

OMGAAN MET SCHAARSTE

Vergelijking toewijzingsregels in MRA
Provincie: niet bouwen in het groen
Eigen auto verdwijnt uit de stad



DOSSIER OMGAAN MET SCHAARSTE

Bouwlocaties | Toewijzingsregels | Parkeerruimte | Voorrangregels



Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.

ABONNEE ADMINISTRATIE
Bij voorkeur via onze website
www.nul20.nl
of via mail
abo@nul20.nl

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL:
020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:
Bert Pots
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)
Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepen (WOON!)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Muk van Ravels (Stadsregio)
Berthilde Lammertink (AFWC)
Winnie Terra (Huurdersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE:
Nico Boink

VORMGEVING:
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
zie info op www.nul20.nl

DRUK:
BDU, Barneveld

- 4 DOSSIER **Omgaan met schaarste**
- 4 BOUWLOCATIES **Provincie wil niet in het groen bouwen**
- 6 SOCIALE HUUR **Vergelijking toewijzingsregels in de MRA**
- 11 PARKEERPLEKKEN **Eigen auto is op de weg terug**
- 13 VOORRANG **Eigen Haard maakt werk van 'Van Groot naar Beter'**
- 14 VOORRANG **Ook voor leraren?**
- 15 ANALYSE **Woningbouwproductie 2016**
- 19 INTERVIEW **Egbert de Vries over 100 Jaar AFWC**
- 22 LOPENDE ZAKEN
- 24 INTERVIEW **Pepijn Bakker over het International Social Housing Festival**
- 26 DE KWESTIE **Wordt young professional dupe van ban op dure kleine studio's?**
- 28 **Zes lessen van Operatie Parkstad**
- 30 BOUW **Update van het belangrijkste bouwnieuws**
- 32 **Wonen op Oostenburg**
- 35 **Obsessieve verzamelwoede en woningvervuiling**
- 38 LEESKAMER
- 40 BAROMETER **Dynamiek van corporatiehuurders**

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 (maandelijks), een website met actuele nieuwsverslaggeving en het debatprogramma PakhuisNUL20 (4x per jaar).

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Regio Amsterdam en WOON!.

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



JOKE GELDHOF:
"Meer dan voldoende bouwlocaties"



Brede steun voor
strengere parkeernormen



Bouwtrends 2016



Jubilaris kijkt liever vooruit



Woningbouw op Oostenburg

Nu nog frisser!

☑ IK WIL U even lastig vallen met iets wat u maar matig interesseert: de restyling van NUL20. Redacteuren en vormgevers kunnen er altijd lyrisch over vertellen: waarom het hoognodig was dat de krant of het tijdschrift werd 'opgefrist', en waarom dat ene schreefloze lettertype zoveel beter uitkomt als kop. De reactie van lezers is veelal: was dat nodig?

Ik kan u melden: het was nodig. Dus daar gaan we. Allereerst is onze site vrij ingrijpend op de schop gegaan. De layout is - inderdaad - flink opgefrist. Maar belangrijker zijn de inhoudelijke aanpassingen: nieuwsberichten en actuele kwesties hebben een meer prominente plek gekregen. We hebben ook de rubriek De Kwestie geïntroduceerd, waarin we het debat over woonkwesties in de regio Amsterdam een plaats willen geven en entameren. En we hopen met de rubriek FORUM de kennis van Amsterdammers en (andere) deskundigen meer te gaan benutten. Dus als u een essay of opinieartikel wilt indienen. Wees welkom. We staan er meer dan open voor. Wel worden alle bijdragen eerst door de redactie beoordeeld op relevantie en kwaliteit. Ten slotte hebben we de zoekfunctie verbeterd. We weten dat onze site fungeert als belangrijke vindplaats voor alle zaken rond bouwen en wonen in de regio Amsterdam. NUL20 is langzamerhand een indrukwekkend archief aan het worden van 15 jaar woonbeleid, gebiedsontwikkeling en bouwproductie. Al die informatie is nu beter ontsloten omdat we een zoekfunctie op thema hebben toegevoegd.



Fred van der Molen
Hoofredacteur NUL20

Dan het tijdschrift. Dat heeft een make-over gekregen. Dat werd echt tijd. Bovendien worden we een kwartaalblad. Dat noopt tot inhoudelijke aanpassingen. In de nieuwe opzet wordt het hoofdthema zwaarder neergezet en verschuift de nieuwsfunctie verder naar de achtergrond. Daar zijn onze site, de nieuwsbrief en Twitter voor.

In de nieuwe NUL20 is de hoeveelheid tekst per pagina verminderd ten gunste van beeld en witruimte. We hebben wel het aantal pagina's laten toenemen, maar die zijn door de ruimere layout toegankelijker en beter leesbaar. Ik zal u niet vermoeien met de nieuwe lettertypes, de talrijke en het waarom van alle keuzes. Oordeel zelf, het nieuwe nummer ligt voor u.

Het belangrijkste woonnieuws kunt u volgen:

DAGELIJKS: www.nul20.nl; Twitter: @nul20; Facebook: nul20wonen
MAANDELIJKS: nieuwsbrief
DRIEMAANDELIJKS: tijdschrift

Interview Joke Geldhof: provincie wil niet in groene gebieden bouwen

'Er zijn meer dan voldoende bouwlocaties'



Woningbouw in de groene gebieden rondom Amsterdam is onwenselijk en onnodig. Daarover laat gedeputeerde Joke Geldhof van Ruimtelijke Ordening geen misverstand bestaan. "In het zuidelijke deel van Noord-Holland zijn voor de korte en middellange termijn voldoende bouwlocaties voorhanden." { BERT POTS }



IN DE METROPOOLREGIO Amsterdam (MRA) is een enorme behoefte aan woningen. Toch wil gedeputeerde Joke Geldhof van de provincie Noord-Holland niets weten van oproepen van ontwikkelaars om 'woningbouw in de wei' veel makkelijker te maken. Geldhof begrijpt heel goed dat zij lobbyen voor de aanwijzing van nieuwe uitleglocaties: "De afgelopen jaren hebben grondspeculanten en ontwikkelaars op tal van plekken landbouwgrond aangekocht. Woningbouw aldaar is voor hen financieel aantrekkelijk. Maar we beschikken in onze provincie echt over meer dan voldoende bouwlocaties."

ENORME BOUWOPGAVE

Noord-Holland heeft becijferd dat voor de komende 25 jaar in Metropoolregio Amsterdam behoefte bestaat aan 200.000 nieuwe woningen. In het noordelijke deel moeten 20.000 woningen worden bijgebouwd. Voor Geldhof is dat geen onrealistische opgave. "Dat is een serieus getal. Voor de komende tien jaar hebben we in de hele provincie behoefte aan circa 125.000 woningen. We hebben al locaties beschikbaar voor de bouw van 172.000 woningen. De provincie volgt dat nauwgezet: nu al kunnen daadwerkelijk 72.000 woningen worden gebouwd. En voor nog eens 100.000 woningen bestaan wat wij noemen 'zachte plannen'. We hebben dus locaties voldoende."

Die zogeheten zachte plannen zijn volgens haar geen onhaalbare plannen. "Neem de gemeente Zaanstad. Op allerlei plekken langs de Zaan kunnen nog woningen worden gebouwd. Dat is niet altijd makkelijk. De markt moet het aandurven. Vaak zal de grond eerst moeten worden gesaneerd. En de bouw moet ook planologisch/bestuurlijk nog helemaal worden geregeld, maar dat zijn wel aantrekkelijke locaties. Mensen willen heel graag op bijzondere plekken met een industriële geschiedenis wonen."

BINNENSTEDELIJK WONEN POPULAIR

"We hebben onderzoek gedaan naar de woonwensen. Dan blijkt dat mensen heel graag binnenstedelijk wonen. Bovendien hebben zij veel waardering voor het open landschap rondom onze stedelijke gebieden. De nabijheid van groen en de aanwezigheid van recreatiegebieden rondom

Amsterdam zijn van essentieel belang voor onze internationale concurrentiepositie. Ook vanuit economisch perspectief is het dus ontzettend belangrijk dat we ons open landschap handhaven."

Suggesties - kort geleden bijvoorbeeld nog gedaan door wethouder Hans Bouma van Uithoorn - om creatiever met natuurbescherming om te gaan en nieuwe vormen van ruilverkaveling te ontwikkelen, vinden bij haar geen gehoor. "Het is

'Grondspeculanten hebben belang bij nieuwe uitleglocaties'

niet zo dat we de natuur zomaar kunnen oppakken en elders weer tot bloei kunnen brengen. De natuur is vaak ook onderdeel van een eeuwenlange geschiedenis. Daar moeten we bijzonder zuinig op zijn."

Binnenstedelijk bouwen heeft overigens, zo zegt Geldhof, niet alleen betrekking op Amsterdam en Zaanstad. Ook in Castricum, Haarlemmermeer, Amstelveen of Uithoorn transformatiegebieden.

CREATIEF MET GELUIDSCONTOUREN

De aanlegroutes van Schiphol beperken de woningbouwmogelijkheden in de regio Amsterdam aanzienlijk. Maar volgens Geldhof is er in transformatiegebieden meer mogelijk dan in het verleden. "Geluidscontouren maken woningbouw op veel plekken aan de zuidflank van onze provincie inderdaad onmogelijk, maar ik ben blij dat met staatssecretaris Dijksma en minister Blok een doorbraak is bereikt op gebied van transformatie."

Ze noemt als voorbeeld de geplande herontwikkeling van het Havenstraatgebied in Amsterdam-Zuid. "Onder het oude regime zou woningbouw daar vanwege de geluidscontouren van Schiphol (20ke-zone) onmogelijk zijn geweest. Nu wel. Dat is één deel van de afspraak. We hebben ook een passende oplossing bedacht voor plekken die nog zwaarder worden belast. Dat is bijvoorbeeld belangrijk voor een plaats als Aalsmeer. Ook daar kunnen nu locaties die in onbruik zijn

Joke Geldhof is al lang voor D66 politiek actief bij de provincie Noord-Holland. Van 1999-2011 als Statenlid, daarna als gedeputeerde. Van 2011-2015 met de portefeuille Water, Wonen & Waddenzee. Nu met Ruimte & Wonen.

geraakt - ooit stond er een kassencomplex of was er een bedrijf gevestigd – een nieuwe woonbestemming krijgen.”

Daar zit wel een bijzondere voorwaarde aan, benadrukt Geldhof. “De keuze om in een gebied met een zware geluidsbelasting toch woningen te bouwen, wordt lokaal gemaakt. Dat betekent dat gemeenten zich rekenschap moeten geven van de geluidsbelasting. Vooraf zal aan iedereen duidelijk moeten worden gemaakt dat sprake is van overlast. De gemeente voorziet in een goede informatievoorziening en is aanspreekbaar op de gemaakte keuze. Als de regio op dit punt met een goed voorstel komt, dan zal de staatssecretaris het Luchthavenin-delingsbesluit van kracht verklaren.”

Geldhof wil graag nog benadrukkern dat er ook nog tal van uitleglocaties zijn: “De westflank van de Haarlemmermeer, IJburg II, Bloemendalerpolder. Op al die plekken kan in relatief grote aantallen worden gebouwd.”

COMPLIMENT WAARD

De kritiek dat woningbouw niet zelden enorm wordt vertraagd door een veelheid aan regels en ingewikkelde procedures, vindt bij haar evenmin weerklank. “Volgens mij is dat niet de kern van het probleem. We zijn sterk afhankelijk van de bereidheid van de markt om te investeren. De economische crisis heeft zijn sporen achtergelaten. Gemeenten reageren heel alert op de veranderende markt. Amsterdam bouwt meer dan ooit tevoren. In Nieuw-West verrijzen grote complexen voor bijzondere doelgroepen. Voor jongeren. Voor studenten. Dat is echt een groot compliment waard.”

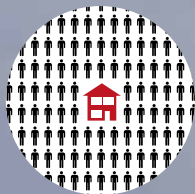
En Amsterdam realiseert zich volgens haar ook heel goed dat nieuwe infrastructurele oplossingen nodig zijn. “Amsterdam-Noord is booming. Daar zijn nog heel wat bouwmogelijkheden. Het Amsterdamse college heeft zich uitgesproken voor een nieuwe (fiets-)brug over het IJ. Ook daarmee laat de stad zien volop te anticiperen op de groei van de stad.”

REGIE NIET TERUG NAAR RIJK!

Aan terugkeer van bemoeienis van het Rijk met de ruimtelijke ordening heeft Geldhof geen behoefte. “Dat de regie bij de provincie ligt, is niet meer dan logisch. Elke provincie kent zijn eigen opgave. Het provinciebestuur heeft zicht op wat nodig is. Vorig jaar hebben we samen met gemeenten én de provincie Flevoland een actieagenda voor de Metropoolregio ontwikkeld. Samen inventariseren we de bouwmogelijkheden. Dit voorjaar verwacht ik daarvan de eerste resultaten. Bovendien houden we specifiek voor de MRA weer een woonwensenonderzoek. Daarmee krijgen we een compleet beeld van de locaties en van de kwalitatieve woningvraag. Grondspeculanten die vragen om bemoeienis van het Rijk, doen dat vanwege hun eigen agenda. Voor mij telt de samenhang. Wij hebben veel wensen. Daarbij moeten we zorgvuldig omgaan met de nog beschikbare ruimte.” ▢

Trends in toewijzingsregels in de Metropoolregio Am

Er zijn nog X



wachtenden voor u

Voor Den Haag is de Metropoolregio Amsterdam nu één woningmarktregio, maar voor woningzoekenden in de sociale sector is en blijft het gebied een lappendeken. Met flinke onderlinge verschillen tussen deelregio's en gemeenten. Wel of geen voorrang eigen bewoners, wel of niet loten, aanbod- of optiemodel. Een vergelijking. {JOHAN VAN DER TOL }

☐ EIND 2016 WERD de Metropoolregio Amsterdam tot één woningmarktregio bestempeld. Een moetje, opgelegd door Den Haag dat door het land op te delen in regio's het werkgebied van corporaties wilde inperken. NUL20 bekijkt deze woningmarktregio nu door de ogen van de woningzoekenden in de sociale sector en vergeleek regels op WoningNet en in de afzonderlijke huisvestingsverordeningen.

LOTEN IN OPMARS

Het aanbodmodel met toewijzing op basis van inschrijfduur is overheersend in de Metropoolregio, maar loten heeft een vlucht genomen in de afgelopen jaren. In de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam mag sinds 2013 maximaal 20 procent (in de hele regio 15 procent) van de sociale huurwoningen worden verloot. In praktijk

gebeurt het met gemiddeld 8 procent en in kleine woonkernen aanzienlijk minder.

In Almere wordt sinds 2015 maar liefst tot 50 procent van de woningen verloot, waardoor met name jongeren meer kans krijgen. Overigens komt het er in de praktijk op neer dat ongeveer een derde van het aanbod uit lotingwoningen bestaat, doordat om studenten-, aangepaste en seniorenwoningen niet wordt geloot. Bij een eerste evaluatie over 2015 bleken woningzoekenden over het algemeen tevreden over het lotingssysteem.

In Almere krijgen mensen met een binding met de regio - dat is de hele gemeente Flevoland - voorrang bij de loting. In de Huisvestingswet van 2014 zijn dergelijke voorrangsregelingen beperkt (zie kader). In de tabel is te zien dat aardig wat gemeenten eigen bewoners, of doelgroepen daarvan, voorrang geven op mensen van buiten.



OMGAAN MET SCHAARSTE | TOEWIJZINGSREGELS

OPTIEMODEL

In de regio IJmond kun je op de sites van lokale corporaties één of meerdere opties nemen op een bepaald type woning in een straat, buurt of complex naar voorkeur. Elke optie kost 25 euro. Bij het aanbod staat gelijk de gemiddelde inschrijftijd voor de betreffende woningen aangegeven en het aantal woningen waarom het gaat. Doorklikken levert informatie op over de laatste toewijzingen in het complex of de buurt. Hiermee kan de woningzoekende zijn kansen inschatten.

MAATWERK

Maatwerkregelingen voor doorstromers, zoals Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter voor ouderen, lijken vooral een zaak voor de corporaties en minder een onderdeel van het gemeentelijk, laat staan regionaal beleid. Wel heeft Amsterdam sinds kort 'wooncoaches', die namens !WOON (de voormalige Steunpunten Wonen) ouderen adviseren over doorstroming en Almere draagt 1250 euro bij in de verhuiskosten en heeft een aparte voorrangregeling.

Corporaties in Almere hebben sinds kort ook een Van Groot naar Beter-regeling. "Ymere koppelt dit aan een actieve benadering van mogelijk geïnteresseerde ouderen door een wooncoach", vertelt Maarten Nip van de afdeling Wonen. "Daarnaast is er een voorrangregeling in de maak voor nieuwbouw in bestaande wijken. We willen de eenzijdige opbouw in de wijken doorbreken door kleinere woningen voor bijvoorbeeld ouderen toe te voegen. Door deze toe te wijzen aan woningzoekenden uit de wijk wordt hun de mogelijkheid geboden wooncarrière

MINDER 'EIGEN VOLK EERST'

De Huisvestingswet van 2014 beperkt de mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven. Maximaal 50 procent mag met voorrang worden toegewezen aan mensen met een regionale binding. Maximaal de helft daarvan mag met voorrang gaan naar woningzoekenden met een lokale binding. Volgens RIGO-onderzoeker Geert van der Wilt hebben veel gemeenten deze voorrangregeling opgenomen in hun Huisvestingsverordening, maar maken ze er lang niet altijd gebruik van. Vaak blijkt in de praktijk geen sprake van verdringing door mensen van buiten.

te maken zonder naar de andere kant van de stad te hoeven verhuizen. Zo willen we ook de sociale cohesie bevorderen."

Ymere kent met de 'Woonswitch' al enkele jaren een doorstroomregeling voor huurders in Haarlem. Opmerkelijk daarbij is dat niet woon- of inschrijfduur de volgorde bepaalt, maar de waarde van de achtergelaten woning en de motivatie van de wo-

☒ 'Woonruimteverdeling blijft een zaak van afzonderlijke gemeenten'

ningzoekende. De corporatie heeft de ambitie meer huurders actief te verleiden om door te stromen naar meer geschikte woonruimte, vertelt directeur strategie en beleid Jeroen Frissen. In 2016 waren 151 van dergelijke 'doorstroommatches'; dit jaar moeten dat er twee keer zoveel zijn.

Verder wordt de mogelijkheid van woningruil op Woningnet.nl en Woonservice.nl slechts geopperd, maar niet echt gestimuleerd. Er is geen zoekmodule voor. Wellicht geeft een nieuwe app waaraan Ymere momenteel werkt een impuls aan deze doorstroommogelijkheid. De app moet zelfs een driewegruil mogelijk maken.

URGENTIE EN INDICATIE

Bij indicaties voor zorg- en aangepaste woningen zijn er geen grote verschillen tussen regio's. Bij urgentie gaat het om voorrang bij reguliere woningen. Daarbij krijgen mensen uit de maat-



Parkwijklaan, Almere

schappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld of verleners van mantelzorg volgens de Huisvestingswet altijd voorrang, maar statushouders vanaf dit jaar niet meer (tenzij de gemeente anders bepaalt).

De omschrijving van wat een urgente situatie is, kan per gemeente variëren, maar vaak komen dezelfde termen terug. De verwoording zegt weinig

☒ Intermaris en Wooncompagnie kozen voor WoningNexit

over de scheutigheid van gemeenten met urgentie, stelt Nip. Zo heeft Almere ‘dakloosheid van ouder met minderjarig kind’ niet expliciet als grond in de verordening staan, maar valt het daar onder ‘sociale redenen’.

WONINGNEXIT

Naast verschillende regels kent de Metropoolregio ook uiteenlopende digitale zoekplatformen. Het overgrote deel van de regio maakt gebruik van de diensten van WoningNet. Dat was tot voor kort binnen de Stadsregio Amsterdam het enige digitale platform voor woningzoekenden.

Anderhalf jaar geleden besloten de corporaties Intermaris en Wooncompagnie - actief in onder andere Purmerend, Waterland, West-Friesland en Kop van Noord-Holland - tot afscheiding van WoningNet en een eigen platform te gebruiken: Woonmatch.

“Wij volgen gewoon de regels van de Huisvestingsverordening van de Stadsregio”, zegt Han Leurink, directeur wonen en vastgoed van Intermaris. “In Hoorn werkten we al met Woonmatch en de kosten daarvan bedragen maar een derde van die van WoningNet. Dat betekent minder kosten voor huurders en woningzoekenden, die zich gratis kunnen inschrijven. Verder kun je sneller tot besluiten komen wat aanpassing van het systeem betreft, omdat er minder partijen bij zijn betrokken.”

De regio Zuid-Kennemerland gebruikt wel WoningNet, alleen heet de website anders: Woonservice, naar de organisatie die vanouds de woonruimteverdeling verzorgde.

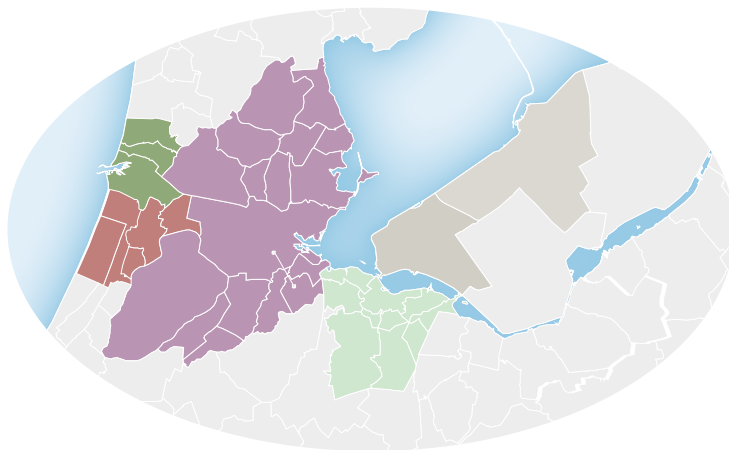
ÉÉN SYSTEEM?

Is het een probleem dat er meerdere verdeelingsystemen bestaan in de Metropoolregio? Volgens RIGO-onderzoeker Geert van der Wilt kan het lastig zijn voor mensen van buiten. “Als je in de hele Metropoolregio kans op een sociale huurwoning zou willen maken, is het vervelend als je overal inschrijfgeld moet betalen. Ook kan het dan lastiger zijn om inzicht te krijgen in je slaagkansen, door verschillen in regelgeving en definities. Maar dan gaat het maar om weinig mensen: uit onderzoek blijkt dat de meeste mensen binnen hun eigen gemeente of regio zoeken.”

“Daarbij zou één systeem ook geen recht doen aan de eigenheid van gemeenten en deelregio’s. Bovendien is het een flinke opgave om met alle 32 gemeenten van de Metropoolregio tot dezelfde afspraken te komen.”

Overigens is ook voormalig minister voor Wonen Blok, na een rondvraag bij de Vereniging van Neder-

landse Gemeenten en Aedes, van mening dat het niet nodig is een gelijkschakeling van woningmarkt-regio en woonruimteverdelingssysteem op te leggen. De woningmarktregio's en verdelingssystemen dienen verschillende doelen en woonruimteverdeling blijft een zaak van afzonderlijke gemeenten, stelde de bewindsman in januari. ▢



Loten heeft een vlucht genomen

OVERZICHT KENMERKEN WOONRUIMTEVERDELING IN DEELREGIO'S EN -GEMEENTEN METROPOOLREGIO AMSTERDAM

Deelregio / gemeente:	Huisvestings-verordening (hvv) / verdelingssysteem	Loten %	Urgentie (naast wettelijk vastgelegde categorieën en statushouders)	Voorrang eigen inwoners/bijzondere regelingen
Almere	Lokale hvv / WoningNet	Max. 50%, met voorrang regiobinding	Acute noodsituatie; medische of sociale redenen; sloop of ingrijpende renovatie; overlast en calamiteiten.	Bij loting voorrang regiobinding. In sommige wijken voorrang voor wijkbewoners bij nieuwbouw. Van Groot naar Beter. <i>Bijzondere regeling: Mogelijkheid tot coöptatie uit bovenste 20 kandidaten voor bouw- en woongroepen.</i>
Stadsregio Amsterdam	Regionaal afgestemde hvv / WoningNet, Woonmatch	Max. 15% hele regio, max. 20% per gemeente.	Acute noodsituatie; medische of sociale redenen; sloop of ingrijpende renovatie.	Niet regionaal, wel lokaal: Amstelveen, Amsterdam (Hoog naar Laag, Groot naar Beter), Beemster, Diemense jongeren (t/m 25j), Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Purmerend (jongeren, starters en gezinnen met kinderen en senioren), Wormerland, Zaanstad (binding met Zaanstreek)
Gooi en Vechtstreek	Regionaal afgestemde hvv / WoningNet	- jongeren-woningen exclusief t/m 25 jaar. -5 tot 10% voor spoedzoekers	Medische gronden; dakloosheid door calamiteiten; dakloosheid ouder met minderjarig(e) kind(eren); financiële ontwrichting; geweld of reële dreiging met geweld; langdurige (minstens 2 jaar) inwoning ouder met minderjarig(e) kind(eren); sociale indicatie.	Voorrang voor regionale binding. Voorrang lokale binding in gemeenten Blaricum, Laren, Muiden en Wijdemeren. Lokale gaat voor regionale binding.
Lelystad	Geen hvv / Centrada	+/- 15%, Bij 1e weigering lotingwoning vervalt inschrijfduur, bij 2e ook de inschrijving	"Acute, zeer uitzonderlijke en dringende omstandigheden". Urgenten mogen aangeboden woning niet weigeren.	Nee
IJmond	Regionaal afgestemde hvv (samen met Zuid-Kennemerland) / Woonopmaat, Pré Wonen (voor elke site apart inschrijven)	Nee	Ernstige bedreiging lichamelijke en/ of sociaal psychische gezondheid; natuurgeweld of calamiteit; renovatie of sloop.	<i>Optiemodel. Enkele woningen worden 'direct te huur' aangeboden</i>
Zuid-Kennemerland	Regionaal afgestemde hvv (samen met IJmond) / Woonservice	Nee	Ernstige bedreiging lichamelijke en/ of sociaal psychische gezondheid; natuurgeweld of calamiteit; renovatie of sloop; inwonend huishouden met kinderen onder 18 jaar (krijgt inschrijftijdverlenging). De urgentieverklaring is alleen geldig in Zuid-Kennemerland, niet in IJmond.	Geen bindingseisen eigen regio. Bloemendaal lokale binding, 25%. Zandvoort en Haarlemmerliede-Spaarnwoude kunnen hiertoe besluiten.

Bronnen: WoningNet, rapport Wachten, zoeken en vinden (RIGO). Met dank aan Geert van der Wilt (RIGO).



Autodelen en zelfrijdende auto gaan de stad veranderen

Brede steun voor strengere parkeernormen

Er komt minder ruimte voor auto's in de nieuwbouw. Commerciële ontwikkelaars en woningcorporaties zijn positief over de nieuwe parkeernormen die Amsterdam wil invoeren. Private partijen leggen de nadruk op experimenten met autodelen, terwijl sociale verhuurders niet meer in parkeerplaatsen gaan investeren. Dat mag ook niet meer volgens de nieuwe Woningwet. {JACO BOER }



☐ DE NIEUWE SLUISBUURT op het Zeeburgereiland moet een modelwijk op mobiliteitsgebied worden. Het aantal parkeerplekken per kavel ligt nog niet vast. Maar Amsterdam heeft er alle belang bij dat een auto-arme wijk. “De Sluisbuurt ligt aan

☒ **Corporaties mogen ook niet meer in parkeergarages investeren.**

een belangrijke invalsweg. Met iedere extra auto die daar rijdt, neemt de doorstroming af. Terwijl de fietsverbindingen naar de rest van de stad prima zijn en door de aanleg van een brug over het Amsterdam-Rijnkanaal nog concurrerender zullen worden”, licht Annius Hoornstra, adjunct-directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam toe.

In de ideale situatie nemen in de toekomstige wijkbewoner dadelijk vanaf de fiets of het openbaar vervoer om naar zijn werk te gaan. Voor uitstapjes

of familiebezoek buiten de stad kan autodelen een oplossing zijn. In de oksel van de oprit naar de A10 is al een P&R-voorziening met deelauto's gepland, die in de toekomst misschien wel als zelfrijdende auto's naar je toe kunnen rijden. De gemeente verkent met verschillende autodeelbedrijven de mogelijkheden, maar ook vastgoedpartijen hebben volgens Hoornstra belang bij dergelijke voorzieningen. “Met één parkeerlaag minder in een complex kun je aardig besparen op de stichtingskosten. Ik weet dat BPD op het Zeeburgereiland ook gaat experimenteren met deelauto's van BMW.”

GEEN RADICALE VERNIEUWING

Amsterdam mag met de Sluisbuurt vooroplopen in het streven naar (bijna) autoloze buurten, de voorstellen van het stadsbestuur voor een nieuw parkeerbeleid gaan minder ver. Dat blijkt uit de nieuwe maximum- en minimumnormen uit de Nota Parkeernormen die de gemeenteraad in juni behandelt.

Als de nota ongeschonden de eindstreep haalt, komt er straks bij nieuwbouw- en transformatieprojecten maximaal één parkeerplek per woning.

Ontwikkelaars en corporaties moeten die plek op eigen terrein realiseren. Hun kopers en huurders krijgen geen vergunning meer voor het parkeren op straat. Die plekken zijn bedoeld voor bezoekers.

Dan de minimumnormen. Sociale verhuurders hebben straks geen verplichting meer om inpandige parkeerplaatsen te realiseren. Commerciële ontwikkelaars mogen daar naar eigen inzicht ook van afzien op zogenaamde A-locaties (stadsdeel Centrum plus directe omgeving van NS-Intercitystations). En in de meeste andere buurten (de B-locaties) zijn de minimumnormen verlaagd tot 0,3 parkeerplek voor kleine woningen (<60 m²) en 0,6 voor grotere woningen.

Op het eerste gezicht lijkt het verbannen van bewonersauto's van de straat een radicale maatregel. Maar dat was in flinke delen van de stad al gebruik bij nieuwbouwprojecten. Op IJburg en de Zuidelijke IJ-oever krijgen bewoners bijvoorbeeld al geen vergunning voor straatparkeren als ze een plek onder hun woning hebben of kunnen huren.

De maximumnorm wijkt ook niet af van afspraken die de afgelopen jaren met commerciële ontwikkelaars zijn gemaakt in projecten als Oostpoort of het Amstelkwartier. Daar gold al de regel dat zij gemiddeld niet meer dan één parkeerplek per woning mochten aanbieden.

Ontwikkelingsmanager Edward Zevenbergen van BPD kan zich dan ook prima vinden in het nieuwe parkeerbeleid. "We zien in verschillende steden dat er minder behoefte is aan parkeerplaatsen, zeker onder bewoners van de iets goedkopere woningen. Als de stad groeit, wil je bovendien niet dat de openbare ruimte dichtslibt met stilstaande auto's." Maar dan moet de stad volgens Zevenbergen wel meer geld investeren in openbaar vervoer.

DEELAUTO'S EN PARKEERBEMIDDELINGS-APP'S

BPD verkent de mogelijkheden van autodelen: "Uit eigen onderzoek komt dat mensen tot wel 50 euro per maand willen betalen om altijd over een deelauto te kunnen beschikken. Op het Midtenkavel van de Laan van Spartaan experimenteren we ook met een app die bemiddelt in lege parkeerplekken van bewoners, zodat de beschikbare capaciteit in een buurt beter wordt benut."

Ook Syntrus Achmea Real Estate kan als belegger in middensegment huurwoningen goed leven met de nieuwe parkeernormen en -regels. "We acquireren in Amsterdam toch vooral locaties die goed in het stedelijk weefsel zijn ingebed en dichtbij voorzieningen en het openbaar vervoer liggen", licht Niels van Wonderen, teammanager Asset Management Woningbeleggingen toe. Het bedrijf wil, net als BPD, graag meehelpen om deelauto's voor zijn huurders te faciliteren. "De eerste pilots op dat gebied hebben wij al gedaan."



☞ 'Er is minder behoefte aan parkeerplaatsen, zeker onder bewoners van goedkopere woningen'

'VALSE VOORSTELLING VAN ZAKEN'

Het nieuwe parkeerbeleid lijkt voor corporaties en hun huurders nog de meeste consequenties te hebben. De sociale verhuurders zijn blij dat ze eindelijk af zijn van de verplichting om in nieuwbouwprojecten dure ingebouwde parkeerplaatsen op te nemen. Ook al was daarvoor onder hun huurders weinig belangstelling. In 2010 liet Stadgenoot zien tot welke verliezen dat kon leiden: van de 2700 parkeerplaatsen die de corporatie in Amsterdam exploiteerde, stond gemiddeld 29 procent leeg, met IJburg en Oud-West als trieste uitschieters met meer dan 60 procent leegstand. Jaarlijks liep de corporatie daardoor vele tonnen aan inkomsten mis.

Het zit de corporaties wel dwars dat de gemeente in haar nota stelt dat de sociale verhuurders een keuze hebben om wel of geen parkeerplekken in hun nieuwbouwcomplexen op te nemen. "Dat is een valse voorstelling van zaken. De nieuwe regels rond DAEB en niet-DAEB maken het ons onmogelijk om in nieuwe parkeergelegenheid te investeren. We mogen alleen nog plekken aanbieden die rechtstreeks zijn gekoppeld aan sociale huurwoningen en die als één pakket passend worden aangeboden onder de aftoppingsgrens. Van de hoge investeringen zien we in de praktijk dus niets terug", legt beleidsmedewerker Niels Raat van de AFWC uit.

UITZONDERING VOOR SV-URGENTEN

Zelfs als de gemeente de corporaties hierin financieel tegemoet zou komen, gaan zij volgens Raat geen parkeerplaatsen meer aanleggen. "We zijn opgericht om betaalbare huurwoningen te bouwen en beheren. In de jongste Samenwerkingsovereenkomst hebben we met de gemeente en de huurdersorganisaties bovendien afgesproken dat eventuele financiële meevallers worden besteed aan extra nieuwbouw, duurzaamheidsmaatregelen en lagere huren." Huurders moeten kortom hun parkeerplek zelf gaan organiseren. Raat pleit wel voor een uitzonderingsregeling voor stadsvernieuwingssurgenten. Hij voorspelt dat deze groep niet meer naar een andere plek in de stad wil verhuizen als ze daarmee hun parkeerplek op straat verliezen. "Het is ook onterecht dat burens die eerder verhuisden, nog wel een straatvergunning hebben gekregen maar latere beslissers daarvan door het nieuwe beleid worden uitgesloten. Dat kan voor vertraging zorgen bij de stedelijke vernieuwing in de stad." □

VERLIEZEN

Verplichte parkeergarages veroorzaakten in het verleden grote verliezen bij corporaties.

Stadgenoot in 2010:

2700

parkeerplaatsen

29%

gemiddelde leegstand

€ 720.000

gemiste inkomsten



Actievere werving en persoonlijke begeleiding moeten tot meer doorstroming leiden

Eigen Haard maakt werk van 'Van Groot naar Beter'



KLEINE VIJVER

In het verleden hadden gegadigden alleen inzage in het aanbod van de eigen corporatie. Nu ontvangen geïnteresseerden welkelijks per mail het totale aanbod van alle corporaties via Digizine van WoningNet. Omdat veel oudere huurders geen computer hebben, worden coaches van !WOON uitgerust met iPads. Deze vrijwillige coaches helpen huurders zo nodig ook bij de voorbereiding van hun verhuizing.

Grootste bottleneck is het tekort aan geschikte woningen. Cornet: "Doordat de corporaties nu samenwerken is het aanbod groter, maar het blijft vissen in een te kleine vijver. Pas eind van het jaar kunnen we de balans opmaken." ▢

Amsterdam blaast de regeling Van Groot naar Beter nieuw leven in. Zo heeft Eigen Haard in januari 1600 Amsterdamse huurders aangeschreven die een woning huren van meer dan 70 m2 en minimaal vijf kamers. Wie voldoet aan de eisen kan met de hulp van wooncoaches het verhuistraject in. Eigen Haard streeft ernaar jaarlijks minimaal vijftig huurders over de streep te trekken. {JANNA VAN VEEN}

☐ SOPHIE CORNET IS projectmedewerker Doorstroming bij Eigen Haard. "Het werd hoog tijd dat de regeling opnieuw onder de aandacht van de huurders werd gebracht; vorig jaar waren er maar twee verhuizingen naar een kleinere woning. Nieuw is dat vanaf dit jaar de corporaties samenwerken: huurders die willen verhuizen naar een kleinere woning kunnen nu ook met voorrang via WoningNet bij andere corporaties terecht." Mits ze aan bepaalde eisen van inkomen en gezinssamenstelling voldoen.

Dat alle 1600 huurders van een woning van meer dan 70 m2 meter werden aangeschreven, heeft te maken met privacywetgeving. Cornet: "We hebben geen inzicht in inkomen, dus moeten we iedereen benaderen. Ik verwacht dat we honderd positieve reacties krijgen en dat uiteindelijk de helft daarvan binnen twee jaar verhuist." Datzelfde aantal huurders verhuisde bij de start van de regeling – zo'n tien jaar geleden – naar

een kleinere woning. De afgelopen jaren liep dat aantal snel terug.

Wanneer Eigen Haard de aanvraagformulieren retour heeft, neemt de projectmedewerker persoonlijk contact met hen op. Cornet: "Veel van de gegadigden zijn op leeftijd en kunnen wel wat hulp gebruiken. Bij die mensen ga ik op huisbezoek om ze op weg te helpen met de papierwinkel. Intussen monitor ik wat er nodig is om de verhuizingen te faciliteren, hoeveel tijd we daaraan kwijt zijn en wat het oplevert. Daaruit formuleer ik eind van het jaar een advies dat niet alleen voor Eigen Haard maar ook voor de andere corporaties nuttig kan zijn."

☒ Vorig jaar waren er maar twee verhuizingen naar een kleinere woning

VAN GROOT NAAR BETER: ZO ZIT HET

De regeling Van Groot naar Beter bestaat al meer dan tien jaar. Doel was om met name oudere bewoners te verleiden naar een kleinere en meer geschikte woning te verhuizen. Een minstens zo belangrijke nevendoelstelling was om woningen voor grote gezinnen vrij te maken.

De regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter zijn in Amsterdam nimmer erg succesvol geweest, in andere gemeenten wel. Gemeente en corporaties hebben in 2015 afgesproken een nieuwe poging te doen. Afgesproken is dat huurverhoging zoveel mogelijk wordt vermeden en dat de verhuizer kan kiezen uit het aanbod van alle corporaties. Bovendien investeert de gemeente in persoonlijke begeleiding via 'wooncoaches'. In aanmerking komen Amsterdamse huishoudens van maximaal drie personen en een inkomen onder de inkomensgrens. Hun huidige woning is minimaal 70 m2 en heeft vijf kamers; de nieuwe woning is maximaal 60 m2 of een senioren- of WIBO-woning. Geïnteresseerde huurders krijgen twee jaar voorrang. Bovendien is er een verhuisvergoeding beschikbaar van tussen de 4500 en 6000 euro.



Voorrangsregelingen op gespannen voet met terugdringen bureaucratie

D66 wil voorrang voor leraren

De Amsterdamse D66 wil een deel van de starterswoningen reserveren voor leraren. Regelingen die in het kader van de deregulering werden afgeschaft, worden weer van stal gehaald. Begrijpelijk. Voorrangsregelingen creëren behoort tot het beperkte instrumentarium van de lokale politicus. Maar de keerzijde is dat de bureaucratie toeneemt en de reguliere woningzoekende nog langer moet wachten. { FRED VAN DER MOLEN }

DE AMSTERDAMSE D66 wil onderwijsgevend voorrang geven; de VVD opperde eerder iedereen met een baan voorrang te verlenen. De onoplosbare schaarste aan sociale huurwoningen in de regio Amsterdam motiveert politici al decennia tot het bedenken van voorrangsregelingen voor bepaalde doelgroepen. Een urgentiestatus geeft de ene woningzoekende meer kansen ten koste van de andere, maar meer woningen levert een andere manier van verdelen natuurlijk niet op. Bovendien zorgt het voor extra bureaucratie en meer kosten.

D66 kent deze nadelen natuurlijk ook, benadrukt D66-raadslid Reinier van Dantzig. "Vandaar dat wij de wethouder hebben gevraagd om onderzoek te doen naar de mogelijkheden." Zo'n regeling zou eventueel uitgebreid kunnen worden naar andere beroepsgroepen. Maar in dit geval zocht D66 aansluiting bij een actueel plan om het groeiende lerarentekort te bestrijden. D66-raadslid Dehlia Timman: "Anders hebben we in 2020 zo'n 415 leraren te weinig voor alleen al de basisscholen in de stad."

NET AFGESCHAFT

D66 oppert om een deel van de nieuwe tijdelijke starterscontracten voor leraren te reserveren. Maar Van Dantzig en Timman willen daarnaast onderzoek naar een urgentiecategorie voor deze beroepsgroep.

Zo'n voorrangsregeling is in 2013 net afgeschaft. Amsterdam had vanaf 2001 als enige Nederlandse gemeente een voorrangsregeling voor leraren, verplegers en politieagenten. Het ging jaarlijks om zo'n 200 tot 250 woningen. Wethouder Ossel zette er in 2013 een streep door.

In zijn ogen gingen er te weinig woningen naar reguliere woningzoekenden, waardoor de wachttijden maar opliepen. Bovendien was dereguleren een prioriteit van het toenmalige college. In dat kader sneuvelde onder Ossel heel wat 'doelgroepen': naast de beroepsgroepen verloren ook grote gezinnen, studenten, jongeren en kunstenaars hun algemene voorrang.

RENDEMENT

Werkte de regeling? De werkgevers in de zorg, het onderwijs en bij de politie vonden kennelijk van wel, want ze pleitten in 2013 voor continuering; vergeefs dus. In de praktijk maakte overigens de politie er nauwelijks nog gebruik van en kreeg ook de zorgsector zijn contingent niet op.

Voor leerkrachten lag dat anders, gaf ook wethouder Ossel destijds al toe.

Interessant is ook de eerste evaluatie van de regeling in 2005. Het achterliggende idee was woningzoekenden van buiten die in Amsterdam wilden gaan werken in de betreffende sectoren, eenmalig aan een corporatiewoning te helpen. De woning zou helpen bij de werving van nieuw personeel. In de praktijk gingen de meeste woningen juist naar Amsterdammers. Je kunt betogen dat je op deze manier potentiële vertrekkers vasthoudt, zeker nu veel studenten een campus- of ander tijdelijk contract hebben. Maar dat was in ieder geval destijds niet de bedoeling en ook niet de afspraak.

Een beperking is dat voor corporatiewoningen een inkomensgrens (nu: max €36.165) geldt. Leraren met jaren ervaring, laat staan tweeverdieners, verdienen snel te veel. In die inkomensgrens zit overigens wel enige rek. Corporaties mogen een deel van hun woningen (max. 10%) verhuren aan huishoudens met een inkomen tot 40.349 euro. En volgens D66 moeten er met corporaties ook afspraken zijn te maken om hun vrije sector huurwoningen met voorrang aan leraren te verhuren. Wethouder Ivens heeft inmiddels laten weten weinig heil te zien in een voorrangsregeling.^a



© Shutterstock



Woontoren Overhoeks

Bouwtrends in Amsterdam: veel markthuur, weinig corporatiewoningen

Productierecord 2015 krijgt geen vervolg

In Amsterdam zijn in 2016 5.705 woningen in aanbouw genomen en meer dan 6.315 opgeleverd. Na het piekjaar 2015 is sprake van een flinke terugval in de aantallen start-bouw. Dat komt vooral door het ontbreken van nieuwe grote projecten voor studenten- en jongerenwoningen. Maar er werden ook weinig reguliere sociale huurwoningen in aanbouw genomen. In Oost wordt het meest gebouwd. { FRED VAN DER MOLEN }

☐ DE AMSTERDAMSE BOUWPRODUCTIE explodeerde in 2015. Toen werden maar liefst 8.376 woningen in aanbouw genomen, een aantal waar-

voor we terug moeten naar de Schaefer-jaren. Die boeg golf vinden we een jaar later terug bij het aantal opleveringen: 6.315; maar liefst 2.000 meer opgeleverde woningen dan in 2015. Er tekenden zich in 2015 drie trends af: minder corporatie, minder koop en minder groot. Of omgekeerd: meer markt, meer huur en meer doelgroepwoningen voor jongeren, studenten en starters. Die trends zetten niet allemaal door in 2016. Meest opvallend is de terugval van het aandeel studenten- en jongerenwoningen. Commerciële partijen hadden zich in de post-crisisjaren en masse op dat segment gestort, maar in 2016 zijn er weinig nieuwe projecten gestart. De terugval zal gedeeltelijk toeval zijn, aangezien een startdatum voor of na een jaargrens bij de meestal grote projecten een heel ander beeld geeft. Maar het verschil met vorig jaar is wel enorm: 509 (2016) versus 1.972 (2015).

MINDER SOCIALE HUURWONINGEN

Het tweede wat opvalt, is de stevige terugval van de sociale woningproductie. Dat komt wederom vooral doordat commerciële partijen weinig projecten voor studenten- en jongerenhuisvesting in aanbouw hebben genomen: 561 in plaats van 3.257 woningen. Maar ook de corporaties namen in 2016 nog minder reguliere sociale huurwoningen in aanbouw dan in 2015: 626 huurwoningen (incl. jongerenwoningen, excl. studentenhuusvesting) tegenover 736 in 2015. In beide gevallen minder dan het minimum van achthonderd uit de samenwerkingsafspraken. De Alliantie (333), De Key (315) en Eigen Haard (249) hebben nog een aanzienlijk productie, maar de Amsterdamse grootmacht Ymere lijkt even uitgebouwd (47 woningen). Bij Rochdale denkt men na jaren van sanering wel weer aan bouwen: 141 woningen in aanbouw. De Alliantie realiseert veel woningen op Zeeburgereiland, ook in de marktsector. Dat laat-

Corporaties namen in 2016 heel weinig woningen in aanbouw

gen in aanbouw dan in 2015: 626 huurwoningen (incl. jongerenwoningen, excl. studentenhuusvesting) tegenover 736 in 2015. In beide gevallen minder dan het minimum van achthonderd uit de samenwerkingsafspraken. De Alliantie (333), De Key (315) en Eigen Haard (249) hebben nog een aanzienlijk productie, maar de Amsterdamse grootmacht Ymere lijkt even uitgebouwd (47 woningen). Bij Rochdale denkt men na jaren van sanering wel weer aan bouwen: 141 woningen in aanbouw. De Alliantie realiseert veel woningen op Zeeburgereiland, ook in de marktsector. Dat laat-

2016 TOTAAL

5.705

in aanbouw

6.315

opgeleverd

START BOUW

1.319

middenhuur

634

dure huur

706

sociaal

745

studenten

2.301

koop

ste veelal in samenwerking met ontwikkelaars en aannemers. Eigen Haard heeft naast de sociale huurwoningen ook nog flinke aantallen markt-woningen in aanbouw genomen, zelfstandig (160) en als partner in collectieven.

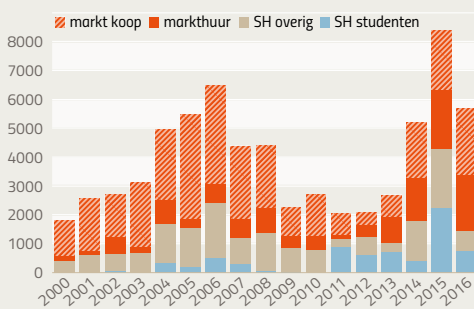
De verminderde productie van de corporaties de afgelopen jaren kan niet los worden gezien van de verhuurderheffing, die een flink beslag legt op de kasstroom (bijna 1,7 miljard). Maar corporaties hebben ook werk gemaakt van het verbeteren van hun schuldpositie. Door stevig te snijden in de kosten en verkoop van vastgoed is hun financiële huishouding inmiddels flink verbeterd. De Amsterdamse corporaties hebben dan ook aangekondigd hun productie te willen verhogen naar 2.400 woningen per jaar (inclusief studentenwoningen). Daarnaast is er een omslag van sloop naar renovatie. Zo voert Ymere een grootschalig renovatieproject uit in de Van der Pekbuurt.

Overigens is de start van diverse projecten ook bewust doorgeschoven naar dit jaar, zodat corporaties kunnen profiteren van een korting op de verhuurderheffing die vanaf 2017 geldt voor nieuwbouw.

MEER MIDDENSEGMENT

Amsterdam wil het aanbod aan middeldure huurwoningen (€700-€950) vergroten. Het is een van

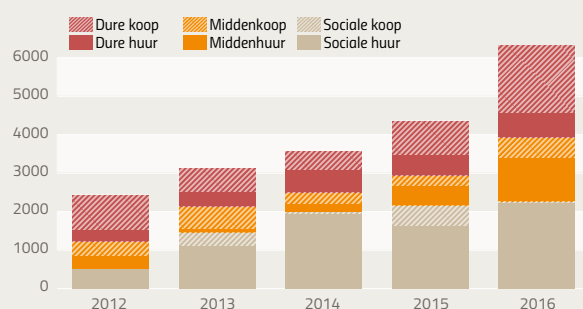
NIEUWBOUWPRODUCTIE AMSTERDAM



RECORDPRODUCTIE VAN 2015 KRIJGT GEEN VERVOLG

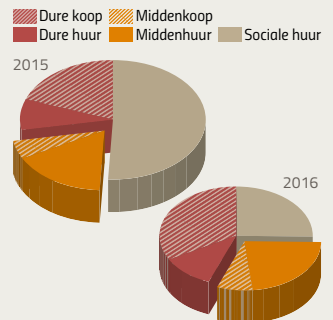
De recordproductie van 2015 krijgt geen vervolg in 2016. Dat komt vooral doordat er minder studentenwoningen in aanbouw zijn genomen. Vorig jaar liep deze productie weer min of meer in pas met de periode 2011-2014. Vorig jaar werden ook weinig reguliere sociale huurwoningen in aanbouw genomen, maar wel veel markthuurwoningen en ook weer een stijgend aantal en aandeel koopwoningen (40%). De meeste markthuurwoningen zitten in het middeldure huursegment (68%).

WONINGPRODUCTIE OPLEVERINGEN



BOEGGOLF PRODUCTIEPIEK VERSCHUIFT NAAR OPLEVERINGEN

Sinds 2011 neemt het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen weer toe. In 2016 werden in Amsterdam 2.000 woningen meer opgeleverd dan in 2015. Dat is de boeggolf van de vele projecten die in 2014 en vooral 2015 zijn gestart. De productie is gespreid over alle segmenten; een substantieel deel van de sociale productie bestaat uit studentenwoningen. Deze cijfers komen van de gemeente Amsterdam. De voorlopige raming van het CBS voor 2016 komt bijna 1.300 lager uit (5.038), maar dat zou komen doordat de registratie in het Kadaster (BAG) wat achterloopt. Bovendien rekent het Kadaster woningen die voortkomen uit transformatieprojecten niet mee.



BOUW VAN MIDDELDURE HUUR ZET DOOR

Het is een speerpunt van het huidige college om het aanbod aan huurwoningen in het middeldure segment tussen de 700 en 950 euro flink te vergroten. Wat nieuwbouw betreft ligt het college goed op koers: in 2014 werden er 744 middeldure huurwoningen in aanbouw genomen, in 2015 1.368 en vorig jaar 1.319.

de speerpunten van dit college. Met de nieuwbouw daarvan gaat het voortvarend: in 2014 werden er 744 middeldure huurwoningen (totaal markthuur: 1.517) in aanbouw genomen, in 2015 1.368 (totaal markthuur: 2.083) en vorig jaar 1.319 (totaal markthuur: 1.953).

Veel verlichting geeft dit nog niet, aangezien de doorlooptijden van deze bouwprojecten behoorlijk lang zijn. Pas in 2016 werden er meer dan dui-

☒ Bouw middeldure huur zet door

zend opgeleverd (1.126), tegenover 539 in 2015. En wat er aan de voorkant bijkomt, verdwijnt weer aan de achterkant: de huurprijzen in de bestaande vrije sector blijven maar doorstijgen.

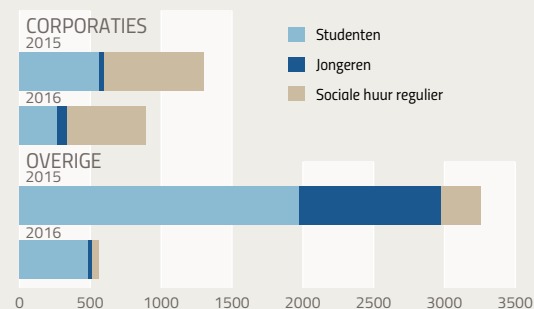
KOOPSECTOR

In de crisisperiode viel de verkoop van nieuwbouwwoningen stil en daarmee een aanzienlijk deel van de projectontwikkeling. Dat is de laatste jaren weer aangetrokken. In 2016 groeide het aantal koopwoningen dat in aanbouw werd genomen met 14 procent naar 2.300 stuks (40% van de productie). ▢



Scheepvaartkwartier Osdorp

PRODUCTIE SOCIALE HUURWONINGEN

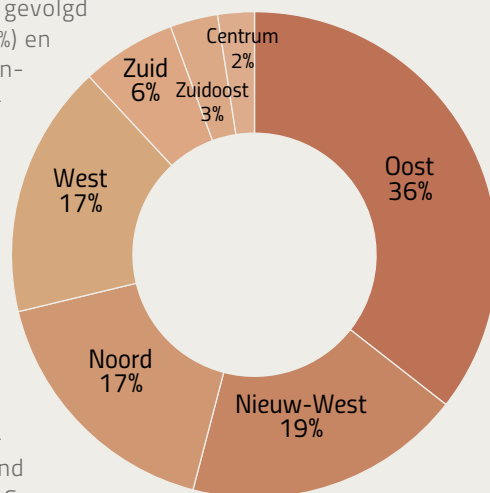


BELEGGER BOUWEN VEEL MINDER STUDENTENWONINGEN

In de crisisperiode stortten beleggers zich op de bouw van studenten- en in wat mindere mate jongerenwoningen. In 2015 leidde dat tot een hausse aan nieuwe projecten. Dat kreeg in 2016 geen vervolg. Gezien de omvang van de individuele projecten is het wat voorbarig om al van een trendbreuk te spreken. De toevallige startdatum voor of na de jaargrens is van grote invloed op de jaarcijfers. Merk op dat particuliere bouwers ook reguliere sociale huurwoningen bouwden en dat woningcorporaties het zeer rustig aan deden.

BOUWHAUSSSE IN OOST

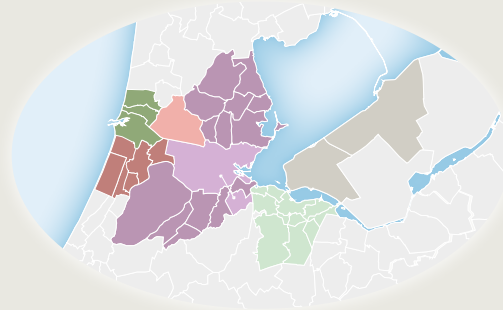
Veruit de meeste woningen werden in aanbouw genomen in stadsdeel Oost (36%) gevolgd door Nieuw-West (19%), Noord (17%) en West (17%). In deze stadsdelen stonden ook in 2015 de meeste heima-chines. De Westelijke Tuinsteden zijn ontdekt door beleggers in studenten- en jongerenhuisvesting, maar ook reguliere marktpartijen zijn de potentie ervan gaan zien. Stadsdeel West bouwt in hoog tempo zijn deel van de Ringspoorzone vol. In Oost woedt al jaren een bouw-hausse, dankzij de grote nieuwbouwlocaties Overamstel, Oostpoort, Sciencepark, Zeeburgereiland en IJburg. Inmiddels is daar ook het Cru-quiusgebied en de zone bij het Amstelstation (Amstel Tower) bijgekomen. In totaal werden in het stadsdeel meer dan 2.000 woningen in aanbouw genomen. In Noord werd de bouw van 979 woningen gestart. Daarbij veel kleine projecten, maar ook het kolossale Nautique Living van Verweij Mungra Vastgoed. Niet onvermeld mag ten slotte blijven dat ook in Zuidoost weer wordt gebouwd: 181 woningen.



Bron: Basisbestand Woningbouwlocaties van de Afdeling Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Bewerkingen door NUL20. Voor al deze cijfers geldt dat onzelfstandige en tijdelijke woningen niet worden meegeteld.

In de hele Metropoolregio trekt de bouwproductie weer aan

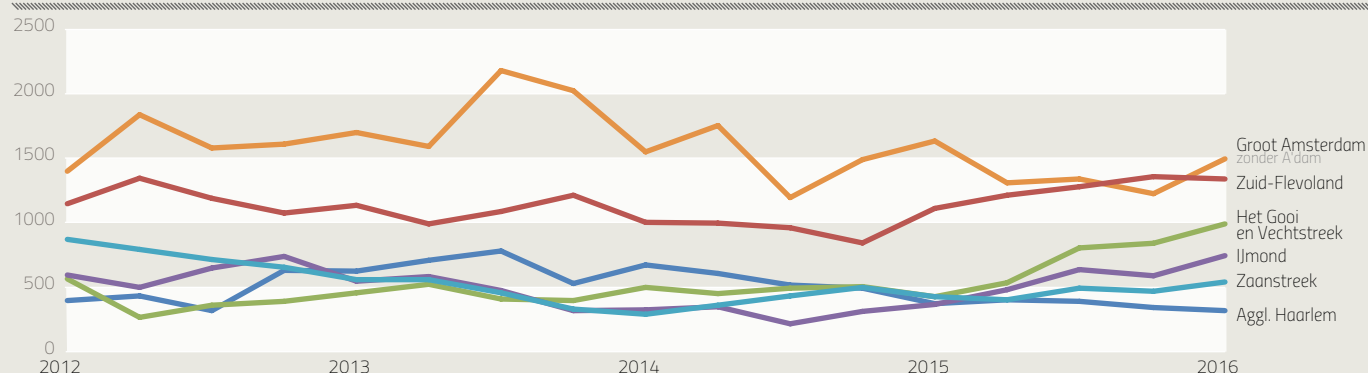
In Amsterdam maken heimachines overuren, maar ook in de regio trekt de bouwproductie aan. Dat herstel liet zich al geruime tijd geleden zien in stedelijke gebieden die tegen de hoofdstad aan schurken – zoals Zaanstad, Amstelveen en Diemen.



Zaanstad en Amstelveen leverden in 2016 flinke aantallen woningen op: elk zo'n 400 woningen; in Diemen is veel in aanbouw (Holland Park). Vanaf 2015 komt ook in de meer landelijke gemeenten de productie weer op gang. Dat laat zich al enigszins zien in de aantrekkende productiecijfers in Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek, IJmond en vooral Almere (Zuid-Flevoland). Uit CBS-cijfers blijkt dat er vorig jaar in de overige metropoolgemeenten (zonder Amsterdam) 7.500 woningen

zijn opgeleverd, tegenover 6.355 een jaar eerder. De voorlopige cijfers over 2016 worden ongetwijfeld nog fors naar boven bijgesteld. Zo meldt het CBS bijvoorbeeld voor Almere 792 opleveringen, terwijl de gemeente zelf op 1.200 uitkomt; dat verschil wordt niet verklaard door de 63 transformatiewoningen en de 66 tijdelijke units die het CBS niet meetelt. De eigen opgave van Aalsmeer is meer dan het dubbele (72 versus 32) dan de voorlopige CBS-cijfers.

WONINGPRODUCTIE IN DE MRA (ZONDER AMSTERDAM)



Holland Park in Diemen. De gemeente leverde 165 woningen op in 2016, maar heeft grotere aantallen in aanbouw.

A portrait of Egbert de Vries, a middle-aged man with glasses, wearing a blue shirt and a dark suit jacket. He is standing outdoors in an urban environment with a modern building and trees in the background. The text is overlaid on the left side of the image.

Interview: Egbert de Vries

Honderdjarige AFWC kijkt liever vooruit

Foto: Riesjard Schropp

AFWC-directeur Egbert de Vries: "We zijn trots op ons verleden, maar we willen het jubileumjaar vooral gebruiken om stil te staan bij de grote uitdagingen die voor ons liggen. Die zijn er genoeg."

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) bestaat deze maand honderd jaar. Bij de leden is er nog altijd een grote behoefte om nauw met elkaar samen te werken. Voor zichzelf zien ze de komende jaren ook een belangrijke rol weggelegd in het betaalbaar houden van de stad, legt Federatie-directeur Egbert de Vries uit in een vooruitblik op het jubileumjaar. {JACO BOER}

☞ *"DE TOEKOMST ZAL ons aantonen dat het een daad van wijs beleid is geweest, in Amsterdam de verschillende bouwverenigingen in één organisatie saam te brengen: in eenheid zit kracht."* Het was duidelijke taal die de voorzitter van de net opgerichte 'Federatie van Amsterdamsche Woningbouwverenigingen' in het eerste jaarverslag gebruikte om de samenwerking tussen zestien hoofdstedelijke woningbouwverenigingen te verklaren. Het was niet vanzelfsprekend dat op 23 maart 1917 zoveel verschillende organisaties met een uiteenlopende achterban hun

handtekening onder de samenwerkingsovereenkomst zetten. Maar de grote woningnood en het tekort aan bouwmaterialen maakten dat over de ideologische barrières heen kon worden gestapt.

Bij de leden van de Federatie is er nog altijd een grote behoefte om op allerlei gebieden nauw met elkaar samen te werken. Perioden van eensgezindheid en onderlinge verdeeldheid mochten elkaar de afgelopen honderd jaar afwisselen (zie kader), maar uiteindelijk bleken de voordelen van een krachtenbundeling altijd weer groter. Dat is nu niet anders, vertelt Federatie-directeur Egbert de Vries. "Onze leden willen in onderhandelingen met de gemeente en andere stakeholders het liefst samen optrekken. Bovendien willen ze van elkaar leren en gezamenlijk nieuwe vragen vanuit de samenleving verkennen. Voor een gemeente is het ook een stuk gemakkelijker om afspraken te maken met één organisatie en niet zesmaal te hoeven onderhandelen met onze achterban."

FOCUS OP NIEUWE UITDAGINGEN

In dit jubileumjaar kijken de woningcorporaties met trots terug op de bijzondere rol die ze de afgelopen honderd jaar hebben gespeeld in de Amsterdamse volkshuisvesting. Maar bovenal willen de corporaties vooruitkijken naar de grote uitdagingen in de stad. Die zijn er genoeg, aldus De Vries. "Denk aan de huisvesting van kwetsbare groepen of het bouwen van nieuwe woningen om de groei van de stad op te vangen. We willen ook helpen voorkomen dat huishoudens te veel schulden opbouwen, omdat ze in een te dure woning zitten. En dan moeten we de komende jaren ook nog afzien te komen van onze afhankelijkheid van fos-



siele brandstoffen om de klimaatverandering tegen te gaan."

Die opgaven kunnen naar de overtuiging van De Vries alleen worden aangepakt in nauwe samenwerking met andere partijen. Dat is in de eerste plaats de gemeente, maar de Federatie wordt de laatste tijd ook vaker aangesproken door maatschappelijke instellingen en zorgaanbieders. "Zij willen graag weten hoe onze leden aankijken tegen zaken als vergrijzing en de groeiende zorgbehoefte." Het contact met de Huurdersvereniging Amsterdam is tot vreugde van De Vries de laatste jaren constructiever geworden. Over veel beleidsmaatregelen zijn de Federatie en de HA het met elkaar eens, maar er zijn ook onderwerpen

☒ Aan de stedelijke vernieuwing willen corporaties weer een nieuwe impuls geven

waarover de partijen van mening blijven verschillen. Zo dringt de HA erop aan dat de corporaties stoppen met de verkoop van huurwoningen. Maar De Vries vindt die noodzakelijk om de woningvoorraad te kunnen vernieuwen, nieuwbouw te financieren en buurten te differentiëren. "Op dit moment verkopen we wel minder woningen dan vroeger en is er meer focus op buurten waar al veel sociale huurwoningen staan."

EXTRA IMPULS VOOR NIEUW-WEST

Aan de stedelijke vernieuwing, die tijdens de crisis grotendeels stilviel, willen de corporaties de komende jaren in ieder geval een extra impuls geven. "In Nieuw-West gaan we samen met de gemeente extra investeren en ook Noord verdient meer aandacht." De corporaties zullen daarbij woningen slopen maar ook toevoegen, terwijl andere complexen worden gerenoveerd. De Vries hoopt daarvoor op steun vanuit Den Haag, al beseft hij dat er daarvoor in de politiek wel iets moet veranderen. "Ik vind het merkwaardig dat er in alle verkiezingsprogramma's zo weinig aandacht is voor de vernieuwing van de steden. Nu de crisis over is, moet dat onderwerp weer breed op de agenda komen te staan." ▢

JUBILEUMACTIVITEITEN AFWC

Naast een digitale publicatie over honderd jaar Federatiegeschiedenis staat de organisatie dit jaar ook op andere manieren stil bij haar jubileum. Zo wordt het jubileumjaar op 23 maart feestelijk ingeluid met een informeel samenzijn voor stakeholders in Museum Het Schip.

In juni is de Federatie mede-initiatiefnemer van het International Social Housing Festival, waar met internationale gasten wordt gediscussieerd over thema's als mobiliteit, migratie, diversiteit en segregatie. Tijdens dit festival worden ook de nieuwe jaarcijfers gepresenteerd en neemt de Federatie de rol van sociale woningbouw in andere Europese steden onder de loep. Bovendien presenteren ROC-jongeren er oplossingen voor belangrijke woonvraagstukken waarnaar ze dit voorjaar binnen het project 'Made by 020' onderzoek doen.

Met de jaarlijkse Ontmoeting wordt in november het jubileumjaar afgesloten. In 2017 verschijnt ook nog een geactualiseerde digitale versie van de Atlas sociale woningbouw Amsterdam.

100 jaar AFWC - een kruiwagen vol kikkers

Al honderd jaar lang bundelen de Amsterdamse woningcorporaties hun krachten om de stad te voorzien van goede en betaalbare woningen. Die samenwerking verliep op de meeste momenten hartelijk en soepel, maar er waren perioden van grote onderlinge verdeeldheid. Zo konden de corporaties het in de jaren zeventig bij de bouw van de Bijlmermeer niet eens worden over een coördinerende rol voor de drie grootste woningbouwverenigingen. Vanaf de jaren vijftig had dit drietal volgens het beroemde, door de Federatie opgestelde 'OPA-model' de meeste nieuwe woningen mogen bouwen. Maar tegen die hoofdrol kwam van de andere leden steeds meer verzet.

Een terugkerende discussie onder de corporaties was ook de wens van de Federatie om de nieuwbouwinspanningen te bundelen en zo efficiënter te kunnen bouwen. Maar veel leden waren bang voor het verlies van hun identiteit. Het lukte daarom aanvankelijk ook niet om het beheer en de exploitatie van de nieuwbouwwoningen in de Bijlmermeer in een centrale stichting onder te brengen. Pas nadat leegstand en verloedering er een hoge vlucht hadden genomen, bundelden de corporaties alsnog hun bezit in één organisatie: Nieuw Amsterdam.

BRUTERING

Het misschien wel spannendste moment voor de Federatie brak aan in de jaren negentig met de verzelfstandiging van de woningcorporaties.



In 1903 richtten gemeentewerklieden de coöperatieve vereniging Rochdale op. Die levert in 1909 de eerste woningwetwoningen aan de Van Beuningenstraat op, voorzien van aparte slaapvertrekken en een eigen 'privaat'.

Binnen het bestuur was er grote onenigheid over de toekomstige koers en rol van de organisatie. De traditionele volkshuisvesters wilden vasthouden aan het onderling verdelen van de nieuwbouwopgave. De marktdenkers wilden juist zoveel mogelijk profiteren van de nieuwe vrijheid die ze dankzij de bruteringsoperatie hadden verworven. Het lukte de Federatie uiteindelijk nog wel om gezamenlijke afspraken te maken over de nieuwbouw in de zogenaamde A- en B-wijken. Daar kreeg één corporatie per blok het primaat op aankoop, renovatie en nieuwbouw. Maar de rest van de stad werd vrij 'jachtgebied', tot afgrijzen van de meer behoudende leden van de vereniging.

Toch was zelfs in deze roerige periode de behoefte om samen op te trekken in de onderhandelingen met de gemeente groter dan de wens om op eigen houtje afspraken te maken. Dat leidde vanaf 1994 tot een reeks van gezamenlijke beleids- en samenwerkingsovereenkomsten, waarmee Amsterdam binnen Nederland voorop liep. Pas veel later werden ook in andere steden dit soort prestatie-afspraken gemaakt. Sinds kort zijn ze op grond van de nieuwe Woningwet zelfs verplicht gesteld.



Meer aardige details en wetenswaardigheden over de samenwerking van de Amsterdamse woningcorporaties binnen hun Federatie zijn te lezen in de digitale publicatie 'In eenheid zit kracht'.
Te downloaden via www.afwc.nl/100jaar.



NUL20-erfpacht dossier

☒ Het zal niemand zijn ontgaan. Amsterdam wil een nieuw erfpachtsysteem invoeren. Sinds wethouder Eric van der Burg (VVD) begin januari zijn erfpachtplan vrijgaf voor inspraak, is het onrustig in de stad. De 'rekentool' maakt voor veel bewoners een tikkende financiële tijdbom zichtbaar. Veelgebruikte termen in de reacties zijn 'diefstal' en 'woekerpolis'. Vooral de erfpachters in de betere wijken worden nog één keer fors aangeslagen door de gemeente.

In januari sprak wethouder Van der Burg van Grondzaken nog van een bijzonder moment. "Na ruim honderd jaar kiest het college voor een nieuw erfpachtstelsel voor bestaande erfpachters. Als de gemeenteraad instemt met het voorstel, dan kunnen erfpachters kiezen voor een transparant systeem en verdwijnt de onzekerheid over toekomstige canonbetalingen."

De inspraakronde is voorbij. De gemeente is nu aan zet om een definitief voorstel te ontwikkelen; aanpassingen zijn zeer waarschijnlijk. De besluitvorming in de gemeenteraad staat voor juni gepland. Maar dan is nog niet alle onzekerheid weg. De Stichting Erfpachters Belang Amsterdam heeft al aangekondigd 'vrijwel zeker' alsnog een referendum af te willen dwingen.

Een actueel overzicht van reacties en van de media-aandacht in kranten en landelijke en lokale tv-programma's vindt u op onze website: het NUL20 erfpacht-dossier.

Beleggers en corporaties richten Platform Middenhuur op

☒ Vijf institutionele beleggers en vijf Amsterdamse woningcorporaties verenigen zich in het Platform Amsterdam Middenhuur – PAM. De partijen willen tot 2025 minimaal 10.000 middeldure huurwoningen toevoegen en langdurig betaalbaar houden. Daarbij denken zij aan huurwoningen van minimaal 50 m² met huurprijzen tot 1.000 euro per maand. De gemeente zou volgens PAM 25 procent van de gronduitgifte moeten reserveren voor deze doelgroep.

De initiatiefnemers zijn de institutionele beleggers Amvest, Bouwinvest, Syntrus Achmea, Vesteda en Wonam en de woningcorporaties de Alliantie, Eigen Haard, Rochdale, Stadgenoot en Ymere. Andere partijen die het doel ondersteunen, zijn welkom om zich aan te sluiten.

Het PAM wil voor middenhuur dé gesprekspartner worden van de gemeente Amsterdam, van de omliggende gemeenten en de huurdersorganisaties. De partijen menen hiermee in de geest te handelen van het plan dat minister Plasterk van Wonen vorige week lanceerde. Die stelde voor op lokaal niveau via 'Samenwerkings tafels' tot meer middenhuurwoningen te komen.

De beleggers willen langjarig investeren in een divers woningaanbod in Groot Amsterdam. De corporaties zullen woningen vanuit de sociale huur overhevelen naar middenhuur en

zo meer aanbod creëren voor huurders met inkomens boven modaal (> 35.000 euro per jaar). Dit moet de doorstroming in de sociale huursector bevorderen. Onderdeel van de afspraken wordt dat doorstromers uit de sociale huur voorrang krijgen.

De PAM-partijen willen op voorhand met de gemeente afspraken over de huurprijs en de huurprijsontwikkeling en deze afspraken verankeren in het gronduitgiftebeleid via een PAM-clausule. Die bepaalt dat de huur van deze woningen zeker 25 jaar in het middensegment blijft. Ook wordt via de clausule vastgelegd dat er zowel twee-, drie-, als vierkamerwoningen komen.

Het PAMflet dat deze samenwerking bezegelt, wordt dinsdagavond ondertekend bij een thema-avond over het middensegment in Pakhuis de Zwijger.

PAMflet

10.000 woningen tot 2025

1000 euro maximum huur

25 jaar stabiele huurprijzen

50 m² minimum oppervlakte

25% van alle bouwlocaties

'Corporaties moeten meer liberaliseren of verkopen aan beleggers'

☒ De druk op corporaties om woningen te verkopen aan beleggers houdt aan. Zowel ABF Research als het Planbureau voor de Leefomgeving stellen in studies dat het grote tekort aan middensegment huurwoningen niet kan worden opgevangen met nieuwbouw. En dus moet ook een deel van de corporatievoorraad daarvoor worden ingezet. Aedes reageerde afwijzend op het onderzoek van ABF: verkopen gaan ten koste van de omvang van de sociale woningvoorraad; en er zijn al lange wachtlijsten.

Een groter middensegment kan een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt. Het is daarom essentieel ook gebruik te maken van de corporatievoorraad, zo concludeert Capital Value naar aanleiding van het ABF-onderzoek. Volgens dat onderzoek ontbreekt het met name aan middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Volgens de onderzoekers bereikt het woningtekort volgend jaar een hoogtepunt. Die piek wordt geraamd op 200.000 woningen. De tekorten zijn het grootst in de Metropoolregio Amsterdam (6%) en Utrecht (4%). De verwachting is dat er pas vanaf 2019 jaarlijks meer woningen worden gebouwd dan er huishoudens bijkomen. Uit het onderzoek blijkt ook dat het aantal huurwoningen de komende jaren zal afnemen. Zowel beleggers als corporaties zullen woningen verkopen.

Capital Value meent dat corporaties een sleutelrol kunnen vervullen in het terugdringen van het woningtekort. "De corporatiesector bezit aanzienlijk meer woningen voor de doelgroep, dan nodig zijn. Een andere inzet of verkoop van delen van het bezit die voor het middensegment geschikt zijn, kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van het middensegment."

Corporaties krijgen overal ontheffing

☒ De veelbesproken indeling in woningmarktregio's heeft nauwelijks consequenties voor corporaties die actief zijn in de Metropoolregio Amsterdam. De Alliantie en Portaal mogen blijven investeren in Amersfoort en Soest. Eerder was al bekend dat Intermaris en Wooncompagnie ook ontheffing hebben gekregen om in hun beide woningmarktregio's (MRA-Waterland en de kop van Noord-Holland) actief te blijven. Voor de betreffende corporaties en de gemeenten verandert er dus de facto niets.

De Alliantie is blij met het besluit van de minister. "De bijdragen van de Alliantie en Portaal zijn onontbeerlijk bij de sociale woningbouwopgaven in Amersfoort en Soest. Nu de ontheffingen zijn verleend, kunnen we de prestatieafspraken maken met deze gemeenten en de huurdersorganisaties aldaar", aldus regiodirecteur Koos Koolstra.

PERSONALIA



☒ Eddo Rats start op 20 maart als directeur bij woningcorporatie de Alliantie. Hij wordt verantwoordelijk voor de regio Amsterdam/Almere en voor de VvE-diensten. Rats was eerder directeur bij Bastion Hotels en bij Vesteda. Hij is de opvolger van Erna van der Pers. Zij kwam juni vorig jaar om het leven na een ongeluk met een historische heistelling op het Zeeburgereiland.



☒ Harry Platte wordt per 1 mei 2017 de nieuwe directeur-bestuurder van Parteon. Met het aantreden van Harry Platte komt er een einde aan de interim-periode van Margriet Drijver, die sinds augustus 2016 Parteon heeft geleid. Platte werkte zeven-tien jaar in afwisselende functies bij woningcorporatie Ymere. Sinds 2014 is hij Regiomanager, waarin hij verantwoordelijk is voor verschillende stadsdelen van Amsterdam.



Ymere, Stadgenoot, Eigen Haard, de Alliantie en studentenhuysvester DUWO willen bouwen in de geplande hoogbouwwijk Sluisbuurt op Zeeburgereiland

Bouwlocaties corporaties worden weer verdeeld

☒ De verhouding tussen de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties wordt op een andere leest geschoeid. Het uitgeven van ontwikkelrechten behoort tot het verleden. Alle toekomstige bouwlocaties voor sociale huurwoningen worden weer ouderwets verdeeld onder de corporaties. Maar zij kunnen daar geen claims meer aan ontleen. Dat betekent dat de gemeente locaties kan terugnemen als de corporatie er binnen de gestelde termijn geen gebruik van maakt. Het idee is dat de corporaties gezamenlijk in AFWC-verband voorstellen doen voor de verdeling. De gemeente mag daar van afwijken.

Er is voor diverse nieuwe bouwlocaties al een verdeling gemaakt. Zo gaan de Alliantie en Ymere bouwen op het Centrumeiland van IJburg en Rochdale op Kop Zuidas; voor de nieuwe hoogbouwwijk Sluisbuurt op Zeeburgereiland staan Ymere, Stadgenoot, Eigen Haard, DUWO en de Alliantie op de rol.

De gemeente legt zich vast om alle locaties voor sociale huurwoningen exclusief aan de woningcorporaties beschikbaar te stellen. De Amsterdamse corporaties willen hun productie verdubbelen naar 2.400 woningen per jaar.

'Tiny Houses' in Almere

☒ Almere heeft zestien deelnemers geselecteerd om hun 'tiny house' te realiseren. Zij starten dit voorjaar met de bouw van hun innovatieve huisjes. In totaal worden er twintig gebouwd.

Begin vorig jaar lanceerde de gemeente samen met het Woningatelier de prijsvraag 'Bevrijd Wonen. Jouw Tiny House in Almere'. De afgelopen maanden hebben de winnaars hun ideeën uitgewerkt.

Alle huisjes zijn kleiner dan 50 m². De kavels variëren van 18 tot 100 m². Er zijn twee bouwvelden beschikbaar. Op het grotere veld moet een bijzon-

der, gevarieerd woonbuurtje ontstaan. De hoge dichtheid biedt een alternatief voor kleine huishoudens die stedelijk willen wonen. Het kleinere veld is specifiek bedoeld voor tijdelijke bebouwing met zelfvoorzienende huisjes zonder nutsvoorzieningen.

Volgens Herrema is er duidelijk vraag naar Tiny Housing en het vrije gevoel van klein wonen. "Almere verkent hiermee de mogelijkheden om een echt serieuze bouwstroom van nieuwe, betaalbare woonvormen mogelijk te maken. Heel Nederland kan bij ons kennis opdoen over anders bouwen."



Deze zestien zijn geselecteerd om hun 'Tiny House' te bouwen in Almere

"Sociale huisvesting net zo belangrijk"

Van 13 tot 23 juni vindt in de Amsterdamse Spaarndammerbuurt het International Social Housing Festival plaats. De organisatie staat onder leiding van de Rotterdamse architect Pepijn Bakker. Wie is hij? En wat wil hij met het festival bereiken? { FRED VAN DER MOLEN }

Wie is Pepijn Bakker?

"Ik ben een Rotterdamse architect. In 2014 was ik docent bij UvA Summerschool 'Thinking City'. Daar kwamen studenten uit alle hoeken van de wereld. Daar merkte ik hoe er wereldwijd wordt opgekeken tegen de Nederlandse woningbouwtraditie. De studenten stelden voor om een groot Biënnale-achtig evenement te organiseren over sociale woningbouw. Toen ontstond het vonkje dat nu is uitgegroeid tot het ISHF."

Maar een 'festival'. Als ik kijk naar de partners en het voorlopige programma: dat klinkt niet erg feestelijk. Meer als een serieus congres.

"Dat is het óók. Alle partijen waarmee we samenwerken zijn gewend aan het organiseren van congressen, dus dat staat al goed in de steigers. Maar omdat we willen benadrukken dat onze volkshuisvesting iets is om te vieren, willen we ook een luchtig en publieksgericht deel ontwikkelen. In het museum komt een Expo waar bezoekers zelf een woning kunnen indelen en er komen rondleidingen door Amsterdamse wijken waarbij we buurtbewoners willen betrekken. Verder zal de festivalsfeer vooral moeten komen van de aankleding en omlijsting van het programma, met name op de opening en de slotdag.

Belangrijk is de boodschap dat we iets unieks hebben om te vieren. We mogen blij en trots zijn op wat er dankzij de sociale woningbouw is gerealiseerd."

Curieuze paradox: internationaal kijkt men enorm op tegen de Nederlandse woningbouwtraditie. Maar in Nederland staat de corporatiesector juist zwaar onder druk.

"Er is natuurlijk van alles gebeurd het laatste decennium. Dat heeft geleid tot een stevige hervorming van de sector en een beperkter werkgebied. Maar laten we het kind niet met het badwater weggoien. Ik kom zelf uit Zeeland en groeide op achter een Deltadijk. Ik durf de stelling aan dat de sociale woningbouw voor Nederland van even grote waarde is geweest als het Deltaplan. Door de productie

van grote aantallen betaalbare goede woningen leven mensen gezonder en worden ze ouder. Je kunt het moeilijk hard maken met cijfers, maar ik geloof dat het levens heeft gered. En net als de waterbouwkundige kennis van het Deltaproject moeten we onze inzichten en praktijkervaring delen met de rest van de wereld."

Wat zijn de belangrijkste inhoudelijke thema's van het festival?

De belangrijkste overkoepelende thema's zijn migratie naar de stad, segregatie van wijken en diversificatie van huurderswensen. Welke antwoorden kunnen we op die ontwikkelingen formuleren? Mondiaal is er een trek naar de stad. Hoe en tot op welke hoogte faciliteer je die? Hoe hou je de stad toegankelijk en bereikbaar? Vanwege de populariteit van de stad neemt segregatie toe. Wat doe je daarmee? Dat zijn belangrijke thema's. Wat betreft

De belangrijkste thema's zijn migratie, segregatie en diversificatie

diversificatie: dan gaat het om een toenemende variëteit van zowel woonvormen, woningtypen als huurarrangementen. Wat zijn de ontwikkelingen op dat gebied? We hebben bijvoorbeeld een presentatie van PopUp City, die oplossingen ontwikkelt voor starters die best heel klein willen wonen als het maar midden in de stad is. Het gaat bij dit congres primair om kennisdelen. Wat kunnen we van elkaar leren?"

Welke programmaonderdelen staan al vast?

"Grote evenementen zijn het ISHF Opening Event op dinsdag 13 juni, het Housing Europe congres op donderdag 15 juni en de AFWC jaarbijeenkomst op maandag 19 juni. Verder zullen er evenementen worden georganiseerd door onder andere de Euro-

k als Deltaplan"

pean Federation for Living, de Huurdersvereniging Amsterdam, TU Delft, ENHR, DIGH en de dienst wonen van de gemeente Amsterdam. De meeste evenementen zullen in het Engels zijn, sommige in het Nederlands. Op een enkele uitzondering na vinden alle evenementen plaats in de Spaarndammerbuurt, in en rondom Museum Het Schip." ▢



Van 13 tot 23 juni vindt in en rond Museum Het Schip het International Social Housing Festival plaats. Aan de basis van dit evenement staan de 'founding partners' Aedes, AFWC, Housing Europe, gemeente Amsterdam en Museum Het Schip. Inmiddels werkt een breed spectrum aan nationale en Europese organisaties mee aan het programma, dat bestaat uit congressen, workshops, tours en exposities. Zo integreren de AFWC en Housing Europe (de Europese Aedes) een aangepaste versie van hun jaarcongres in het festival.

Het festival draait primair om kennis delen. Welke bijdragen kan sociale huisvesting leveren aan de grote vraagstukken van deze tijd: toenemende (woon)mobiliteit, trek naar de stad, segregatie en een vraag naar meer diversiteit in woonvormen, woningtypes en wooncontracten?

Maar daarnaast wordt de rijke traditie van de sociale woningbouw gevierd. Op welke manier, dat zal de komende maanden duidelijker worden.

Hoofdsponsor is Vastbouw, de aannemer die momenteel Het Schip restaureert. Andere sponsors zijn de Nederlandse Waterschapsbank en Zig Websoftware.

» socialhousingfestival.com



Architect Pepijn Bakker, organisator van het International Social Housing Festival.



Amsterdam blokkeert door aanpassing van de erfpachtvoorwaarden de bouw van appartementen kleiner dan 40 m² in de vrije sector. Wethouder Ivens (SP) wil het uitknippen van huurders tegengaan. D66 en VVD hebben ernstige bedenkingen tegen het belemmeren van de markt.

DE KWESTIE

Discussieer mee over actuele onderwerpen op ons online FORUM: www.nul20.nl/forum.

Wordt young professional dupe van ban op dure

NEE

Laurens Ivens, wethouder van Wonen

☑ “MINISTER BLOK heeft speciaal voor Amsterdam en Utrecht regels opgesteld die het mogelijk maken dat kleine appartementen van maximaal 40 m² toch in de vrije sector kunnen worden verhuurd. Volgens de minister bouwen beleggers onvoldoende starterswoningen, als die voor lage huren op de markt moeten worden gebracht. Onze waarneming is een andere. Amsterdam heeft een aantrekkelijke woningmarkt met een hoge bouwproductie. Beleggers staan bij ons in de rij om kleine appartementen voor de sociale sector te bouwen. Op dit moment is de bouw van circa zesduizend kleine appartementen voorzien. Die zogeheten Blokhokken hebben we dus helemaal niet nodig; ze zorgen alleen maar voor extreem hogere huren.”

“We kunnen niet in alle gevallen dergelijke bouwprojecten in de vrije sector voorkomen. Een aantal deals is al beklonken. Of ze worden gerealiseerd op eigen grond. Wij kunnen alleen voorwaarden verbinden aan grond in bezit van de gemeente. Kern van onze aanpak is aanpassing van de erfpachtvoorwaarden. Daarin komt te staan dat woningen onder de 40 m² onder de sociale huurgrens moeten blijven. De gemeente zal deze bepaling vijf jaar lang opnemen in de erfpachtcontracten, net zolang als de regels van Blok gelden.”

“Kritiek dat Amsterdam hiermee starters op de woningmarkt die geen toegang hebben tot de sociale huursector en evenmin een huis kunnen kopen in de kou laat staan, gaat volgens mij niet op. Er is nooit een rechtvaardigingsgrond voor absurd hoge huren voor minuscule woningen. Ik ben dan ook blij dat onze juristen een ontsnappingsroute hebben weten te bedenken.”



EERDER IN DE KWESTIE

Beleggers een risico voor Amsterdamse Woningmarkt?

De Amsterdamse woningmarkt is in toenemende mate aantrekkelijk voor beleggers, zowel grote als kleine. Dat drijft de huizenprijzen op en is, zo analyseert ING Economisch Bureau, een risico voor de woningmarkt als diezelfde beleggers meer rendement kunnen behalen in andere sectoren. **Senne Janssen**, senior econoom bij ING, en **Boris van der Gijp**, directeur Strategie en Research bij Syntrus Achmea, reageren. www.nul20.nl/forum

onal kleine studio's?

JA

Reinier van Dantzig, raadslid D66

☐ “WETHOUDER IVENS pakt met een paardenmiddel een probleem aan, maar genereert tegelijkertijd nieuwe problemen met verregaande gevolgen. Als nieuwe woningen kleiner dan 40 m2 standaard in het gereguleerde segment komen, dan zijn middeninkomens de grote verliezers. Dan wordt de keuzevrijheid van Amsterdammers op de woningmarkt ingeperkt. Wanneer iemand met een middeninkomen een kleine woning wil huren, dan moet dat kunnen. Anders rest voor hen alleen de grotere vrije sector huurwoning, maar niet iedereen heeft of wil ‘friends’ om mee te wonen.”

“D66 en VVD vrezen ook dat het voorstel van het college leidt tot een bouwstop voor betaalbare huur binnen de Ring, terwijl er in de stad al zo’n groot tekort is aan vrije sector huurwoningen. De grondprijzen zijn zodanig hoog dat bij een beleid van passende huren alleen nog kleine midden-

huurwoningen marktconform kunnen worden gebouwd. Wij vinden dat de Amsterdamse woningmarkt om meer maatwerk vraagt. Het grondprijnsbeleid moet vaker zodanig zijn, dat pensioenbeleggers en verzekeraars bereid zijn langdurig in Amsterdam te investeren. En dat projecten als de Amsteltower bij het Amstelstation, kleine stadsappartementen met goede voorzieningen op een levendige plek in de stad, mogelijk blijven.”

“Wij vinden ook dat excessen moeten worden aangepakt. De verhuur van studentenwoningen van 30 m2 voor 1250 euro in de maand, zoals in Amsterdam-Noord gebeurt, dat moeten we gewoon niet hebben. Dat kunnen we voorkomen door harde afspraken te maken met ontwikkelaars. Niet zoals het college nu voorstelt, door mensen die te veel verdienen voor een gereguleerde huurwoning uit te sluiten.”



‘Dan bouwen we wel wat groter’

Ronald Huikeshoven, directievoorzitter AM

☐ “ALS COMPACTE woningen niet meer mogelijk zijn, dan maken we de appartementen wel wat groter. Maar een verbod in Amsterdam op de bouw van heel kleine appartementen en studio's voor de vrije sector doet niks af aan de wens van millennials om te delen wat je niet hoeft te bezitten. De groep van 25- tot 34-jarigen is de komende jaren de grootste groeier in onze steden. Als tenminste voor deze *urban millennials* de juiste woningen worden gebouwd. Zij hebben behoefte aan bereikbare koopwoningen, maar vooral ook middeldure huurwoningen.”

“We bouwen nu De Lofts, 212 compacte studio's en tweekamerappartementen in de middeldure huur in het Amstelskwartier. Naast een eigen appartement van gemiddeld 32 m2 beschikken de toekomstige bewoners van De Lofts over diverse

gemeenschappelijke ruimten, zoals een woonkamer, een dakterras, werkruimten en een wasserette. De Lofts is een van onze antwoorden op de toenemende vraag naar middeldure woningen. Millennials hechten minder waarde aan bezit en willen graag delen.”

“Ik weet niet of het financieel haalbaar is wat groter te bouwen. Een grotere woning kent op zich een hogere vastgoedwaarde. Maar of ruimer bouwen gezien de hoge grondprijzen in Amsterdam haalbaar is? Die analyse hebben we nog niet gemaakt. Groter bouwen staat wel op gespannen voet met de noodzaak wonen betaalbaar te houden voor brede groepen. De combinatie van betaalbaarheid en de woonwensen van millennials leidt tot concepten voor compacte woningen met meer voorzieningen buiten de ‘eigen’ vierkante meters.”



Zes lessen voor plannenmakers

Ivan Nio en Wouter Veldhuis zijn mede-auteurs van de recente studie *Nieuw-West: Parkstad of Stadswijk*. Nu gemeente en corporaties de mouwen opstropen voor een vervolg op Operatie Parkstad hebben deze kenners van de Westelijke Tuinsteden nog wel wat wijze raad. Zes lessen voor de gebiedsontwikkelaars.



Ma Braunpad

1. Blijf investeren in landschappen en parken. Nieuw-West had een versleten en ongedifferentieerde groenstructuur. Met de vernieuwing is er veel geïnvesteerd in parken en landschappen. En dit heeft effect: het groen wordt veel intensiever gebruikt. Nu wordt het tijd om de Sloterplas aan te pakken, het kroonjuweel van Nieuw-West.

2. Versterk stadsstraten en pleinen. Van Eesteren was niet de meest gelukkige pleinontwerper. En ook de enkelzijdige stadsstraten zoals de De Vlughtlaan kunnen aantrekkelijker verblijfsplekken worden. Besteed daar aandacht aan. En stimuleer ondernemerschap op die plekken in plaats van dit tegen te werken. Kijk eens hoe het Sierplein een zeer succesvol marktplaats is geworden, dankzij de ondernemers.



Burgemeester Roëllstraat



Omgeving Parmenidesstraat

3. Vernieuw speelplekken. De speelplekken van Aldo van Eyck hebben veel betekend voor de leefbaarheid van buurten. Maar er is veel bezuinigd op het onderhoud van publieke speelplekken. Veel speelplaatsen zijn nu in het private domein beland. Hierdoor is de speelplek niet langer de vanzelfsprekende ontmoetingsplaats voor alle kinderen uit de buurt. Gelukkig worden nu de oude hoven herontdekt als speelplek. Versterk die ontwikkeling.



5. Benut eigen kracht van de bewoners. Er zijn in Nieuw-West grote verschillen tussen buurten. Maar een belangrijke boodschap van ons boek is dat er een stabiele allochtone middenklasse groeit in Nieuw-West: velen daarvan zijn kopers van de nieuwbouw. Ruim 35 procent van de stadsdeelbewoners - 50.000 mensen - is gesetteld niet-westers allochtoon. Zij wonen al langer dan 25 jaar in Nederland of behoren tot de tweede generatie. De kinderen van de migranten en de oorspronkelijke stedelingen hebben we hybride stedelingen genoemd. Hou rekening met die groep in de plannen.



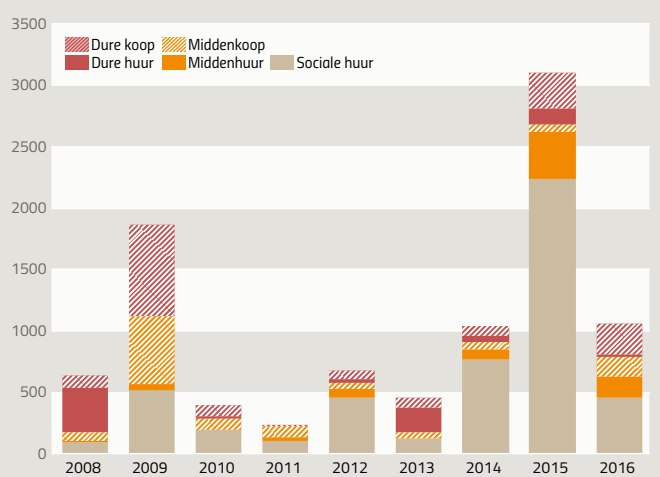
4. Meng met mate. Menging op complexniveau was onderdeel van de stedelijke vernieuwing. Maar die menging blijkt tot veel conflicten en problemen op het gebied van beheer te leiden, in ieder geval bij nieuwbouwcomplexen. Meng dus niet op het niveau van wooncomplex. Bewoners waarderen daarentegen wel diversiteit in ruimtelijke zin: langs stadsstraten, op winkelploinen en in parken. Maak dus homogene complexen in heterogene wijken; meng op een hoger schaalniveau.



6. Koester het pauzeprogramma. De fysieke vernieuwing is stilgevallen, maar er is toch veel gebeurd in de crisisperiode: stadstuinen, broedplaatsen, nieuwe voorzieningen in winkelplinten enzovoort. Dat soort voorzieningen blijkt voor bewoners, maar vooral voor de nieuwe stedelingen - onder wie veel studenten - van groot belang om zich in Nieuw-West thuis te voelen. Voorkom dat deze plekken nu allemaal weer verdwijnen. Wees zuinig op wat je hebt. Dat geldt ook voor het erfgoed.

BOUWPRODUCTIE IN CRISISTIJD

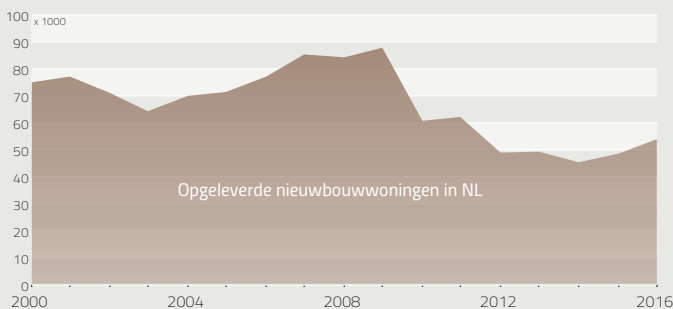
Alles werd anders na de kredietcrisis in september 2008, maar het duurt even voordat de machine van de stedelijke vernieuwing langzamer ging draaien. Voor de bouwproductie in Nieuw-West is 2009 zelfs een topjaar met de bouwstart van 1864 woningen; grotendeels koopwoningen (70%) waarvoor ineens geen markt meer is. Veelzeggend is dat in 2010 het doek valt voor FarWest, terwijl deze ontwikkelcorporatie in 2009 nog bijna zevenhonderd woningen in aanbouw nam. Het is dan ook niet vreemd dat de corporaties in die periode zo'n beetje alle planvorming voor onbepaalde tijd stopzetten. Voor bewoners in vernieuwingsgebieden breken dan onzekere tijden aan. Plannen worden getemporeerd, omgezet, uitgesteld of zelfs definitief afgelast. Niet dat er na 2010 niets meer gebeurt in Nieuw-West. Zelfs op het dieptepunt in 2011 worden nog 233 woningen in aanbouw genomen.



Hoogste woningproductie in vijf jaar

☒ Landelijk groeide in 2016 de bouwproductie met ruim 11 procent ten opzichte van 2015. Er zijn bijna 54.000 nieuwbouwwoningen gereed gemeld in 2016. Het hoogste aantal sinds 2012, aldus het CBS. Dat aantal blijft overigens nog wel ver achter bij de periode vóór de crisis. Tussen 2000 en 2009 werden nog gemiddeld ruim 76.000 nieuwbouwwoningen per jaar toegevoegd. Sinds 2010 daalde dit aantal flink. Het dieptepunt lag in 2014, toen slechts 45.000 nieuwbouwwoningen werden opgeleverd. De CBS-cijfers over 2016 zijn van half januari en voorlopig. In mei komen de definitieve cijfers beschikbaar. Die zullen vermoedelijk flink hoger uitvallen, gelet op correcties die NUL20 van diverse gemeenten heeft doorgekregen. Amsterdam heeft bijvoorbeeld volgens eigen opgave 6.315 woningen opgeleverd, terwijl het CBS uitkomt op 5.038.

In Amsterdam staan nu 428.000 woningen, bijna 6 procent van de Nederlandse woningvoorraad. In Nederland stonden op 1 januari bijna 7,7 miljoen woningen.



Bij het ter perse gaan van deze NUL20 waren er nog geen cijfers over het aantal bouwvergunningen over heel 2016 bekend-gemaakt. In het derde kwartaal steeg het aantal vergunde nieuwbouwwoningen voor het eerst in een jaar tijd. Voor bijna 14.000 nieuw te bouwen woningen werd een vergunning afgegeven, ruim 31 procent meer dan in dezelfde periode in 2015.

Meer duinen in Almere

☒ Het landschapsgebied DUIN in Almere slaat aan. De gemeente wil daarom het duinlandschap aan het IJmeer verder uitbreiden. De hoogbouw in het centrum van Kop Zuid komt daarmee niet aan de rand van de duinen te liggen, maar er tussen-in. Almere heeft hiervoor een plan gemaakt samen met Amvest (ontwikkelaar DUIN) en Den Daas (eigenaar van Marina).

Het gecreëerde duingebied heeft aantrekkingskracht. Zuiderduin is inmiddels bewoond en van de 38 woningen in Noorderduin die nu in verkoop zijn, is inmiddels bijna de helft verkocht.

Naast eengezinswoningen worden in DUIN ook koop- en huurappartementen, deels in de sociale sector, gerealiseerd. Verder komen er zelfbouwkavels in het bos. De komende jaren zullen er ongeveer 3.000 woningen in het gebied worden gebouwd.

Kop Zuid is het centrumgebied van DUIN. Hier is ruimte voor horeca, winkels en hoogbouw. De eerste appartementengebouwen zijn in aanbouw. Ook in dit centrumgebied wil de gemeente de voor dit landschap zo kenmerkende hoogteverschillen en slingerende wegen doorzetten. De hoge dijk verdwijnt dan in het duin.



Eigen Haard actief in Haarlemmermeer

☒ Eigen Haard gaat sociale huurwoningen bouwen in de gemeente Haarlemmermeer. Gemeente en Woningstichting hebben afspraken gemaakt voor de bouw van vier- tot vijfhonderd sociale huurwoningen in de komende vijf jaar. De corporatie gaat gelijk uit de startblokken. Nog dit jaar worden tweehonderd tijdelijke woningen voor statushouders gerealiseerd in het Lincolnpark in Hoofddorp.

Eigen Haard krijgt bouwlocaties in Zuidrand R-net en Lincolnpark, beide in Hoofddorp Zuid-Oost. Bij beide locaties streeft de gemeente naar minstens dertig procent sociale woningbouw. Op de Zuidrand R-net locatie gaat het om circa 50 woningen en in Lincolnpark om circa 250 woningen.

Helemaal nieuw in Haarlemmermeer is Eigen Haard niet. De Amsterdamse corporatie ontwikkelt ook plannen voor circa 250 sociale huurwoningen op Landgoed Wickevoort in Cruquius.

Wethouder Tom Horn (Wonen): "De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ruim zeven jaar. Samenwerking met Eigen Haard leidt tot een belangrijke uitbreiding van het aanbod aan de onderkant van de woningmarkt." Hij is blij niet meer alleen afhankelijk te zijn van Ymere: "Begrijp me goed. Ymere is een goede partner, maar hun slagkracht is de laatste jaren verminderd, terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen alleen maar is gegroeid."

Bouwlocaties corporaties worden weer verdeeld

☒ De verhouding tussen de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties wordt op een andere leest geschoeid. Het uitgeven van ontwikkelrechten behoort tot het verleden. Alle nieuwe bouwlocaties voor sociale huurwoningen worden weer ouderwets verdeeld onder de corporaties. Maar zij kunnen daar geen claims aan ontlenen. Dat betekent dat de gemeente locaties kan terugnemen als de corporatie er binnen de gestelde termijn geen gebruik van maakt. Het idee is dat de corporaties gezamenlijk in AFWC-verband voorstellen doen voor de verdeling van de beschikbare locaties. De gemeente mag daar van afwijken.

Er is voor diverse nieuwe bouwlocaties al een verdeling gemaakt. Zo gaan de Alliantie en Ymere bouwen op het Centrumeiland van IJburg en Rochdale op Kop Zuidas. Voor de nieuwe hoogbouw-wijk Sluisbuurt op Zeeburgereiland staan Ymere, Stadgenoot, Eigen Haard, DUWO en de Alliantie op de rol.

De Amsterdamse corporaties willen hun productie verdubbelen naar 2.400 woningen per jaar (inclusief studentenwoningen). De gemeente stelt alle locaties voor sociale huurwoningen exclusief aan woningcorporaties beschikbaar.

Nieuwe kavels voor 1274 woningen

☒ Amsterdam brengt dit jaar dertien nieuwe kavels op de markt, maar ruimte is voor zo'n 1.275 koop-, middenhuur- en sociale huurwoningen. De nieuwe bouwlocaties liggen vooral in Oost en Nieuw-West. De grootste bouwlocatie uit het tenderprogramma 2017 is kavel O op Sloterdijk (323 woningen). De gemeente verwacht dat de kavels in de loop van 2018 of 2019 in aanbouw worden genomen.

De totale planvoorraad voor 2017 bestaat uit bijna 14.000 woningen. Ook voor de jaren daarna is er genoeg in ontwikkeling om de beoogde productiedoel van minimaal 5.000 per jaar te halen. Wel zijn er nog onvoldoende middeldure huurwoningen opgenomen in al vastgelegde programma's, maar volgens het college is er nog voldoende ruimte om de beoogde productie van minimaal 1.000 per jaar te halen.

Overigens worden lang niet alle woningen uit de planvoorraad ook daadwerkelijk dat jaar in productie genomen. In 2016 zijn er bijvoorbeeld 5.705 woningen in productie genomen, terwijl de planvoorraad uit 10.532 woningen bestond. Zo'n slagingspercentage van ongeveer 54 procent is niet ongebruikelijk.



Eerste zelfbouwkavels Centrumeiland

Illustratie A2 Studio

☒ Tot eind maart kunnen bouwgroepen zich nog inschrijven voor twee kavels op het Centrumeiland van IJburg. Eerder opende al de inschrijving voor de eerste individuele zelfbouwkavels en kavels voor de formule 'samen in het klein'. Het gaat in alle gevallen om woningen van Blok 11, vrij dicht bij de huidige entree tot het Centrumeiland.

Het twee kavels voor bouwgroepen zijn zo'n 1.000 vierkante meter, hebben vijf bouwlagen en zijn geschikt voor 25 tot 28 woningen per kavel. De prijs per kavel is ruim 2 miljoen euro. Centrumeiland, onderdeel van IJburg, wordt een zelfbouwbuurt met een stedelijke dichtheid en sfeer.

Woontorens bij Arena

☒ Het Nederlandse Provast en First Sponsor Group uit Singapore gaan drie nieuwe woontorens met voorzieningen ontwikkelen pal tegenover de Arena in **Amsterdam-Zuidoost**. Volgens vakblad PropertyNL zou het gaan om zeshonderd woningen en voorzieningen. De architect wordt ZZDP Architecten, maar veel meer is er nog niet bekend.

Het bedrijvenpark Amstel III staat aan de vooravond van een groot-schalige transformatie. Er worden

de komende jaren duizenden woningen in aanbouw genomen. Wat helpt bij de omvorming naar een gemengde woonwerkwijk is dat ook aan de randen belangrijke herontwikkelingen plaatsvinden: het Amstelskwartier, de Kop Weespertrekvaart en de voormalige Bijlmerbajes. Daarnaast krijgt de ontwikkeling van de zone tussen Amstelskwartier en de Arena vaste vorm: de Nieuwe Kern, een nieuwe woonwijk op het grondgebied van de gemeente Ouder-Amstel.

Kleine huurappartementen in Amstelskwartier

☒ Van wethouder Ivens mag het niet meer: kleine dure appartementen ontwikkelen. Maar AM was er tijdig bij met een bouwplan voor De Lofts: 212 kleine studio's (32 m²) en tweekamer-appartementen in het Amstelskwartier in Amsterdam-Oost.

De woningen van De Lofts zijn klein, maar de toekomstige bewoners beschikken over diverse gemeenschappelijke ruimten, zoals een woonkamer, een dakterras met uitzicht over de

stad, een 'hotspot' met werkruimten en een wasserette.

Volgens directievoorzitter Ronald Huikeshoven van AM beantwoordt De Lofts daarmee aan een grote vraag: "Met name 'millennials' kopen op late leeftijd een huis. Zij hechten minder waarde aan bezit en willen graag voorzieningen delen." Medio 2017 start de bouw. Er hebben zich al duizend kandidaat-huurders voor het gebouw aangemeld, aldus AM.



Een van laatste grote locaties in Centrum gaat in ontwikkeling

Woningbouw op Oosten

Grondeigenaar Stadgenoot doet dit voorjaar acht kavels op eiland Oostenburg in de verkoop. Bijzondere eis: marktpartijen die de corporatie helpen aan nieuwe sociale huurwoningen elders, genieten de voorkeur. { BERT POTS }

☐ VOOR DE TRANSFORMATIE van Oostenburg naar een bijzonder woon- en werkgebied gelden vier belangrijke kernwaarden: eiland, contrastrijk, levendig en stoer, zo zegt Peter Kramer, directeur Vastgoed en Ontwikkeling van Stadgenoot. “Wij streven naar een samenhangende identiteit. Oostenburg moet een eiland blijven. Het tweede is contrast: de nieuwbouw zal sterk variëren. Hoog, laag, dik, dun. In ons gebied komen vier torens van maximaal 52 meter hoog. Drie om in te wonen en één hotel. Levendigheid zal moeten worden gevonden in de materialisatie. We willen geen eentonige gevelwanden. En stoer gaat over de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.”

GESCHIEDENIS

Oostenburg werd in de Gouden Eeuw aangelegd om de *Vereenigde Oostindische Compagnie* ruimte te bieden voor haar scheepswerven. In de negentiende eeuw bleek het eiland een ideale locatie voor zware industrie. Een groot deel van de oude werkplaatsen en kantoren is verdwenen, maar de industriële geschiedenis blijft zichtbaar door behoud van onder meer de Van Gendthallen en één van de Werkspoorhallen.

GESCHIEDENIS LEVEND

Volgens Kramer laten de plannen voor Oostenburg zich niet onmiddellijk vergelijken met een bestaande plek in Amsterdam. “Kattenburg is eerder helemaal kaal geslagen, maar op Oostenburg behouden we het contrast. Daar staan gro-

te monumentale gebouwen (Van Gendthallen en Werkspoorhal) en het enorme INIT-gebouw, maar handhaven we evengoed restaurant Rosa & Rita in de voormalige Stork-kantine. Ook Amsterdam Roest blijft. In de inrichting van de openbare ruimte proberen wij het industriële karakter van weleer te handhaven. En ontwikkelaars krijgen de mogelijkheid bouwmaterialen uit één van de afgebroken hallen opnieuw te gebruiken. Ook dat is een manier om de geschiedenis levend te houden.”

In het gebied kan op eigen grond voor maximaal 133.000 m² aan woningen worden bijgebouwd. Twintig procent van die oppervlakte (drie- tot vierhonderd woningen) is bestemd voor de bouw van sociale huurwoningen. Zes procent van het bouwoppervlak (negentig tot honderd woningen) is bestemd voor de ontwikkeling van betaalbare huurwoningen in het middensegment. “Wij willen zowel het sociale programma als middensegment huurwoningen voor onze rekening nemen. Die laatste - commerciële - activiteiten gaan we op de juiste manier scheiden van de maatschappelijke opgave.”



burg

GEEN KLEINE STUDIO'S

Kramer: "In Amsterdam gaan veel kavels voor het middensegment weg voor de hoogste grondprijs. Dat leidt tot de bouw van heel kleine studio's. Stadgenoot wil juist op Oostenburg voor de vrije sector bouwen om de doorstroming uit de sociale woningvoorraad te bevorderen. Dat lukt niet als de woningen kleiner zijn dan zeventig of tachtig vierkante meter."

Hij verwacht in de loop van 2018 met de bouw van de eigen complexen te kunnen beginnen. De precieze invulling van het programma is nog onderwerp van interne studie. "We zullen zeker niet alleen voor jonge stedelingen bouwen, maar denken ook na over nieuwe 'mede-woonconcepten': woningen voor ouderen met gemeenschappelijke logeervoorzieningen."

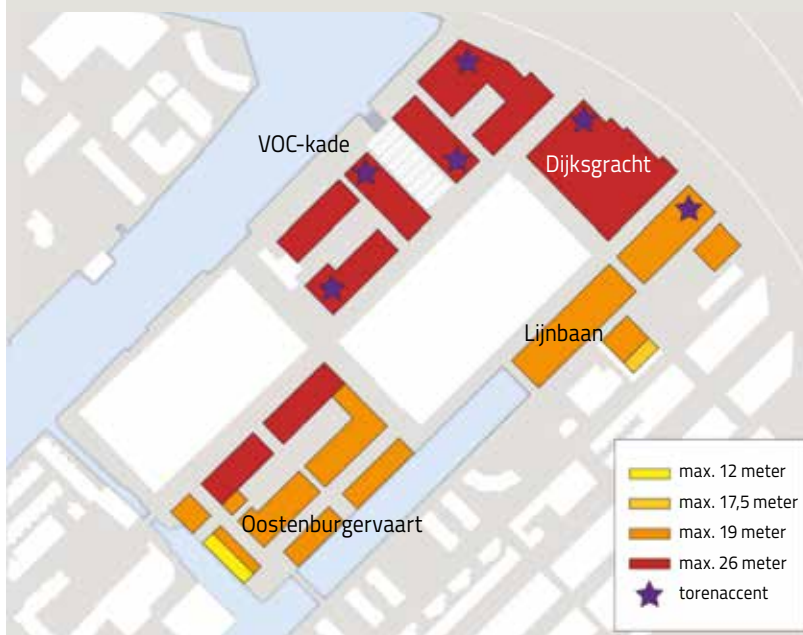
De rest van het bouwprogramma laat Stadgenoot graag over aan de markt. Kramer verwacht

☒ 'Wij willen juist grote woningen bouwen voor het middensegment'

in het voorjaar te beginnen met de verkoop van de eerste bouw kavels. Daarvoor gaat Stadgenoot in gesprek met de veertig tot vijftig binnen- en buitenlandse partijen die zich eerder bij de cor-

PROGRAMMA MET 1500 WONINGEN

Op de kale kavels en tijdelijke parkeerterreinen rondom het INIT-gebouw mag een nieuwbouwprogramma van circa 1500 woningen, een hotel en een 'parkeerhuis' worden gerealiseerd. Drie bouwvelden zijn sinds eind 2008 in bezit van Stadgenoot. Het vierde veld (Oostenburgervaart) is afgelopen najaar al door het Rijksvastgoedbedrijf in de markt gezet. Sinds de zomer van 2016 is het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg definitief. Komend jaar staat in het teken van verkoopprocedures en de formele vaststelling van de uitwerkingsplannen. Uiterlijk in 2023 moet het nieuwe Oostenburg afgerond zijn.





Peter Kramer:
"Oostenburg moet een eiland
blijven. En de nieuwbouw zal sterk
variëren. Hoog, laag, dik, dun."

poratie hebben gemeld. Daaronder bevinden zich de grote Nederlandse ontwikkelaars en institutionele beleggers. Ook een Amerikaanse partij heeft interesse getoond. Verder is er eventueel ruimte voor collectief particulier opdrachtgeverschap. De levering van de eerste percelen is voorzien eind dit jaar. "We doen een voorselectie. Daarbij gaat het erom of een partij voldoende solvabel is, of de grond onvoorwaardelijk kan worden afgenomen en welke filosofie zij aanhangen."

KOPPELVERKOOP

"Niet op de laatste plaats willen we weten of zij op een concrete manier partner kunnen worden in de uitbreiding van onze woningportefeuille. We willen ons dus mede laten betalen in nieuwe sociale huurwoningen elders in de stad. Stadgenoot wil haar woningportefeuille jaarlijks met vijfhonderd woningen laten groeien, maar beschikt daarvoor nog niet over voldoende bouwlocaties."

Deze vorm van 'koppelverkoop' is door Kramer zelf bedacht. "Amsterdam hecht wel aan de bouw van gemengde wijken, maar de gemeente biedt bij de eigen gronduitgiftes betrekkelijk weinig ruimte

voor sociale woningbouw. Daardoor wordt er minder voor het sociale segment gebouwd, dan voor de stad wenselijk zou zijn. Wij willen sociale huur toevoegen. Daar zijn we voor als woningcorporatie. En dat kan ertoe leiden dat een partij met een heel mooi plan voor Oostenburg, maar zonder grondposities elders, toch niet in aanmerking komt."

RIJK GAAT VOOR HOGE GRONDPRIJS

Een bouwveld op het terrein is van het Rijk. Kramer: "Het Rijksvastgoedbedrijf gaat bij de verkoop daarvan helaas vooral voor de hoogste prijs, maar ook daar zal deels voor de sociale sector moeten worden gebouwd. Die woningen zouden wij graag in portefeuille nemen. Wellicht kunnen wij met de toekomstige koper tot een uitruil van bouwgrond komen."

Naast woningbouw is sprake van hotelontwikkeling, de bouw van een 'parkeershuis' en nieuwe voorzieningen. "Aan het water verrijst een hotel-toren met circa driehonderd kamers. De bouw van een hotel komt voort uit de aankoop van de grond. Heijmans had al een afspraak gemaakt

☒ 'Het Rijksvastgoedbedrijf gaat helaas vooral voor de hoogste prijs'

over de bouw van een hotel. Inmiddels hebben wij daarover een conceptovereenkomst afgesloten. De bouwrijpe grond wordt komend half jaar opgeleverd. Verder halen we de bouw van een parkeervoorziening naar voren. De gesprekken over verkoop aan een belegger en exploitatie zijn inmiddels gaande. En we denken na over een creatieve invulling van de Werkspoorhal. Met de buurt is de afspraak gemaakt om de hal zoveel als mogelijk een open karakter te geven met kleinschalige industrie, creatieve bedrijvigheid en kleinschalige horeca." □





Obsessieve verzamelwoede leidt vaak tot ernstige woningvervuiling

Van computeronderdelen tot oude kranten

Corporaties zien de overlast van verwarde huurders toenemen. Een deel daarvan zorgt voor ernstige woningvervuiling. Volgens de Amsterdamse GGD gaat het jaarlijks om enkele honderden gevallen. De Amsterdamse corporaties, de stadsdelen en de GGD streven naar betere samenwerking met de zorginstellingen. {JANNA VAN VEEN }

☑ JE HEBT ZEER verschillende soorten vervuilers, benadrukt Michael Willemsen. Hij is teamleider Vangnet en Advies van de GGD en sociaal-psychochiatrisch verpleegkundige. “Je hebt woningen die vervuild zijn omdat de bewoners de boel verwaarlozen. Dit heeft vaak een achterliggende oorzaak als het verlies van een partner of werkloosheid en verslavingsproblemen. Die mensen kunnen vaak effectief door het Leger des Heils of Cordaan worden geholpen. Na een flinke schoonmaakbeurt en eventuele zorgtoewijzing krijgen zij vaak hun leven weer op de rails.”

Veel moeilijker om aan te pakken zijn de verzamelaars die lijden aan een obsessieve drang (hoarding disorder). Willemsen: “Behandeling van deze aandoening staat nog in de kinderschoenen, al komt er wel steeds meer aandacht voor. Zoals op de afdeling Angststoornissen van het AMC. In geval van hoarding is het zaak om vroeg te signaleren dat we met verzamelwoede te maken hebben, zodat een behandeling gestart kan worden. Belangrijkste doel daarbij is dat de verzamelaar inzicht krijgt in zijn of haar eigen gedrag. Obsessieve verzamelaars vinden het namelijk heel gewoon dat hun woning vol ligt met bijvoorbeeld honderden

losse jaargangen van kranten. Dat er sprake kan zijn van brandgevaar komt niet bij ze op.” Woning-

☑ **Woningvervuiling is ook al zo oud als de weg naar Rome**

gen worden bovendien onbegaanbaar en zijn niet meer schoon te houden.

De taak van de GGD is volgens Willemsen vooral om mensen die dat nodig hebben naar de juiste zorginstantie te leiden. “Maar er zijn verschillende obstakels die dat in de weg staan. Er zijn de notoire zorgmijders. Maar vaak zijn procedures zo ingewikkeld dat wie wel hulp zoekt, door de bomen het bos niet meer ziet. Daar moet verandering in komen.”

MINDER RECIDIVE IN ROTTERDAM

Chanti Tjon-A-Joe, medewerker van Stadgenoot, deed vorig jaar in opdracht van de Amsterdam-

WONINGVERVUILING

482

meldingen

30

gedwongen opruimingen

4

ontruimingen



Michael Willemsen, teamleider Vangnet: "Er zijn de notoire zorgmijders. Maar vaak zijn procedures zo ingewikkeld dat wie wel hulp zoekt, door de bomen het bos niet meer ziet."

se Federatie van Woningcorporaties onderzoek naar de aanpak van woningvervuiling in de vier grote steden. Een van de uitkomsten was dat Amsterdamse vervuilers vaker recidiveren dan die in Rotterdam. Willemsen: "Uit dat onderzoek zou blijken dat in Rotterdam meer naar het individu wordt gekeken en dat wij vooral aan rampenbestrijding doen. Met die laatste constatering ben ik het niet eens. Maar het is waar dat de monitoring van woningvervuilers beter kan en dat

VAN MELDING TOT ONTRUIMING: ZO ZIT HET

De meeste meldingen bij de meldpunten Wonen en Zorg komen van omwonenden. Zij klagen bijvoorbeeld over stankoverlast of ongedierte. Woningcorporaties en politie melden meestal rechtstreeks aan de GGD.

De meldingen worden beoordeeld door de inspecteurs Hygiënisch Woningtoezicht (HWT) in samenspraak met de sociaal-psychiatisch wijkverpleegkundige. Bij een serieuze melding doen ze dat ook ter plekke. Het belangrijkste criterium voor ingrijpen is de veiligheid van bewoner en omwonenden.

De inspecteurs proberen in eerste instantie de bewoner te bewegen zelf op te ruimen. Als dat niet werkt, wordt een beroep gedaan op Cordaan of het Leger des Heils. Wanneer de huurder niet in beweging komt, kan er uiteindelijk met bestuursdwang een schoonmaakteam naar binnen worden gestuurd. Na ongeveer een half jaar is er een nacontrole om herhaling te voorkomen. De psychiatisch wijkverpleegkundige en de wijkagent houden ondertussen een oogje in het zeil.

Regelmatig vervallen bewoners in oude gewoonten. De ultieme remedie is dan ontruiming.

☞ Aedes: 'De begeleiding van bewoners met verward gedrag moet beter. Dat vermindert escalatie en overlast in de buurt'

BESTAAT VERWARDE PERSOON WEL?

Niet alleen Aedes maar ook de politie meldt een toename van het aantal 'verwarde personen'. Verwarde personen zijn in zekere zin een hype, stelt GGZ-onderzoeker Bauke Koekkoek in zijn boek 'Verward in Nederland'. Dat het aantal verwarde mensen onrustbarend stijgt door bezuinigingen op de geestelijke gezondheidszorg, mist volgens hem elke feitelijke onderbouwing. 'Verward' is een nieuw containerbegrip waar de demente oudere onder valt, maar ook een verslaafde, een verstandelijk gehandicapte, iemand die door het lint gaat na het verliezen van een baan of een relatie. Slechts 30 procent zou echt een psychische stoornis hebben.

er effectievere nazorg plaats moet vinden. Maar daarvoor moeten de instanties wel beter samen gaan werken."

De teamleider vindt dat de GGD zeggenschap moet houden over deze problematiek. "De GGD bestaat al sinds het begin van de twintigste eeuw. En woningvervuiling is ook al zo oud als de weg naar Rome. Wij hebben de beste expertise wanneer het om dit soort excessen gaat. Mensen zien ons vaak alleen in het extreme geval dat we met een container voor een woning staan en de boel leegruimen. Maar dat is juist hetgeen we zo lang mogelijk willen vermijden."

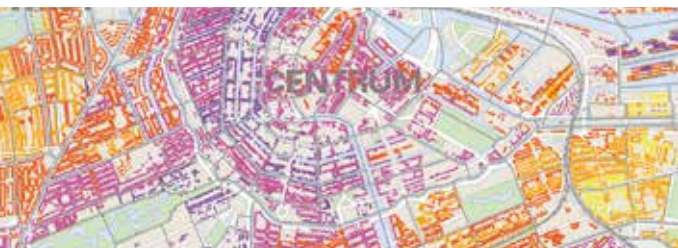
EERDER INGRIJPEN?

Corporaties pleiten voor betere samenwerking met maatschappelijke organisaties, niet alleen voor vervuilers maar voor problematische huurders in het algemeen. "De zorg voor en begeleiding van zelfstandig wonende mensen die verward gedrag vertonen, moet beter. Dat vermindert escalatie en overlast in de buurt", schreef de branchevereniging Aedes in januari aan de Kamer. Woningcorporaties zien de overlast van verwarde huurders toenemen, aldus Aedes.

Willemsen: "We zijn in gesprek met Cordaan over het eerder kunnen aanbieden van laagdrempelige zorg. Bovendien gaan we samen met de Alliantie een aantal casussen onderzoeken waarbij de toeleiding naar zorg te wensen overliet. Van daar uit kunnen we kijken of we meer kunnen doen aan het zorgaanbod. Het streven is om het aantal opruiming te verminderen."

Het aantal meldingen van woningvervuiling is de afgelopen jaren gestegen. Volgens Willemsen heeft dat ook te maken met een toename van het aantal meldpunten. In 2016 kwamen er in de gezondheidsregio Groot Amsterdam 482 meldingen binnen. Bij 15 procent daarvan bleek geen sprake van een risico. Er worden ongeveer dertig woningen per jaar gedwongen opgeruimd en in slechts drie of vier gevallen wordt tot ontruiming en opzegging van het huurcontract overgegaan. Voor die mensen wordt een plek gezocht bij een instantie voor beschermd wonen. ▢

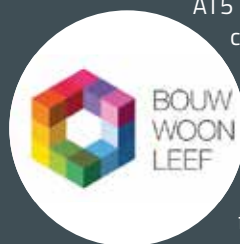




BUURTSTRAATQUOTES

Het zal niemand zijn ontgaan dat Amsterdam het erfpachtstelsel wil wijzigen. De nieuwe canon of de afkoopsom van toekomstige erfpacht is gebaseerd op een berekening waarin de buurtstraatquote (BSQ) een belangrijke rol speelt. Deze varieert sterk per buurt en woningtype, zoals op deze interactieve kaart goed te zien is: <http://maps.amsterdam.nl/grondwaar-de/?LANG=nl>

BOUW WOON LEEF



AT5 zendt sinds enige tijd mini-documentaires uit over bouwen en wonen in de regio Amsterdam. Steeds een serie van drie over hetzelfde thema. De filmpjes worden vervolgens verwerkt in een langere documentaire. De filmpjes zijn te zien op de video-pagina van NUL20 (www.nul20.nl/video) en op het YouTube-kanaal van Bouw Woon Leef.

Nieuwste serie: de internationalisering van de stad.

TRACY IN NEDERLAND

Journaliste en architectuurcritica Tracy Metz maakt multimediatours over de thema's Wonen, Water en Vrije Tijd. Je zweeft met Google Earth over Nederland, langs en door de tekst-tekeningen van Rothuizen en je hoort onderwijl een verhaal van Metz met interviews. In de de tour 'Wonen' aandacht voor de bouw van de Bijlmer. Met socioloog Arnold Reijndorp, architect en Bijlmer-believer Pi de Bruijn en fotograaf Theo Baart. <http://tracyinnederland.nl/wonen>



Nieuw-West: Parkstad of Stadswijk

☐ Het stereotiepe beeld van Nieuw-West is dat van een probleemwijk, terwijl de Westelijke Tuinsteden de omvang en de diversiteit hebben van een grote provincieplaats. Voor wie meer wil weten van de ontwikkelingen in het stadsdeel is er nu 'Nieuw-West: Parkstad of Stadswijk'. De prettig geschreven studie is grotendeels van dezelfde auteurs - Ivan Nio, Arnold Reijndorp en Wouter Veldhuis - die in 2008 tekenden voor de fijnmazige analyse 'Atlas Westelijke Tuinsteden Amsterdam'.

De auteurs beschrijven de resultaten en het effect van de stedelijke vernieuwingsoperatie. Ze beperken zich niet tot de kwantificeerbare resultaten, maar leggen ook relaties tussen fysieke en sociale veranderingen. Ze onderscheiden daarbij de 'geplande' en de 'geleefde' stad. De auteurs hebben oog voor de effecten van de vernieuwingsoperatie én de eigen dynamiek in het stadsdeel. Zij laten zien hoe en waar de diversiteit toeneemt en zich een nieuwe middenklasse vestigt en ontwikkelt. Parkstad, als modernisering van de tuinstad, was de inzet van de plannenmakers. Maar tegelijkertijd wordt Nieuw-West - bij uitstek in de ringzone - stedelijker, meer een stadswijk. Hoe gaat dat verder? Vier buurten beschrijven ze op detailniveau: Zuidwest Kwadrant (Osdorp), Delflandpleinbuurt en Staalmanpleinbuurt (Slotervaart), Dudokbuurt en Van Tijenbuurt (Slotermeer).

De studie geeft een genuanceerd perspectief op de vernieuwing van Nieuw-West, waarbij een groeiende waardering voor het erfgoed botst met sloop/nieuwbouwplannen, waarin planmatige stedelijke vernieuwing strijdt én samen gaat met de autonome kracht van haar bewoners. En waar inmiddels de druk op de woningmarkt ook voelbaar is en gevolgen heeft. Het krachtenveld is in het stadsdeel daardoor snel aan het wijzigen. Indrukwekkende studie.

Nieuw-West: Parkstad of Stadswijk. De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden Amsterdam. Auteurs: Ivan Nio, Arnold Reijndorp, Wouter Veldhuis, Anita Blom, Hein Coumou. Uitgever Trancity. €26,50



'Jongens, maak het maar mooi'

📖 **'Jongens, maak het maar mooi'. Stadsontwikkelaar en ambtenaar in Amsterdam 1963 – 1986** is het persoonlijke verhaal van Max van den Berg, hoofd-ambtenaar bij Publieke Werken die meer invloed had dan menig wethouder. Hij wil met dit boek het beeld bijstellen dat Publieke Werken in de jaren zestig en zeventig een op hol geslagen sloopmachine werd, maar daarin slaagt hij maar ten dele. 'Jongens, maak het maar mooi' (een uitspraak van zijn mentor Van Eesteren) is voor de buitenstaander wellicht wat saaie kost, vanwege de vele opsommingen van beleidsplannen, -notities en ontwerpen waaraan Van der Berg heeft meegewerkt. Het meest smeug zijn herinneringen aan sommige wethouders, waarbij die aan de voortdurend vloekende Jan Schaeffer eruit springen.

Max van den Berg. Uitgever: Thoth. €22,50



Canon Volkshuisvesting

📖 De **Canon Volkshuisvesting** is ook in boekvorm verschenen. Eerder verscheen al een digitaal platform waar aan de hand van 25 vensters de grote lijnen van de moderne volkshuisvestingsgeschiedenis werden geschetst. De fraai geïllustreerde papieren versie voegt veel leesgenot toe. Het voert de lezer in prettig geschreven artikelen langs de hoogtepunten, dieptepunten en bijzonderheden van het wonen in Nederland vanaf de negentiende eeuw en de rijke historie van de sociale woningbouw. Niet eerder werd deze geschiedenis zo overzichtelijk en toegankelijk gepresenteerd.

Redactie: Jos van der Lans, Margriet Plug en Wouter Beekers. Uitgever: Vereniging Canon sociaal werk. €16



Perspectieven voor het middensegment

📖 Nieuwbouw gaat het grote tekort aan huurwoningen voor middeninkomens niet oplossen. Dat constateert het Planbureau voor de Leefomgeving in een beleidsstudie waarin scenario's worden doordacht om het middensegment te vergroten. Het PBL verkent daarin vooral opties om sociale huurwoningen voor middeninkomens beschikbaar te krijgen.

PBL: *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*



Dynamiek van corporatiehuurders

📖 Bijna de helft van de huurders van corporatiewoningen stroomt binnen vijf jaar na verhuring door naar een volgende woning. Veranderingen in hun huishouden spelen daarbij een grote rol, zo blijkt uit onderzoek van RIGO in onder meer de Amsterdamse regio. Zie onze Barometer op de achterpagina.

'Dynamiek van corporatiehuurders'. (Rigo.nl). Opdrachtgevers: Stadsregio Amsterdam, BZK en Corpovenista.



Sociale huur: toch wel doorstroming

Twee op de vijf corporatiehuurders (42%) zijn vijf jaar na het betrekken van de woning verhuisd. Veranderingen in hun huishouden spelen daarbij een grote rol. Dat blijkt uit een onderzoek van RIGO naar de dynamiek van corporatiehuurders in de regio's Amsterdam, Haaglanden en Rijnmond die in de periode 2002-2015 zijn gevolgd.

ONDERZOEKER STEVEN KROMHOUT keek naar kenmerken van de huurders, zoals leeftijd, inkomen, inkomstenbron, afkomst, huishoudensamenstelling, en kenmerken van de woning (grootte, aantal kamers) in relatie tot de dynamiek van de huurders op de sociale woningmarkt.

Leeftijd blijkt een belangrijke factor te zijn in de verhuisdynamiek. Dat is te zien in de grafiek hiernaast.

Hoe jonger de huurder, hoe sterker de verhuisgeneigdheid. Dat is logisch, want in het leven van jongeren verandert er vaak veel: het inkomen stijgt, ze gaan samenwonen en krijgen mogelijk zelfs gezinsuitbreiding. Dan is het woninkje al snel te klein. In de leeftijdscategorieën tussen 35 en 75 jaar is de verhuisgeneigdheid aanzienlijk minder, terwijl 75-plussers weer relatief vaak uit de woning vertrekken, mede door overlijden of opnames in zorginstellingen.

SCHEEFHEID

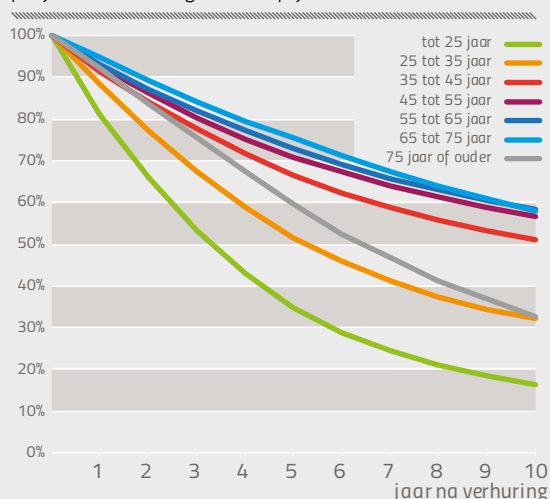
RIGO-onderzoeker Steven Kromhout boog zich ook over het veelbesproken (goedkope) scheefwonen. De gebruikte gegevens zijn van huurders die zijn ingetrokken in de periode 2006-2012. In 2011 is de door de EU opgelegde 90-procentstoewijzingsnorm ingevoerd, waardoor het aandeel verhuuringen aan hogere inkomens wordt beperkt. Maar in de jaren daarvoor was de toewijzing aan 'scheefwoners' al aan het afnemen. Omgekeerd nam het aantal toewijzingen met dure scheefheid (te hoge huur voor het inkomen) juist toe. Daarom werd in 2016 de passendheidsnorm ingevoerd.

Van de 20 procent goedkope scheefwoners bij toewijzing (nu mag slechts 10% goedkoop scheef worden toegewezen) is na vijf jaar een derde vertrokken. Van de overblijvers behoort een derde door daling van het inkomen weer tot de doelgroep. Van de oorspronkelijke huurders in de doelgroep is na vijf jaar bijna 40 procent vertrokken. Van de overgeblevenen is 13 procent goedkoop scheef gaan wonen door een stijging van het inkomen.

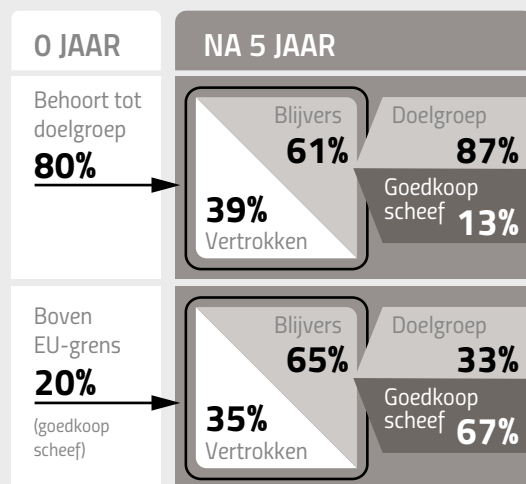
In het staafdiagram is te zien dat goedkope scheefheid vooral plaatsvindt bij grote woningen. Ook vinden daar de meeste verschuivingen plaats, van doelgroep naar goedkope scheefwoner, maar ook andersom. Jonge huishoudens die bij toewijzing tot de doelgroep behoren hebben een relatief grote kans een goedkope scheefwoner te worden als ze vijf jaar in hetzelfde huis blijven wonen. De kans wordt groter wanneer het gaat om een stel (met of zonder kinderen), hoogopgeleiden (of student) en autochtonen. Ouderen daarentegen maken eerder de omgekeerde gang: op latere leeftijd gaan ze behoren bij de doelgroep van de sociale huursector. De kans daarop is groter bij een eenouderhuishouden, bij laagopgeleiden en bij allochtonen met een niet-westerse achtergrond.

Bron: 'Dynamiek van corporatiehuurders'. Het rapport is te downloaden van Rigo.nl

RESTERENDE HUURDERS
per jaar na verhuring, naar leeftijdsklasse



DYNAMIEK VAN NIEUWE HUURDERS



VERSCHUIVINGEN DOELGROEP-SCHEEFWONERS
na vijf jaar in dezelfde woning

