

NUL20

WWW.NUL20.NL
MAART 2019 #98



JONGERENHUISVESTING
**Woonstarter
in de knel**



DOSSIER JONGERENHUISVESTING



Waarom De Key jongerenhuisvester is geworden



Jongeren hebben slechtste uitgangspositie op woningmarkt



Eigen woonstarters eerst?



Change=: "Ons is de nek omgedraaid"

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 aba@nul20.nl
HOOFDREDACTEUR:
 Fred van der Molen (fred@nul20.nl)
TEL:
 020-693.7004
MAIL:
redactie@nul20.nl
ADRES:
 Mr. Arntzeniusweg 20
 1098 GP Amsterdam
REDACTIE:
 Bert Pots
 Jaco Boer
 Janna van Veen
 Johan van der Tol (eindredactie)
 Joost Zonneveld
REDACTIERAAD:
 André Buys (Rigo)
 Laura Uittenboogaard (RVE Grond en Ontwikkeling)
 Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
 Ingrid Houtepen (!WOON)
 Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
 Lisan Wilkens (MRA)
 Berthilde Lammertink (AFWC)
FOTOGRAFIE:
 Nico Boink
VORMGEVING:
 Pieter Lesage
ADVERTENTIES:
 zie info op www.nul20.nl
DRUK:
 Vellendrukkerij BDU Barneveld

- 4 DOSSIER **JONGERENHUISVESTING**
- 4 **Interview: Leon Bobbe**
- 8 **Jongeren hebben slechtste uitgangspositie op woningmarkt**
- 10 **Eigen inwoners eerst?**
- 13 **10.000 woningen erbij voor jongeren en studenten**
- 14 **Change=: "Ons is de nek omgedraaid"**
- 16 **Haarlemmermeer: een polder vol met plannen**
- 21 **REKENKAMER Sterke stijging sociale nieuwbouwproductie**
- 22 **Opsporing van fraude stagneert**
- 24 **BOUW - BERICHTEN OVER NIEUWBOUW**
- 26 **Inzetten op doorstroming werkt wel**
- 28 **De toekomst van de atelierwoning**
- 30 **Schoonschip: duurzame drijvende wijk**
- 34 **INTERVIEW Stefan van Schaik van Wooncompagnie**
- 36 **LOPENDE ZAKEN**
- 38 **DE KWESTIE**
- 40 **Strandeiland trekt lering uit IJburg I**
- 41 **EVEN VOORSTELLEN de FAH**
- 42 **LEESKAMER**
- 44 **BAROMETER Woningproductie in de MRA**

NUL20

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief (maandelijks), een website met actuele nieuwsverslaggeving en het debatprogramma PakhuisNUL20 (4x per jaar).

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

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



Haarlemmermeer: polder vol met plannen



Inzetten op doorstroming werkt wel!



Schoonschip: duurzame drijvende wijk

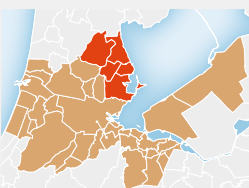


De toekomst van de atelierwoning

Woningcorporaties in de MRA:

Wooncompagnie

In een nieuwe serie belicht NUL20 de visie en opgaven van woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? Tweede in de reeks is Wooncompagnie, actief in onder andere Purmerend en Waterland.



Noodknop

DE BELABBERDE POSITIE van woonstarters in de regio Amsterdam krijgt in dit nummer veel aandacht. Er is in en rond de hoofdstad een grote mismatch tussen vraag en aanbod. Woningen zijn daardoor in schrikbarend tempo duurder geworden. De gemiddelde WOZ-waarde van Amsterdamse woningen ligt in 2018 48 procent hoger dan in 2014.

De huurprijsontwikkeling volgt - door het ontbreken van huurprijsbescherming boven de liberaliseringsgrens - een minstens zo steile curve als de WOZ, mede doordat woningen worden verkamerd (woningdelen) en aan toeristen verhuurd.

Minister Ollongren wil nu - na lange aarzeling - gemeenten in overspannen woningmarktgebieden de mogelijkheid geven excessieve huurprijsstijgingen in te dammen. Haar voorstel is in het middeldure huursegment een maximale huur in te stellen die wordt afgeleid van de WOZ-waarde. Om een idee te geven: bij een woning van 3,5 ton leidt dat bij een WOZ-percentagage van 3 procent tot 875 euro maximale maandhuur en bij 4 procent tot 1.167 euro. Dat is de essentie van de veelbesproken 'noodknop middenhuur'. Wethouder Laurens Ivens zit al klaar om er op te drukken.

Alle cruciale details, zoals het WOZ-percentagage, de begrenzing van het middenhuursegment en andere beperkingen, ontbreken nog. Dat belemmert verhuurders en beleggers niet om alvast de noodklok over de noodknop te luiden. Zo waarschuwt IVBN, de club van institutionele beleggers, dat die noodknop gaat leiden tot daling van de nieuwbouwproductie.

Dat lijkt me geen sterk argument. Gemeenten stellen nu al voorwaarden aan de huren van nieuwbouwwoningen voor het middensegment. Daar is geen noodknop voor nodig. Die zal bij uitstek worden ingezet om exuberante prijsstijgingen in de bestaande particuliere huurvoorraad tegen te gaan. Institutionele beleggers hebben daar waarschijnlijk weinig last van als ze fatsoenlijke huren berekenen. Sterker nog: als gemeenten erop kunnen vertrouwen dat de bestaande voorraad betaalbare huurwoningen niet langer onder hun ogen verdampt, hoeven ze minder strenge voorwaarden aan nieuwbouw op te leggen.

De vraag is overigens hoe verhuurders gaan reageren op huurprijsbegrenzing. Alvast een voorspelling: een deel van de pandjesbazen zal gaan verkopen aan eigenaar/bewoners. Van buy-to-let naar let-to-sell.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

PAKHUISNUL20

1 APRIL OVER JONGERENHUIS- VESTING

De volgende bijeenkomst van PakhuisNUL20 is gewijd aan jongerenhuisvesting en de beroerde positie van de woonstarter in de Metropoolregio Amsterdam.

Met onder anderen Karin Laglas (Ymere), Marja Elsinga (hoogleraar Wonen, TU Delft), Leon Bobbe (De Key), Erik Flentge (SP Amsterdam), Achraf el Johari (Young Amsterdam) en Mieke Booi (PvdA-wethouder Haarlemmermeer). Meer info en inschrijven via onze site: nul20.nl

PakhuisNUL20, maandag
1 april, 20:00-21:30

Leon Bobbe over zijn keuze van De Key een jongerenhuisvester te maken

“Positie van woonstarter was

Onder leiding van Leon Bobbe specialiseert Woonstichting De Key zich in huisvesting voor studenten en jongeren. Hoewel iedereen onderschrijft dat ‘woonstarters’ een belabberde uitgangspositie hebben, valt deze keuze niet overal in goede aarde. Bobbe over de kansen voor de woonstarter en de gevolgen van de nieuwe koers. { FRED VAN DER MOLEN }



De Key legt zich sinds enkele jaren toe op het huisvesten van ‘woonstarters’ binnen of langs de Ring van Amsterdam. Staat deze koers nog fier overeind?

Bobbe: “De positie van jongeren op de woningmarkt was toen slecht en is nu ook slecht. Toen we deze richting insloegen was iedereen het er over eens dat er meer voor die doelgroep moest worden gedaan. Dat is niet veranderd. Het huidige college wil in vier jaar ruim 10.000 woningen voor jongeren en studenten toevoegen. Met ons verleden als studentenhuisvester zijn wij bij uitstek toegerust om voor die doelgroep (18 tot 33 jaar) van betekenis te zijn. Er zit geen licht tussen onze ambities en die van de gemeente.”

De Key heeft in 2018 zo’n negenhonderd wooneenheden voor studenten en jongeren in aanbouw genomen,

inclusief 250 tijdelijke. Hoe ziet het er voor de komende jaren uit?

“Komend jaar nemen we minstens 50 procent meer in aanbouw. Samen met wat nog in de pijplijn zit, zijn er duizenden woningen in voorbereiding, vooral in Amsterdam-Noord maar ook op de Zuidas.”

De Key wil binnen of dicht bij de ring A10 bouwen. Nog geen ambities in verder van de binnenstad gelegen gebieden of regiogemeenten?

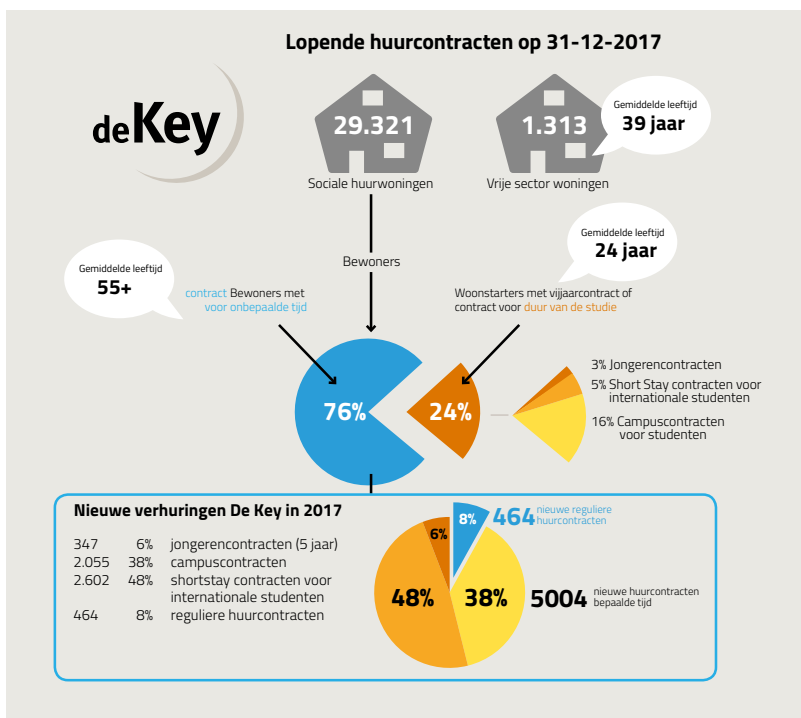
“Die locatiekeuze is een praktische. Daar is van oudsher ons bezit geconcentreerd. Als we daar blijven en uitbreiden kunnen we van meer betekenis zijn voor die buurten; geconcentreerd bezit is ook makkelijker te beheren. Juist omdat de angst bestaat dat corporaties hun bezit in de binnenstad terugbrengen, willen wij de boodschap geven: wij trekken ons daar niet terug, integendeel! Elke euro die vrijkomt, besteden we binnen en langs de ring. Het is toch geweldig dat je tegen jongeren kunt zeggen dat ze een kans hebben om tegen een betaalbare prijs vijf jaar te wonen in het meest gewilde stukje van Nederland. Er zijn ge-

“Zolang we doorgaan met verkopen kunnen we nieuwe woningen bouwen”

lukkig andere partijen als DUWO die juist daarbuiten actief zijn, ook in Hoofddorp en Almere.”

Je schreef in een blog dat De Key de energietransitie niet kan financieren. Kan De Key deze hoge nieuwbouwproductie dan wel volhouden?

“Zolang we geld ophalen uit verkoop kunnen we doorgaan met investeren in nieuwbouw. Ik ga ervan uit dat we kunnen blijven verkopen. Bij nieuwbouw verdien je de investering terug via de



slecht en is slecht”



huur, maar als je investeert in woningverbetering of de energietransitie zijn er geen of nauwelijks baten. Extra investeren in de energietransitie betekent minder geld voor het onderhoud van andere woningen. Dat is een gruwelijk dilemma.

Wat ons nekt is dat de overheid steeds meer afroomt. Toen ik hier kwam, betaalde De Key aan heffingen gemiddeld per woning een maand huur. Dat zijn er nu al vijf. Het kantelpunt is bereikt; de geldstroom uit exploitatie is gewoon te dun geworden.”

GEEN TWEEDERANGS HUURDERS

Bij zittende huurders, verenigd in huurderskoepel Arcade, is onvrede en argwaan over de specialisatie in woonstarters.

“Er wordt een beeld geschetst dat we zittende bewoners als tweederangs huurders zien. Dit beeld is niet terecht. We blijven op dezelfde manier aandacht besteden aan de leefbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van ons woningbezit. En we werken volledig mee aan regelingen als Van Groot naar Beter en andere gemeentelijke prestatieafspraken.”

Een van de zorgen is dat in wijken waar De Key veel bezit heeft, het cement van de wijk verbrokkelt als er veel jonge-

ren met tijdelijke contracten gaan wonen. Dat bijvoorbeeld scholen minder instroom krijgen omdat er onvoldoende gezinnen gaan wonen.

“Dat komt juist doordat wijken als Kattenburg en de Oostelijke Eilanden vergrijzen, gewoon door de demografische ontwikkeling. Daar is heel weinig doorstroming. Die paar jaarlijkse jongerencontracten zorgen niet voor ingrijpende veranderingen. Wij schatten in dat het ons wel vijftien

“Wij trekken ons niet terug uit de binnenstad, integendeel!”

tot twintig jaar kost voordat we zo'n 20 procent tijdelijke jongerenwoningen hebben in die wijken. Dat lijkt ons een mooie mix tussen stabiliteit en doorstroming. Wij zeggen tegen onze huurders: laten we dat nu eens een aantal jaar aanzien en dan kijken hoe we verder gaan.”

Andere kritiek: De Key liberaliseert grotere woningen en verhuurt die aan woningdelers met friends-contracten en dat zorgt voor meer overlast.

“Wij gebruiken nog geen friends-contracten, maar verhuren gewoon vrijesectorwoningen aan huurders. En soms zijn dat twee of drie jonge mensen. Dan ontstaat snel de gedachte dat het dan wel om Friends-contracten zal gaan. Maar De Key werkt nog niet met woningdeelcontracten zolang we daar geen vergunning voor hebben. En zo’n procedure duurt lang. Maar wij volgen de koninklijke weg.

We horen overigens ook genoeg geluiden van oudere huurders die blij zijn met een jonge buurman of -vrouw, die bijvoorbeeld iets de trap op kan tillen of een boodschap wil doen. Jongeren kunnen prettige of minder prettige burens zijn, net als andere huurders.”

De Key heeft zelfs zijn statuten gewijzigd om de nieuwe koers te verankeren. Wat dat echt nodig? Dat wekte wrevel bij wethouder Ivens en de eigen huurderskoepel Arcade. Er lopen nog steeds bezwaarprocedures tegen de toestemming van de Woonautoriteit.

“Je kunt zo’n specialisatie niet voor een paar jaar maken. Je richt je hele organisatie daar op in en dat wilden we duidelijk maken. En als de wereld er over twintig jaar anders uitziet, dan kan je ook dan de statuten weer wijzigen. Er staat overigens in de nieuwe statuten niet dat we er alléén voor woonstarters zijn. Maar ik ben met je eens dat die wijziging niet per se nodig was om te doen wat we doen.”

Hoeveel woningen worden er nu via tijdelijke jongerencontracten verhuurd?

“Dat gaat niet erg snel. Volgens de samenwerkingsafspraken kunnen corporaties maximaal 33 procent van de vrijkomende reguliere woningen met een tijdelijk jongerencontract verhuren. Dat is bij lange na niet gebeurd. Over 2018 heb ik nog geen cijfers, maar in 2017 kwamen de corporaties in Amsterdam gezamenlijk uit op 10 procent van de nieuwe verhuringen. En zelfs wij verhuurden in 2017 nog meer reguliere woningen met een vast contract dan met een vijfjaarscontract.

Verwacht je geen grote problemen als die vijfjaarscontracten aflopen. Waar moeten al die ‘oudere jongeren’ dan naar toe?

“Dat zal moeten blijken. We doen het nog maar sinds 2016. Stadgenoot is eerder begonnen en hun ervaring is dat maar 15 procent die volle vijf jaar uitzit. Wij hebben ook al relatief veel huuropzeggingen. Veel mensen in die leeftijdscategorie zetten natuurlijk nieuwe stappen in hun leven en kijken verder. We moeten zien in hoeverre het deel dat aangewezen blijft op de sociale huursector een woning vindt. Met een vijfjarencontract wordt de inschrijfduur behouden. Deze jongeren maken dus meer kans om door te stromen.”

De nieuwe Woningwet dwong tot scheiding van het commerciële (niet-Daeb) en maatschappelijke vastgoed (Daeb). De Key heeft het niet-Daeb vastgoed grotendeels afgesplitst in Lieven de Stad. Daar zitten ook nog honder-



JONGERENCONTRACTEN IN 2017

Vanaf juli 2016 bestaat de mogelijkheid woningen te verhuren met een tijdelijk jongerencontract. In 2017 hebben de Amsterdamse corporaties **770** woningen op die manier verhuurd, waarvan **347** door De Key. Dat is ruim **10 procent** van het totaal aantal nieuwe reguliere sociale verhuringen; dus ruim binnen de afgesproken bovengrens van 33 procent.

den sociale huurwoningen bij. In welke mate draagt die BV nog bij aan de nieuwe koers?

“Een tiental corporaties heeft een aparte rechtspersoon opgericht voor hun niet-Daeb bezit. De meeste hebben daar het commerciële deel van het vastgoed ingestopt, zoals vrijesectorhuur, winkelplinten, bedrijfsgebouwen. Daar is het ons niet om te doen. Wij streven met Lieven de Stad dezelfde doelen na als met de Woonstichting. Met de BV kunnen we dingen doen die je met staatssteun niet kan of mag doen. Hoe we dat gaan vormgeven, zien we de komende jaren wel. Maar je kunt maar een keer splitsen.” □

Op het terrein omringd door de Vlaardingenvlaan, Maassluistraat, Overschiestraat en Voorburgstraat in Amsterdam Nieuw-West bouwt De Key aan het complex Lieven (voorheen bekend als Zuidblok). De Key realiseert hier ca. 1.200 woningen voor woonstarters: studenten en andere jongeren. Lieven is een woonconcept voor woonstarters tussen 18 en 28 waar zelfbeheer, ontmoeting en initiatieven van (buurt)bewoners centraal staan. Lieven wordt in verschillende fases gerealiseerd. Het laatste gebouw is naar verwachting in 2021 klaar.



Lieven

Jongeren hebben slechtste uitgangspositie op Amsterdamse woningmarkt

'We kunnen geen

Dat jongeren moeite hebben een plek te vinden op de krappe Amsterdamse woningmarkt, is genoegzaam bekend. Maar een groep jongeren die maar geen vaste grond weet te vinden, klopt nu nadrukkelijk aan de deur. {JOOST ZONNEVELD}



GEBOUWD VAN 2015 T/M 2018

voor jongeren: **2.149**
voor studenten: **4.940**
overig sociaal: **4.311**
(Amsterdam, start bouw
gereguleerde woningen)

ALAË-EDDINE BOUJILALI WERKT nog maar kort als programmamedewerker en jongerenadviseur bij !WOON. “Toen ik daar vorig jaar begon, kreeg ik van alle kanten van vrienden te horen: we kunnen geen woning vinden, wat kunnen we doen?” Inmiddels is er een groep van ongeveer zestig jongeren die vindt dat er snel iets moet worden gedaan aan de woningnood onder Amsterdamse generatiegenoten. Boujilali: “Het zijn allemaal geboren en getogen Amsterdamse jongeren. En het is een heel gemengde groep. Jongeren met Marokkaanse, Turkse, Surinaamse, Antilliaanse en Nederlandse roots, maar allemaal Amsterdammer en het lukt ze niet om een woning te vinden. Ik probeer ze te helpen om het probleem zichtbaar te maken.”

De signalen die Boujilali krijgt zijn divers, maar draaien allemaal om schaarste op de woningmarkt. “Jongeren die na een vijfjarencontract geen nieuwe plek kunnen vinden, jongeren die bij het Leger des Heils aan moeten kloppen, omdat ze niks betaalbaar kunnen vinden na het aflopen van hun campuscontract. En dan zijn er heel veel jongeren die tot ver in de twintig noodgedwongen bij hun ouders moeten blijven wonen.”

De groep jongeren wil de situatie waarin zij zitten duidelijker bij de gemeente en de corporaties over het voetlicht brengen. Een afvaardiging zat al bij zowel wethouder Laurens Ivens als AFWC-directeur Egbert de Vries aan tafel.

KLEINER EN DUURDER

Uit gemeentelijke cijfers blijkt dat woningcorporaties in de vier jaar tussen 2015 en 2018 989 studentenwoningen en 931 jongerenwoningen in aanbouw namen en marktpartijen maar liefst 3951 studentenwoningen. In dat perspectief bouwde de marktsector dan weer relatief weinig jongerenwoningen: 1218, vooral te danken aan de twee Change=-projecten.

Jongeren vinden steeds moeilijker een (betaalbare) woning in de stad, zo liet Jeroen Slot, hoofd onderzoek bij OIS, onlangs tijdens een presentatie in Pakhuis de Zwijger weten. Zo is het percentage geboren en getogen Amsterdammers in de leeftijd 18-24 jaar dat thuis woont, in tien jaar tijd van 60 naar bijna 80 gestegen. Landelijk is dit volgens cijfers van het SCP ook een trend. Daarbij is de groep 18- tot 34-jarigen als enige leeftijdscategorie gemiddeld krappere gaan wonen. Bovendien betaalt diezelfde groep het meeste per ‘eenheid kwaliteit’ en zijn hun kosten voor woonruimte in de afgelopen twintig jaar het sterkst gestegen. Volgens Slot hebben jongeren een slechtere uitgangspositie op de woningmarkt dan elke andere groep.

Omdat de koopmarkt voor jongeren nauwelijks toegankelijk is en het aantal vrijkomende woningen van corporaties te klein is om aan de vraag te voldoen, zijn veel jongeren aangewezen



In de hoofdstad zijn de afgelopen jaren veel extra woningen voor woonstarters en statushouders gecreëerd via tijdelijke bouw. Bijvoorbeeld Stek Oost van Stadgenoot aan de Kruislaan in de Watergraafsmeer. In juli 2018 werd de eerste unit geplaatst, eind december kregen 125 jongeren en 125 statushouders hun sleutel. De woonunits, opgebouwd uit materialen van een Eindhoven zorgcentrum, blijven tien jaar staan. Door iets tijdelijk neer te zetten, kunnen allerlei omgevingsprocedures sterk worden ingekort. foto: Stadgenoot/Rob Godfried

woning vinden'



op de duurdere vrijesectormarkt. Daarbij speelt concurrentie van woonstarters uit West-Europa die tijdelijk naar Amsterdam komen ook een rol. Hun komst drijft de prijzen op, waardoor jongeren moeilijk betaalbare huisvesting kunnen vinden. Mogelijkheden voor woningdelen zijn er wel. Volgens Slot gaat dat om zo'n 1.800 woningen in de stad die aan drie of vier jongeren verhuurd worden. Hij wijst er ook op dat die woonvorm niet voor iedereen geschikt is.

Gezien de enorme behoefte verbaast het niet dat Amsterdam in de komende jaren meer studenten- en jongerenwoningen wil toevoegen. De gemeente werkt momenteel aan een nieuw programma voor de periode 2019-2022. Een woordvoerder van de gemeente wil alleen een tipje van de sluier oplichten. Zij geeft aan dat in het plan nader wordt uitgewerkt wat in het Amsterdamse coalitieakkoord staat, namelijk het toevoegen van 10.500 woningen voor studenten- en jongeren in Amsterdam en de regio. Het uitgangspunt is om beide groepen ongeveer gelijk te bedienen. Daarnaast wil de gemeente meer aandacht voor jongerenhuisvesting in de bestaande bouw, onder meer als het gaat om de herziening van de woonruimteverdeling in de regio. "Betaalbaarheid blijft het belangrijkste speerpunt in het nieuwe plan, anders gaan de woningen aan de doelgroep voorbij," aldus de woordvoerder. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar goedkopere woonvormen, bijvoorbeeld met gedeelde voorzieningen. Bovendien wil de gemeente jongeren zelf meer betrekken bij het nieuwe programma studenten- en jongerenhuisvesting. "Deze waren wat minder goed vertegenwoordigd in het verleden en daar willen we veranderingen in brengen."

WOONRUIMTE DELEN

Omdat de vrije sector moeilijk toegankelijk is voor jongeren en marktpartijen maar mondjesmaat

gereguleerde jongerenwoningen toevoegen, is de hoop van veel jongeren op de woningcorporaties gericht, zegt ook Boujilali. Hoewel de corporaties aangeven moeite te hebben hun bouwambities te halen door een gebrek aan locaties, de verhuurderheffing, verduurzaming van bestaand bezit en

"HET WAS VOOR MIJ NET OP TIJD"

Achraf el Johari (22) huurt sinds december vorig jaar een kleine woning in het project Stec in Amsterdam-Oost. In Stec wonen Amsterdamse jongeren en jonge statushouders in een gebouw. "Het was voor mij net op tijd. Ik was bijna naar Utrecht vertrokken, maar ik kon op basis van mijn motivatie een jongerenwoning voor vijf jaar krijgen," zegt El Johari. De student rechten is tevreden dat hij in Amsterdam-Oost kan blijven wonen waar hij opgroeide. Zijn familie woont al decennia in de Transvaalbuurt. "Maar ik voel nu al de druk dat ik over vijf jaar iets nieuws moet hebben. Dat is in de huidige woningmarkt niet te doen. Samenwonen of kinderen krijgen zit er voorlopig al helemaal niet in. Ik woon nu op 22 vierkante meter." El Johari, die in de race is om de eerste jongerenburgemeester van Amsterdam te worden – een wens van wijlen burgemeester Van der Laan – vindt dat er veel meer aandacht moet komen voor jongerenhuisvesting. "Het is een groep die kwetsbaar is en moeilijk een plek kan krijgen in de stad." Zelf zocht El Johari al langere tijd naar mogelijkheden om het



ouderlijke huis te verlaten. "Het is gewoon heel erg moeilijk als je nog weinig wachttijd hebt. Er worden wel kamers aangeboden, maar het risico dat je als jongere wordt uitgebuit is groot." El Johari noemt het voorbeeld van Change= waar jongeren hoge servicekosten bovenop de maandelijkse huur moeten betalen. "Er moet echt verandering komen in de situatie van jongeren, anders zijn ze gedwongen de stad te verlaten."

toenemende bouwkosten, staan jongerenwoningen wel op de agenda van corporaties.

Perry Hoetjes, manager strategie bij Stadgenoot: "De slaagkans van jongeren op de woningmarkt is slechter dan voor andere groepen. Bouwen, bouwen, bouwen is daarom het devies en wij proberen ook meer jongerenwoningen toe te voegen." Daarnaast helpt het middel van de tijdelijke vijfjarencontracten volgens Hoetjes de druk enigszins te verlichten. "Binnen vijf jaar heeft 80 procent een andere woning gevonden, bijvoorbeeld doordat zij een baan gevonden hebben en een duurdere woning kunnen betalen. Op die manier maken zij weer ruimte voor andere jongeren." De manager strategie van Stadgenoot ziet daarnaast het nieuwe woonruimteverdelingsstelsel dat ontwikkeld wordt als kans voor jongeren. "Daarnaast mogen wij als corporaties nu al een derde van de vrijkomende woningen aan jongeren toewijzen. Daar liggen ook kansen voor deze groep."

Woningcorporatie De Key heeft de woonstarter – en daarmee de doelgroep jongeren – zelfs verheven tot core business. "Dat wij de woonstarter voorop stellen is niet zonder reden: vanwege de korte inschrijfduur heeft die groep het juist lastig," zegt Lidy van der Schaft, directeur Wonen van De Key. "Wij zetten daarom in op de groep tot 28 jaar en bouwen tot 2022 bijna 2.000 woningen voor jongeren. Daarnaast is de bezettingsgraad van de sociale woningvoorraad een probleem. In 63 procent van de sociale huurwoningen in Amsterdam wonen mensen alleen." Van der Schaft denkt, net als Hoetjes, dat vijfjarencontracten kunnen helpen om steeds weer nieuwe jongeren een kans te geven en dat verloten van woningen de mensen die echt op zoek zijn naar een woning kan helpen. Daarnaast wijst Van der Schaft op het belang van woonvormen als een vijfjarencontract is afgelopen. "Naast het verkopen van woningen aan huurders, denken wij dat er mogelijkheden zijn voor concepten als woningdelen. Jongeren vinden het vaak helemaal geen probleem om een keuken te delen. Daarnaast toppen we onze vrijesectorwoningen af tot 1.000 euro, waardoor de stap naar de vrije sector voor die groep die meer te besteden heeft, iets gemakkelijker te maken is."

DIALOOG

Boujilali is intussen tevreden dat de groep jongeren die hij ondersteunt, meer aandacht krijgt. "Het is een eerste stap, we hebben nog geen harde toezeggingen gekregen. De Amsterdamse jongeren zijn inmiddels wel betrokken bij de gesprekken over de woonruimteverdeling. Het is goed dat we de dialoog aan kunnen gaan met de gemeente en de woningcorporaties. Het is een ingewikkeld probleem, maar het is belangrijk dat het geluid van jongeren die hier geboren en getogen zijn, gehoord wordt. De moeite die zij hebben een plek in hun eigen stad te vinden, verdient meer aandacht." ▢

Vorrangsregelingen: 'Je wilt toch draagvlak houden'

Eigen inwone

Sinds 2015 mag nog maar een kwart van de sociale huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan inwoners van een gemeente. Gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam maken in verschillende mate gebruik van deze mogelijkheid: van helemaal niet, tot volledig. Vorrangsregelingen lijken vooral gericht op woonstarters. Maar maatwerk en het bevorderen van doorstroming zijn ook redenen om buiten de wachtrij om te gaan.

{JOHAN VAN DER TOL}

▣ BEGIN DIT JAAR maakte het nieuwe college van Haarlemmermeer bekend dat het de mogelijkheden maximaal zal benutten om "Haarlemmermeeders meer kans op onze woningmarkt te geven". Het nieuwe gemeentebestuur - gevormd na tussentijdse verkiezingen vanwege een gemeentelijke herindeling - sluit zich daarmee aan bij verscheidene andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Die maken gebruik van de mogelijkheid in de Huisvestingswet om 25 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan eigen inwoners.

Die MRA-gemeenten doen dat niet allemaal voor de volle 25 procent, en andere doen het ook helemaal niet. Zoals Haarlem. Die gemeente vindt de maatregel vooralsnog overbodig, omdat de eigen bevolking in de praktijk ruim aan bod komt. Vorig jaar ging 82 procent van het vrijkomende aanbod naar Haarlemse woningzoekenden; 6 procent ging



Waarom Zaanstad maximaal gebruik maakt van voorrangsregelingen? PvdA-wethouder Songül Mutluer: "In Zaanstad ging een derde van de sociale huurwoningen naar mensen van buiten. In Amsterdam gaat bijna 85 procent van de sociale huurwoningen naar Amsterdammers."

onder de bevolking'

rs eerst?



naar mensen uit de regio Zuid-Kennemerland en 12 procent naar woningzoekenden van buiten de regio, zo laat een woordvoerster van de gemeente weten. Haarlem heeft een ander zoekplatform, Woonservice, wellicht vormt dat ook een barrière voor zoekers uit de voormalige Stadsregio Amsterdam.

DOORSTROMING

De gemeente Purmerend maakt alleen bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen gebruik van de 25-procentsregeling. En dan niet zozeer om ver-

Meer MRA-gemeenten wijzen maximaal toe aan eigen inwoners

dringing tegen te gaan, vertelt wethouder Thijs Kroese, maar om er zeker van te zijn dat de nieuwbouw de doorstroming in Purmerend bevordert.

“Voor andere categorieën hebben we het nog niet nodig gehad, omdat twee derde van de woningen naar Purmerenders gaat.” Overigens sluit Kroese niet uit dat er meer gebruik gaat worden gemaakt van de 25-procentsregeling.

“We zijn met de corporaties in overleg om mogelijk ook andere typen te labelen als voorrangswoning voor Purmerenders. Dan kun je denken aan seniorenwoningen. We hebben al een seniorenmakelaar in Purmerend, zowel voor de huur als de koopsector.”

“En als je constateert dat er veel jongerenwoningen naar jongeren van buiten Purmerend gaan, is dat ook een reden om te labelen voor Purmerenders. De gemiddelde wachttijd voor starters is twaalf jaar. Er zijn niet zoveel kleinere startersappartementen in Purmerend. Daarom heeft de gemeente besloten om zelf tweehonderd tijdelijke woningen voor die groep te bouwen, met name voor spoedzoekers. Op inloopavonden spreek ik mensen van een jaar of 30 die zich hadden ingeschreven toen ze 18 waren. Ze wonen nog steeds in het ouderlijk huis, waar de spanningen hoog oplopen.”

Verdringing door jongeren uit Amsterdam ligt volgens Kroese overigens niet voor de hand: de wachttijden in de twee gemeenten ontlopen elkaar niet zoveel.

REGIONALE SEGREGATIE

Zaanstad maakt wel voor het volle pond gebruik van de voorrangregel. “Zaanstad is enorm in trek bij mensen uit de regio”, legt wethouder Songül Mutluer uit.

In 2018 ging twee derde (67%) van de toegewezen sociale huurwoningen naar Zaankanters, vertelt Mutluer. Dankzij de regeling gingen 113 woningen met voorrang naar starters en 85 naar doorstromers. “Een derde ging naar mensen van buiten, vooral uit Amsterdam. In Amsterdam gaat bijna 85 procent van de sociale huurwoningen naar Amsterdammers. Zaankanters komen in de regio minder snel aan een sociale huurwoning.”

“We hebben veel sociale huur, terwijl andere gemeenten juist minder sociaal bouwen. Daardoor ontstaat krapte en gaan mensen om zich heen kijken. En er ontstaat een onevenwichtigheid in de verdeling van sociale huurwoningen over de regio. Onze Zaankanters vissen daarbij achter het net.”

“Dat brengt de nodige onrust met zich mee. Je verliest ook draagvlak binnen je eigen gemeente. Zeker wanneer er straks meer nieuwe woningen worden gebouwd, waarbij wij inzetten op veel meer sociaal en betaalbaar. Dan heeft men het gevoel: ja, maar dan gaan wij bouwen voor de regio. Wij moeten als regio gaan nadenken hoe we dat evenwicht in de regio kunnen realiseren.”



Ook Amstelveen maakt volop gebruik van de 25-procentsregeling. Voor lokaal maatwerk voor senioren en jongeren, aldus VVD-wethouder Rob Ellermeijer. Amstelveen heeft de leeftijdsgrens voor de categorie jongeren verhoogd van 28 naar 34 jaar: “Die staan vaak al tien jaar bij WoningNet ingeschreven. Als je daar niets voor doet, wordt het een kansloze groep.”

“Wat mij betreft wordt die 25 procent opgerekt richting 30 en gaan we met Den Haag in gesprek om dat voor elkaar te krijgen. Want die behoefte is enorm.” Mutluer beseft dat ze daarbij niet op de steun van alle regiogemeenten kan rekenen: “Somige hebben een bevolking waarbij het duurdere segment beter past. Maar als je alleen gaat focussen op de duurdere woningen bij nieuwbouw, dan bevorder je de segregatie en krijg je een enorme onevenwichtigheid binnen de regio. Terwijl er in alle segmenten schaarste is, zeker in dat betaalbare segment.”

KANSLOZE GROEP

Mutluer noemt geen namen van gemeenten die zich vooral richten op het duurdere segment. Maar bij dit type verwijten wordt in de regio altijd naar Amstelveen gewezen. Die gemeente is in ieder geval niet van plan het aandeel sociale huur uit te breiden. “Een op de drie woningen sociale huur is

Amstelveen geeft nu voorrang aan eigen woonstarters tot 34 jaar

een evenwichtige voorraad”, aldus wethouder Rob Ellermeijer. “We stimuleren verkoop en liberalisatie om een betere doorstroming te krijgen. De stap naar andere woningen is te groot, waardoor veel mensen met een te hoog inkomen in sociale huurwoningen blijven zitten. Daarom willen we dat er meer woningen in het middensegment bij komen. Tegelijkertijd is de behoefte aan sociale huur ook groot, daarom willen we dat voor iedere verkochte of geliberaliseerde woning een nieuwe sociale huurwoning wordt gebouwd.”

Ook Amstelveen maakt volop gebruik van de 25-procentsregeling. Volgens Ellermeijer ook niet zozeer vanwege verdringing, maar om lokaal maatwerk te kunnen leveren. “Ouderen moeten een plek krijgen en kunnen niet zomaar naar een andere gemeente verhuizen, zelfs niet naar een andere wijk.” En dan zijn er ook hier jongeren tot 28 jaar die al heel lang wachten op een woning. Amstelveen heeft die categorie uitgebreid met 28- tot 34-jarigen. “Die vallen niet meer onder jongerenregelingen, maar staan vaak wel al tien jaar bij WoningNet ingeschreven. Als je daar niets voor doet, wordt het een kansloze groep.”

LOTEN MET VOORRANG

Almere wijst de helft van de vrijkomende sociale huurwoningen toe met loting. En daarbij hebben woningzoekenden uit de regio Flevoland voorrang (volgens de Huisvestingswet mag 50 procent met voorrang aan mensen uit de regio worden toegewezen). Mede hierdoor wordt uiteindelijk zo'n 80 procent van de vrijkomende woningen toegewe-

TOEWIJZINGEN IN DE SOCIALE SECTOR IN STADSREGIO AMSTERDAM NAAR HERKOMST WONINGZOEKENDE IN 2017

Gemeente Woning	Gemeente woningzoekende						Naar eigen inwoners	Naar Amsterdammers	% corporatiewoningen
	Eigen gemeente	Amsterdam	(Elders) Stadsregio Zuid	(Elders) Stadsregio Noord	Buiten Regio	Eindtotaal			
Aalsmeer	50	38	24	3	12	127	40%	30%	24%
Amstelveen	253	149	30	4	54	490	52%	30%	30%
Amsterdam	5705	idem	253	203	678	6839	83%		42%
Beemster*	4	1		5		10			19%
Diemen	45	39	4	1	8	97	46%	40%	29%
Haarlemmermeer	368	115	29	9	94	615	60%	19%	22%
Landsmeer	13	22	1	5	3	44	30%	50%	27%
Oostzaan*	1	1				2			28%
Ouder-Amstel	25	27	11	2	10	75	33%	36%	31%
Purmerend*	55	30	5	12	12	114			34%
Uithoorn	137	32	27	3	25	224	61%	14%	32%
Waterland*	5	2	1	1	1	10			26%
Wormerland	53	19	1	20	7	100	53%	19%	29%
Zaanstad	939	296	28	42	63	1368	69%	22%	38%
Eindtotaal	7653	771	414	310	967	10115			37%

Bronnen: WoningNet 30-5-2018, CBS

* De gegevens van Purmerend, Waterland, Beemster en Oostzaan zijn incompleet doordat die gemeenten grotendeels worden bediend door verdeelplatform Woonmatch Waterland, Edam-Volendam is hier weggelaten, omdat het helemaal onder Woonmatch valt.

IN AMSTERDAMSE HUURWONINGEN KOMEN VOORAL AMSTERDAMMERS

In de tabel over 2017 is te zien dat Amsterdam met 83 procent de meeste eigen inwoners in de sociale sector huisvest. Andere gemeenten blijven daar behoorlijk bij achter. Amstelveen, dat erg in trek is bij Amsterdamse woningzoekenden, blijft ondanks de bevoordeling van eigen inwoners steken op 52 procent. Amsterdam heeft met 42 procent ook verreweg het grootste aandeel corporatiewoningen, terwijl Zaanstad met 38 procent op het gemiddelde voor de Stadsregio zit. Andere gemeenten blijven daar flink bij achter.

Niet duidelijk in de tabel te zien is dat tal van gemeenten, waaronder Amstelveen (149 om 80), Zaanstad (296 om 100) en Haarlemmermeer (115 om 53), flink meer corporatiehuurders uit Amsterdam ontvangen dan er naar de hoofdstad vertrekken. Amsterdam geeft eigen inwoners alleen voorrang via maatwerkregelingen voor jongeren, senioren en urgenten.

zen aan inwoners van Almere, blijkt uit beleidsstukken. Van de overige 20 procent is niet bekend welk deel uit Amsterdam komt.

Over eigen inwoners eerst gesproken: Haarlemmermeer maakte begin dit jaar ook bekend dat het de voorrang voor statushouders intrekt. Net als Lelystad een paar maanden eerder deed. De andere gemeenten in de MRA zien hier vooralsnog weinig in. □

Amsterdam continueert programma voor doelgroep met vier jaar

Ruim 10.000 woningen erbij voor studenten en jongeren

De komende vier jaar wil Amsterdam de bouw starten van 10.500 betaalbare woningen en kamers voor studenten en jongeren. Daarvan moeten er 9.000 woningen in de stad zelf komen en 1.500 in omliggende gemeenten. Het gaat zowel om tijdelijke als permanente woningen. Dit staat in het Plan Jongeren- en Studentenhuisvesting 2019-2022. {FRED VAN DER MOLEN}



DE AFGELOPEN VIER jaar heeft Amsterdam meer dan 10.000 studenten- en jongerenwoningen bijgebouwd. Omdat de woningnood onder de doelgroep hoog blijft, komt het college voor de komende periode met een even omvangrijk programma. Daarbij wordt de samenwerking gezocht met andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam; de verwachting is dat er in de rest van de regio 1.500 woningen bijkomen voor deze doelgroep.

Wethouder Laurens Ivens (Bouwen en Wonen): “Het is hard nodig om meer betaalbare woningen voor jongeren en studenten te bouwen. Zij zijn nu steeds vaker gedwongen om thuis te blijven wonen of lang naar een betaalbare woning te zoeken, terwijl ze juist tijd moeten hebben om hun leven in Amsterdam op te bouwen.”

De gemeente wil voor de woningbouw zowel corporaties als marktpartijen inschakelen. Een belangrijke eis daarbij wordt betaalbaarheid. Waar de gemeente de grondeigenaar is, wordt ingezet op een maximale huurprijs van 424 euro per maand voor 18- tot 23-jarigen en 607 euro voor 23- tot 28-jarigen. Bij transforma-

tie wordt uitgegaan van een maximale huur tot 720 euro (de liberalisatiegrens). Ook zegt de gemeente in gesprek te gaan met ontwikkelaars over de hoogte en transparantie van de servicekosten. Dit ongetwijfeld mede uit onvrede over de praktijk bij de Change=vestigingen (zie pag.14).

GROTE PRODUCTIE

Sinds 2001 zijn er in Amsterdam ruim 22.500 wooneenheden bijgebouwd voor studenten en jongeren. Soms permanent, soms tijdelijk. Ondanks deze productie blijft het tekort aan woonruimte onverminderd hoog. De populariteit van Amsterdam, de druk op de woningmarkt en de groei en internationalisering van het hoger onderwijs zijn hier de voornaamste oorzaken van. De toegenomen schaarste blijkt ook uit de toegenomen inschrijfduur voor studentenhuisvesting: van drie jaar in 2014 naar 4,5 jaar in 2017 voor zelfstandige woonruimte, voor kamers van één jaar tot ruim 1,5 jaar in dezelfde periode (DUWO, 2018). Het tekort aan studentenhuisvesting tot 2022 is vorig jaar onder andere op basis van

de jaarlijkse Kences Monitor Studentenhuisvesting vastgesteld op circa 9.400 wooneenheden.

‘Jongeren’ zijn een veel minder vast omlinjende doelgroep. Het gaat om Amsterdamse jongeren die het huis uit willen, jongeren die voor hun baan of om andere redenen naar Amsterdam komen; het gaat om singles én om woonstarters die een gezin willen vormen. Hun gezamenlijke woonbehoefte zegt de gemeente dan ook lastig te kunnen kwantificeren. Maar dat er enorme schaarste is aan woningen, is duidelijk.

MARKTPARTIJEN

Wie gaan al die woningen bouwen? Amsterdam geeft op gemeentegrond de voorkeur aan de woningcorporaties. Maar met name in transformatiegebieden zullen net als nu particuliere ontwikkelaars een belangrijke rol blijven spelen. Het verleden leert dat de huurprijzen daarvan beduidend hoger liggen, met uitzondering van projecten waar een ontwikkelaar met een woningcorporatie samenwerkt. Maar ook die woningen worden grif verhuurd. ▢

RESULTATEN PROGRAMMA JONGEREN- EN STUDENTENHUISVESTING 2014-2018

	Ambities 2014 t/m 2017	Ambities na aanpassing 2017	Resultaat
Aantal	8.000 studenteneenheden 2.500 jongerenwoningen	10.500 wooneenheden voor jongeren en studenten	Verwachting tot 2019: 10.500 wooneenheden
Betaalbaarheid	Studenten: 60% tot € 417 80% tot € 500 Jongeren: 10% tot € 417 60% tot € 500	Totaal: 50% tot € 417 75% tot € 597	Totaal: 33% tot € 417 (rekenuur) 71% tot € 597 (rekenuur)
Onzelfstandige eenheden	10% van wooneenheden	10% van wooneenheden	Van totaal: 6% Van studenteneenheden: 9%
Huisvesting voor kwetsbare groepen	10% van wooneenheden (ambitie toegevoegd in 2016)	10% van wooneenheden	14%
Transformatie	Optimaal benutten	Optimaal benutten	22%

Politici willen niet meer gezien worden met Ralph Mamadeus van Change=

'Ons is de nek omgedraaid'

Change= heeft in Amsterdam zijn tweede woongebouw voor werkende jongeren opgeleverd. Een bijzonder gebouw met een bijzonder concept. Maar ditmaal wilde geen wethouder of stadsdeelbestuurder het gebouw openen. Na krantenartikelen waarin huurders klaagden over niet ingeloste verwachtingen, hoge servicekosten en betutteling, is initiatiefnemer Ralph Amadeus iemand met wie je maar beter niet op de foto kan. Mamadeus voelt zich slachtoffer van 'trial-by-media': "Wij zijn de goedkoopste in dit segment". {FRED VAN DER MOLEN}



▣ "MIJN FOTO STAAT wel naast die kop 'De man van 90 miljoen'", zegt de geëmotioneerde CEO Ralph Mamadeus in de nieuwe vestiging van Change= in Zuidoost. Tot voor kort werd hij nog alom geprezen om zijn onvermoeibare inzet om projecten voor jongerenhuisvesting van de grond te tillen. Nu mijden Amsterdamse bestuurders hem naar eigen zeggen als de pest.

Op het dieptepunt van de crisis stapte hij naar voren om huisvesting voor werkende jongeren te realiseren, een doelgroep die corporaties destijds maar mondjesmaat bedienden en die vastgoedinvesteerdere volgens Mamadeus 'te risicovol' vonden. Bij presentaties omschrijft Mamadeus zich als een bevlogen ontwikkelaar, die van betekenis wil zijn na een succesvolle zakelijke carrière. Zijn motivatie is werkende jongeren aan woonruimte te helpen, want een eigen woning is een sleutelfactor om vooruit te komen in het leven. De Change=-ves-

tigingen moeten niet alleen woonruimte bieden, maar bewoners ook stimuleren een gemeenschap te vormen om elkaar vooruit te helpen.

Hij liep in de crisisjaren de deur plat bij de gemeente Amsterdam, bij woningcorporaties, bij banken en investeerders. Zijn doorzettingsvermogen werd beloofd. Hij kreeg een subsidie, vond een bank en investeerders. In 2017 werd Change= in Nieuw-West opgeleverd met vijfhonderd jongerenwoningen. En dezer maanden worden de sleutels uitgegeven van zeshonderd studio's in Amsterdam Zuidoost. Begin februari, als NUL20 langskomt, zijn er al ruim tweehonderd huurders ingetrokken. Ook de imposante 'loungehal' - met welkomstbalie, zitbanken en werkplekken - is gereed; de gemeenschappelijke woonkamer, het restaurant 'Eten bij Mama' en het fitnesscenter zijn nog in opbouw.

UITGESPEELD

Mamadeus had de ambitie om in de grote Nederlandse steden 10.000 woningen voor werkende jongeren te bouwen. Maar hij vreest dat zijn rol is uitgespeeld in Amsterdam. Eerst was er al het covenant tussen gemeente en corporaties om bij sociale woningbouwprojecten corporaties voorrang te verlenen. Toen waren er de krantenartikelen waarin huurders klaagden over niet ingeloste verwachtingen, hoge servicekosten en betutteling. En dat het sociale project Change= ook nog uitpakte als een "goudmijn voor beleggers" (Parool) maakte Mamadeus nog minder populair bij Amsterdamse bestuurders. "Ons is de nek omgedraaid", concludeert hij bitter.

Terwijl. Wat heeft hij misdaan? Change= biedt een hoogwaardige en veilige woonomgeving en is



Ralph Mamadeus



Change=--vestiging in Amsterdam Zuidoost

goedkoper dan elke andere commerciële verhuurder in dit segment. Aldus Mamadeus.

Dat Change= uitpakt als een zeer lucratieve ontwikkeling, daar valt weinig op af te dingen. Het complex in Nieuw-West is al twee keer doorverkocht waarbij de prijs volgens vastgoedbladen opliep via 43 naar 84 miljoen euro. Het Change=-complex in Zuidoost zou al 90 miljoen euro hebben opgebracht.

Deze prijsopdrijving doet alles vrezen voor de toekomstige huurprijzen, maar volgens Mamadeus heeft hij er daarom juist alles gedaan om de studio's wat punten betreft beneden de liberaliseringsgrens te houden: "Je moet de kat niet op het spek binden."

Vooralsnog zijn de eerste tien (Nieuw-West) en vijftien jaar (Zuidoost) de huren overigens sowieso begrensd door afspraken die bij de bouw zijn gemaakt.

SERVICEKOSTEN

De kritiek van huurders van Change= in Nieuw-West spitte zich toe op het niet of onvolledig inlossen van beloften en de vele additionele kosten, waardoor de totale woonlasten stijgen tot boven de 800 euro. Dat is niet veranderd. Wel is de communicatie bij de nieuwe vestiging zakelijker. Geen teksten meer over inspiratiebijeenkomsten, werkbegeleiding of gezamenlijke sportactiviteiten. De hoge 'community-bijdrage' (€49,50) is overigens gebleven, maar duidelijk is nu wat je ervoor krijgt (zie kader). Dat zijn onder andere driehonderd beveiligingscamera's die elk publiek plekje in het gebouw controleren.

Change= Zuidoost is een mooi en prettig woongebouw geworden, een comfortabele plek om een wooncarrière te starten. Huurders staan dan ook in de rij en met elke geïnteresseerde wordt een 'sollicitatiegesprek' gevoerd.

De doelgroep bestaat nog voor ongeveer de helft uit werkende jongeren met een MBO-op-

Voor Change= lijken de deuren gesloten in Amsterdam. De volgende vestiging komt in Utrecht

leiding of lager. De leeftijdsgrens is opgetrokken van 30 naar 35, waardoor ook een aantal leraren, werkzaam in Zuidoost, huisvesting kon worden geboden. Het aanvankelijke uitgangspunt om ook jongeren 'met afstand tot de arbeidsmarkt' te huisvesten, is verlaten. Mamadeus legt de schuld daarvan bij het stadsdeel, dat na de krantenkoppen niet meer met hem wil samenwerken. "Ik ben daarover zeer teleurgesteld."

Voor Change= lijken inderdaad de deuren gesloten in Amsterdam. Het volgende woongebouw komt in Utrecht. □

TOTALE WOONLASTEN CHANGE= ZUIDOOST

De studio's zijn 28 m² en voorzien van eigen meters en 4-pits inductiekookplaat. De interieurkosten zijn voor gordijnen, laminaatvloer, koelkast en witgeschilderde muren. Als onderdeel van het concept 'living as a service' kunnen huurders ook een magnetron of een wasmachine huren.

Huur	€ 592,50
Servicekosten	€ 46,30
Verbruikskosten algemene ruimtes (voorschot)	€ 27,62
Community services	€ 49,50
Interieurkosten	€ 23,50
Snel internet (200 Mb tweezijdig)	€ 45,00
Elektra, water en warmte (voorschot)	€ 40,00
TOTAAL: € 824	

Servicekosten mogen alleen tegen kostprijs worden doorberekend. Er is een bezwaarprocedure gestart bij de Huurcommissie tegen de prijzen die Change= in Nieuw-West doorberekent. Omdat de Huurcommissie een enorme achterstand heeft opgelopen, is deze zaak zelfs nog niet in behandeling genomen.

SPECIFICATIE COMMUNITY SERVICES = €49,50

- loungehal met werkplekken
- gezamenlijke huiskamer
- huismeester en community team
- veiligheid (24/7 bewaking)
- snel internet in algemene ruimtes

Een polder vol met

Eén op elke vijf opgeleverde Nederlandse nieuwbouwwoningen verrijst in de Metropoolregio Amsterdam. Toch wordt de roep om woningen er niet kleiner door. Ook de gemeente Haarlemmermeer voelt de noodzaak de bouwproductie te intensiveren, mede om eigen inwoners aan een huis te helpen. Er zijn bouwplannen voor wel 20.000 woningen verspreid over de hele polder. {FRED VAN DER MOLEN}

HAARLEMMERMEER

Inwoners:

154.000

De helft woont in Hoofddorp

Woningen:

63.000

Nieuwbouw 2018:

474 woningen

(cijfers incl. Haarlemmerliede en Spaarnwoude)

HAARLEMMERMEER IS HÉT hart van de Randstad. Er is ruimte, er is groen... en er is Schiphol. In flinke delen van de polder moet rekening worden gehouden met de milieucontouren van de luchthaven. Desalniettemin ontbreekt het niet aan nieuwbouwplannen. Het nieuwe college, recentelijk gevormd vanwege de fusie met Haarlemmerliede en Spaarnwoude, erft een ambitieus bouwprogramma en stelt zich ten doel de uitvoering te versnellen. Want ook hier is de druk op de woningmarkt hoog. Er liggen rijpe en groene bouwplannen om verspreid door de hele polder in en bij de vele woonkernen 20.000 huur- en koopwoningen toe te voegen.

Het nieuwe college beloofde bij zijn installatie continuïteit in bestuur. Maar er zijn wel opmerkelijke accentverschillen. Zo is de verplichting vervallen om in elk groter project 30 procent sociale woningbouw op te nemen. In plaats daarvan moet de helft van de nieuwbouw bestaan uit 'betaalbare woningen'. Daar vallen behalve een 'substantieel' aandeel sociale huur ook betaalbare koop- (tot NHG-grens van €290.000) en middeldure huurwoningen onder. De passage klinkt als een moeizaam uitonderhandelde compromistekst, maar dat valt volgens PvdA-wethouder Wonen Mieke Booijs reuze mee. "In plaats van de heilige 30-procentnorm voor sociale huur, willen we nu 50 procent betaalbare woningen hebben, koop én huur. Wat we gezamenlijk vaststelden, is dat we de afgelopen jaren nogal eenzijdig hebben gebouwd: veel koopwoningen voor het hogere segment. Wij willen meer diversiteit, zodat er meer betaalbaar aanbod komt, dus ook kleine koopwoningen en appartementen voor jongeren en senioren. Dus waar besluiten niet al vastliggen, gaan we daar op sturen."

Het college wil tegelijkertijd de kansen van de eigen inwoners vergroten, met meer voorrangsgeregelingen voor jongeren en ouderen in de sociale huursector en voorrang bij koopwoningen die met een starterslening worden aangeschaft. Booijs: "Ons

ijkpunt is dat we de doorstroming willen versnellen en de wachtlijsten verkorten. En dat streven we ook in de bestaande bouw na, bijvoorbeeld door het makkelijker te maken woningen te splitsen, tijdelijke woningen te bouwen of een kangoeroewoning in de tuin te zetten."

HOOFDDORP

Terug naar de nieuwbouwplannen. Het bestuur wil het karakter van de 31 woonkernen behouden én Hoofddorp ontwikkelen tot een complete stad. Daar ligt dan ook het zwaartepunt van alle bouwplannen. Zo zijn er ten zuiden van Hoofddorp 'de Parken' - een groot aantal woningbouwlocaties die alle de naam 'Park' met zich meedragen. Zo is er de geplande transformatie van Beukenhorst-West

College heeft 30-procentnorm voor sociale huur vervangen door 50 procent 'betaalbare' nieuwbouw

naar HydePark en zijn er verspreid in Hoofddorp nog tal van andere inbreilocaties.

Tudorpark heeft de afgelopen jaren veel belangstelling getrokken. De opvallende Engelse bouwstijl bleek in de postcrisisperiode snel kopers te trekken. Het is een ontwikkeling van Ymere en Dura-Vermeer, waarbij de woningcorporatie zelf alleen de sociale huurwoningen (30 procent) bouwt. Het eerste deel is enkele jaren geleden opgeleverd; de laatste fase met ruim vijfhonderd woningen wordt rond 2024 afgerond.

Naast Tudorpark verrijst het chique broertje **Tudor Gardens** met 140 riant koopwoningen. Het aanpalende **Nassaupark** is - met veel zelfbouw -

plannen



Hier komen de drie projecten Victoriapark

volop in ontwikkeling; de eerste woningen werden in 2016 opgeleverd.

Tussen Hoofdvaart, Spoorlaan, bedrijventerrein De President en de Oude Bennebroekerweg komt **Lincolnpark**, 'een circulaire wijk van en voor de toekomst', aldus de gemeente. Vooruitlopend op deze circulaire gebiedsontwikkeling heeft Eigen Haard al 225 sociale huurwoningen in aanbouw genomen.

Voor Lincolnpark Circulair is de gemeente in gesprek met marktpartijen in de vorm van een marktconsultatie. Dit jaar verwacht de gemeente meer zicht te hebben op de verdere ontwikkeling. Behalve woningen komt er in Lincolnpark onder andere een wijkcentrum.

Victoriapark omvat drie deelgebieden in een braakliggende strook aan de Zuidrand. De bouw van de woningen is nog nergens gestart. Verderop langs deze strook worden ZuiderHoeven en Hof van Pampus ontwikkeld.

TRANSFORMATIES

En dan is er natuurlijk **Hyde Park**, het transformatiegebied in Beukenhorst-West. In juli 2018 gaf de gemeenteraad groen licht aan het ambitieuze plan van Snippe Projecten en IC Netherlands dat de troosteloze kantorenwijk moet herscheppen in een hoogstedelijke woonwijk met maximaal vierduizend appartementen (zie kader voor details). De gemeente wil ook Hoofddorp-Noord transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied, maar de ontwikkelstrategie daarvoor is nog niet rond. Dat zal ook niet meevallen, vanwege het versnipperde grond- en vastgoedeigendom. Dat speelt overigens bij meer potentiële ontwikkellocaties in de polder.

In **Badhoevedorp** kwam ineens veel ruimte na het verleggen van de A9. In het van verkeerslawaaï en fijnstof verlost gebied ontwikkelen AM en Bo-

hemen een 'lommerrijke' woonwijk met 550 woningen: Park Quatrebras. De 150 woningen uit de eerste fase zijn grotendeels verkocht; prijzen vanaf 480.000 euro.

PARELS AAN DE RINGVAART

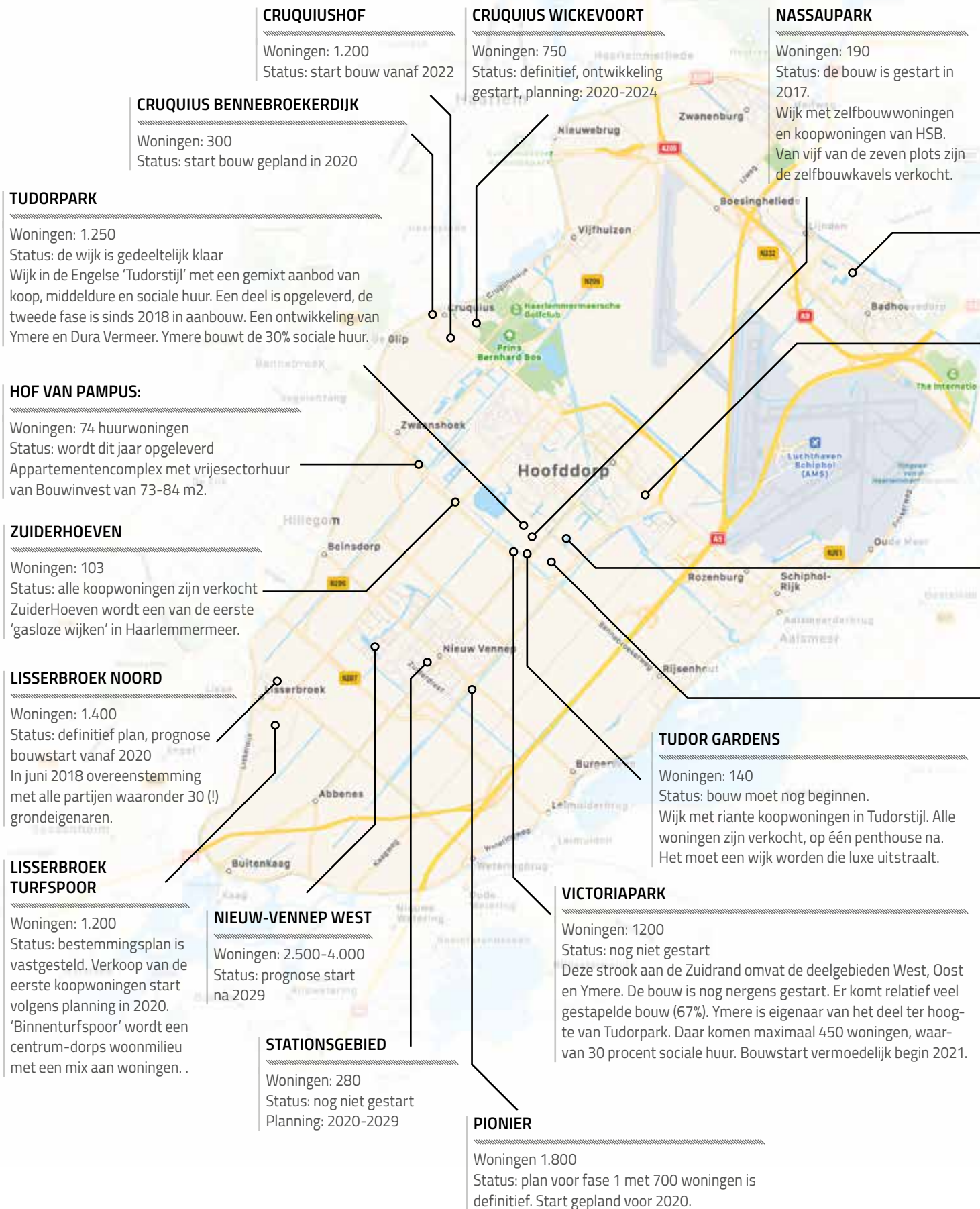
Ook aan de westflank van de Haarlemmermeer staat veel nieuwbouw ingetekend, veelal in de buurt van de Ringvaart. Volgens de brochureteksten worden er 'aantrekkelijke leef- en recreatiegebieden en centrum-dorpse woonmilieus' toegevoegd aan vier bestaande dorpen, in dit verband omgedoopt tot

tekst vervolgt op pag. 19

SOCIALE WONINGBOUW IN HAARLEMMERMEER

Woningcorporatie Ymere was lang de enige reguliere woningcorporatie in Haarlemmermeer. Dat de gemeente daarmee wel erg afhankelijk was geworden, bleek pijnlijk tijdens de crisis. Ymere werd in die periode gedwongen ingrijpend te saneren. Bijna elke projectontwikkeling viel stil en op aangekochte gronden bleven koeien grazen en bollen groeien. Zo leverde de corporatie in 2017 in de hele Metropoolregio slechts 32 woningen op, waarvan achttien tijdelijke woningen voor gescheiden ouders in Hoofddorp. Sinds dat jaar is de 'nieuwbouwmachine' van Ymere weer enigszins op gang aan het komen. Regiomanager Remco Pols verwacht dat de woningcorporatie de komende jaren vier- tot vijfhonderd woningen in aanbouw neemt in de Haarlemmermeer, waaronder de sociale woningbouw in Hoofddorp (Tudorpark en Victoriapark), Nieuw Vennep en kleinere projecten in diverse kernen. Inmiddels is Ymere monopolist af. Eigen Haard is betrokken bij twee grote projecten, Lincolnpark (225 woningen in aanbouw) en Landgoed Wickevoort, (226 woningen) en enkele kleinere. Volgens stafadviseur ontwikkeling & zakelijk beheer Marthijn Keijzer zal het daarbij niet blijven; de corporatie oriënteert zich op nieuwe plannen. Het blijft niettemin de vraag of de twee corporaties in staat zijn het volledige sociale aandeel in de geplande woningproductie voor hun rekening te nemen. Wethouder Mieke Booi zou een derde partij verwelkomen. Het is echter weinig aannemelijk dat een Amsterdamse corporatie zich meldt. Hun opgaven zijn in het eigen werkgebied al groter dan de beurs. Wellicht ziet DUWO mogelijkheden, de studentenhuusvester is al aanwezig met twee kleinere complexen.

NIUWBOUW IN HAARLEMMERMEER



PARK QUATREBAS

Woningen: 550

Status: bijna alle 150 woningen van eerste fase zijn verkocht

Verleggen van A9 geeft ruimte voor een 'lommerrijke' woonwijk. Veel voorbereidende werkzaamheden zijn uitgevoerd.

HYDE PARK

Woningen: 3.800

Status: sloop kantoren is begonnen
Transformatieproject van kantoorwijk naar hoogstedelijk woonmilieu

Zie kadertekst

ROOSEVELTPARK

Woningen: 330

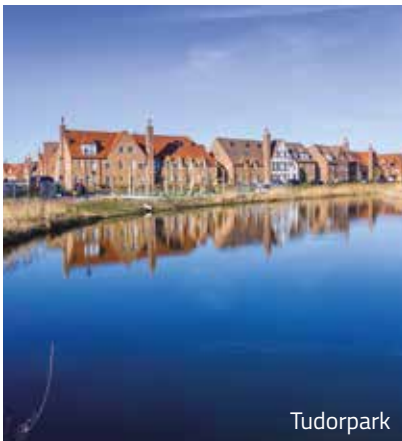
Status: prognose bouwstart: 2020-2024

Op deze strook van bedrijventerrein 'De President langs de Hoofdvaart wil de gemeente hoogbouw realiseren, van twaalfhoog tot een 'accent' met vijftien bouwlagen.

LINCOLNPARK

Woningen: circa 850

Status: de 225 sociale huurwoningen zijn in aanbouw. Eigen Haard levert de 177 laagbouwoningen (rug-aan-rug woningen, beneden-bovenwoningen en eengezinswoningen) en 48 appartementen in vier woongebouwen (grotendeels) dit jaar op. Rest van het plan voor deze circulaire wijk is nog in ontwikkeling.



Tudorpark



WICKEVOORT

AM en Eigen Haard ontwikkelen een bijzondere woonwijk op het terrein van de Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN). AM bouwt de circa 420 koopwoningen en honderd vrije sector huurwoningen (voor Bouwinvest); Eigen Haard bouwt er 226 sociale huurwoningen.

Het landgoed beslaat ca. 45 hectare, waarvan een deel eigendom blijft van SEIN. Op het terrein zijn verschillende paviljoens, recreatievoorzieningen en woningen waar patiënten wonen, werken en recreëren. Dat blijft ook zo. De Cruquiushoeve opent letterlijk en figuurlijk haar deuren voor de nieuwe bewoners. Zij kunnen straks gebruik maken van de voorzieningen van de zorglocatie, waaronder een manege, een zwembad, een sporthal, een theehuis en een kinderboerderij.



HYDE PARK

Een bijzonder transformatiegebied is Beukenhorst-West. Ontwikkelaar Snippe Projecten wil daar met investeerder IC Netherlands het succes van Holland Park in Diemen herhalen: een troosteloze kantorenwijk transformeren tot een hoogstedelijk gebied vlakbij een treinstation. Ditmaal niet met stedenbouwkundige Sjoerd Soeters aan het roer, maar met de minstens zo vermaarde Winy Maas van architectenbureau MVRDV. In juli 2018 gaf de gemeenteraad groen licht aan het plan, dat voorziet in maximaal vierduizend woningen, met 40 procent koop en 60 procent huur. In totaal wordt 20 procent sociale huur.

De plaatjes en teksten op de site suggereren dat Hyde Park een hippe stedelijke wijk voor jonge mensen moet worden. Maar de gemeente verwacht dat er ook inwoners heen trekken wier kinderen de deur uit zijn. En de auto vermoedelijk ook. De parkeernorm is in ieder geval lager dan men gewend is in de polder.

Het project is opgenomen in een van de zeven sleutelprojecten van de MRA: de hele corridor van Amsterdam Riekerhaven tot Hyde Park. Volgens de huidige planning worden de duizenden woningen het komend decennium gebouwd.

Wethouder Nobel ziet het helemaal zitten: "Ik mis in Hoofddorp soms de reuring, de gezelligheid. Nu gaan we dus een troosteloze kantorenwijk ombouwen tot architectonisch fraaie, maar vooral ook levendige buurt. Dat gaat Hoofddorp echt opstoten in de vaart der volkeren."

Eigen Haard is gestart in Lincolnpark



‘de Parels aan de Ringvaart’. Het gaat om Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp en Lisserbroek.

Lang niet iedereen is blij met deze ambitieuze bouwplannen, getuige bijvoorbeeld de langdurige bezwaarprocedures van omwonenden tegen het plan Landgoed Wickevoort. Maar ook landschapsarchitect Adriaan Geuze ziet met lede ogen het polderlandschap verdwijnen: “Schiphol blijft uitbreiden, aan de zuidwestkant bij Lisserbroek komen duizenden woningen. Dat wordt een soort Zoetermeer of Pijnacker. En aan de zuidoostkant worden zeer grootschalige kassen gebouwd.”

Een bijzondere ontwikkeling aan de rand van het dijkdorp Cruquius is **Landgoed Wickevoort**. Gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM bouwt daar in samenwerking met woningcorporatie Eigen Haard op het terrein van de Stichting Epilepsie Instellingen Nederland een groene woonwijk met 750 woningen (zie kader).

In **Lisserbroek**, de meest zuidelijke ‘parel’, staan forse uitbreidingen ingetekend. Als die allemaal doorgaan, zal Lisserbroek in een periode van 20 jaar verdubbelen. Er wonen nu zo’n 3.600 mensen. Plannen voor Lisserbroek-Noord (1.400 woningen) en de wijk Turfspoor (1.200 woningen) zijn in vergevorderd stadium. Wie de sociale huurwoningen daar gaat bouwen, is nog de vraag. Ymere in ieder geval niet, meldt regiomanager Remco Pols, hoewel de woningcorporatie daar grond in eigendom heeft: “Onze polsstok is niet eindeloos

De omvang van Lisserbroek gaat op termijn verdubbelen

lang. Wij hebben ervoor gekozen vooral te investeren in Hoofddorp en Nieuw-Vennep. In de vele andere woonkernen waar we bezit hebben, optimaliseren we alleen kleinschalig, zoals in Vijfhuizen. Daar vervangen we twintig oude woningen door 35 nul-op-de-meter sociale huurwoningen, die we met voorrang aan inwoners van het dorp zullen verhuren.”

NIEUW-VENNEP

Nieuw-Vennep, nu ruim 30.000 inwoners, gaat een flinke schaa sprong maken als alle plannen realiteit worden. De gemeente is het project Nieuwe Kom gestart om het centrum een boost te geven. De uitvoering stagneerde lang in de crisis, maar inmiddels heeft Ymere 104 nieuwe woningen opgeleverd, 64 sociale huurwoningen en 40 koopwoningen. De gemeente hielp de corporatie met de financiering door drie panden met maatschappelijke voorzieningen over te nemen. Remco Pols stelt vast dat mede daardoor het vliegwiel op gang is gebracht: ook commerciële partijen investeren weer in dit centrumgebied; meer woningbouwprojecten staan op stapel. Er is ook een nieuw medisch centrum gebouwd en het plan voor het Marktgebouw aan het Harmonieplein vordert gestaag.

HELE LIJST

“Als je de hele lijst bij elkaar ziet, is het best indrukwekkend”, zegt wethouder Jurgen Nobel (o.a. Woningbouw en Ruimtelijke Ordening). “Dat is ook nodig. Bouwen, bouwen, bouwen, is een van de hoofdmotto’s van dit college. Niet alleen meer, maar ook diverser. Circulariteit, duurzaamheid en geluidsadaptief bouwen zijn daarin kernwoorden. Wij leven samen met Schiphol. Dat geeft economische voordelen, maar ook onmiskenbaar nadelen. In ons woonbeleid willen we die nadelen zoveel mogelijk verkleinen. Die uitdagingen maken mijn werk als wethouder, niet alleen belast met wonen, maar ook met financiën, Schiphol en energietransitie, aantrekkelijk. De komende jaren zal de polder flink op de schop gaan. Wij werken er hard aan, maar we kunnen het niet alleen. Om bereikbaar te blijven moeten we investeren in openbaar vervoer en infrastructuur. Dat kunnen we alleen met hulp van andere overheden.” □

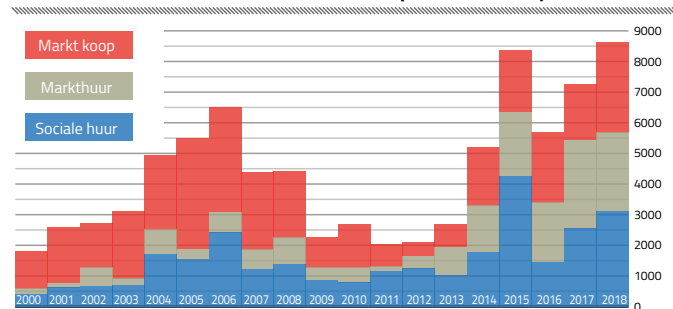


De Nieuwe Kom, Nieuw- Vennep

Sterke stijging sociale nieuwbouw door corporaties én marktpartijen

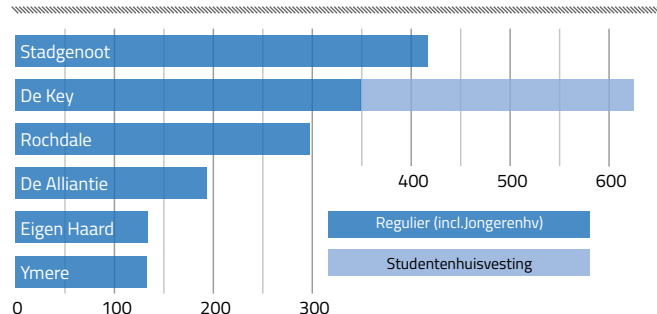
Van het recordaantal van 8.639 woningen dat vorig jaar in Amsterdam in aanbouw werd genomen, zat 36 procent in het sociale huursegment. Wat opvalt is dat alle woningcorporaties weer stevig bouwen, ook de zwakke broeders van weleer. Maar ook marktpartijen dragen stevig bij aan de sociale productie. Zij bouwen vooral - maar niet alleen - kleine studio's voor studenten en jongeren. {FRED VAN DER MOLEN}

AMSTERDAMSE WONINGPRODUCTIE (STARTBOUW)



Amsterdamse woningproductie vanaf 2000, start bouw. Het dieptepunt was rond 2011-2012. In 2018 werd een recordaantal van 8.639 woningen in aanbouw genomen, waarvan 36 procent in de sociale huursector.

NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN 2018 DOOR CORPORATIES



De Key nam in 2018 de meeste corporatiewoningen in aanbouw, waarvan 276 voor studenten. De reguliere productie is inclusief jongerenwoningen. De Amsterdamse woningcorporaties namen ook nog 1.251 tijdelijke woningen in aanbouw en leverden die grotendeels ook al op in 2018. Het ging daarbij om gemengde huisvestingsprojecten voor jonge statushouders en Amsterdamse jongeren. Deze complexen werden gebouwd door De Key (275), Eigen Haard (265), Stadgenoot (250), Rochdale (240) en de Alliantie (141).

Bron: gemeente Amsterdam, Grond & Ontwikkeling, januari 2019. Bewerking NUL20

BOUWPRODUCTIE SOCIALE HUUR 2018

Totaal in aanbouw genomen **8.639** woningen, waarvan **36%** sociale huur

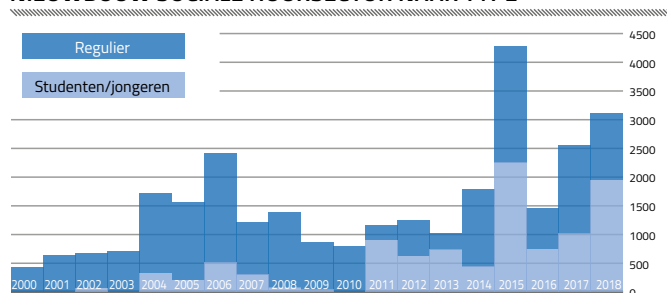
62% sociale nieuwbouw is voor jongeren/studenten

43% sociale productie wordt gerealiseerd door marktpartijen, vooral kleine studio's voor studenten en jongeren

Corporaties namen **949** reguliere huurwoningen in aanbouw, **276** studentenwoningen en **576** jongerenwoningen.

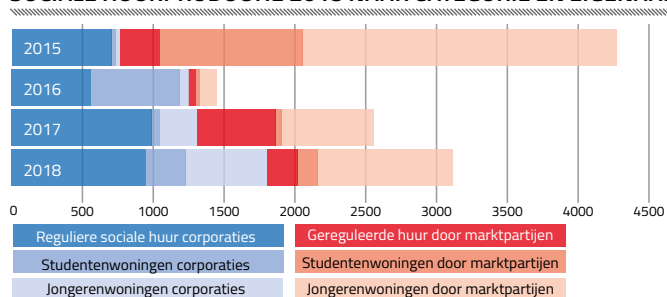
Corporaties namen daarnaast nog **1.251** tijdelijke sociale huurwoningen in aanbouw

NIEUWBOUW SOCIALE HUURSECTOR NAAR TYPE



Sinds 2011 bestaat een fors deel van de sociale woningproductie uit jongeren- en studentenwoningen, zo blijkt uit bovenstaande grafiek. In 2018 was dat 62 procent. In feite ligt dat aandeel nog hoger omdat de tijdelijke bouw niet wordt meegerekend. Dat zijn grotendeels woningen voor jonge statushouders en Amsterdamse jongeren; in 2018 waren dat er 1.251.

SOCIALE HUURPRODUCTIE 2018 NAAR CATEGORIE EN EIGENAAR

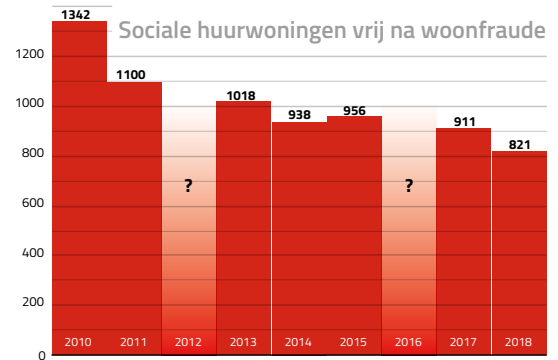


Sociale huurwoningen worden gebouwd door woningcorporaties (blauw) én commerciële ontwikkelaars (rood). Marktpartijen dragen flink bij: in 2018 voor 43 procent van de sociale productie, het jaar ervoor voor de helft! Ze bouwen vooral voor studenten en starters. Het aantal fluctueert sterk per jaar, afhankelijk van de bouwstart van de veelal grootschalige projecten. Zo ging in 2018 bijvoorbeeld OurDomain in aanbouw, een campus met 995 studentenwoningen in Holendrecht Zuidoost.

Hoop gevestigd op data-analyse in strijd tegen onrechtmatige bewoning

Opsporing van woonfraude

Illegale onderhuur is van alle tijden. Maar waarom kwamen de corporaties vorig jaar weer minder woonfraude op het spoor? Corporaties en gemeente verwijten elkaar dat ze minder prioriteit aan opsporing van illegale verhuur geven. En corporaties krijgen ook minder meldingen en worstelen met de nieuwe privacyregels. Betere data-analyses kunnen risico-adressen wellicht eerder in beeld brengen. {BERT POTS}



Bron: AFWC

DE OMVANG VAN het illegaal gebruik van Amsterdamse corporatiewoningen is naar zijn aard moeilijk vast te stellen. Marien de Langen, bestuurder van Stadgenoot, maakte twee jaar geleden de schatting dat 10 tot 20 procent van zijn bezit, zo'n 2.500 tot 5.000 woningen, onrechtmatig wordt gebruikt. Dan gaat het over vakantieverhuur, prostitutie, het kweken van wiet of andere druggerelateerde criminaliteit, structurele leegstand en vooral onderhuur.

Dataonderzoeker Decisive Facts volgde afgelopen najaar gedurende vier maanden het woningaanbod op Kamernet en andere sites. Die gegevens werden door onderzoeker Peter de Reus vervolgens afgezet tegen het corporatiebezit per straat. Hij komt tot de conclusie dat een aanzienlijk aantal van de aangeboden huizen en kamers in bezit moet zijn van corporaties. De Reus waagt zich in zijn rapportage niet aan een fraudepercentage.

Sonja Vink, senior consulent woonfraude van Ymere, acht het onwaarschijnlijk dat bij twee van de tien Amsterdamse corporatiewoningen sprake is van woonfraude. "Een team gedreven mensen houdt zich al vijftien jaar bezig met de aanpak van woonfraude. Wij kennen de praktijk. Natuurlijk blijft een flink aantal gevallen buiten beeld, maar zo ernstig is het niet. Hooguit is bij 8 tot 10 procent van onze woningen sprake van onrechtmatig gebruik."

MINDER FRAUDEGEVALLEN

Vorig jaar wisten Amsterdamse corporaties 821 woningen weer vrij te maken voor nieuwe verhuur. Het aantal geconstateerde fraudegevallen daalt al jaren op rij. In 2017 werden 911 huurovereenkomsten ontbonden op grond van woonfraude. In 2016 en 2015 ging het respectievelijk om 961 en 956 zaken. De daling staat in schril contrast met toenemende drugscriminaliteit en sterk stijgende va-

kantieverhuur. Bijvoorbeeld vakantieverhuur leidt maar zelden tot ontbinding van een huurovereenkomst. "Corporaties verbieden vakantieverhuur. Maar het is heel lastig bij de rechter ontbinding te krijgen vanwege vakantieverhuur. Dan moet de

Er zijn al enkele jaren geen Zoeklicht-acties meer geweest

overlast structureel heel ernstig zijn. Anders lukt dat niet", zo zegt Mark de Bilde, manager huurzaken van Stadgenoot.

Wethouder Laurens Ivens van Wonen wijt de daling vooral aan de afnemende aandacht van corporaties voor het opsporen van fraude. Volgens hem hebben corporaties de afgelopen jaren sterk bezuinigd op hun personeelsbestand. Dat zorgt ervoor dat fraudebestrijding minder aandacht krijgt. Vink is het daar deels mee eens. Ook bij Ymere is de afdeling Wonen ingekrompen.

De Bilde denkt eerder aan andere oorzaken. "Alle corporaties hebben fraudeteams. Allemaal nemen we fraudesignalen heel serieus, maar wij krijgen minder meldingen. Mensen met kwade bedoelingen worden steeds voorzichtiger. Ze zijn goed met de burens. Ze zorgen voor minder aanloop. Dan wordt er minder gauw geklaagd. We zien verder dat bepaalde activiteiten zich verplaatsen. Wiet wordt tegenwoordig gekweekt in goed geïsoleerde nieuwbouw met een veel kleinere kans op geuroverlast."

MINDER OPSPORINGSACTIES

Ook signaleert hij minder gezamenlijke opsporingsacties. De gemeente Amsterdam maakt vol-

stagneert



gens hem andere keuzes. De strijd tegen illegale vakantiehuur heeft ervoor gezorgd dat Zoeklicht-acties - waarbij corporaties en gemeente gezamenlijk een buurt onder de loep nemen - de laatste jaren niet meer aan de orde zijn geweest.

“Het is heel lastig bij de rechter ontbinding te krijgen vanwege vakantiehuur”

Maar niet alleen gebrek aan mankracht is van betekenis, meent De Bilde. De nieuwe privacyreggeving (AVG) speelt ook een belemmerende rol. Overheden zijn heel strikt geworden: “Als in een van onze panden sprake is van een ongewenste activiteit, dan ontvangt de corporatie een proces-verbaal. Daarover zijn in Convenant Doorzon goede afspraken gemaakt. Nieuwe Europese privacywetgeving maakt echter dat veel informatie wordt weggestreept. Soms zoveel, dat we onvoldoende overhouden om in een rechtszaak overtuigend bewijs te hebben voor ontbinding van een huurcontract.”

Hoe valt de neergaande lijn te keren? De Bilde heeft de indruk dat de gemeente in de nabije toekomst wel weer meer activiteiten wil ondernemen. Met nieuwe buurtgerichte Zoeklicht-acties. Met extra bestandsvergelijkingen. Ook is hij geïnteresseerd in een beter gebruik van Big Data. Eigen Haard is bezig met een pilot om via data-analyses de effectiviteit van haar fraudeteam te versterken (zie kader). Vink verwacht daar vooralsnog weinig heil van. “Ymere heeft eerder geprobeerd om op basis van informatie uit het verleden meer zicht te krijgen op de risicovolle adressen, maar dat blijkt in de praktijk nog niet zo makkelijk. Maar misschien gaat dat in de toekomst ooit lukken.”

BETERE SAMENWERKING

Voor de korte termijn gelooft Vink meer in betere samenwerking bij bestandsvergelijkingen. Zij is voorstander van verbreding van de samenwerking naar andere instanties. “Netbeheerder Liander, uitkeringsorganisatie UWV en de Belastingdienst hebben ook informatie over het gebruik van onze panden. De gemeente kan als ‘spin in het web’ die informatie verzamelen en verwerken.” Ook zou de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit volgens haar meer kunnen bijdragen aan de bestrijding van woonfraude. “Zij kijken vooral naar de kwaliteit van de inschrijving in de Basisadministraties Adressen en Gebouwen. Daarbij wordt woonfraude geconstateerd, maar daar wordt niet op doorgevraagd. Het zou goed zijn als corporaties daar beter bij worden betrokken. Daarover wordt al jaren gesproken, maar het blijkt lastig adressen van sociale huurwoningen met voorrang te selecteren.” •

DATA GEDREVEN AANPAK EIGEN HAARD

Eigen Haard werkt sinds afgelopen najaar aan een data gedreven aanpak om risicovolle adressen eerder in beeld te krijgen en het aantal valse meldingen te verminderen, zo zegt Leendert Yntema, senior woonfraudespecialist van Eigen Haard. “We willen onze opsporingscapaciteit zo effectief mogelijk inzetten. Daarom kijken we of er bepaalde patronen te herkennen zijn in het contact uit het verleden van de huurder met de corporatie. Daarbij richten we ons in de eerste plaats op die adressen waar eerder woonfraude is gemeld. Uit dat gedrag hopen we een verhoogd risico van onderhoud, leegstand of crimineel gebruik van de woning te kunnen afleiden.”

Eigen Haard hanteert een lange lijst aan verschillende indicatoren. Nu nog wordt alleen interne informatie gebruikt. In de toekomst is wellicht ook sprake van gebruik van externe bronnen. Alle informatie wordt, zo benadrukt Yntema, heel zorgvuldig verwerkt. Hij zegt nu nog niet te weten of de gekozen aanpak werkt. “Ik geloof sterk in een risicogerichte aanpak, maar het bewijs dat het ons meer oplevert, moet nog worden geleverd.”



Achtersluispolder, een van de transformatiegebieden in Zaandam

Rekenkamer kritisch over Zaans Transformatiefonds

✘ Het Zaanse voornemen om de komende 25 jaar meer dan 100 miljoen euro in een speciaal Transformatiefonds te stoppen, is 'onvoldoende solide' uitgewerkt, zo concludeert de Rekenkamer Metropool Amsterdam.

Het Transformatiefonds is ingesteld om tot 2040 een deel van de ruimte in de gemeentebegroting te bestemmen voor het stimuleren van woningbouw. Als de stad groeit, komt het geld terug door extra inkomsten uit onroerendezaakbelasting en het Gemeentefonds. Althans, dat is het uitgangspunt. De komende tien jaar komt circa 80 miljoen euro beschikbaar. Dit loopt op tot 117 miljoen euro in 2040.

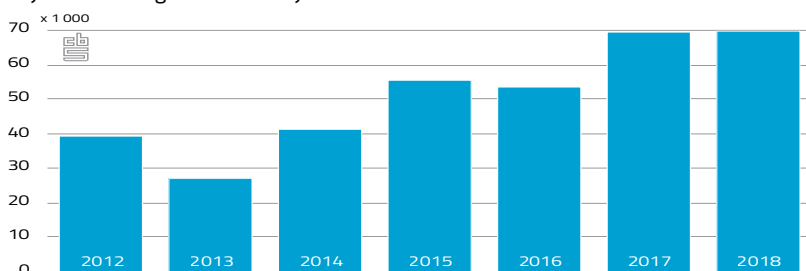
De Rekenkamer acht de vorming van het Transformatiefonds nuttig, maar de opzet biedt volgens de onderzoekers niet echt houvast. Onduidelijk is hoe de gemeente de kans op eventuele tegenvallers verkleint. Evenmin bestaat er voldoende zekerheid over de vraag in hoeverre groei van het aantal woningen leidt tot extra inkomsten. Verder waarschuwt de Rekenkamer voor een groeiende schuldenlast en een ondoelmatige inzet van middelen.

Groei woningproductie stagneert

✘ Er werden in 2018 bijna 70.000 bouwvergunningen afgegeven. Dat is ongeveer gelijk aan 2017, aldus het CBS. Daarmee lijkt de groei van de bouwproductie te stagneren. De bouwkosten van vergunde nieuwbouwwoningen stegen vorig jaar met 7 procent.

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor de trends in de bouwproductie. 2013 vormde een dieptepunt met slechts 27.000 bouwvergunningen. Daarna nam het aantal toe, maar nog niet tot het niveau van vóór de crisis. Tussen 2000 en 2008 werd jaarlijks gemiddeld 80.000 bouwvergunningen verleend.

CBS baseert zich op gegevens van gemeenten. Die zijn niet altijd accuraat. Amsterdam blijkt er bijvoorbeeld afwijkend mee om te gaan, met als vreemd gevolg dat de hoofdstad door de jaren heen minder woningen vergunt dan bouwt. Dat komt door een voortdurende spraakverwarring tussen CBS en gemeente. CBS gaat ervan uit dat gemeenten het 'aantal vergunde nieuwbouwwoningen' doorgeeft. Maar Amsterdam beperkt zich tot doorgifte van het aantal verleende bouwvergunningen, of het nu voor één woning of een blok voor honderd woningen is. CBS reageert: "Wat wij niet ontvangen kunnen wij niet tellen."



Purmerend bouwt zelf tijdelijke woningen voor urgenten

✘ De gemeente Purmerend bouwt voor eigen risico 118 tijdelijke woningen voor inwoners die urgent tijdelijke huisvesting nodig hebben. De woningen komen op vier verschillende locaties in Purmerend. De huurders betalen gemiddeld 500 euro per maand.

Wethouder Thijs Kroese: "Wij willen iets doen voor die mensen die door het huidige woningtekort tussen wal en schip vallen." De gemeente regelt de bouw helemaal zelf. Plaatselijke corporaties ontbreekt het, zo heeft Kroese na overleg gemerkt, aan de financiële middelen om naast reguliere woningbouw ook nog zoveel tijdelijke woningen te bouwen. De gemeente heeft 9 miljoen beschikbaar voor het project. Uiteindelijk wil Purmerend tweehonderd tijdelijke woningen realiseren.

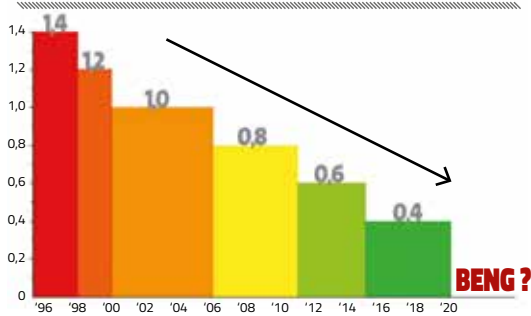
Hof van Leijh in Haarlem

✘ In Haarlem bouwt Elan Wonen Hof van Leijh aan de Schipholweg, een complex met 172 woningen en diverse voorzieningen voor zowel zorgbehoevenden als reguliere huurders. Hof van Leijh is volgens de corporatie een schoolvoorbeeld van sociale woningbouw nieuwe stijl: doelmatig, flexibel, compact en geschikt voor uiteenlopende bewoners. Senioren en zorgbehoevenden kunnen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In het gebouw is ook plek voor een woongroep voor mensen met verstandelijke beperking, ondersteund door SIG. In totaal gaat het om 126 appartementen (sociale huur), 42 eengezinswoningen (21 sociale huur, 21 koop) en vier woon/werk-woningen (vrije sector huur). Er komen ook voorzieningen in. Het complex wordt naar verwachting begin 2021 opgeleverd.

Kritiek op 'slappe isolatienormen' in BENG

✘ Het 'groenste kabinet' ooit lijkt met zijn nieuwe BENG-normen voor duurzame nieuwbouw de teugels eerder te laten vieren dan aan te trekken. Dat zegt althans een koor aan critici. BENG staat voor Bijna Energieneutrale nieuwbouw.

ONTWIKKELING EPC-WAARDEN



De overheid kondigde in 2015 aan met een nieuwe rekenmethodiek te komen voor de energieprestatie van gebouwen en met nieuwe eisen voor nieuwbouw. Minister Ollongren vervroegde de beoogde invoering naar 1 januari 2020. De huidige EPC-norm van 0,4 wordt daarbij ingewisseld voor de BENG-eisen. Het onlangs gepubliceerde concept 'wijziging Bouwbesluit 2012 BENG 2020' oogstte kritiek van milieuorganisaties, Woonbond, energiebedrijven en bouw- en installatiebedrijven. De rode draad: de isolatienormen zijn niet streng genoeg en er is onvoldoende aandacht voor het netto effect van maatregelen.

Critici wijzen erop dat optimale isolatie noodzaak is bij verwarming met warmtepompen. Bovendien moet worden voorkomen dat toekomstige bewoners met hogere woonlasten worden opgezadeld dan nodig. De bezwaarmakers hopen dat Ollongren het plan nog aanpast. Maar de minister vreest dat strengere normen nadelig uitpakken voor de bouwproductie.

Amsterdam vaart ondertussen zijn eigen koers. Half februari werd aangekondigd dat bij nieuwbouw voortaan een EPC van maximaal 0,2 geldt, terwijl de wettelijke norm 0,4 is. Overigens voldoet het gros van de nieuwbouw die via gemeentelijke tenders wordt uitgegeven al jaren aan deze strengere norm.

Investeringen in Schinkelkwartier

✘ Round Hill Capital heeft samen met vastgoedontwikkelaar Boelens de Gruyter twee bedrijfsgebouwen in Amsterdam Nieuw-West aangekocht om op termijn te transformeren naar woningen. De twee gebouwen liggen aan de Overschiestraat vlakbij de ringweg in het zogeheten Schinkelkwartier. De gemeente wil deze wijk transformeren naar een gemengd woon-werkgebied.



Nieuwe sociale woningbouw vlakbij Oostvaardersplassen

✘ Woningcorporatie GoedeStede is in Almere Buiten begonnen aan de bouw van het appartementencomplex Madrona. Aan de Pasar Malamstraat verrijst een woongebouw met in totaal 95 sociale huurappartementen (74 tweekamerwoningen en 21 driekamerwoningen). Madrona is ontworpen door architectenbureau Inbo. Bouwbedrijf Trebbe realiseert Madrona met inzet van een prefab casco. De bouwtijd voor de ruwbouw kan zo met bijna de helft worden verkort.

In Almere Buiten wordt momenteel ook door de Alliantie gebouwd. Op de oude plek van een gezondheidscentrum verrijst woongebouw De Molenwiek met 76 sociale huurappartementen.



Kantorenleegstand meer dan gehalveerd

✘ De kantorenleegstand in Amsterdam is de afgelopen vier jaar meer dan gehalveerd. In voormalige kantoren zijn 6.389 woningen gebouwd, maar ook broedplaatsen, nieuwe kantoren, scholen en hotels. Zo blijkt uit een actueel overzicht van de gemeente Amsterdam. In totaal is zo'n 700.000 m² ongebruikte ruimte opnieuw in gebruik genomen. In 2015 stond 1,3 miljoen m² kantoorruimte leeg. Sindsdien is het leegstandspercentage gezakt van 18 naar 8,8. Volgens wethouder Laurens Ivens is nu sprake van 'een gezonde kantorenmarkt'.

Eigen Haard verleidt honderden huurders naar vrije huursector

Inzetten op doorstroming

De sociale huursector heet op slot te zitten. Toch lukt het Eigen Haard om sociale huurders te laten doorstromen. De woningcorporatie heeft daartoe haar eigen betaalbare middensegment gecreëerd. Niet alleen in Amsterdam, maar ook in Amstelveen, Uithoorn, Aalsmeer, Ouder-Amstel en Landsmeer. De komende vijf jaar zal dit aanbod nog toenemen tot zo'n 5.500 woningen. -{BERT POTS}

□ EEN GEZIN MET vier kinderen verruilde kortgeleden een krappe tweekamerwoning in Amsterdam-Osdorp voor een vijfkamerappartement in Noord. Dat is precies zoals 'doorstroomkampioen' Florence van de Ven, verhuurmakelaar van Eigen Haard, het graag ziet gebeuren. "We hebben het hier over een huishouden dat al jarenlang te klein woont. Ze zijn de afgelopen jaren wat meer gaan verdienen en komen daardoor niet meer in aanmerking voor een ruimere sociale huurwoning. Een koopwoning kunnen ze zich niet permitteren. Die familie is ontzettend blij met hun nieuwe huurwoning."

Eigen Haard heeft vorig jaar aan ruim vierhonderd sociale huurders een woning met een huur tussen de 720 en 1.009 euro verhuurd. In 250 gevallen betrof het doorstromers van Eigen Haard, de 150 overige huurden van een andere corporatie in de regio Amsterdam. Nog zo'n honderd andere middeldure huurwoningen gingen naar reguliere woningzoekenden.

VEEL SCEPSIS

"We hebben drie jaar geleden heel bewust ervoor gekozen om door inzet van een betaalbaar geliberaliseerd aanbod de doorstroming te bevorderen", zegt bestuurder Mieke van den Berg. "Aanvankelijk werd dat voorstel met veel scepsis ontvangen. Tijdens onze Nieuwjaarsreceptie in 2016 hebben we dat voornemen voor het eerst met de eigen medewerkers gedeeld. Veel eigen medewerkers hadden hun twijfels."

De belangstelling blijkt in de praktijk groot. Volgens Van de Ven melden zich al gauw honderden belangstellenden. En in de meest populaire Amsterdamse buurten, in Centrum, Zuid of Oost, kan dat aantal wel oplopen tot zeshonderd kandidaten.

Veel marketing is niet nodig. Aparte campagnes laat Eigen Haard inmiddels achterwege. De woningen worden aangeboden via de eigen website.

"Veel woningzoekenden zijn op de hoogte van ons aanbod. Onze Facebook-pagina kent 30.000 fans. Als we een woning beschikbaar hebben, dan vertelt zich dat snel rond."

Voor deze woningen geldt een maximum inko-

Voor elke woning melden zich honderden kandidaten

men van 58.000 euro, maar voor doorstromers van Eigen Haard zelf geldt geen maximum. "Het komt weinig voor, maar ook huurders met een hoog inkomen kunnen voor een dergelijke woning in aanmerking komen. Het gaat ons erom de doorstroming te bevorderen", aldus Van den Berg.

GELIBERALISEERD BEZIT

Eigen Haard heeft voor dit - niet bij wet gereguleerde - middensegment inmiddels zo'n 4.500 woningen beschikbaar. Niet alleen in Amsterdam, maar ook in omliggende plaatsen als Amstelveen, Uithoorn, Aalsmeer, Ouder-Amstel en Landsmeer. Het aanbod maakt in die gemeenten deel uit van de prestatieafspraken. De komende vijf jaar zal het betaalbare middensegment groeien tot zo'n 5.500 woningen. De groei komt vooral uit liberalisering van bestaand bezit. Ook zijn er nog wat oude nieuwbouwprojecten. Zij vallen onder de overgangsregeling. In de toekomst zal van grootscheepse nieuwbouw geen sprake zijn. Van den Berg: "We kijken naar wat mogelijk is, maar de financiering van dergelijke woningen is duurder dan de bouw van sociale huur op basis van WSW-geborgde leningen. We kiezen dan toch liever voor onze sociale huurders. De komende jaren willen we groeien naar zo'n 58.000 woningen. Liberalisering voor het betaalbare middensegment gaat dus niet ten koste van de

DOORSTROMING BIJ EIGEN HAARD

In 2018 verhuisden naar middeldure huurwoningen:

- 400 sociale huurders
- 250 van Eigen Haard
- 150 van andere corporaties
- 100 andere huurders

oming werkt



omvang van de sociale sector. Eigen Haard zal de komende jaren ook het sociale aanbod versterken.”

HOGE PRIJZEN

Met de verhuur in het middensegment laat Eigen Haard “veel geld zitten”, zegt Van den Berg. “Dat zijn we gewend. Dat doen we in de sociale sector ook. Particuliere en institutionele beleggers rekenen aanmerkelijk hogere prijzen, maar dergelijke bedragen kunnen onze doorstromers niet betalen. Iemand moet zich toch om hen bekommeren? Onze aanpak is dan ook goed verdedigbaar. We móeten die investering doen.”

Van den Berg ziet nog een ander dilemma. “Doorstroming levert huurders een beter passend huis op, maar leidt er ook toe dat een groep mensen vertrekt die we juist graag in die straat zouden willen houden. Mede door het ‘passend toewijzen’ worden woningen steeds vaker toegewezen aan kwetsbare huurders. In Amsterdam gaat dertig procent van de vrijkomende woningen naar urgent woningzoekenden, statushouders en mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang. Dat heeft effect op de

samenstelling van portieken. Op sommige plekken zou wat minder doorstroming wenselijk zijn.”

Voor een grote corporatie blijkt het vragen van financieel passende huren nog knap ingewikkeld. Van de Ven komt met het voorbeeld van een huurder die wegens inkomensverlies zijn huur van 1.400 euro niet meer kon betalen. “Uiteindelijk heeft die man de huur opgezegd. Vervolgens hebben wij die woning in ons betaalbare middensegment ondergebracht. Die prijs had hij wel kunnen betalen, maar wij hebben het verhuurproces nog niet zo ingericht dat we in zo’n geval een verhuizing weten te voorkomen.”

PRESTATIEAFSPRAKEN

Eigen Haard zou graag zien dat het middensegment onderdeel wordt van de nieuwe prestatieafspraken in Amsterdam. Van den Berg: “Het zou interessant zijn als de gemeenteraad zich daarover zou uitspreken en corporaties worden uitgenodigd zo’n betaalbaar segment te vormen. Eigen Haard is dan van de partij, maar ook andere corporaties zullen een bijdrage moeten leveren. We kunnen niet alles doen.” □

Mieke van den Berg:
“Veel van onze eigen medewerkers zagen er aanvankelijk weinig heil in.”

DOORSTROMING BIJ YMERE

Bij Ymere bevordert de afdeling Match en Markt de doorstroming van de sociale naar de vrije huursector. In 2018 leidde dat tot de volgende verhuringen:

- 91 aan huurders van Ymere
- 28 aan huurders van andere corporaties
- 20 aan tijdelijke huurders

“Ijzeren voorraad van 259 atelierwoningen moet in stand blijven”

De toekomst van de

Arcade, de huurdersvereniging van De Key, maakt zich zorgen over de voorraad atelierwoningen en zelfstandige ateliers in Amsterdam. Na een rondgang blijkt dat het moeilijk is om daar grip op te krijgen. {JOOST ZONNEVELD}

▣ ENKELE JAREN GELEDEN leidde de verkoop van atelierwoningen aan de Zomerdijkstraat in de Rivierenbuurt tot commotie. De eigenaar, woningcorporatie De Key, wilde van de atelierwoningen af omdat ze die niet tot haar kerntaak rekende. Dit leidde na het nodige debat tot de afspraak dat woningcorporaties hun voorraad atelierwoningen in de stad minimaal gelijk houden. Maar daarmee is de discussie over betaalbare woon-werkruimtes voor kunstenaars, en in het verlengde daarvan over zelfstandige ateliers, nog niet beslecht.



Beeldend kunstenaar Jacqueline Lamme in haar atelierwoning aan de Zomerdijkstraat in de Rivierenbuurt. Het in de jaren dertig speciaal voor kunstenaars ontworpen gebouw is een rijksmonument. Onder meer Gerrit van der Veen en Jan Wolkers hebben er gewoond en gewerkt. Lamme woont en werkt op een oppervlakte van 66 m². “Over het gebouw is heel goed nagedacht. Zo zitten de ateliers aan de noordkant, waardoor ik schilder met het beste licht.” De hoogte van het ateliergedeelte is indrukwekkend. Voor een kleine 700 euro per maand huurt ze de ruimte van woningcorporatie De Key. “Juist de combinatie van wonen en werken is voor mij essentieel. Op die manier kan ik ieder moment van de dag verder werken als ik dat wil.” Ze hekelde het voornemen om atelierwoningen tijdelijk te verhuren. “Je kan het kunstenaars niet aandoen om iedere vijf jaar met al hun werk en huisraad op straat te worden gezet.”

AFSPRAKEN

Een woordvoerder laat weten dat De Key gestopt is met het verkopen van atelierwoningen in het complex aan de Zomerdijkstraat. Er zijn afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeente. “Verkopen van bestaande atelierwoningen kan binnen die afspraken, maar alleen als elders nieuwe atelierwoningen worden toegevoegd,” legt Maartje Wijnhoven van CAWA uit, het orgaan dat kunstenaars toetst die voor een dergelijke woning in aanmerking willen komen. Ze voegt toe: “Er kunnen ook redenen zijn om atelierwoningen op de ene locatie aan een andere doelgroep te verhuren en op een andere plek juist atelierwoningen toe te voegen.”

‘Juist de combinatie van wonen en werken is voor mij essentieel. Op die manier kan ik op ieder moment verder werken’

Zo laat een woordvoerder van Stadgenoot weten dat kunstenaars in bijvoorbeeld stedelijke vernieuwingsgebieden ‘iets extra’s’ kunnen bieden. Daarnaast heeft Stadgenoot in het Oostelijke Havengebied het Shaffy Huis gerealiseerd, bedoeld voor oudere en jongere kunstenaars.

GETALLEN

Wijnhoven geeft aan dat in 2017 is afgesproken dat de ijzeren voorraad van 259 atelierwoningen in stand moet blijven. Uit de cijfers van het CAWA blijkt dat het aantal atelierwoningen in de stad in de afgelopen paar jaar licht is gestegen: van 259 naar 266.

Hoe groot het aantal atelierwoningen tien of vijftien jaar geleden was, is onduidelijk. De gemeente is bij de registratie van atelierwoningen afhankelijk van de cijfers die corporaties aanleveren. En daar lijkt het verschil tussen een atelierwoning, waar een kunstenaar ruimte heeft om te wonen én te werken, en gelabelde woonruim-

atelierwoning

te voor kunstenaars, niet altijd even duidelijk. Zo noemt de woordvoerder van De Key de veertig woningen in het nieuwbouwproject Lieven 4. "Deze woningen worden verhuurd met tussenkomst van CAWA en daarom zien we deze woningen als atelierwoningen." Of sprake is van een combinatie van atelier én woonruimte blijft echter onduidelijk. Zowel De Key als Stadgenoot spreekt over kunstenaarswoningen waar gewoond en gewerkt mag worden.

BETER ZICHT

Een voortdurende kwestie als het gaat om atelierwoningen is de vraag of iemand die een dergelijke gewilde woon-werkruimte krijgt toegewezen, ook actief blijft als kunstenaar. Het is vergelijkbaar met de toewijzing van sociale huurwoningen in het algemeen: wie eenmaal een atelierwoning krijgt toegewezen, geniet huurbescherming. Ook Thomas Bokeloh van Bureau Broedplaatsen vindt het moeilijk in te schatten wat het aandeel atelierwoningen betekent voor kunstenaars in de stad. "Vanwege privacy weten wij niet wie in de atelierwoningen in de stad zitten."

MEER GRIP

Verschillende corporaties geven aan de schaarse atelierwoningen die jaarlijks vrijkomen voor vijf jaar toe te wijzen. De Key: "Op die manier geven we ook steeds weer ruimte aan jonge kunstenaars. Zij kunnen dan een begin maken met het uitoefenen van hun vak." Op die manier proberen corporaties ook meer grip te krijgen op de vraag of de atelierwoningen door de doelgroep bewoond wordt. Een woordvoerder van Stadgenoot: "Op een gegeven moment zijn kunstenaars ook een keer uitgebreed." Maar Alice van der Niet van Arcade vindt juist dat de kwetsbare groep kunstenaars voor langere tijd een plek in de stad moet kunnen innemen. "Met ieder tijdelijk contract kan de corporatie de huur verhogen en verslechtert de positie van kunstenaars. Daarnaast leidt het tot onzekerheid. Juist in een krappe woningmarkt zoals we nu in Amsterdam hebben, kunnen kun-

stenaars niet zomaar een nieuwe plek vinden. Bovendien is het niet gezegd dat kunstenaars na verloop van tijd meer geld gaan verdienen, zoals met andere beroepen vaak het geval is. Voor veruit de meeste kunstenaars geldt dat in ieder geval niet."

ATELIERS

Van der Niet richt haar pijlen niet alleen op atelierwoningen, maar ook op zelfstandige ateliers in de stad. "Broedplaatsen zijn niet voor alle soorten kunstenaars geschikt. Wij krijgen signalen dat het aantal zelfstandige ateliers afneemt en die zijn essentieel om voldoende werkruimte voor kunstenaars in de stad te houden. Het gebrek aan atelierwoningen en betaalbare woon- en werkruimte leidt ertoe dat kunstenaars steeds vaker de stad moeten verlaten of zelfs hun werk als kunstenaar moeten opgeven. En dat terwijl altijd verkondigd wordt dat kunstenaars van waarde zijn voor Amsterdam."

Ook als het om zelfstandige ateliers gaat, lijken corporaties daar verschillend mee om te gaan. Zo laat Maurice Kokhuis van Rochdale weten dat zijn corporatie in de afgelopen jaren geen zelfstandige ateliers heeft verkocht en dat ook niet van plan is te doen. De Key schaaft werkruimte voor kunstenaars onder het kopje bedrijfsonroerend goed, waardoor onduidelijk is hoeveel ateliers De Key heeft. "Wij weten ook niet hoeveel bakkers of slaggers bij ons huren", laat de woordvoerder weten. ▢

BROEDPLAATSENBELEID

Amsterdam werkt aan nieuw broedplaatsbeleid. Daarvoor is meer geld beschikbaar dan ooit tevoren, maar de druk op de woningmarkt en de hoge vastgoedprijzen maken het steeds lastiger nieuwe broedplaatsen te realiseren. "Dankzij de inzet van Gemeentelijk Vastgoed zijn er kleine successen in de Pijp en in de Czaar Peterbuurt," zegt Thomas Bokeloh van Bureau Broedplaatsen. "Maar we moeten onze blik tegenwoordig ook op de regio richten." Zo werkt Bureau Broedplaatsen mee aan de realisatie van broedplaats De Hoop van 7.000 m² in een oude kartonfabriek in Zaandam. Daarnaast wil Bureau Broedplaatsen binnen Amsterdam meer investeren in bestaande broedplaatsen.

Atelierwoningen aan de Zomerdijkstraat



Tien jaar pionieren voor een duurzame drijvende woonwijk

Schoonschip

Deze zomer moeten alle dertig drijvende woningen aan hun steiger liggen. In het Johan van Hasseltkanaal in Amsterdam-Noord dobert dan de uiterst duurzame drijvende wijk Schoonschip. We kijken met toekomstige bewoners terug op tien jaar pionieren. Hun advies aan eventuele navolgers:

“Vasthouden, doorbijten en blijven denken in oplossingen. Iedereen heeft wel eens op het punt gestaan om het bijtje erbij neer te gooien.” {JANNA VAN VEEN}

▣ HET GESPREK MET Sascha Glasl en Marjolein Smeele – beiden architect en toekomstig bewoner – vindt plaats in een kantoor van architectenbureau Space & Matter op enkele meters afstand van de drijvende woonwijk in ontwikkeling. Dit bureau won de tender met hun ontwerp voor Schoonschip. Eind vorig jaar werden de eerste waterwoningen aangemeerd. In totaal zijn er dertig waterkavels aangelegd voor 105 bewoners.

Het idee voor een energieneutrale drijvende woonwijk ontstond tien jaar geleden. Inspiratiebron was de zelfvoorzienende geWoonboot die al jaren aan de NDSM-werf ligt aangemeerd en dienst doet als vergaderlocatie. Twee jaar later had zich een vaste groep gevormd van enthousiastelingen. Marjolein: “En toen begon het echte werk: een droom naar de realiteit voegen.”

Sascha: “Doordat het een drijvende woonwijk moest worden, kreeg je met allerlei nieuwe uitdagingen te maken. De regels voor bouwen op het water zijn inmiddels zo goed als gelijk getrokken

met die op het land, maar toen we begonnen was het nogal diffuus wat wel en niet kon. Wij vonden het bijvoorbeeld belangrijk dat er mensen uit verschillende inkomensgroepen deel konden nemen aan het project. Daarom bedachten we de twee-op-een-bak woning, waarmee je de kosten van de kavel en allerlei voorzieningen deelt. Maar de uitvoering bleek nog niet zo eenvoudig.”

Marjolein vult aan: “En het is ook niet erg duurzaam om op iedere kavel één woning neer te leggen van 210 vierkante meter, maar dat plan van die ‘tweebakkers’ stuitte op allerlei bezwaren. We moesten praten als Brugman bij de Belastingdienst, de gemeente en de bank maar kregen uiteindelijk toch de benodigde vergunningen en financiering.”

En zo ging het met veel van de plannen van het eerste uur. Gaandeweg zijn er enkele gesneuveld, zoals het idee voor drijvende groentekassen. Marjolein: “Maar er zijn hele grote stappen gezet, want eigenlijk ging bijna niets volgens de gangbare regels. Helemaal in het begin hebben architecten van Space & Matter samen met conceptontwikkelaars een haalbaarheidsstudie gemaakt. Dat ziet er op papier heel goed uit, maar de praktijk bleek veel weerbarstiger.”

MANIFEST MET DOELEN

Aan de ambitieuze duurzaamheidseisen die waren vastgelegd in de tender, moest ook daadwerkelijk worden voldaan. Daarvoor werd samen met advies- en techniebureau Metabolic een plan ontwikkeld. In workshops – waar alle toekomstige bewoners aan deelnamen – werden de plannen verder uitgewerkt. Sascha: “Dan zet je al die plannen op papier en dan blijken de kosten af

GRONDSTOFFENSTATION

Sinds 2012 is Schoonschip in gesprek met Waternet over decentrale waterzuivering. En met resultaat: in maart wordt vlakbij de waterwijk in het Johan van Hasseltkanaal, aan de IJ-kant van de Ridderspoorbrug, een drijvend grondstofstation – oftewel een bio-raffinaderij – neergelegd. Daar wordt zowel het ‘zwarte’ afvalwater uit de vacuümtoiletten van de Schoonschipbewoners als van ongeveer 540 andere huishoudens van woningbouwproject CityPlots in Buiksloterham, omgezet in biogas. Deze pilot is onderdeel van Circulair Buiksloterham.

Het gewonnen gas wordt overigens niet door de aangesloten huishoudens gebruikt want alle woningen en woonarken zijn gasvrij. Het geoogste gas kan na bewerking bijvoorbeeld dienst doen als brandstof voor auto's. Het fosfaat dat vrijkomt, kan verwerkt worden tot meststof.



en toe de pan uit te rijzen. Om die reden zijn er enkele mensen afgehaakt. We hadden een manifest met doelen opgesteld en dat is door iedereen ondertekend. Daar moet je je dan ook aan houden.”

Belangrijk was bijvoorbeeld de keuze van het bouw materiaal. Marjolein: “In eerste instantie waren daar heel strenge eisen aan gesteld maar dat is deels losgelaten. Die eisen waren veel te beperkend en het materiaal bleek voor sommigen onbetaalbaar. We hebben de bewoners dus zelf de keuze gelaten en we weten dat ze dat verantwoord hebben gedaan.”

Niet iedereen die in het project stapte was een ‘hardcore milieufreak’. “We hebben in de loop der jaren heel veel van elkaar geleerd en hebben elkaar bij wijze van spreken opgevoed want uiteindelijk draait het allemaal om bewustwording.”

WOONGEMEENSCHAP

Bestuurslid van Schoonschip en programma-maakster Marjan de Blok was degene die op het plan van een drijvende, zelfvoorzienende woonwijk kwam na een bezoek aan de geWoonboot. Zij heeft het sociale aspect van het project uitgewerkt. Sascha: “Dat is een heel belangrijke factor. We vormen straks een woongemeenschap waarbij we allerlei zaken met elkaar delen. Dat geldt natuurlijk voor de energievoorziening maar er komen ook elektrische bakfietsen en auto’s voor gezamenlijk gebruik. Mensen die zich bij ons aan wilden sluiten kregen een vragenlijst en werden door diegenen die al bij het project betrokken waren ‘gewogen’. Er zijn mensen gekozen om hun expertise maar vaak ook gewoon omdat er een klik was.” Op dit moment worden sponsors gezocht voor een drijvende gemeenschappelijke ruimte.

Die zal ook voor het publiek toegankelijk worden als educatief centrum.

De vaste groep toekomstige bewoners is acht jaar lang iedere maand bij elkaar gekomen om te brainstormen. Het vierkoppige stichtingsbestuur waar ook Marjolein deel van uitmaakt, heeft de projectontwikkeling voor zijn rekening genomen en er zijn aparte commissies gevormd die bepaalde thema’s uitwerkten. Sascha: “En nu zijn we weer een mobiliteitsplan aan het opzetten voor het deelfervoer dat – wanneer het succesvol is – voor alle bewoners van Buiksloterham kan worden ingezet.”

Binnenkort start op verzoek van Schoonschip in dat kader een pilot van Next Urban Mobility. Dit bedrijf ontwikkelt mobiliteithubs. Er wordt in Buiksloterham een aantal parkeerplaatsen met oplaadpalen ingericht waar elektrisch deelfervoer wordt aangeboden. Niet alleen auto’s maar ook elektrische bakfietsen en – scooters zijn te boeken en te betalen via een app.

Wat is het advies aan andere groepen die een avontuur als Schoonschip aan willen gaan? Marjolein: “Vasthouden, doorbijten en blijven denken in oplossingen. Iedereen heeft wel eens op het punt gestaan om het bijltje erbij neer te gooien. Maar door positief te blijven zijn we stug doorgaan tot de klus geklaard was.” □

Meer informatie:

schoonschipamsterdam.org

next-mobility.nl

metabolic.nl

spaceandmatter.nl

dutchlotus.nl

bouwbedrijfvanmiddendorp.nl

Marjolein Smeele
en Sascha Glasl,
beiden architect en
toekomstig bewoner van
Schoonschip

Meer over de bouw
van de woningen op de
volgende pagina’s



Duurzame waterwoning

OP EEN BOUWPLAATS in Zaandam, vlakbij het Noordzeekanaal, staan dertien waterwoningen op de wal. Ze verkeren in diverse stadia van afwerking. De woningen hebben stuk voor stuk een flinke afmeting en de betonnen drijfbakken zijn soms meer dan drie meter hoog. Deze waterwoningen zijn bestemd voor 23 huishoudens van Schoonschip. Het merendeel van de drijvende woningen die hier worden gebouwd, wordt dubbel en in één geval zelfs driedubbel bewoond.

Bart van Selm is projectmanager bij Dutch Lotus, een advies- en projectmanagementbureau dat 'bouwprojecten van grote omvang en complexiteit' begeleidt. Dat predicaat is zeker van toepassing op project Schoonschip vertelt Van Selm. Hij begeleidt de bouw sinds drie jaar in nauwe samenwerking met het Veluws bouwbedrijf Van Middendorp. Deze aannemer heeft veel expertise op het gebied van particulier opdrachtgeverschap. Van Selm: "En Dutch Lotus heeft specifieke kennis van drijvend wonen. Op die manier hebben we alle benodigde expertise samengebundeld."

Pas na twee jaar voorbereiding werd begonnen met de daadwerkelijke bouw. "Het hele project is opgezet vanuit een behoorlijk zwaar eisenpakket op gebied van duurzaamheid. Eisen die ver uitsteken boven die van het Bouwbesluit. Dat is deels door de bewoners individueel bepaald maar voor een groot

deel ook vastgelegd in de menukaart van de tender. Aan dat ambitieniveau moet de bouw minimaal voldoen. In de praktijk krijg je dan te maken met een spanningsveld tussen die hoge eisen en hoe je dat in de praktijk in oplossingen moet vertalen."

De toekomstige woonwijk wordt uitgerust met onder meer vijfhonderd zonnepanelen waarmee energie wordt opgewekt die over totaal 46 huishoudens wordt verdeeld via een eigen

'Dertien woningen bouwen in een jaar tijd met zoveel verschillende partners is eigenlijk ondoenlijk'

stroomnet: een smart grid. Bovendien komen er gescheiden afvoersystemen voor 'zwart' en 'grijs' water.

Van Selm vertelt dat het veelal om nieuwe technologische snuffes gaat, zoals die toepassing van een smart grid, een geavanceerd systeem om energie slim te gebruiken en op te slaan en waar alle waterwoningen op worden aangesloten. "Je krijgt te maken met toepassingen die je nog niet vaak in de praktijk





is hightech

tegenkomt. Voor het systeem heb je accu's nodig die moeten worden ingebouwd. En om het 'zwarte water' gescheiden te kunnen afvoeren worden alle woningen voorzien van een vacuüm toilet. Ook hebben enkele woningen een douche waarin het water tijdens het gebruik wordt gerecycled. Om al die toepassingen goed samen te laten werken moet het leidingwerk precies op elkaar worden afgestemd. Iedere waterwoning heeft in het ruim een soort machinekamer met hightech apparatuur."

ISOLATIE MET STROBALEN

Dat de bouw pas na twee jaar kon worden gestart, heeft volgens Van Selm te maken met alle procedures die door Schoonschip gevolgd moesten worden en met de intensieve voorbesprekingen met bewoners en architecten. "Het lastige is dat je te maken hebt met particuliere opdrachtgevers die allemaal hun eigen wensen hebben. Bovendien waren er zes verschillende architecten betrokken bij het ontwerp van de dertien woningen. Wij maken de werktekeningen en die moet je vervolgens met alle partijen afstemmen. Dat kost verschrikkelijk veel tijd. En alle beslissingen moeten op het juiste moment worden genomen anders loopt het proces vast."

Het isoleren met stroballen zoals dat bij twee van de waterwoningen is gebeurd, was een primeur voor Van Selm: "De verwerking daarvan is heel anders dan van houtvezelisolatie. Die stroballen moet je stuk voor stuk op lengte zagen. Je creëert met een dergelijke isolatie een heel behaaglijk binnenklimaat. We hebben één boot zelf geïsoleerd met stro en voor een andere zijn de wanden prefab aangeleverd uit België. Die kunnen we zo plaatsen."

In april moeten de dertien waterwoningen klaar zijn. Daarna worden ze op drijvende bokken gehesen waarmee ze over het Noordzeekanaal en het IJ naar het Johan van Hasseltkanaal worden gesleept. "Ze gaan alle dertien tegelijkertijd die kant op. Dat is een gigantische logistieke operatie. De woningen komen eerst voor de Ridderspoorbrug te liggen en pas wanneer die omhoog is gehesen kunnen ze elk aan hun eigen steiger aan de andere kant van de brug worden gelegd."

Aan Van Selm de vraag of hij nog eens een complex project als dit zou oppakken? "Jazeker, ik ben al weer met enkele andere projecten bezig maar daar stuur ik wel aan op het beter behapbaar en betaalbaar houden van het geheel. Dertien woningen bouwen in een jaar tijd met zoveel verschillende partners is eigenlijk ondoenlijk. Maar ik ben uiteindelijk wel heel trots op de klus die we hier aan het klaren zijn." □



Interview: Stefan van Schaik, bestuurder Wooncompagnie

‘Woningvraag komt hier kleine huishoudens’

Wooncompagnie is actief in het noordelijke deel van de Metropoolregio Amsterdam en verder in de Kop van Noord-Holland. De corporatie bezit vooral eengezinswoningen. Dat sluit niet goed aan bij de demografische ontwikkelingen, ziet bestuurder Stefan van Schaik. Hij zet daarom in op verbreding van het palet, met onder meer kleine woningen voor woonstarters en senioren. {BERT POTS}

WOONCOMPAGNIE

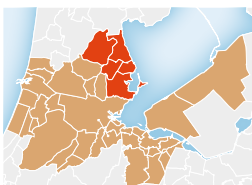
Werkgebied: zowel in de MRA (vooral Purmerend) als in de regio Kop Noord-Holland (vooral Schagen). Bezit in twaalf gemeenten met in totaal zestig kernen.

Bezit:

14.000 woningen

Vooral grote eengezinswoningen uit de jaren zeventig en tachtig.

Ontheffing om in twee woningmarktregio's in volle breedte te acteren.



Woningcorporaties in de MRA: Wooncompagnie

In een nieuwe serie belicht NUL20 de visie en opgaven van een aantal woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? In het vorige nummer Pré Wonen, deze keer Wooncompagnie

WOONCOMPAGNIE HEEFT BEZIT in twee verschillende woningmarktregio's: de Metropoolregio Amsterdam en de Kop van Noord-Holland. De woningcorporatie bedient zowel dorpen als meer stedelijk gebied. Volgens directeur-bestuurder Stefan van Schaik is dat geen probleem. “Dat zit in ons DNA. We zijn actief in Purmerend, maar nemen evengoed onze verantwoordelijkheid in de kleinere kernen in Waterland of in de Beemster.”

Hij betitelt zijn werkgebied als één van de meest interessante in de corporatiesector. “In de omgeving van Schagen hebben we vooral een kwalitatieve vraag. Het type woningzoekende verandert. In het verleden hebben zich veel gezinnen bij ons gevestigd. Naar die eengezinswoningen is nog steeds veel vraag. Maar we hebben onvoldoende product voor bijvoorbeeld ouderen die hun gezinswoning willen vervullen voor een appartement. En in de omgeving van Purmerend voelen we elke dag de overspanning van de Amsterdamse woningmarkt. Ook daar beschikken wij over grote eengezinswoningen, maar komt de woningvraag van één- of tweepersoonshuishoudens.”

MARGINALISERING

Het afgelopen jaar was Van Schaik één van de initiatiefnemers van het pleidooi ‘Een huurwoning: geen voorziening maar een thuis’. Met dertien collega's toonde hij zich bezorgd over de toekomst van de sociale huursector. De visie dat corporaties alleen de onderkant van de markt moeten bedienen, leidt volgens hen op den duur tot stigmatisering, uitsluiting en segregatie. “De sociale huursector wordt steeds meer gemarginaliseerd. Sommige politici doen de meest verschrikkelijke uitspraken. Zij vinden het niet meer nodig op elke loca-

tie betaalbare woningen te bouwen. Dan worden mensen met weinig kansen naar de randen van de stad gedrukt. Dat is niet wat de Woningwet uit 1901 ons heeft gebracht. Wij streven juist naar een meer gevarieerd woningaanbod.”

BETAALBAARHEID BOVENAAN

Wooncompagnie investeert zoveel als mogelijk in nieuwbouw. “Maar betaalbaarheid staat bij ons bovenaan. Daarover is geen discussie mogelijk. We willen nu en in de verre toekomst onze huurwoningen betaalbaar houden, maar dan nog heb-

‘Ook hier wordt de urgentie van extra woningbouw gevoeld’

ben wij middelen beschikbaar voor jaarlijks zo'n tweehonderd nieuwe woningen. Dat is gezien onze schaal een mooi aantal. Daarbij kiezen we heel bewust voor verbreding van ons palet”, aldus Van Schaik. Als voorbeeld dient de voorgenomen bouw van dertig kleine sociale huurwoningen aan Drontermeer in Purmerend. Deze woningen zijn speciaal bestemd voor ouderen en starters op de woningmarkt.

Hij maakt zich niet zo'n zorgen over de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties. “Er waait de laatste tijd een andere wind. Ik zie heel bevolgen wethouders vechten voor voldoende sociale huur. In Schagen. In Purmerend. De afgelopen jaren was er in Purmerend veel weerstand tegen verdichting, maar ook daar wordt de urgentie van extra wo-

vooral van

ningbouw gevoeld. Niet alleen in het sociale, maar ook in het middensegment.” Al mogen gemeenten wat hem betreft wel wat beter sturen op meer kwaliteit in dat middensegment. “Te vaak is sprake van minimale kwaliteit voor een maximale prijs. Te snel worden te kleine woningen gebouwd. Oudere mensen die willen doorstromen zijn niet geholpen met een huurwoning van minder dan vijftig vierkante meter.”

VERKOOP BESTAAND BEZIT

Graag zou hij nog meer sociale huurwoningen bouwen, maar dan moet de politiek ruimte bieden voor de verkoop van bestaand bezit. Dat ligt heel gevoelig. “Woningverkoop dient meerdere doelen. Dan kunnen wij onze woningvoorraad sneller versetzen – we streven naar een portefeuille met gemiddeld 25 verhuurjaren per woning - en ons aanbod kan dan nog beter worden toegespitst op de veranderende woningvraag. Verkoop is daarnaast goed voor de woningmarkt als zodanig. In beide regio’s worden koopwoningen steeds duurder. Dat heeft tot gevolg dat mensen niet vanuit een betaalbare koopwoning kunnen doorstromen naar een wat groter en luxer huis. Met als gevolg dat ook de doorstroming uit de sociale sector naar het betaalbare koopaanbod stilvalt. Met extra verkopen zouden we juist hen een passende woning kunnen bezorgen.”

Bezorgd is Van Schaik over het tijdig behalen van de klimaatdoelen van Parijs. “De afgelopen jaren hebben we veel geïnvesteerd in betere isolatie van daken, spouwmuren en vloeren. Die maatregelen hebben we uitgevoerd zonder huurverhogingen. Betaalbaarheid staat, zoals eerder gezegd, bij ons altijd bovenaan. Met een positief resultaat; be-



gin volgend jaar heeft onze portefeuille gemiddeld label B. Maar om onze woningvoorraad vervolgens voor 2050 volledig CO²-neutraal te maken, zijn omvangrijke extra investeringen nodig. Dan hebben we het over een bedrag van misschien wel 1,2 miljard euro. Het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad vraagt om nog meer geld. Buitenproportioneel. De waarde van ons vastgoed is nu ruim 2 miljard euro. Bovendien wringt daar de relatief jonge leeftijd van ons bezit. Dan zullen we bijvoorbeeld daken moeten vervangen, terwijl dat nog niet nodig is.”

EIGEN WINDMOLENS

Van Schaik hoopt dat de tijd de corporatie nieuwe mogelijkheden brengt. Politiek: “We kunnen heel kostbare investeringen doen in een nog betere woningkwaliteit. Maar wellicht is het goedkoper om corporaties de ruimte te bieden voor opwekking van hernieuwbare energie. Waarom mogen we geen windmolenparken bouwen? Zeker in de Kop van Noord-Holland is daarvoor de fysieke ruimte beschikbaar.” Of technisch: “We schuwen het experiment niet. Op de Kohnstamm-locatie in Monnickendam wordt naar ontwerp van Jurrian Knijt-ijzer van Finch Buildings een CO²-neutraal woongebouw gerealiseerd waarvan de bouwkosten niet hoger zijn dan van een traditioneel gebouw.” □

STEFAN VAN SCHAIK

Stefan van Schaik (40) is sinds december 2014 bestuurder van Wooncompagnie. Aanvankelijk als tweede bestuurder naast John Hendriks; sinds 2017 als enige bestuurder. Negen jaar geleden kwam hij in dienst als manager Middelen en Bedrijfsvoering en controller.



Geen nieuwe overeenkomst tussen Airbnb en Amsterdam

✘ De gemeente Amsterdam is er niet in geslaagd met Airbnb en andere verhuurplatformen collectieve afspraken te maken over de naleving van de Amsterdamse regels voor vakantiehuur. De gemeente kondigt extra handhavingsacties aan.

De verhuurplatformen zijn niet bereid actief te voorkomen dat een huis in Amsterdam vaker dan dertig dagen per jaar wordt verhuurd. Tot voor kort hield Airbnb toezicht op de oude limiet van zestig dagen. Maar ook toen was al duidelijk dat verhuurders simpel nieuwe advertenties konden aanmaken. Ivens betreurt de gang van zaken. Volgens hem zouden verhuurplatformen hun verantwoordelijkheid moeten nemen om de overlast van overmatige vakantiehuur te voorkomen. Wethouder Ivens gaat nog wel met de afzonderlijke bedrijven in gesprek over nieuwe afspraken. Verder blijft de wethouder bij het Rijk aandringen op de invoering van een landelijke registratieplicht.

Eigen Haard plaatst 656 nestkasten op zijgevels van woningen en flatgebouwen in Amstelveen, Nes aan de Amstel, Aalsmeer en Kudelstaart. De kasten zijn vooral voor dwergvleermuizen, die nu nog nestelen onder dakpannen, dakranden en in spouwen in woningen die de corporatie gaat verduurzamen. Bewonerscommissies helpen bij het verspreiden van de nestkasten. Op de foto projectleider Joop Gerrits (rechts) met Nico van Kooten en Eleonora Smit van de bewonerscommissie Rembrandtweg.

✘ Eigen Haard plaatst 656 nestkasten op zijgevels van woningen en flatgebouwen in Amstelveen, Nes aan de Amstel, Aalsmeer en Kudelstaart. De kasten zijn vooral voor dwergvleermuizen, die nu nog nestelen onder dakpannen, dakranden en in spouwen in woningen die de corporatie gaat verduurzamen. Bewonerscommissies helpen bij het verspreiden van de nestkasten. Op de foto projectleider Joop Gerrits (rechts) met Nico van Kooten en Eleonora Smit van de bewonerscommissie Rembrandtweg.



Inhaalslag met huisvesten kwetsbare groepen

✘ Amsterdam heeft de afgelopen drie jaar succes geboekt in het sneller huisvesten van zogeheten 'kwetsbare mensen'. In 2018 heeft 78 procent van de mensen in deze categorie urgenten binnen drie maanden een woning gevonden. Dat is de maximale termijn die voor deze groep als doel is gesteld. Alleen grote gezinnen en rolstoelafhankelijken moeten vaak nog (veel) langer zoeken naar een geschikte woning. Dat blijkt uit de resultaten van het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen, een samenwerking tussen de gemeente, Amsterdamse woningcorporaties en zorgaanbieders. Dit programma werpt zijn vruchten af en wordt dan ook verlengd tot 2022.

Wethouder Laurens Ivens wil de ingezette koers voortzetten en extra inzetten op preventie van dakloosheid. Ivens: "Zo willen we voorkomen dat huisvestingsproblemen leiden tot ernstigere problemen en de bijbehorende zorgvraag."

De urgentiecategorie 'kwetsbare groepen' omvat in Amsterdam mensen met sociale of medische problemen, mensen in de maatschappelijke opvang of in een 'Blijfhuis', jeugdzorgjongeren en statushouders. Voor de huisvesting van de vele statushouders hebben de woningcorporaties tal van tijdelijke extra locaties gebouwd waar statushouders gemengd met Amsterdam jongeren wonen.

Ook de uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen verloopt veel sneller. In 2017 en 2018 stelden de corporaties 441 respectievelijk 500 woningen beschikbaar voor deze groep.

ASVA Studentenunie heropent Meldpunt Onveilig Wonen

✘ De ASVA Studentenunie heeft het Meldpunt Onveilig Wonen opnieuw geopend. Hier kunnen studenten meldingen indienen over onveilige situaties op en rond studentencampussen. Na recente incidenten op de Spinozacampos in Zuidoost wil ASVA in kaart brengen hoe groot het probleem is. "Elke student in Amsterdam moet veilig zijn in haar woning, en wij krijgen steeds meer signalen dat dit momenteel niet het geval is", aldus ASVA-voorzitter Alba van Vliet.

Op en rond de Spinozacampos zijn de laatste maanden verschillende mensen aangevallen of van hun fiets getrokken, ook zijn er geregeld inbraken op de campus. Ook op andere locaties in de stad voelen studenten zich onveilig in hun woning. "Er hebben inmiddels een aantal ernstige incidenten plaatsgevonden, maar woningcorporaties, gemeente en politie blijven allemaal naar elkaar wijzen en komen niet met echte oplossingen", aldus Van Vliet.

Het Meldpunt Onveilig Wonen werd voor het eerst geopend in 2016. Naar aanleiding daarvan werd op sommige locaties cameratoezicht ingevoerd en de straatverlichting verbeterd. Studenten kunnen meldingen insturen op www.meldpuntonveiligwonen.nl

Protesten tegen verkoop Ymere-woningen in Marathonbuurt

✳ De verkoop van sociale huurwoningen door Ymere in de Marathonbuurt in Amsterdam-Zuid blijft de gemeenteraden bezighouden. Een protestactie op 1 maart bracht volgens de organisatoren 200 mensen op de been. Bewonerscommissie Olympia en Huurdersbelang Zuid zijn boos omdat Ymere afspraken zou hebben geschonden. Bovendien blijft de corporatie huurwoningen verkopen in een wijk waar nog maar weinig sociale woningbouw over is. Ook Huurders Ymere Amsterdam (HYA) schaart zich achter de protesten.

Ymere heeft het afgelopen decennium een groot aantal monumentale woongebouwen van het complex Olympia ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd. Om de enorme investeringen te dekken, werd destijds afgesproken dat de helft van de woningen kon worden verkocht. Maar inmiddels heeft Ymere al meer dan de helft van de woningen verkocht en blijft de verkoop doorgaan. Volgens Marjolein Cazemier van Ymere zijn de renovatiekosten zodanig hoog uitgevallen dat later is besloten meer woningen te verkopen. Cazemier: "Daar kun je van alles van vinden, maar zonder verkoop van woningen kan een woningcorporatie niet doen wat ze moet doen." De opbrengsten uit verkoop zijn volgens Ymere nodig om haar enorme opgaven te financieren. "Dat zijn nieuwbouw, onderhoud, renovatie, betaalbaarheid en het verduurzamen van ons woningbezit."

De actievoerders wijzen er op dat het aandeel sociale woningbouw in de wijk slechts 18 procent is. Ymere kijkt liever anders naar de buurtgrenzen: "Wij kijken niet alleen naar het complex Olympia maar naar de hele wijk. In de Schinkelbuurt en de hele Stadionbuurt behouden we het overgrote deel van onze woningen voor de sociale huur." De actievoerders kondigden een 'actie-estafette' aan tegen de 'grootschalige verkoop van huurwoningen'.



PERSONALIA

✳ Studentenhuisvester DUWO heeft NS-topman **Barend Kuenen** aange trokken als nieuwe bestuurder. Kuenen was tot 1 maart verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van alle vierhonderd NS-stations. Met de komst van Kuenen is de Raad van Bestuur van DUWO weer compleet; voorzitter is Heleen de Vreese.



✳ **Wienke Bodewes** (66) is per 1 februari aange troden als voorzitter van de raad van commissarissen van Pré Wonen. Hij volgt Karina Schilte op. Zij legde haar functie neer, omdat haar zoon wethouder is geworden in Haarlem. Bodewes heeft ruime bestuurlijke ervaring in de woonsector, onder meer bij Ymere en ontwikkelaar/bestuurder Amvest.



Hogere inkomensgrens voor gezin

✳ Gezinnen die meer verdienen dan 38.000 euro komen straks wel in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd wil het kabinet de maximale inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens juist verlagen, opdat niet meer Nederlanders een beroep kunnen doen op een woning in de gereguleerde sector.

Volgens Aedes en Woonbond is dit de wereld op zijn kop: "Het woningmarktbeleid moet worden gebaseerd op daadwerkelijke slaagkansen van huishoudens, niet op een papieren werkelijkheid." Volgens Egbert de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), moet aan inkomensgrenzen een objectieve norm ten grondslag moeten liggen. "De Amsterdamse corporaties vinden dat zoveel mogelijk aansluiting moet worden gevonden bij de normen van het NIBUD. Hij vraagt daarbij wel aandacht voor de uitvoerbaarheid.

Minister Ollongren kondigde nog andere maatregelen aan voor de huurmarkt. Zo wil zij nu echt werk maken van de roemruchte 'noodknop' om excessieve huurstijgingen in schaarstegebieden aan banden worden gelegd. Ook wil de minister het mogelijk maken de huren van hogere inkomens in de sociale huursector sneller te verhogen. Verder steunt zij de afspraken tussen Aedes en Woonbond voor een inflatievoldend huurbeleid.



'Bouw vaker aan de randen van steden en kernen'

JA

Cees Loggen
Lijsttrekker VVD Noord-Holland



+ "WE STAAN de komende twintig jaar voor een enorme woningbouw-opgave. Er moeten in onze provincie 230.000 woningen worden bijgebouwd. Dat is een gigantisch aantal. Bovendien is sprake van gezinsverdunning; er wonen steeds minder mensen in een huis. Willen we onze steden en kernen in de toekomst leefbaar houden, dan moeten we beseffen dat we die enorme woningvraag niet in zijn geheel binnenstedelijk kunnen opvangen.

De VVD steunt verdichting van onze stedelijke gebieden waar dat goed mogelijk is. Maar we moeten omwille van de leefbaarheid niet op elke binnenstedelijk beschikbare kavel woningen willen bouwen. Bij verdichting is het ook belangrijk dat mensen van hun omgeving kunnen blijven genieten, kunnen recreëren en

van voldoende groen in hun directe omgeving kunnen profiteren. Daarom is het volgens ons verstandig om ook aan de randen van steden en kernen nieuwe woningen te bouwen.

Aan het toestaan van woningbouw in onze groene gebieden verbinden we wel een aantal voorwaarden. Doe dat niet lukraak. Er moet op die plekken daadwerkelijk sprake zijn van een reële woningvraag. We vinden het belangrijk respect te tonen voor ruimtelijke kwaliteit. Woningbouw aan de randen van steden en kernen moet bovendien worden gecompenseerd met extra investeringen in natuur. We moeten meer geld in de natuur steken dan we nu al doen. Bij een juiste combinatie van maatregelen kunnen we én meer mensen in onze buitengebieden laten wonen en tegelijkertijd de natuurkwaliteit verbeteren."



JA

Erik Flentge,
fractievoorzitter SP
Amsterdam

EERDER IN DE KWESTIE

'Expats verstoren de balans op de woningmarkt'

Raakt de stad door het toenemende aantal expats uit balans? SP-fractievoorzitter Erik Flentge vindt van wel en pleit voor maatregelen. Maar dat is tegen het zere been van D66-fractievoorzitter Reiner van Dantzig. "We moeten onze uit het buitenland afkomstige werknemers, vaak mensen met een heel gewoon inkomen, niet tot zondebok maken."



NEE

Reiner van Dantzig,
fractievoorzitter D66
Amsterdam

Woningnood en woningbouw zijn een belangrijk thema bij de Statenverkiezingen in Noord-Holland. Moet er toch niet wat vaker in buitengebieden worden gebouwd? VVD-lijsttrekker Cees Loggen wil in de toekomst minder streng zijn. Mits sprake is van een reële woningvraag en extra investeringen in natuurkwaliteit. Hij vindt Zita Pels, lijsttrekker van GroenLinks tegenover zich. Zij gelooft heilig in de meerwaarde van binnenstedelijke woningbouw.

NEE

Zita Pels
Lijsttrekker GroenLinks Noord-Holland

✘ “WE HEBBEN in binnenstedelijk gebied nog voldoende ruimte beschikbaar om in die sterke woningvraag te voorzien. Onderzoeken van de provincie zelf bevestigen dat beeld. Binnenstedelijke verdichting hoeft volgens ons ook niet ten koste te gaan van goede leefkwaliteit. Amsterdam laat dat al heel goed zien; met minder parkeerplekken voor auto’s en straten waar kinderen veilig kunnen spelen.

En er zijn nog heel veel gebieden, verouderde bedrijventerreinen en gebieden met leegstaande kantoren, die we kunnen transformeren naar aantrekkelijke wijken om te wonen en te werken. Neem Haven-Stad. Daar is enorm veel ruimte beschikbaar. De herontwikkeling van dat gebied biedt een unieke kans om Amsterdammers die al lang op een woning wachten en nieuwe Amsterdammers die

naar de stad komen een goede woonplek te bieden.

Mensen willen graag in de steden wonen. Laat ze daar dan ook wonen. Ontwikkelaars zijn vaak gemakzuchtig. Zij bezitten aan de randen van onze steden veel grondposities. En denken met woningbouw makkelijk geld te kunnen verdienen, maar wij zijn er niet om hun zakken te vullen. GroenLinks maakt andere keuzes. Ook als straks collegeonderhandelingen aan de orde zijn, dan geldt dat het behoud van onze groene gebieden belangrijk is. We moeten ons cultuurlandschap bewaren en bewaken. Om in te recreëren. Onze groene gebieden kunnen bovendien een rol vervullen in het antwoord op de gevolgen van klimaatverandering. Voor al dat extra water moeten we ook een plek zien te vinden.”



EERDER IN DE KWESTIE

‘Laat scheefwoners versneld meer huur betalen’



JA

Erik Ronnes,
CDA-kamerlid

Huurders in de sociale sector met een inkomen vanaf tweemaal modaal moeten in één keer een huur tot aan de liberalisatiegrens betalen, zo heeft de regeringscoalitie met steun van 50Plus en FvD in een motie vastgelegd. De oppositie vindt dat maar niks. Volgens PvdA-kamerlid Nijboer is zo’n maatregel asociaal en oneerlijk. En het is volgens hem juist goed als mensen met een wat hoger inkomen in bepaalde wijken blijven wonen.



NEE

Henk Nijboer,
PvdA-kamerlid

Strandeiland trekt lering uit IJburg I

Het wordt één van de grootste bouwlocaties van de stad: het Strandeiland van IJburg 2e fase. Met een opgave van maximaal 8.000 woningen levert de nieuwe stadsuitleg een grote bijdrage aan de plannen om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen in Amsterdam mogelijk te maken. {JOHAN VAN DER TOL}

IN HET CONCEPT van het stedenbouwkundig plan uit 2010 was nog sprake van 6.400 woningen. Door de enorme druk op de woningmarkt in Amsterdam is besloten tot een verdichting, met behoud van het blauw-groene karakter van de nieuwe wijk. Er wordt nu gemikt op 8.000 woningen, huisvesting voor zo'n 20.000 bewoners.

Die verdichting zal vooral haar beslag vinden in de Pampusbuurt. Daar ligt de nadruk meer op gestapelde bouw. De zuidelijke Muiderbuurt daarentegen is "meer ontspannen", zo staat te lezen in het plan dat tot eind januari ter inzage lag. Hier is meer ruimte voor grondgebonden woningen. Buiteneiland, het als laatste te realiseren eiland van de kunstmatige archipel IJburg, zou dan weer vrijwel onbebouwd kunnen blijven en voornamelijk kunnen dienen voor recreatieve voorzieningen.

SCHOLEN

Strandeiland is met name bedoeld voor gezinnen, al wordt er ook gebouwd voor eenpersoonshuishoudens, van jongeren tot senioren. Vanwege de rijke kinderschare die er wordt verwacht, is het belangrijk dat er tijdig scholen worden opgeleverd. De plannenmakers hebben hiermee lering getrokken uit de ontwikkeling van de eerste fase van IJburg. Ze hameren ook op het belang van het tijdig ontwikkelen van commerciële voorzieningen, in de plinten van de gebouwen.

Het stedenbouwkundig plan moet nog worden uitgewerkt, maar één uitgangspunt is in ieder geval vastgelegd: de formule 40-40-20; 40 procent sociale huur, 40 procent middeldure huur en koop en 20 procent dure koop.

BEREIKBAARHEID

De geplande verdichting stelt hogere eisen aan de ontsluiting van de nieuwe wijk, toch al geen thema waarin IJburg uitblinkt. Ondanks de grote afstand

naar de rest van de stad hebben de plannenmakers deels hun hoop gevestigd op de fiets - vooral de elektrische fiets. Verder wordt de IJtram tussen het Centraal Station en IJburg met een bocht doorgetrokken het nieuwe eiland op. Daarnaast is er een tweede hoogwaardige OV-verbinding (tram) over de Amsterdamsebrug ingetekend naar de rest van Amsterdam-Oost. En dan zijn er nog twee snelle busverbindingen naar treinstations: buslijn 66 naar Station Bijlmer Arena en een busverbinding met Station Weesp.

De autobereikbaarheid vormt op zijn minst een 'uitdaging'. Het is nu tijdens de spits al floreren op de IJburglaan, ondanks de tweede ontsluiting naar de A1. Daar zal nog flink aan moeten worden gesleuteld.

En dan is er nog de veelbesproken IJ-meerlijn naar Almere. Om kort te zijn: die wordt niet middellange termijn verwacht. Wel wordt er een reservering voor aangebracht op Strandeiland. De kansen voor waterverbindingen worden verkend, maar die zullen dan vooral een recreatieve functie hebben; de Oranjesluizen blijven een hindernis voor een snelle verbinding.

Strandeiland heette eerst in de plannen Midden-eiland. Net als de andere eilanden heeft het nu een naam die de eigen functie weergeeft. Waterrecreatie speelt een belangrijke rol op het eiland. Het grote stadsstrand en het kleinere natuurstrand vormen een deel van het decor hiervoor. □

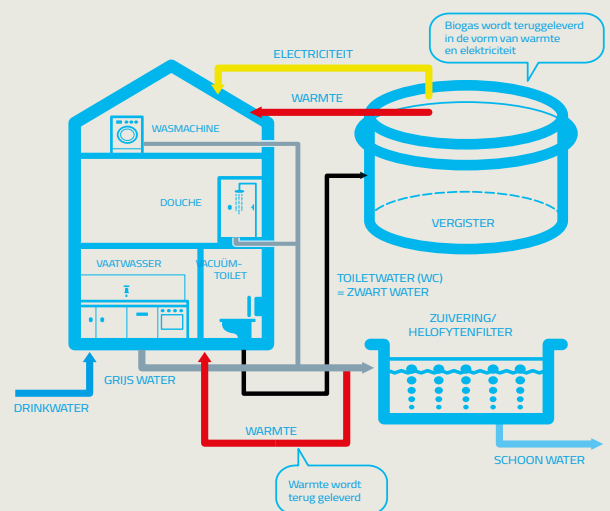


Impressie ruimtelijke contouren

NIEUWE SANITATIE

Strandeiland wordt energie-neutraal. Dat is niets nieuws meer. Dat geldt wel voor het beoogde sanitatiesysteem, waarin rioolssystemen voor zwart water (wc) en grijs water (douche, wasmachine) worden gescheiden, warmte wordt teruggewonnen en organische grondstoffen worden benut voor biogas. Op deze schaal is dit nog nimmer toegepast. Dit vereist aanpassingen binnenshuis, vacuümriolering en lokale zuivering.

(Bron: Waternet)



Nieuw: Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels

De Amsterdamse corporatiehuurders worden voortaan in overleggen met gemeente en corporaties vertegenwoordigd door de Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels. Bij de FAH zijn aangesloten de huurderskoepels van De Key, Ymere, Stadgenoot, Rochdale, Eigen Haard en de Alliantie. Men staat open voor aansluiting van Duwoners, de vertegenwoordiger van huurders van studentenhuisvester DUWO. De officiële oprichting was medio februari een feit.

{FRED VAN DER MOLEN}



Het nieuwe FAH-bestuur. Staand vlnr: Helmie Bijleveld, Boudewijn Rückert, Frank Vreugd, Bob Soer, Nelleke Lindhout, André Kroon; Zittend: Cees Fenenga, Eva Visser

☒ **EEN HUURDESKOEPEL BUNDELT** de belangen van alle huurders en huurderscommissies bij één verhuurder, veelal een woningcorporatie. Na het uiteenspatten van de Huurdersvereniging Amsterdam, een breder verband van huurderskoepels en allerlei wijkgebonden huurdersverenigingen, hebben de huurderskoepels begin 2018 onderling de samenwerking gezocht. Voorzitter Eva Visser: “Volgens de nieuwe Woningwet is de huurderskoepel de wettelijke vertegenwoordiger van de huurders bij het maken van prestatieafspraken met gemeenten en corporaties. Wij vinden het dan ook helder om na het uiteenvallen van de Huurdersvereniging Amsterdam die verantwoordelijkheid op ons te nemen.” En wat is logischer om dan net als de corporaties ook in federatieverband samen te werken.

De FAH is dan ook de gesprekspartner van gemeente en corporaties bij het tot stand komen van de nieuwe prestatieafspraken. De inleidende besprekingen zijn daarvoor al gestart. Uiterlijk 1 juli komen de corporaties met een gezamenlijk bod.

Het bestuur van de FAH heeft de intentie alle gesprekstafels op het gebied van Wonen vanuit het eigen bestuur te bemensen. Dat zal een hele uitdaging worden voor een vrijwilligersorga-

nisatie, want het verleden leert dat deze gesprekken zeer tijdrovend zijn. Volgens Visser is het bestuur zich dat zeer bewust. Ze is zelf bij de vorige besprekingen over het huisvesten van kwetsbare groepen geweest. Visser: “We zullen de taken zoveel mogelijk verdelen en waar nodig professionele ondersteuning en advies inhuren. Dat doen we nu ook per huurderskoepel. Vergeet niet dat elke huurderskoepel nu met de eigen corporatie overlegt over het bod dat de corporaties straks uit gaan brengen.”

EXTRA BUDGET

Voor de nieuwe taken, professionele en administratieve ondersteuning en een eigen kantoor is wel budget nodig. De FAH heeft daarvoor bijdragen aangevraagd bij zowel de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) als bij de gemeente. De gemeentelijke subsidie is vooralsnog afgewezen, net als die van twee andere aanvragers (zie kader). Visser: “Wij hebben bezwaar aangetekend tegen de afwijzing.” Over een ding kan bij niemand twijfel bestaan. Voor gemeente en woningcorporaties is de FAH voortaan de gesprekspartner namens de corporatiehuurders. ▢

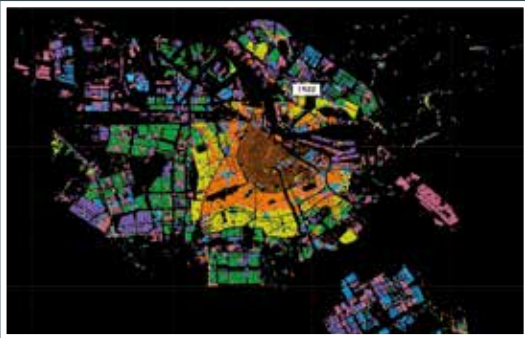
WIE VERTEGENWOORDIGT STRAKS DE AMSTERDAMSE HUURDER?

Eind 2017 spatte de Huurdersvereniging Amsterdam uit elkaar. De gemeente gaf vervolgens Miep van Diggelen van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) en Eef Meijerman van !WOON opdracht de mogelijkheden te onderzoeken van een nieuwe huurdersorganisatie. Zij bogen in de loop van 2018 de opdracht om naar een ‘actieonderzoek’ dat uiteindelijk leidde tot een subsidievoorstel.

De gemeente heeft in totaal drie subsidieaanvragen ontvangen voor de oprichting van een nieuwe huurdersbelangenorganisatie. Eén van de Federatie van Huurderskoepels (zie artikel). De twee-

de is van het op te richten ‘Huurdersnetwerk Amsterdam (HNA), volgend op het voorstel van Meijerman en Van Diggelen. Deze aanvraag wordt gedaan namens WKA en !WOON. Een derde aanvraag is ingediend door onder andere twee voormalige bestuursleden van de nog altijd als rechtspersoon bestaande Huurdersvereniging Amsterdam. Wethouder Ivens heeft alle drie afgewezen met het argument dat geen van de aanvragen voldeed aan de voorwaarde dat de nieuwe huurdersorganisatie alle Amsterdamse huurders moet vertegenwoordigen. En ook alle drie hebben daartegen bezwaar aangetekend. Die procedures lopen. Wordt vervolgd.

Gevonden
op
het
web



DE JAARRINGEN VAN AMSTERDAM

Het Stadsarchief maakte al eens mooie animaties waarin de groei van Amsterdam door de eeuwen heen werd getoond. Deze kaart roept minder oh en ah's op, maar de groei van de stad vanaf 1850 is er heel goed op te volgen. Elke bouwperiode heeft een aparte kleur.

maps.amsterdam.nl/bouwjaar/

WOZ GAAT SKYHIGH

In februari viel bij alle huiseigenaren weer de jaarlijkse brief van de gemeentebelasting in de bus met daarin de actuele WOZ-waarde. Weer een stuk hoger waarschijnlijk. Deze tool geeft een mooi beeld van adembenemende stijgingen vanaf 2009, van elke willekeurige gemeente in Nederland. Voor Amsterdamse erfpachters is de overstapregeling van belang: de WOZ was in 2018 gemiddeld 48 procent hoger dan in 2014.

public.tableau.com/profile/nldatascientist#!/vizhome/WOZ-waardeontwikkeling/WOZ-waarde



DASHBOARD BEVOLKINGSDYNAMIEK

'Business Intelligence' met overheidsdata. RIGO heeft een online dashboard gemaakt waarin de bevolkingsdynamiek in Purmerend op buurtniveau in beeld is gebracht. Via het dashboard kun je bijvoorbeeld volgen welke groepen huishoudens de afgelopen jaren in een bepaalde buurt naar een corporatiewoning zijn verhuisd.

rigo.nl/publicaties/dashboard-dynamiek-in-purmerend-se-buurt/



Stadsleven: een visie op de metropool van de toekomst

Socioloog/planoloog Richard Sennett schetst in zijn boek *Stadsleven*: een visie op de metropool van de toekomst een caleidoscopisch en vooral ook kritisch beeld van het stadsleven. Inspiratie deed hij op in Parijs, Barcelona en Shanghai. Maar hij be-

schrijft ook het besloten karakter van Googles hoofdkantoor op Manhattan – een kleine stad op zich – en de achterbuurten van Medellín. Volgens Sennett zorgt de geslotenheid van de moderne steden – op zo'n manier ontworpen en gebouwd dat alles onwrikbaar vaststaat – voor verdeeldheid onder de inwoners. Hij breekt een lans voor de 'open stad'; een stad waar bewoners enige ruimte hebben om hun eigen omgeving vorm te geven en waar geëxperimenteerd kan worden met de openbare ruimte.

De rode draad in alle betogen is de verwevenheid van de begrip-cité (de stadse manier van leven) en ville (de fysieke, gebouwde stad). Volgens Sennett betekent wonen in de stad automatisch dat je open staat voor diversiteit. Maar dat vraagt volgens de socioloog wel een open stedelijke omgeving (de ville). Maar hoe doe je dat? Sennett presenteert vijf ontwerpprincipes waarbij openheid niet verloren gaat maar eerder toeneemt bij stadsuitbreiding.

In een NRC-interview bij het uitkomen van deze Nederlandse vertaling liet Sennett zich verleiden tot commentaar op de Amsterdamse plannen voor de Sluisbuurt. In *Stadsleven* noemt hij namelijk de neiging om wereldwijd wolkenkrabbers te bouwen 'een fallische competitie in hoogbouw'. Volgens Sennett zijn woontorens saai, niet duurzaam en leidt het niet tot buurten waar de bewoners een gemeenschap vormen.

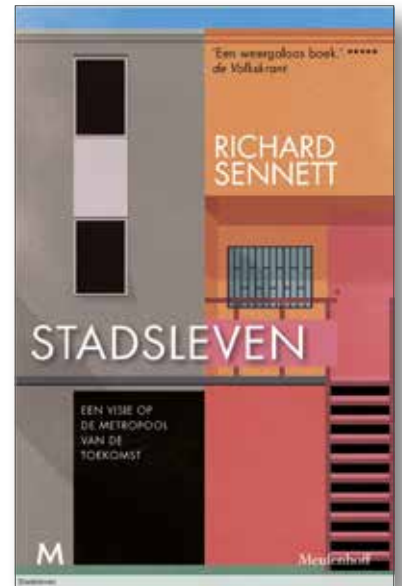
Sennetts commentaar op de Amsterdamse plannen: "Ik durf te wedden dat expats in Amsterdam vooral in de grachtengordel wonen en vergelijkbare dure buurten. Die komen niet naar Amsterdam voor een torenwijk die je overal op de wereld tegenkomt, maar voor de oude stad. En dan vragen de Amsterdamse bestuurders zich achteraf natuurlijk af waarom ze die torens eigenlijk hebben gebouwd. De wolkenkrabber is een gebouwtype van de twintigste eeuw en die is nu toch echt voorbij."

Sennetts veelzijdige boek vormt een ware uitdaging voor de lezer. Voor de doorzetter: *Stadsleven* is het laatste boek van een trilogie. Eerder schreef hij *De cultuur van het nieuwe kapitalisme* en *De ambachtsman*. In 2010 ontving de auteur de Spinozalens, een onderscheiding voor auteurs, filosofen en wetenschappers die zich verdienstelijk hebben gemaakt op het gebied van ethiek.

Stadsleven: een visie op de metropool van de toekomst.

Oorspronkelijke titel *Building and Dwelling*. Auteur Richard Sennett. Vertaald uit het Engels door Maarten van der Werf.

Uitgeverij Meulenhoff. 416 pag. 24,99. ISBN 978-90-290-9306-4.



Landschapsarchitectuur en Stedenbouw: Jaarboek 2018

▣ Vier van de twintig meest aansprekende stedenbouwkundige ontwerpen in Nederland bevinden zich in Amsterdam. Dat vindt althans de redactie van het Jaarboek Landschapsarchitectuur en Stedenbouw. Besproken worden de buitenruimte aan het gerenoveerde Breed in Amsterdam Noord ('Plan van Gool'), het klimaatplan voor de Bijlmerdreef, de herbestemming van de Bijlmerbajes en de buitenruimte van de UvA-campus op het Roeterseiland. De binnentuin daarvan zou nu 'een sensatie voor de zintuigen' zijn. In de jaarboeken van vak-tijdschrift Blauwe Kamer worden stedenbouwkundige- en architectonische ontwerpen uit het hele land langs de meetlat gelegd. In zijn voorwoord concludeert hoofdredacteur Mark Hendriks dat 'na de jaren stilstand door de crisis ontwerpers eindelijk weer aan invloed winnen'.

Landschapsarchitectuur en Stedenbouw: Jaarboek 2018. Uitgever: Blauwdruk. Paperback, Nederlands/Engels. 176 pag. ISBN 98-94-92474-285. 28,50.



Tijdelijke huurkorting retour

▣ Woningcorporaties mogen geen tijdelijke huurkorting geven, stelde de Autoriteit Woningcorporaties in 2017. Maar uit deze verkenning van Platform31 blijkt dat huurders én verhuurders profijt kunnen hebben van tijdelijke huurkorting. Bijvoorbeeld om senioren door te laten stromen uit hun eengezinswoning, of om woningen te verduurzamen of te voorkomen dat schulden escaleren. Platform31 zegt het heel omfloerst, maar in rond Nederlands is de oproep aan de Woonautoriteit: doe niet zo moeilijk.

Tijdelijke huurkorting retour - Maatwerk toepassingsmogelijkheden voor tijdelijke huurkorting. Uitgever Platform31. Auteurs Vera Beuzenberg en Anouk Corèl. Gratis te downloaden: www.platform31.nl



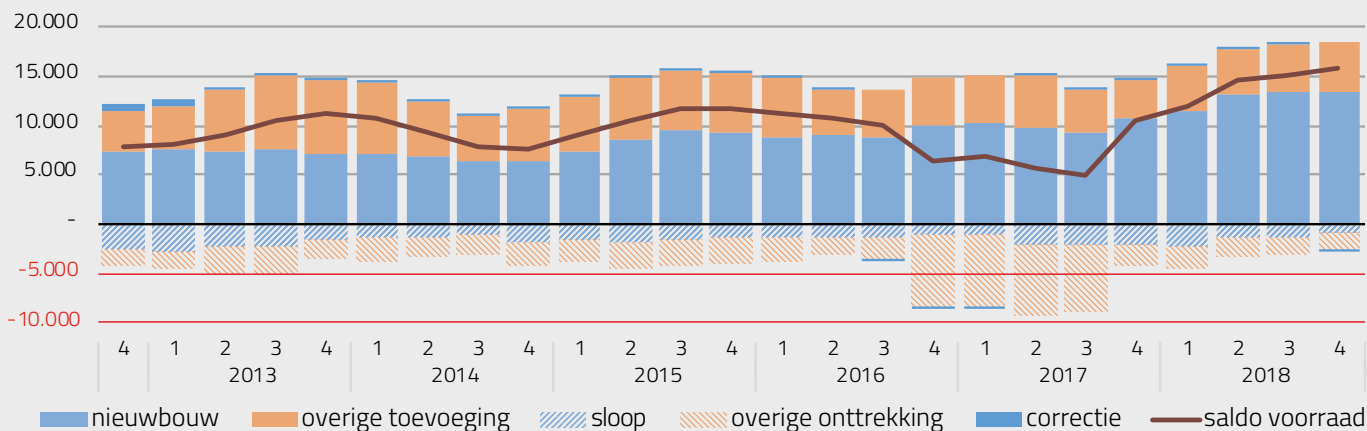
Vooruit met de wijk

▣ Tijdens de crisis raakte de grootschalige wijkaanpak op een dood spoor, maar nu de energietransitie, de verstedelijkingsopgave en transformaties in het sociaal domein in de wijken landen, is 'Wijkaanpak' geen vies woord meer. Dit magazine bundelt de oogst van het landelijke congres 'Vooruit met de wijk!' en geeft verschillende perspectieven op de wijk. Het congres vond plaats op 11 oktober in Groningen. Platform31 is overigens nog op zoek naar 24 wijken voor het Innovatieprogramma Langer thuis – Inclusieve wijk

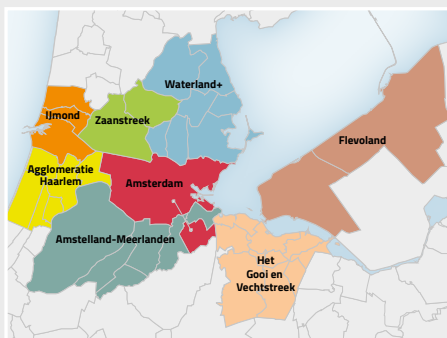
Vooruit met de wijk! Online magazine. Uitgever Platform31. Gratis te downloaden bij www.platform31.nl



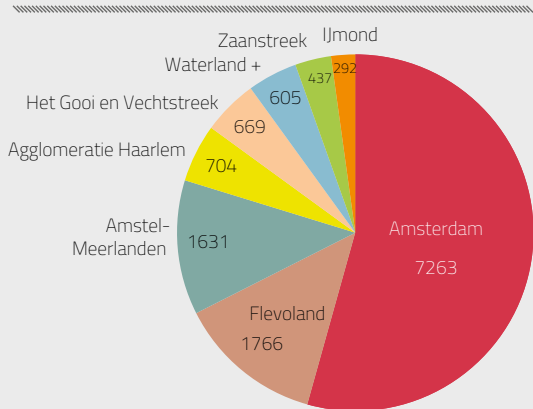
Stevige woningproductie in regio Amsterdam



ER WORDT STEVIG doorgebouwd in de Metropoolregio Amsterdam. In 2018 zijn er 13.367 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ruim de helft daarvan komt op het conto van Amsterdam. De hoofdstad nam vorig jaar ook een recordaantal woningen in aanbouw: 8.639. Relatief groeide de woningvoorraad het snelst in Diemen. Ook in Flevoland wordt weer stevig doorgebouwd. Dankzij de 1.645 woningen die in Almere werden opgeleverd, groeide de woningvoorraad in de polder met 1,5 procent.



OPLEVERINGEN WONINGEN IN DE MRA



De 31 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) hebben de gezamenlijke groeiambitie geformuleerd om jaarlijks minimaal 15.000 woningen te bouwen, waarvan de hoofdstad zelf er 7.500 voor zijn rekening neemt. Achter het jaar 2018 kan al vast een vinkje. De 15.000 zijn gehaald (15.715) en de hoofdstad beantwoordt met 7.263 nieuwbouwwoningen aan zijn eigen ambitieuze doelen. Als we overige toevoegingen meetellen (transformatie bedrijfspanden, nieuwe bewoning na renovatie) kwam de netto groei van de woningvoorraad in Amsterdam zelfs uit op 8.529 woningen. Overigens meet Amsterdam de eigen prestaties niet met het aantal opleveringen, maar met de bouwstart.

Maar ook in de rest van de MRA wordt inmiddels stevig gebouwd. Almere toonde voor het tweede opeenvolgende jaar hoge productiecijfers. Diemen scoort relatief heel goed met 638 opleveringen. De kleine buur van Amsterdam heeft twee forse bouwlocaties, De Sniep en Holland Park. In totaal kwamen er in de regio Amstel-Meerlanden (waar ook Amstelveen en Haarlemmermeer onder vallen) 1.631 woningen bij. In de agglomeratie Haarlem kwamen er 704 nieuwe woningen bij en in de Het Gooi en Vechtstreek 669. In de Zaanstreek wil de productie nog maar niet echt aantrekken: 437 woningen. Een op de vijf nieuwbouwwoningen werd in 2018 in de MRA gebouwd.

Er werden in Nederland vorig jaar 66.000 woningen gebouwd, nog altijd niet het niveau van voor de crisis. Volgens deskundigen als hoogleraar Peter Boelhouwer is een jaarproductie van minimaal 75.000 woningen nodig om te voldoen aan de stijgende vraag. Vanwege de opgelopen achterstand neemt het woningtekort dus alleen maar toe. In totaal steeg de woningvoorraad in Nederland afgelopen jaar met 74.000. De overige toevoegingen bestaan uit transformatie van kantoren tot woningen, opleveringen na renovatie en functiewijzigingen. • *Bron van alle grafieken: CBS/bewerking NUL20. De cijfers over 2018 zijn voorlopig.*

NIUWBOUWWONINGEN IN NEDERLAND

