



NUL20 Jaarverslag 2023

Januari 2024

Samenvatting

- Productie: De Nul20-redactie heeft in 2022 **vier** tijdschriften geproduceerd, **29** nieuwsbrieven gestuurd en een groot aantal nieuwsberichten en langere artikelen vervaardigd.
- De oplage van de papieren oplage loopt verder terug; bezoekcijfers van digitale kanalen nemen toe.
- Via restyling van de website, nadrukkelijker gebruik van (bewegend) beeld en bredere inzet van sociale media is in 2022 ingezet op verbreding van het lezerspubliek, met name om ook jongere woonprofessionals te bereiken. Met het oog daar op is in 2023 is de aanwezigheid op LinkedIn versterkt. Dit heeft tot substantiële groei van het aantal volgers geleid.
- De exploitatie van NUL20 blijft in 2023 niet binnen het jaarbudget, maar de opgebouwde reserve is voldoende om dat op te vangen. Naast de gestegen prijzen liepen de uitgaven op door incidentele kosten, zoals een verkeerde drukorder en de oprichtingskosten van de Stichting NUL20. De schade van de verkeerde drukorder komt overigens voor de helft ten laste van vormgevingsbureau Imaginist, waardoor ook de inkomsten hoger uitkomen. Bovendien is wat de post website-onderhoud betreft een voorschot genomen op de toekomst, zodat de site volledig up-to-date wordt overgedragen aan de nieuwe Stichting NUL20: de laatste CMS-upgrade is geïmplementeerd en de zoekmachine is verbeterd. Daarbij zijn alle duizenden pagina's, foto's en video's behouden gebleven.
- 2023 is een bijzonder jaar in het bestaan van NUL20. Na 21 jaar stopt de papieren uitgave. Bovendien stopt Fred van der Molen. Hij was hoofdredacteur annex uitgever sinds de oprichting in 2002. Zijn opvolger vanaf 1 januari is Joost Zonneveld.
- In 2023 heeft Fred van der Molen als kwartiermaker de oprichting van de Stichting NUL20 voorbereid. Vanaf 1 januari fungeert deze rechtspersoon als opdrachtgever van de hoofdredacteur.

Productie

Er zijn in 2023 **vier** tijdschriften geproduceerd, **27** nieuwsbrieven gestuurd en een groot aantal nieuwsberichten en langere artikelen vervaardigd. Daarnaast werkt NUL20 samen met Pakhuis de Zwijger in de programmareeks 'Huisvesting', waar ook NUL20-partner betrokken bij is. Dat betreft ideevorming, marketing en verslaglegging. Daarnaast zit de hoofdredacteur in de redactie van het AT5-programma BouwWoonLeef. Deze documentaires worden ook getoond op de NUL20-website.

Wat betreft het foto-archief: na de eerste overdracht(en) van een selectie van het NUL20 beeldarchief aan het Amsterdamse Stadsarchief, is in 2021 met onze vaste fotograaf en het Stadsarchief de afspraak gemaakt jaarlijks een actuele selectie over te dragen. Deze afspraak stopt vanaf 2024 omdat een einde komt aan de vaste samenwerking met Nico Boink nu het tijdschrift stopt. Zie [Beeldbank Stadsarchief](#)

Bereik eind 2023:

Tijdschrift: **3.522** abonnees (was 3.605 op 1 januari 2023)
 Nieuwsbrief: **5.149** (was 4.810 op 1 januari 2023)
 X/Twitter: **2.634** volgers (was 2.590 op 1 juni 2023)

LinkedIn: **1.171** volgers (was 849 op 1 juni 2023)
Website: **243.000 bezoeken** in 2023, ruim 650 per dag (226.000 in 2022). De gemiddelde sessieduur was 1 minuut en 12 seconden. Driekwart van de bezoekers bezoekt één pagina per sessie.

De daling van het aantal abonnees op het papieren tijdschrift is in 2023 langzaam maar gestaag doorgegaan (2,3% minder). Het aantal abonnees op de digitale nieuwsbrief blijft toenemen (+7% in 2023). Ook het sitebezoek groeide, naar 243.000 bezoeken.

Wat betreft de sociale media blijkt de geïntensiveerde aanwezigheid op LinkedIn succesvol. Na een verdubbeling in 2022 wederom een stevige groei van het aantal volgers (+38%). Sinds 2022 wordt de NUL20 meer bezocht vanaf een mobiel dan vanaf een computer.

Resumerend: de populariteit van de papieren editie blijft afnemen ten gunste van digitale kanalen. Dit ondersteunt het besluit op de papieren editie te beëindigen. Overigens kwamen na het bekendmaken daarvan wel de nodige teleurgestelde reacties binnen.

Inhoudelijke ontwikkelingen

- Inhoudelijk is de koers van eerdere jaren grotendeels voortgezet. Dossiers in 2023:
- Regulering middensegment;
- Bouwcrisis? Dit kan er wel!;
- Almere New Town met groeiprobleem,
- Vve en verduurzaming, geen vanzelfsprekende combinatie.

Andere terugkerende thema's: de onbetaalbaarheid van woningen, de ontwikkelingen in de huurmarkt en effecten van nieuwe wetgeving, de groeiende woningnood, de stagnatie in de nieuwbouwproductie en aandacht voor projecten die wel doorgingen, nieuwe vormen van bouwen en wonen (industrialisatie, houtbouw, modulair, wooncoöperaties, flexbouw), ontwikkelingen in de sociale huursector, verduurzaming, seniorenhuisvesting, huisvesting kwetsbare groepen, marktontwikkeling gentrificatie en het landelijke en lokale huur/woonbeleid. (zie Bijlage 2 voor overzicht onderwerpen).

De aanwezigheid op sociale media is uitgebreid. Naast Twitter en Facebook is in 2022 onze aanwezigheid LinkedIn stevig uitgebreid, zoals afgesproken. Het aantal volgers is daar meer dan verdubbeld.

Exploitatie: tekort in 2023

De exploitatie van NUL20 blijft in 2023 niet binnen het jaarbudget vanwege een aantal incidentele uitgaven, zoals de oprichtingskosten van de Stichting NUL20 en een verkeerde drukorder. Ook zijn enkele verbeteringen aan de site naar voren gehaald. Het tekort kan worden gedekt vanuit de reserve. Aan het eind van het hoofdredacteurschap van Fred van der Molen resteert een reserve van zo'n 2.200 euro. Dat is eind 2023 overgemaakt naar de nieuwe Stichting NUL20.

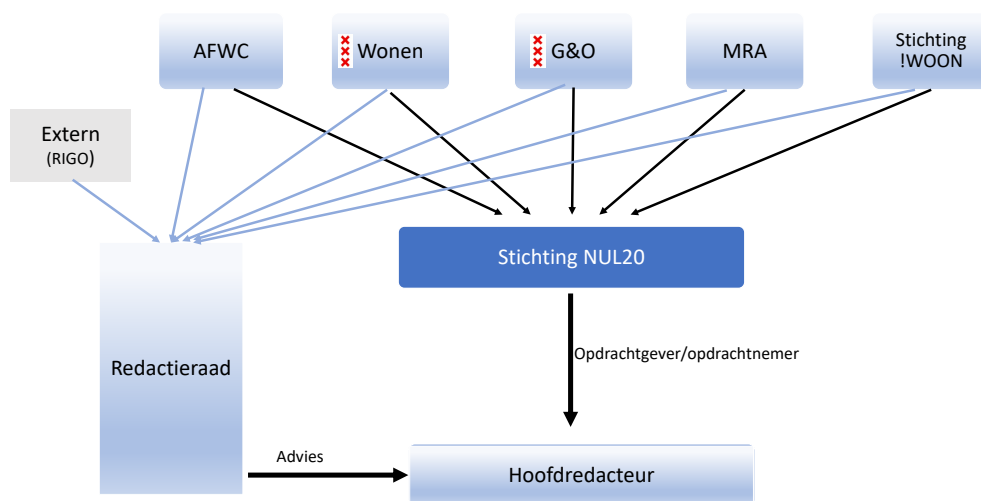
NUL20 werkt sinds 1 januari 2018 op basis van voorschotfinanciering, waarbij de hoofdredacteur namens NUL20 alle externe partijen en zichzelf betaalt (vaste vergoeding. In bijlage 3 worden alle uitgaven beschreven. De btw-administratie is complex omdat een eigen rechtspersoon voor NUL20 ontbreekt. In 2023 is op aandrang van de hoofdredacteur besloten

daarin te voorzien met de oprichting van Stichting NUL20.

De vergoeding is voor 2023 niet verhoogd met een (hoge) inflatiecorrectie maar met 4 procent.

Vooruitblik 2024

2024 is een jaar van grote veranderingen. Allereerst krijgt NUL20 voor het eerst een nieuwe hoofdredacteur, Joost Zonneveld. Daarnaast fungeert vanaf 1 januari de nieuwe Stichting NUL20 als opdrachtgever. Het bestuur bestaat uit Jacqueline van Loon (voorzitter), Keimpe Reitsma (penningmeester) en Sebastiaan Capel (secretaris). De rol van de redactieraad verandert niet. De nieuwe structuur ziet er aldus uit:



In het convenant voor de periode 2022-2025 hebben de NUL20-partners zich gecommitteerd aan de voortgaande financiering van NUL20, waarbij indexering uitgangspunt is van de jaarlijkse bijstelling. Het stopzetten van de papieren uitgave zorgt voor een forse kostenreductie vanaf 2024. Daarom kan worden afgezien van indexering voor 2024 en 2025 en een kleine verlaging van het budget doorgevoerd:

BIJDRAGEN PARTNERS

	2023	2024
AFWC	€ 101.109	€ 99.000
Wonen	€ 25.334	€ 25.000
G&O	€ 25.334	€ 25.000
MRA	€ 28.636	€ 28.000
Stichting !WOON	€ 5.044	€ 5.000
TOTAAL	€ 185.457	€ 182.000

Zoals het zich laat aanzien is dit aangepaste budget toereikend. Dat betekent met de huidige inflatie wel dat dit jaar een zekere reserve moet worden opgebouwd voor 2025.

Nog een detail: een aandachtspunt vormen de interactieve grafieken en kaarten die op onder andere de NUL20 Dashboards werden vervaardigd via een online abonnement bij

LocalFocus. Omdat sinds de overname door ANP de abonnementskosten zijn verZESvoudigd is het abonnement gestopt. De oude grafieken blijven draaien en kunnen worden geactualiseerd. Maar er moet nog een definitieve oplossing worden gevonden.

Ik wens mijn opvolger een even bestendige samenwerking met de NUL20-partners toe en hem en het nieuwe stichtingsbestuur veel succes. Ik zal indien gewenst nog geruime tijd beschikbaar blijven voor hand- en spandiensten voor NUL20.

Fred van der Molen
16 januari 2024

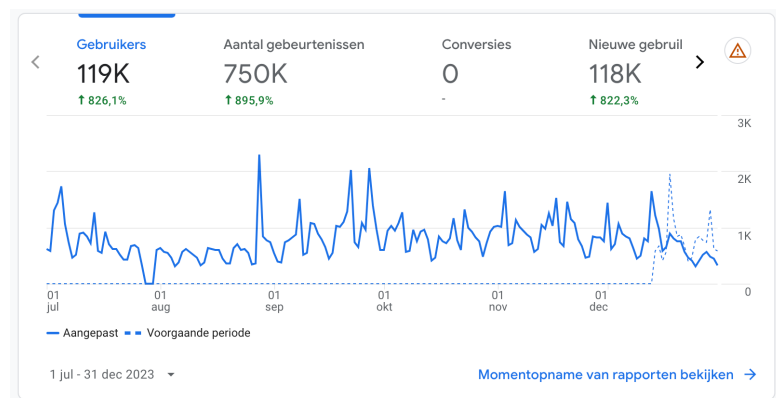
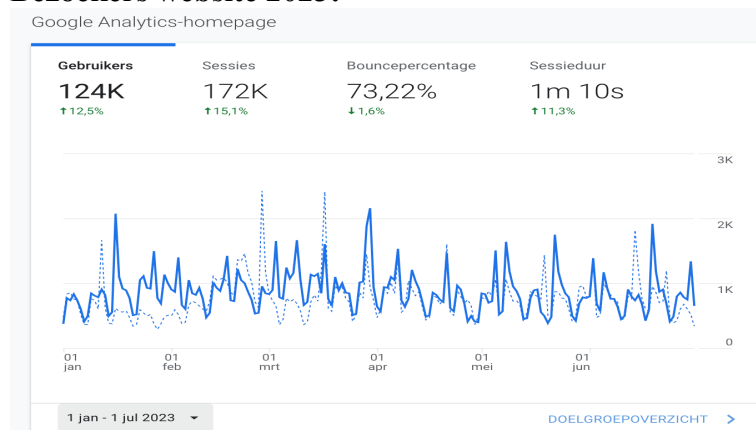
Bijgevoegd:
Bijlage 1. Website Statistieken
Bijlage 2. Inhoud Nul20 Nr. 114-117
Bijlage 3. Financieel Jaarverslag

BIJLAGE 1. WEBSITE STATISTIEKEN

Bezoekers

De rapportagemodule Google Analytics is op 1 juli medio 2023 overgegaan naar een nieuwe generatie. De bezoekcijfers zijn daarom opgedeeld in twee perioden. In 2023 waren dat er $124.000 + 119.000 = 243.000$, ruim 650 per dag (226.000 in 2022). De gemiddelde sessieduur was 1 minuut en 10 seconden. Het bouncepercentage was 73,2 procent, vergelijkbaar met eerdere jaren. Dat betekent dat veel bezoekers per bezoek één pagina bezoeken.

Bezoekers website 2023:



Via welk apparaat?

De bezoekers van NUL20 gebruiken sinds 2022 vaker een mobiel dan een desktop om naar de site te gaan. Een tablet wordt veel minder gebruikt. Wellicht wordt een tablet meer benut om de pdf van het tijdschrift te lezen, maar dat meten we niet. De verhouding is sinds 2022 nauwelijks gewijzigd:

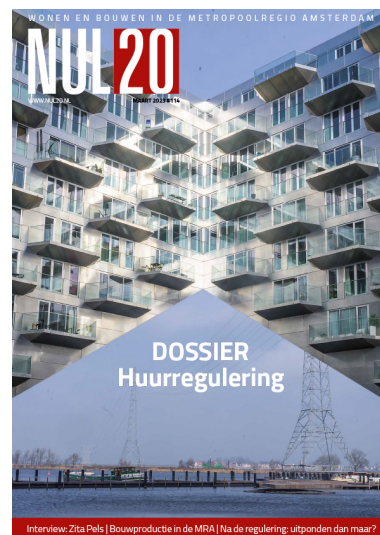
- 53% bezoek via mobiel
- 45% bezoek via desktop
- 3% bezoek via tablet

BIJLAGE 2 Inhoud NUL20 nr. 114-117

114

DOSSIER Regulering middensegment

- 4 Regulering middensegment is belangrijke trendbreuk
- 8 Beleggers voorspellen afname van investeringen
- 11 Zo reageert de kleine belegger op de regulering
- 14 Corporaties zien taak in het middensegment
- 16 INTERVIEW Zita Pels over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
- 19 INTERVIEW Karin Verdooren (Lieven de Key)
- 22 REKENKAMER: Er wordt veel gebouwd in de regio Amsterdam
- 24 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT
- 26 Zo kan het ook: wooncoöperaties in corporatiepanden
- 29 MRA Woondeal: versnelling bouw 170.000 woningen
- 30 Niet iedereen kan overweg met WoningNet
- 32 Afscheid: Jacqueline van Loon stopt als directeur van !WOON
- 34 BOUW - KORT BOUWNIEUWS
- 36 Compensatie energiekosten blokverwarming: krankzinnig ingewikkeld
- 39 Jeroen van der Veerprijs: Sara Khalloufi onderzocht thuisgevoel van vrouwelijke statushouders
- 40 OP STAP MET ... de soepbus van het Leger des Heils
- 42 DE LEESKAMER
- 44 WOONBAROMETER Woningproductie in de MRA



115

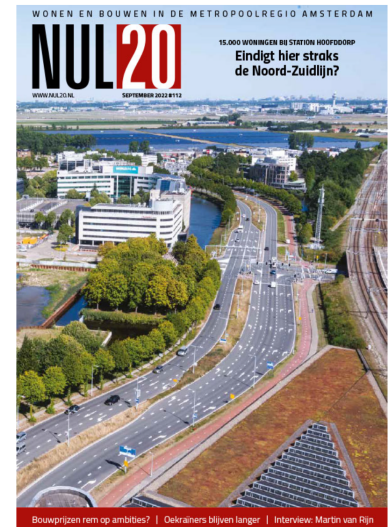
DOSSIER Bouwcrisis? Dit kan er wel!

- 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

116

4 Dossier Almere

- 4 New Town met groeiprobleem
- 6 Oosterwold krijgt riolering, sociale huur en meer woningen
- 9 Almere Haven raakt op leeftijd
- 12 De onzekere toekomst van Almere Pampus
- 15 BEELD Noordplein: nieuw plein bij stadsdeelkantoor Amsterdam-Noord
- 16 Vernieuwing Middengebied Kolenkitbuurt na twintig jaar afgerond
- 20 REKENKAMER De woningproductie in de MRA
- 22 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT
- 24 NOM-verduurzaming bij oude portiekflats blijkt niet realistisch
- 27 Huisvesten statushouders loopt steeds verder vast
- 30 BOUW - KORT BOUWNIEUWS
- 32 OP STAP Onder de Pannen
- 34 DE LEESKAMER
- 36 WOONBAROMETER Steeds meer internationale studenten



117

- 3 BEELD Afscheid van NUL20-fotograaf Nico Boink
- 6 Dossier: Vve en verduurzaming
- 6 Moeizame verduurzaming in gespikkelde vve's
- 9 935 woningen verduurzaamd in portiekflats in Holendrecht
- 10 Gespikkelde vve Bramzeilhof realiseert zonnedak
- 12 Hoe de verduurzaming van Bijlmerflat Hoogoord wel lukt
- 14 Interview: BBB-geduceerde Jelle Beemsterboer
- 16 Optoppen: mag het een laagje meer zijn?
- 19 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 20 Digitalisering: de opkomst van het huurdersportaal
- 22 LOPENDE ZAKEN - Woonbeleid in het kort
- 24 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 26 Weespersluis: Hier bouwt Amsterdam nog woningen met tuin
- 28 Betaalbare koop: Koopstart-regeling is de favoriet
- 31 Eerste woningen geplaatst van NH Bouwstroom
- 32 Exit-interview met hoofdredacteur Fred van der Molen
- 35 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 36 BOUW - Kort bouwnieuws
- 38 DE LEESKAMER
- 40 BEELD Uit de fotocollectie van Nico Boink
- 41 WOONBAROMETER Twintig jaar in grafieken

