

NUL20

WWW.NUL20.NL

JUNI 2023 #115

BOUWCRISIS? Dit kan er wel!



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.



De Alliantie ziet vooral veel bouwpotentieel



Noordelijke IJ-oever: corporaties als reddingsboei



NH Bouwstroom komt op stoom



Eureka! Wooncoöperatie ontwikkelt bijna honderd woningen

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
Quita Hendrison (eindredactie)
Wendy Koops

MET BIJDAGEN 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

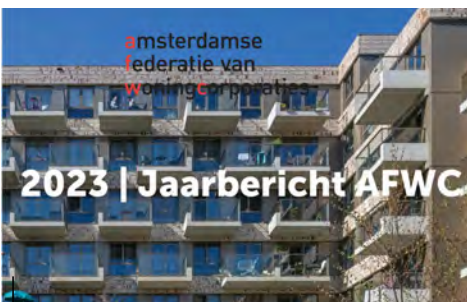
4	Bouwcrisis? Dit kan er wel!
4	Noordelijke IJ-oever: Corporaties als reddingsboei
9	NH Bouwstroom komt op stoom
12	Rob Haans: 1.300 woningen per jaar is voor de Alliantie haalbaar
15	Eureka! Wooncoöperatie ontwikkelt bijna honderd woningen
17	BEELD Amsterdamse Architectuurprijs 2023: De Warren
18	Wet goed verhuurderschap is 1 juli ingegaan. En nu?
21	De comeback van de hospita
23	BEELD Beste gebouw van 2023: Jonas
24	BOUW - KORT BOUWNIEUWS
26	Ouderen als sleutel voor doorstroming op de woningmarkt?
28	Schimmel, een taaie materie
30	In Memoriam: Janna van Veen
30	AFWC Jaarbericht: van krimp naar groei
32	LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT
34	INTERVIEW FAH: "We willen afrekenbare prestaties vastleggen"
37	"Maak van toegankelijkheid gewoon een ontwerpogave"
38	DE LEESKAMER
40	WOONBAROMETER Huurverhogingen 2023



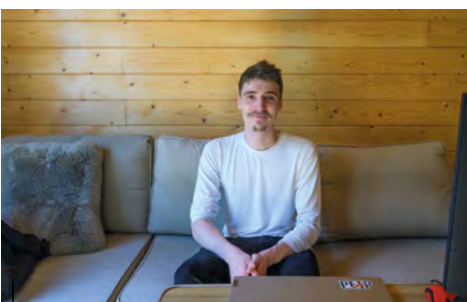
Wet Goed Verhuurderschap is in 1 juli ingegaan. En nu?



Schimmel, een taai materie



Trendbreuk sociale voorraad: Van krimp naar groei



De comeback van de hospita



Ouderen als sleutel voor de woningmarkt?

Wat kan er wel?

WAT EEN GESOMBER in de vastgoedwereld. Projecten stikken omdat kopers het laten afweten én omdat beleggers vaker afhaken. Ontwikkelaars zien geen haalbare businesscases meer. De omstandigheden om in nieuw en bestaand vastgoed te investeren zouden veel ongunstiger zijn geworden. Want - u kent het rijtje - opgelopen rente, stijgende bouwkosten, hogere belastingen en andere overheidsmaatregelen zoals de aangekondigde huurregulering.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Tijd voor wat optimisme leek ons. Vanuit de vraag 'Wat lukt nog wel' maakten we een rondgang langs een van de grootste bouwlocaties van Nederland: de noordelijke IJ-oever. Daar draaien de kranen nu nog volop. En ontwikkelaars sloten vrij recent nog nieuwe overeenkomsten met de gemeente. Goed nieuws dus? Zeker, maar een overeenkomst geeft nog geen garantie dat de heipalen ook daadwerkelijk de grond ingaan. Dat besluit wordt zo lang mogelijk opgeschoven.

Wat opvalt: woningcorporaties zijn voor projectontwikkelaars steeds vaker de reddingsboei. In Amsterdam namen Lieven de Key, Eigen Haard en de Alliantie recentelijk projecten over op het NDSM-terrein, en eerder in Elzenhagen Zuid. In al deze projecten zag de ontwikkelaar geen haalbare businesscase meer voor het geplande bouwprogramma met veel vrijesectorwoningen. Bij een vijftal projecten is het woningprogramma omgezet naar uitsluitend sociale en permanente middenhuur, woningen waar grote behoefte aan is. Corporaties springen daar in het gat dat pensioenbeleggers achterlaten. De vraag is hoe vaak ze dat kunnen doen. Maar vooral: hoe vaak kan - de niet meer zo rijke hoofdstad - Amsterdam zich dat permitteren? Want het omzetten van vrijesectorwoningen naar corporatiewoningen gaat gepaard met een veel lagere grondprijs. Anderzijds: als er niet wordt gebouwd, zijn er op korte termijn helemaal geen inkomsten.

Op onze zoektocht naar wat er wel kan, kwamen we ook uit bij Eureka!, een wooncoöperatie met vergevorderde bouwplannen voor een complex met bijna honderd woningen. Aan het optimisme van de initiatiefnemers konden we ons laven. Waarom maakt dit ambitieuze bouwplan wel kans van slagen, terwijl veel andere wooncoöperaties financieel vastlopen?

Ook optimistisch is Rob Haans, de topman van de Alliantie. Hij ziet vooral mogelijkheden. Hij ziet kansen om de bouwproductie van de Alliantie te laten groeien van gemiddeld 1.000 naar 1.300 woningen per jaar.

Ten slotte is er in dit wat-kan-er-wel-thema aandacht voor de NH Bouwstroom, een initiatief van corporaties om een productiestroom op gang te brengen van duizenden duurzame, modulaire fabriekswoningen.

Redt u het met dit shot optimisme de tweede helft van het jaar? Goede zomer!

Vertraging dreigt voor transformatie noordelijke IJ-oever

Corporaties als reddings

In de afgelopen vijftien jaar zijn delen van de noordelijke IJ-oever ingrijpend veranderd. Bedrijfsloods en braakliggende landjes maakten er plaats voor woningen en hippe horecazaken. Terwijl gemeenten en ontwikkelaars nog volop nieuwe overeenkomsten sluiten, zorgen afhakende kopers en beleggers voor twijfels over de realisatie daarvan. Corporaties springen gedeeltelijk in het gat dat pensioenbeleggers achterlaten. Maar hoe lang is hun polsstok? { Jaco Boer }



DIT KAN ER WEL!

WIE AL EEN tijdje niet op de NDSM-werf is geweest, zal bij aankomst met de pont even met zijn ogen knipperen. Tegenover de aanlegplaats schieten enkele woontorens met een slordige 460 koop- en huurappartementen de hemel in. In de plinten hebben zich al een Albert Heijn, een sportschool en verschillende restaurants gevestigd. Samen met de eerder opgeleverde woonblokken achter het hoofdkantoor van de HEMA worden hier langzaam de contouren zichtbaar van een hoogstedelijke stadswijk met zo'n 5.500 woningen. Al in 2010 sloot de gemeente er het eerste ontwikkelcontract met ontwikkelaar Biesterbos die vijf jaar later door VolkerWessels werd overgenomen. Pas daarna kwam er schot in de woningbouw en werden er meer dan 2.500 woningen in verschillende prijscategorieën opgeleverd. Van de negen blokken die VolkerWessels naast andere ontwikkelaars voor zijn rekening neemt, zijn er twee inmiddels klaar en nog eens twee in aanbouw: Nautisch NDSM en BinnenDok. Als deze over een jaar worden opgeleverd, zal de teller op 3.000 gerealiseerde woningen staan.

ZELFBOUW ALS AANJAGER

Zoveel woningen staan er in de Buiksloterham nog lang niet. In de eerste jaren waren het vooral zelfbouwers die op deze andere grote ontwikkellocatie langs het IJ aan de slag gingen. Ontwikkelaars hadden door de kredietcrisis aanvankelijk geen interesse in het gebied. Van de inmiddels gerealiseerde 1.250 woningen is daarom bijna een derde door kleine particuliere en collectieve opdrachtgevers gebouwd. Circulariteit werd er het grote verbindende thema en leverde bijzondere projecten op: van Nederlands hoogste in hout gebouwde appartementengebouw tot de eerste drijvende zelfvoorzienende woonbuurt. Inmiddels zijn ook grote ontwikkelaars en woningcorporaties in het gebied actief. Zo voegden COD, Amvest en De Alliantie op de kop van de Grasweg al 256 huurwoningen in de sociale en vrije sector toe. Komend jaar zullen ook de zeventig koopappartementen van dit project klaar zijn. Van de 550 geplande woningen van Buiksloterham & Co gaat Synchron de komende tijd nog enkele tientallen koopappartementen realiseren. De rest is al opgeleverd of in aanbouw. Na de sanering van een aantal gemeentelijke kavels kunnen aan de Buiksloterham de komende jaren nog eens 1.600 tot 1.700 woningen worden toegevoegd.

Van alle transformatiegebieden langs de noordelijke IJ-oever is Overhoeks het verst ontwikkeld. Nadat ING Real Estate zich in 2011 vanwege financiële problemen terugtrok, bouwden Amvest en Ymere er bijna tweeduizend woningen in de sociale en vrije sector. Dat is meer dan de helft van de 3.600 geplande appartementen. Met nog eens een derde van dat aantal in aanbouw zal het grootste deel van de transformatie binnen twee jaar klaar zijn. Alleen de laatste drie blokken op de grens met de Van der Pekbuurt en de Buiksloterham moeten nog worden aanbesteed. De blik van de gemeente verschoof de afgelopen jaren daarom alweer verder richting het



boei



oosten waar het Hamerkwartier op herontwikkeling ligt te wachten. Voorlopig zorgen juridische procedures van Albemarle (met een fabriek aan de oostzijde) tegen het bestemmingsplan nog voor onzekerheid en vertraging in de bouwplannen. Maar dat er op die plek de komende jaren nieuwe woningen worden gebouwd, staat wel vast.

MARKT NIET OPGEDROOGD

Waar ontwikkelaars en woningcorporaties de afgelopen jaren in hoog tempo konden doorbouwen, zorgt de situatie op de woningmarkt momenteel voor grote onzekerheid. “We merken duidelijk dat de omstandigheden zijn veranderd”, verklaart gemeentelijk gebiedsmanager Jaap Gadella van de NDSM-werf. Hij haalt als voorbeeld de recente wijziging voor Kavel B7-2 aan.

Ontwikkelaar VolkerWessels ziet daar onder de huidige marktomstandigheden geen haalbare

businesscase meer voor de bouw van tweehonderd woningen; de gemeente wil de bouwproductie veilig stellen. Ze hebben afgesproken het vrije sectordeel (50 procent) volledig om te zetten naar permanente middenhuur; het andere deel was al

‘Vroeger liepen beleggers de deur bij je plat, maar die tijd is voorbij’

bestemd voor sociale huur. Alle woningen worden afgenomen door De Alliantie die ze bij voorkeur toewijst aan bewoners van Amsterdam-Noord. Tegelijkertijd zien veel ontwikkelaars hoe beleggers zich vanwege de kabinetsplannen voor het reguleren van de middenhuur uit dit segment terugtrekken. Voor de afname van hun middeldure woningen worden ze steeds afhankelijker van corporaties, maar die moeten dat financieel wel aan

kunnen. Toch is Gadella niet pessimistisch over de voortgang van de transformatie van de NDSM-werf. Dit voorjaar heeft hij behalve de deal met VolkerWessels ook met twee consortia overeenkomsten kunnen afsluiten voor de ontwikkeling van bijna 600 nieuwe woningen. Net als de andere projecten op erfpachtlocaties zullen die volgens een vaste verdeling van 30 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en 30 procent vrije sector huur en koop worden gebouwd. "De markt is ondanks alle onzekerheden dus zeker niet opgedroogd."

AFHAKENDE BELEGGERS

COD en Synchron zijn als ontwikkelaars bij een van deze recente overeenkomsten betrokken. Op kavel A7-2 gaan zij samen circa 240 woningen bouwen waarvan 72 sociaal en 96 in de middeldure huur. Naast woningen en bedrijfsruimten komen er ook maatschappelijke voorzieningen op het ka-

Woningcorporaties worden weer met alle egards ontvangen bij de commerciële ontwikkelaars

vel. Ontwikkelaar Ferdi Koorneef van COD bevestigt dat het moeilijker is geworden om institutionele beleggers voor zo'n project te vinden. "Vroeger liepen ze de deur bij je plat, maar die tijd is voorbij. Door de hogere rente loopt het bruto aanvangsrendement op dat ze moeten behalen op hun investeringen. Dat laat zich slecht combineren met de hogere bouwkosten en onzekerheid over de marktwaarde door de reguleringsplannen van het kabinet. We gaan wel gewoon door met de voorbereidingen, maar ik kan niet garanderen dat de bouw in de tweede helft van volgend jaar start. Dat was eerst wel ons plan."

Ook Hans Bootsma, directeur projectontwikkeling van Synchron, merkt dat projecten min-

der gemakkelijk rondkomen. "Beleggers zijn heel terughoudend geworden. We praten daarom vaker met corporaties om onze middeldure huurwoningen af te kunnen zetten. Dat geldt ook voor kavel A7-2, al is daar nog geen deal uit gekomen. Particuliere kopers hebben ook geen zin om lang op dubbele lasten te zitten en kijken in veel projecten de kat uit de boom. Ik verwacht dan ook dat in de komende tijd de vrij-op-naam-prijzen zullen moeten zakken om deze groep nog voor nieuwbouw te kunnen interesseren." Als de grondprijzen en bouwkosten vastliggen, zijn de grootte en kwaliteit van de woning de weinige knoppen waaraan gedraaid kan worden om prijzen omlaag te krijgen. Bootsma geeft aan dat voor de volgende fasen van het project Buiksloterham & Co op de gelijknamige locatie hier ook aan wordt gedacht. Ondanks alle onzekerheden in de markt hoopt hij dat medio volgend jaar de eerste palen de grond in kunnen.

REDDINGSBOEI

Woningcorporaties worden weer met alle egards ontvangen bij de commerciële ontwikkelaars. Lieven de Key nam recent twee projecten op de NDSM-werf over van VolkerWessels Vastgoed en G&S&. Op kavel A4 realiseert de woningcorporatie samen met VolkerWessels vastgoed en G&S& 350 woningen waarvan er 106 in de sociale huur en 140 in de middeldure huur vallen. Een deel van de sociale huurwoningen is bestemd voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren uit Amsterdam-Noord. Op de locatie komen ook bedrijfsruimten voor ambachtelijke bedrijven en maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum en een kinderdagverblijf. Vrij recent besloot de corporatie ook 30 middeldure huurwoningen af te nemen. "We zien dat de verkoop van deze woningen aan beleggers moeizaam verloopt. Met het overnemen van een deel van het middeldure huursegment maken we de kans groter dat een project doorgaat en ook de sociale huur wordt gebouwd", verklaart woordvoerder Niels Gerretsen. Iets westelijker op



kavel B11 neemt Lieven de Key een project over met 136 woningen, onderdeel van Noordbaak; 106 sociale huurwoningen in woontoren De Lange Nelle (met vijf rolstoelwoningen) en 30 middeldure huurwoningen in het naastgelegen gebouw Noorderhoofd.

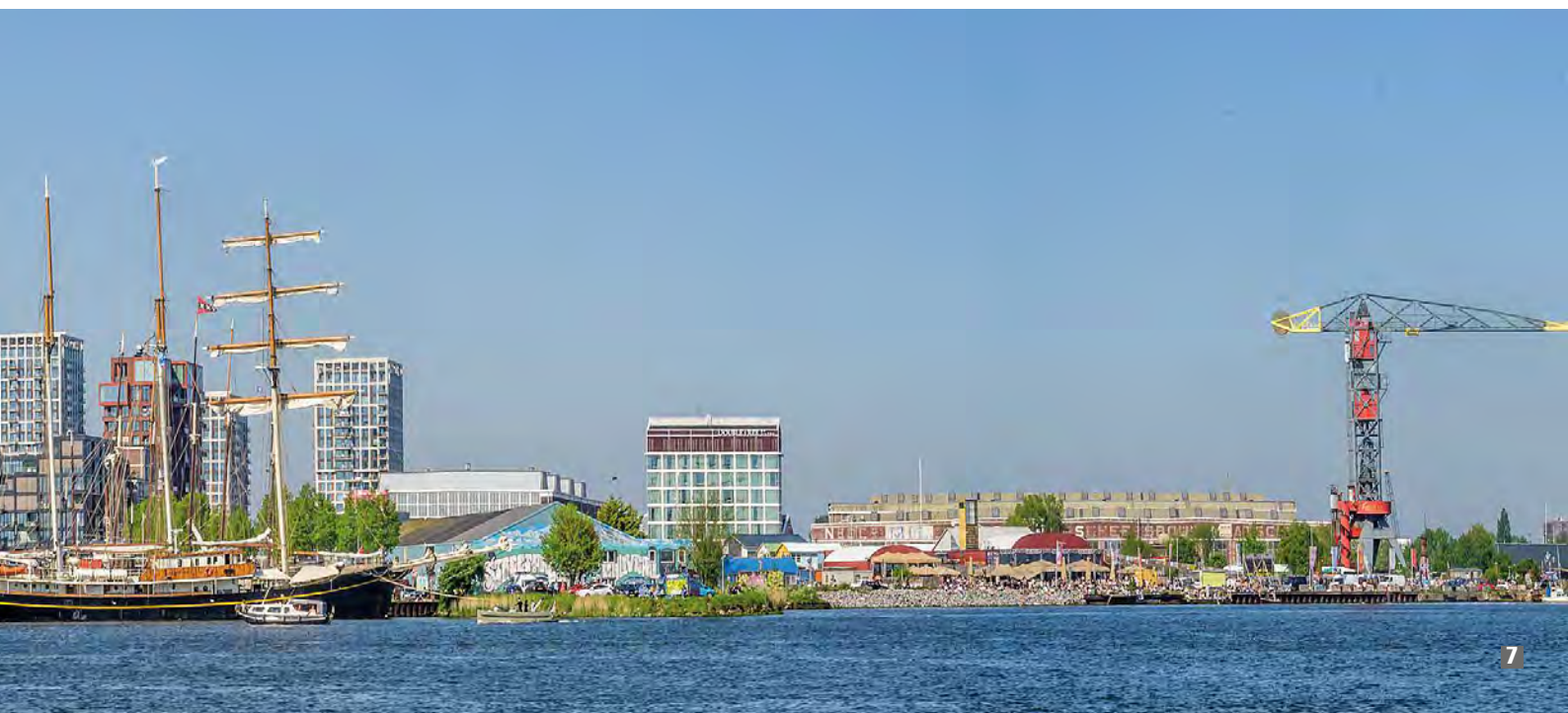
Op kavel A5 besloten de collega's van Eigen Haard onlangs al om ontwikkelaar Ten Brinke te helpen zijn project rond te krijgen. De corporatie zal alle sociale en middensegment huurwoningen plus het bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed in de plint van de initiatiefnemer overnemen. Hoewel er nog geen definitieve afspraken met de gemeente zijn gemaakt over de programmering van het kavel, gaan Ten Brinke en Eigen Haard uit van de bouw van circa 285 woningen. Het is nog onduidelijk wanneer de projecten op kavels A4 en A5 worden gestart maar beide initiatiefnemers mikken op volgend jaar.

HAMERKWARTIER: STRIJD MET ALBEMARLE

In het Hamerkwartier moet de woningbouw nog beginnen en hebben ontwikkelaars andere zorgen aan hun hoofd. Chemisch bedrijf Albemarle ligt er overhoop met het gemeentebestuur dat onder de rook van de fabriek een aantal woontorens wil laten bouwen. In 2021 is het bedrijf bij de Raad van State in beroep gegaan tegen de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan voor het Hamerkwartier en het Exclusiva-kavel die zijn gebaseerd op dezelfde milieu-effectrapportage (MER). Afgelopen najaar stelde de Raad van State Albemarle in het gelijk en moest de gemeente een heroverweging op haar plan indienen. Over de inhoud van dat herstelbesluit is Albemarle ook ontevreden. Er wordt in haar ogen nog steeds onvoldoende rekening gehouden met haar belangen. Hoewel er inmiddels twee vruchtbare gesprekken met de (nieuwe) wethouder zijn geweest, houdt het bedrijf voorlopig vast aan de juridische procedures en wachten alle partijen op het definitieve oordeel



Boterbloemstraat. Langs de IJ-oever wordt in hoge dichtheden gebouwd



van de Raad van State. Na de zomer wordt bekend of de bestemmingsplannen dienen te worden herijkt of dat de transformatie van het bedrijventerrein kan beginnen.

Niek Roet van Provast die samen met Hines het voormalige Drakaterrein herontwikkelt tot een duurzame stadswijk, hoopt dat Albemarle en de gemeente snel tot overeenstemming komen. “We hebben al in 2020 met de gemeente een ontwikkelovereenkomst afgesloten voor de realisatie van circa 1.600 huur- en koopwoningen en een gevarieerd programma met onder meer horeca, kantoren, een basisschool en bedrijfsruimten voor de maakindustrie. Wij zouden graag binnenkort met de transformatie willen beginnen, maar moeten dus nog even geduld hebben.”

Als reactie op de bezwaren van Albemarle heeft de gemeente voor de woningbouw op het Exclusiva-kavel en het Drakaterrein inmiddels wel hoge grenswaarden voor de geluidsbelasting vastgesteld. Het is nog onduidelijk op welke manier dit de woningbouwplannen gaat beïnvloeden.

DEAL MET EIGEN HAARD

Toch is er ook een lichtpuntje in het Hamerkwartier. Na jarenlange onderhandelingen sloten de gemeente en Eigen Haard eind mei een intentieover-



Chemisch bedrijf Albemarle wil niet dat onder de rook van de fabriek een aantal woontorens worden gebouwd.

eenkomst over de herontwikkeling van de Kromhouthal en omgeving. Eind van dit jaar moet dat leiden tot definitieve afspraken. In de tussentijd werken beide partijen gezamenlijk aan een nieuw bestemmingsplan voor de locatie die rond dezelfde tijd de inspraak ingaat. Begin 2026 hoopt Eigen Haard met de bouw van het eerste woningblok te kunnen beginnen. Daarin zullen naast circa 225 woningen in de sociale en middeldure duur een parkeergarage en een supermarkt komen. Een jaar eerder kan de corporatie waarschijnlijk al met de sloop van de bedrijfsgebouwen en loodsen op het kavel beginnen. Dan moet tegen die tijd het conflict met Albemarle over de herontwikkeling van het Hamerkwartier wel de wereld uit zijn. ▢

CIRCULAIR ONTWIKKELEN MET VERDEDIG NOORD

Het is een bijzondere combinatie: een grote ontwikkelaar die in zijn project samenwerkt met een criticus van gentrification. Toch hebben KondorWessels Vastgoed en Verdedig Noord op kavel 19 in de Buiksloterham de handen ineen geslagen om samen een circulaire woonbuurt voor 357 huishoudens te bouwen. Maar liefst 45 procent van de geplande woningen in project Sample bestaat uit sociale huur, naast 25 procent middeldure huur en 30 procent koop. “Het grote aandeel sociale huur was een eis van de gemeente, omdat er rondom ons kavel al veel in de vrije sector is gebouwd. Denk maar aan alle zelfbouwprojecten uit het verleden”, vertelt ontwikkelaar Khashayar Ghiabi. De samenwerking met Verdedig Noord ontstond vanuit het plan om op het kavel ook ruimte te bieden aan twee wooncoöperaties. De actiegroep maakt voor de ontwikkelaar een kaart van het sociale weefsel van Amsterdam-Noord die Ghiabi inzicht geeft in bestaande initiatieven en organisaties in de buurt. Op initiatief van Verdedig Noord heeft KondorWessels ook vijf grote gezinswoningen in het programma opgenomen en onderzoekt ze op dit moment of Noordelingen voorrang kunnen krijgen bij de verhuur van de woningen. “We overleggen daarnaast met de corporatie in ons project of Verdedig Noord een rol



kan krijgen in het beheer van de gemeenschappelijke ruimten. Bovendien heb ik via hen korte lijntjes met het Productiehuis Noord dat ik in kan schakelen voor allerlei opdrachten zoals het bouwen van een verkoopwebsite voor Sample. Zo maak ik als ontwikkelaar de maatschappelijke impact van het project nog groter.” Voor de afname van de middeldure huurwoningen heeft de ontwikkelaar nog geen

belegger gevonden. Toch denkt Ghiabi dat hij er door de nadruk op circulariteit wel uit zal komen. “Ik heb al diverse gesprekken gehad met partijen die onze aanpak interessant vinden en mij opbellen om te komen praten. Het project moet een showcase worden van circulariteit in materialen én het samenleven. We trekken graag op met iedereen die wil bijdragen aan dat doel.”

In voorbereiding: 35 projecten, 3.700 woningen van 7 corporaties

NH Bouwstroom komt onder stoom

De NH Bouwstroom komt op gang. De deelnemende corporaties werken aan duizenden betaalbare, duurzame, modulaire en conceptuele woningen. Het leidt aantoonbaar tot versnelling en lokt innovaties uit bij ontwerpers en bouwers, aldus Cees Tip (Intermaris) en Harry Platte (Parteon). { Bert Pots }



DIT KAN ER WEL!

OP DE EERSTE woensdag in september zal Homes Factory over de Zaan de nieuwbouwwoningen voor Parteon naar hun plek in de Rosmolenbuurt in Zaandam varen. Harry Platte, initiatiefnemer van de NH Bouwstroom, is om meerdere redenen blij met het nieuwbouwproject in de Hoveniersstraat. “Niet alleen zet Parteon een nieuwe stap in de vernieuwing van de Rosmolenwijk, belangrijk voor onze huurders, het belang van die nieuwbouw is breder. Homes Factory levert binnen de NH Bouwstroom houten skeletbouwoningen. Hun product levert een bijdrage aan de afspraak in de Metropoolregio Amsterdam

bouwbedrijf waar we voor een betaalbare prijs mooie, duurzame woningen kunnen kopen.”

GEÏNDUSTRIALISEERDE PRODUCTIE

Homes Factory produceert de woningen in hun ‘3D-modulaire huizenfabriek’ in Breda. Met de opening voor de zomer van een nieuwe fabriekslocatie groeit Homes Factory door naar een productie van vijfhonderd woningen per jaar. Vanaf 2025 hoopt het bedrijf de productie te verdubbelen naar duizend woningen.

Commercieel directeur Susanne Swinkels – zij is econoom en komt van oorsprong niet uit de bouw, maar uit de marketingwereld - wil graag mooie huizen bouwen waar mens én milieu blij van worden. Uitgangspunt is geïndustrialiseerde productie van complete modulaire woningen. Swinkels maakt een vergelijking met de auto-industrie: onder de motorkap is veel hetzelfde, maar de verschijningsvorm varieert. Homes Factory maakt zowel grondgebonden, als gestapelde woningen in heel verschillende stijlen. “We zijn vanaf schetsontwerp betrokken bij een nieuwbouwproject. De betrokken projectarchitect - we werken om esthetische redenen altijd samen met architecten - werkt vanuit onze digitale bibliotheek zijn ontwerp uit en dat ontwerp kunnen wij vervolgens heel snel vertalen naar bouwtekeningen. Binnen onze ontwerpsystematiek bieden we veel ruimte om de woning goed in te passen in zijn toekomstige omgeving. Hoe breed of lang een woning moet worden, dat maakt ons niet zoveel uit; we kennen evenmin standaarddaken of -gevels. Er is dus veel ruimte voor maatwerk, maar de basis wordt altijd gevormd door de bij ons beschikbare ingrediënten. Wij gebruiken bij de bouw zoveel mogelijk duurzame grondstoffen als hout en bio-based materialen, en produceren duurzame huizen met bijvoorbeeld luchtdichte gevels; die kwaliteit is belangrijk om energieneutraliteit te kun-

Projecten worden met jaren bekort

dat we voor een deel van onze bouwproductie overstappen op houtbouw. En niet op de laatste plaats toont Homes Factory zich een innovatief



Artist impressie van conceptuele nieuwbouw van Parteon in de Rosmolenwijk in Purmerend



Huizenfabriek van Homes Factory in Klundert

nen bereiken. De productie vindt plaats in onze fabriek onder geconditioneerde omstandigheden. Met minder kans op fouten en zonder verspilling van materialen. Ook denken we na over de milieubelasting van onze transportbewegingen. De woningen voor Parteon zullen daarom over water worden aangevoerd.”

SUCCES DOOR STANDAARDISATIE

Het gaat goed met de NH Bouwstroom, zegt Cees Tip. “Ons doel om de bouw van woningen te bespoedigen werkt. Ik merk dat bij onze eigen projecten in Hoorn en Purmerend. De gesprekken tussen corporatie en bouwer en tussen opdrachtgever, bouwer en gemeente duren veel korter. Daardoor kunnen we aan meerdere projecten tegelijk werken. Ook krijgen we de gevraagde woningen, waarvan het concept door de bouwer al helemaal is uitgedacht, veel sneller geleverd.”

Platte: “Standaardisatie speelt een belangrijke rol in het succes van onze bouwstroom. Niet alleen de woningen zijn gestandaardiseerd, ook de processen raken langzaam gestandaardiseerd. En dat scheelt enorm veel tijd: zes maanden na de start hadden we al twintig projecten met in totaal 1.100 woningen in voorbereiding. Nu zijn we een jaar bezig en praten we over 35 projecten van zeven corporaties met in totaal 3.700 woningen. Ik had van tevoren niet verwacht dat we zo snel van start zouden gaan, maar we moeten ook eerlijk zijn. Het duurt nog wel vier of vijf jaar tot er mensen in die huizen wonen en pas dan kunnen we echt de balans opmaken.”

Hij is uitermate positief gestemd over de versnelling die als gevolg van de NH Bouwstroom

valt te behalen. Platte: “Omgevingsvergunningen komen maanden eerder beschikbaar, de bouwtijd is maanden korter. Maar de allergrootste winst zit in de afname van de tijd voor planvoorbereiding. Projecten worden met jaren bekort, en er valt volgens mij nog wel veel meer tijdswinst te behalen. Bij gemeenten. Vaak kampen zij met gebrek aan mankracht, maar er is naar mijn idee inmiddels een voedingsbodemp ontstaan om ook daar te versnellen. Daarover zijn we met elkaar in gesprek; in de gemeente Zaanstad zijn we al begonnen. En

‘We moeten niet achter elkaar werken, maar parallelle processen ontwikkelen’

ook in de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit valt volgens ons winst te behalen. Als Welstand pas op het laatste moment in het ontwerpproces met kritiek komt, dan kost het enorm veel tijd en geld om bouwplannen te veranderen.”

PARALLELE PROCESSEN

Tip: “We moeten niet achter elkaar werken, maar parallelle processen ontwikkelen. Bepaalde gesprekken moeten natuurlijk worden gevoerd, maar doe die beoordeling eerder. En zorg ervoor dat er transparantie bestaat over de daadwerkelijke realisatie van die wensen.” Hij heeft zo’n casus in Hoorn-Noord. “Daar is vooraf met Welstand gesproken over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de mogelijkheden die de beschikbare concepten bieden om een buurt te herstructureren. Vervolgens wordt door een stedenbouwkun-

dig bureau, gemeente en bouwers samen gewerkt aan de uitwerking. Dat maakt het tot een gezamenlijk creatief proces.”

Ook is er aandacht voor de negatieve sentimenten rond modulaire of conceptuele woningbouw. Platte: “Stedenbouwkundigen leven in een andere wereld dan bouwers. We hebben advies gevraagd over de gevolgen van modulair en conceptueel bouwen voor stedenbouw aan onder meer Frits Palmboom. Dat heeft geleid tot een publicatie. Niet alle tegenstellingen zullen zijn weggenomen, maar we slaan wel een brug tussen beide groepen. En bieden een mogelijkheid voor dialoog en ook dat zal helpen processen verder te versnellen.”

PRODUCTONTWIKKELING

Naast procesversnelling is de NH Bouwstroom van toegevoegde waarde voor productontwikkeling, zegt Cees Tip. “We hebben zes bouwers die met ons meedoen. Met hen bekorten we niet alleen de planvoorbereiding en de bouwtijd. Ze worden ook aangemoedigd na te denken over innovaties. Bovendien merken we dat bij de deelnemende bedrijven een andere cultuur ontstaat; minder ieder voor zich. Ze willen graag met elkaar in contact komen om samen te ontdekken hoe ze een betere, duurzamer en voor ons betaalbare sociale huurwoning kunnen maken.”

Veel waardering hebben Tip en Platte ook voor Hoog Over, een conceptuele manier van bouwen ontwikkeld door bouwbedrijf Hillen & Roosen en het Amsterdamse architectenbureau DOOR architecten. Hun manier van bouwen biedt ontzettend veel ruimte om de plint van een gebouw goed in te passen. Intermaris doet met hen een bouwproject in Purmerend.

TOEKOMSTBESTENDIG

Architect Saskia Oranje is partner van DOOR: “Wij doen geen beroep op een huizenfabriek, maar bouwen een huis op uit ‘legosteentjes’. Met duidelijke eisen. Alle toe te passen onderdelen moeten circulair en remontabel zijn. Tegelijkertijd willen we de voordelen van efficiënt en rationeel bouwen combineren met een toekomstbestendige leefomgeving. Steden hebben daar volgens ons meer dan ooit behoefte aan. Het gaat bij ons om meer dan mooie gevels, dat lukt tegenwoordig ook iedere huizenfabriek. Onze woningen moeten goed aansluiten op het stedelijk weefsel, ook als het een ingewikkelde locatie betreft. Of als een complexe bouwvelop invulling moet krijgen. Bovendien willen we met onze aanpak een duurzame doorbraak bereiken voor corporaties. Ook zij moeten tegen een aanvaardbare prijs veel duurzamer en circulair kunnen bouwen.”

De basis van een gebouw bestaat bij Hoog Over nu nog uit een ruggengraat van geprefabriceerde betonnen kolommen en voorgespannen betonvloeren. Een waaier aan leveranciers levert



Commercieel directeur Suzanne Swinkels van Homes Factory

vervolgens de benodigde ‘steentjes’ om het gebouw te completeren. Zij spreekt in dit verband van een ‘ultieme vorm van ketensamenwerking.’ “Tezamen maken we een duurzaam, circulair, remontabel gebouw. Met woningen die van grootte kunnen veranderen. En met installaties die los staan van de constructie. Voor ons is dat een gamechanger. Zo kunnen we gebouwen maken die op termijn zijn aan te passen aan de behoefte van de gebruiker; gebouwen waar over vijftig jaar nog geen sprake zal zijn van sloop. De NH Bouwstroom helpt ons dat concept te versnellen. Uiteindelijk willen we uitkomen op een open platform met een grote verscheidenheid aan leveranciers. En een nog duurzamer model; houtbouw met voor elk ‘steentje’ een biobased variant. Belangrijk is dat ons woningconcept betaalbaar blijft voor corporaties, alleen dan kunnen ze onze oplossing in de breedte van hun portefeuille toepassen.” □

NH BOUWSTROOM

In 2021 namen acht Noord-Hollandse woningcorporaties het initiatief voor de NH Bouwstroom. Het idee: gezamenlijk conceptwoningen inkopen, bouwprocessen standaardiseren en fabrieksmatig modulair en circulair bouwen. Dat versnelt de bouw, zorgt voor besparingen en garandeert bouwende partijen een gestage productie. Die kunnen daardoor investeren in nieuwe fabrieken en innovatieve bouwmethodes. Betrokken corporaties zijn: Eigen Haard, Intermaris, Parteon, Rochdale, Wooncompagnie, Woontij, Woonwaard en Ymere. Er is een zestal bouwers gecontracteerd. Dijkstra Draisma en Homes Factory leveren grondgebonden eengezinswoningen. De gestapelde appartementen komen van Fijn Wonen (Van Wijnen) en Hillen & Roosen (Hoog Over). Heddes, Homes Factory en MOOS zijn uitgekozen om flexwoningen te maken.

Interview Rob Haans: 1.300 woningen per jaar is haalbaar

De Alliantie ziet vooral veel

Woningcorporatie de Alliantie produceert gemiddeld duizend nieuwbouwwoningen per jaar en directeur-bestuurder Rob Haans denkt de productie zelfs te kunnen opvoeren naar 1.300. Hij is niet somber over de marktontwikkelingen. "Het gaat erom creatief te zijn. Bij ons zal altijd sprake moeten zijn van bouwgrond tegen een aangepaste prijs." { Bert Pots }



▣ HET ONTWIKKELBEDRIJF VAN woningcorporatie de Alliantie behoort tot de grootste ontwikkelaars in ons land. De productieaantallen zijn jaar op jaar hoog, in een werkgebied dat loopt van Amsterdam tot en met Amersfoort, plus een deel van Flevoland. Rob Haans: "De afgelopen jaren bouwden we zo'n duizend woningen per jaar. Soms ligt de productie wat lager, in andere jaren valt die wat hoger uit. De precieze omvang is veelal afhankelijk van externe facto-

ren: vertraging in een gebiedsontwikkeling, een vergunning die vanwege een discussie met bijvoorbeeld Welstand op zich laat wachten of een aanbesteding die net wat meer tijd neemt. En we willen de komende drie, vier jaar omhoog naar gemiddeld 1.300 woningen per jaar."

De Alliantie lijkt geen gebrek aan locaties te hebben. Van een geheim recept is geen sprake, aldus Haans. "Ons ontwikkelbedrijf, de Alliantie Ontwikkeling, kent verschillende productielijnen. We bouwen woningen op eigen posities, we denken na over de mogelijkheden via verdichting en wij participeren of kopen binnen gebiedsontwikkelingen, waar de gemeente van een ontwik-

OPTOPPEN BIJ WINKELPASSAGE DE ZOETELAAR ALMERE

Project De Zoetelaar is een goed voorbeeld van het optoppen van bestaande gebouwen. De Zoetelaarspassage is een overdekte winkelpassage aan de rand van het centrum van Almere Stad. Op de begane grond zitten winkels. Op de bovenste verdieping zaten tot 2018 kantoren. Deze kantoren zijn door de Alliantie getransformeerd tot 94 sociale huurappartementen.

Op het dak van deze appartementen kunnen extra woningen worden gebouwd: 33 woningen (70 m²) te verhuren in het middensegment voor een prijs van ruim duizend euro in de maand. De appartementen zijn bestemd voor huurders met een inkomen vanaf 45.000 euro per jaar. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten, krijgen voorrang. Start van de bouw is afhankelijk van de vergunningverlening. De gemeente is blij met de toevoeging van middeldure huurwoningen, maar er loopt nog een discussie met Welstand over de precieze vormgeving. Het ontwerp voor het 'optoppen' is gemaakt door Architect De Jong en Lafeber. Zegersbouw verzorgt de bouw van de lichte houtskeletwoningen.



De woningproductie bestaat voor 90 procent uit sociale huurwoningen

kelaar ook sociale woningbouw of middenhuur verlangt. Het gaat erom creatief te zijn en zodanig te schakelen tussen die verschillende 'productiebanden' dat we maximaal kunnen presteren."

GRAAG GEZIENE GAST

Wat ook opvalt: waar andere Amsterdamse corporaties de afgelopen jaren afstand hebben genomen van zichtbare aanwezigheid op de commerciële vastgoedmarkt, staat het ontwikkelbedrijf van de Alliantie voortdurend in nauw contact met ontwikkelaars en (internationale) beleggers. Directeur Jan van Barneveld is een graag geziene gast op vastgoedbeurzen en op congressen met de top van de vastgoedwereld. Moet een woningcorporatie zich daar nog laten zien?

Haans: "We vinden het belangrijk om in dat netwerk aanwezig te zijn. Het is van belang dezelfde taal te spreken en ontwikkelaars en beleggers te vertellen wat er in de corporatiesector

bouwpotentieel

gebeurt. En elkaar in alle zakelijkheid wat te gunnen. Bij gebiedsontwikkeling hebben we elkaar nodig, de tijd dat een corporatie alles bouwde is voorbij. Daarom is hij daar aanwezig.”

90 PROCENT SOCIALE WONINGBOUW

De Alliantie investeerde vorig jaar bijna vierhonderd miljoen euro in verbetering van de woningvoorraad en in nieuwbouwprojecten. De woningproductie bestaat voor 90 procent uit sociale huurwoningen. De rest omvat woningbouw voor het betaalbare middensegment. Daarbuiten doet de corporatie nagenoeg niks, een enkel project uit het verleden uitgezonderd. “Wij hebben een taak te vervullen in een regio waar de nood hoog is. De wachtlijsten zijn lang. We hebben onvoldoende woningen voor statushouders. En ook voor mensen die wat meer verdienen, maar die geen huis kunnen kopen of heel dure huur kunnen betalen, moeten we bijbouwen. Wat mij betreft mogen we als corporatie geen kans onbenut laten om nieuwe woningen te realiseren.”

INBREIDEN EN OPTOPPEN

De Alliantie ziet veel mogelijkheden om woningen toe te voegen in bestaande wijken: “We hebben KAW Architecten een ruimtelijke verkenning laten doen naar concrete mogelijkheden om in de buurten en wijken waar we al aanwezig zijn, ons bezit uit te breiden. Dat kan door bij sloop/nieuwbouw meer woningen terug te bouwen, bij te bouwen op vergeten plekken of op de kop van een complex, of door het optoppen van bestaande complexen. Optoppen is voor veel corporaties een actueel thema, maar feitelijk is het niet nieuw. De Dageraad, één van onze voorgangers, deed dat in de jaren negentig van de vorige eeuw al in de oude Indische Buurt in Amsterdam-Oost. Dergelijke uitbreidingen zijn bewerkelijk. De schaal is doorgaans klein. Er gaat een lang traject aan vooraf en in de praktijk staat ook niet iedereen, buurtbewoners, gemeenten, daar om te springen. Maar in Almere, de bouw van appartementen bovenop de Zoetelaarpassage, en in Amersfoort, de toevoeging van woningen aan die typische jaren zestig flats, zijn we al succesvol bezig. En als wij alle mogelijkheden bij elkaar optellen, dan gaat het om vijfduizend extra woningen; we kunnen langs die weg de komende tien jaar onze portefeuille dus met 10 procent laten groeien. Dat aantal is interessant genoeg om daar een gespecialiseerde programmagroep op te zetten.”

LOCATIES IN DE AANBIEDING

Zijn ontwikkelbedrijf heeft aan alleen verdichten bij lange na niet genoeg, benadrukt Haans. “We zetten tegelijkertijd in op groei door eigen posities te ontwikkelen al zijn we terughoudend met acquisities - actief grondbeleid kent zijn risico's - en bouwen op grond die we via de gemeente kunnen verwerven. En niet op de laatste plaats, eigenlijk steeds vaker, worden we door commerciële marktpartijen benaderd om hen te helpen het door een gemeente voorgeschreven gereguleerde deel te realiseren. Soms kopen we op zo'n locatie kant-en-klare projecten; in Almere-Poort heeft de Alliantie een aantal gebouwen gekocht van Amvest. Of we ontwikkelen zelf binnen een gebied. Zo zijn we partner in de ontwikkeling door AM van het Bajeskwartier in Amsterdam-Oost en leveren daar zelfs als eerste ontwikkelende partij woningen op.”

Haans ziet de ontwikkelmarkt veranderen: “Ontwikkelaars kampen met stijgende bouwkosten en stijgende rente. De verkoop van woningen loopt terug. Dat leidt ertoe dat een aantal lopende projecten moet worden herontwikkeld en soms zelfs



Rob Haans: “Wat mij betreft mogen we als corporatie geen kans onbenut laten om nieuwe woningen te realiseren.”

DE ALLIANTIE NEEMT KAVEL OP NDSM-TERREIN OVER

De Alliantie bouwt tweehonderd woningen op kavel B7 van het NDSM-terrein in Amsterdam-Noord. De corporatie heeft de kavel overgenomen van de ontwikkelaar G&S&, eigendom van VolkerWessels.

G&S& is met investeerder VolkerWessels dé ontwikkelaar van alle negen zogeheten B-kavels op het terrein. Daarvan zijn twee projecten opgeleverd en twee in aanbouw. De ontwikkeling van B7 verkeerde in de contractfase, maar de ontwikkelaar ziet vanwege stijgende rente, stijgende bouwkosten en afnemende belangstelling van beleggers geen kans die positie rendabel te verzilveren. En heeft de bouwrechten daarom teruggegeven.

De Alliantie heeft na onderhandelingen met de gemeente Amsterdam over passende financiële voorwaarden het programma overgenomen en bouwt daar honderd middenhuurwoningen en honderd woningen in het sociale segment. De appartementen hebben een gemiddelde omvang van 60 m². Een kwart van het programma zal bestaan uit huizen voor senioren. Ook geldt voor een kwart van alle appartementen dat bewoners uit Noord voorrang krijgen. De bouw van woningen wordt gecombineerd met de komst van een buurtkamer en een integraal kindcentrum voor kinderopvang en basisonderwijs. Oplevering is voorzien uiterlijk in 2028.



wordt stilgelegd. Dat leidt ook bij ons tot minder productie. Aan de andere kant zien we dat partijen vanwege minder gunstige toekomstverwachtingen locaties van de hand doen en ons de mogelijkheid bieden op een acceptabel niveau in te stappen. Zo hebben we langs die weg een positie op het NDSM-terrein weten te verwerven (zie kader). En dan moeten we de komende jaren dicht bij die 1.300 woningen per jaar kunnen uitkomen." Heldere voorwaarden

Voor te nauwe betrokkenheid bij de commerciële vastgoedwereld of te grote financiële risico's in een veranderende markt, is Haans niet benauwd. "Onze uitgangspunten zijn glashelder. We bouwen alleen sociale huurwoningen en huizen in het middensegment. Marktpartijen moeten voldoen aan onze financiële randvoorwaarden; er zal altijd sprake moeten zijn van bouwgrond tegen een aangepaste prijs. En we moeten een goed product kunnen maken tegen een beheersbare bouw prijs. Juist onze omvang, juist onze professionaliteit maakt dat we de risico's die daaraan verbonden zijn kunnen dempen."

We worden steeds vaker door commerciële marktpartijen benaderd om de voorgeschreven gereguleerde woningen te realiseren

Verder wijst hij op de governance. "De Alliantie Ontwikkeling is een aparte onderneming. De activiteiten vallen volledig onder de toegelaten instelling en voor 100 procent onder het toezicht van onze Raad van Commissarissen. Jan van Barneveld is de uitvoerend bestuurder en ikzelf ben de niet-uitvoerend bestuurder vanuit de toegelaten instelling. We hebben als enig aandeelhouder de volledige zeggenschap. En zitten goed bovenop de activiteiten van het ontwikkelbedrijf."

GRENS BIJ 3,5 MILJARD SCHULD

De Alliantie heeft nog voldoende investeringsruimte om meer woningen te bouwen, aldus Haans. Al is er een belangrijke beperking. Corporaties staan via het Waarborgfonds onderling garant voor elkaar. Om systeemrisico's te vermijden is de leningenportefeuille van 's lands grootste corporaties door de overheid beperkt tot elk 3,5 miljard euro.

Volgens het jongste jaarverslag zit de Alliantie daar met 2,7 miljard euro nog flink onder, maar uiteindelijk zal die grens gaan knellen. "Meer lenen is gezien de waarde van ons bezit niet onverantwoord. Het zorgt ook niet voor een ander risicoprofiel. Bij een nieuwe afweging over de grenzen voor de grootste spelers in onze sector gaat het niet alleen over meer schulden, maar ook over de eisen die dan moeten worden gesteld aan degelijk bestuur en degelijk risicomanagement. Over al die aspecten zijn gesprekken gaande." □

Wooncollectief ontwikkelt groot complex met bijna

Eureka!

Veel bouwplannen van wooncoöperaties halen de finish niet. Dat dreigt bijvoorbeeld ook voor het initiatief De Nieuwe Meent in Amsterdam-Oost, dat ondanks de bijdrage van het Amsterdam Leenfonds een onoverbrugbaar gat in de financiering zag ontstaan. Dat roept de vraag op: waarom lukt het wel met wooncoöperatie Eureka? Of is Han de Jong, initiatiefnemer van het eerste uur, een onverbetterlijke optimist? { Fred van der Molen }-



□ "IK BEN HIER al twaalf jaar mee bezig", zegt Han de Jong (75) over de wooncoöperatie Eureka. Ergens in 2010-2011 begon hij met anderen na te denken over een aantrekkelijke woonvorm om oud in te worden. Het eerste plan: de vorming van een kleinschalige wooncoöperatie voor senioren in de Amsterdamse binnenstad. Voor de gezelligheid, om elkaar bij te staan als dat op een gegeven moment nodig is, of om gezamenlijk hulp of zorg in te huren.

Vele jaren en plannen later is nu het voorlopig ontwerp klaar voor een nieuwbouwcomplex met tachtig tot honderd appartementen. Echter: niet alleen voor senioren maar voor een groep mensen die zich aldus presenteert: "Wij zijn Eureka! Wij zijn een multigenerationele groep mensen die het heft in eigen hand heeft genomen in een dichtgeslibde woningmarkt. Wij bouwen een eigen pand waarin we onze woonidealen kunnen verwezenlijken. Zo divers als de groep wil zijn, zo divers worden ook de woningen."

Maar honderd woningen? Dat is wel heel veel voor een wooncoöperatie?

De Jong: "Dat is nooit onze insteek geweest. Maar we kregen op een gegeven moment de optie



Impressie van het gebouw. Architect Harvey Otten (ZOOMlab)



Architect Harvey Otten en initiatiefnemer Han de Jong. Op het beeldscherm leden van de wooncoöperatie

om op deze grote locatie in Bos en Lommer te gaan bouwen. En de kansen zijn in Amsterdam beperkt. Maar om nu met meer dan honderd senioren bij elkaar te gaan wonen? Dat leek ons niks. We hebben daarom samenwerking gezocht met Stroom, een andere wooncoöperatie. Een deel van die groep is met ons in zee gegaan en samen hebben we dit plan ontwikkeld. Een woongemeenschap met voor de helft ouderen en voor de helft jongeren.”

CENTRALE ENTREE

Architect en projectbegeleider Harvey Otten is ook al jaren betrokken. We bekijken op zijn werkplek, het XOOMlab - ook een coöperatie, het ontwerp. Dat blijkt een brede variëteit aan appartementen te bevatten, van 40 tot 90 m², vriendenwoningen en enkele gemeenschappelijke ruimtes waaronder een gezamenlijke woonkeuken. Conform gemeentelijke afspraken valt 80 procent in de middeldure huursector; de overige woningen hebben een hogere huur.

Otten. “Het project is inderdaad erg groot om het collectieve element overeind te houden. Maar goed, we kregen deze plek en zijn er blij mee.” Hij toont de indeling. Er zijn veel plekken gecreëerd waar bewoners elkaar bewust of toevallig kunnen ontmoeten. Het begint al in de grote entreehal waar alle bewoners binnenkomen. Dan is er op vier verdiepingen een kleine ‘huiskamer’. Vervolgens leiden galerijen naar de ingang van elke woning. Gemeenschappelijke ruimtes zijn er verder op het dak, in de plint en achter, buiten aan de waterkant. De brede galerijen fungeren tevens als extra buitenruimte; behalve voor zitjes is daar ruim plaats ingeruimd voor groen, dat automatisch van water wordt voorzien vanaf het ‘blauwe dak’.

‘Eureka wil de regie over de eigen zorg op zich te nemen’

Twaalfjaar plannen maken hebben het optimisme van De Jong niet getemperd: “Het ziet er heel goed uit. De grote lijnen van de financiering staan.

LENEN EN LEENFONDSEN: ZO ZIT HET

Onder de huidige marktomstandigheden zijn initiatieven van wooncoöperaties in de betaalbare huursector (nog) moeilijker te realiseren dan in eerdere jaren. Tot voor kort gingen coöperaties ervan uit dat een bank zo’n 70 procent van de bouwkosten financiert. Maar volgens deskundige Clemens Mol van !Woon loopt dat aandeel terug door de gestegen rente: “Het zit nu eerder rond de 60 procent.” En bij de Nieuwe Meent zou de Duitse GLS Bank niet verder willen gaan dan 45 procent. “Omdat onze huuropbrengsten door onze keuze voor sociale huurwoningen relatief laag zijn”, aldus woordvoerder Andrea Verdecchia eerder in NUL20.

Om initiatieven meer perspectief te bieden heeft Amsterdam in 2021 een Leenfonds voor wooncoöperaties in het leven geroepen. Wooncoöperaties kunnen daar maximaal 50.000 euro per woning lenen, in vijftien jaar terug te betalen tegen een lening van 1,5 procent. Utrecht overweegt een vergelijkbaar fonds. Het Leenfonds werd in Amsterdam enthousiast verwelkomd. Maar de wereld is inmiddels veranderd, en de voorwaarden van het Leenfonds niet. Met die 50.000 euro per woning uit 2021 doe je inmiddels een stuk minder.

Bij een recente Raadsinformatiesessie in de hoofdstad bepleitte financieel expert Alex Peters (betrokken bij het initiatief Torteltuyn) daarom een verhoging naar 75.000 euro per woning. Architect Harvey Otten, bouwbegeleider van het Eureka-project, doet in dit artikel een andere suggestie: de terugbetalingstermijn verhogen van vijftien naar dertig jaar.

Ten slotte is er ook een nationaal leenfonds voor wooncoöperaties in aantocht. Of liever: fondsje. Want er wordt gesproken over 10 miljoen euro. Ter vergelijking: Amsterdam heeft voor het Leenfonds 20 miljoen euro vrijgemaakt.



Nadat we in juni het voorlopig ontwerp hebben vastgesteld, breekt nu de fase van het definitieve ontwerp aan.”

Dat is goed nieuws in deze tijd. Veel bouwprojecten worden immers afgeblazen of uitgesteld; ook wooncoöperatie-initiatieven hebben het moeilijk. Recent nog het initiatief De Nieuwe Meent in Amsterdam-Oost, dat door oplopende rente en bouwkosten een steeds groter gat in de financiering zag ontstaan. Dat roept de vraag op: waarom lukt het Eureka wel? Of is Han de Jong een onverbetterlijke optimist? De spreadsheets zijn stuk’ Otten is in ieder geval voorzichtiger: “Het moet allemaal nog lukken. Het zal best pittig worden om alles rond te krijgen. Het grote probleem in de bouw is dat de spreadsheets stuk zijn. Alle partijen waren jarenlang gewend om met min of meer hetzelfde kostprijsmodel te rekenen, uitgaande van een bepaalde vierkantemeterprijs. Daar hield iedereen onderaan de streep een klein percentage van over, wat over een grote bouwsom nog altijd een flink bedrag is. Maar het slechte nieuws is dat die marges er nu niet

Picknick op de toekomstige bouwlocatie. Eureka-leden lichten buurtbewoners in over hun bouwplannen.

‘Het grote probleem in de bouw is dat de spreadsheets stuk zijn’

meer zijn. Dus hoe ga je die rekensom oplossen? En de waarheid is: wij hebben die oplossing ook niet.”

Op het XOOMlab gaan op verzoek van NUL20 de spreadsheets van het project open. Paginalange Excel-tabellen met bouwkosten, doorrekeningen, exploitatieschema’s en financieringsmodellen.

Eureka gaat ervan uit dat bijna 70 procent van de totale financiering via een bancaire hypotheek kan worden afgedekt. Er zijn met vele banken gesprekken gevoerd; enkele staan er nu op de shortlist.

Gunstig is dat aan de inkomstenkant ook een bijdrage van de gemeente Amsterdam staat: die koopt namelijk een deel van de plint om er een Huis van de Wijk annex jongerencentrum in te vestigen. Dat is toch een paar procent van de totale bouwsom.

Dan kunnen wooncoöperaties in Amsterdam terecht bij een gemeentelijk leenfonds. Dat levert maximaal 50.000 euro per woning op tegen 1,5 procent rente. Weer ruim 15 procent gedekt. Dan zijn er nog wat subsidiepotjes. Blijft over een eigen bijdrage van zo’n kleine 2 miljoen euro die de bewoners zelf moeten inbrengen. Een klein deel daarvan komt uit de 1.000 euro inschrijfgeld die elke deelnemer in de

corporatie inlegt. Maar dan nog moet er zo’n 1,5 miljoen euro worden binnengehengeld via crowdfunding. De Jong: “Dat doen we via rentegevende obligaties voor vijf of tien jaar. Dat gaat goed. We staan al op een paar ton.”

Otten: “Anderhalf miljoen klinkt veel, maar daar maak ik me niet de grootste zorgen over. Het is ook 100 keer 15.000. Er zitten toekomstige bewoners tussen die hun huis verkopen. Voor hen is zo’n bedrag natuurlijk makkelijk te overzien.”

STIJGENDE RENTE

Over de renteontwikkeling maakt Otten zich ook minder zorgen dan een jaar geleden. “Omdat wij wat later in het traject zitten, rekenden we al met hoge percentages. De rente lijkt nu aardig gestabiliseerd, al weet je natuurlijk nooit wat er gebeurt.”

Hij vermoedt dat de Nieuwe Meent in de problemen is gekomen omdat het project is ontworpen in een tijd van lagere bouwkosten en veel lagere rente: “Het is ook verwachtingsmanagement. Als je rekt met een paar procent en je komt nu uit op meer dan het dubbele, is het heel lastig om dat nog sluitend te krijgen.”

Dat Eureka financieel makkelijker rond te rekenen is omdat De Nieuwe Meent voornamelijk sociale huurwoningen bevat, kan hij zo niet beoordelen: “Daar is de grondprijs dan ook op afgestemd. Wij betalen bij Eureka een marktconforme erfpacht. Dat is verplicht een jaarlijkse canon die wel opgebracht moet worden. Alleen de BTW over de erfpacht is al een miljoen euro.”

LEENFONDS

Een grote bottleneck is volgens Otten nu de terugbetalingstermijn van vijftien jaar die het Amsterdamse Leenfonds hanteert. “Die schuld is dan nog lang niet afbetaald, dus die moeten we herfinancieren. Daar hikken banken tegen aan; die beschouwen dat als een extra risico. Een lening van dertig jaar zou dat probleem grotendeels oplossen. Al blijft het natuurlijk de vraag hoe de bank daar naar kijkt.”

Er zijn veel kwesties die nog moeten worden opgelost. Al ligt er nog een plan B en C op de plank: wellicht kan een deel van de obligatieleningen worden verlengd. Of wellicht valt de aanneemsom mee nu steeds meer bouwprojecten worden opgeschoven.

En dan nog blijven er addertjes onder het gras, meldt Otten monter: “Zo gaan we er in onze exploitatieberekeningen vanuit dat de kosten van de inkomsten en de uitgaven in gelijke mate stijgen. Dat is natuurlijk niet zeker.”

Een meevaller komt wellicht uit Den Haag. Met een - zeer bescheiden - leenfonds wil de Kamer wooncoöperaties een financieel steuntje in de rug geven.

En zo blijven er nog tal van onzekerheden. Dat duurt ongetwijfeld totdat het gebouw klaar is. Maar dan staat er een fors appartementencomplex tussen het spoortaalud en de Majoor Fransweg, en heeft de stad er weer een kleine honderd woningen bij. □



Amsterdamse Architectuurprijs 2023

De Warren

De publieksprijs van de Architectuurprijs 2023 ging naar Wooncoöperatie De Warren van ontwerp bureau Natrufied Architecture. De Warren op het Centumeiland van IJburg is voor de publieksjury het hoogtepunt van het begrip gemeenschap: Een groep bewoners is zelf opdrachtgever van een complex met betaalbare én energiepositieve huurwoningen. Het gaat om 16 sociale en 20 middeldure huurwoningen. Volgens de jury is het een inspirerend voorbeeld voor toekomstige projecten. ◻

→ Meer foto's op onze website: nul20.nl/foto





Wet goed verhuurderschap gaat 1 juli in. En nu?

Nieuwe wet tegen malafide verhuurpraktijken

Vanaf 1 juli aanstaande is er de Wet goed verhuurderschap. Gaat dat veel helpen om malafide verhuurders aan te pakken? Dat moet nog blijken. De reikwijdte hangt ook af van de Wet betaalbare huur, die nog door beide Kamers moet. Pas dan kan de gemeente ook zonder vergunningstelsel op de huurprijs gaan handhaven. { Fred van der Molen }

☒ OP 1 JULI treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. De wet geeft gemeenten extra instrumenten om op te treden tegen malafide verhuurpraktijken, maar legt ook een grotere verantwoordelijkheid bij diezelfde gemeenten om te handhaven.

Een nieuw instrument is de verhuurvergunning. Gemeenten kunnen die in bepaalde wijken verplicht gaan stellen; zo kunnen bepaalde verhuurders met een slechte reputatie worden geweerd. Ook kunnen gemeenten terugvallen op landelijke regelgeving om verhuurders die er een

potje van maken in het gareel te krijgen met boetes en dwangsommen.

Elke gemeente moet voor 1 januari 2024 ook een 'laagdrempelig meldpunt' openen waar huurders ongewenst verhuurgedrag kunnen melden en waar ze informatie krijgen over instanties die hen verder kunnen helpen.

Gemeenten kunnen ten slotte ook een specifieke vergunning invoeren voor woonruimteverhuur aan arbeidsmigranten.

Tot zover de grote lijnen. Volgens Tjerk Dalhuisen van Stichting!Woon moet er nog veel uitkris-

VERGUNNING HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Gemeenten kunnen straks een speciale verhuurvergunning voor arbeidsmigranten invoeren. Daarmee wordt een advies van Rapport Aanjaagteam Arbeidsmigranten (Commissie Roemer) opgevolgd. Die vergunning bevat specifieke regels om de veelvuldige misstanden rond de huisvesting van arbeidsmigranten tegen te gaan. Een gemeente kan allerlei verplichtingen koppelen aan de vergunning, zoals het maximum aantal personen, de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen en een schriftelijk huurcontract (los van arbeidscontract!).

talliseren. “Veel hangt ook af van de Wet betaalbare huur, die nog door beide Kamers moet. Pas als die is ingevoerd kan de gemeente op huurprijs handhaven. Dat zal de Wet goed verhuurderschap echt handen en voeten geven.”

WAT IS EEN GOEDE VERHUURDER?

De wetgever heeft zeven algemene regels geformuleerd waar elke verhuurder zich aan moet houden (zie kader). De regels hebben betrekking op alle fases van het verhuurproces, van werving tot verhuur. Een verhuurder mag bijvoorbeeld niet discrimineren, geen torenhoge waarborgsom vragen of afzien van een schriftelijk huurcontract. Geen echt nieuwe verboden, maar deze regels geven gemeenten betere handvatten om te handhaven. De gemeente kan dwangsommen en bestuurlijke boetes opleggen en in het uiterste geval het beheer overnemen.

Wethouder Zita Pels is nu bezig een handhavingsteam op te richten dat zich specifiek met deze wet bezighoudt. Gemeenten krijgen daar ook extra geld voor via het gemeentefonds; Amsterdam bijvoorbeeld jaarlijks zo'n 1,12 miljoen euro. Aanvullend krijgen gemeenten ook een eenmalige bijdrage voor de voorbereiding, waaronder het oprichten van een meldpunt.

Op beheerovernames van huurwoningen - de laatste stap in de escalatieladder - zullen gemeenten overigens niet zitten te wachten. Zeker niet als ze van de ervaringen daarmee in Amsterdam horen. De hoofdstad heeft dat paardenmiddel op basis van andere wetgeving twee keer ingezet bij panden met ernstig achterstallig onderhoud en onwillige verhuurders. Het noodzakelijke onderhoud kostte de gemeente veel tijd en geld, en het is onzeker of de kosten volledig kunnen worden verhaald. Pels: “De nalatige eigenaar kan in die zin afwachten tot de gemeente alles voor hem geregeld heeft en vervolgens ook nog de gemaakte kosten betwisten.”

VERHUURVERGUNNING

Spannend wordt de ‘algemene verhuurvergunning’ die gemeenten voor bepaalde gebieden kunnen instellen. Verhuurders, uitgezonderd woningcorporaties, mogen in zo'n gebied alleen verhuren met vergunning. Daarbij moet wel worden onderbouwd waarom die vergunningplicht noodzakelijk en geschikt is voor het behoud van de leefbaarheid in die gebieden.

Die verhuurvergunning is er vooral gekomen op aandrang van de grote steden. Maar Amsterdam ziet voorlopig af van de invoering van een verhuurvergunning. Dat meldt wethouder Zita Pels. En andere MRA-gemeenten staan ook niet te popelen.

Volgens Dalhuisen voegt de vergunning op dit moment weinig toe aan de bestaande instrumenten: “Het is ook erg onhandig dat de wet is gekoppeld aan de leefbaarheid en niet – zoals de

ALGEMENE REGELS: WAAR MOET EEN VERHUURDER ZICH AAN HOUDEN?

- Geen discriminatie.
- Geen intimidatie.
- Geen waarborgsom hoger dan tweemaal de kale huurprijs.
- Een schriftelijk huurcontract.
- Informatieplicht over rechten en plichten van de huurder, waaronder de terugbetaling van de waarborgsom, de servicekosten, contactgegevens verhuurder én van het gemeentelijk meldpunt.
- Geen andere servicekosten dan geregeld in het burgerlijk wetboek.
- Voor verhuurbemiddelaars: geen dubbele bemiddelingskosten vragen.

huisvestingsverordening – aan de schaarste op de woningmarkt. Al is daar wellicht een mouw aan te passen. En je moet er wel duidelijk voordeel bij hebben, anders leidt het alleen maar tot een overbodige papierwinkel voor iedereen.”

Er is een aantal gronden waarop een verhuur-

Er zijn zeven regels waar elke verhuurder zich aan moet houden

der een vergunning kan worden geweigerd. Dat kan net als bij horeca op basis van de Wet Bibob. Maar het kan ook als de verhuurder de laatste acht jaar al eens een bestuurlijke boete of last onder bestuursdwang opgelegd heeft gekregen voor verhuurpraktijken. Dalhuisen: “Actie is alleen mogelijk op handelingen die na inwerking-treding van de wet worden begaan. Dat betekent dat er in eerste instantie vooral een preventieve werking vanuit moet gaan.”

Meldpunt

Er komt wel wat op gemeenten af. Invoeren van een verhuurvergunning is nog een keuze, maar voor de handhaving van de algemene regels is de gemeente verantwoordelijk. En op uiterlijk 1 januari 2024 moet elke gemeente een meldpunt hebben. En dan gaat het niet alleen om registratie maar ook om de vervolgstappen.

Een aantal gemeenten heeft al ervaring met meldpunten, spreekuren en huurteams. Amsterdam heeft een meldpunt Woningonderhoud. En de Stichting !Woon houdt in de hoofdstad al jaren een Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag in de lucht. Dan zijn er de spreekuren die !Woon behalve in Amsterdam ook houdt in Aalsmeer, Amstelveen, Diemen en Haarlem. Al die gemeenten zijn nu in overleg hoe die initiatieven bij elkaar kunnen worden gebracht. Amsterdam wil het meldpunt 1 juli in de lucht hebben.

Het college is in nauwe samenwerking met !Woon bezig met de inrichting van dat meldpunt en de toekomstige werkafspraken. Wethouder

VERHUURVERGUNNING: ZO ZIT HET

De nieuwe wet geeft gemeenten de mogelijkheid een ‘algemene verhuurvergunning’ voor bepaalde gebieden in te stellen. Daaraan kunnen uitsluitend de volgende voorwaarden worden verbonden:

- De verhuurder houdt zich aan de algemene regels.
- De verhuurder hanteert bij een gereguleerde woning de maximale WWS-huurprijs en maximale jaarlijkse verhoging.
- De verhuurder heeft een onderhoudsplan en voert dat uit.
- De verhuurder verstrekt een schriftelijke huurovereenkomst.

Pels: "Uitgangspunt is dat er één meldpunt komt."

Het is niet denkbeeldig dat (kleinere) gemeenten zo'n meldpunt vooral inzetten als loket om huurders te verwijzen naar andere instanties, zoals!Woon, een gemeentelijke antidiscriminatievoorziening, de Huurcommissie, de (klachtencommissie van de) woningcorporatie of een juridisch loket of rechtswinkel. "Maar", waarschuwt deskundige Thierry Wever van RIGO: "Een melding wordt juridisch gezien al snel beschouwd als een verzoek om handhaving."

MELDPUNT OF HUURCOMMISSIE?

Waar moet de huurder straks heen om bijvoorbeeld de hoogte van de servicekosten of de huur te betwisten? De Huurcommissie of het gemeenteloket?

Een huurder kan bij beide terecht. Amsterdam stelt dat het zelf de beoordeling voor de hoogte van de servicekosten en de huur (alleen bij een verhuur-

'Pas als de Wet Betaalbare Huur er is, krijgt de Wet Goed Verhuurderschap echt handen en voeten.'

vergunning) gaat doen op basis van de toetsingshandboeken van de Huurcommissie. De gemeente kan handhaven op het oneigenlijk gebruik van servicekosten en waarborgsommen.

Onze rol verandert niet, benadrukt echter de Huurcommissie naar aanleiding van vragen van NUL20. "De gemeente kan niet zelf de betalingsverplichting van de servicekosten vaststellen." En ook: "De gemeente kan zelf een puntentelling conform het WWS opstellen, maar ze kan in beginsel niet de huurprijs verlagen." Men verwijst naar de Memorie van Toelichting op de nieuwe wet: "De gemeente kan niet de privaatrechtelijke overeenkomst tussen huurder en verhuurder aanpassen, tenzij door de gemeente het beheer wordt overgenomen."

Deze uitvoeringsdetails zullen ongetwijfeld snel uitkristalliseren. Dit advies van wethouder Pels zal daardoor niet veranderen: "Wij raden bij eventuele te hoge servicekosten ook aan dat huurders ondersteuning zoeken bij!Woon." ▫

Utrechtse woningcorporaties doen niet moeilijk

De comeback

Een kamer huren bij een - vaak alleenstaande - vrouw was decennia doodgewoon in studentensteden. Het raakte uit de mode, mede door de komst van studentenflats. Toch biedt deze vorm van woningdelen kansen in tijden van woningnood. Als huisvesting voor jongeren, met als bonus extra inkomsten en wat gezelligheid voor de 'host'. De hospita is bezig met een comeback, maar het gaat nog niet altijd even soepel in het Amsterdamse. { Christine van Eerd }

▣ DAT HOSPITAVERRUUR IN de belangstelling staat, blijkt uit de komische musical met Simone Kleinsma die vanaf dit najaar te zien is. Maar meer nog uit de bijeenkomsten die afgelopen tijd zijn georganiseerd in Pakhuis de Zwijger en door Platform31. De tijd lijkt rijp voor een herwaardering van deze vorm van kamerverhuur. Maar dan wel met een hospita 2.0, niet de spreekwoordelijke bemoeial.

Vooral ouderen hebben vaak een kamer over, ook in de hoofdstad. Volgens het CBS wonen Amsterdammers gemiddeld op 40 vierkante meter per persoon, maar hebben 70-plussers gemiddeld 67 vierkante meter tot hun beschikking. Zij mogen met kamerverhuur per jaar bijna 6.000 euro belastingvrij verdienen. Omdat er sprake is van een commerciële relatie, wordt er niet gekort op de AOW. Woekerprijzen zijn uit den boze, ook voor kamerverhuur geldt een puntensysteem.

'WE HOPEN DAT CORPORATIES OOK IN BEWEGING KOMEN. ER VALT NOG EEN WERELD TE WINNEN'

In het programma 'Woningvoorraad benutten' onderscheidt Platform31 zeven woningdeelvarianten, waaronder hospitaverhuur. Na een paneldiscussie daarover zijn conclusies en tips voor corporaties gedeeld. De hoofdboodschap is om te denken in kansen en niet te veel te focussen op praktische en wettelijke belemmeringen, want die zijn heel goed te overbruggen, bijvoorbeeld eerst met een pilot. Met goede contracten zijn er mogelijkheden om huurtoeslag en uitkering te behouden. Woningen hoeven trouwens niet altijd heel groot te zijn. Hosts kiezen vaak voor verhuur uit sociale overwegingen. Het is ook een manier om eenzaamheid te bestrijden.

Lees hier het artikel met tips voor corporaties:

platform31.nl/artikelen/tips-van-hospitaverhuurders-voor-woningcorporaties/

over deze vorm van woningdelen

van de hospita



STUDENT UIT NANTES WOONT IN TUINHUISJE: "VOOR AMSTERDAM IS DIT EEN GOEDE DEAL."

De Franse IT-student Mattias Dupuis kwam in februari voor een stage naar Amsterdam. Hij begon in een hostel en hoopte snel een kamer te vinden. Dat viel vies tegen en dus verbleef hij daar twee maanden. 'Voor een paar dagen is een kamer met vier of vijf anderen okay, maar het was toch te onrustig en erg duur.' Mattias schreef zich in bij allerlei verhuursites, zonder succes. Na een tip van een collega vond hij Hospi Housing.

Nu woont hij in een 'tiny house', zoals hij het tuinhuisje in Noord noemt, en voelt zich 'blessed'. 'Het is duurder dan in Nantes, maar voor Amsterdam een goede deal'. Met bus en metro reist hij naar zijn stage in Zuidoost, het Amsterdamse verkeer op de leenfiets van zijn hosts durft hij nog niet aan. Zijn hosts hielpen hem aan een computermonitor en namen hem mee naar een klassiek concert.

MOEIZAAM

Een kamer aanbieden gaat niet meer via een briefje bij de sigarenboer. Hospi Housing is een

Een kamer aanbieden gaat niet meer via een briefje bij de sigarenboer

bemiddelingsbureau voor hospitaverhuur, een online platform dat vraag en aanbod bij elkaar brengt en ook een online kennismakingsgesprek faciliteert. In de regio Utrecht heeft deze start-up inmiddels zo'n 250 matches tot stand gebracht. Ook in sociale huurwoningen. Na een pilot vanuit de corporatiekoepel STUW is het nu stand

beleid bij de Utrechtse corporaties Portaal, Mitros, Bo-Ex en Cazas Wonen om deze vorm van onderhuur toe te staan.

De ambitie van Hospi Housing om in regio Amsterdam uit te breiden komt voornamelijk van de oprichters: "We hebben nu zo'n twintig matches in de Metropoolregio Amsterdam. Dat is voornamelijk in koopwoningen. We krijgen van hosts altijd positieve reacties; ze vinden het leuk en sociaal om hun woning te delen."

Hospitaverhuur is ook in de sociale huur mogelijk, zo bewijst Utrecht. Maar in Amsterdam tekenen we bij corporaties vooral zorgen op over wet- en regelgeving, en misschien ook wel voor het gedoe. Een bel- en mailrondje langs corporaties bevestigt dat hospitaverhuur bij sociale huurders nog zelden voorkomt. Ze verwijzen liever door naar Onder de Pannen, een bestaan-

ER ZIJN VERSCHILLENDE ORGANISATIES DIE BEMIDDELEN BIJ KAMERVERHUUR.

- Commerciële bemiddelingsbureaus zoals Hospi Housing en hospitaworden.nl
- **Onder de Pannen**, een landelijk initiatief voor tijdelijke huisvesting van economisch daklozen. Sociale huurders kunnen zo een financieel extra-tje verdienen.
- **Kamers met aandacht** werft kamers voor jongeren die een tussenstapje nodig hebben voordat ze geheel zelfstandig kunnen wonen. De tijdelijke huisvesting kan bij woningeigenaren, corporatiehuurders of studentenhuisen.

HOST IN ZAAANSTAD:

“IK VIND HET NIET GOED OM ALLEEN IN ZO’N GROOT HUIS TE WONEN.”

Karin verhuurt een ruime studio op zolder. ‘We hebben met de hele straat een verdieping op onze woningen laten bouwen. Toen had ik al het plan om dit te verhuren, als appeltje voor de dorst naast mijn pensioen. Ik vraag een heel redelijke huur; niet die idiote prijzen die ze in Amsterdam voor een klein kamertje rekenen. Ik vind het raar en ook niet goed om alleen in zo’n groot huis te wonen. Het is wel gezellig om iemand in huis te hebben, hoewel ze helemaal hun eigen gang kunnen gaan.’

Ze verhuurde de kamer al aan mensen in scheiding of aan iemand die door de week in de buurt werkt. Haar laatste gast was de Belgische Nina, die stage liep op een school in Amsterdam. ‘Ik heb mijn gegevens op de site ingevuld en had binnen 24 uur een goede reactie. We hebben gebeld en ze is langsgesproken om kennis te maken. Dat vind ik belangrijk, want je hebt toch iemand in je eigen huis. Het moet wel senang voelen.’

de regeling voor kamerverhuur aan economisch daklozen.

Bij de gesprekken over de nieuwe samenwerkingsafspraken 2024-2027 is hospitaverhuur wel een onderwerp, of liever onderwerpje. De gemeente stelt in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV): ‘De schaarste aan woonplekken wordt minder wanneer eigenaren de ruimte die over is in

Naast gemeentelijke traagheid speelt de landelijke discussie over tijdelijke verhuur parten

hun woning aanbieden voor (kamer)verhuur (inwoning, hospitaverhuur) aan woningzoekenden, in plaats van aan toeristen. We nodigen Amsterdamse eigenaren hier met nadruk toe uit.’

De corporaties reageren in hun samenwerkingsvoorstel zeer algemeen: ‘We onderzoeken hoe we de bestaande woningen via woningdelen beter kunnen benutten voor onder meer jongeren en studenten.’

NOG EVEN GEDULD

Pas na vaststelling van de AAV wil de gemeente het woningdeelbeleid nader uitwerken, inclusief een voorstel om hospitaverhuur te stimuleren. Dat gaat velen niet snel genoeg. In maart nam de gemeenteraad unaniem een motie aan waarin is gevraagd om een informatiecampagne op te starten voordat het nieuwe studiejaar begint. En om actief het gesprek aan te gaan met woningcorpo-

raties over hun rol in het faciliteren en stimuleren van hospitaverhuur. Joost Bokkers: ‘We hebben al een aantal gesprekken met de gemeente gevoerd en hopen dat corporaties ook in beweging komen. Er valt nog een wereld te winnen.’ Toch is geduld nodig, zoals blijkt uit de reactie van een woordvoerder van wethouder Zita Pels: ‘Op dit moment zijn we bezig met een verkenning en analyse en vanuit daar wordt er verder een koers bepaald. Dat laat dus nog even op zich wachten.’

KAN HET STRAKS NOG TIJDELIJK?

Naast gemeentelijke traagheid speelt de landelijke discussie over tijdelijke verhuur parten. De Tweede Kamer stemde in mei voor de Initiatiefwet vaste huurcontracten en nam een motie aan om de wet uit te breiden naar studentenkamers. Wat de consequenties daarvan zijn voor hospitaverhuur is nog niet helemaal duidelijk. Op dit moment is een proeftijd van negen maanden mogelijk. Binnen die tijd kan de verhuurder zonder reden de huur opzeggen, met een opzegtermijn van drie maanden. ‘Het lijkt erop dat die hospitaregeling blijft bestaan’, aldus Frank Dirks van Platform31. ‘Bovendien heeft minister De Jonge in zijn laatste Kamerbrief aangegeven de meerwaarde van deze woonvorm te zien. Zo nodig wil hij maatregelen nemen om onvoorziene effecten weg te nemen.’

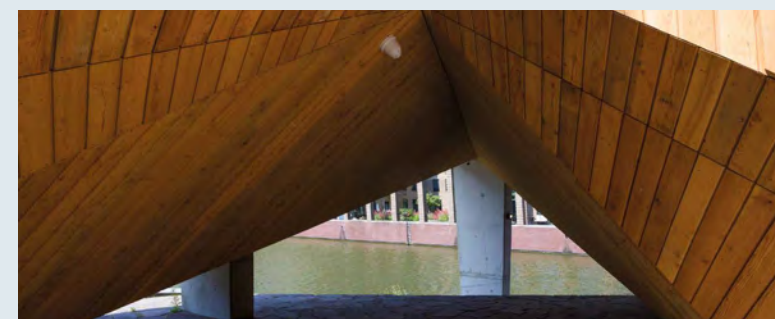
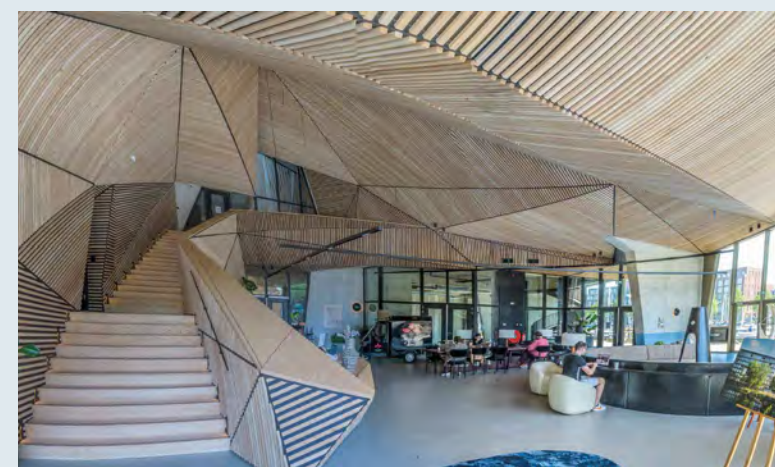
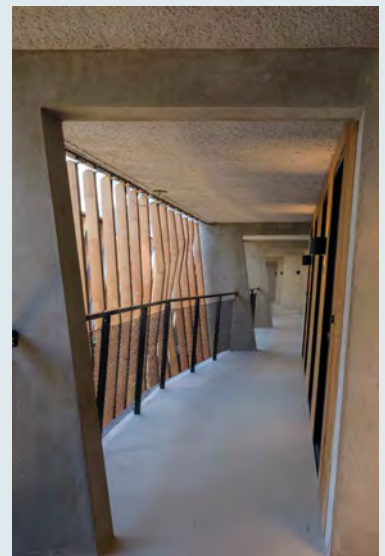
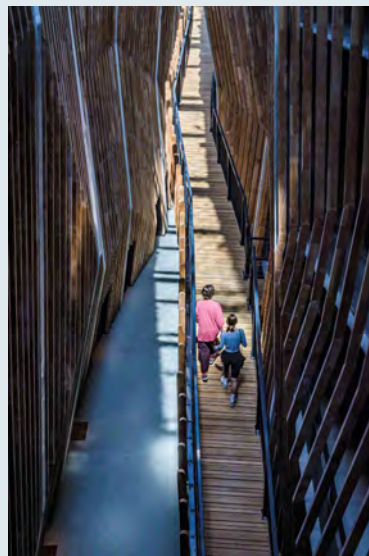
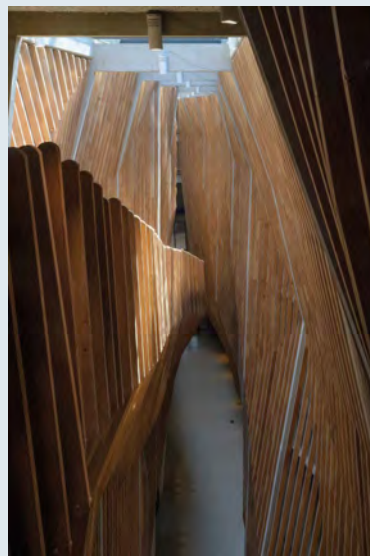
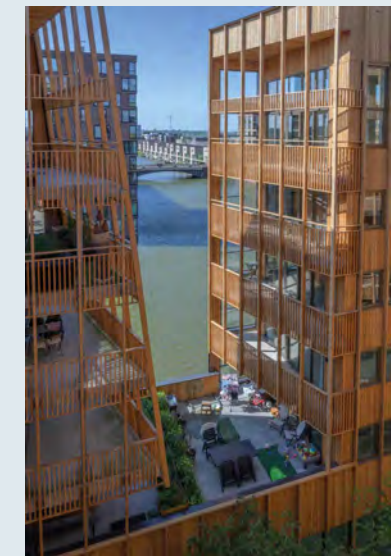
Bijna alle hosts kiezen voor een contract met zo’n hospitaclausule, zegt Joost Bokkers. Maar de tijdelijkheid is eigenlijk geen probleem: ‘Het gaat vaak om buitenlandse studenten en die gaan sowieso weer weg. Hosts lopen dus geen risico dat ze vast blijven zitten aan een huurder. En voor studenten zonder netwerk is het fijn om bij iemand in huis te wonen die ze op weg kan helpen.’ □

HOST UIT AMSTELVEEN:

“UITEINDELIJK MAAK JE DE KEUZE NIET ALLEEN MET JE HOOFD, MAAR OOK MET JE HART.”

Sheila vertelt op de website van Hospi Housing enthousiast over haar ervaringen. ‘Nadat ik de informatie en foto’s van de accommodatie had gepubliceerd, werd ik al snel overspoeld met reacties van geïnteresseerde studenten. Omdat ik fan ben van alles wat met Italië te maken heeft en omdat haar verhaal en foto me aanspraken heb ik voor Francesca gekozen.’

‘We hadden een Facetime-chat gepland en ik heb haar een virtuele rondleiding gegeven door de woning. Uiteindelijk maak je de keuze niet alleen met je hoofd, maar ook met je hart. Francesca en ik zijn beiden druk, dus we doen lekker ons eigen ding. Wel ben ik altijd beschikbaar voor advies of hulp. Ik vind het geweldig om studenten te kunnen helpen met ‘home away from home’-ervaring.’



Beste gebouw van het jaar 2023

Jonas

Het woongebouw Jonas op IJburg is verkozen tot BNA Beste Gebouw van het Jaar. De jury van deze architectuurprijs ziet het appartementencomplex van Orange Architects, ontworpen rond publieke binnenstraten en -pleinen, als 'prototype voor de toekomst'. Het gebouw heeft een semi-publieke 'buik' gekregen met pleinen en een middenpassage afgewerkt met houten 'baleinen'. En ook een filmzaal en dakterras. Jonas bevat 190 huurwoningen en 83 koopwoningen. ▫

→ Meer foto's op onze website: nul20.nl/foto



Kromhouthal wordt hart van nieuwe Hamerkwartier

✚ Woningcorporatie Eigen Haard en Amsterdam hebben een overeenkomst getekend voor de bouw van meer dan zeshonderd woningen rondom de iconische Kromhouthal in het Hamerkwartier in Amsterdam-Noord. Naast woningbouw komen er een middelbare school, een sporthal, een supermarkt, horeca en een theater. De Kromhouthal wordt het middelpunt.

Hamerkwartier verandert de komende tien tot twintig jaar van een bedrijven-terrein in een wijk met ongeveer 6.500 woningen en veel ruimte voor werken. Eigen Haard gaat er 180 sociale huurwoningen, 240 middeldure huurwoningen en 180 vrijesectorwoningen realiseren. "Het Hamerkwartier is voor Eigen Haard een bijzonder project. We verzorgen een gevarieerd woonprogramma en er komen veel voorzieningen. En we renoveren de Kromhouthal, met plek voor lokale ondernemers", aldus Nicole de Vrij, directeur ontwikkeling & zakelijk beheer van Eigen Haard.

Eigen Haard verwacht in 2025 met bouwen te starten.



Geen warmte van Eneco op Strandeiland

✚ Tegenvaller voor Amsterdam: Eneco wil de collectieve warmte- en koudevoorziening op Strandeiland IJburg toch niet aanleggen en exploiteren. Volgens Eneco gaat haar collectieve WKO-plan niet de gewenste duurzaamheidsprestaties behalen. Eneco wilde daarvoor warmte onttrekken uit het IJmeer, waarna het wordt opgewaardeerd naar warmte geschikt voor het warmtenet of opgeslagen in bodembronnen.

Het energiebedrijf stelt dat er inmiddels kavelgebonden systemen op de markt zijn die mogelijk goedkoper en duurzamer zijn, waardoor er een risico bestaat dat partijen niet gaan aansluiten op het collectieve systeem.

Amsterdam overweegt een schadeclaim en onderzoekt de gevolgen voor de woningbouwplannen. Er staan 8.000 woningen ingetekend op het laatste grote eiland van IJburg. Eneco zou dit jaar starten, zodat in 2025 de eerste bewoners er gebruik van zouden kunnen maken.



400 sociale huurwoningen in Lincolnpark Hoofddorp

✚ Eigen Haard gaat in de nieuwbouwwijk Lincolnpark in Hoofddorp de komende jaren rond de 400 sociale huurwoningen bouwen. Daarover hebben de gemeente Haarlemmermeer en de woningcorporatie afspraken gemaakt.

In de tweede fase van Lincolnpark worden 363 tot 423 sociale huurwoningen gebouwd. Wethouder Jurgen Nobel: "Daarmee komen we in totaal op 30 procent sociale huur. Belangrijk, want juist betaalbare woningen zijn hard nodig." Naast sociale huurwoningen komen er ook woningen in het middenhuursegment.

Aan Lincolnpark wordt tot 2030 gewerkt. Het wordt een energieneutrale en klimaatbestendig wijk. Verder worden er zo veel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt en krijgt de wijk een groen karakter. In de autoluwe wijk komen enkele 'parkeerhubs'.



Corporaties trekken ontwikkeling Olympiakwartier Oost Almere

✚ Woningcorporaties de Alliantie en GoedeStede gaan in de nieuwe buurt Olympiakwartier Oost in Almere een bouwplan realiseren met sociale huur, middeldure huur én koop. Een bouwovereenkomst werd 19 juni ondertekend met aannemer Trebbe. Het gaat om 175 appartementen én 49 grondgebonden woningen in twee hofjes. Zeventien woningen en 139 appartementen zijn bestemd voor de sociale verhuur en 36 appartementen voor het middenhuursegment. Verder zijn zestien grondgebonden woningen bestemd voor de verkoop. Het ontwerp is van Klunder Architecten.

Olympiakwartier Oost wordt een stedelijk woongebied, mét veel groen en sportvoorzieningen.

Bouw flexwoningen in Flevoland valt stil

✘ In Flevoland is er vorig jaar slechts voor dertien tijdelijke woningen een vergunning afgegeven. Veel minder dan een jaar eerder; toen ging het nog om 167 woningen. Dit blijkt uit CBS-cijfers in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

Ook in de provincie Noord-Holland werden in 2022 overigens tijdelijke woningen vergund: 347 tegenover 596.

Landelijk zijn er vorig jaar bijna 3.300 tijdelijke woningen vergund, een stijging van 43 procent ten opzichte van 2021. In de afgelopen vier jaar is voor ruim 10.000 tijdelijke woningen een vergunning afgegeven. In de meeste gevallen gaat het om nieuwbouw. Tijdelijke woningen zijn woningen die voor een bepaalde tijd - vaak maximaal tien jaar - op een bepaalde locatie mogen staan.

Ook meldt het CBS een wijziging voor wat betreft de doelgroep. Er wordt vaker gebouwd voor arbeidsmigranten, minder voor studenten. Ook is er vorig jaar vaker tijdelijke huisvesting gecreëerd voor de opvang van statushouders en vluchtelingen, waaronder oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne.



Schrappen 'Tweede Kaagbaan' maakt woningbouw mogelijk

✘ Minister Harbers heeft definitief besloten om de reservering van de grond voor de tweede Kaagbaan op te heffen. Daarmee ontstaat ruimte voor de bouw van maximaal vierhonderd woningen in Rijsenhout. Door de reservering op de grond - die al uit 2009 stamt - was nieuwbouw in Rijsenhout amper nog mogelijk. "In plaats van strijden voor het behoud van het dorp, komt er ruimte voor het maken van plannen. Eén van die plannen is het bouwen van echte huizen als vervolgstap op het onderzoek naar geluidsadaptief bouwen", aldus wethouder Jurgen Nobel van de Gemeente Haarlemmermeer. Er lijkt ruimte voor maximaal 400 woningen.



Gestart: studentencomplex in Hyde Park met 563 woningen

✘ Dichtbij Station Hoofddorp is DUWO gestart met de bouw van 563 woningen in Hyde Park. De studenten worden ondergebracht in vijf gebouwen met verschillende woontypes. Bij twee derde van de woningen krijgen ook huurders onder de 23 jaar huurtoeslag (<442 euro).

Er wordt aandacht besteed aan ontmoeting tussen bewoners onderling en de wijk: er komen common rooms, een studieruimte, een wasserette en fietsenstallingen. In het midden van de bouwblokken komt een binnentuin. De verwachte oplevering is over tweeënhalf jaar. De ligging vlakbij het station maakt dat studenten eenvoudig Amsterdamse onderwijsinstellingen bereiken.

Met 1.500 woningen in aanbouw is de herontwikkeling van de voormalige kantorenwijk Beukenhorst-West in volle gang. De nieuwe stadswijk Hyde Park wordt zo'n 3.800 woningen groot.



Honderden woningen op terrein hogeschool in Diemen

✘ Diemen heeft er weer een forse nieuwbouwlocatie bij. Gebiedsontwikkelaar AM en Hogeschool Inholland hebben een overeenkomst ondertekend voor de aankoop van het onderwijsgebouw van Inholland in Diemen. AM wil op die plek circa 440 woningen realiseren. Rochdale wordt eigenaar van de sociale huurwoningen, 30 procent van het totaal. De locatie staat in Holland Park Zuid, pal onder de opgeleverde nieuwbouwwijk Holland Park. De Gemeente Diemen schrijft voor dat 30 procent van de woningen bestaat uit sociale woningbouw. Hogeschool Inholland verkoopt haar gebouw vanwege de verhuizing uiterlijk 2024 naar de Sluisbuurt in Amsterdam-Oost.

Gaatje op IJburg gedicht

✘ Woningcorporatie Stadgenoot heeft 66 sociale huurwoningen aan de IJburglaan opgeleverd. De woningen zijn bedoeld voor kleine gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens. Het nieuwe woongebouw is flexibel in te delen, remontabel en er is gebruikgemaakt van duurzame materialen. Het pand staat naast de Solid 1a, een eerder mislukt concept van de corporatie. (links op de foto)



Bijna de helft van de ouderen verhuist binnen eigen stadsdeel

Ouderen als sleutel voor

De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting geeft prioriteit aan de huisvesting van ouderen. De gemeente wil hen niet alleen aan een passende woning helpen, maar ook doorstroming op gang brengen, zodat bijvoorbeeld gezinnen daarvan profiteren. Maar wat is de praktijk? Onderzoekers Eric Kurpershoek en Steven Kromhout doken in de verhuisdata. { Eric Kurpershoek en Steven Kromhout }



WoningNet
Regio Amsterdam



In veel gemeenten zijn wooncoaches of seniorenmakelaars actief die voorlichting geven over bijvoorbeeld woningaanpassingen of mogelijkheden om te verhuizen naar een meer geschikte woning.

VERANTWOORDING

Voor de analyse in dit artikel is gebruikgemaakt van twee datasets: een bestand met alle verhueringen via WoningNet in de regio Amsterdam (waarvan 68 procent in Amsterdam), in de periode 2020-2022; en de Databank corporatiewoningen met woninggegevens van de AFWC. De WoningNet-verhueringen zijn gekoppeld aan de Databank op basis van de adressen van woningen die woningzoekenden hebben achtergelaten. Zo kon worden bepaald welke woningen de woningzoekenden hebben achtergelaten.

DOORSTROMING DOOR OUDEREN

Uit cijfers van WoningNet, die geanalyseerd zijn door Rochdale, blijkt dat de afgelopen jaren (2020-2022) 22 procent van de verhuurde woningen in Amsterdam aan woningzoekenden vanaf 55 jaar is toegewezen. Veruit de meeste van deze ouderen (94 procent) zijn met één of twee personen verhuisd en hebben dus een klein huishouden. Dit past bij het beeld van ouderen in de 'lege-nestfase', van wie de kinderen het huis uit zijn gegaan.

Verder valt op dat slechts 8 procent van deze ouderen met een klein huishouden van buiten de regio Amsterdam (voormalige stadsregio) naar Amsterdam is verhuisd. Dat betekent dat een grote meerderheid van de ouderen die via WoningNet verhuist, een woning binnen de regio achterlaat, waar weer een andere woningzoekende van kan profiteren. De meeste woningen worden binnen Amsterdam zelf achtergelaten: 87 procent van de verhuizende ouderen met een klein huishouden komt uit Amsterdam.

Van de woningen die ouderen met een klein huishouden hebben achtergelaten, is ongeveer twee derde een corporatiewoning in de regio Amsterdam. De overige woningen kunnen zowel koopwoningen als particuliere huurwoningen zijn. Bijna alle corporatiewoningen die ouderen achterlaten, zijn sociale huurwoningen en kunnen dus weer op WoningNet worden aangeboden, mits er geen plannen zijn voor verkoop of sloop.

In totaal laten de kleine ouderenhuishoudens over de periode 2020-2022 bijna 5.000 corporatiewoningen achter in de regio. De hamvraag is in hoeverre deze vrijkomende woningen interessant zijn voor gezinnen. Het antwoord: de meeste niet. 73 procent heeft minimaal drie kamers en 49 procent heeft een oppervlakte (volgens het WWS-puntenstelsel) van minimaal 60 vierkante meter. In totaal voldoen ruim 1.800 achtergelaten woningen aan beide criteria. Daarmee is 36 procent van de corporatiewoningen die ouderen achterlaten geschikt voor gezinnen.

de woningmarkt?

De ouderen die deze woningen achterlaten, verhuizen zelf meestal (91 procent) naar een woning die ongeschikt is voor gezinnen: ze zijn te klein, onzelfstandig of gelabeld voor ouderen. Dat betekent dat door de toewijzingen aan ouderen per saldo ruim 1.600 woningen in de regio Amsterdam beschikbaar zijn gekomen voor gezinnen.

VERHUISKETENS

Voor het totale doorstroomeffect van toewijzingen aan ouderen is het niet voldoende om te kijken naar woningen die deze ouderen zelf achterlaten. Deze woningen kunnen immers ook weer worden toegewezen aan doorstromers die zelf een woning achterlaten. Zo ontstaat een verhuisketen die pas eindigt als een starter aan de beurt komt.

Woningcorporatie de Alliantie heeft onderzoek gedaan naar de lengte van verhuisketens, op basis van WoningNet-cijfers uit verschillende regio's binnen haar werkgebied (Stadsregio Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek, Almere en regio Amersfoort). Tijdens een bijeenkomst in Pakhuis De Zwijger over het 'beter benutten van de bestaande bouw' presenteerde datascientist Thomas Westveer de resultaten. Hieruit blijkt dat de lengte van verhuisketens binnen de sociale huursector verschilt per type woning: grotere woningen leveren gemiddeld langere ketens op. Daarnaast speelt ook de leeftijd van de vertrekkende huurders een rol: 55-plussers die verhuizen, genereren meer doorstroming dan je op basis van het type woning waarin zij wonen zou verwachten.

DOORSTROOMREGELINGEN

Om ouderen te stimuleren om door te stromen zijn er binnen de sociale huursector verschillende voorrangregelingen. In Amsterdam zijn er twee. Van Groot naar Beter is bedoeld voor huurders die van grote naar een kleinere sociale huurwoning willen verhuizen. Van Hoog naar Laag biedt de mogelijkheid om naar een sociale huurwoning op de begane grond of de eerste verdieping te verhuizen. Ook

in andere gemeenten in de regio bestaan dit soort regelingen.

Van alle ouderen die in de periode 2020-2022 een sociale huurwoning toegewezen hebben gekregen in Amsterdam, heeft 11 procent gebruikgemaakt van een van deze doorstroomregelingen: 5 procent verhuisde Van Groot naar Beter en 6 procent Van Hoog naar Laag. Van de ouderen die binnen Amsterdam een zelfstandige sociale huurwoning hebben achtergelaten (één van de voorwaarden van de regelingen) heeft 17 procent gebruikgemaakt van een doorstroomregeling. Dit percentage ligt het hoogst bij 75-plussers (28 procent), gevolgd door de leeftijdsgroep van 65 tot en met 74 jaar (22 procent). Jongere ouderen (55-64 jaar) maken het minst gebruik van de doorstroomregelingen (5 procent).

VERHUISSTROMEN

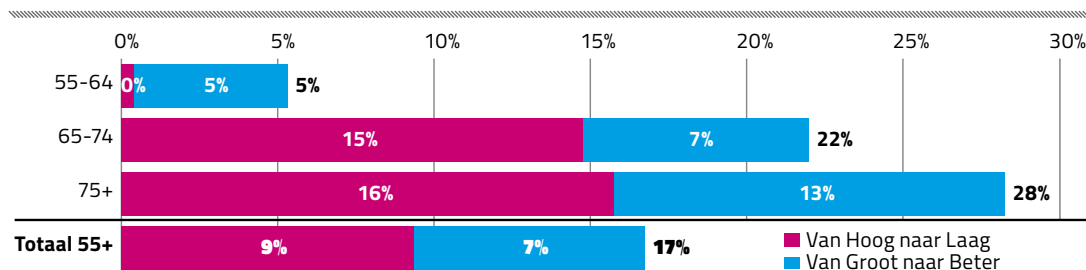
Ten slotte is nog gekeken naar verhuisstromen van ouderen tussen gemeenten en stadsdelen binnen de regio Amsterdam. De meerderheid van de ouderen verhuist binnen de eigen gemeente. In de regio verhuist 82 procent binnen de eigen gemeente, in Amsterdam is dat 87 procent. Voor ouderen is het vaak

Bijna alle corporatiewoningen die ouderen achterlaten, zijn sociale huurwoningen

al een grote stap om te verhuizen naar een andere woning, laat staan naar een andere gemeente. Een reden om wel over langere afstand te verhuizen kan zijn om dichterbij familie of vrienden te wonen die mantelzorg kunnen verlenen.

Binnen Amsterdam verhuist 48 procent van de ouderen binnen het eigen stadsdeel, maar hier is een groot verschil tussen de stadsdelen. Voor de stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en Noord geldt dat 58 procent binnen het eigen stadsdeel blijft. In de stadsdelen Oost, Zuid en West blijft 43 procent binnen het eigen stadsdeel. Het centrum wordt door ouderen relatief vaak verlaten na verhuizing, slechts 27 procent blijft binnen dit stadsdeel. □

GEbruik VAN DOORSTROOMREGELINGEN BIJ VERHUIZING 2020-2022



VERHUIZENDE 55-PLUSERS:

64% vrijkomende woningen is niet geschikt voor gezinnen

11% maakt gebruik van doorstroomregeling

87% blijft in Amsterdam en 82% in de eigen regiogemeente

48% verhuist binnen stadsdeel, maar...

72% verlaat Centrum

Bron: WoningNet & Databank AFWC/bewerking Rochdale

OVER DE AUTEURS

Eric Kurpershoek is senior beleidsadviseur volkshuisvesting bij Rochdale

Steven Kromhout is senior onderzoeker en beleidsadviseur bij de AFWC.

Schimmel, een taaie materie

De gemeente Amsterdam en corporaties hebben afgesproken met een gezamenlijke aanpak te komen voor schimmelwoningen. Die moet leiden tot een uniforme aanpak na een melding. En minder ergernis en overlast. { Fred van der Molen }

MEVROUW D EN haar dochter - ze blijven liever anoniem - wonen begane grond in een portieketageflat in de straat Braak en Bosch in Osdorp, Amsterdam Nieuw-West. In haar woning komt al jarenlang schimmel voor; eerdere meldingen bij de verhuurder hebben niet tot een oplossing geleid. Begin maart komt een consultant van !Woon langs. Hij maakt foto's en een rapport. Hij meet op enkele schimmelplekken natte muren. Hij meet ook de ventilatie in de keuken, badkamer en het toilet. Er is vrijwel geen trek. Zijn conclusie in de gebrekenmelding op 23 maart aan woningcorporatie Stadgenoot: "Dit leidt tot een te matige afvoer van vochtige en ongezonde lucht in de woning en draagt bij aan schimmelvorming in diverse ruimtes. (...) Ten eerste verzoeken wij u alle schimmel in de woning te verwijderen. Voor de bewoners is het onleefbaar en ongezond. (...) Ten tweede verzoeken wij u de ventilatie in alle vertrekken op orde te brengen." De lijst met gebreken gaat nog even door.

Stadgenoot reageert. Begin mei verwijderd een aan-

mer alle schimmels in combinatie met enkele herstelwerkzaamheden. Ook wordt advies gegeven om schimmelvorming te voorkomen.

WACHTEN OP DE RENOVATIE

Schimmel is een veelvoorkomende klacht, ook bij andere verhuurders. Oscar Vrij, teamleider West en Nieuw-West, ziet in de praktijk dat elke corporatie zo zijn eigen methodes heeft hoe daarop te reageren. "En bij allemaal gaan er dingen mis. We zien vaak dat de woningcorporatie iemand langs stuurt om de schimmel zoveel mogelijk weg te schrapen. En dat het daar dan bij blijft."

Dat is vooral het geval als woningen op de rol staan voor sloop, renovatie of groot onderhoud, ook al kan dat nog jaren duren.

Sinds 2017 kan de gemeente handhavend optreden tegen vocht en schimmel

Voor de familie D. kwam in mei een hoopgevend bericht: de start van de renovatie van woningen is aanstaande. Ze hopen direct na de zomer duidelijkheid te krijgen.

De woordvoerder van Stadgenoot: "We zijn bezig om de benodigde 70 procent onder de bewoners op te halen. Wij zouden in het najaar graag starten met de renovatie. Aansluiting op stadswarmte zal niet eerder dan eind 2023, begin 2024 zijn."

Deze flat wordt gerenoveerd; in de directe nabijheid wordt veel gesloopt en verdicht. Stadgenoot is voornemens alle 124 sociale huurwoningen en winkelruimtes in de complexen Hoekenes en Groenehuizen te slopen. Daarvoor in de plaats komen 282 sociale huurwoningen (waarvan 6 rolstoelgeschikt) en 60 vrijesectorwoningen (huur of koop), winkelruimtes en een nieuw Huis voor de Wijk.

PROGRAMMA WONINGKWALITEIT

Voor de goede orde: de stad kan een vergelijking met de jaren zeventig glansrijk doorstaan. Maar in delen van de stad is nog altijd veel achterstallig onderhoud. En tot de meest gehoorde klachten horen vocht en schimmel. Deze klachten kunnen de verhouding tussen huurder en verhuurder flink verzuren, zo blijkt uit emotionele optredens van huurders in consumentenprogramma's en krantenreportages; eind 2019 leidt het zelfs tot de theatervoorstelling Het Schimmelparadijs. Inclusief nagesprek met de toenmalige wethouder Laurens Ivens.

Het was dezelfde wethouder die met het Programma Woningkwaliteit het onderwerp in 2016 op de politieke agenda plaatste. Er werden voorlichtingscampagnes op touw gezet, er kwam een meldpunt en sinds 2017 kan de gemeente handhavend optreden tegen vocht en schimmel. Verhuurders kunnen onder last van een dwangsom worden aangeschreven.

Maar nog altijd zorgen klachten over vocht, schimmel en ventilatie voor duizenden meldingen en vragen bij de Stichting I!Woon, laat Oscar Vrij, weten: "Met een piek in de wintermaanden. Het is ingewikkelde materie: meestal ontstaat schimmel door een combinatie van bouwkundige factoren en wijze van bewoning. Daar waar het gaat om binnenklimaatproblemen valt het uiteen in de ventilatiemogelijkheden enerzijds en het gebruik daarvan anderzijds. Op beide valt in veel gevallen verbetering te behalen. Daarnaast is er de specifieke problematiek van krap wonende gezinnen."

NIEUW INITIATIEF

Ondanks het Programma Woningkwaliteit komt wethouder Pels met een nieuw initiatief om vocht en schimmel te bestrijden, althans voor de corporatiesector. Die moet leiden tot een uniforme aanpak na een melding. Hoe die aanpak eruit gaat zien wordt vastgelegd in de prestatieafspraken 2024-2027. Vooruitlopend daarop zijn al enkele werkafspraken gemaakt, gericht op snellere opvolging van een melding. Het streven is binnen twee weken een huisbezoek in te plannen. Daarbij wordt gekeken naar mogelijke oorzaken en worden oplossingsrichtingen met de huurder besproken. Bouwkundige oorzaken worden door de woningcorporatie opgelost, tenzij een pand bijna wordt gesloopt of gerenoveerd. Maar ook dan moet er wat gebeuren!

De woningcorporaties hebben toegezegd vóór de volgende winter de verbeterde aanpak op orde te hebben. "We gaan zorgen voor een goede doorverwijzing en opvolging van de klacht en gratis hulpmiddelen bij beginnende problemen. Ook zal

bij een melding snel iemand langskomen die naar de klacht kijkt en helpt."

WANTROUWEN

Sinds 2017 is er de Handreiking vocht- en schimmelklachten van Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties. Daarin staat een stappenplan vanaf de melding tot en met de nacontrole, en een checklist met preventieve maatregelen.

Vrij: "Corporaties pakken de problematiek zeker serieuzer aan dan een aantal jaren terug. Het

Je kunt aan veel knoppen draaien, zeker wat bewonersgedrag betreft

probleem is dat het zo ingewikkeld is. Al te gestandaardiseerd helpt ook niet. Je kunt aan veel knoppen draaien, zeker wat bewonersgedrag betreft. Wanneer wel en niet een raam openzetten; helpt een extra haakje op een raam? Werkt en begrijpt men het ventilatiesysteem? Je moet echt meedenken. Daarbij moet de bewoner je wel vertrouwen. Dat doen ze zelfs bij onze consultants soms al niet. Ook de voorlichting bereikt de corporatiehuurder lang niet altijd."

DUBBEL GLAS

Er is kortom nog veel winst te behalen. Bewonersgedrag is belangrijk, maar in een goed geïsoleerde woning met goede ventilatievoorzieningen is er minder kans op vocht en schimmel.

Dubbel glas helpt indirect ook, omdat met minder stookkosten de woning voldoende kan worden opgewarmd. Zo'n 100.000 woningen in Amsterdam hebben nog geen dubbelglas. De opgave is dan ook enorm. Vorig jaar had nog zo'n 14 procent van het Amsterdamse corporatiebezit een EFG-label, ruim 26.000 woningen. Dat zijn vaak - maar niet altijd - de woningen met meer kans op vocht- en schimmelproblemen. Volgens het Samenwerkingsvoorstel 2024-2027 van de AFWC kunnen de corporaties de komende vier jaar maximaal 15.000 van deze slecht geïsoleerde woningen aanpakken "en dan stretchen we ons organisatorisch maximaal en moet alles meezitten".

In Memoriam: **Janna van Veen**



Met verslagenheid hebben we kennisgenomen van het overlijden van **Janna van Veen** op 7 juni 2023. Ze overleed na een kort ziekbed en is 64 jaar geworden.

Janna was vanaf de start in 2002 een gewaardeerd journalist en redactielid van NUL20 - tijdschrift en platform voor Bouwen en Wonen in de regio Amsterdam.

Janna had er al een lange journalistieke loopbaan opzitten voordat ze voor NUL20 ging schrijven. Jarenlang als freelancer, maar ook een aanzienlijke periode in vaste dienst bij Weekmedia, de nieuwsbladengroep van de Perscombinatie.

Het begon allemaal in Zeeland, waar ze haar eerste artikelen vanaf 1980 publiceerde in de Zeeuwse Courant. Daar kwamen in de jaren daarna ook andere opdrachtgevers bij zoals Algemeen Dagblad, Vrije Volk, de VARA en NOS-radio.

In 1986 kwam ze in vaste dienst bij Weekmedia, een aantal jaar als adjunct-redactiechef, later op eigen verzoek weer als verslaggever. Begin 1998 nam ze ontslag om toch weer freelancer te worden. Ze nam er wel een parttime baan bij op de bibliotheekafdeling van de Universiteit van Amsterdam.

Bij de oprichting van NUL20 ontmoette ik Janna. Toen ik haar had gesproken en wat artikelen van haar had gelezen, dacht ik gelijk: die moet ik hebben. Dat bleek ook zo. Vanaf het eerste nummer van NUL20 werkte ik met haar samen. Ik kon haar voor veel onderwerpen inzetten, als het maar niet te veel alleen over 'cijfertjes' ging. Gaandeweg vroeg ik haar vooral voor maatschappelijke onderwerpen en reportages. Daar lag haar engagement. Ze kon uitstekend met mensen overweg en sprak de taal van de gewone Amsterdammer. Ze was begaan met onrecht en kritisch op bestuurders, maar ook iemand van de checks and balances.

Janna laat een leegte bij de redactie achter. We zijn steeds meer een online collectief geworden dat mailt en appt, maar op de redactieborrels en het jaarlijkse etentje was zij een bindend element. Met - als er te lang gediscussieerd werd - steevast de vraag: wordt het geen tijd voor een bitterbal?

Ik denk dat ze voor elk nummer van NUL20, eerst zes keer per jaar, later vier, minstens één artikel heeft geschreven. Van uitstekend niveau en ook altijd op tijd: niet vanzelfsprekend in journalistenland. Voor ons julinummer stonden nog twee artikelen van haar ingepland.

Die heeft ze niet meer kunnen afronden. Maar ook daarvoor meldde ze zich tijdig af, vanuit een ziekbed op de IC. Achteraf in een veel slechtere toestand dan ik me toen realiseerde. Ik aptte nog een keer: ben je alweer thuis?

Niet dus. Ze komt niet meer thuis.

Janna, we zullen je enorm missen.

Namens de redactie van NUL20,
Fred van der Molen

Een jaar geleden kon de Amsterdamse corporatiesector een keerpunt melden: een toename van de sociale voorraad na vele jaren van afname. Die ontwikkeling zet door in 2022. Vorig jaar kwamen er netto 890 sociale en 830 middeldure huurwoningen bij. En ook veel meer woningzoekenden kregen een sociale huurwoning. { Fred van der Molen }

DE JAARBERICHTEN VAN de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) maken ons steevast bewust van de immense druk op de sociale huurmarkt in de hoofdstad. In de stortvloed van cijfers valt bijvoorbeeld het aantal woningzoekenden op dat reageert een vrijkomende woning; gemiddeld 543! Vervolgens wordt die woning overigens pas door de tiende uitgenodigde geaccepteerd.

Maar er is ook positief nieuws. Het aantal betaalbare corporatiewoningen - sociaal en middelduur - neemt toe en meer woningzoekenden vinden een sociale huurwoning. In 2019 waren er 7.485 nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen, in 2021 8.000 en vorig jaar 9.578.

De samenwerkingsafspraken 2020-2023 markeerden een trendbreuk: van krimp naar groei; door meer nieuwbouw en minder verkoop. 2021 was het kantelpunt, met een marginale plus. De groei van de sociale voorraad zet dit jaar door met een netto toename van 890 woningen (excl. Weesp).

Nog altijd te weinig: het streven was om in de periode 2020-2023 per saldo 3.000 sociale huurwoningen toe te voegen. De balans na drie van de vier jaar: toename met 1.499 woningen. Het is kortom twijfelachtig of dit jaar die 3.000 wordt gehaald. Al namen de corporaties in 2022 maar liefst 3.800 woningen in aanbouw, waarvan 2.505 permanente sociale huurwoningen.

De doelstelling om in 2020-2023 ook 1.100 middeldure huurwoningen toe te voegen is overigens al na drie jaar gehaald: de teller staat op 1.962.

SLOOP EN VERKOOP

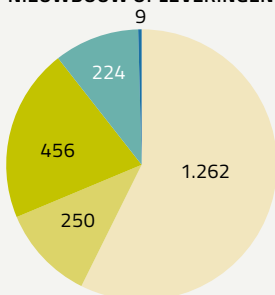
Er worden ook sociale huurwoningen gesloopt, ge-liberaliseerd en verkocht. De corporaties brengen hun verkoop steeds verder terug, maar verkochten vorig jaar nog altijd 558 huurwoningen. Het aantal sloopwoningen, veelal om ruimte te maken voor nieuwe woningen, schommelt per jaar en lag in 2022 op 304. Corporaties verplaatsen hun woningen soms van de sociale huur naar de vrije sector of andersom. Per saldo zijn 217 sociale huurwoningen in 2022 naar de vrije sector verschoven. Corporaties verhuren deze woningen meestal middelduur aan huishoudens met een middeninkomen. Mede daardoor nam het aantal middeldure huurwoningen vorig jaar toe met 830 woningen.

Van krimp naar groei

NIEUWBOUW VAN CORPORATIEWONINGEN TREKT AAN

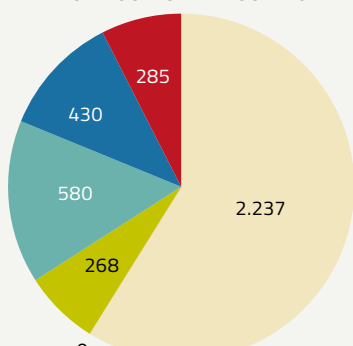
De nieuwbouwproductie van de Amsterdamse woningcorporaties trekt aan. In 2022 werden 2.201 woningen opgeleverd en 3.800 in aanbouw genomen. Bij de startbouw zaten 2.505 sociale huurwoningen (incl. studentenwoningen) tegen 1.449 in 2021. Ymere nam opvallend veel woningen in aanbouw (659). Corporaties bouwen vooral in Nieuw-West en Noord.

NIEUWBOUW OPLEVERINGEN 2022



Totaal:
2.201 opleveringen

NIEUWBOUW STARTBOUW 2022

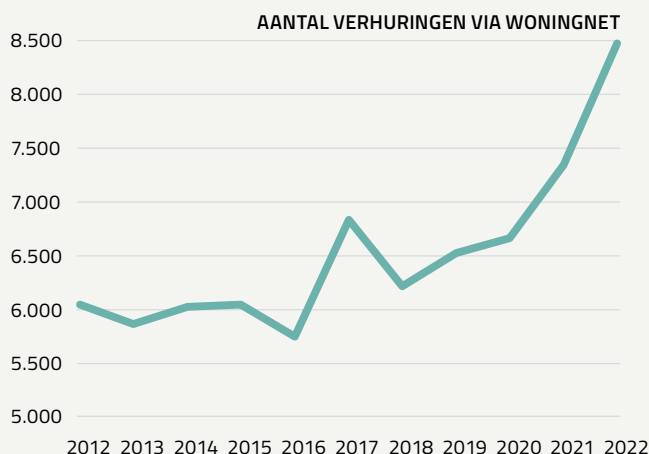


Totaal:
3.800 gestart

- Sociale huur (excl. studentenwoningen)
- Sociale huur tijdelijk
- Zelfst. Studentenwoningen
- Middeldure huur
- Overige huur
- Koop

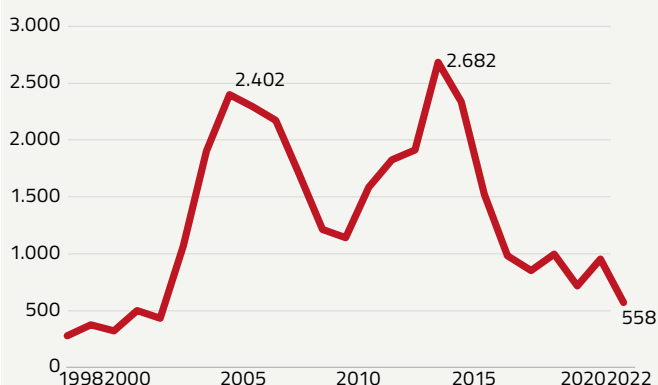
MEER WONINGZOEKENDEN KRIJGEN EEN WONING

Het aantal verhuringen in Amsterdam via WoningNet is flink toegenomen. Vorig jaar kregen 8.482 woningzoekenden aldus een woning; dat is ruim 1.000 meer dan het jaar ervoor en ruim 2.000 meer dan in 2019.



VERKOOP NEEMT AF

De verkoop van corporatiewoningen leidt steevast tot heftige discussies. In deze grafiek is te zien dat de verkoop enorm is afgenomen, maar nog lang niet nul. Volgens de corporaties blijft verkoop nodig om voldoende geld voor renovatie, verduurzaming en nieuwbouw te genereren. En om menging van inkomens in wijken te bevorderen.

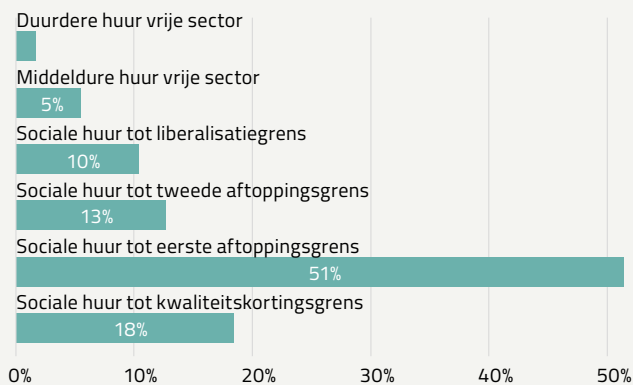


Verkoop aan particulieren incl. vrijesectorwoningen. Plus Weesp 2022: 5 woningen

SLECHTS 10 PROCENT VAN SOCIALE HUUR IN HOOGSTE HUURSEGMENT

Financieel rondkomen is een groot probleem voor veel Amsterdammers. De gemiddelde kale huurprijs van een corporatiewoning was per 1 januari 2023 570 euro. 69 procent van de woningen wordt verhuurd in de twee laagste huursegmenten (< 647 euro). Corporaties verhuren 7 procent van hun woningen in de vrije sector, waarvan 2 procent in het dure segment. Dan zijn 3.310 woningen.

HUURKLASSEN



→ Zie voor veel meer corporatiecijfers de site van de AFWC. Ze zijn te vinden onder het kopje Jaarberichten.

P.S. Weesp werd in 2022 onderdeel van de gemeente Amsterdam. Dat beïnvloedt in zeer kleine mate sommige aantallen. Per 1 januari 2023 stonden er in Weesp 3.203 corporatiewoningen, waarvan meer dan 3.000 van Ymere.

Op de foto vlnr: Sabina Franken (Pré Wonen), Marieke Heilbron (Elan Wonen), Floor Roduner (wethouder), Gerrie Blok (Ymere)



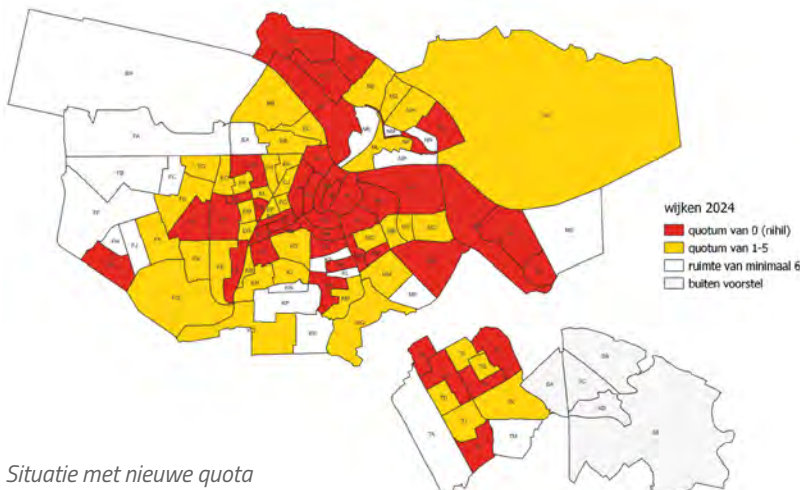
Haarlem: sociale nieuwbouw naar corporaties

De sociale woningbouw van de gebiedsontwikkeling Hart voor Oostpoort komt volledig in handen van woningcorporaties. Dat heeft de gemeente met de woningcorporaties Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen afgesproken. Elk van de corporaties neemt een derde af. In Hart voor Oostpoort komen 1.000 woningen waarvan 40 procent sociale woningbouw.

De gemeente kan hierop sturen omdat ze hier vrijwel alle grond in eigendom heeft. Als grondeigenaar kan de gemeente vooraf de prijs en condities bepalen waarvoor corporaties na oplevering woningen kunnen afnemen bij de ontwikkelaar. Deze afspraken moeten garanderen dat de woningen ook op termijn betaalbaar blijven.

Amsterdam wil B&B-verhuur afremmen

Het Amsterdamse college wil verdere toename van het aantal bed & breakfasts tegengaan. Op dit moment zijn er ruim 2.000 vergunningen afgegeven. Binnen de huidige quotumregeling is er in veel wijken nog ruimte voor groei. Wethouder Zita Pels wil het huidige quotum met 30 procent verlagen. Dat kan niet zomaar want het huidige vergunningstelsel geldt tot 1 juli 2028. Maar de wethouder meent dat met een onderbouwd beroep op de woningnood toch kan worden voldaan aan de Europese Dienstenrichtlijn. Omdat de huidige quota lang niet zijn opgevuld, lijkt het voorstel op stadsdeelniveau maar een beperkt effect te hebben. Maar de quotumregeling werkt op wijkniveau. Dan blijkt dat het terugbrengen van de quota met 30 procent per wijk grote delen van de stad raakt. In 43 wijken zouden geen nieuwe vergunningen B&B meer kunnen worden verleend, tenzij er in die wijken ruimte vrijvalt door het intrekken van bestaande vergunningen; in 41 andere wijken is nog ruimte voor maximaal vijf nieuwe B&B's. Amsterdam heeft 110 wijken.



Situatie met nieuwe quota

Amsterdam krijgt opvanglocatie voor 650 vluchtelingen

Het Einsteingebouw aan de Kabelweg in Amsterdam-West wordt een opvanglocatie voor vluchtelingen. Er kunnen maximaal 650 personen worden gehuisvest voor de duur van tien jaar. Na een evaluatie is een verlenging van maximaal vijf jaar mogelijk. Het pand wordt verbouwd en naar verwachting in het najaar van 2024 door het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) opgeleverd. Het ministerie van Justitie en Veiligheid financiert de verbouwing van het pand.

Er zijn op dit moment vijf COA-opvanglocaties in de hoofdstad die in totaal ruimte bieden aan 3.242 asielzoekers en statushouders. Ook worden nog een kleine 3.000 Oekraïners opgevangen. Het grootste deel van deze opvang vindt plaats in hostels en hotels.



Minister wil grondaankoop door corporaties aantrekkelijker maken

De termijn waarbinnen woningcorporaties moeten starten met woningbouw na grondaankoop gaat van vijf naar tien jaar. Met dit voorstel wil minister De Jonge een belangrijke belemmering wegnemen voor corporaties om grond aan te kopen voor sociale woningbouw. De Jonge: "Woningcorporaties zijn ook een belangrijke partij bij het realiseren van de ruimtelijke opgaven, vooral op het gebied van sociale woningbouw. Ze hebben daarom betere mogelijkheden nodig om grond te verwerven en te behouden."

Dit voorstel is onderdeel van een veel uitgebreider pakket om het grondbeleid te moderniseren. De Jonge gaat ook het fundamentele debat aan over wie mag profiteren van de waardeverhoging van de grond na bestemmingswijziging. De Jonge zit op de koers dat de waardeverhoging zoveel mogelijk ten goede moet komen aan het publieke belang.

Een groot probleem is dat bouwgrond de afgelopen jaren enorm in prijs is gestegen omdat (nieuwe) grondeigenaren anticipeerden op de bouw van dure koopwoningen. Soms is potentiële bouwgrond daarbij via speculatieprojecten ook nog eens enorm versnipperd. Nu veel bouwprojecten sneven vanwege gebrek aan kopers is de businesscase voor alternatieve projecten met betaalbare woningen niet rond te rekenen.

Amsterdam gaat geen verhuurvergunning invoeren

✳ Amsterdam ziet voorlopig af van de invoering van een verhuurvergunning. De hoofdstad maakt geen gebruik van deze mogelijkheid uit de Wet goed verhuurderschap die per 1 juli in werking is getreden. Volgens wethouder Zita Pels kan Amsterdam ook zonder vergunningstelsel huurders beschermen tegen slecht verhuurgedrag. Zo'n stelsel zorgt alleen maar voor onnodige regeldruk en beslag op handhavingscapaciteit.



Nog weer een voorrangsregeling

✳ In de overspannen Amsterdamse gereguleerde huursector bestaan zoveel voorrangsregelingen dat er jaarlijks maar enkele tientallen woningen zonder enige regeling (urgentie, voorrang, label) worden toegewezen. Dat probleem wordt onderkend, maar toch komt er vanaf 2024 weer eentje bij als het aan wethouder Pels ligt: voor kwetsbare economische daklozen. En voor voorrang voor politiepersoneel kunnen straks ook agenten in opleiding in aanmerking komen. Amsterdamse jongeren krijgen iets minder kans op een jongerenwoning, zo blijkt uit de voorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening 2024-2027. Veel meer details op de site van NUL20.

Handhavers maken 1.350 woningen vrij voor nieuwe bewoners

✳ In Amsterdam konden vorig jaar 1.350 huishoudens een woning betrekken die beschikbaar was gekomen nadat handhavers van gemeente of corporaties een einde maakten aan illegaal gebruik of leegstand. Dat ging om 764 woningen in de particuliere sector en 586 corporatiewoningen. In de corporatiesector is onderhuur de meest voorkomende vorm van oneigenlijk gebruik (357 woningen). Daarnaast vorderden de corporaties onder andere woningen terug vanwege hennepkwekerijen (41x), kraken (11x), seksuele dienstverlening (10x), vakantieverhuur (4x) en drugsgerelateerde zaken (20x).

Leegstand is vooral een misstand in de particuliere huursector, maar het komt vreemd genoeg ook in de corporatiesector voor. De gemeentelijke rapportage meldt dat corporaties in 76 gevallen een einde maakten aan een leegstandssituatie. De gemeente beëindigde zelf in 601 gevallen de leegstand van woningen. Dit is een flinke toename vergeleken met 2021 (490) en 2020 (493).



Toch geen terugkeer Friends-contract

✳ De Amsterdamse wethouder Zita Pels komt terug op haar voorstel om gezamenlijke huurcontracten weer mogelijk te maken bij verkamerde appartementen. Zij wilde zo kamerverhuur stimuleren, maar komt tegemoet aan de kritiek dat de huur rechten te veel onder druk komen te staan. Pels gaat nog wel de huidige regels voor woningdelen tegen het licht houden.

Het handhaven van het individuele huurcontract is een van de aanpassingen naar aanleiding van de reacties op de conceptnota Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.



Moet een corporatie ook al zorgen voor laadpalen?

✳ Is het een corporatietak om zich bezig te houden met het opladen van elektrische auto's? Ja, in ieder geval wel als het gaat om parkeerplaatsen op hun terrein. "Als corporaties een meerderheidsaandeel in een VvE hebben, gaan zij over de stoppenkast en daarmee over de stroom voor de laadpunten", vertelt Tommy Borger, coördinator Laadinfrastructuur privaat en semipubliek bij de gemeente Amsterdam. En de vraag zal toenemen.

Corporaties hebben er nu al mee te maken, vooral bij gemengde VvE's met parkeergarages. En die worstelen ermee.

In Amsterdam hebben enkele corporaties inmiddels samen met de gemeente en Huur & Energie Consult een rapportage opgesteld die kan dienen als bouwsteen voor laadpuntenbeleid. Meer over dit onderwerp op onze site: nul20.nl/dossiers/laadpalen.

“We willen afrekenbare prestaties vastleggen”

De inleidende beschietingen voor de nieuwe prestatieafspraken zijn in Amsterdam in volle gang. Wethouder Pels presenteerde haar visie in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV); de woningcorporaties reageerden met hun ‘bod’ Samen werken aan de stad. Maar hoe staat de ‘derde partij’ - de huurder - in de wedstrijd? In gesprek met voorzitter Peter Weppner en beleidsadviseur Wisso Wissing van de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels (FAH). { Fred van der Molen }

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN OF PRESTATIEAFSPRAKEN?

Weppner: “Prestatieafspraken! Het is ontzettend onhandig dat de gemeente met die term samenwerkingsafspraken op de proppen is gekomen. Wij gebruikten dat woord al voor afspraken die de huurderskoepels met de individuele corporaties maken. Prestatieafpraak is ook de wettelijke term en dekt bovendien beter de lading. We willen afrekenbare prestaties vastleggen.”

En ook per individuele corporatie. Geen collectieve afspraken meer. Wethouder Pels wil op twee terreinen individuele afspraken maken: woningverkoop en verduurzaming. Is dat niet voldoende?

Weppner: “Wij willen op elk thema per corporatie afspraken maken. Dat is op basis van onze ervaring met de huidige afspraken.”

Wissing: “Uit de slotmonitor zal blijken dat niet alle afgesproken doelen zijn gerealiseerd, dat resul-

‘Het bod van de corporaties rond woningisolatie heeft ons zeer teleurgesteld’

taten soms niet precies zijn te achterhalen en dat onduidelijk is welke corporatie in gebreke blijft. Dat willen we niet meer. We willen een jaarlijkse monitoring per corporatie om bij te kunnen sturen.”

Weppner: “Een voorbeeld. Stel dat een corporatie jaarlijks maar vijf seniorenwoningen beschikbaar heeft gesteld, terwijl de afspraak is ‘minimaal vijftien’. Als ze in diezelfde periode beganegrondwoningen hebben verkocht, hebben ze wel iets uit te leggen. Dat blijft nu allemaal in het vage.”

GEEN WONINGVERKOOP MEER

De FAH wil dat de verkoop van sociale huurwoningen volledig stopt. Maar verkoop is een manier om extra investeringsruimte vrij te spelen voor verduurzaming en nieuwbouw. Bovendien zijn er toch ook redenen of uitzonderingsgronden voor verkoop die hout snijden?

Weppner: “Het bestuur van de FAH stelt zich op het standpunt dat er de komende vier jaar geen sociale huurwoningen worden verkocht. De kosten van nieuwbouw moeten niet worden afgewenteld op de sociale huurder.”

Wissing: “De huidige formulering om ‘terughoudend’ te zijn met verkoop is veel te vaag. Er is zo’n groot tekort aan sociale huurwoningen gegroeid. Laat de corporaties nu eerst eens flink wat woningen toevoegen. Want dat is er de afgelopen periode ondanks afspraken onvoldoende van gekomen. Als dat lukt praten we over vier jaar verder. Dus voor de komende periode: geen sociale huurwoningen verkopen én liberaliseren. De FAH heeft ditmaal naast haar achterban van 150.000 corporatiehuurders ook andere huurders en bewoners van de stad betrokken bij onze reactie op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). We hebben ook gesprekken gevoerd met actiegroepen die zich de afgelopen jaren tegen verkoop hebben verzet. De FAH is van plan die dialoog voort te zetten en hen op die wijze bij de besluitvorming te betrekken.”

WONINGDELEN

Jullie reactie op de conceptwoonvisie (AAV) van wethouder Zita Pels is dat zij de woningnood wil



Wisso Wissing en
Peter Weppner

bestrijden door de rechten van huurders in te perken. Leg uit.

Wissing: "Dat heeft onder andere betrekking op woningdelen. Een van de verworvenheden in de vorige collegeperiode was nu net dat elke huurder daarbij een eigen huurcontract krijgt en daarmee huurrechten. Daar wil de wethouder weer op terugkomen."

Weppner: "We moeten niet terug naar een situatie met een hoofdhurder, terwijl medebewoners geen enkel recht hebben."

Kwamen de meeste misstanden, ook met overlast, niet vooral uit de particuliere sector. De corporaties stellen voor alleen friends-contracten toe te staan in geliberaliseerde corporatiewoningen.

Wepper: "De grote problemen zaten inderdaad in de particuliere sector, dat klopt."

Wissing: "Maar wij denken dat een regeling alleen voor corporaties juridisch niet houdbaar is."

GEEN TIJDELIJKE HUURCONTRACTEN

Maar jullie kritiek op Pels gaat verder. Zij wil de woningnood ook terugdringen door zeer schaarse woningen voorwaardelijk te verhuren. Bijvoorbeeld woningen voor rolstoelgebruikers en voor hele grote gezinnen.

Weppner: "Volkshuisvesting gaat over mensen en voor hen is de woning een thuis. Tijdelijke huurcontracten passen daar niet bij. Het is wederom een verslechtering van de positie van de huurder. Behalve voor studentenhuisvesting wijzen we tijdelijke huurcontracten in alle gevallen af."

Dus ook voor de huidige 5-jaars jongerencontracten? Dat is voor jongeren nu bijna de enige kans op een

zelfstandige sociale huurwoning. Jongeren die zo met voorrang een woning krijgen zijn daar dolblij mee.

Weppner: "Maar dat is alleen maar een verplaatsing van het probleem. Na vijf jaar kunnen ze geen andere woning krijgen en staan ze weer op straat. Onze lijn is: stoppen met tijdelijke contracten."

EERST ISOLEREN, DAN BOUWEN

De FAH heeft een wat dubbelhartige positie ten opzichte van de nieuwbouwambities van de corpora-

PRESTATIEAFSPRAKEN

In het Amsterdamse worden al heel lang prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, woningcorporaties en huurders. Pas met de nieuwe woningwet werd dat een verplichting voor elke gemeente. De wet ging uit van afspraken per corporatie, maar in Amsterdam besloot men de gezamenlijke aanpak te continueren, waarbij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de corporaties vertegenwoordigt en - vanaf 2019 - de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels de corporatiehuurders. Alleen Arcade - de huurderskoepel van Lieven de Key - houdt vast aan een status aparte.

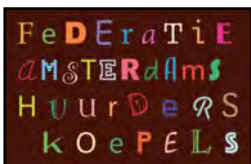
Op initiatief van de gemeente werd in 2016 de naam Prestatieafspraken vervangen door Samenwerkingsafspraken.

De nieuwe afspraken gelden voor de periode 2024-2027. Om die voor het kerstreces ook door de gemeenteraad te laten vaststellen, is het nodig dat het document eind oktober wordt afgerond. "Deze tijdsklem trekt een hele zware wissel op onze organisatie die grotendeels uit vrijwilligers bestaat", zegt voorzitter Peter Weppner van de FAH.

Het Amsterdamse college heeft de gemeentelijke uitgangspunten vastgelegd in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

De Amsterdamse corporaties hebben op basis van de AAV een 'Samenwerkingsvoorstel' uitgebracht: Samen werken aan de Stad.

De in steek van de FAH is vastgelegd in het document 'Stel de huurder centraal in de AAV'



AMSTERDAMSE HUURDERS: ZO ZIT HET

FAH is het samenwerkingsverband van huurderskoepels van woningcorporaties in Amsterdam.
www.fah.nu

ties en de gemeente. Enerzijds steunen jullie die, maar anderzijds geeft u absolute prioriteit aan onderhoud en verduurzaming. Dat gaat voor nieuwbouw.

Weppner: "Het motto van de FAH is 'isoleren, isoleren, isoleren'. De corporaties hebben de afgelopen decennia veel te weinig geïnvesteerd in onderhoud. Het was veel sexier om nieuwe woningen te bouwen. Veel huurders wonen al jarenlang in slecht onderhouden woningen maar betalen wel elke maand hun huur. Op dit moment zijn er nog 32.500 corporatiewoningen met een E-, F- of G-label. Het versneld wegwerken van de slechte labels heeft absolute prioriteit."

Wissing: "Het bod van de corporaties heeft ons zeer teleurgesteld. Zij stellen ongeveer de helft van die woningen voor 2028 naar een beter label te kunnen helpen. Dat is echt volstrekt onvoldoende."

Als ik zo al die standpunten overzie is mijn conclusie: de FAH komt op voor de belangen van de huidige sociale huurder, niet voor woningzoekenden.

Weppner aarzelend: "Dat is redelijk geargument, maar het is juist dat wij opkomen voor de belangen van onze huurders. Wij vinden dat een vastgoedeigenaar in de eerste plaats goed voor zijn woningen moet zorgen. Pas als je geld over hebt ga je nieuwe bouwen. Wat de corporaties nu doen is juist goede woningen verkopen om nieuwe te bouwen."

HUURVERHOGINGEN

De corporaties moeten zich voegen naar strikte landelijke regels voor de huurverhoging. Veel huren worden zelfs verlaagd. De FAH wil daar nog een flinke schep vanaf doen. Moeten we niet af van die 'Alleen voor Amsterdam'-mentaliteit.

Wissing: "Huurbeleid is echt een onderwerp voor de lokale huurderskoepels. De minister heeft vanwege de stijgende inflatie ingegrepen en de huursomverhoging dit jaar gelimiteerd tot CAO-loonstijging min 0,5 procent. Dat komt dit jaar al boven de 3 procent uit. Maar nu stijgen juist de lonen fors en in 2024 zou dit leiden tot huurverhogingen van 7 procent. We willen liever niet afhankelijk zijn van wat minister De Jonge straks weer uit zijn hoge hoed tovert. Vandaar de eis maximaal 1 procent huursomstijging de komende jaren. En dat inclusief onze eisen in het kader van de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Want dat loopt volledig uit de hand. Voor sociale huurwoningen wordt soms al meer dan 1.200 euro gevraagd."

PARTICIPATIE

De FAH stelt dat er op gebied van participatie nog een wereld te winnen is. Ook bij de verduurzaming.

Weppner: "Op zich verloopt de participatie juist bij de energietransitie en verduurzaming nog redelijk goed. Gemeente en corporaties hebben daar

duidelijk leergeld betaald. Maar op punten kan ook dat nog veel beter, zeker wat betreft communicatie, planning en verwachtingsmanagement."

Wissing: "Wij vinden het belangrijk dat mensen in hun buurt inbreng hebben op hun woonomgeving. De participatie verloopt vaak niet zoals het zou moeten. Bijvoorbeeld zoals bij verduurzaming soms de 70 procent instemming wordt geregeld. Huurders spreken soms over overrompeling of intimidatie. Wij stellen: laat die peiling over aan een onafhankelijke partij."

MINDER VOORRANGSREGELS

De FAH constateert dat woningzoekenden zonder voorrangregeling of een urgentie nauwelijks nog een woning kunnen krijgen. De FAH wil dat de helft van de woningen naar de reguliere woningzoekenden gaat. Welke labels of voorrangregels moeten er af? Geen gelabelde woningen meer voor

'Verkoop stoppen. Laat de corporaties eerst maar eens flink wat woningen toevoegen'

jongeren of senioren? Geen voorrang voor leraren of verpleegkundigen? Doorstromingsregels als van Hoog naar Laag afschaffen?

Weppner: "Dat kan ik zo niet zeggen. Maar we pleiten wel voor een grote schoonmaak. Het systeem is vastgelopen. Die doorstromingsregels horen overigens wel bij de 50 procent regulier."

MIDDENHUUR

Bijna al jullie actiepunten zijn gericht op de sociale huursector. Zou de FAH zich niet meer moeten bekommeren om de middeninkomens.

Weppner: "We zijn een jonge organisatie en hebben al meer dan genoeg op ons bordje. Bovendien vertegenwoordigen wij de huurderskoepels. Maar als de de Wet regulering middenhuren wordt aangenomen, wordt dat zeker een aandachtsterrein voor ons."

Wissing: "Onze afweging: eerst zien of die wet het haalt voordat we er energie in steken. We vinden wel dat de corporaties meer middeldure huurwoningen moeten toevoegen. Wij willen afspraken maken met de corporaties om de winst die gemaakt wordt in de afgesplitste commerciële takken (niet-DAEB) te investeren in middeldure huurwoningen."

Weppner: "Sterker nog: we willen dat de drie corporaties die een deel van hun bezit hebben ondergebracht in een BV - dat zijn Ymere, Lieven de Key en de Alliantie - hun winst volledig terugstorten in de sociale poot, de toegelaten instelling, zodat wij er wat over te zeggen krijgen." □



Peter Weppner:
voorzitter van de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels



Wisso Wissing:
beleidsadviseur van de FAH

Interview: 'rolstoelarchitect' Ed. Bijman, architect-in-residence bij Arcam

“Maak van toegankelijkheid gewoon een ontwerpopgave”

Je kunt heel goed mooie gebouwen maken en tegelijkertijd aan de toegankelijkheid voor mensen met een beperking denken, stelt architect Ed. Bijman. Hij pleit voor professionele 'adviseurs toegankelijkheid' die vanaf het allereerste moment met opdrachtgevers en architecten meedenken. { Wendy Koops }

☒ “ALS OPDRACHTGEVERS VEEL aandacht aan toegankelijkheid besteden, is dat vaak omdat ze een kind of familielid hebben dat in een rolstoel zit”, valt architect Ed. Bijman op. “Dan begrijpen ze pas wat dat betekent voor je dagelijkse leven.” Iedere simpele handeling kost extra tijd als je in een rolstoel zit, weet hij sinds hij in 2010 een dwarslaesie kreeg bij een ongeval.

Als architect-in-residence buigt Bijman zich over het jaarthema van Arcam: Architectuur voor Iedereen. Samen met Séverine Kas, die door het syndroom van Usher langzaam doof en blind wordt, onderzoekt hij hoe architecten en opdrachtgevers over toegankelijkheid denken.

Inmiddels weet hij hoe je als architect het verschil kunt maken. “Het is fantastisch als klanten je vertellen hoe blij ze zijn dat ze weer bij hun vrouw en kinderen kunnen wonen in plaats van in een zorginstelling.” Volgens hem zie je pas wat een beperking betekent op het moment dat je achter de voordeur kijkt.



een dag. Moet je nagaan wat een vrijheid en zelfstandigheid dat geeft! Afhankelijk zijn betekent dat je niet volledig de

Het zou niet van de goodwill van de opdrachtgever, gemeente of architect moeten afhangen

“Daar zie je welke zorg er nodig is. Taken die met zorg te maken hebben, vragen echt veel tijd en ruimte.”

Voor een jonge vrouw in een elektrische rolstoel werd wonen en studeren in Leiden haalbaar door slimme, soms eenvoudige aanpassingen aan haar appartement. Eerder had ze op tien momenten per dag hulp nodig. “Door goed na te denken over wat zij wél kan en daar de inrichting op af te stemmen, is dat teruggebracht naar drie momenten op

regie hebt over je eigen leven. Het is heel waardevol als je dat als architect positief kunt beïnvloeden.”

Misschien is dit niet voor elke architect weggelegd. Maar er zijn volgens Bijman zaken die ze wel standaard kunnen meenemen. “We hebben bijvoorbeeld de wand tussen de badkamer en de slaapkamer weggelaten, zodat er ruimte genoeg is voor haar en een zorgverlener. Je kunt woningen zo ontwerpen dat zo'n muur niet dragend is, geen installaties

bevat en dus eenvoudig kan worden weggehaald als dat nodig is.”

NEN-NORM

Het zou natuurlijk niet van de goodwill van de opdrachtgever, gemeente of architect moeten afhangen. “Toegankelijkheid kan alleen slagen als alle partijen die betrokken zijn bij bouwplannen dezelfde uitgangspunten hebben.” Ontwikkelaars die hun klussen via tenders binnenhalen, willen graag een gelijk speelveld. “Als een ontwikkelaar als enige toegankelijkheid meeneemt, loopt die het risico de tender te verliezen.” De gemeente moet het dus als eis in de uitvraag zetten. En aannemers moeten bij de uitvoering niet besluiten het toch anders te doen. “Zo doen we dat altijd. Het mag volgens het Bouwbesluit”, zeggen ze dan, zucht Bijman.

Daarom is de nieuwe NEN-norm toegankelijkheid waaraan nu, mede door hem, wordt gewerkt van groot belang. Hierin staan de minimum kwaliteitseisen waaraan de toegankelijkheid van gebouwen en woningen moet voldoen. “De basis is eigenlijk dat wettelijk wordt vastgelegd dat je op zijn minst iedere woning moet kunnen bezoeken met wielen. Dus je moet je oma of opa met een rollator in ieder geval thuis kunnen ontvangen en ook met hen op het balkon kunnen komen.” Daarnaast worden richtlijnen opgenomen hoe woningen moeten worden ontworpen, zodat iemand met een beperking er ook kan wonen. 10 procent van een nieuwbouwprogramma zou zo ontworpen moeten worden.

Hij pleit voor professionele adviseurs toegankelijkheid, die al betrokken zijn als er wordt nagedacht over het Programma van Eisen. “Als je opdrachtgevers en architecten vanaf het allereerste moment begeleidt, snappen ze waar ze rekening mee moeten houden. Sommige architecten zien het als beperking, maar goede architecten zien het als ontwerpopgave. Een ontwerp wordt alleen maar beter, niet alleen functioneel, maar ook architectonisch.” □

INSTRUMENTENKOFFER BETAALBARE VOORRAAD

In deze instrumentenkoffer heeft RIGO voor de MRA de oplossingsrichtingen uitgewerkt om het aanbod aan betaalbare woningen voor lage en middeninkomens te vergroten. Per instrument zijn voorbeelden opgenomen en bronnen voor meer informatie.

→ instrumentbetaalbarevoorraad.nl/mra/instrumenten



OPEN RESEARCH AMSTERDAM

Op openresearch.amsterdam wordt onderzoek, kennis en innovatie over Amsterdam en de metropoolregio verzameld en gedeeld. Openresearch is work-in-progress en wordt dagelijks bijgewerkt. Ook met een verzameling rapporten/artikelen over wonen, maar zit daarmee niet dicht op de actualiteit.

→ openresearch.amsterdam



NIEUWBOUWPRIJS 2023

The Valley won de Amsterdamse Nieuwbouwprijs 2023. Op deze plek kun je kennismaken met alle tien genomineerden en overall eens binnenkijken. Beschrijvingen en korte video's.

→ amsterdamwoont.nl/nieuwbouwprijs/2023



PODCASTS OP NUL20.NL

Op de NUL20-site verzamelen we podcasts over Bouwen en Wonen. Bijvoorbeeld het AT5-gesprek met Reinier van Dantzig.

Heb je een tip? Laat het ons weten.

Hier de link naar ons overzicht: nul20.nl/links#podcasts

Marker Wadden

Om direct maar een mogelijk misverstand uit de weg te helpen: Marker Wadden is geen natuurboek. Het prachtig uitgevoerde boek beschrijft vooral 'the making of'. Tal van direct betrokkenen schrijven over de aanleiding, de eerste ideevorming, de financiering, de ontwikkeling van de vorm en reliëfverschillen van de archipel, het opspuiten, het 'stedenbouwkundig ontwerp' van de luttele gebouwen, en de inpassing van bezoekers in deze gecreëerde natuur.



Het is daarmee in de eerste plaats een boek voor vakgenoten geworden, hoewel de prachtige fotografie van Theo Baart het ook een dankbaar salontafelobject maakt. Over een oude Nederlandse traditie: land maken.

TROEBELE BAK WATER

De directe aanleiding voor de Marker Wadden is de treurige staat van het Markermeer. De aanleg van de Houtribdijk tussen Lelystad en Enkhuizen heeft tot gevolg gehad dat westelijk ervan een troebele bak water ontstond, waar bodemslib eindeloos blijft rondwervelen. Oorzaken: weinig diepte, harde dijken rondom en gebrek aan doorstroming. Gevolgen: weinig water- en bodemleven en vissen en vogels die moeilijk bij hun voedsel kunnen. De Marker Wadden is te kleinschalig om daar een groot effect op te hebben. Maar als halteplaats voor vogels is het een enorm succes.

Maar terug naar het maken. Er is een landschapsonwerp gemaakt, er is gebaggerd, er is land gemaakt. Er wordt beschreven hoe en waarom de archipel van smalle eilanden zo is geworden als hij nu is. En vervolgens welke natuurlijke processen er ontstonden, en hoe die soms een handje werden geholpen.

Het boek staat ook uitgebreid stil bij het stedenbouwkundig ontwerp voor de mini-nederzetting van veertien houten gebouwtjes. En daar blijkt verrassend veel over te vertellen. De gebouwtjes moesten beschutting bieden en opgaan in het landschap. Ze moesten ook zodanig worden ontworpen dat ze in kant-en-klare modules konden worden aangevoerd. De bewoning moest autarkisch worden, zelfvoorzienend. Geen riool, elektriciteit of aanvoer van fossiele brandstoffen.

Er moesten knopen doorgehakt worden over bezoekers. Die zijn mede welkom voor de financiering van het beheer. Wat voor voorzieningen moesten er voor hen komen? Waar verstoorden ze de natuur niet te veel? Het voor de mens toegankelijke deel is bescheiden gebleven, zo'n 20 procent van het gebied.

De lezer kijkt aan de hand van teksten van direct betrokkenen 'onder de motorkap' van het nieuwe land. Gerealiseerd volgens de laatste inzichten moet het de suggestie wekken dat het er al eeuwen ligt. Het resultaat is een met veel aandacht gemaakt boek. Zeer interessant voor vakgenoten en ongetwijfeld voor tal van anderen.

Marker Wadden - Natuur, Bouwen, Ontwerpen. Met bijdragen van Rik de Visser, Marcel van der Meijs, Frits Palmboom, Franz Ziegler, Teun van den Ende (red.) en Kelly Shannon. Fotografie: Theo Baart. nai010 uitgevers | Hardcover 24,3 x 32,4 cm | 208 pagina's | €39,95.



Op een dag in Nieuw-West

Bas Kok schrijft over Nieuw-West, de plek waar hij is geboren. Dat levert nostalgie op, verbijstering waarom zoveel woningen binnen 50 jaar na de oplevering tegen de vlakte moesten en lyriek over het - in de ogen van Kok - 'genie' Van Eesteren. Interessante hoofdstukken maar Kok vliegt hier en daar uit de bocht. Boude uitspraken worden niet altijd geschraagd door bewijsvoering.

Op een dag in Nieuw-West. Oude en nieuwe dromen van een Amsterdamse tuinstad. Auteur: Bas Kok, Uitgever Olivia Media, 291 pagina's. €22,50.



Veerkracht in het corporatiebezit

Update van onderzoek uit 2018. Toen werd de aandacht gevestigd op de toename van overlast en onveiligheid in gebieden met veel corporatiebezit. Belangrijke oorzaak: de toename van kwetsbare bewoners. Die concentratie blijkt in wijken met veel corporatiewoningen altijd toe te nemen. De boodschap van opdrachtgever Aedes: streef naar gemengde wijken.

Veerkracht in het corporatiebezit. Update 2020/21. Opdrachtgever Aedes mei 2023. Auteurs: Kees Leidelmeijer (In.Fact.Research) en Jeroen Frissen (Circusvis), 37 pagina's. Gratis te downloaden bij Aedes.



Inventarisatie instrumenten betaalbare koop voor starters

RIGO inventariseerde de vele financiële instructies die zijn ontwikkeld om een koopwoning bereikbaar te maken voor starters. Dat zijn er veel. Sommige werken met uitgestelde betaling, andere met terugkoopgarantie, een erfpachtconstructie, huren met vermogensvorming of een combinatie daarvan. En dan is er natuurlijk nog de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Bij elkaar levert dat een fijn compleet overzicht op.

Inventarisatie instrumenten betaalbare koop voor starters. RIGO in opdracht van SVn en NHG. 43 pagina's, gratis te downloaden.



Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw

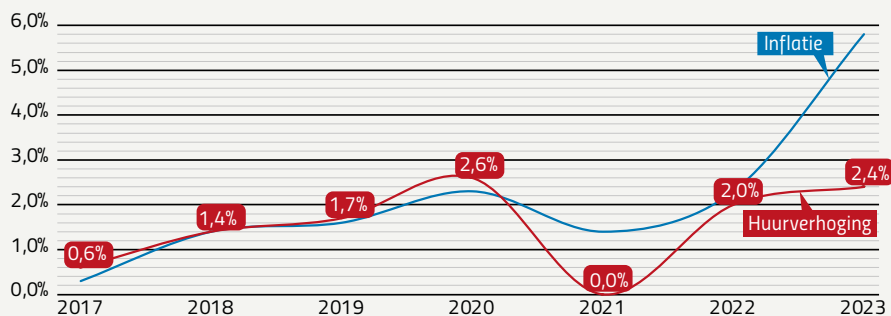
Voor een dringend pleidooi heb je niet veel ruimte nodig, laat dit dunne boekje zien dat iets kleiner is dan een hand. Daarin slaat Frits Palmboom alarm over de nieuwe generatie systeembouw, en hij reageert met "een pamflet dat de lat hoog legt."

Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw - Een stedenbouwkundig kader. Frits Palmboom. Uitgever: Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. 94 pagina's. €12,50. ISBN: 9789081365352



Huurverhogingen 2023

INFLATIE EN HUURVERHOOGING WONINGCORPORATIES



☒ DIT JAAR IS niet langer de inflatie de grondslag voor de huurverhoging, maar de gemiddelde CAO-ontwikkeling. Daarmee komt de maximale huurstijging van sociale huurwoningen op 3,1 procent, terwijl de maximale huursomstijging per corporatie uitkomt op 2,6 procent (CAO-loonstijging minus 0,5%). De huren van vrijesectorwoningen mogen maximaal 4,1 procent stijgen. Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hebben in 2023 en 2024 recht op een eenmalige huurverlaging.

In 2022 was de inflatie (CPI) hoog. Om grote huurstijgingen te voorkomen is bij de Nationale Prestatieafspraken afgesproken de toegestane verhoging niet meer te koppelen aan de inflatie maar aan de loonontwikkeling. Tenminste, als die lager uitvalt dan de inflatie. Deze wetwijziging blijkt inmiddels geen garantie dat de huurstijgingen gematigd blijven, want dit jaar stijgen de lonen sneller dan de - nog altijd stevige - inflatie. In de periode december 2021 tot en met november 2022 was de gemiddelde loonontwikkeling 3,1 procent. Dat is de grondslag voor 2023.

Gemiddeld verhogen de Nederlandse corporaties de huren met 2,4 procent. Dat meldt koepelorganisatie Aedes. Bij de Amsterdamse corporaties varieert de huursomstijging tussen de 2,25 en 2,5 procent, aldus eigen opgave.

De huurprijs mag trouwens nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Deze liberalisatiegrens is in 2023: **808 euro** (was 763 euro).

In de nationale prestatieafspraken zijn het Rijk, Aedes en de Woonbond overeengekomen om bij huurders met een inko-

men tot 120 procent van het sociaal minimum en een huur van meer dan 575 euro, de huur te verlagen tot 575 euro. Dit levert voor 30 procent van de Nederlandse corporatiehuurders een verlaging op, gemiddeld met 58 euro per maand.

Sommige corporaties hebben aan enkele regels genoeg om hun huurverhogingsbeleid uit te leggen. Andere corporaties passen veel meer maatwerk toe; voor verschillende soorten woningen, verschillende huurklassen of verschillende inkomensgroepen. Een deel van de corporaties (43%) verhoogt de huren van woningen met een slecht E,F of G-energielabel niet of nauwelijks. In Amsterdam doen alleen Stadgenoot en Eigen Haard dat voor een beperkte categorie huurders.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

In 2021 waren vanwege de pandemie alle huren bevroren. Sinds 2022 is de inkomensafhankelijke huurverhoging weer terug voor huishoudens met een hoger inkomen. Landelijk benut 45 procent van de corporaties die mogelijkheid, waaronder alle Amsterdamse. Deze inkomensafhankelijke verhoging kan ook een vast

bedrag zijn, tot maandelijks maximaal 50 en 100 euro. Dat kan dus flink oplopen. De gemiddelde verhoging voor de hoge middeninkomens is 39 euro en voor de hogere inkomens 73 euro. De meeste corporaties hanteren wel een plafond, voor de hoogste inkomens de grens van de categorie middensegment (= 1.131 euro).

Daar staat tegenover dat sinds vorig jaar veel minder huishoudens in aanmerking komen voor deze inkomensafhankelijke verhoging: niet alleen is toen de inkomensgrens duizenden euro's omhoog gegaan, ook de huishoudensamenstelling wordt meegewogen. De inkomensgrens ligt nu voor singles op bijna 49.000 euro en voor meerpersoons-huishoudens op 56.500 euro (zie tabel)

GROTE VERSCHILLEN

Hoewel landelijke wetgeving in grote mate het huurbeleid van de corporaties bepaalt, verschilt het huurbeleid per corporatie binnen de wettelijke maxima nog aanzienlijk. Stadgenoot en Lieven de Key voeren bijvoorbeeld de maximale verhoging van 3,1 procent nergens door. Ymere past die alleen toe bij huren tot 452 euro, Eigen Haard doet het tot de lage aftopgrens, enzovoort.

Bij de Amsterdamse corporaties openbaren zich grote verschillen bij het beleid rond de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hoge inkomens die nog een huur onder de liberalisatiegrens betalen, krijgen er bij de meeste corporaties 100 euro bij. Maar de ene corporatie heeft meer compassie voor wat we vroeger 'scheefwonders' noemden dan de andere. Dat geldt met name voor middeninkomens die al een stevige huur (meer dan 763 euro per maand) betalen. Op onze website staan alle details per corporatie.

→ Alle details: nul21.nl/huren2023_amsterdam

MAXIMA HUURVERHOOGINGEN IN DE SOCIALE HUURSECTOR

	Lage inkomens	Middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	< €48.836	€48.836 – €57.573	> €57.573
Meerpersoonshuishoudens	< €56.513	€56.513 – €76.764	> €76.764
Huurverhoging	Maximaal 3,1% (of €25 bij huur < 300)	Maximaal €50*	Maximaal €100*

*) Maar niet verder dan de maximale huurprijsgrens van de woning