

NUL20

WWW.NUL20.NL

SEPTEMBER 2020 #104



NIEUWE GELUIDSREGELS Gooit het Rijk de woningbouw op slot?



DOSSIER SENIORENHUISVESTING

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief, een website met actuele nieuwsverslaggeving en (medewerking aan) debatprogramma's in Pakhuis de Zwijger).

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

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



Woongemeenschappen voor migrantenouderen opnieuw op agenda



Habion opent eerste Liv Inn in Hilversum



Wooncoöperaties voor senioren: zonder woningcorporatie lukt het niet



Drie jaar Akropolis

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

BIJDRAGEN VAN:
Wendy Koops

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

FOTOGRAFIE:
Nico Boink

VORMGEVING:
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
zie info op www.nul20.nl

DRUK:
Vellendrukkerij BDU Barneveld

DOSSIER CORONA



Huurachterstanden blijven voorsnog beperkt

Dip in toestroom buitenlandse studenten

- 4 Verdichting: hoogbouw in Purmerend
- 7 INTERVIEW Jeroen Olthof: "We krijgen nog meer procedures tegen bouwplannen"
- 10 DOSSIER: **SENIORENHUISVESTING NIEUWE STIJL**
- 10 Woongemeenschappen voor migrantenouderen opnieuw op de agenda
- 13 Initiatief Amsterdam: 2000 geclusterde woningen voor senioren
- 14 Habion opent eerste Liv inn in Hilversum
- 15 Wooncoöperaties voor senioren: zonder woningcorporatie lukt het niet
- 17 Drie jaar Akropolis
- 18 Het einde van het friends-contract
- 20 Grote groep singles wordt uitgesloten van sociale huursector
- 22 BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW
- 24 33% WOZ: liberaliseren wordt lastiger
- 26 Theo Baart: visuele zoektocht naar grenzen van de metropool
- 30 CORONA Huurachterstanden blijven beperkt
- 32 CORONA Dip in toestroom buitenlandse studenten
- 34 FORUM
- 35 Aquathermie op het WG-terrein
- 36 LOPENDE ZAKEN
- 38 DE LEESKAMER
- 40 WOONBAROMETER: Hoe zit het nu met die huurverhogingen?



Jeroen Olthof: 'Rijk gooit de boel op slot met nieuwe geluidsregels'



Theo Baart: visuele zoektocht naar grenzen van de metropool



Het einde van het friends-contract



Verdichting in Purmerend



Grote groep singles uitgesloten van sociale huursector

Waar is het misgegaan?

☑ VHET HEEFT VERBAZEND lang geduurd, maar de nieuwe woningnood is eindelijk een kwestie van 'nationaal belang' geworden. 'Woningnood' vinden velen nog altijd een te zwaar aangezette term; relatief weinig Nederlanders slapen immers onder een brug. Maar het aantal geregistreerde daklozen is de afgelopen tien jaar wel verdubbeld, steeds minder werkenden kunnen zich een eigen huis veroorloven en de wachttijden voor een sociale huurwoning blijven oplopen.

Vraag en aanbod zijn kortom volledig uit balans; het officiële woningtekort is nu 330.000. En volgens prognoses gaat dat nog sterk oplopen. Dus woningnood? Jazeker.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Waar het is misgegaan? Zoals altijd is een kluwen van factoren aan te wijzen - waaronder stijgende bouwrijzen, extramuralisering, knellende regelgeving, stapeling van bouweisen, gebrek aan makkelijke bouwlocaties en veel te lage prognoses over de bevolkingsgroei. Daarnaast heeft het landelijke beleid het laatste decennium - of liever het gebrek daaraan - een zeer ongunstige rol gespeeld. De stringente bezuinigingen van het kabinet Rutte-Samsom verergerden de crisis in de hele bouwkolom. Een veeg teken was eerder al de opheffing van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu in 2010. Vervolgens ging in 2012 Stef Blok als 'minister zonder portefeuille' Wonen erbij doen. Die voerde voortvarend de neoliberale bezuinigingsagenda van het kabinet Rutte-Samsom uit met als kern meer marktwerking en decentralisatie. Ruimtelijke ordening werd een vies woord, subsidies zoals de ISV-gelden werden geschrapt, woningcorporaties gingen een belasting op sociale huurwoningen betalen. Nederland was af, klonk het vanuit Den Haag. In de 'Blok-doctrine' kon 'de markt' voortaan wel zorgen voor voldoende woningen. De minister ging er prat op dat hij een heel ministerie liet verdwijnen. Sinds 2017 doet minister Kajsa Ollongren van BZK het Wonen er een beetje bij.

De pendule beweegt weer de andere kant op. De woningproductie is weer een kwestie van nationaal belang, hoorden we op Prinsjesdag. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) presenteert het kabinet zowaar weer een lange termijn visie. Er komt meer regie, meer overheidsinterventie, meer geld. Eerder zette minister Ollongren al twee investeringsfondsen van 1 miljard voor corporaties en gemeenten op de rails om de woningbouw te stimuleren. En ze stelt capaciteit en deskundigheid beschikbaar om procedures voor gebiedsontwikkeling te versnellen.

Het tijt keert, maar kostbare jaren zijn verloren. Een meerderheid in de Tweede Kamer wil een terugkeer van het ministerie van Volkshuisvesting. Fijn, maar daar hoort wel serieus geld bij - voor bodemsanering, voor de tijdige aanleg van infrastructuur, voor locatieontwikkeling, voor de onrendabele top van ingewikkelde transformatieprojecten. Een extra impuls van 1 miljard euro lijkt fors, maar het kabinet trekt nog altijd jaarlijks meer dan 2 miljard uit de corporatiesector via allerlei heffingen.



Verdichting gaat karakter voormalige 'overloopp gemeente' veranderen

Hoogbouw in Purmerend

Woningen bouwen in de weilanden of binnen de gemeentegrenzen? Purmerend heeft zijn knopen geteld: verdichten. De komende twintig jaar wil de gemeente tienduizend woningen toevoegen. En 60 tot 70 procent daarvan kan binnenstedelijk gerealiseerd worden, verwacht wethouder Thijs Kroese. "Hoogbouw zal de stad een ander aanzien geven." { BERT POTS }

Nieuwbouw De Looiers

☒ **PURMEREND, DE GROEIGEMEENTE** uit de jaren zeventig, is bezig met een nieuwe groeispurt. Die werd al ingezet onder de vorige wethouder Hans Krieger (VVD). Maar anders dan zijn voorganger verwacht PvdA-wethouder Thijs Kroese de woningbouwambities voor een groot deel binnenstedelijk te kunnen realiseren. “In het verleden was de overheersende mening dat Purmerend wegens gebrek aan binnengemeentelijke bouwlocaties veel woningen buiten de eigen gemeentegrens zou moeten bouwen. Dat stuit op zwaar verzet in onze buurgemeenten. Zij koesteren het open landschap. Dat landschap is trouwens ook voor onze eigen inwoners van grote betekenis. Als je meer verdicht, hebben bewoners plekken nodig waar ze rust en stilte kunnen vinden. Wij hebben onze burens inmiddels toegezegd een andere koers te varen en de oplossing voor onze woningnood binnen de eigen gemeentegrens te zoeken.”

STEDELIJK WOONMILIEU BIJ STATION

Die oplossing kan volgens hem onder meer worden gevonden in het gebied rondom station Purmerend. “Juist daar zouden we een veel meer stedelijk woonmilieu kunnen creëren. Denk aan appartementen in hoge dichtheden in gebouwen van tien verdiepingen of meer met gemengde functies.” Volgens Kroese is voor zo’n operatie, waardoor de stad een heel ander, meer stedelijk aanzien zal krijgen, voldoende draagvlak binnen de samenleving en de gemeenteraad in het bijzonder. “Er is een enorme vraag naar woningen. Binnen de gemeente, binnen de Metropoolregio. Onze gemeenteraad onderschrijft dat we om onze woningnood te verminderen, nieuwe wegen moeten inslaan.”

Het gaat de wethouder in het stationsgebied niet alleen om een groot bouwvolume. “Wij denken ook dat de bouw van veel meer appartementen past bij de woningvraag van grote groepen woningzoekenden. Voor onze eigen jonge en oudere inwoners, maar ik denk ook aan starters die in Amsterdam vanwege de hoge woningprijzen geen passende woonplek kunnen vinden. Voor hen kan zo’n stationsgebied ook heel aantrekkelijk zijn.”

MEER VOORZIENINGEN NODIG

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) heeft het stationsgebied inmiddels aangewezen als sleutelgebied. Peter Heuvelink, regiodirecteur Noordwest van gebiedsontwikkelaar AM, was betrokken bij de marktconsultatie over de mogelijke ontwikkeling van het Purmerendse stationsgebied. Hij onderschrijft de potenties. “Zo’n locatie is voor bepaalde groepen woningzoekenden zeker interessant. Het is bovendien vlak bij de historische binnenstad. Wel vraag ik mij af of Purmerend al de juiste extra voorzieningen biedt om die deels nieuwe doelgroep van bewoners op een goede manier blijvend aan zich te binden. Dat aspect ver-

dient naar mijn mening meer aandacht.” Kroese doet daarover juist luchtig. “Ooit werd er gewerkt aan een stad met 100.000 inwoners. Daar hebben we indertijd onze voorzieningen op afgestemd. Het werden er minder, maar het ziekenhuis, de bibliotheek en het zwembad zijn toen al gebouwd. En die staan langs de as waar we de verdichting zoeken.”

NIET ALLEEN KOOP

Voor de uitbreiding van de stad hanteert Purmerend een tijdshorizon van twintig jaar. Kroese heeft sinds zijn aantreden na de gemeenteraadsverkiezingen in 2018 al flinke vooruitgang geboekt. De teller staat op 4.202 woningen de komende vijf jaar. Met niet alleen nieuwe koopwoningen, maar ook met voldoende sociale en vrije sector huurwoningen. “We zijn heel strikt. We kampen met lange wachtlijsten. Jongeren komen in Purmerend nauwelijks aan bod. Elk bouwplan moet daarom voldoende sociale huurwoningen bevatten.” Mocht dat op een bepaalde locatie niet mogelijk zijn, dan kan een ontwikkelaar compen-



Appartementen nabij station Overwhere

satie bieden door elders binnen Purmerend extra sociale huur te realiseren. Lukt dat ook niet, dan moet een ontwikkelaar voor elke ontbrekende sociale huurwoning een bijdrage van 30.000 euro per woning in een speciaal fonds storten. Dat geld zal dan door de gemeente worden gebruikt om sociale woningbouw te stimuleren.

SAMENWERKING BELEGGERS EN CORPORATIES

Maar dat fonds is nog helemaal leeg, constateert de wethouder niet zonder vreugde. En van voldoende sociale nieuwbouw is zeker sprake. BPD heeft aangekondigd grote aantallen appartementen te willen bouwen in nauwe samenwerking met woningcorporatie Intermaris. AM heeft samen met Rochdale – nog een samenwerkingsverband ‘oude stijl’ van voor de nieuwe Woningwet – de



Verdichting in Purmerend betekent niet dat er geen eengezinswoningen met tuin worden gebouwd. Nieuwbouw nabij station Overwhere

ontwikkeling van het Kwadijkerpark opnieuw ter hand genomen. “Wij hebben al enige duizenden woningen in Purmerend en zijn net als de andere corporaties bereid onze portefeuille de komende jaren verder te laten groeien. De ambities van Purmerend sluiten goed aan op onze ambities”, zo zegt Eric Nagengast, manager Vastgoed van Rochdale.

De plannen voor Kwadijkerpark, die voorzien in een herstructurering van de gebouwen van de Prinsenstichting en toevoeging van meer dan driehonderd nieuwe woningen inclusief sociale woningbouw, dateren van jaren geleden. Door de kredietcrisis kwam

de woningverkoop compleet stil te liggen. Heuvelink heeft aan de vooravond van wellicht de volgende crisis de verwachting dat de ontwikkeling van het gebied niet opnieuw zal stagneren. “We zien bijvoorbeeld dat doorstromers uit Purmerend interesse hebben in deze

nieuwbouw. Vijftigers, mensen die zich nog veel te jong voelen voor een appartement, willen hun rijwoning uit de jaren tachtig of negentig graag vervuilen voor een royale, comfortabele, duurzame nieuwbouwwoning. Dat heeft vervolgens als positief bijeffect, dat elders in de stad mensen kunnen doorstromen naar de toch wel ruime woningen uit die tijd.” Mocht alsnog de klad komen in de woningverkoop, dan kan de programmering volgens hem nog worden aangepast. Afhankelijk van de behoefte van dat moment; te denken valt aan de bouw van meer, maar kleinere woningen.

NIEUWE PLANNEN

Is de ontwikkeling van het stationsgebied een zaak voor de middellange termijn, in de tussentijd verschijnen er bouwkransen in de zone tussen de Purmersteenweg en het water van de Where. Tegenover het gemeentehuis wordt op diverse plekken de grond bouwrijp gemaakt. De Linden Groep is doende met de bouw van complex De Looiers. Ten westen daarvan heeft Snippe Projecten de locatie van het vroegere postkantoor in ontwikkeling. Een paar jaar geleden nog maar wilde André Snippe daar een iconische woontoren naar ontwerp van architect Liesbeth van der Pol realiseren, maar hoogbouw zo dicht bij de binnenstad stuitte op veel weerstand. Snippe wil daar geen woorden meer aan vuil maken. “Wij hebben die discussie verloren en zijn in goede samenspraak met de gemeente op zoek gegaan naar een andere oplossing. Mulleners+Mulleners heeft een heel ander plan gemaakt. Rondom een aantrekkelijke binnentuin verrijst een pakhuisachtige bebouwing met 137 appartementen. Van klein tot groot. Voor elk wat wils. Aan het water. Met uitzicht op de binnenstad.” Hij verwacht op korte termijn een definitieve bouwaanvraag te kunnen doen. Zijn plan op de hoek van de Hoornselaan en de Purmersteenweg voorziet niet in sociale woningbouw. Maar conform de gemeentelijke eisen heeft Snippe samen met ABB Bouwgroep aanvullende afspraken gemaakt voor de bouw van sociale huurwoningen op Kop West langs het Noordhollandsch Kanaal. De sociale huur wordt afgenomen door Rochdale.

SNELLE REALISATIE

Kan de gemeente op termijn de ambitie om voldoende gemengd te bouwen volhouden? Kroese is vol goede moed. Over de eerste 1.645 sociale huurwoningen zijn al afspraken gemaakt. Hij hoopt dat ook de plannen voor de circa tweeduizend sociale huurwoningen daarna overeind blijven. “Veel hangt af van de investeringsruimte van onze corporaties. Die moeten daarvoor de ruimte krijgen van Den Haag. De kritiek op de veel te hoge Verhuurderheffing zwelt aan. Ik verwacht dat een volgend kabinet daar niet aan voorbij zal gaan. En dan kan het heel goed zijn dat we al in de loop van de jaren dertig onze woningbouwambitie hebben weten te realiseren.” •



*De overlast van vliegtuigen is in Aalsmeer de laatste tien jaar sterk toegenomen.
De gemeente is fel tegen uitbreiding van het maximum-aantal vluchten.*



Gedeputeerde Jeroen Olthof ageert tegen nieuwe geluidsregels

‘We krijgen nog meer procedures tegen bouwplannen’

Blokkeren nieuwe geluidsregels straks de bouw van tienduizenden woningen in de Metropoolregio Amsterdam? Volgens juristen wordt de soep niet zo heet gegeten, maar de Noord-Hollandse PvdA-gedeputeerde Jeroen Olthof is er niet gerust op. “Voor grote delen van de regio dreigt woningbouw een lastige opgave te worden.”{ BERT POTS }

☒ AFGELOPEN ZOMER LUIDDE Olthof – sinds maart gedeputeerde in Noord-Holland met luchtvaart en Schiphol in zijn portefeuille en in die rol voorzitter van de Bestuurlijke Regie Schiphol (BRS)-mede namens Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland

en 56 gemeenten de ‘noodklok’. Zijn boodschap: de wijze waarop geluidsregels worden ingepast in de nieuwe Omgevingswet maakt woningbouw op veel plekken in de regio niet meer of slechts met grote moeite haalbaar. Preciezer: in de nieuwe wet moet

Jeroen Olthof:
"Via de Aanvullingsregeling
Geluid gooit het Rijk de
boel op slot"



vliegtuiglawaai worden opgeteld bij het geluid van andere geluidsbronnen. Tegelijkertijd telt vliegtuiglawaai zwaarder mee. Geluidsnormen worden

en dat bijvoorbeeld de Metropoolregio Amsterdam voor een enorme uitdaging staat om extra woningen te realiseren, gooit zij de boel via de Aanvullingsregeling Geluid op slot. Dat kan gewoonweg niet."

'Zo'n kaartje gaat ontzettend veel gedoe geven'

daardoor eerder overschreden. Dat kan er volgens Olthof toe leiden dat grote delen van de Metropoolregio - en ook andere gebieden - eerder het stempel slecht of zeer slecht leefklimaat krijgen.

BOEL OP SLOT

Olthof: "De nieuwe Omgevingswet moet procedures versnellen en zorgen voor een integrale afweging van de leefkwaliteit. Daar zijn we het helemaal mee eens, maar wat doet de Minister van Binnenlandse Zaken: zij maakt woningbouw in een regio rond Schiphol vooral veel ingewikkelder. Terwijl zij als Minister van Wonen erkent dat in ons land sprake is van een groot woningtekort

Steen des aanstoots is een schriftelijke exercitie waardoor in een groot gebied sprake is van een slecht of zeer slecht leefklimaat. "Het bij elkaar optellen van verschillende geluidsbronnen, luchtvaart, industrie, verkeer is een ontzettend complexe aangelegenheid. Tegelijkertijd gaat luchtvaartgeluid in die optelsom zwaarder meertellen. Dat leidt tot een kaartje met een groot gebied waar het leefklimaat slecht of zeer slecht zou zijn, zonder dat sprake is van extra vluchten."

De gedeputeerde benadrukt niet te pleiten voor extra geluidsruimte. "We ageren tegen het feit dat zonder wijziging van het aantal vluchten toch een groter gebied wordt aangewezen waar het slecht of heel slecht wonen is. Gemeenten worden hierdoor met een enorm probleem opgezadeld."

OLLONGREN: 'GEEN PROBLEEM'

Olthof lijkt echter niet op steun van minister Ollongren te hoeven rekenen. Zij ziet het probleem niet. Volgens de landsadvocaat kunnen lagere overheden bij een goede en goed gemotiveerde argumentatie positief beslissen ten gunste van woningbouw. Andere juristen delen die mening. Volgens advocaat Peter van der Woerd van New-Ground Law, gespecialiseerd in omgevingsrecht, wordt de soep niet zo heet gegeten. Als gemeenten hun huiswerk goed doen dan zal de rechter, zo verwacht hij, op die locaties in veel gevallen geen moeite hebben met woningbouw. Bovendien zal de rechter terughoudend toetsen.

OMGEVINGSWET: ZO ZIT HET

Om ruimtelijke procedures te versnellen en een integrale afweging van de leefkwaliteit te bevorderen, wordt een groot aantal afzonderlijke wetten en regels ondergebracht in een nieuwe Omgevingswet. Bekende procedures, zoals het maken van een bestemmingsplan of een tracébesluit, zullen plaatsmaken voor een omgevingsplan of een projectbesluit. Nog dit jaar moet alle wetgeving, zoals de verhuizing van de regels over cumulatie van geluid van de luchtvaart, worden afgerond, maar de uitwerking van alle nieuwe procedures is een buitengewoon complexe operatie. Invoering van de wet is al drie keer uitgesteld. Minister Ollongren verwacht dat de Omgevingswet vanaf 1 januari 2022 van kracht zal zijn.

Of juristen wel of niet gelijk hebben, Olthof is bevreesd dat dergelijke informatie van negatieve invloed is op de bereidheid van ontwikkelaars en bouwers om investeringen te doen. De organisatie van projectontwikkelaars (NEPROM) waarschuwde er kortgeleden ook voor dat de voorgenomen regeling marktpartijen kopschuw zal maken.

Verder voorziet hij dat nog meer burgers procedures beginnen tegen bouwplannen. “Zo’n kaartje gaat heel veel gedoe geven. Gemeenten zullen straks nog veel meer tijd en geld kwijt raken aan procedures. Woningbouw zal daardoor ontzettend worden vertraagd, terwijl in de huidige regelingen ook al sprake is van een grondige belangenafweging.”

Bijval krijgt Olthof wel van Friso de Zeeuw, oud-hoogleraar Gebiedsontwikkeling en in een ver verleden zelf gedeputeerde in Noord-Holland. De Zeeuw waarschuwt voor het aanwakken van negatieve sentimenten, waardoor gemeenten - ook al motiveren zij hun beslissingen nog zo goed en grondig - in de strijd met ontevreden burgers met 3-0 achter komen te staan.

“Het is raar dat het Rijk een ingewikkelde aanvullingsregeling dumpt en tegelijk zegt: als je goed je best doet, dan is er niks aan de hand. Dan kunnen we ons met zijn allen toch beter de vraag stellen of dit wel een verstandige regeling is”, zo zegt Olthof.

DOORDACHT MAATWERK

Hoe moet het wel?

Olthof: “Ik heb de wijsheid niet in pacht. Het terugbrengen van geluidhinder is een enorme opgave. Het gaat bovendien niet alleen om de hinder van de luchtvaart, maar ook om verkeers- en scheepvaartgeluid en hinder van bedrijven. Bovendien wordt geluidhinder niet overal op dezelfde manier beleefd. Dat vraagt om maatwerk. Maar schrap nu die nieuwe rekenregels voor geluid, zet de bestaande regelingen een op een over naar de nieuwe Omgevingswet en laat ons, met elkaar, opnieuw nadenken over de vraag hoe we luchtvaarthinder op een eerlijke manier kunnen meewegen in onze woningbouwopgave.”

Olthof heeft daarover niet met Binnenlandse Zaken, maar wel met minister Cora van Nieuwenhuizen van Infrastructuur en Waterstaat gespro-

GEVOLGEN VOOR AMSTERDAM

Als de nieuwe rekenmethodiek vanuit het zogeheten 'Aanvullingsspoor geluid onder de Omgevingswet' per 1 januari 2022 ongewijzigd in werking treedt, geeft dat ook volgens het Amsterdamse college 'grote zorg'. In antwoord op raadvragen meldt het college dat verwacht wordt dat hierdoor in de wijde omgeving van luchthaven Schiphol ruimtelijke ontwikkelingen in de knel komen: “Immers, hoeveel ruimte hebben gemeenten nog om te motiveren dat er sprake is van een aanvaardbaar gecumuleerd geluidniveau, als volgens de tabel in het Aanvullingsbesluit geluid er een kwalificatie van ‘zeer slecht’ geldt?”.

Grote delen van de hoofdstad zouden de kwalificatie ‘tamelijk slecht’ krijgen. Dat betreft met name de hele westzijde van de stad (van noordwest tot zuidwest), de zuidzijde en zuidoost. Het college vreest dat gebieds- en woningbouwontwikkeling in deze delen op zijn minst wordt geconfronteerd met 'mogelijke procedures'.



ken. “Onze scherpe opstelling heeft er toe geleid dat beter wordt nagedacht over de in ons land gebruikelijke processen. Ook groeit het besef dat overheden elkaar niet op zo’n onaangename manier moeten verrassen. We hebben een gezamenlijk belang: in ons land moeten woningen worden bijgebouwd én de geluidhinder moet afnemen.”

Dat hij de impact van luchtvaartgeluid wil bagatelliseren, daar is volgens hem geen sprake van. “We moeten naar een situatie met minder overlast. Het leefklimaat in zwaar belaste gebieden moet met het oog op de gezondheid van burgers worden verbeterd. De uitbraak van het coronavirus, waarna mensen meer naar buiten trekken heeft dat ook duidelijk gemaakt.” •



Woongemeenschappen voor migrantenouderen opnieuw op de agenda

'Sommige zaken zijn nu

In het verleden openden in Amsterdam met enige regelmaat nieuwe woongemeenschappen voor ouderen met een migratieachtergrond de deuren. Daar kwam de klad in. Vooral door de kredietcrisis en gebrek aan locaties, maar wellicht ook door een andere tijdgeest. Maar het aantal oudere migranten groeit snel, en de behoefte aan burens met een vergelijkbare achtergrond is niet verdwenen. Zeker in tijden waarin 'zelfdredzaamheid' uitgangspunt is geworden in de zorg. {JANNA VAN VEEN }



Gebouw waar de woongroep Foe Ooi-Leeuw in is gevestigd. Geheel tegen de trend van 'zorg op afroep' in ontstond in Zuidoost (2009) een woongemeenschap voor zo'n honderd Chinese ouderen. Een project van gemeente, stadsdeel, Rochdale, CABO (Centrum voor Advies en Beleid Oudere Migranten), Amsteling-Osira en stichting FOL

□ BEGIN JAREN NEGENTIG van de vorige eeuw werd tijdens het symposium 'Tussen wal en schip' al geconcludeerd dat er een gapend gat bestond tussen de woonzorgvraag van oudere migranten en het toenmalige aanbod. Dit betrof toen nog een relatief kleine groep ouderen. Inmiddels is de eerste generatie arbeidsmigranten aardig op leeftijd en wordt ook een aanzienlijk deel van de tweede generatie een dagje ouder. Hetzelfde gaat op voor voormalige inwoners van Suriname en de Antillen.

Er is in het verleden in Amsterdam een aantal woongemeenschappen voor oudere migranten opgezet, bijna zonder uitzondering gefaciliteerd

door woningcorporaties. Er bestaan woongemeenschappen voor onder andere Turkse, Hindoestaanse, Antilliaanse en Chinese ouderen, zo blijkt uit een blik in ons NUL20-archief.

DE TWEDE LENTE

De primeur had Bos en Lommer, waar in 2008 De Tweede Lente werd geopend, een woongemeenschap voor Turkse senioren. Hoe gaat het daar nu mee?

We spreken met Gulseren Altesever, dochter van een echtpaar dat destijds een woning betrok in nieuwbouwcomplex de Buskenblaser bij het Bos en Lommerplein. Zij is vanaf het begin actief voor de vereniging van bewoners. Haar moeder woont nog steeds in het complex van woningcorporatie Stadgenoot. Haar vader is inmiddels overleden.

Altesever: "Mijn ouders waren nog geen zestig toen het project startte, maar ze wilden zich toch al inschrijven. Er was veel belangstelling dus we dachten dat het wel even zou duren. Toen er toch al snel een woning beschikbaar kwam, besloten ze te verhuizen. Een uitstekende beslissing. Het is een ideale oplossing voor ouderen. Ze wonen zelfstandig maar kunnen elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke ruimte. Bij De Tweede Lente wordt daar volop gebruik van gemaakt."

Vooral toen haar vader Alzheimer kreeg, bleek deze woonvorm een uitkomst. Altesever: "Mijn vader kon op den duur niet meer alleen thuis blijven, maar wanneer mijn moeder even naar de markt wilde of bij iemand op visite wilde gaan, was er altijd wel een medebewoner die op hem kon letten. Bovendien kan mijn moeder nu ze alleen is zo vaak als ze wil koffie drinken met de andere bewoners. Het is voor oudere migranten belangrijk dat zij mensen uit hun eigen cultuur om zich



eenmaal cultuurgebonden'

heen hebben. Sommige zaken zijn nu eenmaal cultuurgebonden en ouderen houden zich daar vaak nog aan vast."

Haar moeder is tegenwoordig afhankelijk van een rollator. "Dus gaat ze niet zo vaak meer de deur uit. Daarom doet vaak iemand uit de woongroep boodschappen voor haar. En zo helpen de mensen elkaar."

DE KLAD ER IN

Ook de jaren daarna zijn er woongemeenschappen voor deze specifieke migrantengroepen opgericht, maar na de economische crisis kwam er - ondanks de vele plannen en grote belangstelling - de klad in. De behoefte bleef, maar er kwamen geen (betaalbare) locaties beschikbaar - een probleem waar overigens alle woon-initiatieven van senioren mee worstelen.

Maar er is hoop. In juni zag de intentieverklaring 'Zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025' het licht, die werd ondertekend door gemeente, woningcorporaties, markt- en zorgpartijen en ouderenorganisaties. Deze partijen beloven plechtig zich in te spannen voor het realiseren van woongemeenschappen voor senioren. In de verklaring wordt ook aandacht gesticht op het grote aantal ouderen met een migratie-achtergrond.

KWETSBARE POSITIE

Migrantenouderen nemen ten opzichte van andere senioren een kwetsbare positie in, zo blijkt uit onderzoek. Zorginstellingen die deze groep in de praktijk ondersteunen, wijzen daar al jaren op. Die kwetsbaarheid heeft volgens Andor Kwee, programmamanager ouderenhuisvesting van de gemeente, onder meer te maken met een gemiddeld lage sociaal-economische positie en een taalachterstand. Bovendien is hun gezondheid slechter dan gemiddeld.

Kwee: "Al die factoren kunnen leiden tot isolement en vereenzaming. Daarom is extra steun nodig om deze groep op een adequate manier te huisvesten. Een woongemeenschap met gelijkgestemden en de aanwezigheid van zorg op maat in de directe omgeving is een uitstekende oplossing voor ouderen in het algemeen en ouderen met een migratieachtergrond in het bijzonder. Dat blijkt uit de jarenlange ervaring met de al bestaande woongemeenschappen voor migrantenouderen."

De ontwikkelbuurten in Nieuw-West, Zuidoost en Noord zijn bij uitstek geschikt om dit soort initiatieven onder te brengen. Kwee: "Een deel van de doelgroep woont daar immers al en de meeste ou-



deren willen graag in de buurt blijven waar zij altijd al gewoond hebben en hun sociale contacten hebben. Maar eigenlijk is het streven om overal in de stad geclusterd wonen mogelijk te maken. Dat kan gerealiseerd worden bij nieuwbouwprojecten maar ook bij transformatie van gemeentelijk (zorg)vastgoed of het herlabelen van corporatiewoningen."

INFORMATIEMARKTEN

Begin dit jaar werden enkele woon-informatiemarkten voor ouderen gehouden in Nieuw-West en Zuidoost waar diverse partijen aan deelnamen. Daar werd speciale aandacht besteed aan geclusterd wonen. Kwee: "Bewustwording is een belangrijk onderdeel van het hele proces. Ouderen weten vaak niet welke mogelijkheden er allemaal zijn.

Andor Kwee:
'Eigenlijk is het streven om overal in de stad geclusterd wonen mogelijk te maken'

Zo'n markt is dan een prima manier om die zaken onder de aandacht te brengen. Er waren ook voor dit najaar een paar bijeenkomsten gepland, maar in verband met corona moeten we dat anders organiseren. Daar zijn we nu over aan het nadenken."

De gemeente zet ook wooncoaches van stichting!WOON in om oudere migranten te informeren en zelf- en buurtorganisaties die een goed bereik hebben onder migranten, worden hiervoor extra gefaciliteerd.

*De Turkse Woongroep
Tweede Lente in Bos en
Lommer, maart 2015.*

*Foto: Stadgenoot/Jean-Pierre
Jans.*



HET ECHTPAAR KARIMI ZIET DE TOEKOMST ZONNIG IN

Fereshteh Karimi (60) ontvluchtte twintig jaar geleden samen met man en drie kinderen haar geboorteland Iran. Het gezin woont al zeventien jaar tevreden in een koopwoning in De Banne in Noord, maar sinds de kinderen uit huis zijn, vinden ze de vierkamerwoning te groot. Bovendien zijn er drie trappen naar hun etage. Het echtpaar wil graag in een woongroep wonen met andere Iraniërs op leeftijd.

Hun geduld werd onlangs na een paar jaar plannen maken met Stichting WoonSaem, beloond. Woningcorporatie Stadgenoot stelt rond de 25 zelfstandige woningen met een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar in een nieuwbouwcomplex nabij woonzorgcentrum Het Schouw in Noord. De woningen in Het Nieuwe Schouw worden naar verwachting begin volgend jaar opgeleverd.

Karimi is heel blij met dat vooruitzicht. "Het is voor ons heel belangrijk om met landgenoten op te trekken. We hadden een paar jaar een eigen plek om samen te komen via Combiwel maar die is opgeheven. We kookten daar samen en we organiseerden dagjes uit. Dat hopen we straks ook weer te kunnen doen in de gemeenschappelijke ruimte die we krijgen in Het Nieuwe Schouw. Veel van de landgenoten die we kennen van die andere plek verhuizen straks ook mee naar de woongroep." Nu staan er dertig mensen op de wachtlijst.

Zo'n woongemeenschap is volgens Karimi een uitstekende manier om de eenzaamheid te verdrijven waar oudere vluchtelingen in het bijzonder mee te maken

krijgen. "Naast het ondernemen van activiteiten met elkaar is het ook heel belangrijk dat je onderling een oogje in het zeil houdt en waar nodig voor elkaar klaarstaat. Wij zijn nu nog vrij jong en werken allebei nog. Wij kunnen straks voor de oudere en zwakkere leden van de groep zorgen als dat nodig is. Normaal zou ik nu voor mijn bejaarde moeder zorgen maar die woont nog in Iran."

"En er is ook binnen onze cultuur een omslag gekomen. Het is niet langer vanzelfsprekend om voor je ouders te zorgen. De jongere generatie is druk met werk en het eigen gezin. Dat geldt ook voor onze kinderen. Ik verlang niet van ze dat ze ons over tien jaar in huis nemen en ik denk dat ze daar stiekem wel opgelucht om zijn. En wij kunnen op deze manier zo lang als mogelijk zelfstandig blijven wonen."

Najia Aabid begeleidt namens stichting WoonSaem deze groep Iraanse migranten. "Er zit vaak jaren tussen het vormen van een groep belangstellenden en het vinden van een geschikte locatie. Ook in dit geval. Gelukkig voor hen kwam Stadgenoot enkele maanden geleden met dit aanbod. De bewoners hebben onlangs de plannen bekeken en er wordt binnenkort met de corporatie een samenwerkingsovereenkomst getekend. Het is een prima locatie. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen aanwezig die voor ouderen belangrijk zijn. Ook zijn er uitstekende ov-verbindingen."

De woongroep krijgt de naam Andishe dat zoveel betekent als 'positief denken'. Karimi: "Wij zien onze toekomst nu in elk geval zonnig tegemoet."

LANGE ADEM NODIG

Stichting WoonSaem, kenniscentrum voor gemeenschappelijk wonen voor oudere migranten, is een van de ondertekenaars van de intentieverklaring. Voorzitter Harry Moeskops heeft hoop dat er nu wat meer schot komt in de realisatie van plannen. Zo is het initiatief voor de vorming van een woongemeenschap voor Marokkaanse ouderen in de Kolenkitbuurt al acht jaar oud. "We hadden al veel gegadigden voor een nieuwe woongemeenschap in Amsterdam-West. Wat echter ontbrak was een geschikte locatie. De crisis zorgde ervoor dat die locatie er niet kwam en de groep uiteenviel. Inmiddels is ook een aantal mensen uit die eerste groep belangstellenden overleden. Maar halverwege 2018 bood woningcorporatie Eigen Haard dan toch een locatie aan en zijn de gesprekken met toekomstige bewoners, woningcorporatie en gemeente weer opgestart. Daar is iedereen uiteraard heel blij mee."

Eind volgend jaar wordt het nieuwbouwblok in de Kolenkitbuurt waar de woongemeenschap in wordt ondergebracht, opgeleverd. Die bestaat uit 23 zelfstandige woningen plus een gemeenschappelijke ruimte.

TOEWIJZINGSREGELS

Een terugkerend discussiepunt bij dit soort projecten voor senioren betreft de toewijzing: wie mag er wonen? Nu wordt vaak een uitzondering gemaakt op de generieke toewijzingsregels van WoningNet. Moeskops is benieuwd wat de nieuwe toewijzingsregels voor corporatiewoningen worden waar nu door de gemeente aan wordt gesleuteld. "Er komt een nieuwe regeling maar we weten nog niet precies hoe die uitpakt. Het bestuur van de woongemeenschap kan nu mensen voordragen aan de verhuurder. Als je wilt dat een woongroep functioneert, moeten de mensen die er gaan wonen wel op een of andere manier bij elkaar passen."

In de intentieverklaring staat dat vanaf 2021 de Huisvestingsverordening zodanig wordt aangepast dat geclusterde ouderenhuisvesting kan worden toegewezen via coöptatie. Moeskops kan nog niet voorspellen wat dit in de praktijk betekent. "Gunstig is wel dat er blijkbaar een structurele regeling komt, zodat niet meer per project via een 'experimentregeling' bekeken hoeft te worden hoe de toewijzing geregeld moet worden. Dat scheelt in dat geval een hoop overleg met meerdere partijen." •

Nieuwe Amsterdamse prioriteit:

'Geclusterde woonvormen voor senioren'

☑ BINNEN VIJF JAAR moeten er in Amsterdam 2.000 seniorenwoningen in 'zelfstandig geclusterde woonvormen' bijkomen. Dat staat in een 'intentieovereenkomst' die door een brede coalitie van woningcorporaties, commerciële vastgoedpartijen en zorgaanbieders in juni is ondertekend. Deze clusterwoningen zijn bedoeld voor 55-plussers die al een woning in Amsterdam hebben. De (ver)nieuwbouw leidt dus ook tot doorstroming.

WIE GAAT DIE WONINGEN REALISEREN?

Aantal woningen	Marktsegment	Wie bouwt?
1.000	sociale huur	corporaties
500	middeldure huur	ontwikkelaars
500	dure huur of koop	ontwikkelaars
2.000		

De gemeente stelt zelf in ieder geval twee locaties, Robert Kochplantsoen 19 en Nieuwe Uilenburgerstaat 29-59, beschikbaar voor transformatie naar seniorenhuisvesting. Zorgaanbieders, woningcorporaties en gemeente hebben bovendien uitgesproken bestand zorgvastgoed zoveel mogelijk om te zetten in deze woonvorm.

OOK AMSTERDAM VERGRIJST

65-PLUSSERS

Van **108.000** in 2019
naar **150.000** in 2030

75-PLUSSERS

Van **42.000** in 2019
naar **66.000** in 2030

Met niet-westerse
migratieachtergrond:

van **7.300** in 2019
naar **15.000** in 2030



Habion opent eerste Liv inn in Hilversum

Voor ouderenhuisvester Habion staat de transformatie van traditionele verzorgingshuizen naar toekomstbestendige woonvormen al jaren bovenaan de agenda. Dat heeft een uitgewerkt woonconcept opgeleverd: Liv inn. De eerste proeve daarvan staat in Hilversum.

**SENIOREN
NIEUWE
STIJL**



HUISVESTING

DE BOOMBERG IN Hilversum ondergaat momenteel een ingrijpende metamorfose. De eerste gezamenlijke ruimtes zijn deze zomer opgeleverd, een belangrijk onderdeel van het nieuwe woonconcept. Als de renovatie van het oude - leegstaande - hoofdgebouw, de aanleunwoningen en de tuin begin volgend jaar is afgerond, is de eerste volwaardige 'Liv inn' een feit. Dan kunnen ook de voormalige bewoners van het hoofdgebouw weer terugkeren, als ze dat willen.

Liv inn - ook seniorenhuisvesters ontkomen niet meer aan 'branding' - is de naam die Habion heeft meegegeven aan een woonconcept dat antwoord moet geven op de veranderde vraag naar

seniorenhuisvesting. Die verandering is simpel gezegd deze: van zorg met wonen naar wonen met (zo nodig) zorg.

Het Liv inn-concept is gegroeid na uitvoerige consultatie van senioren en op basis van de ervaringen die Habion opdeed in andere wooncomplexen. Woordvoerder Ilona Derks: "Bij Liv Inn hebben senioren een belangrijke stem in de manier waarop ze bij ons wonen. We hebben al varianten ervan toegepast, maar deze in Hilversum is de ultieme vorm ervan. Wij faciliteren de ruimte, maar bewoners voeren de regie over de algemene ruimtes."

Inmiddels hebben bewoners de 'Vereniging Liv inn Hilversum' opgericht. „Dit wordt echt iets moois”, zegt Cosimo Russo in De Gooi- en Eemlander van 4 juni. „We willen er een fijne woongemeenschap van maken waar mensen graag met elkaar willen wonen. De plannen zien er fantastisch uit.”

Liv inn is een woongebouw met een leefgemeenschap met actieve bewoners en buurt die samen bepalen hoe zij willen leven en wonen. En waar bewoners in principe niet meer hoeven te verhuizen: "De zorg komt naar jou toe mocht je daar behoefte aan hebben."

Het concept bevat een catalogus aan gezamenlijke leefruimtes, waaruit per vestiging door (buurt)bewoners een keuze kan worden gemaakt. In totaal zijn er veertien opties, van een sportschool, werkplaats, atelier, leefkeuken tot moestuin en bioscoop. Alle vestigingen krijgen een hart met minstens vijf gezamenlijke leefruimtes. Derks: "In Hilversum is gekozen voor een leefkeuken, een huistheater, bruin café, werkplaats en een binnentuin."

Habion heeft verspreid over heel Nederland zo'n 120 locaties met meer dan 11.000 wooneenheden voor ouderen. { FVDM }

→ Meer informatie: liv-inn.nl

→ Huurprijzen vanaf €627



Bewoners van de eerste Live Inn in hun splinternieuwe gemeenschappelijke keuken. Habion wil in elke te openen Live Inn bewoners zelf de keuze laten uit de te bouwen gezamenlijke ruimtes. Met een maximum van vijf uit een catalogus van veertien.

Het gemeentecomplex op de Nieuwe Uilenburgerstraat waar het Uilenburgerhof moet komen.



Wooncoöperaties voor senioren

Zonder corporatie lukt het niet

Met behulp van woningcorporatie de Alliantie kon vereniging Akropolis haar lang gekoesterde wens voor een woongemeenschap voor senioren in vervulling laten gaan. Enkele vergelijkbare initiatieven hopen nu ook met steun van woningcorporaties hun plannen vlot te trekken. { FRED VAN DER MOLEN }



▣ VORIG NAJAAR VERSCHIEEN de publicatie 'Ouderen samen in de stad, hoe financieren we dat' van de architecten Anke Zeinstra, Marian van der Waals en Frederike Kuipers. Zij volgden en adviseerden de initiatiefnemers van de projecten Villa des Roses in de Watergraafsmeer, de Uilenburgerhof in het centrum en de Akropolis Archimedes (Watergraafsmeer), niet te verwarren met de Akropolis-toren op het Zeeburger-eiland.

Hun bevindingen stemden niet vrolijk. Geen van deze initiatieven was in drie jaar wezenlijk opgeschoten. Voor veel andere initiatieven gold en geldt hetzelfde. Een groot struikelblok in de Randstad en Amsterdam in het bijzonder: het verwerven van een betaalbare geschikte locatie. Bij deze drie cases hielpen de trage en weinig transparante gemeentelijke afstemming en besluitvorming ook niet mee, concludeerden de auteurs. Het nieuwbouwplan Akropolis Archimedes - betrokken bij een gemeentelijke tender voor wooncoöperaties - bleek niet rond te rekenen binnen de gestelde voorwaarden; de tender voor een pand (Robert Kochplantsoen) waar Villa des Roses het oog op had laten vallen, werd uiteindelijk ingetrokken en de besluitvorming rond het gemeentelijk vastgoed in de Nieuwe Uilenburgerstraat wilde ook niet echt opschieten.

PERSPECTIEF

Maar zie. Er gloort licht voor deze projecten, niet in de laatste plaats doordat het realiseren van wooncoöperaties en geclusterd zelfstandig wonen voor senioren hoger op de gemeentelijke agenda zijn gekomen.

Zo wordt een tweetal kavels voor wooncoöperaties in een besloten marktconsultatie uitgegeven. Alleen zes serieuze groepen die bij eerdere tenders buiten de prijzen vielen, mogen meedingen. Een daarvan is de Vereniging Akropolis Amsterdam (VAA). Het gaat om een kavel op het Centrum-eiland van IJburg (ca. 30 wooneenheden) en een groot complex in de Kolenkitbuurt (Ringspoorzona, ca 80 eenheden, 64 middenhuur en 16 vrijsectorhuur). Bij dat laatste complex zou de VAA (400 leden) volgens voorzitter Rob Bakker graag een gezamenlijk plan indienen met twee andere gegadigden: "Het van de grond krijgen van een initiatief vergt heel veel van de betrokkenen. Het is belangrijk dat waar mogelijk wordt samengewerkt en synergie wordt gezocht en bevorderd en energie niet verloren gaat in onnodige concurrentie".

Terugkijkend op de Akropolistoren noemt hij samenwerking met een woningcorporatie als vastgoedeigenaar cruciaal. Dat neemt veel zorgen en risico's uit handen. Dat model moet nu ook redding

- [Vereniging Akropolis Amsterdam](#)
- [Vereniging Wonen voor Ouderen Nieuwmarkt/Groot Waterloo](#)

brenge voor de twee initiatieven Uilenburgerhof en Villa des Roses. In beide gevallen gaat het om gemeentelijk vastgoed dat is aangewezen voor transformatie naar wonen voor ouderen.

Willemien Schellekens, voorzitter van de Vereniging Wonen voor Ouderen Nieuwmarkt/Groot Waterloo (155 leden): "We zijn al zo lang bezig. Ons eerste succes was dat het terrein aan de Nieuwe Uilenburgerstraat in 2017 werd aangewezen voor ouderenhuisvesting. Wij hebben daarna steeds gepleit voor een groot aandeel betaalbare huurwoningen. Bij het huidige college vinden we daar meer gehoor voor. Een corporatie als vastgoedeigenaar met de vereniging als beheercoöperatie zou een mooie oplossing zijn."

De vereniging is in gesprek met twee Amsterdamse corporaties. "Beide willen wel, mits het financieel haalbaar is. Ze hikken aan tegen het bestaande stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE). Dat is eigenlijk te kleinschalig en ook niet gericht op ouderenhuisvesting." Volgens haar moet het programma zo worden aangepast dat er meer appartementen kunnen worden gebouwd.

Ook het pand waar Villa des Roses zijn zinnen op heeft, is inmiddels definitief bestemd voor geclusterde seniorenhuisvesting en wordt nu onderhands gegund. Ook dit ouderen-initiatief zoekt de oplossing in samenwerking met een woningcorporatie. Gesprekken zijn gaande, maar overname van het pand is complexer geworden sinds een broedplaats in een deel is ondergebracht. Die moet de geïnteresseerde huisvester erbij nemen. Simpel wordt het kortom nooit in de overspannen Amsterdamse woningmarkt, terwijl de roep om geschikte ouderenhuisvesting alleen maar toeneemt. •

Woongemeenschap in ontwikkeling

Drie jaar Akro

In woontoren Akropolis is een wooncomplex waarin een groep ouderen met dezelfde levensbeschouwing in zelfstandigheid een gemeenschap vormen. De gebouweigenaar is de Alliantie. Hoe functioneert Akropolis nu, drie jaar later? We spreken met de voorzitter van de coöperatieve vereniging Akropolistoren, Marion Mulder.

AKROPOLIS WIL MEER LOCATIES

Bij één woontoren moet het niet stoppen, vindt de Vereniging Akropolis Amsterdam. In haar zoektocht wil de vereniging nu meedingen naar twee locaties voor wooncoöperaties. Lid worden van de vereniging kan via: akropolis-amsterdam.nl.

IN WOONTOREN AKROPOLIS is een wooncomplex waarin een groep ouderen met dezelfde levensbeschouwing in zelfstandigheid een gemeenschap vormen. De gebouweigenaar is de Alliantie. Hoe functioneert Akropolis nu, drie jaar later? We spreken met de voorzitter van de coöperatieve vereniging Akropolistoren, Marion Mulder.

BEHEERCOÖPERATIE

Mulder: "Onze bewoners zijn verenigd in de Coöperatieve Vereniging Bewoners Akropolistoren. Onze vereniging heeft de status van beheercoöperatie. We hebben een samenwerkingsovereenkomst, een SOK, met de Alliantie. Daarin is onder andere vastgelegd wat we zelf doen en welke beheertaken we bij de verhuurder laten. Het leek ons bijvoorbeeld beter het schoonmaken van de traphuizen en het groenbeheer buiten niet zelf te organiseren.

Wij hebben taken rond technisch en sociaal beheer in eigen hand genomen. Bewoners melden bijvoorbeeld een defect of een klacht niet bij de Alliantie maar bij onze technische commissie. Indien het niet eenvoudig is op te lossen, maakt de commissie rechtstreeks een melding aan in het beheersysteem van de Alliantie.

Over het sociaal beheer: naast het ontwikkelen van allerlei plannen, die de sociale cohesie tussen bewoners onderling en met de buurt versterken, is er ook een interne klachtencommissie. Deze commissie helpt bewoners bij het oplossen van problemen in de hoop burenruzies te voorkomen. De commissie werkt zo'n beetje hetzelfde als BetterBuren: mensen met elkaar in gesprek brengen en tot afspraken komen. We worden daarin ondersteund door de sociaal beheerder van de Alliantie."

"De samenwerkingsovereenkomst is een levend document; zowel wij als de Alliantie leren aan al-

→ www.de-akropolistoren.nl/cvb

le kanten. Daartoe hebben we – naast het toch wel wekelijkse contact met medewerkers van de Alliantie - vier keer per jaar overleg met hun gebiedscoördinator. Jammer genoeg wisselt die nogal eens. We zijn al aan de vijfde. Wat we de afgelopen jaren ook merkten is dat het veel tijd kost eer de verschillende afdelingen van de Alliantie op de hoogte zijn van onze bijzondere status. We leren met zijn allen.”

ENTREEBELEID

“Bij de start hadden verenigingsleden voorrang. Inmiddels is het entreebeleid aan een heroverweging toe. Zo is één van de vragen die beantwoord moeten worden of we niet beter een lijst van geïnteresseerden kunnen samenstellen dan een wachtlijst. Een andere vraag is of we een maximumleeftijd voor nieuwe bewoners moeten gaan hanteren om ook termijn een spreiding van leeftijden te behouden. Hierover worden op dit moment gesprekken gevoerd met bewoners en de Alliantie.

Ons uitgangspunt is dat mensen die hier komen wonen, het humanistische gedachtegoed onderschrijven en dus respect hebben voor anderen en ieders leefwijze accepteren. Om op de wachtlijst te komen, wordt er eerst een gesprek gevoerd met de kandidaten; een gesprek om kennis te maken en elkaar te vertellen over verwachtingen en achtergrond. Als er een appartement vrij is, dan draagt de entreecommissie een kandidaat voor aan de Alliantie. Die doet onder andere nog een inkomenstoets. Overigens zijn er tot dusver slechts twee woningen vrijgekomen. In beide gevallen ging het om bewoners die ver weg een baan kregen.”

DE GEMEENSCHAP

“We hebben zachte criteria: dat je openstaat om iets te doen voor de gemeenschap. Maar je wordt niet geacht elkaars mantelzorger te zijn. We hebben een paar formele commissies en werkgroepen en er zit van elke verdieping iemand in de ledenraad. Daarnaast heb je allerlei activiteiten-groepjes die spontaan zijn ontstaan. Bij elkaar is er veel expertise in huis, bijvoorbeeld om onze gezamenlijke ruimte mét dakterras te ontwerpen en aan te leggen. En het stikt hier van de eet-, lees-, fiets-, wandel-, theater- en spelmogelijkheden. Er is hier veel ontmoeting en contact, onder andere in de Torenkamer op de 15e etage. Op de begane grond zit de Buurtkamer die door de welzijnsorganisatie wordt gerund. Die is er voor de hele buurt.” •



Marion Mulder, voorzitter van de vereniging Akropolistoren

Het einde van het friends-contract

In Amsterdam gelden sinds dit jaar nieuwe regels voor het delen van woningen door drie of meer mensen. Er gelden bovendien quota per buurt en per pand. Waar verhuurders zich eerder weinig gelegen lieten liggen aan de regelgeving, kiezen velen nu eieren voor hun geld. Dat gaat twee kanten op: mét vergunning verhuren of ermee stoppen. {JOHAN VAN DER TOL}

▣ VERKAMERING, WONINGDELEN, FRIENDS-CONTRACTEN, allemaal termen voor woningverhuur aan drie of meer mensen die geen huishouden vormen.

Over het te volgen beleid rond dit dossier breken Amsterdamse politici zich al jaren het hoofd. Enerzijds helpt verkamering bij het bestrijden van de enorme woningnood onder jongeren, anderzijds leidt woningdelen tot uitbuiting en meer overlast. De gemeente wijzigde de regels het afgelopen decennium een aantal malen, zonder dat verhuurders zich daar overigens veel aan gelegen lieten liggen. Pas in 2018 kwam er schot in het aantal aanvragen voor een zogeheten 'omzettingsvergunning', mede door handhaving en hoge boetes.

Niemand weet trouwens precies om hoeveel woningen het gaat. De laatste onderbouwde schatting, van onderzoeksbureau RIGO uit 2016, ging uit van 12.700 adressen. Zeker is dat daarna de verkamering nog stevig is doorgegaan.

BUURTQUOTA

Voor het verkameren van een woning is een vergunning nodig. Volgens de in juli verschenen

Monitor Verkamering waren eind 2019 al 4.550 omzettingsvergunningen verleend. De regelwijziging per 1 januari heeft geleid tot een 'run' op het vergunningenloket. In de overgangperiode tot 1 april zijn er 1.470 aangevraagd en (vrijwel zeker) verleend. Bijna de helft daarvan in de stadsdelen Zuid en West.

In die overgangperiode tot 1 april keek de gemeente nog niet naar de afgesproken buurtquota (zie kader). Daardoor werd in twaalf wijken het maximum bereikt of zelfs overschreden. Acht daarvan liggen in stadsdeel West, zoals de Kinkerbuurt en Erasmuspark, en drie in Zuid. Daarvoor geldt dus voorlopig een stop en een uitsterfbeleid. In totaal zijn 214 vergunningen 'te veel' afgegeven. Daardoor werden in de periode 1 april en 10 mei 52 van 221 aanvragen niet gehonoreerd. In één wijk is geloot.

Stadsbreed was bij de laatste telling zo'n 43 procent van de 13.404 te geven quotumplekken gevuld.

CORPORATIES

Naast nette particuliere beleggers, op winst beluste huisjesmelkers en mensen die hun studerende kinderen met vrienden in een huis laten wonen, vormen corporaties een bijzondere groep onder verhuurders van gedeelde woningen. Stadgenoot en Rochdale lanceerden in 2013 het 'friends-contract', waarmee drie of vier jongeren konden samenwonen in een woning in de vrije sector. Een zowel profijtelijk als sympathiek concept om starters te helpen, maar het voldeed niet aan de gemeentelijke regels. De corporaties meldden de woningen niet aan of vroegen geen vergunning aan; de gemeente

NIEUWE REGELS WONINGDELEN DRIE OF MEER PERSONEN

- een apart contract voor iedere kamerhuurder
- gemeenschappelijke ruimte $\geq 11\text{m}^2$
- wijkquotum: $\leq 5\%$ van de woningen $\geq 60\text{m}^2$
- quotum per pand of rij eengezinswoningen: $\leq 25\%$
- voldoen aan geluidsnormen bij vier of meer bewoners
- boetes: ≤ 4 kamers: €12.000; ≥ 5 kamers: €20.750



greep niet in. Bij een grove inventarisatie door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) in 2018 bleek dat de corporaties dat jaar tegen de negenhonderd gedeelde woningen bezaten. Daarvan was naar schatting 60 procent een echte friends-woning met drie of vier bewoners. De overige waren traditionele woongroepen of woningen die worden doorverhuurd door zorginstellingen. Iets meer dan een derde kon aan de (toenmalige) regels voldoen, zo was de schatting.

OMZETTEN

Bij de invoering van de nieuwe regels pleitten de corporaties vergeefs voor een uitzonderingspositie. Rochdale, Stadgenoot en Eigen Haard besloten vervolgens met frisse tegenzin voor vrijwel al hun woningen met friends-constructies een omzettingsvergunning aan te vragen. Dat bleek een tijdrovende administratieve klus. “Er moesten aanvragen worden gedaan voor verschillende stadsdelen, met eigen regels en eigen interpretaties”, vertelt Ellen Boeser van Rochdale. “Soms wist men ook niet wat allemaal moest worden ingeleverd.”

Alle deze aanvragen zijn gehonoreerd. De voorwaarden waar corporaties aanvankelijk tegen te hoop liepen - hoge geluidsisolatie-ei-

Corporaties bieden geen nieuwe woningen voor woningdelen aan: te veel gedoe

sen en de risicovolle contracten per bewoner - vielen achteraf mee, vertellen Boeser en adviseur woonbeleid Saskia Ossebaar van Eigen Haard. Het aantal vierpersoonshuishoudens, waarvoor de geluidsisolatie-eisen gelden, was beperkt. Daar hoefde niet te worden verbouwd, maar voldeden geluidsrapporten. Verder konden de corporaties - omdat ze hun aanvraag vóór 1 april indienden - contracten blijven hanteren met hoofdelijk aansprakelijkheid van alle bewoners voor de hele huur.

Bij de traditionele woongroepen moest worden gezocht naar eerdere vergunningen. Want wat al legaal was, blijft legaal. De gedeelde woningen die door zorginstellingen worden doorverhuurd, vormen nog een probleem. Die voldoen vaak niet aan de regels, doordat bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte ontbreekt. “Daarover moeten we

NU OOK VERKAMERING IN DE LAAGBOUW VAN ZUIDOOST

Eerder kwamen Kleiburg en Gouden Leeuw in de Bijlmer in het nieuws door de stevige verkamering daar. Ze behoren tot de E,G,K-buurt, waar volgens de gemeente de helft van het buurtquotum is vergeven (49,5%). Maar volgens bewoners zijn door illegale verkamering de quota voor de buurt en afzonderlijke panden inmiddels overschreden.

Bewonersvereniging Geerdinkhof in de E,G,K-buurt heeft een advocaat ingeschakeld wegens overschrijding van het quotum in een rij van zes eengezinswoningen. Daar is in april een vergunning verleend voor verkamering van een tweede woning, waar inmiddels zes mensen wonen. Een derde van het rijtje woningen is daarmee verkamerd.

“We zijn een laagbouwbuurt met sociale cohesie. Maar het dreigt nu een doorgangshuis te worden”, zegt bestuurslid Wouter van Rennes van de bewonersvereniging. Bewoners zeggen onder meer geluidsoverlast te ervaren en hebben een handhavingsverzoek ingediend. De voorzieningenrechter had de vergunning in juni al geschorst, omdat niet aan de voorwaarden was voldaan.



Op de foto vlnr: Corry Smit, omwonende van verkamerde panden en bestuursleden Yolanda Grift en Wouter van Rennes van de bewonersvereniging

nog in overleg met de gemeente”, zegt Josée Driessen van de Federatie.

FRIENDS-CONTRACTEN EXIT

Corporaties zeggen dat ze tot hun spijt geen nieuwe woningen meer zullen aanbieden voor woningdelen: te veel gedoe. In ieder geval Stadgenoot bouwt het woningdelen af. De corporatie zegt daarbij ‘maatwerk’ toe te passen, maar wat dat betekent voor de huidige bewoners blijft vaag. Het zou volgens de corporatie inderdaad onredelijk zijn als achterblijvers bij vertrek van een bewoner opeens samen de volledige huur moeten betalen. Tegelijkertijd wil Stadgenoot geen evenredige huurvermindering toezeggen.

Bij Team Oost van bewonersadviesorganisatie !WOON zijn klachten binnengekomen over pogingen van Eigen Haard, Rochdale en Stadgenoot een einde te maken aan woningdeelsituaties. Bij alle drie gaat het om één klacht. Eigen Haard bevestigt de klacht dat ze enige tijd geen nieuwe bijschrijvingen van huurders heeft geaccepteerd. Maar toen de gemeente met een verruimde legalisatieregeling kwam, heeft ze alsnog omzettingsvergunningen aangevraagd. Bij de andere klacht veronderstelde Rochdale fraude omdat nieuwe huurders niet waren aangemeld. Die zaak loopt nog; bewoners mogen er in ieder geval tot eind dit jaar blijven. Bij Stadgenoot stemden de bewoners uiteindelijk in met een uitsterfconstructie. Volgens !WOON hadden ze dat juridisch gezien niet hoeven doen.

Ymere zegt slechts zes friends-constructies te hebben gehad die door “natuurlijk verloop” zijn opgeheven. De natuur lijkt hier een zetje te hebben gekregen. De hoofdhuurders kregen namelijk in een brief van de ‘Afdeling Woonfraude’ te verstaan binnen drie maanden de huur van twee onderhuurders op te zeggen. Anders dreigde huisuitzetting en het verhalen van de gemeentelijke boete van 20.000 euro op de huurders.

Dit valt overigens nog in het niet bij het aantal klachten dat !WOON kreeg over particuliere verhuurders die op een oneigenlijke manier onder de vergunningplicht proberen uit te komen.

RESULTAAT

Het woningdelen blijft een lastig dossier. Maar waar onderzoeksbureau RIGO in 2016 nog constateerde dat voor slechts 1 procent van de verkamerde woningen een vergunning was aangevraagd, lijkt wethouder Ivens nu wel de wind eronder te hebben. •

Wetsvoorstel differentiatie inkomensgrenzen heeft

Grote groep singles

Straks kunnen grofweg 140.000 singles geen aanspraak meer maken op een sociale huurwoning. Dat is de consequentie van een wetsvoorstel van minister Ollongren. Zij wil de inkomensgrens voor de sociale huursector differentiëren en vooral veel lager maken voor eenpersoonshuishouden. {JOOST ZONNEVELD }

☒ JE ZULT MAAR jaren op de wachtlijst staan en straks ineens geen aanspraak meer kunnen maken op een sociale huurwoning. Of niet meer kunnen verhuizen in de sociale huursector omdat je niet meer door de inkomensstoets komt. Dat scenario dreigt voor grofweg 140.000 mensen, althans volgens een rekensom van Aedes en de Woonbond, als het concept-wetsvoorstel van minister Kajsa Ollongren van BZK ongewijzigd wordt aangenomen.

De minister wil verschillende inkomensgrenzen voor alleenstaanden en voor gezinnen. Dat Ollongren die grens voor gezinnen niet optrekt is volgens Aedes en de Woonbond al een serieus probleem, maar zij maken zich nog meer zorgen over de grote groep alleenstaanden die straks buiten de boot valt.

UNIFORME GRENZEN LOSLATEN

Voor de sociale huursector geldt een inkomensgrens. Wie meer verdient dan 43.574 euro komt sowieso niet in aanmerking voor een sociale corporatiewoning. Maar daarbij dient aangetekend dat corporaties verplicht zijn 80 procent van hun vrijkomende woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen van maximaal 39.055 euro.

Dat de minister onderscheid wil maken op basis van huishoudgrootte kan in principe op brede bijval rekenen. Iedereen ziet wel in dat het nogal wat scheelt in bestedingsruimte of een heel gezin of een

INKOMENSGRENZEN: ZO ZIT HET

Nu	
< €43.574	
maar voor 80% woningen < 39.055	
Straks (wetsvoorstel)	
alleenstaanden: < €35.938	
meerpersoonshuishoudens: < €43.126	
Voorstel Aedes en Woonbond	
alleenstaanden: < €39.000	
tweepersoonshuishoudens: < €43.000	
meerpersoonshuishoudens: < €53.000	

grote gevolgen

uitgesloten van sociale huursector

alleenstaande van een bepaald inkomen moet rondkomen. In bijna elk ander Europees land wordt zo'n onderscheid gemaakt.

Maar Aedes en de Woonbond vinden dat de minister veel te veel huurders toegang tot de sociale huursector ontzegt. De inkomensgrenzen liggen in hun ogen veel te laag. De inkomensgrens voor gezinnen gaat iets omlaag naar 43.126 euro, terwijl de grens voor alleenstaanden fors naar beneden gaat, naar zo'n 36.000 euro.

De minister zegt zich te baseren op berekeningen van het Nibud en onderzoeksbureau RIGO. In de toelichting bij het wetsvoorstel staat dat alleenstaanden met een inkomen van 27.000 euro per jaar de maximale huurprijs van een sociale huurwoning zouden moeten kunnen betalen. Een inkomensgrens van 36.000 euro moet woningzoekenden kortom voldoende ruimte bieden om op de vrije markt te slagen.

Aedes en de Woonbond vinden dit een wereldvreemde redenering. Want wie niet in staat is om een woning te kopen, is in de praktijk veroordeeld tot het dure huursegment. En aan betaalbare middeldure huurwoningen is immers in stedelijke regio's een aanzienlijk tekort. Aedes en de Woonbond maken zich dan ook zorgen over juist de groep alleenstaanden die straks 36.000 euro of meer verdient.

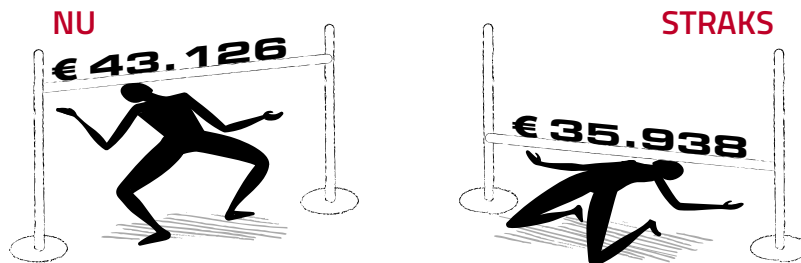
AANTAL GEDUPEERDEN ONDUIDELIJK

Volgens Aedes en Woonbond dreigen 140.000 alleenstaanden de dupe te worden van de wetswijziging. Dat is overigens wel een heel grove schatting. Bij navraag laat een Aedes-woordvoerder weten dat het aantal gebaseerd is op het WoON 2018-onderzoek, door de groep alleenstaanden die nu wel en straks niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning uit de onderzoeksresultaten te filteren. Of al deze mensen op zoek zijn naar een sociale huurwoning, is natuurlijk de vraag. Bovendien kunnen de alternatieven op de woningmarkt regionaal aanzienlijk schelen. In krimpgebieden is het immers gemakkelijker een woning te kopen in vergelijking met de oververhitte woningmarkt in de Metropool-regio Amsterdam.

WEL REAGEREN, GEEN KANS

Als reactie op de kritiek stelt een woordvoerder van de minister dat woningcorporaties straks meer vrije toewijzingsruimte krijgen bij de verdeling van sociale huurwoningen. Dat percentage gaat van 10 naar 15 en geeft dus genoeg ruimte voor lokaal maatwerk.

Volgens Egbert de Vries, directeur van de AFWC, blijkt dat in praktijk niet te werken: "De groep wo-



ningzoekenden is zo groot, dat corporaties voorrang geven aan mensen die binnen de primaire doelgroep vallen." Kortom: alleenstaanden die al jaren staan ingeschreven, maar straks te veel verdienen, maken in de WoningNet-regio Amsterdam simpelweg geen kans.

De Aedes-woordvoerder voegt hieraan toe dat het erg lastig blijkt te zijn om beleid te maken voor een ongedefinieerde doelgroep. "In veel woonruimteverdeelsystemen komen de niet-doelgroep-huishoudens er bijvoorbeeld niet doorheen. Het vergt dat je lokaal concrete afspraken maakt voor welke groepen je die vrije ruimte gebruikt en dat je dit gedegen doorzet in al het beleid, waaronder de woningzoeksystemen. Dat is lastig."

SOCIALE HUURSEGMENT BEPERKEN

Aedes en de Woonbond hebben een alternatief voorstel gepresenteerd, waarin ze niet twee maar drie huishoudtypen onderscheiden. In die alternatieve verdeling komen alleenstaanden met een inkomen tot 39.000 euro in aanmerking voor een sociale huurwoning, tweepersoonshuishoudens tot 43.000 euro en huishoudens met drie of meer mensen tot 53.000 euro.

De koepels van corporaties en huurders vinden namelijk ook de inkomensgrens voor grotere gezinnen te laag. "Grote gezinnen komen in de problemen; verdienen ze net iets meer – een laag middeninkomen – dan vallen ze al buiten de boot."

Dat ziet het ministerie niet zitten. Men wil namelijk voor alles voorkomen dat de doelgroep van de sociale huursector verder toeneemt. De woordvoerder: "Het differentiëren van de inkomensgrenzen gaat om een andere verdeling van de taart: het aanbod sociale huurwoningen wordt niet 1-2-3 groter, want bouwen kost tijd. Om de slagingskansen op betaalbare woonruimte voor de laagste inkomens in het oog te houden, is het belangrijk de totale groep mensen die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning niet te groot te laten worden."

Volgens De Vries is dit een 'nogal vreemde gedachte'. "Alsof je het aantal uitkeringen in een land maximaliseert en zegt: als we die grens hebben bereikt dan krijgen mensen geen uitkering meer." •



290 miljoen rijkssteun voor 51.000 woningen

✘ Het kabinet stelt 290 miljoen euro beschikbaar om de bouw van 51.000 woningen mogelijk te maken. Het gaat om bijdragen uit de Woningbouwimpuls, een programma om onrendabele bouwprojecten vlot te trekken. Meer dan de helft van de gehonoreerde projecten bestaat uit 'betaalbare' woningen - een van de voorwaarden: 14.000 sociale huurwoningen, circa 12.000 middenhuurwoningen en ruim 6.000 koopwoningen onder de NHG-kostengrens.

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) gaat het om de volgende projecten: Sloterdijk Zuid in Amsterdam (3.713 woningen), Europaweg in Haarlem (3.802 woningen) en twee projecten in Zaandam met in totaal 6.007 woningen: Kogerveldwijk en Zaandam Centrum. In Noord-Holland vielen ook projecten in Hoorn (Poort van Hoorn, 1.045 woningen) en Alkmaar (Overstad 1.029 woningen) in de prijzen.

Aanvragen uit Almere, Amstelveen en Purmerend haalden het niet. Maar wellicht leidt een nieuwe aanvraag tot meer succes. Gemeenten kunnen vanaf 26 oktober weer aanvragen indienen. Voor de tweede tranche stelt de minister 225 miljoen euro beschikbaar. In totaal heeft het kabinet voor de Woningbouwimpuls 1 miljard euro gereserveerd.



BPD stapt in Hyde Park in Hoofddorp

✘ Gebiedsontwikkelaar BPD gaat samen met Snippe Projecten de wijk Hyde Park in Hoofddorp realiseren. Het voormalige kantorenpark Beukenhorst-West wordt door hen getransformeerd in een stadswijk met circa vierduizend woningen en tal van voorzieningen. Deze maand start de verkoop van de eerste woningen en over zeven jaar moet Hyde Park gereed zijn. Het stedenbouwkundig plan is van Winy Maas van MVRDV. BPD neemt net als Snippe Projecten voor 50 procent deel aan Hyde Park.

Tweeduizend woningen bij Amstelstation

✘ Aan de westzijde van het Amstelstation is plek voor 1.300 tot 2.100 nieuwe woningen. Dat staat althans in het concept-stedenbouwkundig plan voor dat gebied. Dat lukt in die smalle strook tussen spoortalud en Amstel natuurlijk alleen met hoogbouw. In het plan wordt uitgegaan van vijf slanke torens van 75 tot 135 meter hoog. Deze keuze maakt het volgens wethouder Van Doorninck wel mogelijk het gebied groener te maken dan nu: "We werken aan een compleet nieuwe wijk. Door in de buurt veel nieuw groen aan te leggen wordt het er niet alleen aantrekkelijker om er te verblijven, maar voorkomen wij ook hittestress." De bouwplannen worden uitgevoerd in samenwerking met de eigenaren van de bestaande gebouwen: Amstelvista, Leeuwenburg en de eigenaar van de Delta Lloyd-locatie.

Maar ook de veelbesproken Van der Kunbuurt is een van de deelgebieden. Eigenaar Stadgenoot is nog altijd met de bewoners van het buurtje in gesprek over de toekomst. Eerder werd al besloten dat de woningen langs de Amstel behouden blijven. De woningcorporatie zou de verouderde portieketagewoningen daarachter graag vervangen door nieuwbouw en gelijk meer betaalbare woningen willen toevoegen. Daar moeten de huidige bewoners dan wel mee instemmen. Dat is nog ongewis. Inmiddels is overigens al een vijfde van de woningen tijdelijk verhuurd aan jongeren en studenten. De gemeente heeft het stedenbouwkundig plan zo opgesteld, dat instandhouding van de portiekwoningen ook mogelijk is.

Elzenhagen-Noord is klaar



✘ Stadgenoot heeft met de oplevering van 130 sociale huurwoningen het laatste deel van Elzenhagen-Noord in Amsterdam-Noord voltooid. Het complex bestaat uit vier blokken met verschillende typen appartementen. Er zijn 67 tweekamerwoningen, 45 driekamerwoningen en 18 vijfkamerwoningen. Er is plek voor jonge stedelingen, maar ook voor senioren en gezinnen. De woonblokken omsluiten een binnenterrein, dat later samen met de bewoners wordt ingericht.

Het complex met de naam 'Noordeinde' is een ontwerp van architect Ponec de Winter. De totale stichtingskosten bedragen ruim 27 miljoen euro.

Bouw Oostzijderpark in Zaandam stap verder

☒ Zaanstad is akkoord met het bestemmingsplan Oostzijdeveld, onderdeel van de nieuwbouwlocatie Oostzijderpark. Wethouder Wessel Breunese: "Met dit bestemmingsplan zetten we een mooie stap in het bouwen van woningen en het ontwikkelen van de Kogerveldwijk." Men verwacht de eerste paal nog dit jaar te slaan. Naast de 534 woningen – een derde koopwoningen, een derde vrijesectorhuur en een derde sociale huur en betaalbare koop – komt er onder andere een grand café/restaurant en een kinderdagverblijf.

Amsterdamse collegepartijen kiezen voor meer middensegment

☒ De hoofdstedelijke collegepartijen hebben hun afspraken herijkt. Dat zorgt ook voor wijzigingen in de woningbouwprogrammering. De coronacrisis heeft volgens GroenLinks, D66, PvdA en SP nog duidelijker gemaakt hoe onmisbaar beroepen als leraar, verpleger en agent zijn voor de stad. Maar juist zij vinden moeilijk een woning in Amsterdam. Daarom wil het college woningbouw in het middensegment verder aanjagen. De gemeente is bijvoorbeeld bereid bij transformatieprojecten af te zien van een verplicht sociaal deel als een gebouweigenaar volledig voor middenhuur kiest. Dit geldt overigens alleen voor 'stadsdeelprojecten' in bestaande woonwijken. Daarnaast wordt in het Hamerkwartier aan de IJ-oever in Amsterdam-Noord bij meerdere transformatiekavels vol ingezet op het middensegment. In het eindbeeld zal het Hamerkwartier voor meer dan de helft uit woningen in het middensegment moeten bestaan. De facto zal de grotere nadruk op het middensegment ten koste gaan van het aandeel dure koop/huur en de nieuwbouw in de sociale sector. Maar wethouder Ivens laat nadrukkelijk weten dat aan de bestaande afspraken met de Amsterdamse corporaties om jaarlijks 2.500 nieuwe woningen te bouwen niet wordt getornd.

Verder wil de coalitie de vakantieverhuur verder beperken en de onroerendezaakbelasting verhogen.

Bouwvergunningen? Bouwvergunningen!

☒ De Amsterdamse oppositiepartijen VVD, ChristenUnie en CDA wroeten door in het bouwvergunningen-dossier. Eerder liet het college weten dat Amsterdam foutieve, veel te lage, aantallen bouwvergunningen doorgeeft aan CBS. Over de eerste twee kwartalen noteerde CBS bijvoorbeeld aanvankelijk 182 vergunningen, terwijl Amsterdam volgens een recente eigen telling zo'n 2.500 woningen vergund had. Overigens staat de teller bij CBS inmiddels op 1.436, nog altijd een voorlopig cijfer.

VVD, ChristenUnie en het CDA willen nu ook de 'juiste' aantallen van eerdere jaren. Men vraagt zich verder af of andere cijfers, zoals erfpachtverzoeken, wel goed worden doorgegeven.

Dat de Amsterdamse registratie van 'vergunde nieuwbouwwoningen' niet deugt, hoeft de raadsleden overigens niet te verrassen. Dat is al vele jaren zo, en al eens eerder aan de Raad meegedeeld. Maar onhandig is het wel, want de landelijke cijfers worden als voorspeller gebruikt van de nieuwbouwproductie. Marktvorsers baseren zich op deze cijfers. Het college erkent dat en heeft beterschap beloofd.



Vierhonderd woningen in belastingkantoor Zuidoost

☒ In het voormalig belastingkantoor aan de Flierbosdreef en het Bijmerplein in Amsterdam-Zuidoost komen 397 kleine woningen, studio's en tweekamerappartementen. Tachtig procent valt in de sociale huursector, de overige 20 procent is bestemd voor de middeldure huurmarkt. Het pand krijgt twee extra verdiepingen. Naast de woningen komen er in het pand een ontmoetingsruimte, een wasserette en een fietsstalling. Op de begane grond blijft ruimte voor bedrijven. De geplande oplevering is in de tweede helft van 2022.



Woontoren aan de Amstel

☒ Projectontwikkelaar Kondor Wessels Vastgoed gaat in het Amstelkwartier (stadsdeel Oost) Elements bouwen. In deze woontoren van zo'n 70 meter komen circa 144 koop- en huurwoningen in het midden- en hogere segment, met een woninggrootte van 40 tot 170 m². In het ontwerp zijn ook opgenomen een buurtbar, co-working ruimtes, een binnenzwembad en drie gezamenlijke tuinen. De woningen worden voorzien van vloerverwarming en -koeling, duurzaam opgewekt via energieopslag in de bodem. In de balkonranden zijn zonnepanelen geïntegreerd. Bijzonder is ook de hybride houten-stalen-betonnen draagconstructie: betonnen en houten vloeren wisselen elkaar af. Daardoor zijn veel woningplatttegronden nu en in de toekomst relatief eenvoudig aan te passen.

Liberaliseren woningen

Het kabinet gaat de huizenprijs - uitgedrukt in de WOZ - een minder prominente rol geven in het puntenstelsel (WWS). Daardoor blijven meer woningen behouden voor de gereguleerde huursector. Volgens gemeentelijke berekeningen zou dat in Amsterdam al tienduizenden woningen betreffen. De Woonbond gaat het wetsvoorstel niet ver genoeg, de IVBN is tegen. { FRED VAN DER MOLEN }

OP PRINSJESDAG 2019 maakte het kabinet bekend het aandeel van de WOZ-waarde in het puntenstelsel tot 33 procent te gaan beperken. Men had ook in Den Haag vastgesteld dat de enorme stijging van de huizenprijzen in de grote steden tot 'disbalansen' op de huurmarkt had geleid. Dit najaar wordt het wetsvoorstel in het parlement behandeld.

De aanpassing van het Woningwaarderingstelsel (WWS) heeft met name consequenties voor de grote steden. Het betekent dat een aanzienlijk kleiner deel van de particuliere gereguleerde huurwoningen kan worden geliberaliseerd. Op dit moment kan in Amsterdam het gros van de particuliere huurwoningen bij leegkomst worden gelibe-

raliseerd vanwege de hoge huizenprijzen. En dat gebeurt ook. Maar na invoering van een 33-procentsmaximum zou in Amsterdam in theorie bijna 70 procent van de 58.000 particuliere sociale huurwoningen ook na mutatie in het gereguleerde segment blijven, zo meldde wethouder Ivens eerder in een brief aan de gemeenteraad. Stichting !WOON trekt op basis van eigen onderzoek andere conclusies: ook met de 33-procentsnorm zou in de oude Amsterdamse wijken nog steeds circa 60 procent van de woningen buiten de huurprijsbescherming vallen. In welke mate deze cijfers met elkaar in tegenspraak zijn, is onduidelijk.

Bij 142 punten kan een huurwoning worden geliberaliseerd. Inmiddels bepaalt het WOZ-aandeel al meer dan de helft van het puntentotaal in Amsterdam (Bron: ABF).

LANDELIJK BELEID LEIDDE TOT ENORME HUURSTIJGINGEN

De wijzigingen in het woningwaarderingssysteem (WWS) hebben het laatste decennium voor grote huurstijgingen gezorgd in gebieden met een gespannen woningmarkt. Twee wetswijzigingen hadden tot doel de gewildheid van de woning beter tot uitdrukking te laten komen in de maximumhuurprijs. Met als neven doel het aandeel middensegment te vergroten ten koste van de sociale huursector. De eerste aanpassing was de invoering van de 'schaarstepunten', oftewel Donnerpunten, in 2011. De volgende in 2015 de introductie van de WOZ-waarde in het puntenstelsel (WWS).

Locatie: Amsterdam, Staatsliedenbuurt	
Woningtype:	2-kamerappartement
Oppervlakte:	44 m ²
Energielabel:	C
WOZ-waarde:	€ 252.000

Max. huur 2013 zonder schaarstepunten € 468,92

Max. huur 2013 met schaarstepunten € 546,32

Max. huur 2018 volgens WWS € 772,82 (boven liberalisatie grens)

Gevraagde huurprijs 2018 € 1.500,00

Voorbeeld van De Woonbond

DONNERPUNTEN

Terug in de tijd. Tot 2011 telde de locatie nauwelijks mee in het WWS; een woning in Delfzijl had daardoor snel meer punten dan een wat kleinere woning in hartje Amsterdam. Dat stuitte op steeds meer kritiek. Minister Donner introduceerde daarom in 2011 de 'schaarstepunten', beter bekend als Donnerpunten. Wat overigens weer op felle kritiek stuitte uit een andere hoek: huurdersorganisaties. Woningen in de Corop-regio Amsterdam kregen er zomaar 25 punten bij, oftewel een potentiële huurverhoging van 120 euro. En het maakte de weg vrij voor liberalisering van veel gereguleerde huurwoningen. Overigens was dat een van de achterliggende doelstellingen van het toenmalige kabinet.

In 2015 verving het kabinet Rutte-Asscher de Donnerpunten en andere locatieafhankelijke items uit het WWS door het WOZ-aandeel: hoe hoger de woningwaarde, hoe meer punten. Het kabinet nam bij de invoering als uitgangspunt dat de woningwaarde gemiddeld zo'n 25 procent van

wordt lastiger

het totaal aantal punten per woning zou gaan bepalen.

Landelijk is dat ook aardig uitgekomen, maar in gebieden waar de huizenprijzen explodeerden, werd het WOZ-deel steeds bepalender. In Amsterdam lag in 2018 het gemiddelde WOZ-aandeel in de waardering van particuliere huurwoningen zoals gezegd al op 50 procent. Het wetsvoorstel om dit te maximeren tot 33 procent is dus een forse, maar nog altijd gedeeltelijke correctie, gelet op het uitgangspunt van 25 procent. Betrokken marktpartijen reageren voorspelbaar: de Woonbond vindt de WOZ-cap van 33 procent te hoog en pleit voor een maximum van 20 procent; de IVBN (institutionele beleggers) is tegen maximering, of wil anders 45 procent in Amsterdam en 40 procent in de G5-steden.

CONSEQUENTIES

De wetswijziging is goed nieuws voor huurders en minder goed nieuws voor de vastgoedeigenaren, met name voor die partijen die woningblokken hebben opgekocht om appartementen bij leegkomst te gaan liberaliseren. Veel minder woningen kunnen immers geliberaliseerd.

Voor de meeste corporatiehuurders verandert er niets. Niet alleen worden de meeste woningen al ver onder de marktprijs verhuurd, daarnaast wil de minister het WOZ-aandeel in het WWS alleen maximeren als de huur de liberalisatiegrens overschrijdt. Zolang de liberalisatiegrens niet wordt overschreden kunnen huurders dus geen bezwaar maken.

Boven de liberalisatiegrens ligt het ingewikkelder. Huurders met een gereguleerde huurovereenkomst - dat komt voor vanwege inkomensafhankelijke huurverhogingen - kunnen aanspraak maken op huurverlaging als het WOZ-aandeel de 33 procent overschrijdt. Maar voor alle andere vrijsectorhuurders geldt dat niet. Pas bij nieuwe verhuring van dezelfde woning geldt het nieuwe puntenaantal en kan de woning eventueel weer in het gereguleerde segment terecht komen. Dit zeer tegen de wens van de IVBN, die pleit voor 'eens geliberaliseerd, altijd geliberaliseerd'. Volgens onderzoeksbureau ABF zou het aantal geliberaliseerde woningen daardoor landelijk op termijn kunnen afnemen met zo'n 14.800 (circa 3%). Maar verhuurders zullen natuurlijk naar andere wegen zoeken om meer dan 142 punten bij elkaar te sprokkelen. Dat is wel veel lastiger dan via de WOZ-component en vraagt bijna altijd investeringen in duurzaamheidsmaatregelen of comfortverbetering.

UITZONDERINGEN

Geen maatregel of er zijn uitzonderingen. Zo ook hier. In het conceptvoorstel heeft de minister er enkele opgenomen die vooral zijn bedoeld om toezeggingen uit eerdere stimuleringsmaatregelen voor de bouw van middeldure huurwoningen te borgen. Dat betreft onder andere de zogeheten 'Blokhoeken' - de kleine nieuwbouwwoningen die in de periode 2019-2023 in de regio's Amsterdam en Utrecht (Corop-indeling) zijn of worden gebouwd. Door het puntenstelsel buiten werking te plaatsen, maakte minister Blok het beleggers mogelijk kleine woningen voor de vrije huursector te bouwen.

Een andere uitzondering is dat voor woningen met een puntenaantal lager dan 142 de WOZ-cap niet geldt. Voor de minister is dat niet meer dan logisch, omdat er toch geen liberalisatie dreigt, de reden van de maatregel. Maar de Woonbond vindt dat maar raar. Ze wijst er op dat er straks sprake is van twee verschillende WWS-regimes voor sociale huurwoningen: voor woningen met een huur tegen de liberalisatiegrens geldt het 33%-maximum, voor huurwoningen verder van die grens niet. •

VOORBEELD 1

	Huidige regeling		Aanpassing tot max. 33% WOZ-punten	
	punten	%	punten	%
Gewone punten	100	69%	100	69%
WOZ-punten	45	31%	45	31%
TOTAAL	145	100%	145	100%

Resultaat: geen wijziging

VOORBEELD 2

	Huidige regeling		Aanpassing tot max. 33% WOZ-punten	
	punten	%	punten	%
Gewone punten	80	50%	80	67%
WOZ-punten	80	50%	39,4	33%
TOTAAL	160	100%	119	100%

Resultaat 1: er verandert niets voor zittende huurder vrije sector
Resultaat 2: huurder met gereguleerd contract maakt aanspraak op huurverlaging
Resultaat 3: woning komt na mutatie terug in gereguleerde segment

VOORBEELD 3

	Huidige regeling		Aanpassing tot max. 33% WOZ-punten	
	punten	%	punten	%
Gewone punten	40	50%	40	50%
WOZ-punten	40	50%	40	50%
TOTAAL	80	100%	80	100%

Resultaat: blijft onder liberalisatiegrens, daarom geen wijziging



Theo Baart fotografeert 'Groot-Amsterdam'

Visuele zoektocht naar de grenzen van de metropool





Theo Baart

Met de aanleg van vuilstort Het Groene Schip stak de gemeente Haarlemmerliede volgens Baart de middelvinger op richting Amsterdam. Daarmee werd een lastig te slechten barrière opgeworpen tegen de geplande uitbreiding van het Westelijk Havengebied. Inmiddels is Haarlemmerliede ingelijfd door Haarlemmermeer.

Station Amsterdam-Zuid. Het 'daily urban system' in beeld gebracht. Zuidasforensen op weg naar huis, buiten de stad. Baart: "Als je inzoomt, zie je dat bijna iedereen op zijn mobielte tuurt."



Tekst en foto's:
Theo Baart.

Met bijdragen van Ton Bossink en Jurjen Tjarks.
Uitgever: nai010, 384 pagina's, €49,95.

nul20.nl/groot_amsterdam

Voor zijn boek 'Groot-Amsterdam - Metropool in ontwikkeling' ging landschapsfotograaf Theo Baart op zoek naar de verwevenheid tussen de hoofdstad en zijn 'ommelanden'. Waar begint de invloed van de stad? Tegelijk archiveert hij via honderden foto's landschappen in transitie. Want er verandert veel, heel veel. En wie voert daar eigenlijk de regie over, vraagt hij zich in toenemende mate af. { FRED VAN DER MOLEN }

Je gebruikt termen als 'Groot-Amsterdam' en metropoolregio door elkaar heen. Hoe heb je dat afgebakend? Waar lagen de grenzen?

Baart: "Voor mij was het criterium: waar begint de invloed van Amsterdam op zijn omgeving. Waar zie je ontwikkelingen in het ommeland die alleen maar kunnen plaatsvinden door de nabijheid van de kernstad. De grenzen vallen grotendeels samen met wat nu de MRA - de Metropoolregio Amsterdam - is, maar niet helemaal.

Ik heb eerst bij mezelf vastgesteld dat ik een metropoolbewoner ben. Ik woon in Hoofddorp. Maar veel van wat ik wil doen, doe ik liever of makkelijker in Amsterdam, Haarlem of IJmuiden. Die metropool is bovendien enorm in beweging. Alles verandert hier. Dat wilde ik vastleggen. Maar ik ging me ook afvragen: wie draait er eigenlijk aan de knoppen hier? Wie beslissen mee. Aanleiding genoeg dus voor een expeditie.

En over die afbakening: die is altijd enigszins arbitrair natuurlijk. Ik heb lang getwijfeld over Lelystad, tot me duidelijk werd dat belangrijke distributiecentra zich daar vestigen vanwege de nabijheid van Schiphol in combinatie met goedkope grond. Anderzijds heb ik plaatsen als Alkmaar en Leiden niet opgenomen, terwijl daar wel veel mensen wonen die werken in Amsterdam."

En, wie draait er aan de knoppen? In je boek en nog sterker in een NRC-bijdrage spreek je over 'bestuurlijk onvermogen' als het over de regionale aansturing gaat.

'Regiovorming kun je niet tegenhouden, maar bestuurlijk bestaat de Metropoolregio niet. Daar heeft Thorbecke destijds niet aan gedacht. Maar die regio kampt met gemeente-overstijgende problemen, met een enorme woningnood, met vervoersproblemen, milieuhinder, verzilting en een dalende bodem. Kennis is het probleem niet, besluitvorming wel. Regie en aansturing ontbreekt. We moeten het doen met een vrijblijvend samenwerkingsverband van 32 gemeenten, twee provincies en de Vervoerregio Amsterdam. De bizarre paradox van ons bestel is dat de dorpsraad van Lisserbroek meer invloed heeft dan die hele MRA-organisatie. De gemeentepolitiek is leidend."

En waar leidt dat toe? Wat ben je tegengekomen?

"Enerzijds dat op deelterreinen - bodemdaling, woningbouw, datacenters, waterhuishouding, luchtkwaliteit, geluidshinder, mobiliteit, verduurzaming - heel veel kennis is. Over elk onderwerp worden studies gedaan, nota's geschreven en congressen gehouden, maar men is als de dood dat bij elkaar te brengen. Je stuit dan namelijk al gauw op de noodzaak

van regionale aansturing. Men blijft dus in vrijblijvendheid hangen.

Daarnaast zijn er legio voorbeelden waarbij lokale keuzes ongunstig uitpakken voor veel inwoners van Groot-Amsterdam. Ga maar eens uitleggen waarom Haarlem geen onderdeel is van de Vervoerregio Amsterdam. Of waarom er bij een uitbreidingsplan van Lisserbroek maar geen brug wordt aangelegd, omdat de vaart daar een provinciegrens is.

En wie bewaakt de kwaliteit van de Amstelscheg, een steeds belangrijker recreatiegebied voor Amsterdammers? Ouder-Amstel doet dat best goed, maar Amstelveen probeert er steeds weer wat van af te knabbelen.

Een ander voorbeeld. Op het vrijgekomen tracé van de oude A9 in Badhoevedorp wordt nu een groene wijk gebouwd met twee-onder-een-kapwoningen. Maar dit wijkje ligt op spuugafstand van Schiphol, vlak langs een geplande metrobaan van de veelbesproken Schiphol corridor. Dé plek voor hotels, congresruimte of woningbouw in dichte eenheden lijkt me. Ik ken de achtergronden en begrijp alle keuzes van destijds, maar het is wel een gemiste kans. Je ziet nu gelukkig met de transformatie van Hyde Park dat Haarlemmermeer het door heeft. Dat wordt de eerste hoogstedelijke zone in Hoofddorp.

Gemeenten gedragen zich in de MRA toch een beetje als landen in de EU. Sommige partijen doen actief mee, andere kijken uitsluitend naar wat er in hun kraam te pas komt. Ik heb ook geen oplossing en pleit ook niet voor nog een bestuurslaag. Dat is mijn expertise ook helemaal niet. Het is meer een oproep voor mentaliteitsverandering. Als het zo door kabbelt gaan er ongelukken gebeuren."

Je kruiet via acht routes door het gebied, waarbij je steeds in Amsterdam eindigt. Vanwaar die aanpak?

"Je zoekt naar een structuur om je verhaal te vertellen. Ik had de foto's ook op thema's of gebied kunnen rubriceren, maar dan was het veel saaier geworden. Nu kom je bij elk van de acht routes van alles tegen. En zo komt die verwevenheid tussen stad en ommeland goed tot uiting. Voor mij was de meest verrassende route die van de Westeinderplassen naar Schiphol Oost. Daar liggen zoveel overgebleven stukjes land, soms met een waanzinnige potentie. Rond Aalsmeer bijvoorbeeld de oude kassenterreinen en voormalige legakkers. Sommige daarvan zijn opgekocht door vrijwilligers die er nieuwe natuur van maken. Dat is ook een belangrijke ontdekking geweest. Er zijn veel bewoners die zich organiseren en een bijdrage leveren. Deskundigheid is al lang niet meer een privilege van ambtenaren en professionals. Bovendien worden die na zes uur ook burger. •

'De bizarre paradox is dat de dorpsraad van Lisserbroek meer invloed heeft dan die hele MRA-organisatie'

Westeinderplassen, Aalsmeer, door turfwinning ontstaan. Nu belangrijk voor waterhuishouding en recreatie.



Distributiecentrum van het moederbedrijf van Zara in Lelystad. Baart: "Inditex heeft zich daar niet gevestigd vanwege de geplande luchthaven, maar omdat de grond er goedkoop is en Schiphol goed bereikbaar. Dit is dus een bedrijfsterrein dat bij Schiphol hoort."



Koog aan de Zaan. Menging van wonen en werken is in Zaanstad een historisch gegeven. Ook hoogspanningsleidingen lopen dwars door de bebouwde omgeving.





*Marker Wadden
- de aanleg van nieuwe
natuurgebieden kan het
verlies van biodiversiteit
enigszins compenseren.
De Marker Wadden
geven ook kleinschalige
mogelijkheden tot
recreatie.*



*Amsteldorp
- bij de oplevering in 1950
een buitenwijk. Inmiddels
is de vraag hoe lang deze
woninkjes nog blijven
staan. Alles schreeuwt om
verdichting: de nabijheid
van het station, de druk
van de woningmarkt en
- daardoor - de waarde
van de grond.*



*Laarder Eng
- Verstedelijking leidt
ertoe dat landbouw- en
natuurgebieden een nieuwe
rol krijgen als stadsparken.*

*Foto's uit Groot-Amsterdam,
Theo Baart*

Vrees voor bijstandspiek en eventuele tweede golf

Coronacrisis: huurachtersta

Na afkondiging van de coronamaatregelen half maart bestond de vrees voor oplopende huurachterstanden. De senaat nam zelfs tot tweemaal toe een motie aan om Minister Ollongren te bewegen de huren te bevriezen. Vijf maanden later blijken de huurachterstanden beperkt, zo blijkt uit een inventarisatie van NUL20. Maar er zijn wel zorgen: over flexwerkers die in de bijstand belanden - en over een tweede coronagolf. {JOHAN VAN DER TOL }



DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM wordt stevig getroffen door de coronacrisis. Al bij het afkondigen van de eerste coronamaatregelen leek het duidelijk dat ook de huursector geraakt zou worden door de economische gevolgen. Mensen die hun werk kwijtraakten, zouden wellicht moeite krijgen hun huur te betalen.

Terugkijkend kan gezegd worden dat het tot dusver meevalt - althans waar het woninghuurders in de sociale sector betreft.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) heeft vanaf april inventarisaties gemaakt van corona-gerelateerde huurachterstanden. Op 24 april was sprake van 942 gevallen. Op een bestand van 175.000 woningen (sociale huur en vrije sector) is dat 0,53 procent. Deze mensen vroegen uitstel of troffen een betalingsregeling. Het ging vooral om zzp'ers, flexwerkers, uitzendkrachten en ondernemers. Op 10 juli bleek hun aantal gedaald naar 748 (0,43%). Dat aantal loopt in de pas met een landelijke inventarisatie van Aedes. Daaruit bleek dat 0,5 procent van de corporatiehuurders kampt met huurachterstanden door corona.

Bij het ter perse gaan van deze NUL20 had de AFWC geen recenter cijfers, maar navraag bij Roch-

dale leert dat bij die corporatie in augustus 0,4 procent van de huurders een achterstand had door corona en bij Eigen Haard 0,5 procent. Het beeld is wel wisselend, want Stadgenoot meldt helemaal geen significant hogere achterstand en bij Ymere is de eerdere toename vrijwel verdwenen.

Aedes en andere verhuurdersorganisaties besloten aan het begin van de coronacrisis geen mensen uit huis te zetten wegens huurachterstanden. De Amsterdamse corporaties zijn in juni weer begonnen met aanzeggingen en ontruiming bij 'zwaarwegende redenen'.

OVERHEIDSMATREGELEN

Als een van de redenen voor de beperkte en dalende huurachterstanden noemen Rochdale en Eigen Haard de overheidsmaatregelen waarmee de getroffen snel van inkomenssteun werden voorzien.

Daarnaast kent Amsterdam met de Sluitende Aanpak Vroegsignalering Huurschulden een fijnmazig en stevig netwerk om huurachterstanden aan te pakken. De samenwerking tussen corporaties, gemeente, maatschappelijke dienstverleners en deurwaarders is in deze periode nog geïntensiveerd. Onder de Sluitende Aanpak valt ook Vroeg Eropaf, waarin huurders al in een vroeg stadium worden benaderd bij betalingsachterstanden.

De corporaties hebben hun huurders opgeroepen zich te melden als die vreesden door de coronacrisis betalingsproblemen te krijgen. Waar mensen met schulden vaak hun kop in het zand steken, lijkt schaamte hier gelukkig minder een rol te spelen, vertelt Henk Heinhuis, manager incasso en debiteurenbeheer van Eigen Haard. Het had bij wijze van spreken iedereen kunnen overkomen.

"Daarbij is ongeveer de helft van de corporatiehuurders afhankelijk van een uitkering", voegt

TOENEMENDE DRUK OP MINISTER OLLONGREN

Nadat CBS bekend maakte dat de huren sinds 2014 niet meer zo hard zijn gestegen als juist dit jaar, nam de druk op minister Ollongren toe om de huren te bevriezen. Zij vindt de nadelen van een generieke huurstop te groot, maar beloofde wel op Prinsjesdag met compensatie te komen voor huurders met financiële problemen. Eerder nam de Eerste Kamer tot tweemaal toe een motie aan om de minister te bewegen de huren te bevriezen. Tevergeefs.



nden blijven beperkt

Heinhuis toe. Die hebben tenminste een vast inkomen.

“En gelukkig zijn er ook heel veel mensen die hun werk weer hebben kunnen oppakken”, zegt Ellen Boeser, manager woonservice bij Rochdale.

Boeser en Heinhuis zijn er niet gerust op dat het hierbij blijft. Net als Anneke Verboom van de AFWC maken ze zich zorgen over flexwerkers en uitzendkrachten die na een korte WW-uitkering in de bijstand belanden en dus een flinke inkomstendaling voor de kiezen krijgen. Om nog maar niet te spreken over een mogelijke opleving van de pandemie.

TIJDELIJKE HUURVERLAGING?

Bij de betalingsregelingen gaat het bijna uitsluitend om uitstel van betaling en gespreide afbetaling. Structurele huurverlagingen kunnen wel, maar dan alleen in het kader van de al bestaande mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging te laten toetsen aan het inkomen. De huur kan dan worden verlaagd tot onder de zogeheten aftoppingsgrens, het meest gunstige huurtoeslag-regime. Eigen Haard kent ook nog een eigen maatwerkregeling. Corporaties zijn terughoudend met structurele verlagingen. Die kunnen namelijk niet worden teruggedraaid als het toch om een tijdelijke inkomensdaling blijkt te gaan.

Tijdelijke huurverlagingen dan? Die zijn immers ook al mogelijk, in afwachting van een wetswijziging die in de maak is. Eigen Haard denkt er sterk aan die toe te passen, zegt Saskia Ossebaar, adviseur woonbeleid bij de corporatie: “Het kan een goede oplossing zijn als je nog niet weet hoe structureel een inkomensdaling is”. Ook binnen de Federatie wordt er over gesproken.

MEER PROBLEMEN BIJ BEDRIJVEN

Veel grotere huurachterstanden zijn er bij het bedrijfsnonroerendgoed (BOG) van de corporaties. Half juli waren er 975 ondernemers met betalingsachterstanden door corona, voor een bedrag van 4,5 miljoen euro (bij de woninghuur was dat €560.000). Bij Rochdale klopte één op de vijf huurders van bedrijfspanden, bijvoorbeeld horeca-eigenaren of sportschoolhouders, aan voor een betalingsregeling. Ruim de helft daarvan is inmiddels afgewikkeld.

VRIJE SECTOR

In de particuliere vrijesectorhuur lijken de problemen groter dan bij corporaties. Zo hadden zich tot in augustus bij pensioenbelegger Bouwinvest onge-

veer 350 huurders gemeld met betalingsproblemen, zo'n 2 procent van het totaal, waarvan ongeveer de helft in de Metropoolregio Amsterdam. De meeste betalingsregelingen die Bouwinvest heeft getroffen zijn gebaseerd op (gedeeltelijke) uitstel van betaling, zegt een woordvoerder. Bouwinvest zet voorsnog geen mensen op straat bij corona-huurschulden. Het zegt mee te werken aan het vinden van goedkopere woonruimte als blijkt dat de problemen structureel zijn.

Bouwinvest-huurder Wiso Wissing vreest dat de problemen in deze sector groter zullen worden. Hij is voorzitter van huurdersvereniging Java op het Java-eiland en van de landelijke Federatie Huurders Commerciële Sector. “Op het Java-eiland wonen veel freelancers uit de hard getroffen culturele sector. Ik ken mensen die al drie maanden niet hebben betaald en het is maar de vraag of ze dat later alsnog kunnen doen”

Als gevolg van de coronacrisis schortte Bouwinvest de gebruikelijke huurverhoging van 1 juli op. Deze wordt nu op 1 oktober alsnog doorgevoerd.

De IVBN, de vereniging van institutionele vastgoedbeleggers in Nederland, noemt de impact van de coronacrisis bij haar leden ‘beperkt’. Eén procent van de huurders van het IVBN-woningbestand heeft zich gemeld met betalingsproblemen door corona.

Bij de beleggers aangesloten bij Vastgoedbelang ging het eind mei om 2 procent. Bij driekwart van deze gevallen is een maatwerkoplossing gevonden, zoals uitstel van betaling, tijdelijke ‘en soms zelfs structurele huurverlaging’, aldus een woordvoerder.

Overigens bestaat voor vrijesectorhuurders en ook huiseigenaren die hun hypotheeklasten niet kunnen betalen de gemeentelijke woonkostentoeslag. In juli maakten 204 huishoudens gebruik van deze weinig bekende regeling, bijna anderhalf keer zoveel als vóór corona.

MOEILIJK RONDKOMEN

Het NIBUD (Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting) waarschuwt dat vier op de tien flexwerkers en zelfstandigen hun inkomen sinds februari hebben zien dalen en vaak mogelijkheden hebben dit op te vangen. Ongeveer een kwart gaf aan onvoldoende geld te hebben om vier maanden zonder inkomen op te vangen. “Van de respondenten die een huurwoning hebben, heeft 33 procent onvoldoende inkomen om de huur (in de nabije toekomst) te betalen”, aldus het Nibud-onderzoek in opdracht van het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Bij woningbezitters gaat het om 15 procent. •

‘De helft van de corporatiehuurders is afhankelijk van een uitkering. Die hebben tenminste een vast inkomen.’

Maar kamernood onder studenten blijft hoog

Dip in toestroom buitenlandla

De Amsterdamse universiteiten verwachten vanwege corona een flinke daling aan buitenlandse studenten. Hoeveel precies is nog onduidelijk, maar op voorhand stelden de onderwijsinstellingen dit semester ruim 1.500 wooneenheden minder beschikbaar voor buitenlandse studenten. Die worden tijdelijk aan Nederlandse studenten verhuurd. In de universitaire wereld gaat men uit van een tijdelijke dip. Amsterdam blijft een populaire bestemming. {JACO BOER}



▣ HET AFGELOPEN VOORJAAR was voor de onderwijsinstellingen in Amsterdam een hectische periode. Nadat verschillende landen een 'lock down' hadden afgekondigd, waren van de ene op de ene andere dag honderden buitenlandse studenten naar hun moederland vertrokken. In overleg met studentenhuysvesters DUWO en De Key besloten de VU, UvA en HvA hun huurders tegemoet te komen en het huurcontract met inachtneming van

een korte opzegtermijn te ontbinden. De onderwijsinstellingen, die financieel de lasten van deze woningen dragen, besloten na enige tijd het vrijgekomen aanbod tijdelijk aan Nederlandse studenten aan te bieden. Hoewel het in de meeste gevallen om iets duurdere gemeubileerde kamers gaat, was het gros in korte tijd op die manier weer verhuurd.

'MASSAAL NAAR EIGEN LAND'

Bij de UvA, die ook de huisvestingsbehoefte van de HvA coördineert, werd het grootste aantal kamers door buitenlandse studenten teruggegeven: ruim zevenhonderd, grotendeels in eigendom van DUWO en De Key. Bij de VU ging het om bijna driehonderd opzeggingen. "Vooral de exchange-studenten die maar één semester komen, gingen massaal naar hun eigen land terug. Veel meerjarige bachelor- en masterstudenten zijn juist gebleven.", vertelt UvA/HvA-huisvestingsmanager Bart Ouwerkerk. In normale tijden doet zo'n 60 procent van de aankomende buitenlandse studenten een beroep op zijn afdeling om een woning voor het eerste studiejaar te regelen. Daarna hebben ze in de ogen van de onderwijsinstelling voldoende kennis en contacten om zelf op zoek te gaan naar onderdak.

In normale tijden heeft Ouwerkerk voor buitenlandse studenten zo'n 2.850 kamers beschikbaar die voor 90 procent via DUWO en De Key worden verhuurd. De rest komt van enkele commerciële partijen, zoals Student Experience, International Campus en OurCampus. Hoewel dit aantal kleiner is dan de vraag, zijn buitenlandse studenten toch erg geholpen met het aanbod. "We merken ieder jaar opnieuw dat het vinden van huisvesting een grote zorg is voor deze groep. Amsterdam staat bekend als een stad met een krappe en dure woningmarkt."



Zo ging het in augustus 2015. Gecoördineerde inschrijving van internationale studenten. Ze werden op Schiphol opgevangen door de onderwijsinstellingen en met een pendelbus naar hun huisvesting gebracht. Huisvester De Key ontving toen in enkele dagen 1.200 studenten. Nu werden veel minder studenten vanwege corona verspreid ontvangen op verschillende locaties.

Foto: De Key

ndse studenten

1.550 KAMERS MINDER

Voor het eerste semester van het nieuwe studiejaar hebben UvA en HvA zeker duizend woningen minder beschikbaar voor internationale studenten. Dat heeft twee redenen. Allereerst bieden de twee onderwijsinstellingen in het eerste semester geen exchange-programma's aan. Daarmee valt grofweg een derde van de kamervraag weg. Ook lijkt de instroom van meerjarige studenten uit het buitenland achter te blijven bij vorige jaren. Al is er nog veel onduidelijkheid over het uiteindelijke aantal inschrijvingen. De UvA kan pas in oktober daarover definitieve cijfers naar buiten brengen. Van de buitenlandse studenten die wél naar Nederland komen, hebben UvA en HvA alle aanvragen van huisvesting kunnen honoreren. "Alle signalen wijzen erop dat het kleinere aanbod in het eerste semester passend is voor de vraag. Al hebben we samen met de ASVA ook deals gesloten met hostels voor eventuele tijdelijke opvang van deze groep."

Bij de VU zijn ook alle kamers voor buitenlandse studenten inmiddels verhuurd, vertelt huisvestingsmanager Henny Smit. Het zijn er dit semester ongeveer 550 minder dan anders. "Normaliter kunnen we 1.750 internationale studenten en 250 onderzoekers of leraren aan huisvesting helpen. Zeventig procent daarvan komt van DUWO, de rest huren we van dezelfde commerciële aanbieders als de UvA en HvA." Ook hier lijken vraag en aanbod ondanks het geringere aantal kamers in evenwicht. Wat de onderwijsinstelling het eerste semester niet nodig had, is net als bij de UvA/HvA tijdelijk verhuurd aan Nederlandse studenten of gebruikt om meerjarige bachelor- en masterstudenten hun eenjarige contract te laten verlengen. Bij de VU gaat het in het laatste geval om een groep van ongeveer 450 studenten.

INTERNATIONALE BELANGSTELLING NOG ALTIJD GROOT

Dat vraag en aanbod vooralsnog met elkaar matchen, wijst Smit aan het schrappen van de exchange-programma's in het eerste semester. Ook melden zich minder studenten van buiten de EU voor eenjarige masters aan. Al wordt die afname deels gecompenseerd door meerjarige studenten uit niet-EU landen. Smit is niet verbaasd dat de buitenlandse belangstelling voor masteropleidingen van de VU niet is afgenomen. "Het gaat om jonge mensen die hun opleiding als een investering in hun toekomst zien en op de arbeidsmarkt de komende tijd door corona geen goede kansen hebben."

Het is ook in lijn met een recente peiling van het Nuffic, de Nederlandse organisatie voor internationaal onderwijs. Daaruit blijkt dat een overgrote meerderheid van de (voornamelijk niet-Europese) studenten met belangstelling voor een studie in Nederland nog altijd overweegt naar ons land te komen.

Voor de langere termijn maakt Smit zich wel zorgen over de huisvesting van internationale studenten. "Als in het tweede semester de exchange-programma's weer worden opgestart, hebben we extra kamers nodig. En tegen de zomer van 2021 zoeken zowel de huidige als nieuwe meerjarige studenten een onderkomen. Daar houden we nu al rekening mee in onze planning."

KAMERNOOD BLIJFT GROOT

Met de aanhoudende populariteit van Nederland bij buitenlandse studenten is het nog maar de vraag of Nederlandse studenten op langere termijn kunnen rekenen op een ruimer kameraanbod. Honderden van hen mochten afgelopen voorjaar tijdelijk zijn geholpen, maar het lijkt er niet

Bevolking Amsterdam sinds maart gekrompen met bijna vijfduizend mensen

op dat de druk op de markt structureel is afgenomen. DUWO kreeg in 2020 tot nu toe weliswaar 15 procent meer opzeggingen van Nederlandse studenten te verwerken. Maar op een totaal van 20.000 transacties per jaar is dat volgens Gijsbert Mul van de studentenhuisvester niet iets om je druk over te maken. De kamernood in Amsterdam blijft immers groot. Bovendien ligt zowel bij DUWO als De Key het aantal nieuwe inschrijvingen op een normaal peil en blijven de wachttijden erg hoog. "Bij DUWO liggen die op gemiddeld 45 tot 48 maanden bij een geslaagde transactie. In vergelijking tot het begin van het jaar is dat iets gedaald maar op iedere vrijgekomen woning rageren nog altijd zo'n vijftig tot negentig mensen. Dat aantal ligt weer iets hoger dan in de periode voor corona."

Dat is kortom geen bemoedigend nieuws voor alle eerstejaars die als gevolg van de slechte arbeidsmarkt en magere tussenjaaroptyes deze maand in mogelijk nog hogere aantallen aan een studie in Amsterdam beginnen. Of er dit jaar meer eerstejaars thuis blijven wonen vanwege het vele online onderwijs, wordt pas over enkele weken definitief duidelijk.

De Forum-pagina op de NUL20-website biedt ruimte voor opiniebijdragen over bouwen en wonen in de Metropoolregio Amsterdam. U kunt ook een bijdrage inzenden. De lengte is maximaal 625 woorden. De redactie beoordeelt de bijdragen op hun relevantie en kwaliteit. Stuur uw bijdrage naar redactie@nul20.nl onder vermelding van FORUM in de onderwerpregel.

Verlaag instemmingseis voor verduurzaming naar 50 procent

OPINIE



Marijn Buikema

Het kabinet heeft zich in het Klimaatakkoord van juni 2019 verbonden aan een verlaging van de uitstoot van broeikasgassen in 2030 met 49 procent ten opzichte van 1990. Voor woningcorporaties betekent dit dat zij jaarlijks 70.000 woningen moeten verduurzamen. Dat aantal wordt echter van geen kanten gehaald.

De verduurzaming van sociale huurwoningen loopt te vaak vast op de wettelijke eis dat 70 procent van de huurders ermee moet instemmen. Willen we de verduurzaming vlot trekken, dan

kan dat alleen door het minimale instemmingspercentage te verlagen naar 50. Toegegeven, het is een paardenmiddel. Maar nu worden veel plannen in de kiem gesmoord.

Buikema is verkoopmanager bij de Amsterdamse woningcorporatie Eigen Haard. De verlaging van het instemmingspercentage is één van de aanbevelingen in zijn afstudeerscriptie voor de masteropleiding aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Lees de volledige tekst en reageer: nul20.nl/opinie

Woningcorporaties: 'Reserveer ook geld voor sociaal onderhoud'

OPINIE

fotograaf: Jesse van Venrooij



Jos van der Lans

De corona-episode maakte duidelijk dat woningcorporaties geen vanzelfsprekend mechanisme kennen om een vorm van interne solidariteit te bieden met huurders die niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Ze voelen zich onthand. Corporaties mogen niet aan inkomenspolitiek doen. De vorming van een solidariteitsfonds voor steun aan huurders in problemen kan iets van het oude fundament terugbrengen. Dat kan eenvoudig door in de exploitatie niet alleen middelen te reserveren voor fysiek onderhoud, maar ook voor sociaal onderhoud.

Zo ontstaat een solidariteitsfonds waar huurders in financiële problemen een beroep op kun-

nen doen. Het fonds kan worden gevuld met een half procent van de huurinkomsten en de opbrengsten uit de extra huurverhoging die scheefwoners moeten betalen. Zo is die extra verhoging geen straf meer (want zo voelt het nu), maar een solidariteitsheffing.

Van der Lans is cultuurpsycholoog en publicist. Hij is columnist van Huurpeil, het kwartaaltijdschrift van de Woonbond. Eerder beschreef hij de geschiedenis van de Amsterdamse corporaties Stadgenoot en De Key. Zie: www.josvdlans.nl

Lees de volledige tekst en reageer: nul20.nl/opinie

Nee maar, landelijke aandacht!

BLOG



Wendy Koops

Wendy Koops is huiseigenaar in de Amsterdamse wijk Banne Noord. Dat is niet alleen een zogeheten 'ontwikkelbuurt', het is ook een van de eerste wijken die van 'van gas los' gaan. Maar hoe? En wat betekent dat voor de buurt en vooral voor haar als huiseigenaar? In haar blogs volgen we haar zoektocht. In haar meest recente blog reflecteert ze op een artikel uit het FD over haar wijk. De kop daarvan was: 'De eerste Amsterdamse wijk die van het gas af moet, wil niet meer.' Die kop vindt ze te kort door de bocht, maar ze pleit in deze blog wel voor een

time-out voor de ontwikkeling van warmtenetten op biogas en aardgas: "Jammer, klote van al het werk, maar deal ermee en begin overnieuw. De gemeente Amsterdam is echt op de verkeerde weg en negeert alle stoptekens. Ga terug! En ook de nieuwe Warmtewet moet terug naar de tekentafel."

Koops schrijft maandelijks een blog voor NUL20 over de zoektocht naar de beste manier om haar woning te verduurzamen nu haar wijk als een van de eerste van het gas los gaat.

Lees de volledige tekst en reageer: nul20.nl/blog

KetelhuisWG: actieve bewonersgroep werkt aan duurzaam aardgas-alternatief

Aquathermie op het WG-terrein

Energiecoöperatie KetelhuisWG wil het WG-terrein in Amsterdam Oud-West gaan verwarmen met aquathermie en zonder aardgas. Het traject zit in een spannende fase. Twee installatiebureaus hebben onlangs een voorstel ingediend voor de financiële en technische realisatie. Eind september beslissen de leden van KetelhuisWG hoe ze verder willen. { WENDY KOOPS }

UIT ONDERZOEK IN opdracht van de provincie Noord-Holland bleek onlangs dat bijna alle Noord-Hollandse woningen met duurzame warmte uit oppervlaktewater verwarmd kunnen worden. Dat onderzoek zegt alleen iets over het potentieel. Voor het WG-terrein in Oud-West heeft energiecoöperatie KetelhuisWG daadwerkelijk de uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van warmte uit oppervlaktewater onderzocht.

Daarbij zijn ze niet over één nacht ijs gegaan. De schil van alle 25 gebouwen op het terrein van het voormalige ziekenhuis Wilhelmina Gasthuis is onderzocht en architecten hebben gekeken wat er nodig (en mogelijk) is om die gebouwen te verwarmen op lage, midden- of hoge temperatuur. Allerlei technieken zijn volgens Benjamin Scheers, lid van de tienkoppige kopgroep, tegen het licht gehouden. "Zelfs waterstof, roethermie en geothermie."

SCHAALBAARHEID

Aquathermie maakt gebruik van de thermische energie van afvalwater, drinkwater of oppervlaktewater, in dit geval van het nabijgelegen Jacob van Lennepkanaal. Het systeem bestaat verder uit een warmte-koude-opslag, buurtwarmtepompen en een warmtenet.

Schaalbaarheid bleek een groot onderdeel van aquathermie, vertelt Scheers. "Je kunt beginnen met een installatie waar je eerst driehonderd woningen op aansluit en dat kun je later opschalen. Er zijn 2500 woon-werkeenheden op het terrein, waarvan sommige stammen uit de negentiende eeuw. Er zijn ook woningen van na 2000, die zijn al helemaal geschikt voor verwarmen op lage temperatuur. We willen rekening houden met de logische en al geplande momenten van onderhoud aan die gebouwen. Faseerbaarheid is heel belangrijk."

Andere sleutelwoorden voor de eind 2018 opgerichte coöperatie zijn lokale opwek, betaalbaarheid, comfort en duurzaamheid. Maar het allerbelangrijkste is dat bewoners/gebruikers te allen tijde zelf de regie willen houden.

LEERPROCES

Het is indrukwekkend wat de coöperatie in een tamelijk korte periode heeft bereikt. Ze zitten nu in de eindfase van het haalbaarheidsonderzoek, dat mogelijk is gemaakt dankzij een gemeentelijke subsidie. De gemeente heeft KetelhuisWG aangemeld voor de tweede ronde van het Programma Aardgasvrije Wijken en 7,7 miljoen euro subsidie aangevraagd. Rond 1 oktober

wordt bekend of KetelhuisWG inderdaad een proeftuin wordt.

Dit project is voor alle betrokkenen, waaronder ook Waternet en Stadgenoot, wat je noemt een 'leerproces'. Dat geldt ook voor de twee marktpartijen die een uitvoeringsplan hebben gepresenteerd. Als KetelhuisWG met een partij in zee gaat, legt die niet alleen de techniek aan maar zal die ook tijd en expertise moeten investeren. Scheers: "Je gaat echt een langere relatie met elkaar aan, want als het systeem is aangelegd, moet het ook geëxploiteerd en onderhouden worden. Zij worden ook medeverantwoordelijk voor de financiering."

HUIS VAN DE TOEKOMST

Veel bewoners op het terrein willen verduurzamen, maar als je in een appartement woont, ben je afhankelijk van de buren en de woningcorporatie. Om zoveel mogelijk bewoners te betrekken, wil KetelhuisWG een 'Huis van de Toekomst' op het terrein openen. Daar kunnen bewoners straks bijvoorbeeld kennismaken met koken op inductie en isolatiematerialen.

"Wij wonen en werken zelf in deze wijk, dus alles wat wel en niet goed gaat ondervinden wij aan den lijve", benadrukt Scheers. "Dat maakt ons initiatief – dat ontstaat en steeds bijgestuurd wordt door de eindafnemers – compleet anders dan andere projecten. Ik hoop dat dit een voorbeeld wordt voor de energietransitie waar toe bewoners zelf in staat zijn." •

Meer info:

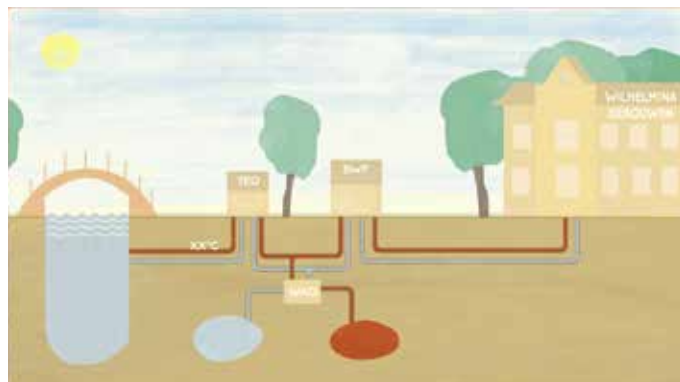
→ ketelhuishwg.nl

→ toekomsthuishwg.nl

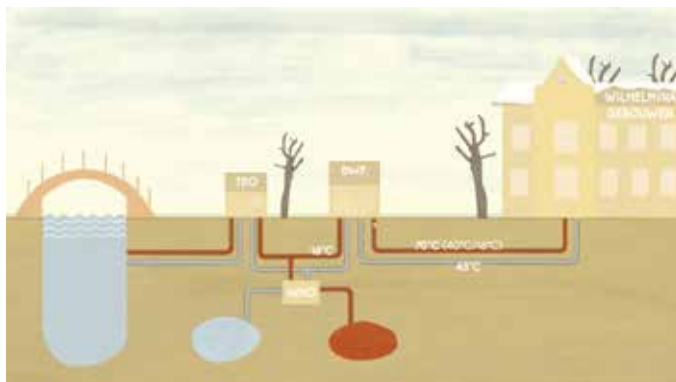
Over het rapport van de provincie Noord-Holland:

→ nul20.nl/warmte-uit-oppervlaktewater-NH

Zomer



Winter



Bron: KetelhuisWG; ontwerp: Iris Frankhuizen

Samenwerking corporaties in Gooi- en Vechtstreek

✘ Zes corporaties in de Gooi en Vechtstreek hebben het Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek (PWG) opgericht. De corporaties verwachten dat zij daardoor woningzoekenden en huurders nog beter kunnen helpen. De bestuurlijke ambities hebben betrekking op verduurzaming van de sociale woningvoorraad, verbetering van leefbaarheid in wijken en buurten, betere afstemming met het sociaal domein van gemeenten en de komst van meer betaalbare woningen.

Ymere, de Alliantie, Dudok Wonen, Woningstichting Naarden, Het Gooi en Omstreken en Vecht & Omstreken werken nu al nauw samen als het gaat om het gebruik van Woningnet, inzet van wooncoaches, de bestrijding van woonfraude en afspraken met gemeenten en provincie. De komst van PWG moet de samenwerking efficiënter maken. De eerste voorzitter van het platform is Harro Zanting, directeur van Dudok Wonen.



Planbureau: woning verduurzamen meestal niet rendabel

✘ De besparing die het verduurzamen van woningen oplevert, weegt ook op de lange termijn meestal niet op tegen de investering. Dat constateert het Planbureau voor de Leefomgeving in een recente verkenning. Dit onderzoek vergelijkt de huidige energierekening van twintig verschillende typen huishoudens met de energierekening na verduurzaming plus de investeringslasten. Als referentiewoning diende een tussenwoning met een woonoppervlak van 110 m² en een dak met oost/west-oriëntatie. Voor andere woningtypen kan de uitkomst dus anders zijn.

De terugverdienmogelijkheden zijn voor grootverbruikers, gezinnen met wat oudere kinderen, het grootste. Maar zelfs deze huishoudens kunnen hun woning niet zonder meer woonlastenneutraal verduurzamen, aldus het PBL.

Kritiek op het onderzoek kwam van onder anderen duurzaamheidsexpert Jan Willem van de Groep. Hij vindt de conclusies te somber en te algemeen gezien de beperkte invalshoek van het onderzoek. Zo wordt er gerekend met een woning met energielabel G, terwijl het gemiddelde van de woningvoorraad op een veel hoger niveau zit. Van de Groep: "Het scheelt nogal wat als je naar label B toerekent vanaf een label C of E in plaats van een label G."

Hij vindt het ook jammer dat de nadruk zo is komen te liggen op de aanpak van de individuele woning. Als je duurzaamheidsmaatregelen uitvoert als onderdeel van een groter geheel komt het goedkoper uit.



Overdrachtsbelasting naar nul voor starters

✘ Het kabinet verlaagt de overdrachtsbelasting (nu 2%) naar nul voor starters en verhoogt die naar 8 procent voor beleggers. Tenminste, dat was wat bij het sluiten van dit nummer voorafgaand aan Prinsjesdag al bekend was. Het kabinet wil daarmee de concurrentiepositie van starters op de woningmarkt verbeteren ten opzichte van particuliere beleggers die woningen kopen voor de verhuur.

Er is inmiddels al veel geschreven over de voor- en nadelen van deze maatregel. Emeritus-hoogleraar Woningmarkt Johan Conijn betoonde zich eerder in NUL20 voorstander: "Buy-to-let heeft een enorm versturende werking op de koopwoningmarkt, met name op de onderkant ervan. Starters delven het onderspit. Ik zie geen enkele maatschappelijke meerwaarde daarvan. Hetzelfde probleem speelde in Engeland. De invoering van een gedifferentieerde overdrachtsbelasting heeft daar gunstig uitgedaakt. Wellicht was het psychologisch effect nog wel belangrijker dan de feitelijke kosten. Het moet wel gericht zijn tegen de omzetting van bestaande koopwoningen in huurwoningen."

Er zijn ook bedenkingen. Zo zou de al overbelaste Belastingdienst nauwelijks in staat zijn de doelgroep van de maatregel goed af te bakenen en controle uit te oefenen. En de extra bestedingsruimte van starters zou snel worden verdisconteerd in hogere koopprijzen; daar staat dan weer tegenover dat beleggers minder zullen bieden. Ten slotte zou een hogere overdrachtsbelasting de waarde van het bezit van corporaties en pensioenfondsen en daarmee hun investeringsmogelijkheden negatief beïnvloeden.

Jan Latten: 'Amsterdam moet nu vooral voor middeninkomens bouwen'

✘ Een opmerkelijke oproep in de Telegraaf van Jan Latten, voormalig hoofdemograaf van het CBS. De hoofdstad kan volgens hem in serieuze financiële problemen komen door de coronacrisis en moet daar op anticiperen in zijn woningbouwprogramma's: minder sociale huur en meer middensegmentwoningen.

Volgens Latten kan de 'Derde Gouden Eeuw' van de hoofdstad wel eens voorbij zijn. De sterke groei kwam vooral door migratie uit het buitenland van een relatief rijke, hoogopgeleide klasse. Maar sinds de coronacrisis blijven zij weg en is de bevolking met zo'n vierduizend mensen gekrompen. Latten vreest dat de gevolgen langdurig zullen zijn: minder arbeidsmigranten, minder studenten, minder toeristen. Bovendien blijven werknemers vaker thuiswerken.

Door al deze ontwikkelingen komt er veel minder geld de stad in en kan Amsterdam een probleemgemeente worden. Vooral sociale huur toevoegen impliceert volgens hem dat de kas van Amsterdam nog eerder leeg is. De stad zou volgens Latten nu zijn uiterste zijn best moeten doen om de uitstroom van goed verdienende dertigers te beperken, en dus voor middengroepen te bouwen.



Korting op verhuurderheffing voor huurders in problemen

✘ Ruim voor Prinsjesdag circuleerde al het slecht bewaarde geheim dat het kabinet een korting van 200 miljoen euro op de verhuurderheffing gaat geven. Dat geld moet vooral besteed worden aan ondersteuning van huurders die door de coronacrisis in financiële problemen komen. Minister Ollongren hintte vroegtijdig op deze tegemoetkoming na politieke verontwaardiging over de forse huurstijgingen in coronatijd (zie barometer pag.40). Een generieke huurbevrozing wees ze eerder af.



Amsterdam: weinig vergunningen voor vakantieverhuur

✘ De hoofdstad heeft vanaf 1 juli tot en met half augustus slechts 1.275 vergunningen afgegeven aan Amsterdammers die hun woning via vakantiehuursites als Airbnb willen verhuren. Dat aantal is een fractie van het aantal advertenties dat op de huursites staat, maar de meeste van de geadverteerde woningen worden momenteel vermoedelijk niet verhuurd. De vakantieverhuur is tijdens de corona-uitbraak ingestort.

Sinds 1 juli is in Amsterdam een vergunning nodig. In een aantal wijken (Burgwallen-Oude Zijde, Burgwallen-Nieuwe Zijde of Grachtengordel Zuid) is vakantieverhuur geheel verboden. Eigenaren die in die gebieden toch adverteren op de verhuurplatforms, lopen een flink risico. De gemeente stuurde al een aantal malen een last onder dwangsom (voorwaardelijke boete) van 50.000 euro naar adverteerders met een woning in die gebieden.

Leon Bobbe vertrekt bij De Key

✘ Begin 2021 stopt bestuursvoorzitter Leon Bobbe (65) bij De Key. Hij gaat het na zeven jaar De Key rustiger aan doen. Onder de leiding van Bobbe heeft De Key, van oudsher al studentenhuysvester, zich toegelegd op het huisvesten van de Amsterdamse 'woonstarter'. De Amsterdamse sociale huursector was vooral het domein van ouderen geworden, constateerde hij na zijn aantreden. Hij wilde jongeren meer kans geven op woonruimte in Amsterdam. Dat doet De Key inmiddels door grote aantallen studenten- en jongerenwoningen te bouwen. En door in de bestaande voorraad een groot deel van de vrijkomende reguliere woningen te verhuren met een jongerencontract. Die koerswijziging is inmiddels zelfs vastgelegd in de statuten, tot ongenoegen van de huurderskoepel Arcade. Die vindt dat De Key de bestaande huurders onvoldoende serieus neemt, onder andere op het gebied van het woningonderhoud.

Bobbe heeft ook op andere punten blij gegeven van een eigenzinnige koers. Zo tekende De Key als enige woningcorporatie de Amsterdamse City Deal, waarin stadswarmte als belangrijkste alternatief voor aardgas is opgenomen, niet. Hij was fel tegen de verplichte aansluiting op het warmtenet. De stad zou volgens hem meer oog moeten hebben voor kleinschaliger en duurzamer systemen. Ook pionierde De Key in Startblok met gemengde huisvesting van jonge statushouders en Nederlandse studenten.



Gevonden
op
het
web



NUL20 DASHBOARDS

Hoeveel sociale huurwoningen staan er eigenlijk in Amsterdam? Hoeveel nieuwbouwwoningen zijn er vorig jaar opgeleverd in de Metropoolregio Amsterdam? Hoeveel woningen zijn er de laatste vier jaar in aanbouw genomen in Amsterdam? Wat is de gemiddelde huur in de vrije sector in de MRA? Al die cijfers zijn wel ergens te vinden op internet. Maar voortaan kunt u ze eenvoudig vinden in de NUL20 Dashboards. Er zijn er nu vier; en we houden ze bij!

→ nul20.nl/themas/dashboard



WONINGMARKTBELEID.NL

Woningmarktbeleid.nl is een website van het ministerie van BZK voor professionals op het gebied van wonen. Hier is nieuws en zijn achtergronden over wet- en regelgeving, woonbeleid en praktijkverhalen te vinden. Deze zomer kreeg de site een update en werd het ook mogelijk in te schrijven voor een nieuwsbrief. Ook is de informatie over de Woningwet uitgebreid.

→ woningmarktbeleid.nl



VERSTEDELIJING IN DE MRA

Verstedelijking, het bijbouwen van woningen en nieuwe stadsharten binnen de stadsgrenzen. Door het grote woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) moeten de komende twintig jaar 250.000 woningen worden bijgebouwd. Maar waar? Aan de randen van de steden in de MRA is nauwelijks plek omdat daar natuur- en landbouwgebieden liggen. Bouw Woon Leef gaat daarom op zoek naar plekken binnen de bebouwde kom waar woningen, werk en voorzieningen kunnen worden gecreëerd. → nul20.nl/verstedelijking_in_de_MRA

LEESKAMER

Gebouw van de volkshuisvesting - renovatie gewenst!

Platform 31 heeft een rapport uitgebracht over het volkshuisvestingsbeleid sinds de bruteringsoperatie begin jaren '90 van de vorige eeuw. De titel: *Gebouw van de volkshuisvesting: renovatie gewenst*.

Dat is een titel met gevoel voor understatement. Want de conclusies die tussen de keurig geformuleerde regels worden getrokken, zijn niet mals. Daaraan ten grondslag ligt een analyse van de gevolgen van de bruteringsoperatie en het overheidsbeleid sindsdien. Het afgelopen decennium viel mede daardoor de nieuwbouw van sociale nieuwbouwwoningen terug. Krimp van de sector en forse stijging van de huren hebben geleid tot een toename van de betaalproblemen en oplopende wachttijden. De verhuurderheffing en Woningwet werden ingevoerd in een periode waarin de overheid ook andere ontwikkelingen - waaronder extramuralisering en decentralisatie van de zorg - in gang zette, met negatieve gevolgen voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid in wijken. Door al deze ontwikkelingen kwamen bovendien fysieke en sociale programma's in de wijkvernieuwing abrupt tot stilstand.

Eerder werd via het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' door objectieve rekenmeesters voorgerekend dat er boven het corporatiebestel een financiële donderwolk hangt. Geheel in lijn daarmee onderschrijft het onderzoek van Platform31 dat corporaties over onvoldoende middelen beschikken om de veelheid van taken goed uit te voeren die bij de sector is neergelegd, zoals de nieuwbouwpoging, het huisvesten van 'kwetsbare groepen', de energietransitie en de verduurzaming van woningen.

En dan hebben we het nog niet eens over de 'klassieke taken' gehad, zoals het zorgen voor voldoende betaalbare, degelijke woningen. Volgens het Platform31-onderzoek zijn de rekenmeesters van 'Opgaven en middelen' nog te optimistisch, omdat onvoldoende rekening wordt gehouden met vervanging en renovatie van het verouderde woningbestand. Zoiets als de kades en bruggen in Amsterdam.

Het rapport wijst ook op het groeiende tekort aan woningen, waaronder betaalbare (sociale) huurwoningen. Flinkke uitbreiding van de sociale huurvoorraad is noodzaak. Jaarlijks met wel zo'n 20.000 woningen aldus de onderzoekers.

Het rapport gaat vooral in op de vraag 'Hoe heeft het zover kunnen komen?' En veel minder op 'Hoe nu verder?' Daartoe wordt met enkele grove penseelstrepen een actieprogramma op zeven beleidsfronten geschetst. Maar dat was ook niet het uitgangspunt voor de studie. Wat er nu wel ligt: een nuttig fundament voor een volgend kabinet om wel een toekomstbestendig beleid te formuleren.

Gebouw van de volkshuisvesting; renovatie gewenst! Gevolgen van 30 jaar volkshuisvestingsbeleid op sociaal wonen - Peter van Os (RIGO), Anouk Corel (Platform31). Uitgever: Platform31. Separaat verscheen er een interessante essaybundel waarin enkele deskundigen de resultaten interpreteren vanuit hun eigen achtergrond. Dat leverde een aantal interessante artikelen op onder de titel: De sociale huur onder vuur. Beide gratis te downloaden via de site van www.Platform31.nl



Ruimte zat in de stad

📺 In Nederland zou een tekort zijn van 331.000 woningen. Bouwende partijen pleiten er daarom voor om in de weilanden te gaan bouwen. Volgens KAW is dat niet nodig. Volgens het architectenbureau kunnen er honderdduizenden woningen worden toegevoegd aan de naoorlogse stadswijken. Het is dan ook niet nodig om te bouwen in het weiland. Het architectenbureau onderbouwt die claim met een gedetailleerde scan van stadswijken die tussen 1950 en 1980 zijn gebouwd. Daar staan zo'n 1,8 miljoen woningen, maar de bevolking in die wijken is enorm gekrompen. Daar kan dus flink worden verdicht.

RUIMTE ZAT IN DE STAD - Onderzoek naar beter gebruik van de ruimte die we hebben. Van: KAW, juni 2020. 77 pagina's. Gratis te downloaden via: nul20.nl/boeken/ruimte-zat-stad



Investeringsagenda Vernieuwde Stad

📺 De 27 grote, stedelijke corporaties verenigd in De Vernieuwde Stad schroeven hun investeringsprogramma wederom flink op, zo blijkt uit hun Investeringsmonitor 2020. Zij zijn van plan in de periode 2020-2024 52.000 woningen te bouwen. Natuurlijk blijft in de monitor de hoge belastingdruk niet ongenoemd: zonder de verhuurderheffing zouden ze 20.000 woningen meer kunnen bouwen.

Investerings in de woningmarkt 2020. Uitgever: De Vernieuwde Stad. Stadspaper, Jaargang 2020, editie 4. Te downloaden van devernieuwdestad.nl/publicaties



De toekomst van de woningmarkt

📺 De Argumentenfabriek daagde een aantal deskundigen uit de woonsector uit om 'zonder eigenbelang en politieke standpunten' de woningmarkt opnieuw in te richten. Daarnaast werd nog met andere woningmarktdeskundigen gesproken. Het eindproduct van deze onderneming verscheen deze zomer als 'De Toekomst van de woningmarkt'. Aanvullend werd daarin ook nog een persoonlijke 'denkoefening' van een aantal deelnemers opgenomen.

De toekomst van de woningmarkt - De waarden van wonen. Uitgever: De Argumentenfabriek. Auteurs: Katrin Weber, Simone Halink, Liza Sandtke. Gratis te downloaden via: nul20.nl/boeken/toekomst-van-woningmarkt



Opgaven en middelen corporatiesector

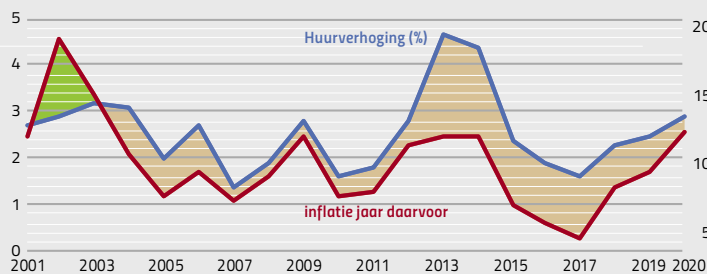
📺 De politiek kan er steeds moeilijker omheen: de Nederlandse woningcorporaties komen de komende vijftien jaar tientallen miljarden tekort om hun maatschappelijke doelen te realiseren. Daardoor kunnen 125.000 sociale huurwoningen minder worden gebouwd en 50.000 woningen minder worden verduurzaamd. Dat blijkt uit het rapport Opgaven en Middelen Corporatiesector van ABF Research en het WSW, uitgebracht onder auspiciën van drie ministeries.

Opgaven en Middelen Corporatiesector. Hoofdrapport met zes bijlagen. Onderzoek door ABF Research en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uitgevoerd in opdracht van drie ministeries (Binnenlandse Zaken, Financiën, Economische Zaken) in samenwerking met corporatiekoepel Aedes. Te downloaden via: nul20.nl/boeken/opgaven-en-middelen-corporatiesector

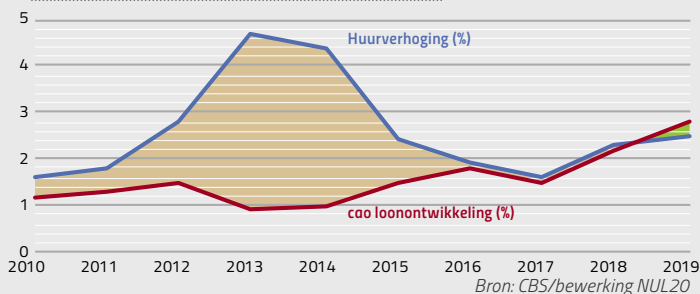


Hoe zit het nu met die huurverhogingen?

1. HUURVERHOEGING IS BIJNA ALTIJD HOGER DAN INFLATIE



2. HUREN STEGEN SNELLER DAN LONEN



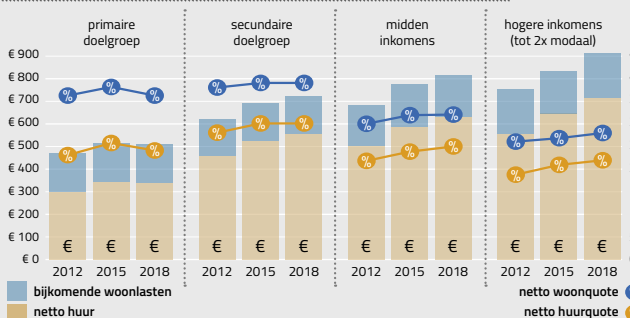
NADAT EERST DE senaat minister Ollongren al twee keer tevergeefs per motie had opgeroepen de huurverhoging per 1 juli te blokkeren, eiste begin september de oppositie in de Tweede Kamer een huurbevrozing, wederom tevergeefs.

Aanleiding was een CBS-inventarisatie. Daaruit bleek dat midden in de coronacrisis de grootste huurstijging in zes jaar is doorgevoerd. Boosdoener is de - naar het lijkt eenmalige - hoge inflatie (CPI) vorig jaar. Verhuurders gebruiken die als basis voor de jaarlijkse huuraanpassing. Nu is de inflatie nog maar 0,7 procent, maar vorig jaar 2,6. Dat zorgde voor een stijging van de corporatiehuren met gemiddeld 2,7 procent, terwijl de vrijesectorhuren met 3 procent stegen en de gereguleerde huren van particuliere verhuurders met zelfs 3,4 procent.

Vooral na 2012 is er een forse 'reële' huurstijging, met name in 2013 en 2014 (zie figuur 1). Dat zijn overigens ook de jaren dat de huren veel sneller stijgen dan de cao-lonen (figuur 2).

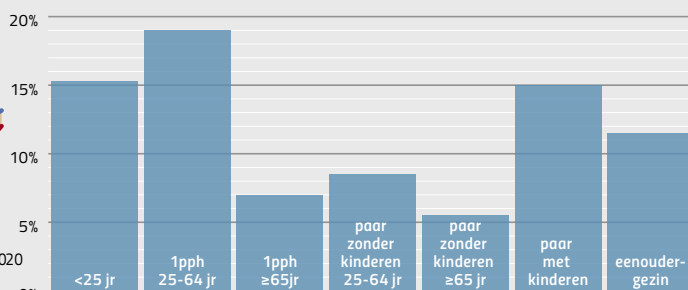
De forse huurstijgingen vanaf 2012 waren landelijk beleid: het kabinet Rutte-Samsom voerde de verhuurderheffing in en

3. HOGERE WOONQUOTES BIJ LAGERE INKOMENS



Bron: Gebouw van de Volkshuisvesting - renovatie gewenst (Platform 31), bewerking NUL20

4. HOOGSTE BETAALRISICO'S BIJ SINGLES (2017)



Bron: Gebouw van de Volkshuisvesting - renovatie gewenst (Platform 31), bewerking NUL20

gaf de corporaties de ruimte om die via hogere huren te compenseren. Voor veel sociale huurders namen daardoor de woonkosten toe, ondanks de huurtoeslag. Mede door andere ontwikkelingen is de koopkrachtontwikkeling van de doelgroep van het sociale segment de afgelopen tien jaar stelselmatig achtergebleven bij de andere inkomensgroepen, aldus het recente onderzoek 'Gebouw van de Volkshuisvesting - renovatie gewenst' van Platform 31.

Wonen is duurder geworden, al zijn er individueel en per doelgroep grote verschillen. De netto huurquote van alleenstaanden ligt bijvoorbeeld zo'n 5 procentpunt hoger dan die voor meerpersoonshuishoudens. En het aandeel van de bijkomende woonlasten weegt voor de laagste inkomensgroepen het zwaarste. (Figuur 3)

VRIJE HUURSECTOR

Terwijl de stijging van de corporatiehuren na 2015 afnam, stegen de vrijesectorhuren gewoon door. In de particuliere vrije huursector is veel doorstroming, zeker in Amsterdam. De dure huursector is voor veel expats en anderen die hier gaan werken de entree in de Amsterdamse regio. Men woont er vaak kort, wat verhuurders de gelegenheid geeft de huren telkens naar de 'marktprijs' op te trekken; tijdelijke huurcontracten versterken die ontwikkeling.

De gemiddelde aanvangshuren stegen vorig jaar in de hoofdstad naar bijna 1.400 euro:

	corporaties	particulier
Zittende huurders MRA	€ 910	€ 1.183
Zittende huurders Amsterdam	€ 965	€ 1.285
Aanvangshuren	€ 1.005	€ 1.290
Aanvangshuren Amsterdam	€ 1.047	€ 1.397

Bron: WiA en WiMRA 2019

Van nieuwe vrijesectorhuurders in de hoofdstad ging vorig jaar 34 procent van hun inkomen aan huur op. Ruim een kwart heeft zelfs een huurquote van 40 procent of meer. Er wonen veel minder middeninkomens in de vrije sector dan twee jaar geleden (5 procentpunt gezakt), terwijl het aandeel hoge inkomens zes procentpunt steeg naar 55 procent. Ook in het middensegment steeg het aandeel hoge inkomens (van 34 naar 39%), terwijl in dat segment 32 procent duur scheef woont, d.w.z. de huur is eigenlijk te hoog voor hun inkomen. •