen, weet Bodewes. "Maar als de overheid blijft vasthouden aan al die eisen en regels, en als mdan verschaalt de stad en wordt het woningtekort alleen maar groter. Sneller bouwen kan juist helpen om de stad eerder in balans te brengen." □



Participatie 'avant la lettre' bij renovatie Van Speijkflat

Het kan dus wel: 100 procent instemming



Voortdurende klachten over koude voeten en hoge energierekeningen noopten Dudok Wonen tot een flinke opknopbeurt van de Van Speijkflat in Hilversum. Een participatietraject startte, met als uitkomst dat álle bewoners zich schaarden zich achter het verduurzamingsplan. Een toevalstreffer of heeft de corporatie iets heel goed aangepakt?

{Janna van Veen}

IN 2019 BESLOOT Dudok Wonen tot een grote renovatie aan de Van Speijkflat. De woningcorporatie koos ervoor om de bewoners nu eens niet te confronteren met een uitgewerkt plan waarop ze achteraf konden reageren. De 54 huishoudens werd verzocht om een klankbordgroep van vijf bewoners op te richten die vanaf het begin bij het traject werd betrokken.

Kor Feenstra, adviseur woonzaken bij Dudok: "Na veel klachten over kou, tocht en hoge energierekeningen gingen de alarmbellen rinkelen. We moesten de Van Speijkflat verduurzamen. Toen dat besluit was genomen zijn we direct met de bewoners om de tafel gegaan. Veel van hen kennen elkaar al jaren; de flat bestaat uit voormalige aanleunwoningen en veel mensen wonen er al sinds die tijd. Uiteindelijk is alles in gezamenlijkheid besloten. De klankbordgroep zorgde zelf voor de communicatie naar de bewoners. We merkten dat dat beter werkt dan wanneer de corporatie dat zelf oppakt."

NIET ARBEIDSINTENSIEVER

Feenstra heeft jarenlange ervaring bij woningcorporaties en deze werkwijze is volgens hem vrij uniek. "Misschien is een participatietraject als dit iets makkelijker te verwezenlijken omdat het een vrij klein en overzichtelijk project is. Die cohesie zie je niet zo snel bij wijken met eengezinswoningen. Maar de kracht zat hem vooral in de onderlinge afstemming tussen de bewoners."

De klankbordgroep werd ook betrokken bij de keuze van de aannemer. Feenstra: "Het gaat om het aanbrengen van vloeren gevelisolatie en het plaatsen van ventila-

tieroosters en nieuwe kozijnen. De mensen hoeven hun appartement niet uit maar het geeft wel overlast. Het zijn vooral bewoners op leeftijd en dan is het belangrijk dat een aannemer daar rekening mee houdt. Dat is uitstekend gelukt."

De kracht zat hem vooral in de onderlinge afstemming tussen de bewoners

Volgens Feenstra was deze manier van inspraak niet arbeidsintensiever dan gebruikelijk. "Integendeel. De klankbordgroep heeft het contact met de bewoners op zich genomen. Ook zijn er niet extra veel eisen gesteld. Kortom, de corporatie én de bewoners zijn zeer content over het hele proces."

OPEN EN TRANSPARANT

Een actief lid van de klankbordgroep is André Kerkhof. Hij spreekt van een 'heel open en transparante samenwerking'. "Ons belangrijkste doel was om zo'n sfeer te creëren dat mensen ontvankelijk werden voor het renovatieproject. Dat lukt het beste wanneer mensen elkaar al kennen. De bewoners wilden sowieso al meegaan met de plannen. Na jaren koude voeten en hoge energierekeningen is dat niet zo gek. Bovendien krijgen we vijfhonderd euro onkostenvergoeding dus het hele pakket was gunstig." Het kostte de klankbordgroep dan ook weinig moeite om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. De klankbordgroep stelde een enquête op waarin de bewoners konden aangeven wat ze wel en niet wilden. Ook daaruit bleek eensgezindheid.



Bewonerscommissie Van Speijkflat

Kerkhof: "Ik heb bovendien mee mogen beslissen over de aannemer. Ook dat heeft goed uitgepakt. De uitvoerder zorgt ervoor dat er zo weinig mogelijk overlast is. En wanneer er toch klachten zijn, wordt daar heel goed naar geluisterd. Sterker nog, de uitvoerder is inmiddels een soort van vriend van veel bewoners. En tot nu toe loopt alles volgens planning."

Als alles goed verloopt hebben de inwoners van de Van Speijkflat nog voor de kerst warme voeten. Het hele duurzaamheidsproject moet eind maart 2022 klaar zijn. □

DE 70 PROCENTREGELING

Bij complexgewijze renovatie is het voor corporaties zaak te zoeken naar voldoende draagvlak. En 'voldoende' is volgens de wet instemming van ten minste 70 procent van de huurders. Energiebesparende maatregelen vallen meestal onder 'renovatie'.

Hunziker Areal: betaalbare, duurzame en levendige coöperatiebuurt

Lessen uit Zürich

Eén op de vijf woningen in Zürich is bezit van een wooncoöperatie. Samen met de bijna tienduizend gemeentelijke woningen bieden ze lagere en middeninkomensgroepen langdurig betaalbare huren. Voorlopig hoogtepunt is de ontwikkeling van het Hunziker Areal; niet een kavel maar een hele wijk voor wooncollectieven. Wat kunnen we leren van de Zwitsers?

{Jaco Boer}

ENKELE MAANDEN GELEDEN verhuisde Thomas Raoseta naar de ouderenwoongroep in het gloednieuwe Zollhaus, op steenworp afstand van het centraal station van Zürich. Hij had al eerder in een woongroep gewoond en vond het als bijna gepensioneerde zelfstandig architect een veilige idee om de komende jaren geen hoge woonlasten te hebben. “Ik betaal per maand omgerekend ongeveer 750 euro voor een eigen slaapkamer, en gebruik van de gemeenschappelijke woon- en badkamers. Voor een zelfstandige 3,5 kamerwoning van krap 60 vierkante meter zou ik in het Zollhaus al snel tweehonderd euro meer kwijt zijn geweest. De grond is hier ontzettend duur.”

VEEL VOORZIENINGEN

Toch was de lage huur niet de enige reden dat Raoseta naar het Zollhaus verhuisde. Hij is ook en-

thousiast over de vele voorzieningen die wooncoöperatie Kalkbreite in haar nieuwe project heeft opgenomen. Zo zijn er naast de gebruikelijke gemeenschappelijke keukens en wasruimtes ook vijf grote kamers die de bewoners naar eigen inzicht kunnen inrichten en gebruiken. In enkele maanden tijd zijn al een knutsel- en een naaiatelier ontstaan en worden er in een andere ruimte yogalessen gegeven. Een deel van de gemeenschappelijke dakterrassen is door een groep bewoners in gebruik genomen om groente en fruit te verbouwen. En dan zijn er nog het theater, het hostel, de crèche, de twee restaurants en een tiental winkels in de plinten waar de buurt volop gebruik van maakt. Zeker veertig procent van alle verhuurbare vierkante meters in het complex is gereserveerd voor bedrijvigheid en cultuur.

Het was vooral die uitgebreide mix aan voorzieningen waarmee Kalkbreite in 2014 de tender won voor de bouw van een betaalbaar wooncomplex op een voormalig spooreplacement. Eerder had de jonge Genossenschaft aan de andere kant van de binnenstad laten zien dat ze in staat was tegen lage kosten allerlei soorten huishoudens, bedrijven en voorzieningen een onderkomen te bieden. Dat geslaagde project, waarnaar de coöperatie is genoemd, groeide de afgelopen jaren uit tot een internationaal succesverhaal over bottom-uptransformatie van een verwaarloosd stuk stad.

FLINKE WONINGVOORRAAD

Er zijn in Zürich niet veel wooncoöperaties die in hun projecten zoveel ruimte geven aan winkels en buurtvoorzieningen als Kalkbreite. De meeste richten zich in de eerste plaats op het bouwen van betaalbare woningen voor hun leden, meestal families met kinderen. Ze zijn ontstaan in het begin van de twintigste eeuw, toen de stad industrialiseerde en er een groot gebrek aan fatsoenlijke en betaalbare



Het Zollhaus, het nieuwste project van wooncoöperatie Kalkbreite

foto Jaco Boer



foto Jaco Boer

re woningen was. In de loop van de decennia wisten ze door nieuwbouw en de aankoop van grond een flinke woningvoorraad op te bouwen – 40.000 woningen – die inmiddels twintig procent van het woningbestand in Zürich uitmaakt. Met huren die eveneens minimaal twintig procent onder de marktprijs liggen, bieden de wooncoöperaties lagere en middeninkomens langdurig de garantie op een betaalbaar onderkomen. Waarbij betaalbaarheid moet worden bekeken door Zwitserse ogen. Voor een gemiddelde coöperatiewoning betaalt een huurder omgerekend ongeveer 16 euro per vierkante meter. Maar het netto besteedbaar huishoudinkomen is er volgens cijfers van Eurostat dan ook 1,7 keer zo hoog als in Nederland.

RUIMHARTIGE GEMEENTELIJKE STEUN

Sinds 1907 werken gemeenten en wooncoöperaties nauw samen om het aantal betaalbare huurwoningen in de stad te laten groeien. De stad kan in theorie een coöperatie goedkope bouwkavels in erfpacht geven, zelfstandig of via het pensioenfonds goedkope leningen aanbieden of een aandeel in een Genossenschaft nemen. Ook geeft de stad onder strikte voorwaarden objectsubsidies aan coöperaties om de huur voor armere huishoudens met twintig procent te kunnen verlagen. In ruil voor die financiële steun neemt de stad zitting in het coöperatiebestuur en zijn de organisaties verplicht om woningen passend aan huishoudens te verhuren. Ook moeten coöperaties samen met de stad een architectuurprijsvraag organiseren om de kwaliteit van de nieuwbouw te waarborgen. Los van deze steun zijn alle Züricher coöperaties als gemeinnüt-

Plein in het Hunziker Areal. In 2015 was de autoluwe en duurzame buurt met dertien appartementencomplexen met 373 woningen en bijna 7.000 vierkante meter aan voorzieningen klaar.

zige Baurträger (non-profitontwikkelaars) verplicht om hun huren te baseren op het kostprijsprincipe. Naast de stichtingskosten en de rente op aangelegene leningen betalen huurders zo alleen mee aan het beheer en onderhoud en de toekomstige renovatie van hun project. Winst maken is taboe.

Alleen enkele jonge wooncoöperaties maken momenteel gebruik van de financiële steun van de stad. “Voor de oudere organisaties is het door de gestegen waarde van hun bezit geen enkel probleem om nieuwbouwprojecten uit eigen middelen en via leningen bij reguliere banken te financieren”, legt

‘Het Hunziker Areal kun je als een laboratorium beschouwen waarin we allerlei sociale en bouwtechnische innovaties hebben uitgetoetst’

Reto Klink, directeur van het koepelverband van Züricher wooncoöperaties WBG Zürich uit. Ook de regionale en landelijke fondsen voor wooncoöperaties zijn vooral bij jonge coöperaties in trek. Bij het nationale Fonds de Roulement kunnen zij bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden tot 50.000 euro per woning tegen een minimale rente lenen. Het lijkt veel op de financieringsregeling die de ge-

meente Amsterdam recent voor nieuwbouwcoöperaties heeft opgezet.

GEBREK AAN GROND

Directeur Astrid Heymann van de afdeling gemeentelijk vastgoed van de stad Zürich erkent dat de gemeente de coöperatiesector in vergelijking met vroeger nog maar op beperkte schaal ondersteunt. “De rente op de particuliere markt is momenteel lager dan wij als gemeente kunnen bieden. Bij een commerciële bank gelden ook niet de eisen die wij

bijvoorbeeld aan het passend verhuren stellen. Bovendien kunnen we niet meer zoveel bouwkvavels als vroeger in erfpacht uitgeven. Grond is schaarser geworden en de behoefte aan nieuwe scholen, wegen of parken neemt toe. We kopen wel actief grond van particulieren aan, maar dat is een dure grap door het grote aantal geïnteresseerden. In Zwitserland bestaat niet zoiets als een gemeentelijk voorkeursrecht.”

De objectsubsidies zijn bij veel wooncoöperaties ook niet populair door de strenge toekenningsregels en regelmatige controles van de stad. Slechts 3 procent van alle coöperatiewoningen wordt met een objectsubsidie goedkoop aan armere huishoudens aangeboden. Volgens Klink van de koepel van Züricher wooncoöperaties wil dat niet zeggen dat zijn leden alleen middeninkomens met een belastbaar jaarinkomen van rond de 50.000 euro huisvesten. “Uit onze meest recente cijfers blijkt dat bijna een derde van alle coöperatiewoningen wordt verhuurd aan huishoudens die maximaal 30.000 Zwitserse frank (red: 28.500 euro) verdienen.”

EXPERIMENTELE COÖPERATIEBUURT

De band tussen wooncoöperaties en gemeente mag in financieel opzicht minder innig zijn dan vroeger, in 2007 besloten beide partijen hun honderdjarige samenwerking op een bijzondere wijze te vieren. Vijfendertig wooncoöperaties richtten een nieuwe wooncoöperatie op – Mehr als wohnen – die op een gemeentelijk kavel aan de rand van de stad een experimentele stadswijk ging realiseren. Met hun initiatief wilden de partijen onderzoeken hoe verschillende groepen bewoners in deze tijd op een prettige en duurzame manier samen kunnen leven.

Voor de financiering van het project brachten de gezamenlijke coöperaties een bescheiden startkapitaal bijeen. Dat werd later aangevuld met de eigen bijdragen van coöperatiedelen. De gemeente kocht ook een aandeel in de nieuwe organisatie en stelde deels via het pensioenfonds een goedkope lening beschikbaar van 15 miljoen frank. Uit een regionaal fonds en twee nationale regelingen, waaronder het Fonds de Roulement, kwam nog eens 55 miljoen aan gunstige kredieten binnen. Net iets meer dan de helft van de benodigde 185 miljoen euro werd tegen marktrente bij een bankenconsortium dat speciaal voor het project was opgericht, geleend.

MIX AAN BEWONERS

Na een intensief participatieproces kregen twee architectenbureaus opdracht om alle ideeën te vertalen in een stedenbouwkundig plan. Dit werd vervolgens met hulp van drie andere architectenbureaus uitgewerkt tot een concreet ontwerp voor dertien appartementencomplexen. In 2015 was de autoluwe en duurzame buurt met 373 woningen en bijna 7.000 vierkante meter aan voorzieningen klaar. Op het terrein, dat de coöperatie in erfpacht nam van de gemeente, wonen inmiddels 1265 mensen. Gezinnen met kinderen vormen er de meerderheid,

foto Luca Zanier, Genossenschaft Kalkbreite



Casco van een Hallenwohnung in het Zollhaus

INNOVATIEVE WONINGPLATTEGRONDEN

De jonge wooncoöperaties hebben de afgelopen jaren met hun ideeën over intensieve functiemenging en alternatieve woonvormen de gevestigde Genossenschaften opgeschud. Waar veel traditionele coöperaties zich nog op het klassieke gezin oriënteren, lieten de ‘jonge wilden’ zich door de woongroepen en krakersbolwerken uit de jaren tachtig inspireren. Twee innovaties in woningplattegronden springen eruit: de clusterwoning en het Hallenwohnen.

De clusterwoning is geïntroduceerd door Kraftwerk 1. In een clusterwoning beschikt ieder huishouden over een bescheiden privéruimte met sanitair. Die is opgenomen in een grotere leef-, woon- en kookruimte. Waar clusterwoningen meestal bewoond worden door één of tweepersoonshuishoudens, zijn er in het Hunziker Areal ook ruimten voor gezinnen opgenomen die uit drie slaapkamers bestaan.

Met zijn Hallenwohnung is coöperatie Kalkbreite in haar nieuwste project Zollhaus nog een stap verder gegaan. Een groep bewoners huurt hier met elkaar een vier meter hoge cascoruimte van uiteenlopende grootte die ze naar eigen inzicht mogen indelen en afbouwen. Aanvankelijk waren de bewoners ook zelf verantwoordelijk voor de aanleg van de technische installaties, maar uiteindelijk besloot de coöperatie die vanwege de complexiteit zelf te realiseren. Ook moest ze op grond van bouw- en veiligheidsregels een maximum stellen aan het aantal kamers. De 600 vierkante meter die Kalkbreite in het Zollhaus voor het nieuwe woonconcept beschikbaar stelde, zijn uiteindelijk verhuurd aan vier bewonersgroepen die de ruimten onderling hebben verdeeld en afgebouwd.

Reto Klink van de koepelorganisatie van Züricher wooncoöperaties WBG Zürich prijst de vindingrijkheid van de jonge Genossenschaften, maar is sceptisch over de bruikbaarheid van de alternatieve woonplattegronden in andere wooncoöperaties. “De meeste van onze leden verhuren aan gewone gezinnen die een standaard drie- tot vijfkamerwoning willen. Ik zit ook in het bestuur van Mehr als wohnen en in ons nieuwste project merken we hoe lastig het is om huurders buiten Zürich voor een clusterwoning te interesseren. Het blijft toch een nicheproduct.”

maar er is ook plaats voor woongroepen en - in mindere mate - één- en tweepersoonshuishoudens. Gemiddeld betalen huishoudens er een huur van omgerekend 17 euro per vierkante meter. Dat is volgens Barbara Wieland, directeur van de wooncoöperatie Mehr als wohnen, zo'n twintig procent lager dan de nieuwbouwhuren in commerciële projecten op vergelijkbare locaties. "Dankzij een gemeentelijke en regionale objectsubsidie kunnen we twintig procent van alle woningen ook nog goedkoper aanbieden aan huishoudens met een laag inkomen." Nog eens tien procent van de appartementen wordt via intermediairs aan studenten, vluchtelingen en mensen met een handicap verhuurd.

DUURZAAM EN MULTIFUNCTIONEEL

Wieland is niet alleen trots op de gemengde bewonerssamenstelling, maar wijst ook op de meer dan veertig Quartiersgruppen waarin coöperatieleden gezamenlijk activiteiten ondernemen. Ook op het gebied van duurzaamheid heeft de buurt de afgelopen jaren een voorbeeldfunctie vervuld. Allerlei maatregelen, zoals het gebruik van zonnepanelen of het benutten van restwarmte van bedrijven, zijn tot het standaardrepertoire van wooncoöperaties gaan horen. Het bouwen met hout en isolerend of gerecycled beton blijft ook binnen de sector nog steeds vernieuwend. En niet iedere coöperatie zal zijn huurders de mogelijkheid bieden om een vriesvak in een centrale koelruimte te huren zodat er op energiekosten kan worden bespaard.

Voor bezoekers van buiten is het vooral bijzonder dat er op de afgelegen locatie zoveel commerciële bedrijfstjes zijn neergestreken. In de plinten van de verschillende gebouwen vind je niet alleen een kapper, nagelstudio en ergotherapeut, maar ook een



foto Jaco Boer

galerie, een vioolbouwer, een uitgeverij en een kinderkledingboetiek. Het aanbod is groot en divers, al is het de coöperatie tot haar spijt niet gelukt om een biologische supermarkt te interesseren. "Maar naar de bakker en de horecaondernemer hebben we ook lang moeten zoeken, en die zijn uiteindelijk

Thomas Raoseta op het dakterras van het gloednieuwe Zollhaus, pal naast het Centraal Station van Zürich.

'Dankzij een objectsubsidie kunnen we 20 procent van alle woningen goedkoper aanbieden aan huishoudens met een laag inkomen'

wel gekomen. Sowieso was bij oplevering negentig procent van alle ruimten verhuurd."

In het volgende project in Winterthur zou Wieland graag nog enkele dingen willen realiseren die op het Hunziker Areal minder goed zijn uitgekapt. "We hadden met onze woongroepen bijvoorbeeld graag meer ouderen willen trekken. Maar die kennen deze woonvorm vaak niet en vinden het moeilijk om weg te gaan uit hun vertrouwde omgeving. Daar hebben we nu meer aandacht voor." □



foto Jaco Boer

Hunziker Areal. In de wijk met 35 wooncoöperaties wonen inmiddels 1265 mensen.

Steden in regio Amsterdam komen met een opkoopbescherming

Belegger wordt voet dwars gezet

Meerdere steden in de regio Amsterdam komen met een opkoopbescherming om te voorkomen dat beleggers woningen 'wegkopen' voor starters. Haarlem heeft per 1 februari 2022 de primeur. Amsterdam rekt de voorwaarden tot het uiterste op: voor alle koopwoningen tot 512.000 euro WOZ-waarde geldt straks na aankoop een verhuurverbod.

{Fred van der Molen}



UITZONDERINGEN

Gemeenten kunnen in drie gevallen een verhuurvergunning niet weigeren. De koper mag de woning wel aan eerste- of tweedegraads familieleden verhuren of - onder voorwaarden - tijdelijk verhuren, bijvoorbeeld tijdens verblijf in het buitenland. Ook woningen die onlosmakelijk zijn verbonden aan een bedrijfsruimte vallen buiten de maatregel.

Het verhuurverbod geldt tot vier jaar na aankoop. Woningen die nu al worden verhuurd vallen buiten de maatregel.

DE OPKOOPBESCHERMING IS een nieuwe regeling in de Huisvestingswet die per 1 januari 2022 in werking treedt. De maatregel geeft gemeenten de mogelijkheid een verhuurverbod voor bestaande goedkope en middeldure koopwoningen in bepaalde gebieden in te voeren. De opkoopbescherming moet ervoor zorgen dat deze woningen beschikbaar blijven voor kopers die op zoek zijn naar een eigen woning. De Amsterdamse wethouder Jakob Wedemeyer (Wonen): "Het is onacceptabel dat mensen die op zoek zijn naar een woning worden afgetroefd door beleggers die woningen opkopen om ze tegen torenhoge prijzen te verhuren."

Amsterdam was begin november de eerste gemeente die uitgewerkte plannen naar buiten bracht. Veel andere grote gemeenten willen een vergelijkbare barrière voor beleggers opwerpen. Dat zijn niet alleen de andere G4-steden (Rotterdam, Utrecht en Den Haag), maar ook kleinere steden. In de Amsterdamse regio zijn dat ieder geval Haarlem, Almere, Amstelveen en - wellicht op termijn - Zaanstad.

Mogelijk is er een zwaan-kleef-aan effect, want gemeenten die niet meedoen moeten vrezen voor een waterbedeffect. Wat hen kan weerhouden zijn de invoeringskosten. Die zijn zeker voor kleinere gemeenten relatief hoog. Zaanstad bijvoorbeeld schat de totale implementatiekosten op circa 100.000 euro. Zo is er onderzoek nodig om de noodzaak van een opkoopbescherming te onderbouwen, een juridisch traject om de maatregel op te nemen in de huisvestingsverordening, en de bouw van een digitaal portaal om een ver-

huurvergunning aan te vragen. Dan is er na implementatie ook handhaving nodig, anders wordt de verordening snel een dode letter.

INBREUK OP EIGENDOMSRECHT

"Gemeenten moeten wel kunnen onderbouwen wat de noodzaak is van dit zware instrument", waarschuwt woonbeleidspecialist Thierry Wever van RIGO. "Het moet allemaal juridisch houdbaar blijken. Je breekt in op het eigendomsrecht. Je moet aannemelijk maken dat er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor de doelgroep van goedkope en middeldure koopwoningen. Een nieuw aspect is dat je ook negatieve gevolgen voor de leefbaarheid mag inbrengen in de onderbouwing. De wetgever zegt bovendien dat je het zoveel mogelijk gebiedsgericht moet doen."

Wever is betrokken bij de modelverordening en handreiking die de VNG aan het ontwikkelen is voor de nieuwe regeling.

WATERBEDEFFECT

Steden blijken dat 'gebiedsgericht' ruim in te vullen. Behalve Amsterdam heeft ook Haarlem aangekondigd dat het verhuurverbod in de hele stad wordt ingevoerd; Rotterdam doet dat in zestien wijken. Rotterdam wil direct per 1 januari 2022 starten.

Dat wilde Haarlem ook, maar de implementatie blijkt meer tijd te kosten. De regeling start nu op 1 februari. Het afgelopen jaar is onderzoek gedaan naar de invloed van beleggers op de woning-

markt. De conclusie is dat koopstarters in Haarlem inderdaad minder aan de bak komen omdat investeerders meer en meer woningen kopen. Senior beleidsadviseur Philomeen Hillege: "Uit Kadastergegevens blijkt dat van 2018 tot en met 2020 10 procent van het vrijkomende aanbod van eigenaar-bewoners is aangekocht door investeerders. Van 2009-2013 was dat nog 4 procent. Hierbij valt op dat koopstarters en investeerders veelal dezelfde soort woningen kopen, al kopen investeerders gemiddeld iets kleinere en goedkopere woningen." De percentages verschillen echter sterk per wijk. In de Oude Stad gaat al 20 procent van het aanbod naar investeerders. Haarlem vreest een waterbeddeffect als het verhuurverbod niet in de hele stad wordt ingevoerd. Hillege: "Het is het hele complex. De kansen van koopstarters nemen af, er is prijsopdrijving, terwijl ook de huurprijzen blijven stijgen en er problemen ontstaan op het gebied van leefbaarheid."

Ook Amsterdam wil een verhuurverbod voor de hele stad. Dit om te voorkomen dat beleggers

behouden voor eigenaar-bewoners. Een waterbeddeffect wordt daarmee voorkomen."

Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing systems bij de TU Delft, betwijfelt of een opkoopbescherming voor de hele stad juridisch houdbaar is. "Dat is in ieder geval niet door de wetgever als zodanig bedoeld."

WAAR LIGT DE GRENS?

De wetgever heeft gemeenten niet alleen de ruimte gegeven om - onderbouwd - gebieden vast te stellen waar de zelfwoonplicht gaat gelden, maar ook om zelf een bovengrens te bepalen van de te beschermen 'goedkope en middeldure' woningen. Hier maken gemeenten hun eigen keuze. Rotterdam kiest voor de NHG-grens van 355.000 euro (prijsspeil 2022, NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie), terwijl Haarlem daar met 389.000 euro enkele tienduizenden euro's boven gaat zitten. Amsterdam koerst zelfs af op een bovengrens van ruim een half miljoen euro. Anders heeft de maatregel geen zin,

Het moet allemaal wel juridisch houdbaar blijken. Je breekt in op het eigendomsrecht

zich steeds op andere wijken gaan richten. Het beleidsvoorstel motiveert deze keuze zo: "Door de verschillen in huizenprijzen (...) zal de regeling per gebied anders uitpakken en ontstaat er als het ware een wijkgerichte aanpak. Aan de ene kant worden de wijken waar beleggers het meest actief zijn beschermd. Aan de andere kant worden ook de goedkope en middeldure koopwoningen in de wijken waar relatief minder beleggers actief zijn

is de argumentatie. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen van eigenaar-bewoners lag in 2020 al op 542.450 euro. Met de gekozen grenswaarde van 512.000 euro geldt het verhuurverbod straks voor 60 procent van de koopwoningen.

Haarlem zet alles op alles om de verordening per 1 januari 2022 in te voeren. Amsterdam bespreekt het voorstel komende februari in de gemeenteraad. Een invoeringsdatum is nog niet genoemd. ▢

OPKOOPBESCHERMING IN ANDERE MRA-GEMEENTEN

✓ ? Almere laat onderzoek doen of er gebieden zijn die aan de voorwaarden voor een opkoopbescherming voldoen. Indien dat het geval is, staat het college er positief tegenover. Er geldt al een zelfwoonplicht bij nieuwbouw.

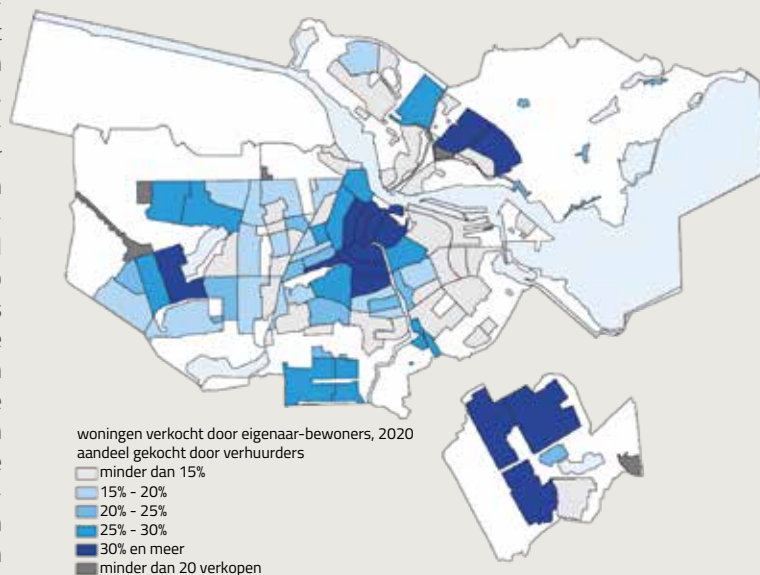
✓ Amstelveen gaat gebruikmaken van de Wet opkoopbescherming als het aan wethouder Rob Ellermeijer ligt. Zijn voorstel komt naar verwachting in februari in de raad. Er geldt al een zelfwoonplicht bij nieuwbouw.

✗ Haarlemmermeer ziet geen noodzaak voor een opkoopbescherming. Het percentage woningen dat aan beleggers wordt verkocht, ligt al jaren rond de 10, lager dan het Nederlandse gemiddelde. Er is ook behoefte aan vrijsectorhuurwoningen. Er geldt een zelfwoonplicht bij nieuwbouwwoningen tot de NHG-grens.

? Zaanstad overweegt invoering van opkoopbescherming, aldus wethouder Songül Mutluer: "We verkennen voor welke wijken dit een goede aanvulling zou zijn en voor welke koopprijzen dit zou moeten gelden." Maar de raad moet eerst besluiten of er budget voor wordt vrijgemaakt. In een raadsnotitie worden de implementatiekosten op een ton geschat. De regeling zou in ieder geval moeten gaan gelden voor wijken waar leefbaarheidsproblemen spelen. Er geldt al een zelfwoonplicht bij nieuwbouw.

BELEGERS KOPEN IN GOEDKOOPSTE EN DUURSTE WIJKEN

Ondanks de forse nieuwbouwproductie stagneert het aantal eigenaar-bewoners in Amsterdam op zo'n 130.000. Dat komt door de veelvuldige omzetting van koop naar huur. In het jaar 2019 waren dat per saldo 4.000 woningen. Deze toename is zowel het gevolg van aankoop voor verhuur (buy-to-let) als van 'keep-to-let' waarbij de eigenaar na verhuizing zijn oude woning aanhoudt. De buy-to-let-beleggers kopen vooral in gebieden met hele dure (Grachtengordel, Vondelparkbuurt en De Pijp) én relatief goedkope woningen (Noordelijke IJ-oever West en Slotermeer-Zuidwest).





Eigen Haard bouwt modulair in Aalsmeer

Woningcorporatie Eigen Haard realiseert 56 sociale huurwoningen op het voormalige VVA-terrein aan de Zwarteweg in Aalsmeer. De woningen op het voormalige voetbalveld zijn bedoeld voor jongeren en starters. Ze zijn verdeeld over twee appartementsgebouwen en bestaan uit studio's (30 m²) en 2-kamerwoningen (45 m²) voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Het ontwerp met grotendeels houten gevels is van het Amsterdamse bureau Rudy Uytenga Architecten. De woningen komen na de zomer beschikbaar. De bouwtijd is kort door toepassing van een modulair bouwsysteem.



Lincoln Park in Hoofddorp krijgt veel meer woningen

De geplande duurzame wijk Lincolnpark in Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, krijgt geen 625 tot 825 woningen maar het dubbele, zo'n 1.600. Dat aantal kan nog groeien, want in het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximum van 1.800 genoemd. Het plan ligt bij de gemeenteraad.

Vanaf de ideevorming wil Haarlemmermeer van Lincolnpark 'een circulaire wijk van en voor de toekomst' maken. Dat uitgangspunt is gebleven ook al wordt het woningprogramma verdubbeld. Wethouder Jurgen Nobel (Woningbouw): "Bewoners kiezen bewust voor Lincoln Park. Zij geven er een eigen parkeerplek en tuin voor op, maar krijgen er een gezamenlijk beheerd park en veilige, autoluwe woonstraten voor terug. Zo'n wijk kennen we nog niet in Haarlemmermeer."

Naast de reguliere woningen komen er vijftig tot honderd zorgwoningen, kleine bedrijven, scholen, een sporthal, werkplekken en winkels. De nieuwe wijk ligt tussen de Hoofdvaart, bedrijvenpark De President en de Bennebroekerweg in Hoofddorp-Zuid. In 2020 bouwde Eigen Haard daar al 225 sociale huurwoningen.

Flexibele hoogbouw op IJburg

Stadgenoot is gestart met de bouw van 66 sociale huurwoningen aan de IJburglaan in Amsterdam-Oost. Het gebouw op de kop van Haveneiland-West is demontabel en gemaakt van duurzame materialen. Het gebouw is flexibel in te delen; installaties kunnen makkelijk worden verplaatst. De gevels worden opgebouwd uit houtskeletbouw-elementen, voorzien van circulaire houten gevelkozijnen en een buitengevel van lichtgewicht recyclebaar composiet. Op de twee daken komt een daktuin.

Voor aannemer Hillen & Roosen is het project een inspiratiebron voor de ontwikkeling van een eigen duurzaam en flexibel hoogbouw concept. Oplevering is voorzien eind volgend jaar.



Extra woontoren voor studenten in Amsterdam-Zuidoost

Aan de Karspeldreef in Amsterdam-Zuidoost komt bij de bestaande studentencampus een woontoren met ongeveer 350 woningen voor studenten en jongeren. De gemeente Amsterdam en Xior Student Housing hebben daartoe een afsprakenbrief getekend. Behalve woningen komt er in het complex een foodcourt, studie- en wasruimte en verschillende commerciële/maatschappelijke voorzieningen. De toren komt direct naast station Bullewijk. Xior Student Housing schaarft zich achter het voorrangbeleid voor woonstarters uit het eigen stadsdeel. Dat houdt in dat de commerciële studentenhuusvester zich in gaat spannen om 25 procent van de woningen met voorrang aan te bieden aan studenten en jongeren uit Zuidoost. De woontoren wordt zo'n 80 meter hoog en komt op de huidige parkeergarage.



Meer woningbouw op de Zuidas

☒ Tegenover de RAI is de bouw gestart van 'The Newton', een gebouw met 101 huurappartementen in de vrije sector. De woningen worden in 2023 opgeleverd en maken onderdeel uit van een groter plan met 500 woningen, waarvan 40 procent sociale huur, 40 procent middenhuur en 20 procent dure huur of koop. Het gehele project moet in 2028 klaar zijn.

The Newton is door Diederendirrix architectuur & stedenbouw ontworpen en sluit aan bij de bouwstijl van de aangrenzende Rivierenbuurt. Op de eerste verdieping komt een collectieve daktuin. De energiezuinige appartementen variëren tussen 46 en 110 vierkante meter. In Kop Zuidas zijn al enkele honderden woningen gebouwd. The Newton is het eerste deel van de 'woningbouw driehoek', in het hart van het gebied.

Flexwoningen bij station Nieuw-Vennep

☒ Ymere gaat zestig flexwoningen bouwen bij het station van Nieuw-Vennep, gemeente Haarlemmermeer. Begin volgend jaar start de bouw en nog voor de zomer komen de woningen beschikbaar.

Vanwege de geluidszone rondom Schiphol is op die plek permanente woningbouw onmogelijk. Tijdelijke woningbouw, zelfs voor vijftien jaar, mag wel. Bij de bouw worden extra maatregelen tegen geluidsoverlast genomen.

De woningen zijn bestemd voor starters vanaf 23 jaar, spoedzoekers en vergunninghouders. Wethouder Fouad Sidali: "Hiermee kunnen wij de groep die dringend op zoek is naar een woning sneller een dak boven het hoofd bieden."

Eerste woningproject in Schinkelkwartier

☒ Eigenaar Timeless Investments, ontwikkelaar COD en de gemeente Amsterdam hebben de afsprakenbrief getekend voor de herontwikkeling van het terrein rond B.Amsterdam, inclusief de bouw van 330 appartementen. De ontwikkeling aan de Johan Huizingalaan omvat de realisatie van een gemengd programma verdeeld over zes stedelijke blokken.

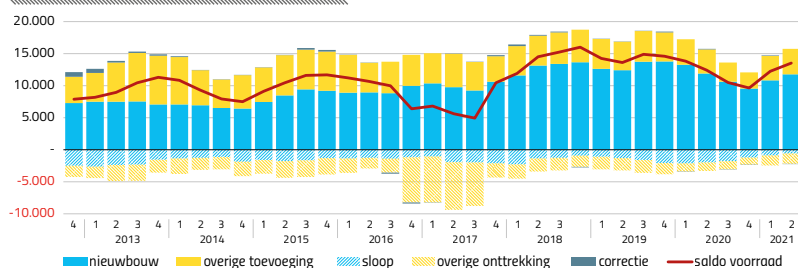
Als eerste fase zal vanaf derde kwartaal 2022 het complex B@Home verrijzen met 330 appartementen, 2.000 m2 kantoorruimte en commerciële functies. Deze gebiedsontwikkeling is de eerste stap in de transformatie van het Schinkelkwartier tot woon-werkwijk. Een nieuwe verbinding over het perceel zal Schinkelhaven, Rieker Park en Nieuwe Meer met elkaar verbinden.

Woningproductie in de MRA

☒ De woningvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam is in de eerste drie kwartalen van 2021 toegenomen met bijna 10.000 woningen, het saldo van nieuwbouw, transformatie en andere mutaties. CBS registreerde 8.103 nieuwbouwwoningen, dat is exclusief de woningen die via transformatie worden toegevoegd. Bijna de helft van de woningtoename werd in Amsterdam gerealiseerd: 4.772 woningen.

In de eerste drie kwartalen van 2021 nam Amsterdam 5.333 woningen in aanbouw, waarvan 1.787 middeldure huurwoningen en 1.111 zelfstandige sociale huurwoningen. Dat is een forse inhaalslag in het middeldure segment, maar de sociale huursector blijft in 2021 ver achter bij de doelstelling, namelijk 2.500 per jaar.

TOENAME WONINGVOORRAAD MRA



Ruimte voor achthonderd woningen op Marineterrein

☒ Er komen zo'n achthonderd woningen op het Marineterrein in de Amsterdamse binnenstad. Zeventig procent van het terrein blijft onbebouwd en er komt een park aan het water. Dat blijkt uit de conceptnota van uitgangspunten.

"In dit historische gebied komt een nieuw, groen en duurzaam stuk stad. We gaan (...) het Marineterrein ontwikkelen tot een gevarieerde wijk, een plek waar mensen kunnen wonen, werken, leren en recreëren", aldus verantwoordelijk wethouder Everhardt. Naast woningen wil de gemeente er ruimte maken voor 2.300 arbeidsplaatsen en onderwijsvoorzieningen. Alle monumenten blijven behouden en ook zoveel mogelijk bomen.

Het Marineterrein bestaat straks uit drie deelgebieden: het Stadspark, het Dok waar het merendeel van de bebouwing komt en de nieuwe kazerne van Defensie in de noordoosthoek. De bebouwing wordt twintig tot dertig meter hoog, met enkele gebouwen van veertig meter hoogte. Alle daken krijgen een gebruiksfunctie: groen of terras. Voor het woonprogramma geldt de verdeling: 40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en 20 procent dure huur en koop.



Studentenwoningen pal naast station Sloterdijk

☒ Woningcorporatie Lieven de Key heeft 132 studentenwoningen in project Crossroads gekocht, naast station Sloterdijk. Het project bestaat uit 371 huurappartementen. Pensioenfonds Metaal en Techniek verwerft de resterende appartementen, waarvan er 119 worden verhuurd in het middeldure segment. Het door MVSA Architects ontworpen complex bestaat uit twee woontorens van 90 en 40 meter hoogte. De bouw start in 2022.

Voor steeds meer startende huishoudens is koopwoning onbereikbaar

Middeldure huurwoning

Nu koopwoningen voor steeds meer starters onbetaalbaar worden groeit de roep om middeldure huurwoningen. Voorheen een hoogstedelijk fenomeen, maar steeds meer gemeenten tuigen er nu bouwprogramma's voor op. {Fred van der Molen}



Plaza West Haarlem: voor de duurste appartementen is weinig animo.

WONINGNOOD? DAT HANGT van je portemonnee af. Boven een bepaald bedrag kun je zonder probleem een woning huren in de regio Amsterdam. Zeker in de nieuwbouw is er half oktober 2021 volop keuze, bijvoorbeeld in het complex Burano in Zaan- dam (1.200 euro voor 83 m²) of PlazaWest in Haar- lem (1.355 euro voor 79 m²). Maar wie bijvoorbeeld in Haarlem onder de 1.000 euro een huurwoning zoekt, komt van een koude kermis thuis.

Terwijl de vraag vooral zit in het segment tot zo'n 1.000 euro, verhuuren beleggers vooral in het dure segment. In de bestaande bouw was de gemiddelde aanvangshuur in de vrijhuursector in Amsterdam in 2019 al bijna 1.400 euro en in de hele Metropoolregio Amsterdam 1.300 euro (WiMRA 2019 onderzoek).

'SECOND BEST'

In de vrije sector is vanaf 1995 de huurprijsregulering afgeschaft. Alle pogingen van gemeenten de laatste jaren om 'Den Haag' te bewegen enige vorm van begrenzing te herintroduceren - denk aan de 'noodknop middenhuur' - zijn gesneefd.

Alleen bij nieuwbouw kunnen gemeenten wél eisen stellen. Dat doen ze steeds meer, zeker nu koopwoningen in toenemende mate onbereikbaar worden voor middeninkomens. Ook in gemeenten met traditioneel veel koopwoningen geldt nu middenhuur als 'second best'-oplossing om starters aan een woning te helpen.

Dat geldt bijvoorbeeld voor Zaanstad. Waar men tot voor kort startende huishoudens nog uitslui-

tend via speciale constructies - de BKZ-regelingen - aan een koopwoning probeerde te helpen, kiest men nu voor bouwprogramma's met ook een aandeel middenhuur.

Wethouder Songül Mutluer: "In onze regio, met veel jonge starters en doorstromers met lage en middeninkomens, is structureel een groot aanbod aan kwalitatief goede middeldure huurwoningen nodig. Daarom maken we naast afspraken over toevoegen van sociale huur ook afspraken over toevoegen van middeldure huur."

In Almere gebeurt hetzelfde, want ook in de Almere kunnen steeds minder starters zich een koopwoning veroorloven. Daar komt bij dat middeldure appartementencomplexen ook passen bij de verdere verstedelijking in delen van het centrum; daar hoort een woningaanbod met meer doorstroming bij. De woonvisie 2020-2030 rept over toevoeging van minstens 3.000 huurwoningen voor middeninkomens.

INSTRUMENTARIUM

In Amsterdam is middenhuur weliswaar het stokpaardje van D66, maar het hele linkse college heeft zich geschaard achter ferme bouwambities voor dit segment. Binnen de roemruchte 40-40-20 doelstelling (40 procent sociaal, 40 procent middensegment, 20 procent vrij) is aan de productie van middeldure huurwoningen een streefcijfer gekoppeld: 1.670 per jaar. Dat aantal is weliswaar de afgelopen jaren bij lange na niet gehaald, er is een kentering in zicht. Dit jaar gaat de teller waarschijnlijk voorbij de 2.000 (startbouw).

Amsterdam startte met middensegment-tenders in 2012. De huurbegrenzing legt de hoofdstad vast via de erfpachtvoorwaarden. Maar zonder erfpacht en eigen grond lukt het ook: gemeenten kunnen met een combinatie van bestemmingsplan, doelgroepenverordening en anterieure overeenkomst prima sturen op de bouw van betaalbare huurwoningen. Althans, voorzover het totaalpakket voor de ontwikkelaar in kwestie financieel interessant genoeg blijft om het bouwrisico te nemen.

als second best

VEEL IN AANBOUW

Via nieuwbouw komen er de komende jaren in de MRA vele duizenden middeldure huurwoningen bij. Amsterdam neemt er in 2021 waarschijnlijk ruim 2.000 woningen in aanbouw, Amstelveen heeft een flink aantal projecten met middeldure appartementen in aanbouw en voorbereiding en ook in Haarlem zitten er flinke aantallen aan te komen. "Haarlem heeft zich voorgenomen in de periode 2016-2025 zo'n 10.000 woningen te bouwen. Ik denk dat we dat gaan halen. Ik verwacht dat we vooral in 2023 enorm veel woningen gaan opleveren," zegt woningbouwcoördinator Anco van der Veen.

En daar zit flink wat middenhuur bij, want Haarlem werkt net als Amsterdam met een 40-40-20 verdeling. Die zie je volgens Van der Veen inmiddels helemaal terug in het huidige bouwprogramma. En hoewel ontwikkelaars ook wel klagen over het stapelen van ambities wordt het bouwtempo volgens haar nu nog nauwelijks afgeremd door het stevige eisenpakket dat Haarlem voor die betaalbare woningbouw hanteert. Zo geldt voor 60 procent van die middeldure huurwoningen een maximumhuurprijs tot 1.040 euro en mag in het lage middensegment de huur 15 jaar lang alleen met de inflatie worden verhoogd. Er gelden bovendien voor deze woningen maximum inkomenseisen (tot 1,5x modaal) en de helft moet met voorrang aan doorstromers uit de sociale huursector worden aangeboden.

GEEN WONING ONDER 1.000 EURO

Een blik op Funda leert waarom huurregulering nodig is. Er is in Haarlem half oktober 2021 één woning onder de 1.000 euro te huur. In New Harlem, niet toevallig een recent opgeleverd nieuwbouwcomplex. New Harlem is ontwikkeld voor starters, met relatief kleine woningen (35-50 m²), veel gedeelde voorzieningen (deelauto's, wasserette, hangplek) en huren van 750-1.020 euro.

In het hoge segment staat daarentegen veel te huur, onder meer in het nieuwbouwcomplex Plaza West op het voormalige PTT-terrein. Dit complex is ontwikkeld in de periode voordat er prijsafspraken werden gemaakt. Halverwege 2020 konden geïnteresseerden zich al aanmelden voor een woning, maar half oktober 2021 is voor 61 van de 306 woningen nog altijd geen huurder gevonden. Vooral voor de duurste appartementen is weinig animo. Na een prijsverlaging medio oktober liggen de huren van deze Royal-appartementen nu tussen de 1.460 en 1.610 euro. De goedkopere appartementen van 925-1.345 euro zijn wel allemaal verhuurd.



HOOP OP HUURREGULERING

Middenhuur is niet alleen voor veel huurders een tijdelijke oplossing, maar ook voor gemeenten. Want wat gebeurt er met de huren als de beleggers na 15, 20 of 25 jaar (afhankelijk van de afspraken) de handen vrij krijgen om de huren op te trekken dan wel de woningen te verkopen?

Wethouders in de MRA koesteren nog de hoop dat met een toekomstig kabinet wel afspraken zijn te maken over huurregulering. Mutluer: "Zaanstad

New Harlem in Haarlem is ontwikkeld voor starters, met relatief kleine woningen (35-50 m²) en veel gedeelde voorzieningen. Huren van 750-1.020 euro.

Ook in Almere kunnen steeds minder starters zich een koopwoning veroorloven

sluit aan bij de onderhandelingen hierover vanuit de MRA. We pleiten voor regelgeving waarmee gemeenten de huren in de vrije sector ook in de bestaande voorraad beheersbaar kunnen houden."

Ondertussen hopen gemeenten dat corporaties (weer) actief worden in dit segment, waardoor er ook permanente middenhuur kan worden gerealiseerd. Daarvoor loopt tot dusver geen belegger warm. ▢

WAT IS MIDDENHUUR?

Hoe hoog is die middenhuur bij nieuwbouw eigenlijk?

De ondergrens is duidelijk: bij de liberaliseringsgrens dus, oftewel 752 euro. Als bovengrens hanteren gemeenten een bedrag variërend van 1.000 tot 1.100 euro. De bovengrens is in Amsterdam 1.041 euro.

Haarlem onderscheidt lage en hoge middenhuur, waarbij de laatste categorie loopt van 1.040 tot maar liefst 1.392 euro. Maximaal 40 procent van het middeldure segment mag in dat hoge segment vallen.

Behalve die bovengrens wordt vaak ook een maximale gemiddelde huur per project vastgelegd, een maximale jaarlijkse huurverhoging en een minimaal aantal jaren waarvoor de afspraken gelden. De afspraken kunnen nog vele andere voorwaarden bevatten, bijvoorbeeld de gemiddelde woninggrootte.

Instellen thermostaat gaat veel huurders al boven de pet

De vele gezichten van

In 2019 had 11 procent van de Amsterdammers te maken met energiearmoede, in totaal 46.800 huishoudens. Gezien de ontwikkelingen op de energiemarkt is de kans groot dat dit aantal toeneemt. Hoe kan energiearmoede het best worden bestreden? In Zuidoost probeert men daar de vinger achter te krijgen. {Wendy Koops}

UREN DOORBRENGEN IN openbare ruimtes als de bieb om thuis warmte te besparen, dikke kleren aan, eerder naar bed vanwege de kou en niet of heel kort douchen. Zo kan armoede of 'energiearmoede' er in de praktijk uitzien.

En energiearmoede treft overigens niet alleen mensen die geldproblemen hebben, in tochtige woningen zitten of door hoge gasprijzen in de knel komen.

Dat bleek uit onderzoek dat !WOON deed voor Amsterdam-Zuidoost.

Dirk de Jager, lid van het dagelijks bestuur van het stadsdeel, liet dat onderzoek doen toen hij signalen kreeg van hoge energiekosten bij inwoners met een laag inkomen: "Hun besteedbaar inkomen werd er extreem door aangetast. We hebben !WOON gevraagd dit in kaart te brengen. Dat le-

verde een onthutsend beeld op. Zeker in flats met een slechte isolatie en oude installaties."

Zo blijkt dat veel inwoners niet weten hoe ze de installaties goed moeten instellen. De Jager: "We hebben daarom besloten om pilots te starten, samen met woningcorporaties, VvE's en Vattenfall. In januari komen de uitkomsten. Die gaan we dan omzetten in een concrete aanpak." Het geld voor het onderzoek komt uit de 41 miljoen euro die het stadsdeel heeft ontvangen uit het Volkshuisvestingsfonds.

In de aanpak van energiearmoede werkt het stadsdeel nauw samen met bewoners en lokale organisaties. "Zoals de Groene Hub in Reigersbos. Veel komt samen in de CO-Force, een stichting waarin bewoners, bedrijven en de gemeente de energietransitie gaan versnellen. Zuidoost was

ENERGIEARMOEDE: ZO ZIT HET

TNO verstaat onder energiearmoede dat huishoudens meer dan 13 procent van hun inkomen uitgeven aan energie (tegen gemiddeld 5 procent). Amsterdam gaat uit van 10 procent. Volgens cijfers van Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS) ging het in 2019 in totaal om 46.800 huishoudens, waarvan de meeste een laag inkomen hebben. Onder de groep met een inkomen onder de huurtoeslaggrens gaat het om 37 procent.



Baudouin Knaapen van de Stichting !WOON (rechts) samen met actieve bewoner Mike Brandjes tijdens een voorlichtingsactie in de flat Klieverink in Zuidoost

energiearmoede

daarmee het eerste stadsdeel in Amsterdam. De insteek is dat bewoners niet meer gaan betalen voor de energienota en dat deze transitie zorgt voor banen.”

ENERGIEGELETTERDHEID

Wat kwam !WOON zoal tegen? We vragen het Baudouin Knaapen, programmamedewerker ontwikkelbuurten en aardgasvrij bij Stichting !WOON. Hij en de energiecoaches met wie hij werkt, bezoeken mensen met een hoge rekening. “Ik kwam laatst bij iemand die de hele winter op Curaçao had gezeten en toch hoge kosten had. Hij had een kamerthermostaat gekregen, maar die raakte hij niet aan, want daar snapte hij niets van. Die thermostaat stond op 23 graden.”

Dit verhaal is geen uitzondering. Maar er is volgens Knaapen best wat te doen aan dit ‘gebrek aan energiegeletterdheid’. Sowieso is het bij het plaatsen van een kamerthermostaat of andere installaties van groot belang om goed uit te leggen hoe ze werken. Dat kost veel tijd, maar is noodzakelijk, vindt Knaapen. “Je kunt problemen wijten aan bewonersgedrag, maar corporaties en vastgoedeigenaren hebben ook een verantwoordelijkheid.” Bijvoorbeeld om rekening te houden met het type bewoner. “Bij een seniorencomplex weet je dat het voor sommige ouderen moeilijk is om nieuwe dingen aan te leren of te onthouden.”

Dat zit hem soms ook in het ontwerp. Bij sommige ouderencomplexen zit de thermostaat- of radiatorkraan bijvoorbeeld net boven de grond om ruimte te besparen. “Dat betekent dat die oude mensen ongeveer op de grond moeten gaan liggen om die kraan in te stellen. Dat gebeurt dan vaak niet.”

SLUIPVERBRUIK

Bij een bezoek aan een oudere vrouw met reumatische klachten met een hoge rekening trof de energiecoach een warme radiator aan terwijl het buiten 27 graden was. Wat bleek? De vrouw had niet de kracht om de radiatorkraan dicht te draaien. In andere gevallen zorgen defecte thermostaatkranen voor ‘sluipverbruik’ of erger.

Dan zijn er nog altijd de woningen met collectieve verwarming zonder thermostaat of thermostaatkraan, waardoor bewoners op kosten worden gejaagd. En zo kan Knaapen nog wel even doorgaan. Hij heeft geleerd om bij huisbezoeken ook naar de installaties te kijken.

De bevindingen van de energiecoaches zijn gepresenteerd aan het stadsdeel. Hoge energiekosten

kunnen het gevolg zijn van uiteenlopende factoren: bewonersgedrag, verhuurdergedrag, de woningkwaliteit, gebrekkige installaties en zelfs de manier waarop het warmteverbruik wordt gemeten. Soms wordt dat laatste gedaan met meters op de radiatoren. Als die meters onhandig geplaatst zijn of mensen hangen er gordijnen voor of zetten er een bank voor, dan kan de afrekening onnodig hoog uitvallen.

Een rode draad in de bevindingen is wel dat bewoners van collectief gestookte complexen veel

Soms heeft een bewoner niet de kracht om de radiatorkraan dicht te draaien

vaker met hoge rekeningen zitten. Dat panden al zijn aangesloten op stadswarmte doet daar niets aan af. Knaapen kan zich voorstellen dat collectieve warmtesystemen worden voorzien van een buitenthermometer. “Bij een hoge buitentemperatuur kun je bijvoorbeeld de ketel minder warmte laten afgeven. De individuele bewoner heeft dan minder autonomie, maar je beschermt bewoners die niet gewend zijn om zelf de verwarming te regelen.”

ENERGIETRANSITIE

Uit de bevindingen in Zuidoost zijn ook lessen voor de energietransitie te trekken. Keuzes die voordelig zijn voor een gebouweigenaar, zijn dat niet per se voor de bewoner. Zo werden radiatoren in het verleden in serie geschakeld om materiaal te besparen. Maar dan blijft er wel permanent warmte door de pijp lopen tenzij de bewoner de hoofdkraan dichtdraait.

Knaapen acht de kans groot dat bij de energietransitie weer nieuwe ontwerpfouten worden gemaakt. Knaapen: “Het pijnlijke is dat de prijs voor die fouten waarschijnlijk bij de laagste inkomens terecht zullen komen.” ▢

WOONBOND: BEVRIES HUREN VAN WONINGEN MET F- EN G-LABEL

De Woonbond stelt voor de huurprijzen te bevriezen van woningen met een F- of G-label. Dat is een mooie prikkel voor verhuurders om de slechtst geïsoleerde woningen als eerste aan te pakken. Dat sluit aan bij adviezen van TNO: met isolatie is de meeste winst te halen voor de CO₂-reductie en het bestrijdt tegelijkertijd energiearmoede. Volgens hen levert dat ook aanzienlijke maatschappelijke winst op. Doordat hun fysieke en psychische gezondheid verbetert, doen mensen die voorheen energiearm waren bijvoorbeeld minder vaak een beroep op de zorg, of kunnen ze weer werken. Soms is het zelfs terug te zien in de schoolresultaten van kinderen.



Amsterdam - Dr Colijnstraat



Murals

Haarlem - Rijksstraatweg

Wie er oogt voor heeft ziet ze steeds vaker: murals, oftewel muurschilderingen. Ze verschijnen spontaan of in opdracht, overal waar saai wanden van beton of steen beter verdienen. Hierbij een selectie die fotograaf Nico Boink maakte in de regio Amsterdam. Op de NUL20-site staan er nog veel meer. Op de NUL20-site meer murals plus informatie over de makers.



Almere - Palembangstraat



Almere - Haven



Haarlem - Garage de Kamp



Lelystad - Neringweg



Almere - Palembangstraat - Hugo Kaagman



Lelystad - Neringweg



Amsterdam - Jan de Louterpad



Zaandam - Maalgemeenschap de Hoop



IJmuiden - Kromhoutstraat



Amsterdam - Da Costakade



Amsterdam - Leidseplein



Amsterdam - 2de Kostverlorenkade



Lelystad - Neringweg



Haarlem - Zijlvest

Interview: Anne-Jo Visser, de nieuwe directeur AFWC

'Extra eisen kan niet zonder extra geld'

Anne-Jo Visser is de nieuwe directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Een nieuw gezicht in het Amsterdamse. Dat heeft zo z'n voordelen. Visser kijkt met een onbevangen blik naar thema's waar niemand het na stapels beleidsnota's en politieke compromissen eigenlijk nog over wil hebben. {Fred van der Molen}

☒ “DIT WORDT HET eerste jaar sinds lange tijd dat het aantal corporatiewoningen in Amsterdam weer gaat groeien. Laten we de kleine successen ook vieren,” zegt Anne-Jo Visser. Visser is half augustus gestart bij de AFWC. Als relatieve buitenstaander blijkt ze zich monter op slepende Amsterdamse dossiers te storten, zoals het woningdelen en de doorstroming in corporatiewoningen. Waarover later meer.

We spreken haar als net bekend is geworden dat de nieuwbouwproductie van sociale huurwoningen na drie kwartalen ver achterblijft bij het Amsterdamse streefcijfer van gemiddeld 2.500 per jaar. Er zijn tot 1 oktober 1.100 woningen in aanbouw genomen, nadat vorig jaar de productie ook al achterbleef. Het wordt daarmee twijfelachtig of de doelstelling om de sociale woningvoorraad in vier jaar met minstens 3.000 woningen uit te breiden wordt gehaald.

“Het ziet er inderdaad niet goed uit. We hebben met de gemeente afgesproken om per project echt de diepte in te gaan over waarom we onvoldoende tempo maken.”

Doe eens een voorzet?

“Het ligt niet aan één partij. En ik kan natuurlijk het bekende rijtje opnoemen van veel bezwaarprocedures, stijgende bouwkosten, schaarste aan bouwmaterialen en personeel. Maar we moeten samen met de gemeente ook dieper per project ingaan op wat wij beide beter kunnen aanpakken. De gemeente staat daar ook voor open. We moeten gewoon sneller betaalbare woningen realiseren. Het is één van de speerpunten die ik mezelf heb voorgenomen op te pakken. De mensen gaan niet voor niets de straat op.”

Een ding wat haar in Amsterdam verbaast wil ze er wel uitlichten: de duur van de planprocessen.

“De Noord-Hollandse corporaties Parteon, Woonwaard en Intermaris zijn met Zaanstad, Hoorn, Purmerend, Heerhugowaard een interessante pilot gestart om te ontdekken hoe er meer vaart kan worden gemaakt in het voortraject. Die pilot heet ‘Vergunning-in-één-dag’, al moet je dat laatste natuurlijk niet letterlijk nemen. Ik ben verast hoe lang het duurt voordat in Amsterdam projecten starten. In het gezamenlijk bouwoverleg met marktpartijen komt naar boven dat de gemeente de termijnen voor vergunningverlening regelmatig verlengt. Dat heeft deels met de krappe capaciteit bij de gemeente te maken. Bij mijn vorige werkgever in Utrecht huurden wij dan externe bureaus en specialisten in. Dus daar zou naar gekeken kunnen worden. Als andere factoren voor vertraging zorgen, kunnen we dat laten onderzoeken en samen aanpakken.”

AFHANKELIJKE PARTIJ

Corporaties wijzen ook stevast op een gebrek aan locaties, ook voor flexwoningen.

“Wat corporaties – maar ook de gemeente – parten speelt, is dat wij bij nieuwe gebiedsontwik-

kelingen de kar niet meer trekken. Dat mogen we niet meer en we kunnen ook geen nieuwe grondposities verwerven. Corporaties worden er nu door commerciële ontwikkelaars later bij gevraagd om het sociale deel in te vullen. Gelukkig heeft de gemeente een aantal maatregelen genomen die ertoe moeten leiden dat die sociale huurwoningen bij corporaties landen, maar het zijn per definitie lastige onderhandelingen. Je wilt betaalbare woningen realiseren zonder dat ze piepklein worden. Ontwikkelaars hebben echter altijd de keuze achter de hand die woningen zelf te bouwen. Als dat af en toe gebeurt, is dat geen probleem. Maar die commerciële partijen gaan geen sv-urgenten en kwetsbare groepen huisvesten. En die groepen vormen de helft van onze toewijzingen en dat zal in de toekomst niet minder worden. Daarom vinden wij het belangrijk dat sociale huur bij corporaties terechtkomt.”

LOCATIES VOOR FLEXWONINGEN

“Om de acute woningnood terug te dringen willen we ook veel tijdelijke woningen bouwen. Dat hebben we in Amsterdam in het verleden veel gedaan, maar het is nu lastiger om daar locaties voor te vinden. Er is een groslijst van locaties op-

‘Mijn advies aan het volgende college is: als je bovenwettelijke eisen wilt stellen aan sociale huurwoningen, stel je daar subsidie tegenover’

gesteld, maar veel locaties zijn onder andere vanwege toekomstige ruimteclaims voor sport, natuur of milieuregels afgevallen. Met de gemeente kijken we nu samen of we zeker weten dat we de goede afweging hebben gemaakt. Op die plekken kunnen ook 10 tot 15 jaar honderden mensen wonen!

De corporaties roepen ook dat de gemeente te veel eisen en geen prioriteiten stelt. Wat moet het volgende college anders doen?

“Ik hecht groot belang aan verduurzaming, maar de financiering is heel ingewikkeld voor woningen die je verhuurt aan mensen met een laag inkomen. Dat wringt vooral bij de nieuwbouw. Amsterdam stelt ook nog allerlei bovenwettelijke eisen, zoals de Amsterdamse BENG-normen (voor energiearme woningen). Bovendien moeten woningen ook regenwater opvangen, natuurinclusief zijn, circulair gebouwd worden en noem maar op. Mijn advies aan het volgende college is: als je bovenwettelijke eisen wilt stellen aan sociale huurwoningen, stel je daar subsidie tegenover.”

Amsterdam doet dat wel via de projecten Zonmotor en Warmtemotor.

“Zeker, dat is een ingewikkeld maar ook een knap opgezet programma voor de bestaande bouw, waarbij ook een koppeling is gemaakt met werkgelegenheidsprojecten. We zijn erg blij dat er middelen zijn vrijgemaakt en het begint nu van de grond te komen. Corporaties hebben net een toezegging van 2,3 miljoen euro om zonnepane-

'Ik begrijp de problemen met huisjesmelkers en leefbaarheid, maar maak met corporaties aparte afspraken over woningdelen'

len aan te leggen op complexen met ingewikkelde daken.”

Na het interview kwam ook de aankondiging van de mantelovereenkomst Warmtemotor, waarbij de gemeente 50 miljoen beschikbaar stelt om 10.000 woningen aan te sluiten op een warmtenet.

SPEERPUNTEN

Welke andere prioriteiten wil je stellen als directeur van de Federatie?

“Het bureau is de afgelopen jaren flink gegroeid. Dat komt doordat we in tal van domeinen intensief samenwerken met andere maatschappelijke organisaties en overheden. Naast versnelling van de bouwproductie en verduurzaming hecht ik veel belang aan de programma's voor kwetsbare wijken en groepen. Dan gaat het bijvoorbeeld ook over de aanpak van de ontwikkelbuurten en de Masterplannen in Zuidoost en Nieuw-West. De kar wordt in de gebieden zelf getrokken door de corporaties, maar wij ondersteunen die processen.

En daar komt nog een Masterplan Noord bij, aldus de burgemeester.

“Mijn bescheiden advies zou zijn: laten we nu eerst een succes maken van het Masterplan Zuidoost en dat van Nieuw-West op de rails zetten. De grootste inspanning bij die masterplannen zit in het terugdringen van criminaliteit en onveiligheid. Die problemen zijn in die twee stadsdelen echt van een andere orde dan in Noord. Trouwens, ook zonder Masterplan gebeurt daar een hoop en staat er in Noord veel op stapel via de programma's Ontwikkelbuurten en de renovatieprojecten van corporaties.”



ANNE-JO VISSER

RECENT ARBEIDSVERLEDEN:

- 2017-2021 Gemeente Utrecht, programmadirecteur Energietransitie
- 2012-2017 Platform31, o.a. programmamanager Wonen en Wijken
- 2009-2012 SEV, programma-regisseur

HUIDIGE NEVENFUNCTIES:

- Lid Raad van Commissarissen bij corporatie Dunavie
- Voorzitter college van deskundigen van Visitatie Woningcorporaties
- Redactie Tijdschrift Ruimte en Wonen

MEER MIDDENHUUR

In maart zijn er gemeenteraadsverkiezingen. Wat zijn verder punten waarover u het gesprek wilt aangaan met de politiek.

“Algemeen willen we dat de 40-40-20 doelstelling blijft staan. Er is gewoon een grote behoefte aan betaalbare woningen. Ik zou ook willen dat corporaties meer gelegenheid krijgen om permanente middenhuurwoningen te bouwen. Er is nu één kavel daarvoor uitgegeven aan de Alliantie. Ik zou dat graag een aantal keren herhaald zien. Er moet echt wat gebeuren voor al die jongvolwassenen met een vaste baan die nog met zijn drieën in een appartement wonen.

Vanwege de woningnood zou ik wederom het onderwerp woningdelen op de agenda willen zetten. Ik begrijp de problemen met huisjesmelkers en leefbaarheid, maar maak met corporaties aparte afspraken. De praktijk is nu dat corporaties er vanwege de knellende regels helemaal mee stoppen. Ik wil sowieso nog meer aandacht voor groepen die het moeilijkste aan de bak komen. Jongeren en jongvolwassenen horen daar zeker bij.”

'Woningdelen'; over hoofdpijndossiers gesproken. Dat houdt beleidsmakers al een decennium van de straat.

“Toch wil ik de discussie weer starten. Niet om dat overal te doen. Maar het moet toch mogelijk zijn voor corporaties om Friends-achtige concepten toe te passen. De nood is gewoon heel hoog en we moeten woonruimte zo efficiënt mogelijk gebruiken. Daarom wil ik ook weer kijken naar de regelingen die er zijn om senioren te verleiden door te stromen naar een kleinere geschiktere woning. Daar wordt maar beperkt gebruik van gemaakt. Het is toch veel efficiënter om zo grote woningen vrij te spelen dan nieuwe te bouwen.”

Het woord verhuurderheffing is nog niet eens gevallen. Wat gaan de Amsterdamse corporaties doen met die korting van een kwart (= 500 miljoen euro landelijk).

“Als het bij een kwart blijft is het eerst nog maar afwachten wat er netto overblijft, aangezien de belastingdruk gewoon door stijgt. Maar goed. Het is van belang dat we die extra middelen snel inzetten. In de motie Hermans is vastgelegd dat het geld ingezet moet worden voor nieuwbouw en verduurzaming. We zouden dat willen oprekken naar renovatie en onderhoud. Dat gaat bijna altijd gepaard met verduurzaming. En verder blijf ik van mening dat de heffing in zijn geheel moet worden afgeschaft.” ▢

De Zonmotor: subsidie voor 'moeilijke daken'

Meer zon op corporatiedaken

Dankzij 2,3 miljoen euro subsidie van de gemeente Amsterdam kunnen corporaties komend jaar een kleine 20.000 zonnepanelen plaatsen die anders niet rendabel waren of pas later aan de beurt zouden zijn. Waarom gaat het niet nog sneller? Bij Ymere merken ze: huurders zijn niet altijd even happig. {Wendy Koops}

ER LIGGEN NU ruim een half miljoen zonnepanelen op de Amsterdamse daken. Maar heel veel geschikte daken zijn nog niet benut; een doorn in het oog van wethouder Marieke van Doorninck (Duurzaamheid). Zij wil het aantal panelen op Amsterdamse daken in een jaar verdubbelen. Om de grootste huizenbezitters van Amsterdam, de woningcorporaties, tot grotere inspanningen te bewegen is vorig jaar oktober de Zonmotor bedacht, onderdeel van het Duurzaam

VOORDELIG

Vastgoedregisseur Hans Pronk van Ymere legt uit waarom subsidie het verschil maakt: "In binnenstedelijk gebied kan het vaak niet uit omdat het vaak kleine complexen betreft met daardoor hoge vaste kosten en lage deelname. Met deze bijdrage wordt er meer mogelijk."

Ymere werkt met Iederzon, een extern bedrijf. De corporatie stelt dakoppervlak beschikbaar en krijgt daar een

opgewekte stroom wordt gebruikt voor de algemene voorzieningen. De servicekosten gaan daardoor wat omlaag. Ook krijgen zij de garantie dat de stroom nooit duurder wordt dan de gemiddelde marktprijs.

IEDERZON

Ymere heeft in Amsterdam inmiddels met Iederzon ruim 3500 panelen gelegd op zo'n 700 individuele aansluitingen, daarnaast liggen er 2500 op de centralevoorzieningenmeters. Met deze stimuleringssubsidie verwacht men nog ruim 2000 extra panelen te kunnen leggen.

Waar bij het ene complex huurders de corporatie tot snelheid manen, is het op andere plekken lastig voldoende bewoners mee te krijgen. Huurders zijn bijvoorbeeld huiverig om een contract van twintig jaar met Iederzon aan te gaan: de levensduur van de panelen. Bij verhuizing zijn ze daar automatisch vanaf, maar toch blijkt het een obstakel.

"Wij blijven proberen om al deze mensen de voordelen te laten zien. Door de Zonmotor-subsidie kunnen we het eerste jaar gratis panelen aanbieden in geselecteerde complexen. Daarmee hopen we meer belangstelling op te wekken. De gemeente werkt mee door bewoners te informeren met een nieuwsbrief. Dat geeft vertrouwen." Ymere gaat complexen nu opnieuw aanschrijven. "De gestegen energieprijzen gaan hopelijk een boost geven aan de deelname." □

De Zonmotor-subsidie zorgt met circa 6,5 megawatt voor een enorme boost

Herstelplan. Met 78 miljoen euro uit het Klimaatfonds investeert de gemeente in zes duurzame 'motoren' om Amsterdam sneller te verduurzamen en nieuwe banen te creëren.

Met een subsidiepot van 4 miljoen euro helpt de Zonmotor Amsterdamse woningcorporaties om projecten te realiseren die mogelijk minder rendabel zijn. De eerste subsidieronde is geweest. De Key, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en Ymere kregen in totaal 2,3 miljoen euro, waarmee 19.000 tot 20.000 extra zonnepanelen worden geplaatst. De eerste panelen worden nog dit jaar aangelegd.

Dat deze stimulans nuttig is, blijkt wel uit de Monitor Samenwerkingsafspraken 2020. Aardgasvrij ligt op koers. De afspraak is tweeduizend corporatiewoningen aardgasvrij tussen 2020 en 2023 en inmiddels zijn dat er 580. Maar met zonnepanelen gaat het iets minder vlot. Doelstelling is om in vier jaar 15 megawatt aan zonne-energie te installeren, gemiddeld 3,75 megawatt per jaar dus. In 2020 is 2,9 megawatt gerealiseerd, een versnelling is dus wenselijk. De Zonmotor zorgt met circa 6,5 megawatt in de eerste subsidieronde voor een enorme boost.

beter energielabel voor terug; zonder zelf te hoeven investeren. Het uitgespaarde geld kan weer worden ingezet om nieuwe huizen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. Voorwaarde is dat huurders er op vooruitgaan. Minimaal 1 euro, maar gemiddeld gaat het om 80 à 120 euro per jaar. Door de hoge energieprijzen komt daar 100 à 200 euro bij, verwacht Pronk. Een deel van de



Wat verlangt de Amsterdamse politiek van de corporaties?

Gemeenteraadsverkiezingen

De gemeenteraadsverkiezingen leven nog niet echt, maar de grootste Amsterdamse partijen hebben hun programma naar buiten gebracht. Wat willen zij met de betaalbare huursector en wat willen zij van de woningcorporaties? {Bert Pots}

NIEUWBOUW-PROGRAMMERING

VVD: 25% sociaal

D66: 30% sociaal

GroenLinks: 45% sociaal

PvdA: 40% sociaal

▣ AAN DE AMSTEL ontbreekt het niet aan mooie woorden. 'We moeten volkshuisvesting weer voorop stellen', schrijft de PvdA. 'Wonen is een grondrecht dat voor iedereen beschikbaar zou moeten zijn', zo luidt de overtuiging van GroenLinks. Voor D66 geldt dat 'je alleen Amsterdammer kan zijn, als je hier een huis kan vinden'. En 'de Amsterdamse woningmarkt moet werken voor iedereen', valt in het verkiezingsprogramma van de VVD te lezen.

Maar Claire Martens, de nieuwe lijsttrekker van de VVD, laat er geen misverstand over bestaan. "We hebben veel meer corporatiewoningen, dan Amsterdammers die ervoor in aanmerking komen. De corporaties mogen wat ons betreft een veel groter deel van hun woningvoorraad verkopen." Wat de VVD betreft krijgt iedereen die al vijf jaar een gereguleerde corporatiewoning huurt het aanbod om de woning tegen een aantrekkelijke prijs te kopen. Ook verlangen de liberalen dat de corporaties hun verhuuractiviteiten in de vrije sector beëindigen. "Voor ons is een dergelijk woningaanbod geen kernactiviteit van corporaties. Ook die woningen mogen aan de huidige bewoners worden verkocht, zodat meer mensen via een eigen woning vermogen kunnen opbouwen."

VERGROTEN BOUWPRODUCTIE

Die verkoopopbrengsten kunnen, zo redeneert Martens, worden gebruikt voor nieuwe sociale woningbouw. Bijvoorbeeld voor de bouw van meer studentenwoningen. De corporatie-inspanning kan wat haar betreft beperkt blijven tot twintig procent van het stedelijke nieuwbouwprogramma. Wel ziet de VVD de totale bouwproductie graag opgeschroefd naar 10.000 woningen per jaar. "Bij een dergelijke groei houden we de corporatieproductie op peil."

D66 hanteert een soortgelijke rekenmethode. De sociale nieuwbouwproductie kan wat de Democraten betreft worden verlaagd naar dertig procent, maar door ophoging van het bouwprogramma naar negenduizend woningen per jaar blijft de corporatie-inzet nagenoeg ongewijzigd. "Maar onze prioriteit ligt bij woningbouw voor het middensegment. We willen relatief meer woningen in het middensegment toevoegen, niet alleen huurwoningen, maar ook betaalbare sociale koopwoningen", aldus Reinier van Dantzig. Hij is voor de tweede keer de lijsttrekker en ambieert het wethouderschap van Wonen.

GELIJKE BEHANDELING

Groei van het middensegment telt ook zwaar bij GroenLinks. De leden wensten bij de vaststelling van het verkiezingsprogramma de sociale sector niet anders te behandelen dan het middensegment; elk segment is goed voor 45 procent. In het conceptprogramma was nog sprake van een verdeling van veertig procent sociaal en vijftig procent in het middensegment. "De gemeente kan een verdeling met slechts tien procent dure huur- en koopwoningen wel dragen", meent Rutger Groot Wassink. Hij is voor de derde keer lijsttrekker. "Wonen is naar onze mening te vaak in handen van het grote geld. We willen naar minder markt en een groter gereguleerd (midden-)segment en dat heeft consequenties voor de opbrengsten van het Grondbedrijf. Dat kan niet anders."

TEGENVALLENDE PRESTATIES

Groot Wassink is kritisch over de prestaties van de Amsterdamse corporaties in de afgelopen jaren.



CLAIRE MARTENS:

'De corporaties mogen meer woningen verkopen'



RUTGER GROOT WASSINK:

'De gemeente moet corporaties meer achter de broek zitten'



2022

“Corporaties moeten meer leveren. De afgelopen jaren hebben ze onvoldoende gepresteerd, niet alleen wat betreft nieuwbouw maar ook op gebied van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De gemeente moet corporaties meer achter de broek zitten.”

Sofyan Mbarki, De gemeentelijke eisen moeten eenduidiger worden de huidige fractievoorzitter van de PvdA in de Amsterdamse gemeenteraad en de nummer twee achter lijsttrekker Marjolein Moorman, vindt de opbrengst evenmin voldoende, maar kijkt ook naar de gemeente zelf. “We moeten met elkaar in gesprek over al die eisen die de gemeente stelt; die moeten eenduidiger worden. Zo kunnen we voorkomen dat voor elke locatie eindeloos moet worden onderhandeld. Samen moeten we de bouw van woningen versnellen. Meer betaalbare en betere woningen, daar gaat het om; alleen die uitkomst telt.”

DOORSTROMING BEVORDEREN

Niet alleen uitbreiding van de woningvoorraad kan helpen de nood te verminderen. Ook de doorstroming moet worden bevorderd. Of zoals Van Dantzig zegt: “Kansen voor meer beschikbare woningen voor jongeren, gezinnen en starters liggen niet alleen in nieuwbouw, maar ook in doorstroming.”

De PvdA valt hem bij. “Wij zien dat slechts tien procent van de gezinswoningen van corporaties door een gezin wordt bewoond. Anderzijds wonen veel gezinnen in te kleine woningen. Daar moeten we iets aan doen”, aldus Mbarki.

Claire Martens verwacht heil van intensievere fraudebestrijding om meer woningen vrij te spelen: “Voor ons is het onacceptabel dat er mensen in de stad zijn die een sociale huurwoning bewonen, terwijl zij in binnen- en buitenland vastgoed aankopen.”

Bij andere partijen is de blik meer gericht op het aanmoedigen van senioren om te verhuizen. “In samspraak met corporaties moet een passend aanbod voor ouderen worden ontwikkeld”, zo schrijft GroenLinks. Verhoging van verhuiskostenvergoedingen kan volgens Groot Wassink het gebruik van doorstroomregelingen ondersteunen.

Stijgende energieprijzen en groeiende ‘energiearmoede’ inspireren de politiek - van VVD tot GroenLinks - om eisen te stellen aan verbetering van de bestaande corporatievoorraad. Mbarki is heel expliciet. “Wij willen dat corporaties de woningen met het laagste energielabel sneller aanpakken. Wat ons betreft geldt voor alle verhuurders in 2030 minimaal label B.” De gemeente moet, aldus de PvdA, corporaties ondersteunen met het opstellen van verduur-

zamingsplannen. Ook moeten wat hem betreft bestaande subsidiemogelijkheden worden voortgezet.

OPKOPEN CORPORATIEWONINGEN

Om corporaties bij hun zo kostbare bouw- en verbeteropgave te helpen, pleit GroenLinks voor de komst van een Gemeentelijke Woningcorporatie. “Krimp van de bestaande corporatievoorraad door woningverkoop moet worden voorkomen. Als corporaties zich gedwongen voelen woningen te verkopen, dan moet de gemeente die woningen opkopen. Via een gemeentelijke woningcorporatie. Dat kunnen we niet voor duizenden woningen doen, maar elke sociale huurwoning telt”, aldus Groot Wassink. Wel moet daarover met de provincie, toezichthouder op de gemeentebegroting, overeenstemming worden bereikt. “Ik denk dat het kan, in het verleden kon het ook.”

DOET DE SP NOG MEE?

Dan is er nog de SP. Al twee termijnen verantwoordelijk voor de portefeuille Wonen. De partij is tegen de uitverkoop van de stad aan het grootkapitaal. Van de socialisten mag er niet één corporatiewoning meer de markt op. Te koop komende corporatiewoningen moeten door de gemeente zelf worden opgekocht. Maar doet de SP, in de huidige raad met drie zetels vertegenwoordigd, nog mee aan de raadsverkiezingen? De partij wordt in de zoektocht naar een nieuwe lijsttrekker geteisterd door strubelingen. Ook biedt het landelijk partijbestuur geen ruimte voor kandidaat-raadsleden met vermeende marxistische sympathieën. □



SOFYAN MBARKI:

‘De gemeentelijke eisen moeten eenduidiger worden’



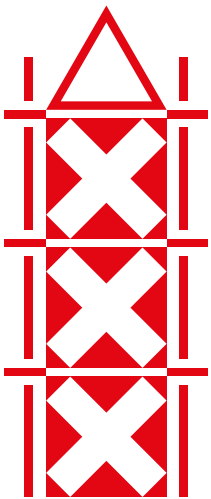
REINIER VAN DANTZIG:

‘Onze prioriteit ligt bij woningbouw voor het middensegment’

D66

Ex-topbestuurder Lex Pouw:

Af en toe borrelt de wens ergens op, meestal aan de linkerkant van het politieke spectrum: de heroprichting van het gemeentelijk woningbedrijf. In Amsterdam is het onderwerp weer actueel in aanloop naar de gemeentelijke verkiezingen. 'Doe het niet', waarschuwt oud-woningbedrijf- én oud-corporatiebestuurder Lex POUW. {Wendy Koops}



BIJ DE PVDA-AMSTERDAM steekt het verlangen naar een gemeentelijk woningbedrijf eens in de zoveel jaren de kop op. Nu opteren SP én GroenLinks ervoor, zo staat in hun (concept)verkiezingsprogramma. Niet om te bouwen, maar om de woningen op te kopen die corporaties verkopen.

GroenLinks-lijsttrekker Rutger Groot Wassink "Hoofdpunt is dat we zo meer grip op de markt krijgen". Nu verdwijnen die verkochte sociale huurwoningen vaak naar het duurdere segment. Als wij ze kopen, worden ze uitgezonderd van de markt en kunnen wij als overheid kiezen voor wie we ze bestemmen. Dat zullen nu vooral midden-groepen zijn, maar de woningen kunnen indien nodig na verloop van tijd ook weer bestemd worden voor de sociale huur."

Corporaties verkopen de laatste jaren vooral sociale huurwoningen om voldoende middelen

RUTGER GROOT WASSINK.

'Hoofdpunt is dat we zo meer grip op de markt krijgen'

te genereren voor renovatie, verduurzaming en nieuwbouw. Dit is nodig vanwege de verhuurderheffing, waar Amsterdamse corporaties dit jaar 206 miljoen euro aan kwijt zijn.

ONRENDABELE TOP

Lex Pouw, de laatste directeur van het Gemeentelijk Woningbedrijf vindt heroprichting een onzalig idee. Hij leidde het Woningbedrijf naar verzelfstandiging. Enkele fusies verder werd dat Ymere, waarvan hij tot 2008 bestuursvoorzitter was.

In plaats van corporatiewoningen opkopen zou de gemeente hetzelfde geld volgens hem beter als leningen aan corporaties kunnen verstrekken voor nieuwbouw.

Groot Wassink wil met de gemeentelijke corporatie een sturingsinstrument toevoegen aan het gemeentelijke repertoire. Bijvoorbeeld om sociale huurwoningen op te kopen in wijken waar er weinig meer zijn, maar ook om bepaalde doelgroepen te faciliteren, zoals leraren of verpleegkundigen. "We hebben met corporaties afspraken gemaakt over voorrang voor maatschappelijke beroepen, dus het is de vraag of er meer nodig is. Hoofdpunt is dat we zo meer grip op de markt krijgen."

OPKOPEN VOOR MIDDENINKOMENS?

Het aantal verkochte corporatiewoningen is de afgelopen jaren gehalveerd. Is het opkopen van woningen nog wel nodig? Ja, zegt GroenLinks. Maar verrassend genoeg vooral ten behoeve van het middensegment: "Er zijn te weinig huurwoningen beschikbaar voor het lagere middensegment. Dat is een gat waar een gemeentelijke woningcorporatie in zou kunnen springen." En als er doorstroming ontstaat komen er ook weer sociale huurwoningen vrij.

Directeur Anne-Jo Visser, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) is het met GroenLinks eens dat er naast meer sociale huurwoningen, ook meer middenhuur moet komen. Maar daarvoor hoeft er geen gemeentelijk woningbedrijf opgericht te worden. "We hebben niet voor niets corporaties uitgevonden in dit land. De woningcorporaties zijn bereid en in staat om een rol te spelen bij de realisatie en verhuur van middenhuur. Faciliteer ons daarin."

'HET GAAT OM MACHT'

Volgens Pouw gaat het GroenLinks vooral om marktmacht. Maar met het aantal woningen dat de gemeente zou kunnen aankopen kunnen ze volgens hem geen enkele rol van betekenis spelen. "Vecht er als gemeente dan richting Rijk liever

‘Doe het niet!’

voor dat de corporaties meer middeldure huur kunnen gaan verhuren. Dat maakt wijken veel gemengder en evenwichtiger.”

De gemeente heeft volgens Pouw genoeg sturingsmiddelen om corporaties gewenst beleid te laten uitvoeren. “Verlaag bijvoorbeeld de grondprijzen bij nieuwbouw. Corporaties lijden verlies bij het bouwen van sociale woningbouw. Het zou helpen grondprijzen en erfpacht voor sociale huurwoningen te verlagen.” In zijn tijd bij het Gemeentelijk Woningbedrijf was er subsidie als de gemeente extra kwaliteitseisen stelde. “Daar valt nog winst te behalen. Stel zoveel extra eisen als je wil, maar zet daar subsidies tegenover.”

‘DOE HET NIET!’

Het GroenLinks-plan staat overigens nog nauwelijks in de grondverf. Over beheer, aantallen en fondsgrootte is niets bekend. Vorig jaar was de gemiddelde verkoopprijs van een sociale huurwoning ruim 345.000 euro en in gewilde wijken nog veel hoger. “Het gaat al gauw om serieus geld”, beeft Groot Wassink. Maar de gemeente kan goedkoop kan lenen. De waarde van vastgoed is stabiel, dus het is volgens hem een redelijk veilige investering.

Hoe het verworven gemeentelijke woningbezit wordt beheerd moet GroenLinks nog uitwerken. Misschien een gemeentelijke beheerdersorganisatie, of uitbesteden aan een bestaande corporatie of nieuwe vormen waarin bewoners bijvoorbeeld samen met !WOON het beheer organiseren.

Het advies van Pouw: doe het niet! “Mijn ervaring is dat een gemeentelijk bedrijf te veel kapiteins heeft en er te veel discontinuïteit is. Ik moest als baas van het Gemeentelijk Woningbedrijf Amsterdam verschillende bestuurlijke instituties bedienen die tegenstrijdige eisen stelden. Wethouders van verschillende portefeuilles of partijen zijn het oneens en hebben een beperkte bestuurstermijn. Je hebt te maken met allemaal ad-hoc-eisen, dan weer dit dan weer dat.”

GOVERNANCE-PROBLEEM

Pouw ziet ook nog een principieel probleem: nu is er een heldere taakverdeling tussen gemeente en corporaties. Ze maken met elkaar (en de huurderskoepel) prestatieafspraken. Een gemeentelijk woningbedrijf schaaft volgens hem de scheiding van verantwoordelijkheden. “Als de gemeente ook huisbaas wordt, wordt het de slager die zijn vlees keurt. De governance vertroebelt. Dat moeten we niet willen.”



Aankondigingsbord van het Gemeentelijk Woningbedrijf Oost, 1984. Bron: Stadsarchief, fotograaf Martin Alberts

Daarnaast is de gemeente een slechte beheerder van vastgoed, denk aan de kades, de bruggen en de openbare schoolgebouwen. “Als we in mijn tijd bij het Gemeentelijk Woningbedrijf gemeentelijke gebouwen kochten, bleken ze vaak schandalig slecht beheerd.” □

LEX POWW:

‘De gemeente als huisbaas wordt een slager die zijn eigen vlees keurt. De governance vertroebelt’

GEMEENTELIJKE WONINGBEDRIJVEN: ZO ZIT HET

De meeste gemeentelijke woningbedrijven zijn aan het eind van de vorige eeuw verzelfstandigd. Een viertal kleinere gemeenten hield de volkshuisvestelijke opgave in eigen hand, zoals het Noord-Hollandse Koggenland. Het eigen Woningbedrijf bezit zo'n 800 woningen. Nadat minister Blok rond 2013 een beleid inzette van 'minder corporatie en meer markt' zijn verschillende gemeenten onderzoeken gestart naar de haalbaarheid van een eigen woningbedrijf, dan wel een 'regiecorporatie'. Assen voegde in 2015 de daad bij het woord met de bouw van 38 gemeentelijke sociale huurwoningen. Ook enkele andere gemeenten namen incidenteel woningbouw in eigen hand, maar dan ging het meestal niet om sociale huurwoningen, maar om sociale koopwoningen (Eemnes, Ede, Uithoorn) of flexwoningen (Purmerend). Wel flirtten lokale politici ook buiten Amsterdam regelmatig met de idee van een eigen woningbedrijf uit onvrede over de prestaties van lokale corporaties.

Voorrangsregeling levert nog niet veel extra personeel op

'Met een woning nemen we

Onderwijsinstellingen en ziekenhuizen zitten te springen om personeel. Om leraren en verpleegkundigen te binden of aan te trekken hebben gemeenten regelingen opgetuigd om hen met voorrang een woning toe te wijzen. Het wervende effect daarvan is beperkt, zo blijkt uit een rondgang van NUL20. {Lisette Vos}

DE GEMEENTELIJK VOORRANGSREGELING voor beroepsgroepen als leraren en ziekenhuispersoneel leverde volgens bestuurder Harry Dobbelaar van onderwijskoepel Zonova in Amsterdam-Zuidoost te weinig resultaat op. In 2020 kregen in de hele stad 39 leerkrachten met voorrang een woning toegewezen, bij de gemeente kwamen voor deze doelgroep 224 aanvragen binnen. "Als die regeling niet werkt, moeten we het zelf doen. Als het niet linksom gaat, dan maar rechtsom."

Het tekort aan leraren en zorgpersoneel is een nijpend probleem en voor die groepen zijn nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar

Het tekort aan leerkrachten is in Zuidoost drie keer zo groot als in de rest van de stad. Zonova – een koepel van negentien basisscholen – en Rochdale pakt in september van dit jaar samen de handschoen op, naast de bestaande stedelijke regeling. Het past in het Masterplan Zuidoost. De corporatie stelt tot het einde van dit jaar tien woningen met voorrang beschikbaar aan bevoegde leerkrachten die bij Zonova na sollicitatie aan de slag kunnen. Rochdale gaat op zoek naar een pas-

sende woning, van sociale huur tot middenhuur, van een eengezinswoning tot een appartement voor één persoon.

TIMING NIET IDEEAAL

Zonova heeft medio november sinds de start van de proef twee leerkrachten aangenomen die met voorrang een woning van Rochdale kunnen krijgen. De onderwijskoepel heeft nog zeventien vacatures openstaan voor leerkrachten, dus het effect van de eigen regeling is nog gering. "We zijn in september gestart, net na de start van het schooljaar, dus de timing was niet ideaal. In januari evalueren we de regeling."

Amsterdam is niet de enige gemeente die met twee crises kampt: het tekort aan leraren en zorgpersoneel is een nijpend probleem en voor die groepen zijn nauwelijks of geen betaalbare woningen beschikbaar. Buurgemeenten Amstelveen en Zaanstad hebben ook een voorrangsregeling opgezet, vooralsnog in samenwerking met corporaties (respectievelijk Eigen Haard en Parteon). Daarnaast zijn soms ook commerciële ontwikkelaars bereid woningen aan te bieden aan specifieke doelgroepen. Maar de initiatieven komen nog niet overal van de grond of het aantal toegewezen woningen blijft beperkt.

JUF NIENKE

Een van die commerciële ontwikkelaars is het Oisterwijkse Dokvast. Die bouwt op Amsterdam-IJburg het circulaire woningbouwproject met de passende naam Juf Nienke. Het complex omvat 61 woningen aan de entree van Centrumeiland; van compacte studio's tot ruime gezinswoningen. Voor de helft gaat het om middenhuurwoningen die volgens de eigen website specifiek zullen worden toegewezen aan 'leraren, zorgverleners en andere maatschappelijke dienstverleners'. De bouw van het pand voor deze 'woon-werkgemeenschap' bevindt zich echter - in weerwil van informatie op de website - nog in een pril stadium. Dat zal de re-

AMSTERDAM: 140 WONINGEN IN 2020 NAAR BEROEPSGROEPEN

In 2020 zijn in Amsterdam 140 woningen met voorrang toegewezen aan leraren en zorgmedewerkers. Driekwart van de vraag kwam van zorgpersoneel. De regeling appelleert gezien de 1.012 aanmeldingen aan een behoefte. Maar net als bij eerdere voorrangsregelingen voor beroepsgroepen blijkt het lastig vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Vaak hebben woningzoekenden andere verwachtingen en worden woningen geweigerd, of voldoen kandidaten niet aan de criteria of de eisen van de verhuurder.

Om de informatievoorziening naar de beroepsgroepen te verbeteren opende Amsterdam begin 2021 een digitaal Servicecentrum voor onderwijs- en zorgpersoneel. Daar staat informatie over de voorrangsregeling, parkeervergunningen en reiskostensubsidies.

De resultaten over 2021 zijn nog niet bekend.

maar één belemmering weg'

den zijn dat Dokvast geen mededelingen wil doen over de toewijzing.

Dat wil Syntrus Achmea wel. Die biedt in de maand december zijn nieuwe sociale huurwoningen op Oostenburg met voorrang aan leerkrachten, medisch personeel en agenten aan. Het gaat om studio's met een huur van 728 euro.

ZAANS TREINTJE

In Zaanstad werpt de regeling voor leerkrachten voor het basisonderwijs (Zaans Primair en stichting Agora) én voor zorgpersoneel van het Zaan Medisch Centrum de eerste vruchten af. Corporatie Parteon stelt in de eerste twee jaar van hun pilot dertig tijdelijke woningen in de Rosmolenwijk beschikbaar die op de nominatie staan voor renovatie of sloop. Volgens manager Klant Mara van Sluis van Parteon is in het eerste halfjaar een vijfde van de woningen toegewezen aan een juf, meester of verpleegkundige.

Parteon heeft bewust gekozen voor tijdelijke (sloop)woningen, omdat deze direct beschikbaar zijn, voor minimaal een jaar, en omdat andere woningzoekenden hierbij niet in het nadeel zijn. "We bieden een leerkracht die in zo'n tijdelijke woning woont waar mogelijk een vervolgwoning aan wanneer ze het huis moeten verlaten. Ze stappen in een treintje van leegstaande woningen die worden gesloopt of gerenoveerd. We hopen dat ze in de tussentijd een vaste woning vinden. Het aanbod van tijdelijke woningen zien wij als een overbruggingsperiode."

De corporatie is positief over de pilot, maar volgens Van Sluis biedt de regeling ruimte voor verbetering. Hoewel tijdens de eerste sleuteloverdracht in juli van dit jaar twee juffen blij waren met hun gedateerde huurwoning, is het de vraag in hoeverre de bestaande regeling bijdraagt aan de oplossing van tekorten op de arbeidsmarkt in de gemeente. "We hebben meer woningen in de aanbidding. Wellicht is de regeling nog te onbekend."

Alle betrokken partijen in Zaanstad evalueren rond deze tijd de regeling. Doel is om meer vacatures op scholen en in het ziekenhuis te kunnen vervullen. Wethouder Songül Mutluer, initiatiefnemer van de regeling in Zaanstad, is in ieder geval al in gesprek met commerciële ontwikkelaars die mogelijk nieuwbouwwoningen (ook in middenhuur) aan leraren en zorgpersoneel kunnen aanbieden.

ONBEPAALE TIJD

In Zuidoost biedt Rochdale passende woningen – in de sociale huur en vrije sector – met voorrang



*Harry Dobbelaar van onderwijscoördinator Zonova in Amsterdam-Zuidoost:
'Als een regeling niet werkt, moet je het zelf doen.'*

aan, die dan niet beschikbaar zijn voor andere woningzoekenden. Bovendien krijgen de leerkrachten van Zonova die in aanmerking komen voor een woning een huurcontract voor onbepaalde tijd. Toch is dat niet altijd dé oplossing, ondervindt bestuurder Dobbelaar van Zonova. "Het grootste probleem is dat er te weinig leerkrachten zijn. Wij willen alle belemmeringen wegnemen om bij ons in Zuidoost aan de slag te gaan. Op de krappe woningmarkt is het aanbieden van een goede woning er slechts één van." □

Duizenden woningen van het gas af

☒ Duizenden Amsterdamse corporatiewoningen in Zuidoost en Nieuw-West worden de komende jaren van het gas gehaald en aangesloten op het warmtenet. Daarover heeft Amsterdam met de woningcorporaties en de warmtebedrijven Vattenfall en Westpoort afspraken gemaakt. De gemeente subsidieert deze samenwerking, de 'Amsterdamse Warmtemotor', met 50 miljoen euro. Per project moeten overigens nog wel de huurders instemmen.

Amsterdam heeft per buurt onderzoek gedaan naar alternatieven voor aardgas. Voor een groot deel van de stad komen warmtenetten als beste optie - gelet op betaalbaarheid en duurzaamheid - uit de bus. Dat geldt voor bijna alle woningen die tot 200 meter van bestaande warmtenetten liggen. Dat zijn er zo'n 110.000, waarvan 65.000 van particuliere eigenaren en 45.000 van corporaties. De 50 miljoen euro is voor het buurtgewijs aansluiten van 10.000 corporatiewoningen voor eind 2026, oftewel 5.000 euro per woning.

Als eerste komen in aanmerking 4.000 woningen in Hakfort/Huigenbos en K-buurt Midden in Zuidoost, en de Confuciusbuurt en Wildemanbuurt in Nieuw-West. In deze buurten staan veel corporatiewoningen, wat de mogelijkheid biedt vaart te maken en de kosten te drukken. Tenminste, als de huurders instemmen. Net als bij renovatieprojecten moet 70 procent van de bewoners instemmen. De bewonersorganisatie Hart voor de K-buurt stelt onder andere als voorwaarde dat de woonlasten niet stijgen.



Prijsverlagingen in vrije huursector

☒ De dure nieuwbouw laat zich niet (meer) zo makkelijk verhuren, zo merken beleggers. Er gaat een lange tijd overheen voordat een nieuwbouwcomplex is volgestroomd. Dat merkte bijvoorbeeld Syntrus Achmea. Vanwege de trage verhuur verlaagde de pensioenbelegger bij diverse nieuwbouwcomplexen in de regio Amsterdam de huurprijzen. Bijvoorbeeld bij Burano in Zaandam en PlazaWest in Haarlem.

Bij Burano varieert de verlaging van 15 tot meer dan 100 euro in de maand, waardoor het aanbod woningen onder de 1.100 euro veel groter is geworden. Dat werkt, zo laat een woordvoerder weten. Ook wordt Burano nu minder nadrukkelijk gepositioneerd als wooncomplex voor senioren, waar je zelfstandig woont maar zo nodig zorg kunt inkopen. De belangstelling voor appartementen boven de 1.100 euro valt tegen. Van de 140 appartementen zijn er op 23 november 2021 nog 53 woningen beschikbaar, waarvan 49 in het segment boven de 1.100 euro.



Ook in Haarlem staat in het hoge segment veel te huur, onder meer in het nieuwbouwcomplex Plaza West. Vanaf medio 2020 konden geïnteresseerden zich al aanmelden, maar half oktober 2021 is voor 61 van de 306 woningen nog altijd geen huurder gevonden. Vooral voor de duurste appartementen is weinig animo. Nadat Syntrus in oktober de prijzen verlaagde liggen de huren van deze Royal-appartementen nu tussen de 1.460 en 1.610 euro. De appartementen onder de 1.345 euro waren toen al wel allemaal verhuurd.

155.000 huurders kregen huurverlaging van corporaties

☒ Woningcorporaties hebben dit jaar de huur van 155.000 huishoudens verlaagd. Dat blijkt uit een overzicht dat demissionair minister Kajsa Ollongren naar de Kamer heeft gestuurd. Woningcorporaties voldoen met die huuraanpassing aan de wet Eenmalige huurverlaging.

Die wet is bedoeld om corporatiehuurders te ondersteunen die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen. In aanmerking komen eenpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal

23.725 euro en meerpersoonshuishoudens tot ongeveer 32.000 euro. Voor deze huishoudens werd de huur verlaagd naar ongeveer 633 euro per jaar, of 679 euro voor huishoudens van meer dan drie personen. Gemiddeld is voor de 155.000 huishoudens de huur verlaagd met 40 euro per maand. Uitgangspunt is het inkomen in 2019. Indien er sprake is van een inkomensdaling na 2019, dan kan de huurder zelf alsnog huurverlaging bij de woningcorporatie aanvragen. De minister schat in dat dit ongeveer 5.000 keer is gehonoreerd.

Einde in zicht van Vestia-ellende

✳ Het doek valt definitief voor Vestia. De omstreden corporatie wordt eind volgend jaar opgedeeld in drie zelfstandige corporaties in Rotterdam, Den Haag en Delft-Zoetermeer. Om een gezonde doorstart mogelijk te maken schoten honderden collegacorporaties te hulp. Zo ruilden 239 corporaties, waaronder de Amsterdamse, een lening tegen een duurdere Vestia-lening, dan wel leverden ze een financiële bijdrage. Twaalf andere corporaties namen woningen van Vestia over.

“Het is een resultaat waar de corporatiesector trots op mag zijn”, aldus Aedes-voorzitter Martin van Rijn. “In het belang van huurders en woningzoekenden laten woningcorporaties solidariteit zien, in woord én daad.”

De leningruil verlaagt de rentelasten van Vestia met 28 miljoen euro per jaar. De verwachting is dat de drie nieuwe corporaties binnen enkele jaren voldoen aan alle sectornormen. De corporaties smeren de extra kosten uit over 40 jaar, de looptijd van de leningen.

Bijna tien jaar geleden dreigde Vestia, toen de grootste Nederlandse woningcorporatie, te bezwijken onder een miljardenschuld afkomstig van een speculatieve derivatenportefeuille. Dat Vestia niet failliet ging, komt vooral doordat woningcorporaties onderling voor elkaar garant staan. Dat heeft een uitverkoop van sociale huurwoningen voorkomen, maar de consequentie is wel dat de rekening neerdaalt bij alle corporatiehuurders. Naar schatting is dat zo'n 14 euro per woning per jaar.



Piek in herhuisvesting stadsvernieuwingsurgenten verwacht

✳ De Amsterdamse woningcorporaties verwachten in 2023 en 2024 extra veel huurders te moeten herhuisvesten van wie de woning wordt gerenoveerd of gesloopt. Dat blijkt uit een inventarisatie van de AFWC. Het komend decennium gaan de corporaties ruim 14.000 van de 49.000 corporatiewoningen in Nieuw-West, Zuidoost en Noord grondig aanpakken. De meeste daarvan (40 procent) staan in Nieuw-West, waar met name in Slotermeer de komende jaren omvangrijke verbeterprogramma's worden uitgevoerd.

De herhuisvesting van deze stadsvernieuwingsurgenten zal de druk op de sociale woningsector tijdelijk verder vergroten. SV-urgenten kunnen kiezen voor een tijdelijke wisselwoning, maar ook besluiten met voorrang een woning elders in de stad te zoeken. In 2020 ging 5 procent (355 woningen) van de vrijkomende sociale huurwoningen naar SV-kandidaten.

Naast deze urgenten heeft ook een aantal 'kwetsbare doelgroepen', waaronder statushouders, voorrang op regulier woningzoekenden. In 2020 gingen 1.785 woningen (27 procent) naar deze doelgroepen. Begin dit jaar trok toenmalig wethouder Ivens aan de bel vanwege de verdubbeling van het aantal statushouders dat Amsterdam dit jaar moest gaan onderbrengen. Daarnaast is ook het aantal daklozen én het aantal sociaal-medisch urgenten fors gestegen. In 2020 is nog twee derde van het aanbod sociale huurwoningen toegewezen aan reguliere woningzoekenden.

PERSONALIA

✳ **Viviane Regout** stopt eind 2021 bij Ymere. Zij heeft aangegeven dat het tijd is voor een nieuwe uitdaging. Zij is directeur Portefeuillevernieuwing en verantwoordelijk voor Yvastgoed, de dochteronderneming met circa 1.500 vrijesectorhuurwoningen in de MRA.

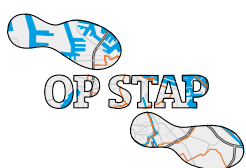


✳ **Vera Luijendijk** vertrekt alweer als bestuurder van Eigen Haard. Per 1 februari stapt ze op. Luijendijk startte september vorig jaar bij de corporatie als opvolger van Mieke van den Berg. Zij was verantwoordelijk voor de portefeuilles Financiën, Wonen, Risicomanagement en Bestuurszaken. Voor haar komst naar Eigen Haard was Luijendijk directeur van het vastgoedbedrijf van de gemeente Amsterdam.



'Veel ouderen vinden het m

Annelies van Altena begeleidt bewoners die vanwege renovatie of sloop hun woning (tijdelijk) moeten verlaten. Dat grijpt vaak diep in hun leven in. Maar het werk geeft veel voldoening. "Soms zie je wel eens schrijnende omstandigheden, maar in het algemeen is het heel fijn om zoveel verschillende mensen te ontmoeten." {Janna van Veen}



OP STAP MET ...

In de serie Op Stap Met ... volgen we professionals die met de spreekwoordelijke poten in de modder staan.

▣ WE ONTMOETEN ANNELIES van Altena in een modelwoning in de Van Deyssebuurt in de Amsterdamse wijk Slotermeer, waar Rochdale een aantal grootschalige renovatieprojecten uitvoert. Van Altena is sinds zes jaar woonbegeleider en de laatste jaren ook teamleider. Dat ze plezier heeft in haar werk is in één oogopslag duidelijk.

Het gaat volgens Van Altena in deze buurt om renovaties van 'hoog niveau' en het betreft in totaal 2.100 woningen. "Dat betekent dat de woningen heel grondig worden aangepakt en de bewoners voor minstens een jaar hun huis moeten verlaten. Dat is ingrijpend en dan is een goede begeleiding heel belangrijk."

Aan de werkzaamheden gaat een grootschalig woonwensenonderzoek vooraf. Van Altena: "Wij maken daarbij de wensen van de corporatie duidelijk en geven de bewoners de kans om te vertellen wat zij graag willen dat er gebeurt. We merken vooral dat de mensen vaak enorm opzien tegen de verhuizing naar een wisselwoning en uiteindelijk ook weer terug."

medewerking krijgen van de bewoners. Zo zijn er bijvoorbeeld plannen om in sommige blokken de zolders om te bouwen tot kleine studio's voor jongeren. Maar dat kun je niet doen zonder de bewoners te raadplegen want die zijn vaak gehecht aan hun zolder. Het is eigenlijk constant wikken en wegen en zaken tegen elkaar afstrepen."

Van Altena laat zich niet uit het veld slaan door de soms oeverloze overlegsessies. Zij wordt daar zelf niet moedeloos van, maar bewoners haken wel eens af: "Het is soms lastig ze betrokken te houden. Begrijpelijk, want die trajecten zijn lang. Neem de renovatie van dit blok. Wij zijn in 2019 in beeld gekomen om de vereiste zeventig procent instemming van de bewoners te halen. Maar het eerste participatietraject met de bewonerscommissie was al veel eerder. De planning is nu dat in februari 2022 alle bewoners zijn uitgeplaatst. Tegen die tijd is de renovatie van een ander blok in de buurt afgerond zodat we van de woningen die daar vrijgekomen zijn tijdelijk wisselwoningen kunnen maken. En pas daarna kunnen de werkzaamheden hier echt van start gaan."

Voor veel bewoners is de woonbegeleider het gezicht van de corporatie

Wie dat niet wil kan ook gebruikmaken van een stadsvernieuwingsurgentie om naar een andere woning te verhuizen. "Op zich is dat voor de woningcorporatie gunstiger want het is heel moeilijk om voldoende wisselwoningen vrij te krijgen. We proberen die te vinden in blokken die ook in een renovatietraject zitten. Zo onttrekken we zo min mogelijke woningen aan het reguliere bestand. Maar in de praktijk blijkt dat steeds weer lastig."

HEEL VEEL OVERLEG

Over alle facetten van de renovatie vindt overleg plaats met de bewoners. Zo wordt er al in het begin een projectgroep opgericht waarin ook bewoners zitting hebben. "Er wordt heel veel besproken en dat moet ook want het is belangrijk dat we alle

NAAR DE RECHTER

Van Altena maakt zelden mee dat een bewoner absoluut niet mee wil werken en ook weigert om het huis te verlaten. Van Altena: "In het uiterste geval moeten we naar de rechter stappen. Dat gebeurt echt maar een heel enkele keer. Maar het kan ook niet zo zijn dat ruim zeventig procent van de bewoners blij is dat er eindelijk iets aan hun woning gebeurt en dat dit door een enkeling jarenlang wordt opgehouden."

Van Altena wordt er wel verdrietig van als het haar niet lukt om zeventig procent van de bewoners warm te maken voor een renovatieproject. "Er is een verschil tussen een renovatie en groot onderhoud. Een renovatie is vaak nogal ingrijpend terwijl groot onderhoud gewoon iets is dat regelmatig moet gebeuren. Wanneer we onvoldoende draagvlak voor een renovatie krijgen - wat overigens niet vaak voorkomt - kiezen we voor groot onderhoud. In dat geval moeten de bewoners wel meewerken."

oeilijk hun huis te verlaten'



Een heikel punt voor veel bewoners is de huurverhoging die na bijna alle renovaties wordt opgelegd. In het geval van dit woonblok bedraagt die vijftig euro per maand. Van Altena: "Over een verhoging wordt volop onderhandeld met de bewoners. We zijn een sociale woningcorporatie dus we proberen de huurders zoveel mogelijk tegemoet te komen. Overigens merken mensen met huurtoeslag in dit geval nauwelijks iets van de huurverhoging."

VISSEN IN DEZELFDE VIJVER

Van Altena en haar collega's helpen ook huurders die gebruik willen maken van hun stadsvernieuwingurgentie om een andere woning te vinden. "Maar dat is zelfs met een urgentie ontzettend lastig. Veel mensen willen wel graag in deze buurt blijven omdat dat vertrouwd is en ze hier hun sociale netwerk hebben. Daardoor vissen veel mensen in dezelfde vijver. Maar die staat inmiddels behoorlijk droog."

Voor veel bewoners is de woonbegeleider het gezicht van de corporatie. Zij vangen dan ook de klappen op wanneer mensen boos zijn of niet mee

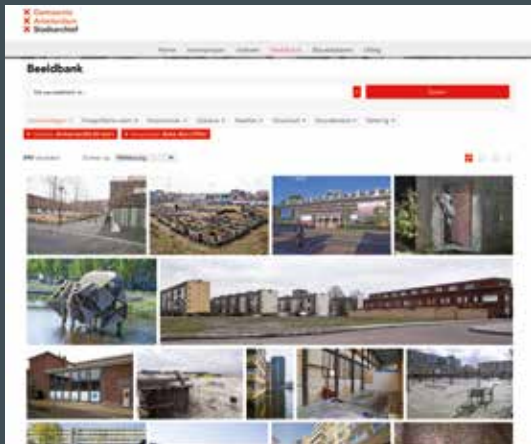
willen werken. "Dat vind ik niet erg want ik snap dat mensen soms boos zijn omdat ze - al is het vaak maar tijdelijk - uit hun huis moeten. En iedereen mag met me in discussie, maar ik tolereer geen dreigementen of intimidatie. Dan ben ik weg. Gelukkig komt dat heel weinig voor. Ik ontmoet voornamelijk fijne mensen die graag willen meedenken en meewerken."

PIEPKLEINE SENIORENWONINGEN

Op dit moment begeleidt Annelies van Altena drie projecten in Amsterdam: in Slotermeer, Noord en de Kinkerbuurt. In Noord betreft het de sloop van een twintigtal piepkleine seniorenwoningen in de Banne. "Ouderen vinden het vaak nog moeilijker om hun woning te verlaten en dat is natuurlijk heel begrijpelijk. Die woninkjes zijn echter in zo'n slechte staat dat het niet langer verantwoord is. Ze verhuizen naar een nieuwbouwflat in dezelfde buurt die in 2024 wordt opgeleverd. Juist omdat het zo gevoelig ligt zijn we heel vroeg met het traject gestart. Sommige mensen hebben inmiddels al een andere woning gevonden. Voor ons is dat goed nieuws." ▢

Annelies van Altena

Gevonden
op
het
web



NUL20-FOTO'S IN STADSARCHIEF

Een selectie van de foto's die NUL20-fotograaf Nico Boink de afgelopen 20 jaar maakte is opgenomen in de Beeldbank van het Amsterdamse Stadsarchief. En dus voor een breed publiek toegankelijk.

<https://archief.amsterdam/beeldbank/?q=NUL20>



PODCAST: STARTEN IN AMSTERDAM

Renée van Heteren maakte in opdracht van Lieven de Key een leuke en informatieve vijfdelige podcastserie: Starten in Amsterdam. Zij gaat op zoek naar oplossingen om ruimte voor jongeren in de stad te maken. In de podcastserie komen onderzoekers, stadssociologen, planologen en journalisten aan het woord. En Renée gaat in iedere aflevering een Amsterdamse buurt in. Te beluisteren via Apple Podcast en Spotify: Starten in Amsterdam



ALMERE: VOORMALIGE 'ANTI-STAD' KRIJGT SMOEL

Deze aflevering van Bouw Woon Leef gaat in op verleden, heden en toekomst van de stedenbouw in Almere.

nul20.nl/video/almere-krijgt-smoel

Praktisch en beeldend handboek

Tot in de jaren 70 van de vorige eeuw was de menging van wonen en werken de alledaagse werkelijkheid in de Amsterdamse binnenstad, de 19e eeuwse wijken en delen van de gordel 1920-1940. In bijvoorbeeld de Oosterparkbuurt zag je kleine garagebedrijven, een schaatsenfabriek, timmerwerkplaatsen, een markiezenfabriek en veel detailhandel. Levendig, maar ook vervuilend, lawaaierig, stoffig. De stadsvernieuwing en milieuregels maakten een eind aan dat soort productieve activiteiten. Bij de bouw van Noord, Zuidoost en Nieuw-West was het van meet af aan de bedoeling wonen en werken te scheiden.

Maar de bakens zijn verzet. De stad wil stedelijkheid, wijken met activiteiten op verschillende tijdstippen van de dag, de maakindustrie weer een plek geven naast wonen. Simpel is dat allerm minst. Denk aan stapels milieu-eisen, bestuurlijke druk op verdichting van plannen en onzekerheid over de uitwerking van de Omgevingswet.

Inpassen van werkfuncties zonder overlast voor bewoners vereist specifieke kennis en oplossingen. Die staan nu in een doorwrochte, op de uitvoering gerichte publicatie: Superplinten, Praktisch en beeldend handboek, een casestudy voor Sloterdijk I Zuid. De ambitie is om daar in de nieuwbouwplinten niet alleen functies op te nemen die het wonen ondersteunen, zoals winkels, scholings-, zorg- en welzijnsvoorzieningen en horeca, maar ook de maakindustrie die er nu al een plaats heeft.

Met als vertrekpunt de Basisblokpaspoorten van het projectgebied brengen de opstellers stapsgewijs de geldende normen in beeld voor auto- en fietsparkeren, afvalinzameling en laden en lossen, en welk ruimtebeslag dat vergt. Ze gaan in op de gewenste zichtbaarheid en logistiek van bedrijven en de uitwisselbaarheid van functies. De plaatsing en uitstraling van woning-entrees komt aan de orde, evenals de looproutes tussen woning en stalling van auto of fiets. Alles rijkelijk voorzien van foto's en tekeningen, en praktisch hanteerbaar gemaakt in de vorm van do's en don'ts, Straatpaspoorten, Vuistregels voor levendige gebouwen en een beheerstrategie.

De auteurs noemen het Handboek 'een eerste aanzet' voor het realiseren van levendige plinten. Dat is te bescheiden. Niet alleen Haven-Stad, maar elke gebiedsontwikkeling die functies wil mengen, kan hier veel waardevols uit putten. Eén nadrukkelijke kanttekening: het Handboek gaat niet over geld. De vraag die blijft hangen is welke extra kosten zo'n multifunctionele plint dicht op de woningen met zich meebrengt. En hoe kunnen die zo worden toebedeeld dat de maakindustrie uiteindelijk niet toch het loodje legt. { Joop de Haan }

Superplinten, Praktisch en beeldend handboek. Gezamenlijk product van gemeente Amsterdam, Heren 5 architecten, Stipo en AM. 160 pag. Het boek is gratis op ISSUU door te bladeren of in PDF-vorm op aanvraag verkrijgbaar via Sloterdijk1@amsterdam.nl



Groeikernen en woonmilieus

Architect Jan Sterenberg (1923–2000) ontwierp strakke wederopbouwwijken en later bloemkoolwijken met woonerven. Zijn bureau bouwde tussen circa 1950 en 1980 tienduizenden woningen door het hele land. Een hoogleraarschap aan de TU Delft bevestigde zijn status, maar desondanks ging zijn bureau begin jaren 1980 roemloos ten onder. In dit rijk geïllustreerde boek plaatst Michiel Kruidenier de architect in de tijd die hij mede vorm gaf.

Groeikernen en Woonmilieus - Architect Jan Sterenberg en het wonen in de jaren '70. Auteur: Michiel Kruidenier, 256 pag. €39,95. nai010 uitgevers (nai010.com)



Transities in het landschap

Maarten Ridderbos beschrijft toonaangevende en spraakmakende ontwikkelingsprojecten in binnen- en buitenland. In zijn lijvige en rijk geïllustreerde boekwerk wordt ingezoomd op stedelijke gebieden en op de plekken waar stad en land samenkomen. Daar horen befaamde buitenlandse gebieden bij, zoals Emscherpark (Ruhrgebied) en Hafencity (Hamburg), maar ook het Amsterdamse Zeeburgereiland

Transities in het landschap; Maarten Ridderbos; uitgeverij Gopher; 398 pag.; €39,50; ISBN 9789493230156.



De stad van de toekomst staat al in de steigers

Bouwen in de stad of in het groen? Deze tegenstelling blijft het debat over de aanpak van de wooncrisis bezighouden. De vijf grote steden zetten in deze publicatie bestaande cijfers en argumenten voor en tegen binnenstedelijk bouwen op een rij. Met de door hen gewenste uitkomst. De publicatie - met als belangrijkste boodschap: houd de focus op binnenstedelijk bouwen - is als 'position paper' namens veertien grote steden bij de formerende partijen in Den Haag afgeleverd. Veel informatief feitmateriaal overigens!

De stad van de toekomst staat al in de steigers. Opdrachtgevers: Amsterdam, Den Haag, Eindhoven, Rotterdam en Utrecht. 38 pag. Te downloaden van: <https://destadvandetoekomststaatalindesteigers.nl/>



De kwalitatieve woningvraag in 2030

Bouwen in de stad of in het groen? Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) zit heel anders in de wedstrijd. Volgens het instituut wordt te veel ingezet op binnenstedelijke locaties en appartementen. Om aan te sluiten bij de kwalitatieve woningvraag zou het planaanbod juist moeten worden uitgebreid met meer eengezinswoningen rondom de steden. En dat leidt ook tot doorstroming in de steden.

'De kwalitatieve woningvraag in 2030'. Marc Boon en Sem van Meurs. EIB, 44 pag. Gratis te downloaden van eib.nl

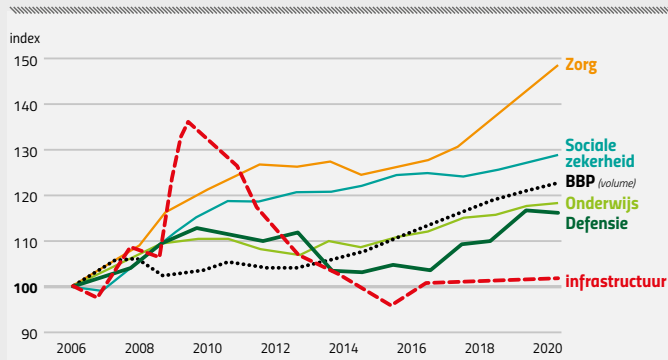


Geldstromen in de woonsector

AFGAANDE OP DE uitgelekte proeve van een regeerakkoord uit de koker van VVD en CDA komt een nieuw kabinet met forse investeringen in de woningbouw en infrastructuur om grootschalige nieuwe woningbouwgebieden te ontsluiten. Bovendien lijkt de verhuurderheffing drastisch omlaag te gaan, met name voor corporaties die veel investeren in nieuwbouw en verduurzaming.

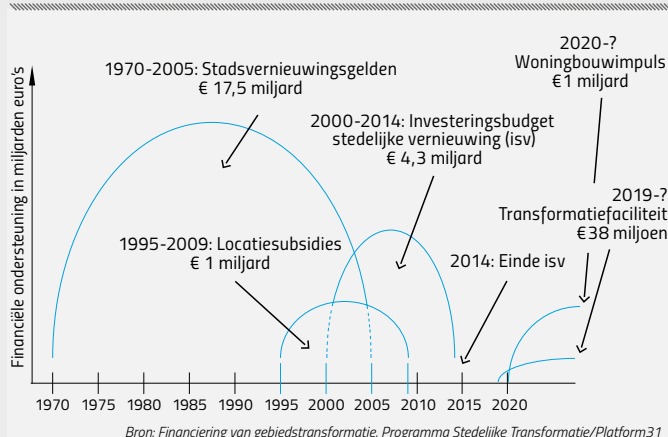
Dat is wat je noemt een kentering. Want terwijl op veel andere terreinen de overheidsuitgaven zijn meegegroeid met de groei van het BBP, zijn die in de fysieke leefomgeving sinds 2010 gedaald. Zie in het grafiekje de rode lijn voor 'infrastructuur'. Om de wooncrisis te bestrijden zou het investeringspeil op zijn minst moeten worden teruggebracht op het niveau van vijftien jaar geleden, bepleiten vijf grote steden in het rapport 'De stad van de toekomst staat al in de steigers'.

Ontwikkeling begrotingsposten rijksoverheid



Gebiedsontwikkeling is gaandeweg veel gecompliceerder geworden door de toegenomen ruimteclaims, milieu- en bouweisen en capaciteitsproblemen. Veel van de huidige (geplande) gebiedsontwikkelingen zijn binnenstedelijk. Er zijn plannen genoeg, maar meestal moet er publiek geld worden bijgepast. Dit nog afgezien van de benodigde investeringen in infrastructuur en herstructureringsopgaven van bestaande woonwijken.

Tijdlijn publieke financiële ondersteuning stedelijke ontwikkeling



In het verleden had het Rijk een flinke vinger in de pap bij de gebiedsontwikkeling. Niet alleen via de Ruimtelijke Ordening maar ook met de subsidiëring van gebiedsontwikkeling en woningbouw. Gemeenten konden dankzij het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) binnenstedelijke projecten financieren en de woningen betaalbaar houden. Maar na 2010 droogden de Haagse bronnen op. In 2014 werden de laatste ISV-gelden uitgekeerd. Het kabinet trok zijn handen af van de woningsector.

In 2019 keerden Rutte c.s. voorzichtig op hun schreden terug. De eerste stap was de instelling van een bescheiden revolverend fonds - de 'Transformatiefaciliteit' - van 38 miljoen euro om de voorfase van woningbouw in transformatiegebieden te financieren. Serieus geld kwam er met de Woningbouwimpuls 2020, een miljard euro om de woningproductie te versnellen. Het demissionaire kabinet heeft voor de periode vanaf 2022 ook weer een miljard euro gereserveerd voor woningbouw.

VERHUURDERHEFFING

De afbouw van de rijkssubsidies is niet het hele verhaal. Sterker nog: vanaf 2013 stroomde er steeds meer geld de andere kant op, richting schatkist. Van 2013 tot en met 2021 heeft de corporatiesector een bedrag van meer dan 11 miljard euro aan verhuurderheffing overgemaakt aan de schatkist. Om over andere belastingen (VPB en ATAD) maar te zwijgen. Zo is in Nederland de merkwaardige situatie ontstaan dat woningcorporaties - de organisaties die moeten zorgen voor betaalbare woningen - veel meer belasting betalen dan de institutionele beleggers en particuliere verhuurders.

De verhuurderheffing is als gevolg van een Kamermotie volgend jaar met 500 miljoen euro verlaagd. Maar de bange vraag is: ten opzichte van wat? Minister Ollongren heeft namelijk weliswaar het tarief verlaagd van de heffing met 0,153 procentpunt naar 0,332 procent van de WOZ-waarde, maar de woningprijzen stijgen ondertussen gewoon door. De netto verlaging komt dus veel lager uit. In 2020 kwam de verhuurderheffing mede door de waardestijgingen ook al enkele honderden miljoen hoger uit dan vooraf geraamd. □

Ontwikkeling hoogte verhuurderheffing per jaar, 2013-2021

