

NUL20

WWW.NUL20.NL

MAART 2023 #114

DOSSIER Huurregulering

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.

Regulering is belangrijke trendbreuk



Wat gaat de kleine belegger doen?

Corporaties zien taak in middensegment



Institutionele beleggers voorzien daling nieuwbouwproductie

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

Christine van Eerd

Jaco Boer

Janna van Veen

Quita Hendrison (eindredactie)

Wendy Koops

MET BIJDRAGEN VAN:

Joop de Haan

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)

Joni Haijen (AFWC)

Ingrid Houtepen (!WOON)

Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)

Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)

Lisan Wilkens (MRA)

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

zie info op www.nul20.nl

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld

4 DOSSIER Regulering middensegment

4 Regulering middensegment is belangrijke trendbreuk

8 Beleggers voorspellen afname van investeringen

11 Zo reageert de kleine belegger op de regulering

14 Corporaties zien taak in het middensegment

16 INTERVIEW Zita Pels over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

19 INTERVIEW Karin Verdooren (Lieven de Key)

22 REKENKAMER: Er wordt veel gebouwd in de regio Amsterdam

24 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT

26 Zo kan het ook: wooncoöperaties in corporatiepanden

29 MRA Woondeal: versnelling bouw 170.000 woningen

30 Niet iedereen kan overweg met WoningNet

32 Afscheid: Jacqueline van Loon stopt als directeur van !WOON

34 BOUW - KORT BOUWNIEUWS

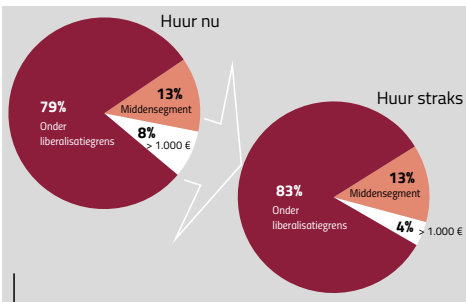
36 Compensatie energiekosten blokverwarming: krankzinnig ingewikkeld

39 Jeroen van der Veerprijs: Sara Khalloufi onderzocht thuisgevoel van vrouwelijke statushouders

40 OP STAP MET ... de soepbus van het Leger des Heils

42 DE LEESKAMER

44 WOONBAROMETER Woningproductie in de MRA



Regulering maakt heel veel woningen betaalbaar



Zita Pels

'Stoppen met verkoop van corporatiewoningen is een brede oproep uit de stad'



Zo kan het ook: wooncoöperaties in corporatiepanden



Scheidend directeur Jacqueline van Loon zag de tweedeling groeien



Karin Verdooren

'Grootste deel van wegvallen verhuurderheffing gaat naar onderhoud en verduurzaming'

Regulering

▢ "VEEL LEVENS STAAN op de pauzestand. Er is de afgelopen jaren te weinig en te duur gebouwd. (...) De markt gaat het woningprobleem niet oplossen." Aldus minister Hugo de Jonge bij de presentatie van de MRA Woondeal op 15 maart. Daar beloofden alle betrokken overheidslagen in de Metropoolregio Amsterdam zich hard te maken voor het bouwen van 170.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar. Over ambities gesproken.

De Jonge bedoelde zijn opmerking niet als kritiek op marktpartijen, maar op de overheid - lees vorige kabinetten - die lang koos voor minder regie en regulering en meer markt.

Die tijd is voorbij. Het roer is om, min of meer gedwongen door de oplopende woningnood.

Onder leiding van een gedreven minister herpakt de landelijke overheid zijn volkshuisvestelijke traditie. Met een stortvloed aan programma's, subsidies, wetsvoorstellen en regionale woondeals is de landelijke sturing en bemoeienis met de 'woningmarkt' weer helemaal terug. Helaas wel op een moment dat de economische omstandigheden een stuk ongunstiger zijn dan enkele jaren terug.



Fred van der Molen
 Hoofdredacteur
 NUL20

Van de drie recente wetsvoorstellen - Versterking Regie Volkshuisvesting, Betaalbare Huur en Goed Verhuurderschap - zorgt de Wet Betaalbare Huur voor de meeste commotie. Het plan om de middenhuur te gaan reguleren gaat huurdersorganisaties en sommige gemeenten (waaronder Amsterdam) niet ver genoeg, terwijl het tot scepsis en woede leidt bij beleggers.

In dit nummer gaan we uitgebreid in op de regulering, de reacties en de mogelijke effecten op de woningmarkt. De regulering zorgt er zeker voor dat de maximumhuren van veel huurwoningen substantieel omlaag gaan. Goed nieuws voor de huurder dus. Maar is het wetsvoorstel nu ook net de druppel waardoor institutionele beleggers afzien van nieuwe investeringen in vastgoed? Wat is het effect van het nieuwe puntenstelsel? Gaat de particuliere belegger massaal woningen verkopen? En stappen corporaties weer op grotere schaal in het middeldure huursegment?

Genoeg vragen. We peilen het sentiment onder een aantal particuliere beleggers. Bij sommigen komt de stoom uit de oren. Maar wat doet die kleine belegger als de woede straks is ingedaald: zo snel mogelijk uitpanden, punten sprokkelen of doorverhuren? Zonder twijfel zijn er particuliere beleggers die woningen gaan verkopen. Veel koopwoningen zijn de afgelopen jaren omgezet naar huur. De komende jaren zal eerder het omgekeerde gebeuren. Dat zal leiden tot een geleidelijke afname van huur in de bestaande voorraad en toename van het koopaanbod. Is dat erg? Op de beurs noem je dat een 'correctie'.

Dit en nog veel meer in deze NUL20. Veel leesplezier.

Er waait een nieuwe wind uit 'Den Haag'

Regulering middenhuur is belangrijke trendbreuk

Met het reguleren van middeldure huurwoningen neemt minister De Jonge afscheid van het marktdenken dat dit woningsegment jarenlang domineerde. Verhuurders met woningen die in het woningwaarderingstelsel (WWS) minder dan 187 punten halen, moeten zich voortaan aan strenge maximumhuren houden. Gemeenten gaan toezien op de naleving van de nieuwe huurgrenzen. { Jaco Boer }



▣ HET IS NOG niet eens zo lang geleden dat voormalig minister Blok buitenlandse vastgoedgeburen afliep om beleggers te interesseren voor Nederlandse huurwoningen. Woningcorporaties moesten door schandalen en bezuinigingen af van duizenden woningen en de soms forse huurstijgingen zorgden voor aantrekkelijke rendementen voor commerciële partijen. Alleen al in 2014 werden ruim 14.000 bestaande huurwoningen, waarvan de helft in de sociale sector, aan buitenlandse vastgoedbedrijven verkocht. De tijden zijn

veranderd. Minister Hugo de Jonge die zich sinds een jaar over de volkshuisvesting – het 'nieuwe' vakjargon voor woonbeleid – heeft ontfermd, laat in zijn mediaoptredens niet na om te benadrukken dat mensen weer een eerlijke prijs voor hun woning moeten kunnen betalen. Na het opkoopverbod dat sinds vorig jaar een einde moet maken aan de torenhoge huurprijzen van hebbelijke (particuliere) beleggers, komt De Jonge daarom nu met een voorstel om de gereguleerde huursector te vergroten. Het deliberaliseren van een aanzienlijk deel van de duurdere huurwoningvoorraad is een belangrijke trendbreuk in het woonbeleid dat al enkele decennia door het marktdenken wordt gedomineerd.

MIDDENWEG TUSSEN HUURDERS- EN BELEGGERSELANGEN

Amper een jaar nadat in het regeerakkoord een vorm van huurbescherming was aangekondigd voor bewoners van middeldure huurwoningen, presenteerde De Jonge eind februari de details van het kabinetsvoorstel. De plannen kunnen als een compromis tussen de belangen van huurders en beleggers worden gezien. Zo gaat enerzijds voor een groter aantal huurders de maximumhuur omlaag door meer zelfstandige woningen naar het gereguleerde segment over te hevelen (onzelfstandige woningen blijven buiten beschouwing). De nieuwe grens met vrijesectorhuurwoningen ligt in het woningwaarderingstelsel (WWS) voortaan op 187 in plaats van 142 punten. Anderzijds wordt het WWS dusdanig gemoderniseerd dat het voor beleggers voldoende aantrekkelijk zou blijven om in de bouw van middeldure huurwoningen te in-



De markante woontoren HIGHnote in Almere. Het appartementencomplex bevat na oplevering 157 huurappartementen waaronder veel middeldure.



Orteliuskade

vesteren. Zo krijgen zeer energiezuinige woningen extra veel punten, terwijl de maximumhuur voor slecht geïsoleerde huizen juist omlaag gaat. Ook een ruim balkon, tuin of terras gaan huurders dadelijk in hun maandhuur duidelijker terugzien. Bovendien gaat er voor woningen die na 1 januari 2024 worden opgeleverd en waarvan de bouw voor 1 januari 2025 is gestart, een overgangsregeling gelden. Verhuurders mogen daarin gedurende tien jaar 5 procent meer huur vragen dan het maximum op basis van het WWS. De nieuwe regels gaan gelden voor nieuwe verhuringen in zowel bestaande als nieuwe woningen en worden iedere vijf jaar geëvalueerd.

“DRIE STAPPEN VOORUIT, TWEE ACHTERUIT”

Dat het wetsvoorstel Betaalbare Huren een evenwichtsoefening tussen verschillende belangen is geworden, is ook duidelijk te zien aan de reacties van de verschillende partijen. Zo is de Woonbond blij dat er meer woningen onder het WWS gaan vallen. Tegelijkertijd betreurt ze dat door de aanpassingen in het stelsel meer huurders een hogere huur gaan betalen. “De Jonge zet drie stappen vooruit en weer twee terug”, klonk het in december toen de minister in een brief aan de Tweede Kamer de belangrijkste contouren van zijn voorstellen al openbaar maakte. De Woonbond had liever een hogere grens voor een maximale huurprijs gezien in plaats van de huidige 187 punten die voor 2024 correspondeert met een maximumhuur van 1.123 euro.

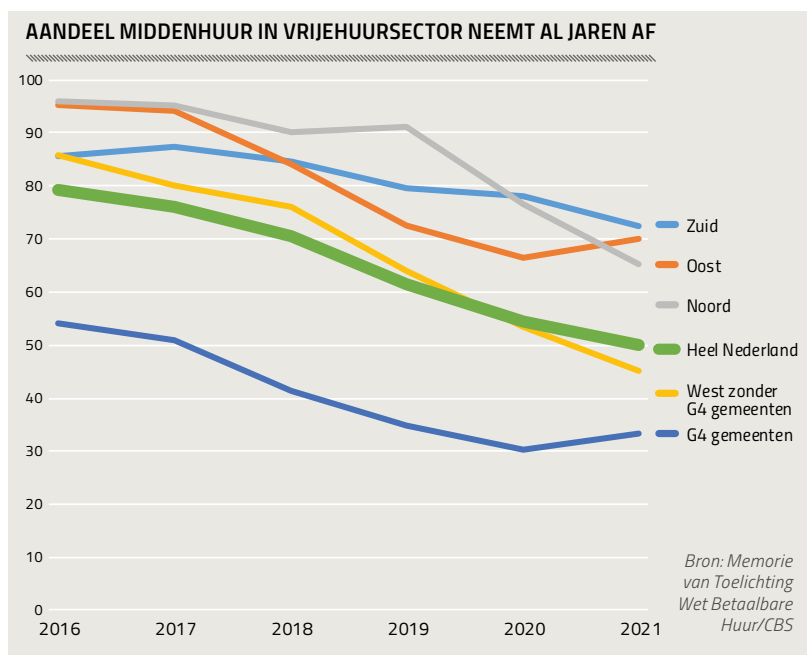
Een pijnpunt voor de Woonbond is het opschuiven van de zogenaamde WOZ-cap naar de nieuwe

Het nieuwe huurregime geldt alleen voor nieuwe verhuringen, bestaande huurders hebben geen recht op huurverlaging

bovengrens van 187 punten. Deze ‘cap’ beperkt de invloed van de WOZ-factor op het puntentotaal. Deze rem gaat straks pas bij 187 punten werken in plaats van bij 142. Het resultaat is volgens de



Veel kleine oude woningen vallen volgend jaar weer in de gereguleerde huursector.



huurdersorganisatie dat de maximumhuur van tienduizenden sociale huurwoningen bij nieuwe verhuring uitkomt boven de huidige sociale huurgrens. Het plan van De Jonge om de jaarlijkse huurverhogingen te koppelen aan de gemiddelde CAO-loonstijging plus 0,5 procent valt bij de Woonbond eveneens slecht.

ANGST VOOR TERUGVAL IN NIEUWBOUW

Ontwikkelaars en beleggers schetsen in hun reacties juist een doembeeld van terugvallende nieuwbouw en een massale verkoop van middeldure huurwoningen door kleine beleggers. Voor institutionele investeerders zou het ook niet meer

WETSVORSTEL REGULERING MIDDENHUUR:

- Regulering alleen geldig bij nieuwe huurcontracten
- Geldt voor woningen tot 187 wws-punten
- Woningwaarderingssysteem wordt dwingend in plaats van afdwingbaar
- Jaarlijkse huurprijsstijging wordt gelinkt aan de CAO-loonstijging +0,5% (dus niet meer aan CPI)
- Toewijzing van deze woningen wordt mogelijk via huisvestingsverordening
- Eerdere afspraken tussen gemeenten, ontwikkelaars en beleggers worden meegenomen na de consultatieperiode
- Tijdelijke prijsopslag van 5% bij nieuwbouwwoningen opgeleverd na 1 januari 2024 en de bouw voor 1 januari 2025 is gestart. Prijsopslag geldt voor 10 jaar
- Regulering is tijdelijk zolang er schaarste is.

MODERNISERING WONINGWAARDERINGSSYSTEEM:

- Meer pluspunten bij energielabel A en hoger (+4 tot +10)
- Minpunten voor energielabel E of slechter (-6 tot -10)
- Extra punten voor buitenruimte (2 tot 9 punten)
- Maximalisering (33%) van de WOZ-waarde in de punten pas vanaf 187 punten.

aantrekkelijk zijn om in middeldure huurwoningen te investeren. Toch blijkt uit de beslisnota's die de totstandkoming van het kabinetsvoorstel reconstrueren, dat marktpartijen in hun gesprekken met het ministerie aangaven met het voorgestelde pakket te kunnen leven. Het zou ook de bouw van nieuwe middenhuurwoningen niet in de weg staan. Sterker: de meeste voorstellen voor de modernisering van het WWS plus de overgangsregeling voor lopende projecten zijn op voorspraak van deze spelers in de plannen terecht gekomen. Als de woningbouw de komende tijd al terugvalt, kan dat evengoed het gevolg zijn van de sterk opgelopen rente en hoge materiaalkosten als van het reguleren van de middenhuren. Maar als politiek drukmiddel richting de Tweede Kamer is het natuurlijk een handig argument. Hoogstwaarschijnlijk zal het parlement zich na de zomer over het kabinetsvoorstel buigen. Als het wordt aangenomen, gaan de nieuwe regels in per 1 januari 2024.

De hamvraag is natuurlijk wat het effect van alle wijzigingen zal zijn. De rekensommen daarover lopen nogal uiteen. Volgens vastgoedadviesbureau CBRE vallen ongeveer 327.500 woningen terug vanuit de vrije sector in het nieuwe gereguleerde middensegment. Het kabinet komt op een vergelijkbaar aantal woningen (300.000) waarvan de huurprijs met gemiddeld 190 euro omlaag moet (Zie kader pag. 7 voor details).

In een eerdere berekening liet CBRE zien dat vooral in steden de impact van de maatregelen groot kan zijn. Zo zou in de twintig grootste gemeenten (G20) circa 47 procent van de ongereguleerde huurwoningen binnen het nieuwe WWS gaan vallen. Dit allemaal nog los van de reactie van verhuurders: in welke mate gaan zij woningen verkopen of kunnen zij punten sprokkelen? En niet onbelangrijk: het nieuwe huurregime geldt alleen voor nieuwe verhuringen, bestaande huurders hebben geen recht op huurverlaging.

GROTE LOKALE VERSCHILLEN

De verschillen tussen steden zijn erg groot. Waar in Groningen 70 procent van de vrije sector huurwoningvoorraad gereguleerd zou worden, is dat in Rotterdam volgens het CBRE maar 19 procent. De uiteenlopende WOZ-waarden, gemiddelde woninggrootten en duurzaamheid van de woningvoorraad zorgen voor het grote verschil.

Amsterdam heeft (nog?) geen doorrekening naar buiten gebracht. Voor de korte termijn is zij vooral bezorgd over een mogelijke terugval van de nieuwbouwproductie. Het is ook nog onduidelijk in hoeverre eerdere afspraken tussen gemeenten en marktpartijen over de bouw van middenhuurwoningen door het kabinet gerespecteerd zullen worden. De Jonge wil daar de komende maand meer duidelijkheid over geven. Voorlopig gaat het stadsbestuur er vanuit dat haar afspraken met beleggers over de bouw van grote betaalbare middenhuurwoningen overeind blijven.

Aan de oproep van investeerders om aangepaste grondprijzen voor nieuwe middeldure huurwoningen te hanteren, had de stad in tegenstelling tot andere gemeenten al eerder gehoor gegeven. Op dat punt zal de stad dus niet erg geneigd zijn om nog meer water bij de wijn te doen. Al zal er waarschijnlijk per project wel worden gekeken hoe een belegger binnenboord kan worden gehouden als die door de nieuwe regels in de problemen komt.

HANDHAVING

Als het kabinetsvoorstel voor regulering van de middenhuren aangenomen wordt, krijgen gemeenten er ook een taak bij. Op dit moment moeten huurders zelf nog naar de huurcommissie toe om huurverlaging af te dwingen. In het kabinetsvoorstel worden gemeenten verantwoordelijk voor het naleven van de maximumhuren in het WWS. Verhuurders die de nieuwe huurgrenzen aan hun laars lappen, kunnen daarvoor forse boetes krijgen die oplopen tot maximaal 90.000 euro.

'Het is niet de verantwoordelijkheid van huurders om misstanden bij hun huurbaas aan de kaak te stellen'

Het was lange tijd onduidelijk hoe deze handhaving er in de praktijk uit zou zien maar eind februari gaf het kabinet daarover meer duidelijkheid. Zo mag een gemeente op basis van eigen toezicht een puntentelling opstellen (volgens het beleids-handboek van de huurcommissie) of deze bij de huurcommissie opvragen. Als een verhuurder een te hoge huurprijs blijkt te vragen, kan de gemeente een verhuurder waarschuwen maar ook overgaan tot bestuursdwang, een bestuurlijke boete opleggen of uiteindelijk zelfs het beheer van de woning overnemen.

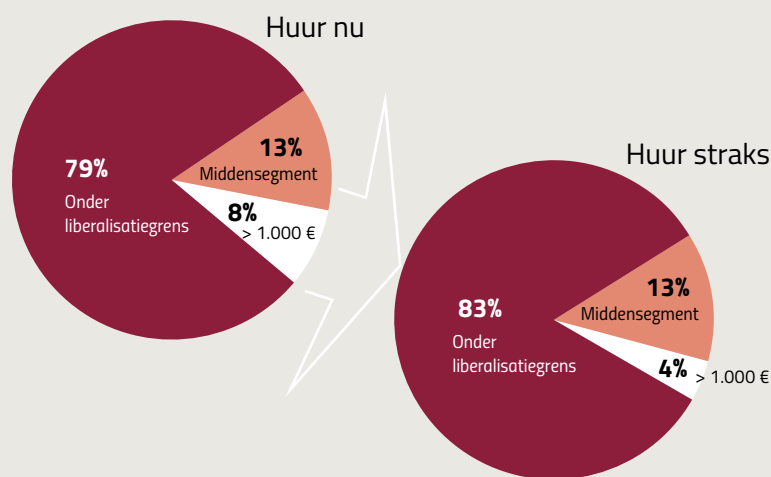
Voor deze extra handhavingstaken zullen gemeenten via het Gemeentefonds gecompenseerd worden. Hoe hoog de vergoeding wordt, kan een woordvoerder van het ministerie nog niet zeggen. Er wordt nog onderzocht welke extra kosten gemeenten zullen hebben bij het handhaven van de regels. Eind maart zal daar meer duidelijkheid over zijn. Gert-Jan Bakker van de bewonersorganisatie!Woon is in ieder geval blij dat gemeenten actief op de naleving van maximumhuren moeten gaan letten. "Het is niet de verantwoordelijkheid van huurders om misstanden bij hun huurbaas aan de kaak te stellen. Dat is een taak van de overheid. Het is goed dat dit dadelijk voor alle huurwoningen binnen het WWS het uitgangspunt wordt." ◉

Effect van regulering op de bestaande woningvoorraad

Door de uitbreiding van het woningwaarderingssysteem (WWS) en een maximale jaarlijkse huurverhoging (gemiddelde CAO-loonstijging + 0,5%) krijgen meer huurders huurprijsbescherming. Minstens zo ingrijpend is dat het puntenstelsel WWS 'dwingend' wordt. Nu zijn er ook woningen ten onrechte feitelijk geliberaliseerd omdat huurders niet binnen zes maanden bij de Huurcommissie bezwaar hebben gemaakt tegen de te hoge huur. Straks wordt de verhuurder verantwoordelijk voor het vragen van de juiste huur.

Door de regulering van het middensegment en het dwingend maken van het WWS vinden er forse verschuivingen tussen huursegmenten plaats: van het dure segment naar het middensegment én van huidige vrije sector naar het sociale huursegment onder de liberalisatiegrens.

EFFECT HUURREGULERING + DWINGEND WWS IN NEDERLAND



Bron: BZK MvT Wet Betaalbare Huur, pag 48-49

EFFECTEN

In de modelberekening komen er door de combinatie van maatregelen ruim 100.000 gereguleerde sociale woningen (onder de liberalisatiegrens) bij, terwijl er ook ruim 100.000 dure huurwoningen verdwijnen. Het aandeel middenhuurwoningen blijft verrassend redelijk constant: een kleine 400.000 oftewel 13 procent van de huurwoningvoorraad.

Voor de Amsterdamse regio is het effect veel drastischer, zo blijkt uit een verkenning van RIGO op basis van een beperkt bestand van tweeduizend woningen op verhuurplatform Pararius, die bijna allemaal in het dure segment worden verhuurd. Bijna de helft van deze woningen zou straks in het gereguleerde huursegment vallen, waarbij de gemiddelde huur dan gemiddeld zo'n 1.000 euro lager uitvalt.

Dit is een beperkte steekproef. Maar dat de consequenties in de regio Amsterdam groter zullen zijn dan landelijk, ligt voor de hand. Het aanbod aan kleine matig geïsoleerde woningen is er groot, terwijl de gemiddelde aanvangshuur in de vrijhuursector boven de 1.600 euro ligt.

Voor alle duidelijkheid: dit is een theoretische exercitie. De nieuwe regels gaan gelden voor nieuwe verhuringen; bovendien wordt voorbijgegaan aan strategisch gedrag van verhuurders. Ze kunnen bij mutatie besluit tot verkoop of tot - indien mogelijk - het oplussen van de woning tot boven de 186 WWS-punten.

Beleggers voorspellen afname van investeringen in nieuwbouw middenhuur

Straks alleen nog betaalbare



De aangekondigde huurregulering brengt meer nieuwbouw in het middensegment niet dichterbij. Ontwikkelaars en beleggers voorzien in het dure Amsterdam een afname. In randgemeenten als Haarlemmermeer, Zaanstad, Diemen of Purmerend kunnen dergelijke betaalbare huurwoningen wel worden bijgebouwd. { Bert Pots }

*(Foto boven)
De zes complexen van Nautisch NSDM in aanbouw in Amsterdam Noord. De drie bouwblokken van Altera Vastgoed bevatten 181 appartementen waarvan er 157 vallen onder het "Actieplan Meer Middeldure Huur" van de gemeente Amsterdam.*

▣ HET MIDDENHUURSEGMENT BEVINDT zich in een *perfect storm*, aldus CEO Gertjan van der Baan van Vesteda, belegger namens pensioenfondsen en verzekeraars in 28.000 veelal betaalbare huurwoningen. Hij meent dat in korte tijd de problemen voor woningbeleggers zich opstapelen. "Door regulering van het middensegment gaan de huurinkomsten omlaag, ook wij zullen voor sommige woningen in Amsterdam de huur na mutatie moeten verlagen. De lat ligt hoog. Gemeenten stellen stringente eisen aan woningbouwprogrammering, in de Amsterdamse Aanpak Volks-

huisvesting houdt wethouder Pels nadrukkelijk vast aan meer huurwoningen in het middensegment en in de sociale sector. Maar er spelen de laatste tijd veel meer zaken. De rente gaat omhoog. De overheid heeft de overdrachtsbelasting fors verhoogd. Dat betekent dat de toekomstige eindwaarde van dergelijke woningen neerwaarts moet worden bijgesteld. Beleggers kunnen daardoor veel minder voor zo'n huurwoning betalen. Tegelijkertijd hebben we te maken met stijgende bouwkosten, sterke inflatie en hoge grondprijzen. De optelsom van dat alles is, dat voor een ontwik-



nieuwbouw in randgemeenten?

kelaar de bouw van die door de gemeente voorgeschreven middensegment huurwoningen, net als woningbouw in de sociale sector, verlieslatend wordt. Dan stagneert die bouwstroom.”

DALENDE WONINGBELEGGINGEN

Ook kan de samenleving zich niet eeuwig verzekerd weten van belangstelling van (buitenlandse) woningbeleggers, waarschuwt Van der Baan. Voor grote vermogensbeheerders die niet alleen in woningen, maar met ons aller pensioengeld ook in kantoren, winkels, hotels en logistiek vastgoed beleggen geldt dat zij vanwege veranderende economische omstandigheden de omvang van hun vastgoedbeleggingen en de verdeling binnen de verschillende categorieën heroverwegen. “Door stijgende rentes en dalende waarden in al die beleggingscategorieën stellen pensioenfondsen, de kapitaalverstrekkers, zich de vraag of het vanwege een gezonde risicospreiding niet beter is minder in vastgoed te beleggen. Of op zijn minst de verdeling tussen die categorieën te veranderen; ook dat maakt woningbeleggingen, al is in ons hele land de woningvraag enorm, minder gewild.”

Ook niet onbelangrijk, aldus Van der Baan. Beleggers houden niet van onzekerheid. “Politieke discussie over het huurniveau en over fiscale regels - het Rijk wil onder meer af van de fiscale beleggingsinstelling - maakt dat beleggers zich terughoudend opstellen.”

ZAANKWARTIER

De ontwikkeling van gemengde gebieden met veel sociale huur en veel betaalbare huur- en koopwoningen wordt in toenemende mate een bijzonder kwetsbare aangelegenheid, constateert Feike Siewertsz van Reesema, managing partner van Waterland Real Estate. “Structurele verliezen op betaalbare huur- en koopwoningen moeten worden betaald uit de winst op dat kleine percentage duurdere huur- en koopwoningen. Door hogere bouwkosten en stijgende rente wordt dat steeds minder makkelijk, ook al maken wij de juiste rekensommen.” Hij is onder meer de ontwikkelaar van het Zaankwartier, de nieuwe invulling van het voormalige Meneba-complex in Zaanstad.

Daar verrijst een gemengd woongebied met zo'n 750 betaalbare huur- en koopwoningen. “Die plannen lopen vooralsnog geen gevaar. De te bouwen sociale huur- en betaalbare huurwoningen zijn verkocht aan Parteon en aan een insti-

tutionele belegger. De koopwoningen vallen overwegend in het betaalbare segment, dus dat gaat nog wel goed. Bovendien worden veel woningen fabrieksmatig gebouwd. Door Van Wijnen - Fijn Wonen. Daarmee kunnen we de bouwkosten beter beheersen, maar ik hoor helaas van tal van collega's dat zij hun bouwplannen stilleggen. Of op zijn minst is er sprake van vertraging, omdat er opnieuw onderhandelingen nodig zijn over de grondprijs, de bouwprijs of omdat het bouwprogramma moet worden bijgesteld.”

UITSTEL NIEUWBOUW

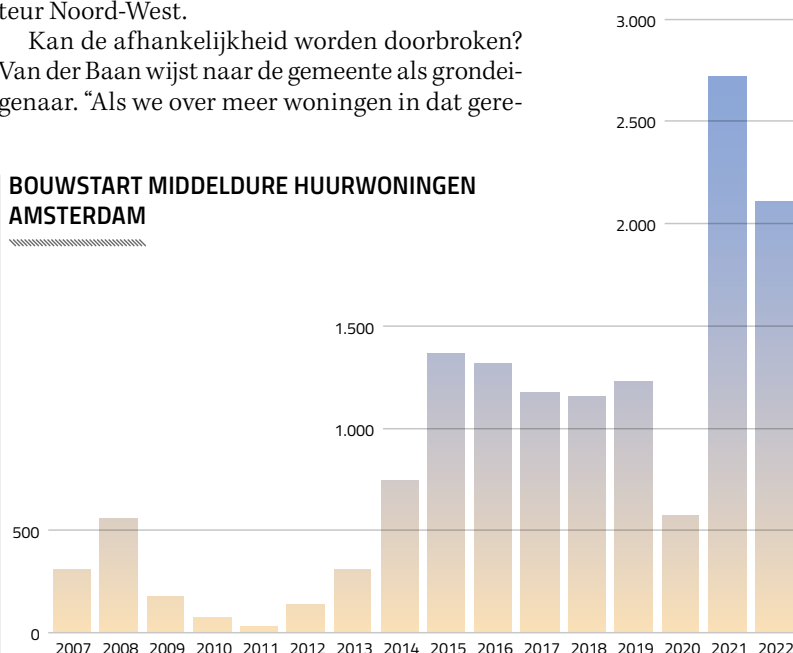
Ook BPD Gebiedsontwikkeling nam recent samen met Dura Vermeer het besluit om de bouw van koopwoningen in de volgende fase van Park Valley in Diemen uit te stellen. “We hebben te maken met afnemend consumentenvertrouwen,

“Ik hoor van tal van collega's dat zij hun bouwplannen stilleggen”

stijgende hypotheekrentes en toenemende onzekerheid op de woningmarkt. Mensen die wel willen verhuizen naar een moderne, duurzame koopwoning vragen zich af of straks hun oude huis nog verkoopbaar is. En wat die woning dan opbrengt. Die onzekerheid maakt dat er veel minder kopers zijn”, aldus Esther Agricola, regiodirecteur Noord-West.

Kan de afhankelijkheid worden doorbroken? Van der Baan wijst naar de gemeente als grondeigenaar. “Als we over meer woningen in dat gere-

BOUWSTART MIDDELDURE HUURWONINGEN AMSTERDAM



guleerde middensegment willen beschikken, als we de huurprijs van die woningen als het ware subsidiëren maar nieuwbouw lukt niet meer, dan zal iemand die pijn moeten nemen. En dan kom je uiteindelijk onderaan uit: de grondprijzen moeten fors omlaag.”

Agricola, eerder werkzaam als directeur Ruimte en Duurzaamheid bij de gemeente Amsterdam, ziet dat niet snel gebeuren. “Amsterdam leunt voor haar uitgaven ook op een financieel

'Die woningen staan straks niet of maar heel beperkt in Amsterdam'

sterk Vereveningsfonds. Zolang er voldoende ontwikkelaars zijn die inschrijven op de gemeentelijke tenders, dan zie ik zo'n prijsverlaging niet gebeuren.”

MEER CREATIVITEIT GEVRAAGD

Volgens Agricola moeten ontwikkelaars in economisch minder goede tijden meer creativiteit aan de dag leggen. “Een crisis kan ook worden gebruikt om tot verandering te komen. In vorige crisissituaties hebben ontwikkelaars zich innovatief getoond. Waarom richten we ons niet vaker op de ontwikkeling van complexen met alleen sociale- en betaalbare middensegmenthuurwoningen? In combinatie met fabrieksmatige bouw en een behapbare grondprijs, moeten we ver kunnen komen.”

Is de bouw van betaalbare huurwoningen altijd kansloos? Het BPD Woningfonds met de focus op de verwerving van woningen in het betaalbare middenhuursegment, maakte eerder dit voorjaar melding van de oplevering van de duizendste huurwoning. “De groei van het fonds verloopt voorspoedig”, zegt directeur Tak H. Lam. “We hebben 1.000 woningen nog in aanbouw. Voor 2.000 woningen zijn de plannen in een vergevorderd stadium en er is sprake van een veelvoud aan zachtere plannen. Wij denken rond 2030 een fonds met 15.000 huurwoningen te hebben, waarvan de meeste een huur kennen van 700 tot 1.100 euro.” Lam prijst zich gelukkig met in-house ontwikkelaar BPD Gebiedsontwikkeling. Maar, zo geeft hij toe, die woningen staan straks niet of maar heel beperkt in Amsterdam. “We moeten wat groter denken. Vlakbij de hoofdstad, in Diemen, in Hoofddorp, in Purmerend kunnen we die woningen wel realiseren.”

HOGER LOON

De politiek kan ook een principiële andere route volgen, zegt Van der Baan. Klaas Knot, president van De Nederlandsche Bank, heeft daar ook al diverse keren op gewezen. “De netto lonen moeten omhoog. Veel bedrijven kunnen zich dat gezien hun mooie winstcijfers wel permitteren. Vervolgens is het aan de mensen zelf of ze die paar honderd euro extra willen uitgeven aan die wat duurere woning, of aan iets anders. En dan hoeft de huur in dat middensegment niet kunstmatig laag worden gehouden.”

ENERGIEZUINIGE NIEUWBOUW HEEFT AL SNEL MEER DAN 186 PUNTEN

In dit rekenvoorbeeld is een kleine nieuwbouwwoning van complex Lincoln in Amsterdam-Noord het uitgangspunt. De energieprestatie weegt bij kleine woningen zwaar mee in het puntentotaal, waardoor een WOZ-Cap minder snel optreedt. Conclusie: een relatief klein appartement kan bij optimale energieprestatie al snel buiten de regulering blijven (= < 187 punten).



Buurt:	NDSM-terrein, complex Lincoln
Woonopp.	46 m ²
WOZ per m ²	€ 5.500
WOZ woning	€ 253.000

Punten	Waardering verschillende energielabels				
	A	A+	A++	A+++	A++++
Opp.Vertrekken	46	46	46	46	46
Energieprestatie	36	43	48	53	58
Keuken	8	8	8	8	8
Sanitair	12	12	12	12	12
Buitenruimte	2	2	2	2	2
Verwarming	11	11	11	11	11
Subtotaal	115	122	127	132	137
WOZ-punten	55	55	55	55	55
Max punten	170	177	182	187	192

In de berekening zitten enkele aannames en een WOZ van 2022.

(met dank aan Stichting !Woon)



Zo reageert de particuliere woningbelegger op de nieuwe wetgeving

Na de regulering: uitponden of doorverhuren?

Veel koopwoningen zijn omgezet naar dure huurwoningen. Krijgen we straks de omgekeerde beweging? Door huurregulering en stijgende vermogensheffing daalt namelijk het rendement van particuliere woningbeleggers. Jerry Wijnen, voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam, voorspelt een flinke krimp van de particuliere huurwoningvoorraad. NUL20 peilt het sentiment onder particuliere woningbeleggers. { Bert Pots }

✘ **ROGIER HENTENAAR**, VOORMALIG vastgoedjournalist, heeft 'vijf huisjes' in de stadsdelen Noord en Zuidoost. Drie woningen worden verhuurd in de vrije sector. Twee daarvan vallen straks onder de middenhuurregulering. De overige twee zijn met toestemming van de gemeente in kamers opgedeeld voor de verhuur aan studenten. Zijn woningbezit is van tamelijk recente datum. Hij kocht in 2019 zijn eerste beleggerswoning om huisvesting te vinden voor één van zijn studerende kinderen. De woningen, met geleend geld gefinancierd, zijn een belegging voor de lange termijn.

DUIZENDEN BELEGGERS

Van kleine beleggers zoals Hentenaar, zelf inwoner van de hoofdstad, zijn er duizenden in Amsterdam. Begin 2022 zijn er vijftien- tot twintigduizend mensen die één woning verhuren; heel precies weet de gemeentelijke afdeling O&S dat niet. Meer dan tienduizend beleggers hebben twee woningen in de verhuur. Een kleine 6.500 particuliere beleggers hebben portefeuilles met drie tot negen woningen. Zevenhonderd particuliere beleggers bezitten tien tot vijftig woningen. En een 75-tal kan worden gerekend tot de middelgrote en grote verhuurders met in totaal zo'n 5.500 huurwoningen.

Beleggen in woningen is het afgelopen decennium steeds populairder geworden. In 2020 lag het aantal beleggers nog 9 procent lager dan begin 2022. Het betreft zowel sociale als vrije sector huurwoningen. Het vastgoed is soms nagelaten door familie - een opa die ooit actief was in de huizenhandel. Maar het kan evengoed gaan om een jonge stadsbewoner die vanwege gezinsuitbreiding een ruimere woning heeft gekocht en het oude startersappartement aanhoudt voor ver-

De woningbelegger betaalt de rekening voor de uitbreiding van de regulering

huur. Of om een ondernemer die via woningbeleggingen werkt aan de opbouw van een goede oudedagsvoorziening.

TWINTIG WONINGEN

Een voorbeeld. We spreken met een bewoner uit Amsterdam-Oost die de afgelopen jaren - deels met geleend geld - twintig woningen heeft aangekocht: twee sociale huurwoningen en 18 woningen



in de vrije sector. Vrijwel allemaal in Amsterdam. Negen woningen vallen straks in het gereguleerde middensegment. “Ik ben als ondernemer betrokken bij dienstverlening aan de vastgoedwereld. Anders dan de handel in aandelen, begrijp ik de mechanismen in die markt. Die bekendheid maakt dat ik liever in stenen beleg, dan dat ik voor vermogensopbouw ben overgeleverd aan de grilen van de aandelenmarkten.”

Hij wil niet met naam en toenaam worden genoemd*. “We leven in een tijd van enorme polarisatie. De nood is hoog. Veel mensen komen maar moeilijk aan een woning. Een deel van de samenleving geeft beleggers daarvan de schuld. In hun ogen zijn wij de pandjesbazen, de huisjesmelkers.

Dat zorgt al heel gauw voor vormen van agressie en publieke veroordelingen.”

Freelance-makelaar Simone Carree kan daarover meepraten. Zij belegt voor haar toekomstige pensioen in een ongesplitst pand met drie sociale huurwoningen en een vrije sectorwoning. Ook heeft ze nog een afzonderlijk appartement in de vrije sector verhuur. Al haar woningen in Amsterdam-Zuid zijn schuldenvrij. Begin dit jaar ventileerde zij in een opiniebijdrage in Het Parool haar ongenoegen over de kabinetsplannen om het middensegment te reguleren en de vermogensheffing te verhogen. “Al direct na publicatie waren de dreigingen niet van de lucht. Heel verschrikkelijk.”

LAGERE OPBRENGSTEN

In het wetsvoorstel Betaalbare Huur verschuift de grens voor de vrije sector naar 187 WWS-punten. Dat correspondeert in 2024 met een maximum huur van 1.123 euro. Het puntenstelsel wordt bovendien dwingend opgelegd. Ook wordt de jaarlijkse huurverhoging wettelijk beperkt tot de gemiddelde stijging van de cao-lonen plus een half procent.

De woningbelegger betaalt de rekening voor de uitbreiding van de regulering. En dat is volgens minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting precies de bedoeling. Volgens hem zijn er te veel huurders die te veel betalen voor een woning van onvoldoende kwaliteit. Volgens berekeningen van zijn ministerie is van zeker de helft van de vrije sector de huurprijs te hoog.

Eerste voorspellingen wijzen erop dat door de regulering de huurprijs van oude, kleine, slecht geïsoleerde woningen zonder noemenswaardige buitenruimte met maandelijks honderden euro's zal dalen. In een wijk als De Pijp gaat wellicht het grootste deel van de woningen in de vrije sector in prijs omlaag. De modernisering van het WWS versterkt dat effect, want woningen met een slecht energielabel krijgen puntenaftrek: tot maximaal tien punten bij een G-label.

STERKE WAARDEDALING

De grote vraag is wat particuliere beleggers doen. Ortec Finance deed eind vorig jaar op verzoek van Vastgoed Belang, de belangenvereniging van kleine beleggers, een financieel-technische exercitie naar de veranderingen op de vrije huurmarkt. Hoogleraar Marc Francke, hoofd vastgoed research bij Ortec Finance, is verantwoordelijk voor dat onderzoek. “Wij hebben onderzocht wat de voorgenomen huurregulering, de verandering van het puntenstelsel en een aantal al eerder getroffen maatregelen, de beperking van de huurverhoging in de vrije sector, de introductie van de zogeheten WOZ-cap en de verhoging van de overdrachtsbelasting, voor effect hebben. Bij doorexplotatie bedraagt de waardedaling als gevolg van reeds genomen en toekomstige maatregelen al snel 25 procent.”

REKENVOORBEELDEN

Deze fictieve rekenvoorbeelden geven een beeld van het effect van de regulering en het nieuwe WWS. Onze voorbeeldwoning van 78 m2 plaatsen we in twee buurten in Amsterdam: Buitenveldert en Da Costabuurt-noord. We nemen de gemiddelde WOZ-waardering per m2 in die buurt. We berekenen het puntentotaal voor drie verschillende energielabels. Wat blijkt. Bij een slecht energielabel vallen zelfs relatief grote woningen straks in de gereguleerde huursector. De reguleringsgrens is 187 punten. Bij een hoger puntentotaal wordt het WOZ-aandeel begrensd tot 33 procent van het totaal (=WOZ-Cap).



Variant 1	
Buurt:	Buitenveldert-Hellenburg
Woonopp.	78 m2
WOZ per m2	€ 5.142
WOZ woning	€ 401.076

Punten	Ergielabel		
	E	F	G
Opp. Vertrekken	78	78	78
Energieprestatie	-1	-5	-10
Keuken	8	8	8
Sanitair	12	12	12
Buitenruimte	2	2	2
Verwarming	11	11	11
Subtotaal	110	106	101
WOZ-punten	60	60	60
Max. Punten	170	166	161

Variant 2	
Buurt:	Da Costabuurt-Noord
Woonopp.	78 m2
WOZ per m2	€ 6.859
WOZ woning	€ 535.002

Punten	Ergielabel		
	E	F	G
Opp. Vertrekken	78	78	78
Energieprestatie	-1	-5	-10
Keuken	8	8	8
Sanitair	12	12	12
Buitenruimte	2	2	2
Verwarming	11	11	11
Subtotaal	110	106	101
WOZ-punten	81	81	81
Totaal zonder cap	191	187	182
WOZ-cap ?	JA	JA	NEE
Totaal na WOZ-cap	186	186	182

(met dank aan Stichting !Woon)

Francke deed voor zijn onderzoek een beroep op data over het particuliere woningbezit uit het WoOn-onderzoek 2021 en baseerde de waarde-bepaling op de standaardmethode die ook door woningcorporaties wordt gebruikt. “Het verschil tussen de woningwaarde bij doorexplotatie en de uitpondwaarde wordt steeds groter. Van bijna 95 procent van de woningen in dat gereguleerde middensegment geldt straks dat de uitpondwaarde hoger is dan de waarde bij voortzetting van de exploitatie. Voor veel particuliere beleggers wordt het bedrijfseconomisch verstandiger hun woning te verkopen, uit te ponden aan de huurder, dan de exploitatie eindeloos voort te zetten.”

MEER WONINGVERKOOP

Die veranderende verhouding werpt zijn schaduw vooruit op het gedrag van beleggers. Voor de anonieme belegger in dit artikel is verkoop straks het overwegen waard. Hentenaar wacht af wat er precies gebeurt, maar acht verkoop op enig moment eveneens denkbaar. Makelaar Jerry Wijnen, voorzitter van Makelaarsvereniging Amsterdam, herkent dat beeld. “Makelaars zien dat steeds meer beleggers afscheid nemen van hun woningen. Dat gaat niet in één grote golf. Die eigenaren zijn afhankelijk van het vrijkomen van een woning, maar die trend is in Amsterdam onmiskenbaar te zien.”

Woningverkopen zullen de komende jaren worden versneld door wijzigingen in de fiscale sfeer, voorspelt Wijnen. Staatssecretaris Marnix van Rij, partijgenoot van De Jonge, ziet zich gedwongen tot wijziging van de belastingheffing in box 3 van de inkomstenbelasting. De Hoge Raad heeft een streep gehaald door de keuze uit het verleden om vermogen te belasten op basis van een fictief rendement. In 2026 moet een heffing over veronderstelde rendementen van kracht zijn. Voor de komende jaren is sprake van een overgangsregeling, waarbij over ruim 6 procent van het vermogen belasting moet worden betaald. Het precieze tarief kan nog veranderen. Na protesten van beleggers laat het kabinet aanvullend onderzoek doen. Bovendien wordt de regeling dat over een deel van de WOZ-waarde geen belasting hoeft te worden betaald, verder afgebouwd.

NEGATIEF RESULTAAT

Simone Carree heeft de calculator in de aanslag. Zij rekent voor dat als de plannen onverminderd doorgaan een belegger bij een WOZ-waarde van 575.000 euro meer dan 11.000 euro aan belasting moet betalen. “Denk aan een sociale huurwoning waarvan de huur nog geen 600 euro bedraagt en waar over de gehele waarde belasting moet worden betaald. Als ik rekening houd met reservering voor kosten van onderhoud, de energierekening voor de gemeenschappelijke ruimte, de opstalverzekering en de OZB-eigenarenbelasting, dan bedraagt het verlies op de woning ongeveer 6.000 euro. Sociale verhuur is nooit een vetpot geweest,

maar dat wist ik te compenseren door verhuur in de vrije sector. Als ook daar door hogere vermogensheffing het rendement omlaag gaat, al blijven mijn woningen in de vrije sector, dan is er binnen

'Voor veel particuliere beleggers is het verstandig hun woning te verkopen'

mijn portefeuille straks geen sprake meer van een positief resultaat.”

In haar stem klinkt een enorme boosheid door. “Ik heb die woningen gekocht om verzekerd te zijn van inkomen bij eventuele arbeidsongeschiktheid en na pensionering. Maar van een opbrengst om van te leven is straks geen sprake meer.” Het steekt haar vooral dat het kabinet in enkele maanden tijd haar financieel perspectief totaal onderuit haalt. Zij is niet de enige. Hentenaar roert zich op social media in het debat over het lot van kleine beleggers en krijgt aan de lopende band berichten van onthutste beleggers. Zij zien hun pensioen in rook opgaan. Zelf blijft hij tamelijk laconiek onder die financieel minder goede tijden. “Zo’n veranderd perspectief hoort bij het risico van beleggen. Als woningbeleggingen niet meer interessant zijn, dan moeten we op zoek naar andere vormen van vermogensopbouw.”

WONINGVERBETERING

Voor de anonieme belegger in dit artikel is dat tegen wil en dank niet anders. Hij draagt nog een andere route aan. De opbrengst van woningverkoop kan - feitelijk in lijn met de wens van minister De Jonge - ook worden gebruikt om de kwaliteit van de resterende portefeuille te verbeteren. “Op korte termijn komt één van mijn sociale huurwoningen leeg. Dat huis kan bij een stevige ingreep worden verduurzaamd naar een A+-label. Dat is niet goedkoop. Zo’n renovatie vraagt een investering van 135.000 euro, maar dan kan die woning met 190 punten net naar de vrije sector worden getild. En blijft exploitatie alsnog interessant.”

Wijnen wijst op een ander effect. “Een vrije sector huurwoning zal door krimp van de huurwoningvoorraad en regulering van het middensegment nog meer dan nu een schaars goed worden. Maar de vraag van bijvoorbeeld expats naar dergelijke woningen blijft onverminderd hoog en dan zullen die woningen onherroepelijk verder in prijs stijgen.” Daarin schuilt volgens hem een gevaar voor de economische ontwikkeling van de stad. “Als wonen voor expats of voor jonge mensen die een woning delen onbetaalbaar wordt, en bedrijven merken dat hun personeel geen onderdak meer kan vinden, dan verslechtert dat het vestigingsklimaat. Dat kan voor ons allemaal nadelig uitpakken. Veel beter is het om bij te bouwen.” ◉

(*de naam van de anonieme belegger is bij de redactie bekend)

Projectontwikkelaars zoeken woningcorporaties om nieuwbouwprojecten vlot te trekken

Corporaties zien taak in mid

In de woningwet van 2015 werd het de woningcorporaties moeilijk gemaakt om nog middeldure huurwoningen te bouwen. Dat moest de markt maar doen. Inmiddels waait de wind uit een andere hoek. Niet alleen het kabinet maar ook projectontwikkelaars nodigen corporaties nadrukkelijk uit om ook in dit segment te bouwen. Gaat dat gebeuren? { Fred van der Molen }



▣ NU VASTGOEDBELEGGERS AFHAKEN, doen ontwikkelaars vaker een beroep op woningcorporaties om middeldure huurwoningen te bouwen. In onder andere Breda en Den Haag doen corporaties dit al, zo bleek uit een rondgang van het FD. En ook in de Metropoolregio Amsterdam worden corporaties vaker benaderd door bouwers en ontwikkelaars met de vraag of ze projecten (deels) willen overnemen, aldus Joni Haijen, woordvoerder van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties: "Het is erg afhankelijk van de prijs die de bouwende partijen vragen of dat voor corporaties haalbaar en ook verantwoord is ten opzichte van alle andere opgaven. We kunnen als corporaties het product alleen overnemen tegen een acceptabele prijs, zodat we ook acceptabele huurprijzen kunnen vragen."

PERMANENTE MIDDENHUUR

De gestegen bouwkosten en oplopende rente maken het voor corporaties overigens net zo lastig als voor commerciële partijen om een bouwproject 'rond te rekenen'. Zo worstelt de Alliantie met een bijzonder nieuwbouwproject in Sloterdijk-Centrum.

In december 2020 sloot de gemeente Amsterdam opgetogen een overeenkomst met de Alliantie voor de bouw 120 woningen met een permanente middenhuur, een vurige wens van de toenmalige wethouder Ivens. Bij alle andere middenhuurprojecten eindigt de regulering namelijk altijd na een afgesproken termijn.

Maar twee jaar later blijkt de aanbesteding voor het project niet gelukt. De Alliantie is er financieel niet uitgekomen met een aannemer. Wordvoerder Annet Postma: "Dat betekent dat

wij opnieuw naar het plan en het ontwerp gaan kijken, zodat de kans op een passende bieding vergroot wordt. De Europese aanbesteding wordt na de zomer opnieuw gedaan."

50.000 WONINGEN

Corporaties zien voor zichzelf een taak om ook in het middeldure segment te bouwen. Haijen: "Wij zien dat huurders met een middeninkomen tussen wal en schip vallen. Iedereen is het erover eens dat er de komende jaren meer woningen bij moeten komen voor deze groep."

Ook 'Den Haag' vindt inmiddels dat er een corporatietask ligt om middeninkomens onderdak te bieden. Het kabinet sprak vorig jaar met de sector af om tot 2030 naast 250.000 sociale huurwoningen ook 50.000 middeldure huurhuizen te bouwen.

De voornemens van de Amsterdamse corporaties zijn in dat perspectief vooralsnog bescheiden, zo blijkt bij navraag. Enkele corporaties, zoals Eigen Haard en de Alliantie zijn ook de afgelopen jaren middeldure huurwoningen blijven bouwen, veelal als onderdeel van stedelijke vernieuwingsprojecten. De Alliantie verwacht dit jaar in Amsterdam en Diemen ruim 700 woningen op te leveren, waarvan 17 procent in het middensegment. Postma: "In de begroting hebben we voor de regio Amsterdam in de periode '23-'32 gemiddeld bijna 30 procent van de nieuwbouwproductie voor het middensegment bestemd."

Eigen Haard heeft 329 middeldure huurwoningen in de regio Amsterdam opgeleverd van 2019 tot en met 2021 en verwacht er in de periode 2023-2027 zo'n 427 te bouwen, bijna altijd als onderdeel van nieuwbouwprojecten met een combinatie van sociale en middeldure appartementen. De corporatie heeft als doel om naar een woningportefeuille te groeien met 11 procent middenhuur.

De Amsterdamse corporaties zetten volgens Haijen gezamenlijk in op de bouw van zo'n 1.600 middensegmentwoningen in de periode 2023-

De aangekondigde regulering van middenhuren schrikt corporaties niet af

densegment

2027. Dat is wellicht realistisch, maar volgens de MRA Woondeal gaat minister De Jonge er van uit dat de woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam ruim 7.000 woningen bouwen in de periode 2022-2030.

Deze aantallen maken in ieder geval duidelijk dat de pensioenbeleggers absoluut niet kunnen worden gemist in de MRA. In de hoofdstad zelf werden de afgelopen vier jaar al gemiddeld 1.600 middeldure huurwoningen per jaar in aanbouw genomen. Het huidige college wil dat aantal zelfs nog fors opvoeren, richting de 2.500 à 3.000 woningen.

GOEDKOPER LENEN?

De aangekondigde regulering van middenhuren schrikt corporaties niet af. "Wellicht dat sommige projecten wat moeilijker financierbaar worden omdat de marktwaarde lager is", zegt woordvoerder Wim de Waard van Eigen Haard. "Maar op hoofdlijnen past het wel op de manier hoe we nu werken."

Postma: "We moeten onze rekenmodellen wel tegen het licht houden. Maar omdat we er nu al vaak voor kiezen om woningen niet marktconform te verhuren, verwachten we niet dat deze regulering heel veel effect heeft." Bovendien worden in diverse MRA-gemeenten aan middenhuurprojecten al langer strenge eisen aan de huurhoogte gesteld.

De woningwet van 2015 maakte het voor woningcorporaties veel lastiger om nog middeldure huurwoningen te bouwen. Een deel van de destijds ingevoerde bureaucratische belemmeringen - zoals de 'markttoets' - is nu tot 1 juli 2025 opgeschort. Maar Aedes wil helemaal van die markttoets af. Die is volgens de brancheorganisatie achterhaald: "De afgelopen jaren is gebleken dat de markt niet of niet in voldoende mate voorziet in dit segment." Daarbij hebben corporaties langetermijnzekerheid nodig om volop nieuwe bouwplannen te ontwikkelen.



Sumatraplantsoen Amsterdam. Nieuwbouw van Eigen Haard met sociale huur, middenhuur en koopwoningen bij de oplevering in 2022. De corporatie is altijd middeldure huurwoningen blijven bouwen als onderdeel van vernieuwingsprojecten. Foto: Dirk Verwoerd

Er is nog een wens bijgekomen: 'geborgde financiering'. Met de verhoging van de reguleringsgrens naar 1.100 euro is het volgens de corporaties logisch om de financieringssystematiek tussen sociale en middenhuurwoningen gelijk te trekken. Voor de financiering van duurdere woningen moeten corporaties nu net als commerciële ontwikkelaars de markt op, terwijl ze voor de bouw van sociale huurwoningen kunnen lenen met door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd geld. De rentelasten zijn dan lager en er is minder onderpand nodig.

Er is nog een wens bijgekomen: 'geborgde financiering'

Tot 2015 konden corporaties al hun projecten - ook de bouw van koopwoningen - met dergelijke geborgde leningen financieren. Dit zeer tegen het zere been van commerciële ontwikkelaars, die lang en met succes hebben gestreden voor een 'gelijk speelveld'. Door de bouw van geregleerde middeldure huurwoningen als maatschappelijke taak (DAEB) te definiëren, is hier wellicht een mouw aan te passen. Maar of het kabinet ook op dit punt op eerdere schreden wil terugkeren is de vraag. ◉

Woningverkoop: "Het wordt NEE, tenzij..."

Wethouder Zita Pels presenteerde half februari de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Daarin wordt de visie van het huidige college op de 'volkshuisvestelijke opgaven' in beeld gebracht. Veel maatregelen richten zich op het efficiënter benutten van de Amsterdamse woningvoorraad. { Fred van der Molen }

DOORSTROMING

DE AAVZET stevig in op doorstroming, het beter benutten van de bestaande voorraad. Zoals de doorstroming van senioren vanuit een grote woning. Maar er zijn al jaren regelingen als Van Groot naar Beter en Van Hoog naar laag. Waarom werken die onvoldoende? En hoe kan het beter?

"Het is een enorme zoektocht. Het klopt dat die regelingen onvoldoende opleveren, dus dat moeten we veranderen. We gaan bijvoorbeeld een verhuisservice aanbieden. Deze doorstroming is belangrijk om meer woningen vrij te spelen voor starters en gezinnen. Bovendien: als een oudere van een grote naar een meer geschikte woning verhuist, leidt dat vaak tot meerdere verhuisbewegingen. Maar het is ook belangrijk dat senioren een woon-

plek krijgen die geschikter is om oud te worden. Heel veel ouderen willen graag verhuizen, maar zien er tegenop of lopen tegen regels aan. Bijvoorbeeld als ze willen ruilen met hun burens."

Het is nu al een dure regeling met een verhuisvergoeding van 6.000 euro. Dat gaat heel veel geld kosten?

Pels: "Zeker, maar met een belangrijk doel. Ook Amsterdam vergrijsst. Dat wordt voor de stad de komende decennia een enorme uitdaging. We moeten ook die zorg gaan leveren, met de tekorten aan handjes die er nu al zijn. Dan helpt het als ouderen langer thuis kunnen wonen, een geschikte woning hebben voor zorg en liefst minder verspreid wonen en dichtbij relevante voorzieningen. Daarom zetten we ook in op geclusterd wonen, woonzorgcirkels en Levenlang Thuisflats. We moeten hier wel stappen zetten. Want de huidige situatie is op termijn niet houdbaar."

'Grote gezinnen met stapelbedden en ouders die op de bank slapen of nog erger'

OPVALLENDE VOORSTELLEN

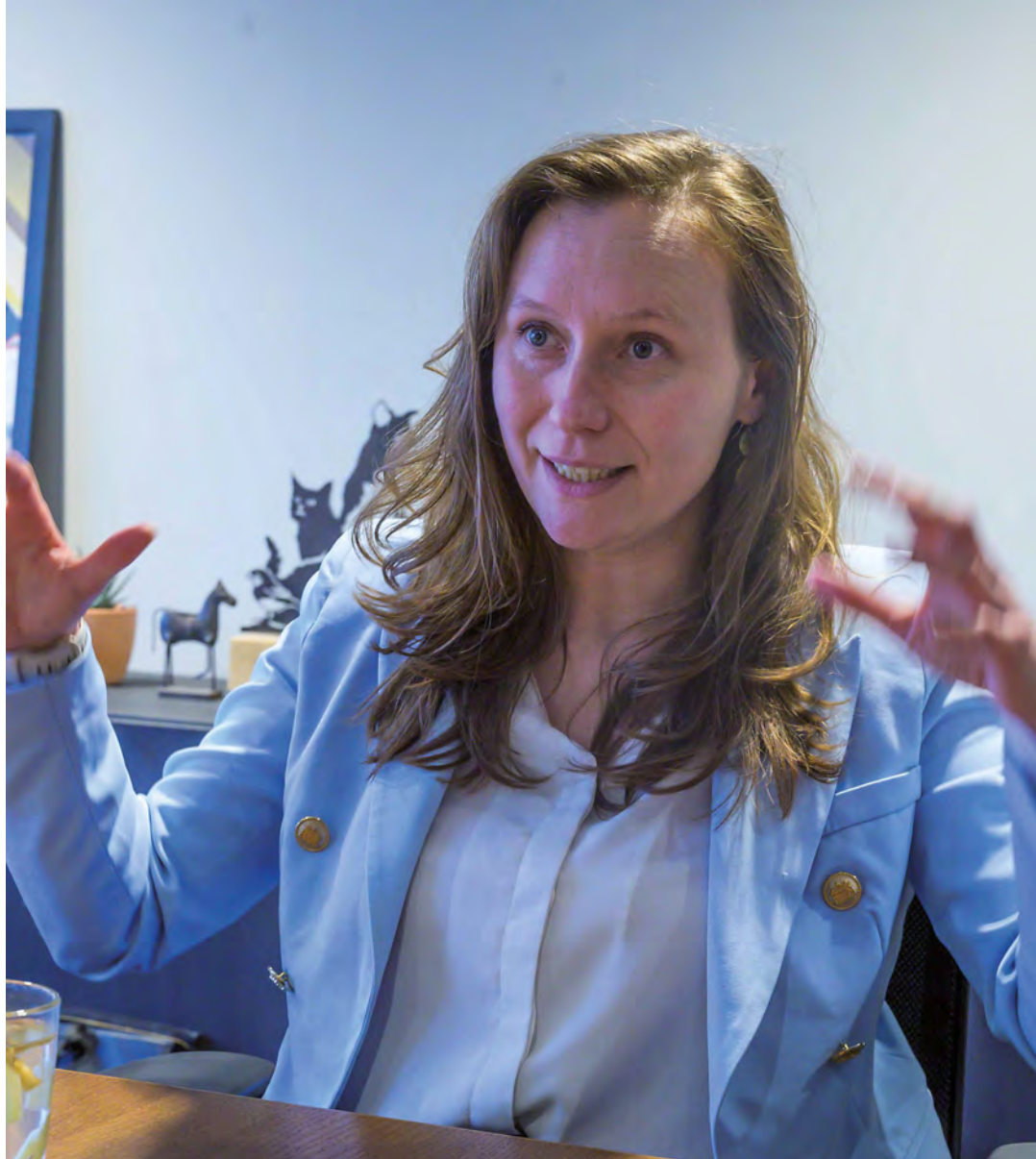
- De verkoop van sociale huurwoningen wordt geminimaliseerd. Het wordt: Nee, tenzij. Het mag alleen als de buurt er 'aantoonbaar door verbetert'. In 2021 verkochten de Amsterdamse corporaties nog 952 corporatiewoningen.
- Het Friends-contract komt terug. Vanaf 2024 wordt het weer mogelijk om met meerdere mensen een huurcontract te delen.
- Verhuur van middeldure huurwoningen wordt vergunningsplichtig. De huurder moet een middeninkomen hebben; de verhuurder moet bovendien woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten voorrang verlenen.
- Ouderen in grote woningen moeten meer dan nu worden verleid kleiner, passend dan wel geclusterd te gaan wonen. Er komt daarvoor meer begeleiding waaronder een verhuisservice.
- Grote gezinnen krijgen een grote woning aangeboden met een tijdelijk contract; als de kinderen het huis uit zijn moeten zij een aanbod voor een passende kleinere woning accepteren. Althans: er komt onderzoek naar de mogelijkheden.

Aandacht trok het voorstel om grote gezinnen een tijdelijk contract te geven voor een grote woning. Dat mag wettelijk voor woningen voor gezinnen met acht of meer personen. En dat gebeurt ook op kleine schaal in Amsterdam. U wilt verder gaan?

"We denken aan woningen met drie of meer slaapkamers. Maar dat is nog onderwerp van onderzoek. De reden is dat we heel veel overbewoning zien. Grote gezinnen met stapelbedden en ouders die op de bank slapen of nog erger. Grote woningen moeten we natuurlijk ook bijbouwen, maar dat helpt niet voor mensen die nu in de problemen zitten. We willen in de bestaande voorraad zorgen voor beweging, zodat meer mensen een passende woning krijgen."

MIDDENHUUR

Er ligt een wetsvoorstel om de middenhuren te reguleren. U wilt daar in Amsterdam een vergun-



ningstelsel aan toevoegen en kandidaten voorrang verlenen die een sociale huurwoning achterlaten?

"We zijn heel blij dat het mogelijk wordt de huren van meer woningen te reguleren. Wat ons betreft zou de grens hoger komen te liggen, op 1.250 euro in plaats van 1.100 euro. En ja, we gaan in de huisvestingsverordening opnemen dat die woningen tot 187 punten vergunningplichtig worden. Voorwaarden voor verhuur zijn dan dat de huurder niet meer dan een middeninkomen verdient. Bovendien moet de woning met voorrang worden aangeboden aan iemand die een sociale huurwoning achterlaat."

Geldt dat ook voor particuliere verhuurders? Dat gaat wel heel ver. Ik zit te denken aan de persoon die noodgedwongen tot zijn 27ste thuis woont en nu pakweg 47.000 euro verdient. Die heeft dan in Amsterdam noch recht op een sociale woning noch recht op een middeldure huurwoning.

"Het gaat om voorrang voor sociale huurders. Dus anderen houden wel kans. Maar het grote probleem is dat de woningmarkt zo vast zit dat je er niet meer tussenkomt. We doen dit eerst op deze manier om meer doorstroming op gang te brengen."

Gemeenten moeten straks erop gaan toezien of verhuurders niet te veel huur vragen en zich aan de

voorwaarden houden. Komt er met die regulering middenhuren niet een enorm handhavingsvraagstuk op de stad af?

"Absoluut. We zijn ons daar ook al flink op aan het

'Stoppen met verkoop is een brede oproep uit de stad geweest'

voorbereiden. Onze middelen zijn beperkt, dus we zullen keuzes moeten maken. Maar we zullen hier zeker onze handhavers opzetten."

VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

U wilt de verkoop van sociale huurwoningen stopzetten. Het uitgangspunt wordt: Nee, tenzij. De huidige verkoopafspraken gelden nog tot en met 2024. Hoe beweegt u de corporaties om de verkopen al eerder terug te schroeven?

"Over veel dingen trekken we met de corporaties samen op. Op dit punt voeren we met corporaties gesprekken. Zoals met de Alliantie rond de voorgenomen verkoop van woningen in het Entrepotdok. Stoppen met verkoop is een brede oproep uit de stad geweest. En wij vinden het belangrijk te

houden wat we hebben in een sector waar de tekorten al zo groot zijn."

Corporaties voeren steevast aan dat ze dat geld nodig hebben om te investeren. In 2021 ging dat bijvoorbeeld om ruim 300 miljoen euro. Je hoort vaak: 'door één woning te verkopen kunnen we er twee of drie terugbouwen'. Dat moet u toch aanspreken?

"Als je naar de cijfers kijkt zie je vooral een enorme afname de laatste twintig jaar. Tegelijkertijd snap ik dat de corporaties voldoende investeringsruimte nodig hebben. De verhuurderheffing is er nu wel af, maar een deel van die opbrengst gaat weer naar

'De corporaties zijn onze belangrijkste partners'

de fiscus door een sterk verhoogde vennootschapsbelasting. Wij pleiten er met de corporaties in Den Haag voor om die ook af te schaffen."

Zover is het voorlopig niet. Maar het wordt toch: Nee, tenzij? En hoe ziet u dat in de praktijk voor u?

"Wat ons betreft vindt verkoop alleen nog plaats op plekken waar het een bijdrage levert aan de buurt. Een plek waar het eventueel zou kunnen is een wijk met veel sociale huur. In de Wildemanbuurt hebben bewoners bijvoorbeeld aangegeven dat zij bij de vernieuwing ook doorstromingsmogelijkheden willen hebben naar middeldure huur of betaalbare koop. Corporaties zullen per project daarvoor toestemming moeten vragen. Maar we moeten dat allemaal nog uitwerken."

In het collegeakkoord staat dat u geen gezamenlijke prestatieafspraken meer wilt maken met de sector, maar per corporatie. Staat u er nog steeds zo in?

"Het staat er iets anders. Er staat dat corporaties individueel aanspreekbaar moeten zijn. De corporaties zijn onze belangrijkste partners. Op veel gebieden kunnen we goed net als in het verleden gezamenlijke afspraken maken. Maar er zijn en-

kele gebieden waarin ik mezelf de vrijheid wil geven om ook individuele afspraken te maken. Dan gaat het om verduurzaming en woningverkoop."

FAIR SHARE

In de AAV wordt onder de noemer 'fair share' een beroep gedaan op de regio om zijn verantwoordelijk te nemen voor de volkshuisvestelijke opgave. U zult dan ook wel blij zijn met de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting.

"Zeker. We zijn blij dat elke gemeente wordt verplicht zowel in hun nieuwbouwprogramma 30 procent sociale woningbouw op te nemen als 30 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan kwetsbare groepen. Veel mensen in een kwetsbare positie komen juist naar Amsterdam. Al die mensen moeten wij vervolgens huisvesten. Voor die opgave hebben we echt de regio nodig. Voor Amsterdam is dat een heel belangrijk punt."

Maar in diezelfde wet staat ook dat gemeenten die al veel sociale huur hebben, vooral middeldure woningen moeten bijbouwen. Amsterdam dus. Krijgt u geen problemen met de 40-40-20 programmering nu het Rijk de regio naar zich toetrekt?

"De wet geeft ook veel ruimte. We kunnen voor een stad als Amsterdam goed hard maken dat we moeten zorgen voor huisvesting van mensen die de stad maken. De nood is groot. Het beeld wordt opgehangen dat sociale huur alleen voor kwetsbare groepen is. Maar het gaat juist ook om mensen die de stad maken: politieagenten, verpleegkundigen, leraren, vuilnisophalers, enzovoort." ◉



AMSTERDAMSE AANPAK VOLKSHUISVESTING

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) heeft het college de 'volkshuisvestelijke opgaven' tot aan 2040 in beeld gebracht. Het document doet tevens dienst als de wettelijk vereiste vierjaarlijkse gemeentelijke woonvisie én als de woonzorgvisie. De AAV start met de constatering dat in alle woningsegmenten de balans tussen vraag en aanbod is verstoord en in het sociale segment nog het meest. Er vinden veel misstanden bij verhuur plaats en de kwaliteit en duurzaamheid van een substantieel deel van de woningvoorraad zijn onvoldoende. De AAV bevat doelen en maatregelen die zijn gericht op het realiseren van 'voldoende betaalbare en goede woningen in een ongedeelde stad'.

Voorafgaand is een uitgebreid meedenktraject georganiseerd, waarbij ook met moeilijk bereikbare doelgroepen gesprekken zijn gevoerd.

De AAV fungeert als de gemeentelijke inzet bij de nieuwe vierjaarlijkse prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties.

<https://aanpakvolkshuisvesting.amsterdam.nl/>



Interview: Karin Verdooren bestuurder bij Lieven de Key

"Meeste extra middelen gaan naar onderhoud en verduurzaming"

Karin Verdooren is nu een kleine twee jaar bestuursvoorzitter van Lieven de Key, de woningcorporatie die zich in de jaren daarvoor exclusiever is gaan richten op studenten en jongeren. Dat verandert niet, maar de komende jaren wordt er ook heel veel geïnvesteerd in de verduurzaming van de bestaande voorraad. { Fred van der Molen }

☒ *DIE MEER EXCLUSIEVE oriëntatie op de 'woonstarter' heeft tot veel onrust geleid onder bestaande huurders en conflicten met de eigen huurderskoepel. Ziet u aanleiding die koers bij te stellen?*

"Nee, dit is waar we van oudsher sterk in zijn. We hebben bovendien veel kleine woningen waar die doelgroep heel goed bij past. Daarbij is de slaagkans van jongvolwassenen nog altijd de slechtste van alle doelgroepen in Amsterdam. Maar ik wil wel gelijk benadrukken dat we ook veel doen voor de trouwe sociale huurders. Dit jaar investeren we weer meer in de bestaande voorraad, anderhalf keer zoveel als in 2022. We zijn nu met een enorme versnelling bezig van de verduurzaming van onze woningvoorraad, vaak gekoppeld aan de energietransitie.

Bijvoorbeeld?

We zijn ver in de voorbereiding van een verduurzamingsproject van onze woontorens in de K-buurt in Zuidoost. Die willen we aansluiten op het warmtenet. Dat doen we heel erg in samenspraak met Hart voor de K-buurt. We maken ons nu overigens wel grote zorgen over de gevolgen van de nieuwe Warm-

'Er zitten nog enkele projecten in de pijplijnen, maar verder heeft de gemeente geen locaties meer voor ons in de aanbidding'

tewet. Het kabinet wil dat warmtenetten in meerderheid in publieke handen komen. Prima, maar als dit tot gevolg heeft dat Vattenfall besluitvorming over investeringen opschort, is dat zo zonde voor projecten als deze. Wij hebben net een intensief traject met de bewoners achter de rug, waarbij is gekozen voor deze optie.

Bij een project in Amsterdam-Noord kiezen we voor een innovatieve technologie waarbij we water uit rioolwater gaan benutten. De gemeente heeft net besloten daar een subsidie voor te verlenen.

Welk deel van het wegvallen van de verhuurderheffing gaat naar onderhoud en verduurzaming?

"Bij Lieven de Key veruit het grootste deel. Met deze kanttekening dat de belastingheffing veel minder

'Wij selecteren de Nederlandse bewoners, dat zou je eigenlijk ook willen aan de kant van de statushouders'

afneemt dan het lijkt, omdat de vennootschapsbelasting, met name door het ATAD-deel, juist fors is verhoogd.

Het meeste geld gaat naar verduurzaming. Wij koersen er op dat we in 2028 van alle D tot en met G labels afzijn. Maar dat wordt spannend.

Renovatie en verduurzaming is kostbaar. Neem als voorbeeld de 348 woningen van De Punt in Amsterdam-Noord. We renoveren dat beschermde stadsgezicht met respect voor de historie. De woningen krijgen de oorspronkelijke elementen en kleuren terug én hebben straks een A-label. Maar dat kost wel 160 à 200 duizend euro per woning."

LOCATIES, LOCATIES

Lieven de Key heeft de afgelopen jaren duizenden studenten- en jongerenwoningen gebouwd. En zo ongeveer de helft van de Amsterdamse sociale woningproductie gerealiseerd. Kunnen jullie dat tempo volhouden? Er staat nog altijd een kleine miljard euro aan leningen uit.

"Onze ambitie is ook de komende periode jaarlijks 600 à 700 woningen te bouwen. Onze financiële positie is gezond, dus dat zit niet in de weg. Onze grootste zorg is of we voldoende locaties kunnen krijgen. Deze maanden leveren we met de projecten Lariks en Mahonie bijna 500 wooneenheden op in de Houthavens. Er zitten nog enkele projecten in de pijplijnen, maar verder heeft de gemeente geen locaties meer voor ons in de aanbidding. Die zullen we dus zelf moeten acquireren, want het blijft bittere noodzaak om woningen voor starters toe te voegen. Zeker als je bedenkt dat er ook weer tijdelijke locaties gaan sluiten."

Hoe beoordeelt u in dit verband dat Amsterdam heeft geweigerd het convenant Studentenhuisvesting te verlengen.

"Zeer teleurstellend. Het is zo belangrijk dat er meer studentenwoningen komen. Wat men ook beweert,

zo'n convenant levert extra aandacht en afspraken op. We moeten nu zorgen dat studentenhuisvesting een plek krijgt in de samenwerkingsafspraken. Want er zijn zoals ik al zei op dit moment nog geen nieuwe locaties waar wij studentenwoningen kunnen bouwen."

In de complexen Lariks en Mahonie krijgen jonge starters een deelwoning. De afgelopen jaren bouwen jullie vooral studio's. Waarom nu meerkamerwoningen?

"Dit nieuwe concept is het resultaat van woonwensenonderzoek en adviezen van jongerenclubs als UPLIFT. Het gaat om units met drie kamers en een gemeenschappelijke woonkeuken, waarbij de kamerbewoners wel hun eigen sanitair hebben. Dat laatste vindt men heel belangrijk. Ook bijzonder bij dit project is dat we de bewoners via een matching tool met elkaar in contact hebben gebracht. Tijdens een zeer geanimeerde ontmoetingsavond kon men vervolgens de inschrijving 'verzilveren'. We brengen zo mensen met elkaar in contact. Hier ontstaan nieuwe vriendschappen. De huur bedraagt zo'n 250 euro plus servicekosten."

Studentenhuisvesters, zeker de commerciële, bouwen liever studio's omdat ze veel meer huur kunnen vragen, terwijl de huurtoeslag de woonlasten voor studenten betaalbaar houdt. Is dit concept lastiger rond te rekenen?

"Er zijn jongeren die het juist fijn vinden om een woonkeuken te delen. Ook voor deze doelgroep willen we bouwen, ook al is het financieel rendement misschien minder gunstig."

HET STARTBLOK-CONCEPT

Amsterdam en Lieven de Key pionierden met het Startblok-concept waarbij Nederlandse woonstarters volgens een 50-50-verdeling werden gehuisvest met statushouders. Andere corporaties kopieerden deze aanpak. Bij elkaar hebben zo duizenden jongeren woonruimte gekregen. Maar uit krantenartikelen en ook uit onderzoek blijkt dat het niet in alle gemengde wooncomplexen veilig wonen is. Het Amsterdamse college stelt in reactie daarop een aantal wijzigingen voor, waaronder een kleiner aandeel statushouders in grote locaties, inzet op kleinere locaties en intensievere begeleiding.

Wat vindt u van deze adviezen?

"Voor nieuwbouw vind ik een kleinere omvang een goed uitgangspunt. In onze permanente Startblok-vestigingen, zoals Startblok Wormerveerstraat in de Spaarndammerbuurt, is dat ook het geval. Maar daar moet je wel de locaties voor hebben. Ik weet niet of de oplossing zit in een kleiner aandeel statushouders. Het gaat ook vaak goed. Betere begeleiding? Graag. Soms komen trauma's pas na lange tijd naar buiten. Ook dan moet er nog begeleiding zijn vanuit zorginstellingen en Vluchtelingenwerk.

Wij selecteren de Nederlandse bewoners, dat zou je eigenlijk ook willen aan de kant van de statushou-

ders. Dat ze bewust kiezen voor deze woonvorm. En ook dat ze beter worden toegeleid naar werk en scholing en niet de hele dag op hun kamer hangen."

In de studie van Sara Khalloufi, winnaar van de Je-roen van der Veer-scriptieprijs staat dat vrouwelijke statushouders zich vaak geïntimideerd en onveilig voelen vanwege mannelijke medebewoners uit hun eigen cultuur. Zij pleit voor kleinere projecten. En ook voor relatief meer vrouwen of zelfs 'women-only'-woonomgevingen. Hoe staat u daar tegenover?

"In de praktijk is dat erg lastig als je ook de taak hebt veel statushouders te huisvesten. De instroom bestaat voornamelijk uit mannen. Wij huisvesten wat het COA ons aanbiedt. Als je woningen labelt voor vrouwen leidt dat tot leegstand, tenzij je dan meer Nederlandse vrouwen een plek aanbiedt."

JONGERENCONTRACT

Alle woonstarters krijgen bij Lieven de Key een jongerencontract. Vorige zomer kwam een RIGO-onderzoek naar buiten. Een van de conclusies was dat de tijdelijkheid tot veel stress leidt. Vervolghuisvesting vinden is uitermate lastig, en de corporaties doen heel moeilijk over de wettelijke mogelijkheid tot verlenging met twee jaar. Waarom is er nog niets gebeurd met dat rapport?

"De gemeente en de corporaties hebben besloten de aanbevelingen mee te nemen met de nieuwe prestatieafspraken."

Trekken de corporaties inmiddels één lijn ten opzichte van verzoeken voor uitstel? Bijvoorbeeld om nooit een ouder met kind op straat te zetten?

"Dat laatste wil je natuurlijk nooit. Maar er is niet één procedure. We kijken heel zorgvuldig met meerdere mensen naar schrijvende situaties. Waarbij we ook nagaan hoeveel moeite iemand heeft gedaan iets anders te vinden. Ik kan daar geen algemene uitspraken over doen."

Huurdersorganisaties ageren tegen alle tijdelijke contracten. Ook tegen de jongerencontracten. Hoe kijkt u daar naar? Is het jongerencontract houdbaar?

"Het lastige in dit soort debatten is dat de onzichtbare doelgroep - de woningzoekende - niet aan het woord komt. Huurdersorganisaties vertegenwoordigen vooral de zittende huurders. Het jongerencontract heeft de kansen voor met name Amsterdamse jongeren enorm vergroot. Uit het RIGO-onderzoek blijkt ook dat de huurders heel dankbaar zijn dat ze met voorrang aan huisvesting zijn geholpen. Die stress begrijp ik. Maar welke stress hebben al die jongeren die níét in aanmerking zijn gekomen voor een betaalbare woning? Ik hoop dat de politiek zich realiseert hoe belangrijk het voor de stad is dat jongeren er woonruimte kunnen blijven vinden."

Bovendien, dit jaar is een nieuw systeem voor woonruimteverdeling ingegaan. Jongeren kunnen nu na afloop van hun contract in aanmerking ko-



men voor 10 extra Startpunten. In combinatie met hun opgebouwde wachtpunten (=woonduur) vergroot dat hun kansen op een reguliere sociale huurwoning aanzienlijk, zeker als ze actief zoeken."

"GEEN DUIDELIJKE KEUZES

Wat was uw eerste reactie na het lezen van de gemeentelijke Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting?

"We herkennen de aandachtsgebieden van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en het toevoegen van sociale huurwoningen voor de stad. We missen echter duidelijke keuzes en focus. We hebben een beperkte hoeveelheid geld en capaci-

'Het jongerencontract heeft de kansen voor met name Amsterdamse jongeren enorm vergroot'

teit en kunnen niet alles doen. Welke prioriteiten kiest de gemeente echt? Daarnaast missen we de aandacht voor jongeren en studenten. Terwijl jongeren zo belangrijk zijn voor de dynamiek van de stad. Deze groep heeft de laagste slaagkans op de woningmarkt en verdient meer aandacht."

PRESTATIEAFSPRAKEN

De Amsterdamse corporaties maken sinds jaar en dag collectieve afspraken met de gemeente. Het college wil nu individuele prestatieafspraken maken. Goed idee?

"Nee. Als je als corporatie één-op-één afspraken maakt, wil je natuurlijk alleen dat vastleggen wat je zeker kunt waarmaken. Met een gezamenlijk bod kun je gewoon verder gaan. Want juist omdat we het samen doen, kunnen we goed bijsturen. Dat hebben we vorig jaar ook rond een aantal afspraken gedaan om de afgesproken targets te halen, zoals bij huisvesting van kwetsbare bewoners. Ik denk dat de gemeente zich enorm tekort doet als ze één op één afspraken gaat maken." ◊

Jaarlijks komen er netto bijna 14.000 woningen bij

Er wórdt veel gebouwd in

Er zijn meer woningen nodig om de woningnood te bestrijden. Zeker. Maar er wordt al jaren veel gebouwd in de regio Amsterdam. Alleen blijft de hoofdstad ook als een magneet mensen aantrekken. Het inwonertal van de hoofdstad neemt daardoor jaarlijks gemiddeld met ruim negenduizend mensen toe. { Fred van der Molen }

☒ **WONINGZOEKENDEN ZULLEN HET** nauwelijks merken, maar de Metropoolregio Amsterdam (MRA) krijgt er jaarlijks bijna 14.000 woningen bij; het saldo van nieuwbouw, transformatie, sloop en andere mutaties. Bij de in de Metropoolregio afgesproken bouwdoelstellingen kan dan ook een vinkje. Bijna de helft daarvan werd in de periode 2018-2022 (gemiddeld 6.500 per jaar) in de hoofdstad zelf gerealiseerd. En voor 2023 en wellicht 2024 ziet er het ook nog goed uit, gezien de

duidend achter bij de gemeentelijke doelstelling voor dit decennium (gemiddeld 2.225 per jaar). In Lelystad, die andere polderstad met veel ruimte, neemt de bouwproductie sinds 2020 weer duidelijk toe, maar daar gaat het om veel lagere aantallen, vorig jaar 474 woningen. Westelijk van Amsterdam draagt Haarlemmermeer het meeste bij aan de woningbouw, al zakte de productie in 2022 (tijdelijk?) naar 774 woningen. De piekperiode in Diemen is na de bouwhausse op Holland Park duidelijk

de bange vraag is of de huidige hoge productie wel is vol te houden. De voor tekenen zijn niet gunstig. Het aantal verleende bouwvergunningen zakte behoorlijk gaandeweg 2022. Uiteindelijk lag het aantal vergunde nieuwbouwwoningen vorig jaar landelijk 16 procent lager dan in 2021. Toen werd met bijna 76.000 vergunde woningen het hoogste aantal in jaren bereikt.

Net nu een gedreven minister op allerlei manieren inzet op versnelling van de bouwproductie, zit veel tegen: stikstof, stijgende prijzen, hogere rente, onzekere geopolitieke omstandigheden. Grote beleggers maken een terugtrekkende beweging; nieuwbouwkopers laten het afweten. Projecten vallen daardoor stil of ondervinden vertraging. Neem Park Valley in Diemen, het vervolg op Holland Park, een project van 706 woningen, waarvan 212 sociale huur, 170 middeldure huur en de rest koop. De verkoop viel ineens stil in fase 2. Van de 75 appartementen, is slechts 13 procent verkocht. De weinige voorlopige contracten zijn ontbonden en ontwikkelaars BPD en Dura Vermeer werken aan een plan B: de bouw van de geplande huurwoningen naar voren halen.

Deze ontwikkeling is exemplarisch: het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen daalde in 2022 met 31 procent ten opzichte van het jaar ervoor, terwijl er sinds 2019 niet zoveel huurwoningen werden vergund. Zo beschouwd is het nog een geluk dat in Amsterdam en omgeving heel veel huurwoningen in de programma's zitten. In onzekere tijden sneuvelt de nieuwbouw koop stevast als eerste. ◉

Net nu een gedreven minister op allerlei manieren inzet op versnelling van de bouwproductie, zit veel tegen

aantallen die Amsterdam in 2021 en 2022 in aanbouw nam: respectievelijk 7.410 en 8.401 woningen. In de laatste 9 jaar zijn er maar liefst ruim 63.000 woningen in aanbouw genomen in de hoofdstad.

In de regio worden na Amsterdam de meeste woningen in Almere gebouwd. De bouwproductie ligt in deze groeigemeente de afgelopen jaren gemiddeld rond de 1.500 woningen en blijft daarmee nog be-

voorbij: van 1.218 woningen in 2019 naar 141 vorig jaar.

MINDER BOUWVERGUNNINGEN

Half maart sloot minister De Jonge met de provincies Noord-Holland en Flevoland en gemeenten een regionale 'woondeal' af met zeer ambitieuze productie-doelen voor 'betaalbare woningen. Maar

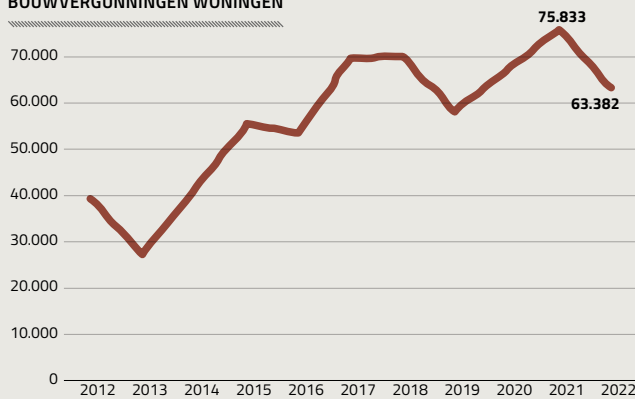


de regio Amsterdam

BOUWVERGUNNINGEN: ZWAAR WEER OP KOMST

Afgaande op de bouwvergunningen krijgt de landelijke woningproductie op termijn een knauw. Er werd voor bijna 34.000 koopwoningen een vergunning afgegeven, dat is een daling van 31 procent ten opzichte van 2021 en het laagste aantal sinds 2019. Maar het aantal vergunde huurwoningen nam juist toe, met 9 procent ten opzichte van 2021. Per gemeente zijn de jaarlijkse fluctuaties groot en niet per se een betrouwbare indicator. Maar het lijkt geen goed nieuws dat het aantal vergunde woningen in Almere en Amsterdam - de grootste bouwers in de regio - beide met zo'n 19 procent daalden.

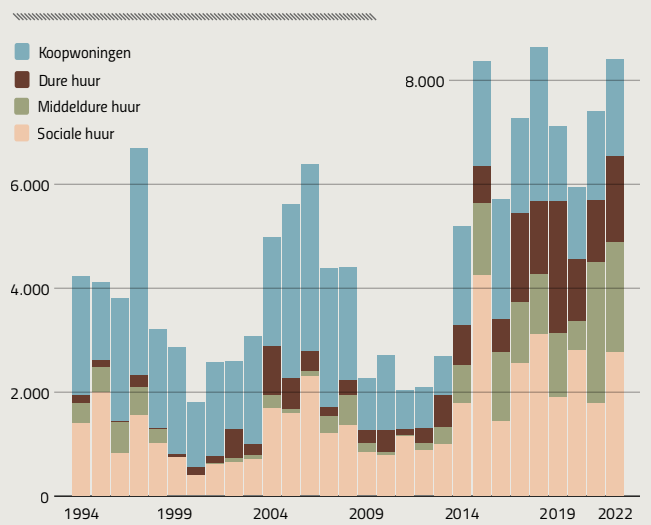
BOUWVERGUNNINGEN WONINGEN



BOUWSTART: ER ZIJN NOG VEEL WONINGEN IN AANBOUW

In de MRA monitort helaas alleen Amsterdam de bouwstart van projecten. Dat geeft een goede indicatie wat er aan zit te komen. En dat is nogal wat: in 2021 is in de hoofdstad de bouw van 7.410 woningen gestart, in 2022 van maar liefst 8.401 woningen. In de laatste 9 jaar zijn er ruim 63.000 woningen in aanbouw genomen in de hoofdstad.

START BOUW VAN WONINGEN IN AMSTERDAM

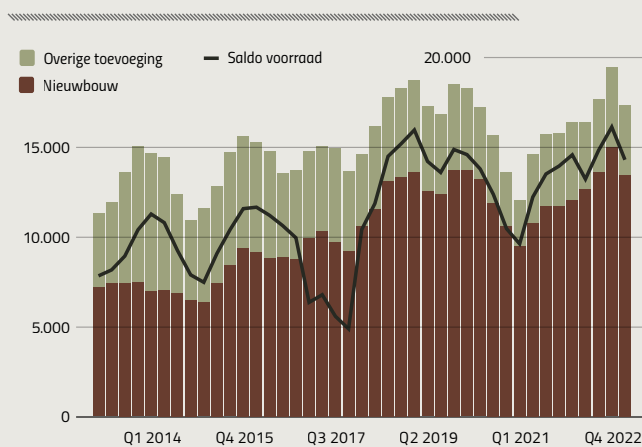


OPLEVERINGEN: ER ZIJN VEEL WONINGEN GEBOUWD IN DE MRA

De Metropoolregio Amsterdam krijgt er sinds 2018 jaarlijks zo'n 14.000 woningen bij, het saldo van nieuwbouw, transformatie, sloop en andere mutaties.

Zie voor woningproductie per MRA-gemeente: nul20.nl/MRA_woningproductie_2018-2022

METROPOOLREGIO AMSTERDAM - TOENAME WONINGVOORRAAD



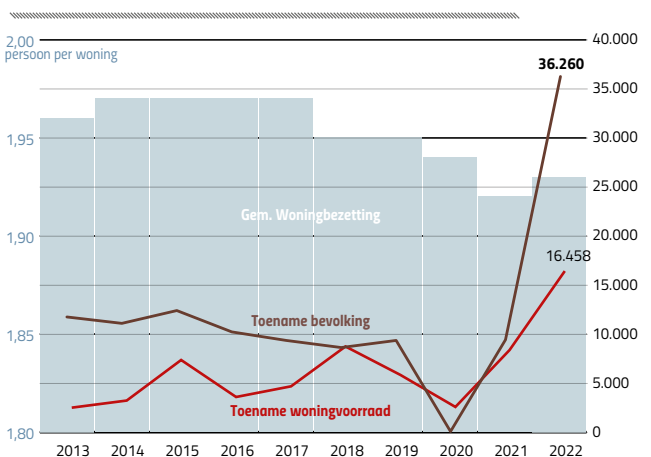
Per staaf jaartotaal van voorafgaande vier kwartalen. De categorie 'Overige toevoegingen' betreft o.a. woningen die via transformatie ontstaan. In de rode lijn ('saldo voorraad') zijn alle mutaties, waaronder sloop verwerkt.

Bron: CBS/bewerking NUL20

VEEL MEER WONINGEN MAAR NOG VEEL MEER INWONERS

De woningbouw in Amsterdam houdt bijna gelijke tred met de snelle groei van de bevolking: in een verhouding 1 op 2. De gemiddelde woningbezetting blijft daardoor redelijk constant bewegen tussen de 1,93 en 1,97 bewoner per woning. Gemiddeld groeit de bevolking van Amsterdam met zo'n 9.000 à 10.000 inwoners per jaar, als we de annexatie van Weesp in 2022 buiten beschouwing laten. Ook het coronajaar 2020 wijkt sterk af.

AMSTERDAM TOENAME BEVOLKING VERSUS WONINGVOORRAAD





Brandweer verlangt extra maatregelen bij containerwoningen

✦ In de 45 tijdelijke containerwoninggebouwen in Amsterdam is geen sprake van acuut brandonveilige situaties, zo blijkt uit onderzoek van gemeente en brandweer. Nergens is per direct ontruiming noodzakelijk. Wel moeten in het merendeel van die complexen extra maatregelen worden genomen om de brandveiligheid te verhogen. Aanleiding voor het veiligheidsonderzoek is de brand november vorig jaar in een complex van Lieven de Key in Riekerhaven. De brandweer is kritisch op het gebruik van een zogeheten schildak boven de woningen. Daaronder kan zich binnen minuten hitte en rook verzamelen. Lieven de Key laat weten dat die gebouwen 'voldoen aan alle wettelijke brandveiligheidseisen'. Wel overlegt de corporatie met gemeente en brandweer over aanvullende maatregelen.

Aedes: 'Schaf markttoets helemaal af'

✦ Aedes wil helemaal af van de zogeheten 'markttoets' voor bouwplannen in het middensegment. Die toets is tijdelijk opgeschort tot 1 juli 2025. De markttoets houdt in dat corporaties pas middeldure huurwoningen mogen bouwen als marktpartijen geen belangstelling hebben. Die toets is volgens de brancheorganisatie van corporaties achterhaald gezien de enorme woningbouwopgave. Definitief afschaffen geeft corporaties de langetermijnzekerheid die nodig is om volop nieuwe bouwplannen te ontwikkelen. Aedes wil ook dat dergelijke woningen met gereguleerde huurprijzen met dezelfde condities gefinancierd moeten kunnen worden als sociale huurwoningen (DAEB): met dekking van Waarborgfonds Sociale Woningbouw.



Amsterdam: zware achterstand bij huisvesting statushouders

✦ Het lukt Amsterdam niet om voldoende huisvesting te vinden voor statushouders, dat blijkt uit het jongste overzicht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Weliswaar vonden in de eerste twee maanden van dit jaar 164 vergunninghouders huisvesting, de achterstand blijft onveranderd omvangrijk. De gemeente Amsterdam begon 2023 met een achterstand van 610 plekken, terwijl de taakstelling van het Rijk voor het eerste halfjaar van 2023 opliep naar 1.081. In de laatste zes maanden van vorig jaar vonden 529 mensen definitief onderdak.



'Stop religieuze twist over binnen- of buitenstedelijk bouwen'

✦ Minister Hugo de Jonge roept de nieuwe provinciale partijen in Noord-Holland op een einde te maken aan de 'bijna religieuze twist' over binnen- of buitenstedelijk bouwen. "Gun die dorpsgemeenschappen een straatje erbij". Tevens riep hij gemeenten bij de ondertekening van de MRA Woondeal op hun NIMBY-gedrag over het huisvesten van kwetsbare groepen te beëindigen. "Meer solidariteit is nodig in Noord-Holland."

Bijna alle geplande woningproductie in Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam is binnenstedelijk. De Jonge onderschrijft die richting maar vreest dat daar juist de komende jaren business cases moeilijker zijn te realiseren. Ook daarom pleit hij ervoor om minder dogmatisch om te gaan met woningbouw 'in het groen', voorzover dat geen natuur maar weiland betreft.

De Jonge: "We moeten de natuur beschermen en de schaarse ruimte zoveel mogelijk behouden. Daar gaan we niet van afwijken. Maar we moeten wel echt met meer welwillendheid kijken naar andere locaties in kleinere dorpskernen. De eerste reden is dat we die 900.000 woningen voor 2031 anders niet gaan halen. Omwille van de aantallen moet je ook buitenstedelijk bouwen. Maar misschien nog belangrijker: ook vanwege de leefbaarheid van die gemeenschappen is het nodig."



Amsterdam tempert zelfbouwambities

✦ Het Amsterdamse college trekt de eerdere doelstelling in om 600 zelfbouwoningen per jaar, waarvan 350 voor wooncoöperaties, te realiseren. Dat aantal is trouwens de afgelopen jaren nimmer gehaald. Het gemeentelijke Team Zelfbouw wordt verkleind en vanaf dit jaar is de post zelfbouw uit de begroting geschrapt. Binnen deze mogelijkheden geeft de gemeente prioriteit aan collectieve vormen van zelfbouw zoals wooncoöperaties. Voor de realisatie daarvan wordt gezocht naar samenwerking met woningcorporaties en andere ontwikkelaars.

Amsterdamse huurdersorganisatie keert zich tegen terugkeer friends-contract

✳ De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) keert zich tegen wijziging van de huidige strenge regels voor woningdelen. Ook is men tegen elk ander voorstel dat de rechten van huurders vermindert. Zo wil wethouder Zita Pels met tijdelijke contracten meer doorstroming bewerkstelligen bij zeer schaarse woningen zoals grote gezinswoningen en rolstoelwoningen.

Niet meer uit het nieuws: Change=

✳ Verhuurder Change= zit in de hoek waar de klappen vallen. Nadat het veelbekeken online-programma BOOS de verhuurpraktijken van eigenaar Ralph Mamadeus al in diverse uitzendingen op de korrel nam, verloor Change= wederom een proces over te veel berekende servicekosten. Huurders van woningcomplex Change= in Amsterdam-Zuidoost hoeven over 2019 maar een kwart van de in rekening gebrachte servicekosten te betalen, zo besloot de kantonrechter in een procedure aangespannen door Mamadeus.

Een kleine meevaller is er wel voor de belaagde beheerder. CBRE, eigenaar van de andere vestiging in Nieuw-West, wil van Change= af als beheerder vanwege 'veelvuldig onzorgvuldig handelen'. Maar de kantonrechter heeft verboden dat de internationale vastgoedinvesteerder de beheerovereenkomst met onmiddellijke ingang opzegt. "De beheerder verdient een redelijke termijn om verbeteringen door te voeren", zo bepaalde de kantonrechter half maart.

Change= ontwikkelde twee complexen in Amsterdam en verkocht ze vervolgens aan buitenlandse investeerders. In beide complexen bleef Change= wel de beheerder.



Veel nieuwe wetgeving

✳ De eerste maanden van het jaar regende het wetsvoorstellen die de volkshuisvesting en ruimtelijke ordening raken. Dit zijn de belangrijkste:

- # Met het **Wet versterking regie volkshuisvesting** wil minister Hugo de Jonge de Omgevingswet, Huisvestingswet, Woningwet en Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 wijzigen. Hij wil de rol van overheden versterken door wetgeving en woondeals de bouwproductie op te krikken, vooral die van betaalbare woningen. Dat is medio vorig jaar al gestart met de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, Woonbond en VNG. Die afspraken zijn daarna vertaald naar provinciale woningbouwafspraken en vervolgens in regionale Woondeals. Al die afspraken tellen op naar de 900.000 woningen die tot en met 2030 moeten worden gebouwd, waarvan twee derde in het segment 'betaalbaar'. Het gaat in het wetsvoorstel dus om regie op aantallen woningen, betaalbaarheid en locaties. De consultatieperiode loopt tot 30 maart.
- # Het voorstel **Wet betaalbare huur** roept de meeste weerstand op. Het voorstel om de middenhuur te gaan reguleren stuit op veel weerstand en scepsis van beleggers. De wet voorziet in het optrekken van de reguleringsgrens van zo'n 142 punten naar 187. Ook wordt het puntenstelsel WWS gemoderniseerd, waarbij het energielabel een veel belangrijkere factor wordt. Zie ons dossier vanaf pagina 4. De consultatieperiode eindigde 28 maart.
- # De **Wet goed verhuurderschap** is al aangenomen in de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden. De wet voorziet in normen voor goed verhuurderschap en geeft gemeenten de mogelijkheid een verhuurvergunning in te voeren. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder. En ze kunnen forse boetes uitdelen.



Historische uitstraling keert terug in De Punt

✳ De eerste bewoners zijn inmiddels teruggekeerd in hun gerenoveerde woningen in de wijk De Punt in Amsterdam-Noord. De woningen laten weer de oorspronkelijke elementen en kleuren zien die bij vorige opknapbeurten waren verdwenen. De Punt is inmiddels een rijksbeschermd stadsgezicht met karakteristieke kleine woonblokken en pleintjes. In het voorjaar van 2022 startte bouwer ERA Contour met de werkzaamheden. De gerenoveerde woningen hebben energielabel A en moderne ventilatie. Eigenaar Lieven de Key verwacht de renovatie van alle 348 woningen in het najaar van 2024 te hebben afgerond.





Bewoners van De Halve Wereld op hun gemeenschappelijke middenterrein. De wooncoöperatie uit begin jaren '80 telt uit 118 sociale huurwoningen

Zo kan het ook: wooncoöperaties in panden van woningcorporaties

Confectieleverancier moet

De Halve Wereld en Copekcabana: twee wooncoöperaties die onder de vlag van Ymere zoveel mogelijk zelf regelen. De ene al bijna 40 jaar, de andere sinds een paar maanden. Is deze vorm van zelfbeheer een goed alternatief voor zelfbouw? De balans tussen autonomie en regelgeving komt niet zonder slag of stoot tot stand. { Christine van Eerd }

☒ ZELF WONINGEN BOUWEN en er met een groep gelijkgestemden gaan wonen. Een wooncoöperatie klinkt ideaal, maar blijkt in de praktijk uitermate lastig via zelfbouw te realiseren. De initiatiefnemers van De Nieuwe Meent in Amsterdam kunnen erover meepraten. Bieden zogenaemde beheercoöperaties, waarbij een woning-

corporatie eigenaar blijft van het vastgoed, geen realistischer alternatief?

Recente voorbeelden daarvan zijn de wohntoren Akropolis op Zeeburgereiland of het Shafyhuys. Maar nieuw is het niet. In de jaren tachtig kregen vele kraakpanden en hun bewoners zo een nieuwe - legale - toekomst. In diezelfde periode bouwden gemeentelijke woningbedrijven onder de noemer van 'Centraal Wonen' ook diverse nieuwbouwprojecten voor woongemeenschappen. Voorbeelden zijn het Woonkollektief Purmerend en De Halve Wereld in Amsterdam, waar 'de brutalen' al bijna 40 jaar in zelfbeheer leven.

AMSTERDAMS BELEID VOOR WOONCOÖPERATIES

Wooncoöperaties zijn als nieuwe organisatievorm opgenomen in de Woningwet van 2015. Om de initiatieven te versterken, kwam Amsterdam in 2019 met een actieplan. De ambities waren groot, de praktijk bleef stroef. Mede door de stijgende bouwkosten is zelfbouw vrijwel niet rond te rekenen. Meer kansen liggen er volgens een recente beleidsbrief van wethouder Van Dantzig bij beheercoöperaties waarbij woningcorporaties het vastgoed in eigendom houden en huurders een grote mate van het beheer zelf doen. Zie ook: nul20.nl/amsterdam-tempert-zelfbouwambities

DE HALVE WERELD

Wat betekent zelfbeheer in een pand van een woningcorporatie? We gaan daarvoor langs bij twee projecten met een zeer verschillende ontstaans-



Bewoners van Copekcabana

maatpak leveren

geschiedenis. Maar wel met dezelfde eigenaar: Ymere.

De Halve Wereld is een complex met 118 sociale huurwoningen rond het Joods Museum. Het is gebouwd bovenop de tunnelbuis van de metro; de metro die in de jaren zeventig aanleiding was voor de Nieuwmarktrelen en stimulans voor woonexperimenten.

Voorzitter Jos Verbrugge licht het zelfbeheer toe: “Wij doen het klachtenonderhoud en het mutatieonderhoud, maar ook de woningtoewijzing en de huurincasso. Daarvoor hebben we allerlei werkgroepen. Een reparatie meld je aan Jenny of Willem. Zij kijken of we het zelf kunnen oppakken of een aannemer inhuren. We werken liefst met zzp'ers uit de buurt. Als er een huurachterstand is, gaan we er even langs. We hebben een gemeenschappelijke ruimte, een mooie binnentuin en organiseren allerlei activiteiten. De sociale cohesie is groot, juist omdat we gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen en oog houden voor de menselijke maat.”

OLIEMANNETJE

Deze vorm van zelfbeheer was een experiment in 1984. Het hield stand. Sterker nog, het oorspronkelijke contract is nog steeds van kracht. Wel werd eind vorig jaar een protocol vernieuwd: drie A4-tjes met meer gedetailleerde afspraken over de rolverdeling. Dat ging niet van een leien dakje.

Ymere wilde meer grip vanwege de opdracht vanuit de Woningwet om ‘compliant’ te zijn en om te voldoen aan de regels voor passend toewijzen. De Halve Wereld voelde zich overvallen en baalde bovendien dat gevelonderhoud veel te lang op zich liet wachten. In 2020 leidde dit tot een patstelling, waarbij ontbinding van het zelfbeheercontract dreigde.

Het kwam goed. Harm ten Zijthoff – oliemannetje, zoals hij zichzelf noemt, met een lange staat van dienst bij Ymere – wist het gesprek weer op gang te krijgen. “Ymere heeft ongeveer 120 woongroepen. De Halve Wereld is bijzonder vanwege de omvang. Wij wisten eigenlijk niks van die woningen, we hadden bijvoorbeeld geen plattegronden.” Tientallen gesprekken hebben plaatsgevonden voordat het vertrouwen was herwonnen en

'De sociale cohesie is groot, juist omdat we gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen'

een overzichtelijke set afspraken vastgesteld. Het gevelonderhoud is inmiddels gestart en wordt begin april afgerond.

ZELF TOEWIJZEN

Vroeger liep de verhuur van woningen in De Halve Wereld voor de helft via Woningnet, nu ligt

TIPS VOOR BEHEERCOÖPERATIES

- Beding een vaste contactpersoon bij de corporatie.
- Blijf leuke dingen doen met elkaar om de sociale cohesie te behouden.
- Besef dat het uitdenken van zelfbeheer veel tijd kost.
- Zorg voor een gezonde doorstroming in de commissies.

de toewijzing geheel bij de bewonersvereniging. Dat werd mogelijk omdat de gemeente Amsterdam vanaf 2022 coöptatie toestond aan erkende wooncoöperaties. De bewoners mogen dus voortaan zelf alle nieuwe huurders selecteren. Kandidaten moeten wel voldoen aan de financiële normen voor sociale huur (de 'passendheidsregels') en 30 procent van de vrijkomende woningen moet naar kwetsbare personen. Die hoopt De Halve Wereld te vinden bij statushouders die wel wat voelen voor zelfbeheer en in hun veerkrachtige gemeenschap een plek kunnen vinden.

“De Halve Wereld verdient ons vertrouwen, ze gaan immers al veertig jaar goed om met ons vastgoed”, zegt Ten Zijthoff. “Corporaties moeten leren om de boel niet dicht te regelen omdat wij wel zouden weten wat goed is voor de huurders.” Verbrugge is tevreden: “We hebben onze autonomie behouden en toewijzingsruimte gewonnen. Door goed overleg en een prettige samenwerking is er meer betrokkenheid. Het is fijn wonen terwijl zelfbeheer de corporatie veel werk uit handen neemt. Maar we zijn niet een soort vrijwilliger van Ymere.”

RUIMTE VOOR MAATWERK

Gloednieuw is het zelfbeheercontract van Copekcabana met Ymere. September 2022 kregen leden van de wooncoöperatie de sleutel van hun gerenoveerde woningen in de Van der Pekbuurt. Initiatiefnemer Bas van Vlaenderen, buurtbewoner en architect, vertelt dat in eerste instantie is gewerkt aan plannen om een blok woningen te

'Het coöptatierecht is belangrijk. Als je dat loslaat trek je de bodem onder het zelfbeheer vandaan'

kopen. Uiteindelijk werd Copekcabana geen vastgoedcoöperatie maar een beheercoöperatie. “Daar hebben we stevig over vergaderd. Er waren zorgen of we wel genoeg autonomie zouden houden.”

In de loop der jaren stapten mensen uit de coöperatie vanwege veranderende levenssituaties. De overgebleven groep van vijftien koos voor een ledenstop. Voorzitter Lotte Haase: “We wilden eerst duidelijkheid hebben en dan gericht mensen erbij zoeken.” De keuze voor een beheercoöperatie is volgens haar een goede zet geweest. “We zijn verlost van de financieringsperikelen en het gaf ons tijd en ruimte om het maatwerk te organiseren.” Dat duurde langer dan gedacht, het hele proces heeft zeven jaar geduurd: “Dat ik hier nu echt woon, is bijna niet te geloven”, zegt Jessie Wilms. “Ymere is een grote organisatie, waar beslissingen lang duren. Wij wilden niet afwachten en alleen reageren. Maar het was allemaal nieuw, al die details en regelgeving, en wij doen dat allemaal naast ons werk.”

MEER WETEN?

Kijk voor achtergrondinformatie op de websites van De Halve Wereld (<http://www.dehalvewereld.nl/>) en Copekcabana (<https://copekcabana.nl/>)

SLIMME PLATTEGROND

De dertig woningen van Copekcabana zijn flexibel in te delen, dankzij de slimme basisplattegrond die Van Vlaenderen bedacht. Er is een budget afgesproken voor reparatie- en mutatieonderhoud dat alleen daaraan mag worden

'Corporaties moeten leren om de boel niet dicht te regelen'

besteed. Daarnaast geeft Ymere een vaste vergoeding voor financieel, technisch en sociaal beheer. Dat bedrag kan Copekcabana vrij besteden aan zaken die de bewoners belangrijk vinden. De wooncoöperatie wil leefregels organisch laten groeien. “Het allerbelangrijkste is dat je elkaar in de basis vertrouwt”, zegt Wilms. “Doordat we elkaar zo goed kennen, gaat de zorg voor elkaar vrijwel automatisch.”

Alle bewoners doen mee met het zelfbeheer; de richtlijn is vier uur per week. Veel onderhoud is er nog niet. De technische commissie inventariseert wel opleverpunten, die ze collectief aan verhuurder en aannemer doorgeven. De werkgroep woningtoewijzing heeft het nu rustig, na een hectische tijd om de juiste bewoners te vinden. Er is actief gezocht naar mensen uit de buurt en naar mensen met aanvullende competenties. “Het coöptatierecht is belangrijk”, zegt Van Vlaenderen. “Als je dat loslaat trek je de bodem onder het zelfbeheer vandaan en komt het werk op te weinig schouders terecht.”

SPANNINGSVELD

Vanuit Ymere was Marieke Geljon betrokken als procesmanager. “De realisatie van Copekcabana was ingewikkeld, niet alleen voor de bewoners maar ook voor Ymere. We hebben met elkaar iets nieuws bedacht en zaken moeten uitzoeken. Er zit een spanningsveld tussen onze regels om zicht te houden op het vastgoed en de benodigde flexibiliteit om ruimte te bieden aan zelfbeheer.” Als voorbeeld noemt ze de puzzel bij de woningtoewijzing, waarbij mensen die enthousiast zijn voor zelfbeheer op het ijkmoment wel binnen de inkomensgrenzen moeten vallen.

Ten Zijthoff beaamt dat er veel tijd en energie gaat zitten in dit soort nieuwe trajecten. “Het is een mooie ambitie, maar mensen onderschatten nog wel eens wat zelfbeheer betekent en hoe je daarover goede afspraken kunt maken. Door de schaalgrootte is Ymere gedwongen tot confectie, terwijl er voor zelfbeheer behoefte is aan een maatpak. Het is een aandachtspunt hoe je daaraan invulling geeft, want daar gebeuren mooie dingen.” ◊

Bestuurlijke afspraken over bouw van meer dan 100.000 betaalbare woningen

Ambitieuze bouwplannen in MRA Woondeal

Het Rijk, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben afspraken gemaakt om de woningproductie te versnellen. De ambitie is om voor 2031 ruim 170.000 woningen toe te voegen, waarvan circa twee derde in het betaalbare segment. De hoofdstad zelf staat op de rol voor 67.500 woningen, 7.500 per jaar. { Fred van der Molen }

MINISTER HUGO DE Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening maakt deze maanden met provincies en/of regio afspraken over nieuwbouwoelstellingen tot en met 2030. Deze afspraken tellen op tot de 900.000 nieuwe woningen uit de Nationale Woon- en Bouwagenda. Daarin is tevens vastgelegd dat twee op drie nieuwbouwwoningen in de categorie betaalbaar moet vallen.

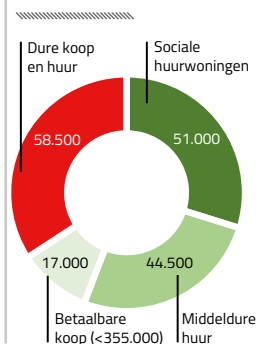
Dat geldt ook voor de Woondeal van de Metropoolregio. De MRA, die loopt van IJmuiden tot Lelystad, staat op de rol voor 170.000 woningen, waarvan zo'n 51.000 sociale huurwoningen, 44.500 middeldure huurwoningen en 17.000 betaalbare koopwoningen (tot 355.000 euro).

In de Woondeal leggen Rijk, twee provincies en de MRA-gemeenten hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze Woondeal opgenomen opgaven en randvoorwaarden. Elk van 29 gemeenten committeert

zich via deze afspraak bijvoorbeeld aan het nemen van haar 'fair share', ook wat betreft huisvesting van kwetsbare groepen en toevoegen van sociale huurwoningen. Alle gemeenten zeggen daarbij toe op termijn te streven naar een aandeel van 30 procent sociale huur.

Het Rijk zegt in de Woondeal toe zich in te zetten voor het wegnemen van knelpunten voor de woningbouw, bijvoorbeeld op het gebied van klimaatbestendig bouwen, geluid, stikstof en energievoorziening. Daarnaast investeert het kabinet via allerlei bestaande regelingen veel geld in het bouwprogramma, zoals de subsidie Grootschalige Woningbouwlocaties, de Woningbouwimpuls, de regelingen flexpools, de regeling huisvesting aandachtsgroepen, het Volkshuisvestingsfonds, de

MRA
BOUWPROGRAMMA
2022-2030



'We kunnen ons niet permitteren alleen vast te stellen dat iets niet kan'



Transformatie faciliteit en de Regeling tijdelijke huisvesting (flexwoningen). De regio benadrukt overigens dat meer middelen nodig zijn om alle betaalbaarheidsdoelstellingen te halen.

De Woondeal is een lijvig document van 42 pagina's, waarbij ook aansluiting wordt gezocht bij andere (nationale) beleidsdoelstellingen op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid en circulair bouwen, ouderenhuisvesting en mobiliteit.

BOUWLOCATIES?

In de Woondeal is een lijst opgenomen met de grote woningbouwlocaties in de regio, waar een groot deel van de woningen een plek moet krijgen. Er komen 'versnelingstafels' waarin overheden, betrokken marktpartijen, corporaties en waterschappen de voortgang en knelpunten bespreken.

De urgentie van het woningtekort wordt door alle partijen gedeeld. Maar knelpunten zijn er te over. Naast de bekende problemen - zoals de stijgende bouwkosten, personeelstekorten, de stikstofproblematiek, milieufactoren en de verslechterende marktomstandigheden, bedreigt ook de energiecongestie het bouwtempo.

Daarom zijn die versnelingstafels ook zo belangrijk, aldus De Jonge: "Natuurlijk zal wel eens een business case niet rond komen. Maar we kunnen ons niet permitteren alleen vast te stellen dat iets niet kan. De vraag moet dan zijn: hoe dan wel? En waar dan wel?"

Hij riep gemeenten en de provincie Noord-Holland op de 'bijna religieuze twist' over binnenstedelijk of buitenstedelijk bouwen te beëindigen. "Natuurlijk moeten we de natuur beschermen. Maar gun nu een dorpsgemeenschap dat straatje erbij. Dat is belangrijk zowel voor de woningzoekenden als voor de leefbaarheid, bijvoorbeeld voor het instandhouden van voorzieningen. In Noord-Holland heb je veel weiland. Dat is niet allemaal belangrijke natuur. Mijn oproep aan de provinciale partijen is: voer dat gesprek tijdens de formatie."

'HARDE' PLANNEN

Op dit moment bestaan er voor ongeveer 65.000 woningen 'harde plannen'.

Maar een vastgesteld bestemmingsplan geeft nog geen zekerheid dat er wordt gebouwd. Ook de Woondeals geven deze zekerheid niet. Dat overheden elkaar bij de les houden gaat zeker helpen, maar uiteindelijk bouwen ze zelf geen woningen. Dat moeten de échte bouwers doen, de projectontwikkelaars en corporaties. En die tekenden niet mee. Zij beperken zich tot een steunverklaring dan wel aanmoedigingsbrief.

De woningcorporaties in de MRA willen die geplande aantallen woningen graag bouwen, maar maken zich grote zorgen over de randvoorwaarden, zoals de beschikbaarheid van voldoende locaties. Voor hen voldoende reden om hun betrokkenheid bij dit afsprakenkader te beperken tot een 'aanmoedigingsbrief'. "We zijn enthousiast over de richting en zijn dankbaar voor de 30 procent sociale nieuwbouw. Maar we hebben zorgen over de knelpunten bij veel projectlocaties. Dat zijn er best veel", aldus AFWC-directeur Anne-Jo Visser namens de corporaties in de MRA. ◉

Niet iedereen kan overweg met WoningNet

'Mensen zijn blij als

Lang niet iedereen kan overweg met WoningNet. Vrijwilligers als Henk Bharos en Nisha Ramzan zetten zich met hart en ziel in voor deze woningzoekenden. Al vier jaar lang houdt het echtpaar twee keer per week spreekuur voor stichting !WOON in Amsterdam-Noord. Het nieuwe systeem voor woonruimteverdeling leidt tot nieuwe vragen. En zelf hebben ze het ook nog niet helemaal onder de knie. { Janna van Veen }

☒ "DE MEESTE MENSEN die hier komen weten niet hoe ze op de computer naar een woning moeten zoeken en een deel van hen kan zelfs helemaal niet met een computer omgaan. Veel bezoekers zijn digibeet, vaak laaggeletterd of ze zijn de Nederlandse taal niet machtig. Henk spreekt zes talen maar dat is niet genoeg om iedereen te kunnen helpen. In die gevallen blijft het bij het handen- en voetenwerk maar dat hebben we inmiddels aardig onder de knie."

Aan het woord is Nishan Ramzan. Samen met haar man Henk Bharos houden ze twee keer per week spreekuur voor stichting !WOON in Amsterdam-Noord.

Zij leggen uit hoe WoningNet werkt en het nieuwe systeem voor woonruimteverdeling dat met punten sparen werkt. Dat roept weer nieuwe

VEEL WONINGZOEKENDEN CLAIMEN EXTRA PUNTEN

Op 16 januari is het zoeken naar een sociale huurwoning in de WoningNet-regio Amsterdam gewijzigd. De slaagkans wordt nu nog maar gedeeltelijk bepaald door de inschrijfduur. Het nieuwe systeem werkt met punten. De inschrijfduur is omgezet naar wachtpunten, maar in het nieuwe systeem spelen ook de persoonlijke situatie en actief zoekgedrag een rol. Zo kunnen 'situatiepunten' en 'zoekpunten' worden verdiend. Huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben maar geen kans maken op een urgentiestatus, moeten zo meer perspectief op een woning krijgen. Amsterdam en Zaanstad kennen ook jongeren met een tijdelijk jongerencontract tien 'startpunten' toe als ze na afloop van hun contract geen nieuwe woning kunnen vinden. Vooralsnog is dat een tijdelijke regeling voor twee jaar.

Er zijn inmiddels veel woningzoekenden die de weg in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem weten te vinden. Enkele weken na de introductie bleken al ruim 1.200 woningzoekenden extra situatiepunten of startpunten te hebben aangevraagd. Zij zaten kortom in de startblokken. De historische stelselwijziging zou zonder 'grote operationele issues' verlopen, aldus een woordvoerder. De diverse websites en portalen werden na de introductie drukker bezocht dan normaal. En er werd vaker gebeld met informatievragen. "Met name ouderen hebben wat zorgen over wat deze nieuwe regeling nu precies inhoudt."

er naar hen geluisterd wordt'



vragen op. Bharos: "Een vrouw die bij ons langskwam staat 22 jaar ingeschreven maar had nog nooit gereageerd op een woning. Nu doet ze dat wel omdat ze een andere woning zoekt. Ze heeft inmiddels 23 punten maar vroeg aan ons of ze ook een woning mag weigeren. Dat mag natuurlijk wel maar dan verlies je weer een punt. Het lijkt wel een soort tombola."

Volgens het echtpaar reageren mensen nu vaak op woningen die ze helemaal niet willen, alleen maar om punten te sparen. Bharos: "Ook vreemd is dat mensen een voorkeur op moeten geven, bijvoorbeeld een rolstoelwoning, maar dan iets krijgen aangeboden dat daar niet op is afgestemd. Dan krijgen ze bijvoorbeeld een woning met trap aangeboden, maar daar hebben ze niets aan."

MENSELIJKE MAAT IS ZOEK

Er zijn flyers verspreid waarop het nieuwe WoningNet-systeem is uitgelegd. Ramzan: "Maar als je niet kunt lezen, niet met de computer om kunt gaan of geen Nederlands spreekt heb je daar ook niets aan. En inschrijven kan helaas alleen digitaal en reageren ook. Mensen die geen computer hebben zijn ook niet geholpen met een helpdesk en de meeste mensen gaan ook geen 0900 nummer bellen."

Intussen gaat het echtpaar met goede moed verder met hun spreekuur dat ook vaak wordt bezocht door mensen met een beperking. Ramzan: "Er kwam laatst iemand langs die visueel gehandicapt was. Die hebben we geholpen met de inschrijving want hij wil naar een verzorgingshuis. De vrouw die net het spreekuur verliet heeft een tia gehad en kan zich niet goed focussen. En er komen mensen die al jaren op zoek zijn naar een benedenwoning omdat ze ziek of slecht ter been zijn. We voelen ons vaak onmachtig want we kunnen die mensen geen woning geven ook al denken sommige bezoekers van wel."

Ramzan wordt een beetje emotioneel: "Ik vind het vaak zo zielig en soms worden we er ook wel een beetje wanhopig van. Mensen worden soms doorgestuurd door het buurtteam en dan komen ze hier hoopvol binnen omdat ze denken dat wij

ze aan een woning kunnen helpen. Dan moeten wij ze teleurstellen."

Bharos vult aan: "Een vrouw kwam hier een jaar lang wekelijks op het spreekuur. Op een gegeven moment kwam ze niet meer omdat ze boos

Inschrijven kan helaas alleen digitaal en reageren ook

op ons was omdat wij haar geen woning wilden geven."

Wat moet er volgens het echtpaar veranderen? "Er moet vanuit Woningnet zelf meer tijd en aandacht komen voor de mensen die het systeem niet kunnen gebruiken. De menselijke maat is zoek. De meeste mensen komen hier omdat ze hun verhaal kwijt willen. Ze gaan hier meestal wel een stuk vrolijker vandaan dan ze binnenkwamen. Alleen maar omdat er eindelijk naar hen geluisterd wordt. Misschien helpen we ze wel niet direct aan een woning maar dit is ook veel waard." ☺

*Vrijwilligers Henk Bharos
en Nisha Ramzan*



"Ik heb de tweedeling alleen

Jacqueline van Loon stopt per 1 mei als directeur bij !WOON. Haar werk stond vaak in het teken van het verbeteren van de positie van zwakkeren in de samenleving. Vooral gekoppeld aan de diverse golven van stedelijke vernieuwing. "Ik heb er een groot vertrouwen in dat als je bewoners serieus laat meepraten ze ook aan de belangen van anderen denken." { Fred van der Molen }

JE STOPT NA 16 jaar bij !WOON en zijn rechtsvoorganger ASW. Best lang voor een directeursfunctie?

"Dat is zo. Van nog eens switchen is het nooit gekomen. Ook al omdat hier steeds zoveel gebeurde en veranderende. Met als mijlpaal de samensmelting van het ASW en de Wijksteunpunten in 2017

'In het jaar dat ik bij het ASW begon opende in Amsterdam zowel de eerste voedselbank als de eerste Miljonairs Fair'

tot één organisatie. Dat traject mocht ik toen begeleiden. Dat was ook een nieuw begin. Daarna is ons dienstenpakket uitgebreid en de doelgroep verbreed naar alle bewoners, dus naast huurders ook eigenaren en VvE-besturen. We zijn in de jaren daarna uitgegroeid naar een brede dienstverlenende organisatie, ook buiten Amsterdam. Ik vond het een mooi blijk van erkenning dat we in de Amsterdamse Aan-

pak Volkshuisvesting expliciet worden genoemd als steunpunt voor alle Amsterdammers met een woonvraag. Een groot deel van mijn motivatie zit ook in al die bevoegen medewerkers die we hebben. Op hen ben ik echt trots."

Je wordt niet opgevolgd. !WOON krijgt een eenhoofdige leiding, de huidige mede-directeur Evert Bartlema.

"Dat we een tweehoofdige leiding hebben, heeft een historische oorzaak. Toen ik aantrad wilden zowel de toenmalige directeur Eef Meijerman als ik graag met één been binnen en één been buiten de organisatie staan. Dus ook inhoudelijke taken en projecten doen. Voor die taken word ik natuurlijk wel opgevolgd. En Evert krijgt mijn managementdeel erbij."

TWEEDELING

Over naar de inhoud dan maar. Je werkzame leven staat grotendeels in het teken van het verbeteren van de positie van zwakkeren in de samenleving. Vluchtelingen, sociale huurders in een kwetsbare positie, ouderen. Is hun positie er de afgelopen decennia beter op geworden?

"In het jaar dat ik bij het ASW begon (2007) opende in Amsterdam zowel de eerste voedselbank als de eerste Miljonairs Fair. Vanaf dat moment heb ik de tweedeling in de stad zien groeien. En het enorme woningtekort speelt natuurlijk ook veel mensen parten: jongeren wonen lang thuis of betalen een vermogen voor een kamertje; veel grote gezinnen wonen nog altijd te klein.

Verder is de wijk aanpak een rode draad in mijn carrière geweest. Stedelijke vernieuwing heeft altijd mijn interesse gehad. En dan met name de positie van bewoners daarin. Dat het niet alleen gaat om stenen stapelen gaat, wordt altijd wel met de mond beleden. Maar de praktijk pakt valt vaak anders uit. En waar ik daarbij ook steeds aandacht voor vraag: dé bewoner bestaat niet. Je moet je ogen open houden voor de wensen van verschillende bevolkingsgroepen."



JACQUELINE VAN LOON

Jacqueline van Loon (64) stopt per 1 mei als directeur bij !WOON. Ze vindt het na zestien jaar tijd voor verandering en een ruimere agenda. Dat betekent geen vast dienstverband meer, maar losse klussen en toezichhoudende en/of bestuursfuncties. Zij is overigens naast haar baan al lid van de programmacommissie Kennisnetwerk Amsterdam, bestuursvoorzitter van BeterBuren en bestuurslid van SIGRA. Dat haar man enkele jaren ouder is speelt ook mee; ze hebben nog wat reisplannen samen.

Jacqueline is sinds 2007 directeur bij !WOON en de rechtsvoorganger Amsterdams Steunpunt Wonen. Daarvoor was zij directeur bij Stichting Vluchtelingen-Werk Noordwest-Nederland en eerder projectleider bij het Bureau voor multiculturalisatie & emancipatie. Zij startte haar carrière in 1980 als opbouwwerker in Amsterdam.

maar zien groeien"

PARTICIPATIE

Terugkijkend. Is de invloed van bewoners over wat er met hun huis of buurt gebeurt toegenomen of afgenomen?

"De aandacht van de politiek voor zwakkere wijken is altijd met golven gegaan. Van de 'probleemcumulatiegebieden' in de jaren tachtig tot de masterplannen van nu. En dan hebben we tussendoor de Vogelaarwijken, krachtwijken, focusgebieden en ontwikkelbuurten gehad.

De aandacht voor participatie volgde min of meer die golfbeweging. Met de wijkaanpak zoals Amsterdam die tot ongeveer 2011 hanteerde, ging het eigenlijk best de goede kant op. Het heeft tot veel goede initiatieven geleid. Maar toen vielen veel investeringen ineens weg, bevroren corporaties veel vernieuwingsplannen en zakte ook de beleidsaandacht weg. Dat heeft tot veel frustratie en wantrouwen geleid. Dat vernieuwingsplannen ineens werden stopgezet, dat doet wat mensen hoor.

Nu zitten we in een nieuwe cyclus met nationale en lokale investeringen. De inbreng van bewoners is op complexniveau wettelijk geborgd met de Overlegwet. Bewoners hebben daarbij recht op professionele ondersteuning. Daarvoor worden vaak mensen van ons ingehuurd. Daarnaast zijn bewoners zich ook zelf luider gaan roeren. Ze willen ook andere vormen van inspraak, niet puur gericht op de eigen woning maar op buurniveau. Ze willen partner worden in de wijkontwikkeling, niet alleen naar inspraakavonden gaan."

En dat is lastig voor beleidsmakers?

"Zeker. 'Stel je voor dat ze wat anders willen'. En het is ook hartstikke moeilijk omdat zo'n proces vaak op gespannen voet staat met allerlei planningsperiodes; het kan leiden tot vertraging en extra kosten. Maar mijn boodschap is: je hebt uiteindelijk meer aan betrokken en goed geïnformeerde bewoners. Het leidt tot betere plannen en meer draagvlak. En de tijd die je in de aanloopfase eventueel verliest, verdien je meestal in de uitvoeringsfase weer terug."

Is dat zo. Er is toch ook veel nimby-gedrag? Er is altijd wel iemand die procedeert tot de Raad van State?

"Is dat niet vooral bij grote bouwprojecten? Natuurlijk kun je nooit iedereen tevreden stellen. Maar ik heb er een groot vertrouwen in dat als je bewoners serieus laat meepraten ze ook aan de belangen van anderen denken. Hoe vaak hoor ik niet van ouderen dat in hun huis ook een groot gezin zou kunnen wonen. Als zij maar een goed en betaalbaar alternatief kregen aangeboden..."



'Ik heb er een groot vertrouwen in dat als je bewoners serieus laat meepraten ze ook aan de belangen van anderen denken'

Ik kom in de praktijk voornamelijk professionals van zorginstellingen, overheden en corporaties tegen die van goede wil zijn. Maar je moet wel zorgen dat je tot resultaten komt. Een groot obstakel daarbij is de verkokering van de instituties. Vaak is er een logische oplossing, maar zie die maar eens te realiseren als investering en opbrengst in verschillende domeinen zitten. Neem de gevolgen van de extramuralisering, van het sluiten van zorginstellingen. Dat waren bezuinigingsmaatregelen, met als effect een cumulatie van kwetsbare bewoners in wijken met veel sociale huurwoningen. Daar moet dan wel extra geld naar toe voor voorzieningen, begeleiding en ondersteuning. Ongelijk investeren in gelijke kansen, zou ook mijn motto kunnen zijn." ◉



Foto: Pascal Fielmich

Sloop-nieuwbouwproject Het Blok is klaar

✘ Na een sloop- en bouwtijd van ruim vijf jaar is Het Blok van Parteon in Krommenie klaar. Vorig jaar mei werden de eerste 34 huishoudens al blij gemaakt met hun nieuwe huis. Recent werden de resterende 54 sociale huurwoningen opgeleverd. Het ontwerp van de woningen, inclusief geveldetails, sluit aan bij de bouwstijl in de wijk. De 88 nieuwe drie- en vierkamerwoningen zijn in de plaats gekomen van 84 woningen die vanwege de slechte bouwkundige staat zijn gesloopt.



Koerswijziging: veel minder woningen in Achtersluispolder

✘ Er komen veel minder woningen op het bedrijventerrein Achtersluispolder. Geen 5.000 tot 7.000 maar eerder zo'n 2.000. Zaanstad komt terug op eerdere plannen. De gemeente wil nu het bedrijventerrein grotendeels behouden. Het bedrijfsleven drong daarop aan en de gemeente wil de werkgelegenheid behouden. De omvang van de geplande woningbouw laat zich niet verenigen met het industriële karakter van veel bedrijven op het terrein.

Wethouder Wessel Breunese: "Zaanstad zoekt goede locaties om huizen te bouwen voor de eigen inwoners én voor de regio. Tegelijkertijd hebben we ruimte nodig voor groei en vernieuwing van de bedrijvigheid. In de nieuwe plannen voor de Achtersluispolder hebben we die balans volgens mij gevonden."

De woningbouw wordt nu vooral geconcentreerd in het noordelijk deel, dicht bij Poelenburg. In de zogeheten Thorbeckezone is daar nu een stedelijke woonwijk gepland met maximaal 1.250 woningen.

'KAN aan de Zaan' kan door

✘ Het Zaanse college heeft het bestemmingsplan voor 'Kan aan de Zaan' vastgesteld. De woontoren op de plek van de Touwen verffabriek wordt beïndrukt lager dan in eerdere plannen. Ook het bestaande Kleine Glop blijft groen. Vanaf 2025 kan er worden gebouwd aan de nieuwe stadswijk met ongeveer 750 woningen. Het projectgebied ligt in de transformatiezone Kogerveldwijk. Het plan wordt ontwikkeld door de Nederlandse Planontwikkelings Groep (NPG), in samenwerking met de gemeente Zaanstad en Rochdale. De geplande 750 à 800 woningen gaan bestaan uit "een gevarieerd aanbod van sociale huur, betaalbare koop, middeldure huur en vrijesectorwoningen."



Belegger gevonden voor project Ravelijn in Diemen

✘ Goed nieuws voor gebiedsontwikkelaar AM. Belegger ASR heeft 51 woningen gekocht in het project Ravelijn in Diemen. Dat is tegenwoordig geen vanzelfsprekendheid meer. Ruim de helft van de woningen wordt verhuurd in het middenhuursegment. De woningen worden naar verwachting eind 2024 opgeleverd. Het complex gaat bestaan uit twee- drie- en vierkamerappartementen, variërend van 50 tot 89 vierkante meter, met huren van 960 tot 1.450 euro. Daar zitten ook tien zogenaamde 'friends-appartementen' bij, naar een woonconcept van AM.

Woningbouw kan starten in Werkstad OverAmstel

✘ De onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan voor Wenckebachweg 144-148 maakt de weg vrij voor de eerste woningbouw in 'Werkstad OverAmstel'. Dat is de naam van het geplande stedelijke woonwerkgebied op de plek van het huidige Amstel Businesspark Zuid, gemeente Ouder-Amstel. De ontwikkelaars COD en Amvest hebben voor de zone aan de Wenckebachweg het plan The Dialogue bedacht, een complex met 430 woningen, 42 zorgunits en voorzieningen. Er komen 123 sociale huurwoningen, 197 huurwoningen in het middensegment en 110 koopwoningen aangevuld met horeca, een kleinschalige supermarkt en bedrijvigheid.

Gezocht: ontwikkelaar voor woontoren met gezinswoningen

✳ De gemeente Amsterdam zoekt een ontwikkelaar voor een woontoren met 160 gezinswoningen in de Sluisbuurt. Het programma bestaat uit middensegment huurwoningen en vrije sector koop- en huurwoningen voor met name gezinnen. De toren wordt zeventig meter hoog.

Volgens de zogeheten Bouwvelop moet minimaal 30 procent van het aantal woningen bestaan uit middeldure driekamerhuurwoningen van minstens 70 vierkante meter. 10 procent van het totale woonprogramma mag kleiner zijn, maar de gemiddelde grootte van alle middeldure huurwoningen tezamen dient minimaal 80 vierkante meter te zijn. Voor de vrijeseCTORwoningen is de minimale woninggrootte eveneens 70 vierkante meter.

Het realiseren van een inpandige parkeergarage is niet verplicht. Er worden echter geen parkeervergunningen verleend in de openbare ruimte.

'Sociale nieuwbouw nog niet op tempo'

✳ Het bouwtempo van sociale huurwoningen loopt wel op, maar blijft achter bij de ambities. Dat constateert de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties in een rapportage waarin het terugblik op de twee jaar van zijn bestaan. Er is wel sprake van groei, maar die is niet voldoende om snel naar de gewenste 25.000 nieuwbouwwoningen per jaar te gaan en 150.000 in totaal in 2025 te halen. In 2021 hebben de corporaties 17.168 woningen opgeleverd. De taskforce constateert dat het lastig blijft voldoende grondposities te verwerven. Lokale en regionale overheden zouden meer hun tanden moeten laten zien: ze beschikken over het instrumentarium om grondposities te verwerven of sociale woningbouw 'af te dwingen'.



CBS: minder bouwvergunningen

✳ Volgens CBS-cijfers werd in 2022 voor bijna 34.000 koopwoningen een vergunning afgegeven, een daling van 31 procent ten opzichte van 2021. Het aantal vergunde woningen bestemd voor de verhuur nam juist toe. Het totaal aantal vergunde nieuwbouwwoningen lag vorig jaar 16 procent lager dan in het jaar daarvoor. In 2021 werd met bijna 76.000 vergunningen het hoogste aantal in jaren werd bereikt.



Deal voor 5.000 flexwoningen in de MRA

✳ Gemeenten uit de Metropoolregio Amsterdam hebben een overeenkomst met het Rijk afgesloten om de komende jaren 5.000 flexwoningen te bouwen. Het Rijk stelt daarvoor onder andere 14 miljoen euro subsidie beschikbaar vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen; een nieuwe taskforce moet zorgen voor een snelle realisatie.

De meeste flexwoningen komen in Amsterdam. Bij deze overeenkomst gaat het om 1.000 flexwoningen, maar de hoofdstad heeft de ambitie er nog eens 1.500 tot 2.000 extra te realiseren zodra daarvoor plek wordt gevonden. Ook voor het aangekondigde bouwprogramma in Zaanstad (circa 750) zijn nog niet alle locaties bekend. Daarnaast hebben Ouder-Amstel (circa 540), Almere (circa 425), Haarlemmermeer (circa 200), Lelystad (circa 200) en Velsen (circa 150) de realisatieovereenkomst ondertekend. In bijna alle gemeenten is een corporatie betrokken bij de bouw en exploitatie.

De flexwoningen zijn bedoeld om woningtekorten op korte termijn terug te dringen. Een deel is bestemd voor Oekraïners, statushouders en andere ontdeemden. Andere doelgroepen zijn Nederlandse starters, economisch daklozen en andere 'spoedzoekers'.



Geen belangstelling voor koopwoningen

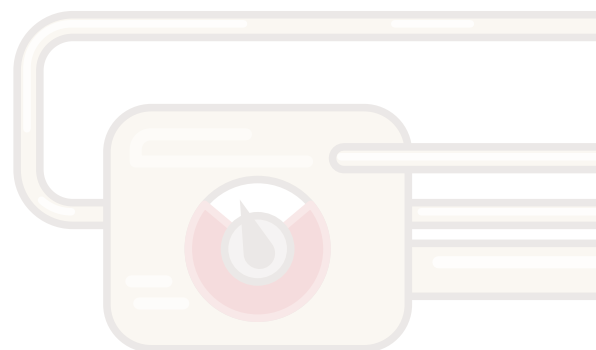
✳ De voortgang van het nieuwbouwproject Park Valley in Diemen staat onder druk. Er is nauwelijks belangstelling meer voor de geplande koopwoningen. Van de 75 appartementen die in de verkoop zijn gegaan, is slechts 13 procent verkocht. Deze koopcontracten zijn ontbonden. Het betreft de tweede fase van het project. Ontwikkelaars Dura Vermeer en BPD willen nu eerder starten met fase 3, ruim 200 sociale en middeldure huurappartementen. De verkoop van nog te bouwen woningen is in het hele land ingezakt als gevolg van onzekerheden in de markt.

Park Valley in Diemen Zuid - tussen de Gooiseweg en de Bergwijkdreef - bestaat uit vier fases. Eerder heette het project Xplore en ook de aanduiding Holland Park West wordt gebruikt. Het plan bestaat uit 706 woningen, waarvan 212 sociale huurwoningen en 170 middeldure huurwoningen. De bouw van de eerste fase is in volle gang. Volgens planning worden eind dit jaar de eerste 41 koopwoningen opgeleverd. In dit gebied zijn ook een parkeergarage en een Brede School in aanbouw (zie foto).

Tour de force om ook huishoudens met blokverwarming op maat te compenseren

Uitkeren tegemoetkoming blijkt

Met het prijsplafond beschermt het kabinet huishoudens tegen energiearmoede. Goed plan, complex in de uitvoering. Maar dat is nog niets vergeleken met de regeling die ook huishoudens met een collectieve aansluiting financieel wil ondersteunen. De huishoudens die het betreft hebben nog altijd geen definitief uitsluitsel. Het is ook krankzinnig ingewikkeld. { Wendy Koops }



▣ HET KABINET BEDACHT het 'prijsplafond' om huishoudens die te maken krijgen met torenhoge energiekosten te beschermen. Tot een bepaald verbruik garandeert de overheid een vaste prijs voor gas, warmte en elektriciteit. Voor het gebruik daarboven wordt wel de marktprijs be-

moet komen die te maken hebben met kostenstijging. Tegelijk wil men prikkels tot besparing in stand houden en misbruik voorkomen. De kosten voor de schatkist zijn natuurlijk ook van belang. Minister voor Energie en Klimaat Rob Jetten schat dat de TTB tussen de 700 miljoen en 1 miljard euro gaat kosten, maar dat is sterk afhankelijk van het verloop van de energieprijzen door het jaar heen.

Half februari zouden de details van de TTB bekend worden gemaakt. Inmiddels verwacht het kabinet de regeling in april open te stellen.

Belangrijk verschil met de reguliere prijsplafondregeling is dat de TTB niet afhankelijk is van het individuele energieverbruik

NOG GEEN CONCRETE BEDRAGEN

Wat weten we al wel? Het gaat om een subsidie voor elektriciteit en gas/warmte die de contracthouder (woningcorporatie, verhuurder of VvE) kan aanvragen bij de Belastingdienst.

Belangrijk verschil met de reguliere prijsplafondregeling is dat de TTB niet afhankelijk is van het individuele energieverbruik, dat wordt immers bij blokaansluitingen vaak niet gemeten. In plaats daarvan wordt gewerkt met een forfaitair bedrag, een vooraf vastgesteld uniform bedrag per wooneenheid en energiesoort, gebaseerd op gemiddelde gegevens voor blokaansluitingen. Omdat de regeling nog niet helemaal is uitgewerkt, zijn de forfaitaire bedragen nog niet definitief. Op 18 januari heeft Jetten al wel de minimale tegemoetkoming voor de eerste en tweede helft van 2023 bekendgemaakt. Een zelfstandige wooneenheid met blokgas/warmte én -elektriciteit lijkt minstens recht te hebben op zo'n 1600 euro, een onzelfstandige op zo'n 670 euro. Daar komt mogelijk nog de misgelopen energievergoeding bovenop.

Maar dat is niet het hele verhaal. Ten eerste kan er geen subsidie worden aangevraagd als de energietarieven onder het prijsplafond vallen. Klinkt logisch.

Bovendien is het niet gezegd dat elke wooneenheid die 1600 of 670 euro ook daadwerkelijk krijgt. Als de energiekosten normaliter volgens een be-

taald. Energiebedrijven zijn verantwoordelijk voor de uitvoering.

Een slimme oplossing, maar zo'n 700.000 huishoudens met een collectieve aansluiting voor gas, elektra of warmte vallen buiten de boot. Onwenselijk, vond ook de regering. Die ging vervolgens aan de slag met de tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen (TTB).

Dat heeft men geweten. Vele maanden na de aankondiging zijn begin maart alle details nog steeds niet bekend. Het is krankzinnig ingewikkeld. Enerzijds wil men alleen huishoudens tege-

MISGELOPEN ENERGIECOMPENSATIE 2022

Huishoudens met blokverwarming en een individuele elektriciteitsaansluiting hebben de vergoeding van 2 x 190 euro in november en december 2022 al gekregen. Huishoudens met een blokaansluiting voor elektra niet. Zij kunnen bij het innen van de tegemoetkoming blokaansluiting voor elektra alsnog 380 euro voor een zelfstandige en 160 euro voor een onzelfstandige eenheid krijgen, maar niet ineens: het wordt verrekend in de servicekosten. Wie inmiddels is verhuisd, heeft pech; het bedrag gaat naar degenen die in 2023 op het betreffende adres wonen. Jetten legt in een brief aan de Tweede Kamer uit dat het met name voor VvE's niet uitvoerbaar is om dit bedrag aan voormalige eigenaren uit te betalen. Bij de overdracht van het appartementsrecht vindt verrekening van alle kosten plaats.

Vorig jaar schoot Ymere de compensatie voor aan huurders zonder eigen elektriciteitsmeter. Deze huurders hebben dit bedrag dus al ontvangen.

duizelingwekkend ingewikkeld

staande sleutel worden verdeeld, dan zal dat ook nu het geval zijn. Die verdeelsleutel is conform het huurrecht en heeft als doel om de energiekosten eerlijk te verdelen.

Ten slotte kunnen de bedragen hoger uitvallen als medio 2023 de hoogte van het prijsplafond wordt aangepast aan de actuele marktprijzen.

GEMIDDELD VERBRUIK

Contracthouders moeten dus aan het rekenen. Ze moeten voor elke blokaansluiting bepalen hoeveel eenheden er achter zitten. Dat moeten ze uitsplitsen naar gas/warmte en elektra (of allebei). Dan is er ook nog een verschil in gebruik en prijs tussen zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.

Arme woningcorporatie of andere contracthouder. Een meevaller is dan weer dat het kabinet een bedrag voor uitvoeringskosten aan de subsidie kan toevoegen. In de prijsplafondregeling ontvangen energieleveranciers ook een vergoeding voor hun uitvoeringskosten.

VOORSCHOTTEN

Wat betekent deze regeling - en het uitstel - voor de portemonnee van de betreffende bewoners? Dat verschilt nogal per situatie, zo blijkt uit een rondgang bij woningcorporaties. Sommige corporaties hebben nog oude vaste energiecontracten lopen. Daardoor hebben bijvoorbeeld de huurders met blokaansluitingen van Stadgenoot en Lieven de Key in 2023 helemaal geen last van de prijsexplosie. En dus ook geen recht op TTB.

“Maar bewoners van complexen met blokaansluitingen voor gas en elektra in VvE's hebben wel last gehad van de sterk gestegen prijzen omdat onze VvE-partij een ander energiecontract heeft”, laat Lieven de Key weten. “De tegemoetkoming gaat onze huurders in de VvE-complexen en in complexen met warmte van Vattenfall zeker helpen, maar dekt niet in alle gevallen alle extra kosten.”

Bij Stadgenoot zijn circa 550 huishoudens collectief aangesloten op stadswarmte. De tarieven zijn gestegen, maar Stadgenoot verhoogt de voorschotten pas later. Dan kunnen ze de TTB meteen meenemen. Desondanks zag Stadgenoot in het laatste kwartaal van vorig jaar een stijging van het aantal huurders dat zich meldt omdat ze in financiële problemen dreigen te komen. Met hen zijn individuele afspraken gemaakt. Inmiddels neemt het aantal meldingen weer af.

Ook de Alliantie heeft gewacht met verhogen van de voorschotten. In hun hele werkgebied (Almere, Amersfoort, Amsterdam en Gooi- en Vechtstreek) hebben zo'n 4.000 huishoudens een blokaansluiting. Als de regeling definitief is, bepaalt de Alliantie hoe verder. De voorschotten zullen zeker stijgen. Wettelijk is slechts eenmaal per jaar een verhoging van de servicekosten en voorschotbedragen toegestaan.

EINDAFREKENING

Studentenhuisvester DUWO heeft per 1 januari wel de servicekosten verhoogd, gemiddeld met 51 euro per maand. Dit om latere betalingsproblemen te voorkomen.

Toen bekend werd dat het Rijk werkte aan een TTB waren de nieuwe servicekosten al verwerkt

ANDERE TEGEMOETKOMINGEN

Er zijn naast de TTB nog allerlei andere tegemoetkomingen, blijkt in antwoord op Kamervragen van PvdA en GroenLinks over uitzonderingssituaties. Jetten geeft aan dat er voor mensen met een hoge zorgbehoefte mogelijkheden zijn in de Zorgverzekeringswet, de Wet langdurige zorg en de bijzondere bijstand. Huishoudens met lage en middeninkomens die kampen met relatief hoge energiekosten kunnen tot eind maart een beroep doen op het Tijdelijk Noodfonds Energie - maar deze regeling staat niet voor huurders met collectieve aansluitingen. Ondertussen wordt door het kabinet alweer nagedacht over langetermijnmaatregelen om de energielasten voor huishoudens na 2023 betaalbaar te houden. Eén daarvan is een gerichte huurkorting bij corporaties in woningen met een E-, F- of G-label. Kijk, dat zet echt zoden aan de dijk. Of blijkt dit in de praktijk ook veel ingewikkelder dan het lijkt?

in de systemen, vertelt woordvoerder Gijsbert Mul.

Dat is een tijdrovend proces, dat heel precies wordt uitgevoerd om zo dicht mogelijk bij de werkelijke kosten in de buurt te komen. "Aanpassing van de servicekosten is bepaald geen 'vinkje' zetten in ons automatiseringssysteem en de compensatiebedragen met één druk op de knop doorvoeren."

Zo kunnen bij DUWO achter een blokaansluiting zelfstandige of onzelfstandige wooneen-

Zo kon een voorschot zomaar van 80 naar 200 euro gaan

den zitten, maar ook beide typen. Daarnaast zijn er de variabelen gas, elektriciteit en warmte. "We moeten voor heel veel huurders precies nagaan op welk bedrag zij recht hebben, zowel voor elektriciteit als warmte/gas."

Mul stipt nog aan dat het feit dat de subsidie in het tweede deel van het jaar verschilt van die in het eerste deel, het vaststellen van de voorschotten bemoeilijkt. "Onze tarieven staan voor het gehele jaar vast, dus die worden niet bepaald door de marktprijs." De hoogte van de subsidie is daar wel van afhankelijk.

GEZAMENLIJKE INKOOP

Een aantal corporaties koopt elektriciteit en gas in via Anergie, een inkoopcollectief voor en door woningcorporaties waar ook zorginstellingen en VvE's aan deelnemen. Hun slogan: wij steken energie in duurzame relaties. Anergie koopt naar eigen zeggen voor 30 procent van de Nederlandse woningcorporaties energie in, onder meer voor de Alliantie en Eigen Haard.

Pas eind 2022 was de vaste prijs voor 2023 bekend. Die ligt net boven het prijsplafond – belangrijk, want alleen dan geldt de TTB. Henk Heinhuis, manager huuradministratie Eigen Haard: "Of dit tarief gunstig of ongunstig is geweest voor huurders met collectieve energieaansluitingen, kan pas eind dit jaar bepaald worden. Pas dan weten we wat de werkelijke gemiddelde energiekosten bij een variabele energieprijzen zouden zijn geweest en hoe de TTB heeft uitgepakt."

FORSE VERHOGING VOORSCHOT

Bij Eigen Haard hebben circa 6.000 huishoudens een blokaansluiting. Niet iedereen valt onder het standaard energiecontract, zoals VvE's of complexen met blokverwarming vanuit andere energiebronnen, zoals stadsverwarming of WKO-met-bijstoken. De corporatie heeft per 1 januari de voorschotten verhoogd met maximaal 150 procent. Zo kon een voorschot van 80 naar 200 euro gaan. Een enorme verhoging, die Stichting!WOON direct terugzag in het aantal meldingen van bewoners.

Volgens Henk Heinhuis, manager huuradministratie bij Eigen Haard, hebben 1.000 huurders een maatwerkverzoek gedaan tot verlaging van het voorschotbedrag. Voor iedere huurder wordt hier een individuele beoordeling voor gedaan. Zijn ervaring is dat huurders met financiële problemen vaak eerst andere rekeningen laten liggen voordat ze de huur, waaronder de energiekosten, niet meer betalen. Daardoor is niet altijd goed te overzien hoeveel mensen in de problemen komen. In januari was er wel een toename in met name complexen met collectieve warmte.

Nadat op 18 januari de voorlopige bedragen voor de TTB werden bekendgemaakt, heeft Eigen Haard het voorschot voor de komende tien maanden weer verlaagd. Sommige huurders willen voor de zekerheid het voorschot toch weer verhogen. Heinhuis: "Extra werk voor ons, maar het helpt om toekomstige betaalproblemen te voorkomen, dus wij moedigen het aan."

Of de voorschotten eind dit jaar voldoende zijn om de werkelijke kosten te dekken, is lastig te voorspellen, zelfs als de TTB straks definitief is. Het is afhankelijk van de energieprijzen en de temperatuur, maar ook van het gezamenlijke huurdersgedrag.

Individueel spaarzaam gebruik levert je bij dergelijke systemen helaas niet direct profijt op. Toch gaat het kabinet uit van de door het CBS voorspelde 10 procent besparing die moet komen van gedragsveranderingen en kleine investeringen. Denk aan het niet verwarmen van ongebruikte ruimtes, het verlagen van de thermostaat of het installeren van tochtstrips, radiatorfolie et cetera.

INGEWIKKELD

Wie zich een beetje verdiept in de TTB snapt direct waarom de overheid soms kiest voor meer generieke maatregelen, zoals de eenmalige energiecompensatie van 190 euro in november en december. Ja, ook mensen die het niet nodig hebben krijgen dan geld. Maar misschien is dat toch te verkiezen boven deze duizelingwekkend ingewikkelde regeling. ◉



ONDERGREN

Alleen blokaansluitingen vanaf één zelfstandige wooneenheid of vier onzelfstandige wooneenheden komen in aanmerking voor subsidie voor elektriciteit. Voor warmte is de ondergrens drie zelfstandige wooneenheden of vier onzelfstandige wooneenheden.

Sara Khalloufi onderzocht thuisgevoel van vrouwelijke statushouders

“De gemeenschappelijke ruimten voelen niet altijd veilig”

Een van de ideeën achter gemengde woonprojecten zoals Stek Oost, Startblok Elzenhagen en Spark Village is dat de communityvorming statushouders helpt sneller hun plek te vinden in het nieuwe land. Maar geldt dat ook voor vrouwelijke statushouders? De masterscriptie waarin Sara Khalloufi dat onderzocht, is beloond met de Jeroen van der Veer Scriptieprijs 2022. { Christine van Eerd }

Waarom koos je dit onderwerp?

“Ik woonde eerder zelf in Stek Oost en was al lange tijd bezig met vraagstukken over asielzoekers en integratie. Het begrip thuisgevoel – *sense of belonging* – is heel belangrijk voor de integratie van nieuwkomers. Maar wat dat precies inhoudt is erg persoonlijk. Het gaat om een dak boven je hoofd, maar ook om sociale relaties, bekendheid en identiteit. Ik kreeg het gevoel dat dit verschillend is bij mannelijke en vrouwelijke statushouders. Dat wou ik onderzoeken.”

Hoe heb je je onderzoek aangepakt?

“Ik heb contact gezocht met het Stedelijk Coördinatieteam Asielzoekers en Vluchtelingen van de gemeente Amsterdam. Ik kon gebruikmaken van hun netwerk om interviewkandidaten te vinden. In totaal heb ik met 19 vrouwen semi-gestructureerde interviews gehouden. Dat maakt de verhalen vergelijkbaar, maar geeft ook voldoende flexibiliteit tijdens het gesprek. De interviews vonden plaats in coronatijd. Soms

sprak ik de vrouwen thuis, soms ook in de buurt van hun huis op een bankje.”

Wat zijn je bevindingen over het thuisgevoel?

“Voor de geïnterviewde vrouwelijke statushouders heeft thuisgevoel in Nederland vooral te maken met tolerantie, vrijheid en gelijkheid. Hier kunnen ze die waarden als vrouw vaak beter vormgeven dan in hun land van herkomst. Zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor opleidingen en werk zijn ook belangrijk. Dat is anders dan bij veel mannelijke statushouders, die voor hun thuisgevoel juist op zoek gaan naar culturele waarden uit het land van herkomst.”

En hoe zit dat dan in gemengde wooncomplexen?

“De positieve invloed daarvan gaat vooral op voor vrouwen die de Nederlandse taal al goed beheersen. Daarnaast zijn er ook negatieve kanten. Gemengde complexen bieden mogelijkheden om

veel jonge statushouders te huisvesten, maar de genderverdeling is niet evenredig omdat Amsterdam veel meer mannelijke statushouders moet huisvesten. Deze mannen zoeken elkaar op en maken gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.. Meerdere vrouwelijke statushouders die ik sprak, zien die ruimten niet als een uitnodigende en veilige omgeving. Zij ervaren de aanwezigheid van groepen mannen als intimiderend.”

Wat kunnen gemeente en corporaties doen om dat te veranderen?

“De positieve aspecten van gemengd wonen komen beter tot hun recht in kleinschalige woonprojecten met een gelijkwaardige mix wat betreft afkomst en gender. Dat verkleint de kans op clustervorming onder mannen uit hetzelfde herkomstland en biedt ruimte voor meer diverse contacten onder bewoners. In sommigen woonprojecten gaat de toegang tot de individuele woningen via een gemeenschappelijke ruimte. Juist daar voelen vrouwelijke statushouders zich vaak minder thuis.”

Je bent vorig jaar afgestudeerd. Wat doe je nu?

“Ik ben trainee bij adviesbureau BMC. Afgelopen maanden werkte ik voor de Thuisgevers, een landelijk initiatief dat tijdelijke huisvesting voor statushouders realiseert. Dit bevordert de doorstroming vanuit de AZC's. We zijn inmiddels op bijna 100 plekken actief.”

JEROEN VAN DER VEERPRIJS

De Jeroen van der Veer Scriptieprijs voor de beste masterscriptie op het gebied van volkshuisvesting is een initiatief van de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC). De prijs is genoemd naar onderzoeker en collega Jeroen van der Veer, die eind 2020 op 56-jarige leeftijd overleed. Jeroen werkte ruim 23 jaar bij de AFWC en heeft vele studenten begeleid bij hun scriptie. De prijs is op 24 januari 2023 voor de tweede keer uitgereikt.

Meer informatie over de genomineerden en hun scripties: www.nul20.nl/jeroen-van-der-veer-prijs-2022



Winnaar Sara Khalloufi met de twee andere genomineerden, Jimmy Verheij en Malika van de Weerd.

OP STAP MET ... de 'soepbus' van het Leger des Heils

Al veertig jaar een ankerpunt voor dak- en thuislozen

Sinds 1980 rijdt drie keer per week de 'soepbus' van het Leger des Heils uit om het groeiend aantal daklozen - maar ook andere behoeftigen - van een warme maaltijd te voorzien. Voor Op Stap ontmoeten we vrijwilligers en klanten van de soepbus, zomaar op een vrijdagavond op de Westerdokskade, vlak bij het spoorviaduct dat vroeger een populaire slaappleats was onder dak- en thuislozen. { Janna van Veen }

IN 1865 WERD in Londen de Salvation Army opgericht. Deze organisatie lenigde op basis van het christelijke geloof de noden van de medemens aan de onderkant van de samenleving onder het motto 'soup, soap and salvation'. Zo'n twintig jaar later werd het Nederlandse equivalent opgericht: het Leger des Heils. En al meer dan 135 jaar wordt dat motto van 'soep, zeep en verlossing' in Amsterdam in de praktijk gebracht door letterlijk soep uit te delen. Maar gebruikten de heilssoldaten en vrijwilligers tot zo'n tien jaar geleden nog een bescheiden bestelauto met daarin alleen een ketel soep, koffie en belegde broodjes; de vrijwilligers van nu hebben een luxueuze bus tot hun beschikking met alles erop en eraan.

van mensen hou en vanuit het christelijke standpunt: help elkaar en heb uw naasten lief."

POOLSE ANIA HOUDT DE MANNEN IN HET GAREEL

Op deze koude avond in februari schuift een tiental mannen aan bij het loket van de bus. Het is volgens Lobo een wel heel rustige avond. Jammer voor diegenen die wegblijven want er staat hutspot met een gehaktbal op het menu die in plastic bakjes wordt geserveerd en gretig aftrek vindt. Lobo vertelt dat het grootste deel van de bezoekers - volgens haar wel zo'n 80 procent - tegenwoordig bestaat uit Oost-Europeanen die naar Nederland kwamen om hier te werken, maar inmiddels geen baan en ook geen huis meer hebben.

Gelukkig is de Poolse Ania inmiddels ook al vijf jaar vrijwilliger op de soepbus. Zij kan waar nodig tolken en sommige mannen die wat lastig worden door overmatig alcoholgebruik in het gareel houden. Ania legt uit waarom er zoveel dakloze Oost-Europeanen in Amsterdam zijn. "Ze zijn hierheen gekomen om te werken maar op een gegeven moment zijn ze werkloos geworden en raakten ze ook automatisch hun onderkomen kwijt. Deze mensen zijn vaak het slachtoffer van louche uitzendbureaus en worden uitgebuit. Ze krijgen een slaappleats zolang ze aan het werk zijn, maar wanneer er geen werk meer is worden ze zonder pardon op straat gezet." Zelfkwam Ania overigens 'voor de liefde' naar Nederland.

SOCIAAL TREFFPUNT

De soepbus fungeert ook als sociaal trefpunt. Lobo: "We leren de vaste klanten goed kennen; de meesten schuiven iedere week wel een paar avon-

'En als mensen daar behoefte aan hebben bidden we ook samen'

Het aanbod van de 'soepbus' is dan ook behoorlijk uitgebreid. Behalve een warme maaltijd krijgen de bezoekers ook fruit, brood en koffie aangeboden. En voor wie een zoveelste koude nacht te wachten staat of voor diegenen die schoon goed nodig hebben worden er ook dekens, ondergoed en sokken, zeep en tandpasta uitgedeeld. Wanneer er een partij kleding is gedoneerd krijgen de mensen die dat nodig hebben bovendien een warme jas.

Audrey Lobo is in dienst van het Leger des Heils en ook al tien jaar vrijwilliger op de soepbus. Lobo: "Die naam soepbus dekt inmiddels niet meer helemaal de lading. We serveren alleen nog wel eens erwtensoep maar verder voornamelijk complete maaltijden. Die worden bijvoorbeeld bereid door onze cliënten bij het interne werkbedrijf 50|50 Food. Waarom ik dit werk doe? Omdat ik



OP STAP MET ...

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



De vrijwilligers uit het artikel voor hun 'soepbus'

den aan bij de bus. We praten met ze en vragen wat ze nodig hebben. We wijzen mensen die dat nodig hebben en als dat mogelijk is door naar het daklozenloket. Als bezoekers kampen met een verslaving kunnen ze een traject bij ons volgen om daarvan af te komen. En als mensen daar behoefte aan hebben bidden we ook samen."

Een van de mensen die een hulptraject volgde is Rion. Hij is inmiddels van zijn verslaving af en werkt nu ook als vrijwilliger op de soepbus. Als ervaringsdeskundige kan hij de bezoekers aan de bus prima begeleiden. Andere vrijwilligers deze avond zijn Wasima en Patricia. Een wat grotere ploeg dan anders volgens Lobo; op de meeste avonden rijdt de bus met drie of vier vrijwilligers. Er zijn verschillende teams die drie keer per week een dienst op de bus draaien. De bus staat op maandag, woensdag en vrijdag eerst op de Westerdokskade en gaat vervolgens naar het Kadijksplein.

Als het uurtje op de Westerdokskade er bijna op zit en de spullen al worden ingepakt voor de volgende ronde, komt er een oudere man aangefietst. Buiten adem vraagt hij of hij alsjeblieft nog een maaltijd kan krijgen. Dat is geen probleem en de man krijgt zijn portie eten. Hij was ooit dakloos, vertelt hij, maar heeft inmiddels een woning. Toch komt hij nog steeds drie keer per week naar de soepbus voor een maaltijd. En niet alleen uit gewoonte maar ook uit noodzaak. "Ik heb weinig geld en kan dus niet zonder. Bovendien is het maar

de vraag hoe lang ik in mijn woning kan blijven. Alle huizen om me heen worden verkocht. Ik ben heel bang dat dat ook met mijn huis gebeurt. Dan sta ik weer op straat. Iedere dag leef ik met die angst. Dat is toch geen doen?" Na deze verklaring fiets hij met het bakje eten in de hand weg. Ook de vrijwilligers stappen weer in de bus, op weg naar de volgende groep hongerige dak- en thuislozen. ◉

LANG NIET ELKE DAKLOZE BENUT DE WINTERKOUDEREGELING

Het aantal dak- en thuislozen groeit ieder jaar. Dat merkt men ook bij de soepbus. Volgens Maurits Dijkgraaf, coördinator van het Mobiel Service Centrum, maakten vorig jaar gemiddeld 104 mensen per avond gebruik van de voedseluitgifte.

Dijkgraaf: "Er komen ook wel mensen langs voor een warme maaltijd die vroeger dakloos waren. Maar de grootste groep is werkelijk dakloos en slaapt ook meestal op straat. Daardoor is het ook tijdens de Winterkouderegeling, wanneer er meer opvanglocaties zijn en ook daar voedsel wordt uitgedeeld, vaak nog druk bij de bus. Niet iedereen wil van de opvang gebruikmaken. Bijvoorbeeld omdat ze het te onveilig vinden. Of ze kunnen slecht tegen de geluidsoverlast. Sommigen slapen dan nog liever buiten."

Deze winter is voor ruim vierhonderd mensen extra winteropvang geregeld. De uitvoering is in handen van het Leger des Heils, HVO-Querido en de Regenbooggroep en is open tot begin april. In tegenstelling tot andere jaren is de nachtopvang niet alleen open als het vriest, maar de hele winterperiode. De extra opvanglocaties zijn verspreid over de hele stad. Er werd 5,1 miljoen euro uitgetrokken voor deze uitbreiding.

RUIM BAAN VOOR DE STAD

In deze nieuwe BouwWoonLeef-documentaire denken stadmakers hardop hoe de steeds schaarser wordende ruimte in de stad goed kan worden benut. De olifant in de kamer: de auto. Die heeft zijn beste tijd in de stad wel gehad, afgaande op inbreng van diverse geïnterviewde deskundigen: "Dat is wel een hele inefficiënte ruimtegebruiker."



→ nul20.nl/video/ruim-baan-voor-stad-van-toekomst

VOLKSHUISVESTING NEDERLAND

Minister De Jonge weet zijn medewerkers op te juttten. Er is het laatste halfjaar een stortvloed van rapporten, programma's en wetsvoorstellen vanuit 'Den Haag' over ons uitgestort. Dit is een nuttige site om alles terug te vinden; ook al uit de koker van datzelfde ministerie van BZK.

→ volkshuisvestingnederland.nl

ONTMOET JE HUISGENOTEN

Leuke reportage over de bijeenkomst waarbij gematchte bewoners van deelwoningen Lariks en Mahonie in de Houthaven hun potentiële kamergenoten ontmoeten. Deze periode krijgen 458 jongeren daar hun 'deelwoning'.



→ nul20.nl/video/meet-greet-gematchte-bewoners-van-deelwoningen-houthaven

PODCASTS OP NUL20.NL

Op de NUL20-site verzamelen we podcasts over Bouwen en Wonen. Heb je een tip? Laat het ons weten.



→ nul20.nl/links#podcasts

Bouwen met minder CO₂-uitstoot begint bij ontwerp

Ons land heeft de bouw van 900.000 nieuwe woningen voor de boeg en de verduurzaming van miljoenen bestaande gebouwen. Probeer je even voor te stellen wat voor enorme hoeveelheden materiaal daarvoor geproduceerd gaan worden en hoeveel brandstof daarbij nodig is. De bouw is dan ook een sector die fors bijdraagt aan de opwarming van de aarde door het vrijkomen van broeikasgassen, met name CO₂. Of, zoals Carbon-based Design onlangs kopte: 'De hele bouw is een CO₂-bom.'



Om dat terug te dringen is sinds 2013 bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een berekening van de milieubelasting van materialen verplicht: de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). De grenswaarde van de MPG gaat stapsgewijs omlaag, zoals voorheen de EnergiePrestatieCoëfficiënt. Goed geregeld lijkt het, en bepaald geen overbodige luxe.

Echter, LEVS architecten beredeneert in de publicatie Carbon-based Design dat gebouwen die ruimschoots voldoen aan de MPG-norm, niet voldoen aan de CO₂ reductie die nodig is om binnen 1,5 graden opwarming van de aarde te blijven. Wat als de doelstellingen voor 2030 niet gehaald worden, vragen de schrijvers zich af? Krijgen we dan een jarenlange bouwstopt?

Ze putten moed uit het feit dat het inmiddels vrijwel lukt om nieuwe gebouwen energieneutraal in het gebruik te maken. Het gaat er nu om het vrijkomen van CO₂ vóór en tijdens de bouw terug te dringen. Aan de hand van eigen ontwerpen in Amsterdam en Utrecht licht LEVS architecten de methodiek toe waarmee CO₂-reductie een meetbare plek krijgt tijdens ontwerpprocessen. Stap voor stap kun je met de methodiek sturen op de CO₂-voetafdruk van bouwplannen. "Door zo het probleem veel technischer aan te vliegen hopen we ons idealisme te versterken met een flinke dosis realisme." De schrijvers vinden er geen doekjes om waar het naartoe moet. Naast een financieel budget willen ze een CO₂-budget, en uiteindelijk netto geen uitstoot in de bouwsector. Dat kan alleen door CO₂ in gebouwen op te slaan, dus met biobased bouwen.

VIJF LESSEN

Vijf lessen krijgt de lezer mee: over Impact, Biobased in PvE's, Budget, BIM en Bakstenen. Als liefhebber van baksteenarchitectuur is het voor ondergetekende een geruststelling dat bakstenen maar een klein aandeel in de totale CO₂-voetafdruk hebben en het niet nodig is om het als gevelmateriaal af te schrijven. LEVS architecten is zelf ook baksteenliefhebber, getuige bijvoorbeeld de projecten Cruquiseiland/Amsterdam en Spoorzone/Bussum.

Carbon-based Design is een handzaam vormgegeven Nederlandstalig boekje, Het is zowel een technische gebruiksaanwijzing als een pamflet, met oproepen aan opdrachtgevers, bouwers, ontwerpers en overheid om de bouwsector te veranderen. Uitdaging aan de overheid: "Stel concrete eisen aan de materiaalgebonden CO₂-uitstoot en wij beloven je: we maken het waar." Dat is nog eens andere koek dan zoeken naar geitenpaadjes om nog iets langer door te kunnen gaan met milieuschadelijke praktijken. { Joop de Haan }

Carbon-based design - Levs architecten. 112 pagina's 12x18 cm. Gratis te downloaden of €5 voor papieren versie.

→ carbonbaseddesign.nl



Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw

Dit boekje heeft de strijdbaarheid van een pamflet, aldus de uitgever. En het is inderdaad een fel pleidooi om bij fabrieksmatige woningbouw geen concessies te doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan je aan Frits Palmboom wel overlaten. De nieuwbouw moet passen in zijn omgeving, in het stedenbouwkundig kader. Het draait ook om niet minder dan de leefkwaliteit van de buurten, steden en dorpen waar we in wonen, aldus Palmboom.

Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw - Een stedenbouwkundig kader. Auteur Frits Palmboom. Uitgever: Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. 94 pagina's. €12,50. Te koop via NaiBooksellers.



Funciemenging op bedrijventerreinen

▣ Stedelijke verdichting is het onvermijdelijke gevolg van de woningbouwopgave en gemaakte beleidskeuzes. Steeds meer bedrijventerreinen ondergaan een gebiedstransformatie tot een gemengd woonwerkgebied. Platform31 brengt in deze publicatie knelpunten in kaart en geeft ook oplossingsrichtingen. Een van de casussen is de Klaprozenbuurt in Amsterdam-Noord.

Funciemenging op bedrijventerreinen - Het mengen van wonen en werken bij gebiedstransformatie. Platform31. Auteurs: Jorn Koelemij, Barbara Heebels, Maarten Hoorn en Romay Evers, 41 pagina's. Gratis te downloaden:

→ platform31.nl/publicaties/funciemenging-op-bedrijventerreinen#



Landschapsarchitectuur en stedenbouw in Nederland. Jaarboek 2022

▣ Stedenbouw en landschapsarchitectuur richten zich meer en meer op natuurlijke processen, is een van de conclusies van het Jaarboek 2022. De trefwoorden zijn circulair, symbiotisch en natuurinclusief. Het boek toont met een selectie van negentien projecten waar de vakgebieden in uitblinken. In vernieuwende ontwerpen gaat de bouw van tijdelijke woningen hand in hand met landschapontwikkeling en dringt openbaar groen door tot in de portieken van appartementengebouwen. De projecten worden aangevuld met korte essays, een fotoreportage en een interview met minister Hugo de Jonge.

Landschapsarchitectuur en stedenbouw in Nederland. Jaarboek 2022.

Uitgever Blauwdruk. Mark Hendriks (hoofdedacteur). 184 pagina's. €34,50

→ uitgeverijblauwdruk.nl/jaarboek2022/#cc-m-product-16585385724



Door de bomen het huis – Bouwen met hout

▣ In dit essay onderzoekt filosoof Marjan Slob de belofte van houtbouw. Bouw met hout en je kunt het woningprobleem oplossen terwijl de CO2-teller terugloopt! Maar voor hout is het kappen van bomen nodig. Daar zijn liefhebbers van bomen, bos of landschappen niet per se enthousiast over. Slob verkent deze verschillende werelden en onderzoekt of en hoe bouwen met hout kan uitgroeien tot een verbindend ideaal.

Door de bomen het huis – Bouwen met hout, Marjan Slob. November 2022,

137 pagina's, Uitgeverij Pluim i.s.m. De Groene Amsterdammer, € 17,99 of als

E-book €12,99 → uitgeverijpluim.nl/door-de-bomen-het-bos-bouwen-met-hout



Woningproductie in de MRA

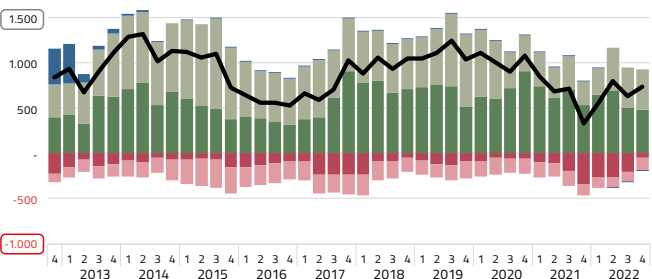
In de kersverse MRA-Woondeal staat het voornemen om tot en met 2030 170.000 woningen toe te voegen. Maar hoeveel zijn er eigenlijk het afgelopen decennium bijgekomen? Dat waren er in tien jaar 118.042. Daar moet dus een flinke schep bovenop. Hierbij een overzicht van de woningproductie per regio.



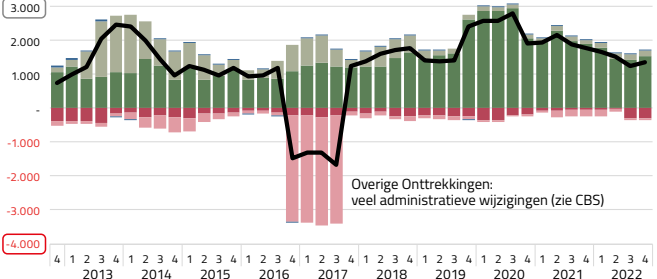
Elke staaf toont het jaartotaal van de laatste vier kwartalen. — saldo voorraad

■ nieuwbouw ■ overige toevoeging ■ sloop ■ overige onttrekking ■ correctie

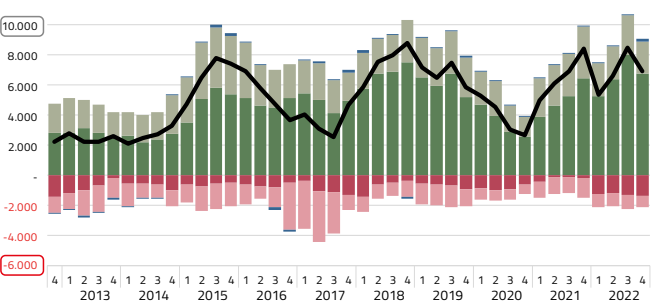
Agglomeratie Haarlem Gemeenten: Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort



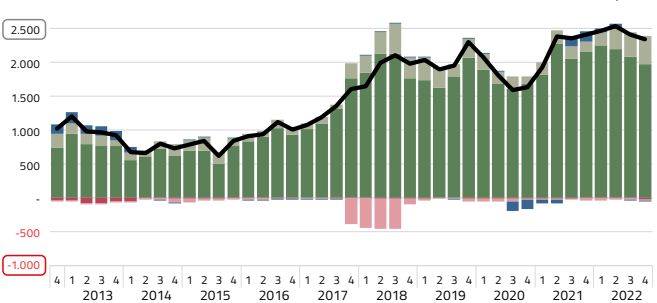
Amstel-Meerlanden Gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn



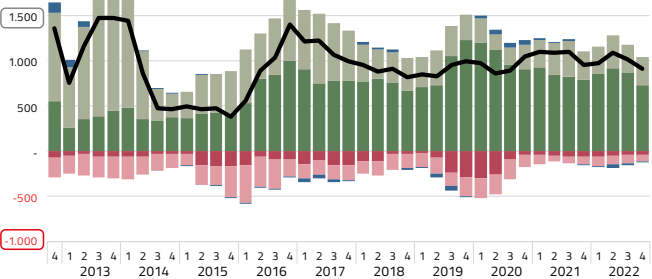
Amsterdam



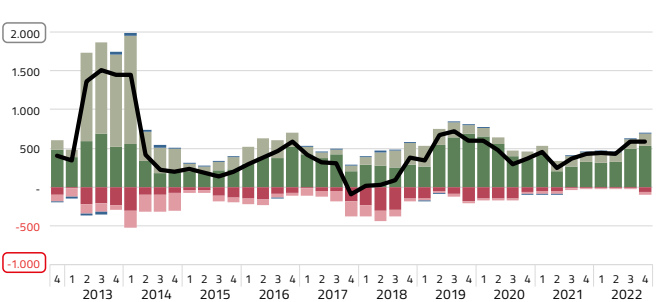
Flevoland Gemeenten: Almere en Lelystad



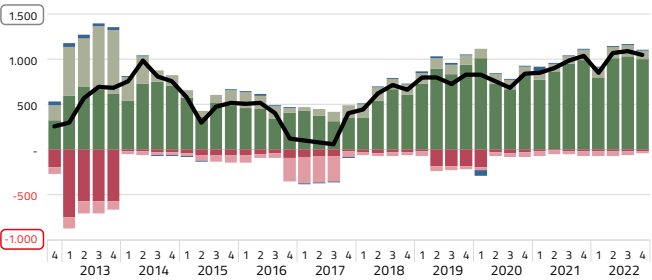
Het Gooi en Vechtstreek Gemeenten: Blaricum, Goose Meren, Hilversum, Huizen, Laren (NH), Weesp (tot 2022), Wijdemeren



IJmond Gemeenten: Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest, Velsen



Waterland + Gemeenten: Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland



Zaanstreek Gemeenten: Wormerland, Zaanstad

