

NUL20

WWW.NUL20.NL

DECEMBER 2022 #113

Seniorenhuisvesting nieuwe stijl

Zelfstandig maar wel samen



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

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

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

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL:

020-693.7004

MAIL:

redactie@nul20.nl

ADRES:

Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bert Pots
Jaco Boer
Janna van Veen
Quita Hendrison (eindredactie)
Wendy Koops

MET BIJDAGEN VAN:

Christine van Eerd

REDACTIERAAD:

André Buys (Rigo)
Berthilde Lammertink (AFWC)
Ingrid Houtepen (!WOON)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Laura Uittenbogaard (Grond en Ontwikkeling)
Lisan Wilkens (MRA)

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

zie info op www.nul20.nl

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld



'Verrijkte' seniorenflat kan gat dichten tussen thuis en verpleeghuis



Doorstroming: wanneer gaan die ouderen nu eindelijk eens uit die grote woningen?



Vele initiatieven voor 'geclusterde seniorenhuisvesting'



De BinnenHaven in Almere: grondprijdeal brengt eigentijds hofje stap dichterbij



Wooncoöperatie van Iraanse ouderen

4 DOSSIER Seniorenhuisvesting nieuwe stijl

4 Lang Leven Thuisflats

8 Zelfstandig maar wel samen

10 Brede waaier aan geclusterde woonconcepten

11 Doorstroming: wanneer gaan die ouderen nu eindelijk eens uit die grote woningen?

12 De BinnenHaven: eigentijds hofje een stap dichterbij

14 INTERVIEW: wethouder Reinier van Dantzig

17 Voortaan punten sparen voor een woning

18 WoningNet aan de vooravond van de 'big bang'

20 MIRT - 4,1 miljard naar Amsterdamse regio

22 De bewoners van de Z1 woontoren

26 LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT

28 Trek naar Noord-Holland zet door

31 Aanpak slechtste energielabels gaat langer duren dan 2028

34 BOUW - KORT BOUWNIEUWS

36 Buurtcoöperatie MeerEnergie wil wijk verwarmen met restwarmte uit datacenter

39 Stadsgehoort presenteert nieuwe koers

40 OP STAP MET ... de handhavers leegstand

42 DE LEESKAMER

44 WOONBAROMETER - Hoe rijk zijn die corporaties nu eigenlijk?



Wethouder Reinier van Dantzig: alles uit de kast om bouwcrisis te voorkomen



Wie woont er in de Z1 woontoren in Amsterdam-Noord?



Aanpak slechtste energielabels gaat langer duren



WoningNet aan de vooravond van de 'big bang'



Datacenter als verwarmingsketel. Geweldig idee. Maar buurtcoöperatie MeerEnergie kan voorsnog de volgende stap niet zetten

Zelfstandig maar wel samen

☑ MET HET OPDOEKEN van het klassieke bejaardenhuis verdween het thema ouderenhuisvesting niet. Wat heet: het afgelopen decennium was 'seniorenhuisvesting' - of breder Wonen en Zorg - onderwerp voor een karrevracht aan artikelen, rapporten en adviezen. De grote lijnen zijn overbekend: Nederland vergrijst, steeds meer inwoners zijn tot op hoge leeftijd vitaal, maar er gaapt een problematisch groot gat tussen wonen 'thuis' en het verpleeghuis. Zo lang mogelijk thuis wonen pakt vaak niet goed uit.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Veel senioren verpieteren en krijgen onvoldoende zorg, constateerden in 2018 de toenmalige 'eenzaamheidsambassadeur' Eric van der Burg en Cees van Boven, bestuurder van Woonzorg, in NUL20. Zij pleitten, en velen met hen, voor meer woonvormen die het ouderen gemakkelijk maken om elkaar te ontmoeten en bij te staan. Dat was ook een van de centrale adviezen van de Commissie Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen - kortweg de commissie Bos: er moet een variëteit aan collectieve en of semi-zelfstandige woonvormen bijkomen. Ga (ver)bouwen!, aldus commissievoorzitter Wouter Bos begin 2020.

Die ontwikkeling is zeker op gang gekomen via transformatie van oude zorginstellingen en via nieuwbouwprojecten van particuliere collectieven, marktpartijen, woningcorporaties en zorgorganisaties. In dit nummer van NUL20 worden weer enkele recente initiatieven besproken: van de opgepluste seniorenflat, via de wooncoöperatie De Binnenhaven tot een Iraanse woongroep van senioren. Maar er moet nog veel meer gebeuren want Nederland vergrijst. In 2030 zullen er ruim 2 miljoen 75-plussers zijn, zo'n 600.000 meer dan nu. Aantrekkelijke nieuwbouw voor senioren zorgt bovendien voor doorstroming.

Bijna 90 procent van alle 80-plussers woont inmiddels zelfstandig. Achter het scheiden van wonen en zorg zat ook een financieel motief. Maar de wal gaat het schip keren, waarschuwde ING in een recente studie. De kosten van thuiszorg exploderen volgens de bank. Niet alleen via de thuiszorg, maar ook omdat er vele ouderen 'onnodig' in een ziekenhuis worden opgenomen. Ook zijn er op termijn domweg onvoldoende handjes om al die zorg thuis te leveren. Volgens de bank is het concentreren ('clusteren') van ouderenhuisvesting de enige manier om de groeiende personeelstekorten en zorgkosten beheersbaar te houden.

Naar het hospitaliserende bejaardenhuis verlangt niemand terug. Maar hoeveel argumenten moeten er nog bij komen voordat er grootschalig wordt ingezet op woonvormen van het type 'zelfstandig maar wel samen'. Dit en nog veel meer in de nieuwe NUL20. ▢

'Verrijkte' seniorenflat kan gat dichten tussen thuis en verpleeghuis

Lang Leven Thuisflats

Amsterdamse corporaties verhuren circa 58.000 sociale huurwoningen aan 65-plussers. Vaak wonen zij daar tot tevredenheid, maar soms ligt eenzaamheid op de loer of is intensievere zorg nodig. Dan blijkt er een gapend gat te zitten tussen zelfstandig 'thuis' wonen en een verpleeghuis. In Rotterdam 'plussen' ze bestaande seniorenflats op met zorg- en welzijnsfuncties. De Thuisplusflat krijgt navolging in Amsterdam: de Lang Leven Thuisflat. { Christine van Eerd }



▣ HET KNARRENHOF, ROZE Hallen, Burano, Shaffyhuys, LIFE, Akropolis, Eureka, De Stadsverteeraan. Zeker, er zijn prachtige nieuwbouwinitiatieven om zelfstandig maar niet eenzaam oud te worden. Maar wel voor 'the happy few', terwijl er een veel bredere behoefte is aan woonvormen tussen thuis en het verpleeghuis.

Met het initiatief Lang Leven Thuisflats probeert men in Amsterdam bestaande seniorenflats te verrijken met zorgfuncties en meer gemeenschapsactiviteiten. Dat maakt het palet aan woonvormen voor senioren weer wat breder. En

'Autootjes rijden nu de hele dag heen en weer, mensen krijgen steeds weer andere zorgverleners over de vloer'

omdat de gebouwen er al staan, is dat veel sneller te realiseren dan bij nieuwbouw.

De inspiratiebron ligt overigens in Rotterdam, waar begin 2021 de eerste Thuisplusflats zijn gestart. "Een Thuisplusflat is een seniorencomplex met dagactiviteiten en zorg dichtbij", legt beleidsadviseur Hanneke Schottert van de gemeente Rotterdam uit. "Er wonen zowel vitale ouderen als ouderen met een zorgvraag. Activiteiten gericht op ontmoeting, tegengaan van eenzaamheid en vitaliteit sluiten aan bij wat er al wordt georganiseerd en bij de wensen van bewoners. Zij worden bovendien gestimuleerd zelf iets te ondernemen. Een mooi voorbeeld is een Thuisplusflat waar een Italiaanse kok bleek te wonen die nu regelmatig een maaltijd maakt voor zijn medebewoners."

EEN PREFERENTE ZORGAANBIEDER

In een Thuisplusflat is één preferente zorgaanbieder actief die zelf of samen met een welzijnsaanbieder activiteiten organiseert en met een vast zorgteam zorg levert. Het grote voordeel is één aanspreekpunt voor mantelzorgers en bewoners. Er is nauwe samenwerking tussen welzijn, zorg en wonen gericht op vroegtijdig herkennen van gezondheidssignalen, eenzaamheid en onveiligheid. Die inzet op preventie met activiteiten en vroegsignalering moet leiden tot een afname van de zorgbehoefte.

Minder versnippering van zorg heeft nog meer positieve effecten. Zorgmedewerkers kunnen efficiënter werken en meer kwaliteit leveren als al hun cliënten dicht bij elkaar wonen. Schottert: "In een van de Thuisplusflats werkten zestig medewerkers van dezelfde organisatie en dat is afgeschaald naar zo'n dertien mensen. Het zorgteam voelt zich meer betrokken bij de senioren en bij elkaar. Zorgaanbieders zien dat de Thuisplusflat leidt tot interessante functies voor zorgmedewerkers. Het verzuim en het personeelsverloop zijn een stuk minder, en dat is veel waard op de krappe arbeidsmarkt."

FLEVOFLATS

Het Rotterdamse voorbeeld maakt school in de hoofdstad. In september zijn op een werkconferentie de Lang Leven Thuisflats gelanceerd. Via speeddating konden woningcorporaties en zorgaanbieders direct zaken doen voor nieuwe samenwerkingen bij seniorenflats.

Vooruitlopend daarop is Ymere al begonnen met verbeteringen voor bewoners van de Flevoflats aan het Kramatplantsoen. Op de begane grond is sinds de renovatie zo'n tien jaar geleden ruimte voor ho-



*Ingang van het
wijkservicecentrum
Flevoport, onderdeel
van de Flevoflats in
Amsterdam Oost.*

reca. Maar pogingen om dit succesvol te maken, mislukten keer op keer. Karien van Rozendaal, Match en Markt-specialist bij Ymere: “Volgens de toen geldende regels moesten we daarvoor externe partners benaderen. We hebben ons best gedaan met allerlei maatschappelijke ondernemingen, maar het bleek niet rendabel te maken.”

Nu zit hier de Kramatsalon, een laagdrempelige buurthuiskamer, beheerd door welzijnsorganisatie Civic. “Ouderen kunnen hier even onder de mensen zijn of meedoen met activiteiten die buurtbewoners vaak zelf organiseren”, vertelt Participatiecoach Alicia van Hilten. “Het is een plek voor en door de buurt. De winst zit in mensen bij elkaar brengen.” In de Kramatsalon wordt veel gedaan door vrijwilligers. Civic kijkt wel of de activiteiten voor iedereen toegankelijk zijn. Je kun er biljarten, klaverjassen en sjoelen op vaste tijden en soms is er een rommelmarkt, een dansmiddag of een songfestival voor ouderen. Op termijn komen er misschien ook goedkope wijkmaaltijden. De drukbezochte opening toont volgens Van Hilten aan hoe groot de behoefte aan buurtactiviteiten is: “Mensen waren zó blij dat er weer iets was waar ze naartoe konden.”

Naast deze welzijnsactiviteiten wil Ymere de zorg voor zelfstandig wonende ouderen naar een hoger plan trekken. Hierover zijn gesprekken gaande met ZGAO, de zorginstelling die al actief is in het aanpalende Flevohuis. Ymere is van plan om een aantal seniorenwoningen te verhuren aan mensen die meer zorg nodig hebben. Zij krijgen dan een gekoppeld woon-zorgcontract. Hierdoor kan ZGAO een solide team oprichten voor intensieve zorg. “Juist voor de huidige bewoners biedt dit voordelen”, stelt Van Rozendaal. “Als hun gezondheidssituatie verslechtert kunnen zij ook deze zorg

krijgen en dus langer thuis blijven wonen. Ymere is hierover in gesprek met de bewonerscommissie en we gaan inlooppreekuren voor alle bewoners organiseren. Er zijn zorgen dat meer bewoners met intensieve zorg leidt tot een verpleeghuissfeer. Dit willen we natuurlijk voorkomen dus dat gaan we goed in de gaten houden.”

SPEEDDATEN

De speeddating tussen corporaties en zorg- en welzijnsaanbieders leverde zeven locaties op met

DE EERSTE LANG LEVEN THUISFLATS

Het aantal 75-plussers in Amsterdam verdubbelt de komende twintig jaar. Een groot deel van die ouderen is aangewezen op een sociale huurwoning. Met een exclusieve samenwerking tussen woningcorporatie, welzijns- en zorgpartij is het mogelijk op korte termijn meters te maken in de woonzorgopgave. Dat is het uitgangspunt van de Lang Leven Thuisflats. Amsterdamse corporaties verkennen in nauw overleg met hun bewonerscommissies de mogelijkheden van deze samenwerking in zeven complexen.

De eerste verkenningen vinden plaats in deze complexen:

Corporatie	Complex	Stadsdeel	Aantal seniorenwoningen (ca.)
Habion	Jeruzalem Staete	Oost	80
Rochdale	Osdorperhof	Nieuw-West	180
Stadgenoot	Ookmeerflat	Nieuw-West	180
Woonzorg	De Bouwmeester	Nieuw-West	170
Ymere	Garstkamp	Zuidoost	350
Ymere	Flevoflats	Oost	250
Ymere	Nellestein (na sloop-nieuwbouw)	Zuidoost	Nog niet bekend



Bezoekers van Kramatsalon, een laagdrempelige buurthuiskamer, beheerd door welzijnsorganisatie Civic.

kansen voor opplussen tot Lang Leven Thuisflats; locaties waar een bundeling van wonen, welzijn en zorg kan leiden tot meer efficiëntie en betere kwaliteit.

Zo pichtte Van Rozendaal op de conferentie namens Ymere de Garstkamp in Zuidoost: “Daar zijn wel gemeenschappelijke activiteiten, maar een mogelijkheid om bijvoorbeeld gezamenlijk te koken ontbreekt. Daarnaast is meer zorg in de nabije omgeving meer dan welkom.”

Blij verrast was ze met de belangstelling van een welzijnspartij en meerdere zorgpartijen. “Nu kunnen we echt stappen zetten om meer ontmoeting plus de mogelijkheid voor intensieve zorg op maat te realiseren.”

Ymere is met de partijen in gesprek en heeft hierover contact met een klankbordgroep van geïnteresseerde bewoners. Nadat de keuze is gemaakt, worden alle bewoners geïnformeerd en betrokken bij de uitwerking van het nieuwe aanbod.

TALLOZE SLEUTELKASTJES

Ook de Osdorperhof van Rochdale staat op de nominatie om een Leven Lang Thuisflat te worden. Een goede zet, vinden Leo Schrader en Ans Smits, voorzitter en penningmeester van Omnibus, Stichting Bewonersparticipatie Osdorperhof. Zelf zijn ze nog relatief jong, maar ze zien om zich heen hoe hun burens soms in de knel komen. “De helft krijgt lichte zorg aan huis”, zegt Schrader.

“De autootjes rijden de hele dag heen en weer, mensen krijgen steeds weer andere zorgverleners over de vloer.”

Omnibus hield een enquête naar de behoeften aan wonen met zorg en ondersteuning en vertaalde de resultaten in een plan voor een zorggemeenschap. “Noem het bejaardenhuis 2.0 of Lang Leven Thuis, dat maakt niet uit, als het maar werkt”, stelt Smits. Als cover voor het rapport kozen ze een foto van de sleutelkastjes van allerlei instanties bij de voordeur, wat de versnippering als geen ander beeld illustreert.

De conclusie: het huidige aanbod is niet toereikend voor de zorg die de bewoners in de toekomst nodig hebben. Want ouderen worden ouder en krijgen meer aandoeningen. Dat blijkt in de Osdorperhof ook uit de toename van incidenten waarbij geen adequate zorg aan huis beschikbaar is. Schrader noemt het geval waarbij een bewoonster in een verpleeghuis terecht komt nadat ze bij een val een stuitbeentje breekt en daardoor niet zelfstandig meer naar de wc kan. Omdat ze geen mantelzorg in de buurt heeft, valideert ze in een verpleeghuis: 40.000 euro aan zorgkosten die voorkomen hadden kunnen worden met betere zorg dichtbij. Een andere bewoonster geeft aan dat de mantelzorg voor haar buurman nu wel wat zwaar wordt, zelf is ze immers al 99.

TEGEN VEREENZAMING

Naast adequate zorg gaat het om ontmoeting. Vereenzaming is een punt, zien Schrader en

Smits. Mensen zien soms alleen de verzorgers die helpen met de steunkousen. Daarom heeft Omnibus het ingeslapen borreluurtje op de vrijdagmiddag nieuw leven ingeblazen. Zo komen de mensen weer uit hun huizen. “We doen het graag, maar we kunnen niet alles doen”, aldus Schrader.

Via een documentaire kwamen ze op het spoor van de Rotterdamse Thuisflats. Ze organiseerden een excursie en maken samen met Rochdale, Cordaan en Combiwel een plan voor iets vergelijkbaars in de Osdorperhof. Binnenkort is er een startgesprek op directieniveau waarbij ook zorgverzekeraar Zilveren Kruis en de gemeente aanschuiven. Uitgangspunt is dat goede burens omzien naar elkaar, maar dat professionele zorg en begeleiding nodig zijn als mantelzorg en burenhulp niet meer voldoen. Daarbij vinden ze het belangrijk dat de mix tussen wat fittere ouderen en mensen die meer zorg nodig hebben in balans blijft.

AL DOENDE LEREN

Terug naar Rotterdam. Daar zijn inmiddels zes Thuisplusflats. Het college wil dat aantal de komende zittingsperiode uitbreiden tot twintig. In een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) zijn de verwachte resultaten doorgetrokken. Hieruit blijkt een positief effect, zowel voor bewoners als voor zorgorganisaties. De inzet op preventie en vitaliteit leidt ook tot vergroting van ge-

zondheidsbaten en vermindering van zorgkosten. Met een langjarig monitoringsysteem gaat Rotterdam meten of de verwachte afname van zorggebruik op langere termijn daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

“De gemeente heeft de MKBA niet afgewacht”, aldus Schottert. “We zagen het gat tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis en hebben besloten te starten en al doende te leren.”

De inzet op preventie en vitaliteit leidt ook tot vermindering van zorgkosten

Een aantal Rotterdamse ervaringen kan ze al meegeven aan de Amsterdamse collega's. Hoewel er keuzevrijheid is, koos zo'n 80 procent van de bewoners voor de preferente zorgaanbieder. Ze zien daarvan dus de voordelen.

Het idee om de voorzieningen in de seniorenflats ook open te stellen voor de buurt, blijkt helaas niet overal te werken. Soms maken bewoners zich zorgen over veiligheid en toenemende (service)kosten. De belangrijkste tip van Schottert gaat over samenwerking tussen de betrokken partijen: “Verwoord als corporatie, zorgaanbieder en welzijnsorganisatie een gezamenlijke ambitie. En betrek zorgverzekeraars en zorgkantoren. Binnen dit concept zijn er veel mogelijkheden voor een goede aansluiting tussen het sociaal en het medisch domein.” □

Ans Smits en Leo Schrader, de zeer actieve bestuursleden van Omnibus, Stichting Bewonersparticipatie Osdorperhof.



Vele initiatieven voor 'geclusterde seniorenhuisvesting'

'Zelfstandig maar wel samen'

Het klassieke bejaardenhuis is - tot veler opluchting - verdwenen. Maar het resultaat, het scheiden van wonen en zorg, heeft wel een gat nagelaten in het woonaanbod. Er blijkt behoefte aan tussenvormen die onder de noemer vallen van 'samen maar wel zelfstandig'. De ontwikkeling van nieuwe typen 'geclusterde woonconcepten' begint op gang te komen. { Fred van der Molen }



▣ MET HET BELEID van 'scheiden van wonen en zorg' is vorig decennium in stappen afscheid genomen van het klassieke verzorgingshuis. Het thema ouderenhuisvesting verdween daarmee alderminst. Wat heet: het afgelopen decennium was 'seniorenhuisvesting' - of breder Wonen en Zorg - onderwerp voor een karrevracht aan rapporten, toekomstvoorspellingen en adviezen.

leeftijd. Ook is er een sterke correlatie tussen sociaaleconomische positie enerzijds en gezondheid en levensverwachting anderzijds.

De vergrijzing zet door. In 2030 zullen er ruim 2 miljoen 75-plussers zijn, zo'n 600.000 meer dan nu. De groep 85-plussers, die relatief veel zorg nodig heeft, zal toenemen van circa 380.000 mensen nu, tot bijna 540.000 mensen in 2030.

Ouderen zijn niet erg verhuiscgeneigd, maar er gaapt ook een problematisch groot gat tussen wonen 'thuis' en het verpleeghuis

De grote lijnen zijn overbekend: Nederland vergrijst, steeds meer inwoners zijn tot op hoge leeftijd vitaal, ouderen zijn niet erg verhuiscgeneigd, maar er gaapt ook een problematisch groot gat tussen wonen 'thuis' en het verpleeghuis. Daarbij groeit er een - structureel (?) - personeelstekort in de zorg.

Even wat cijfers. De overgrote meerderheid van de ouderen woont zelfstandig. Dat gaat op voor bijna 90 procent van de 80-plussers terwijl dat in 1980 maar voor 37 procent gold. Met het stijgen van de leeftijd woont een toenemend aantal alleen: van de 75-79 jarigen een derde, van de 90-plussers bijna driekwart. Van de ruim 1,4 miljoen 75-plussers zegt desgevraagd 83 procent tevreden te zijn met het eigen leven. Althans, dat was de situatie voor corona, opgetekend in het rapport 'Oud en zelfstandig in 2030 - een reisadvies' uit 2020. De daarvoor verantwoordelijke Commissie Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen - kortweg de commissie Bos - tekende daarbij nadrukkelijk aan dat er grote verschillen bestaan tussen ouderen van eenzelfde

ZORGTEKORT

Het overheidsbeleid is sinds 2013 - indachtig de wens van veel senioren overigens - dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig 'thuis' wonen. Achter het scheiden van wonen en zorg zat ook een financieel motief. Maar de wal gaat het schip keren, waar schuwde ING in een recente studie. De kosten van 'thuiszorg' exploderen volgens de bank én er zijn op termijn domweg onvoldoende handjes om al die zorg thuis te leveren.

Volgens de bank is het concentreren ('clusteren') van ouderenhuisvesting de enige manier om de groeiende personeelstekorten beheersbaar te houden. Zorg kan in seniorencomplexen tot wel 50 procent doelmatiger worden geleverd dan in woningen verspreid in de wijk. Dat scheelt onder andere heel veel reistijd van zorgmedewerkers. Daarnaast zou clustering volgens ING ook vereenzaming tegengaan en (daarmee) de zorgvraag verminderen. Dezelfde conclusie trok destijds ook de commissie Bos.

ZELFSTANDIG MAAR WEL SAMEN

'We hebben woonvormen nodig die het ouderen gemakkelijk maken om elkaar bij te staan', zei



Bezoekers van de Kramatsalon, een buurtkamer in Amsterdam Oost

commissie-voorzitter Wouter Bos bij de presentatie van zijn rapport. Meer woonvormen dus tussen het aloude eigen huis en het verpleeghuis, waarbij ontmoeting meer vanzelfsprekend is. Voor een deel van de ouderen zijn dergelijke woonomgevingen aantrekkelijk of zelfs cruciaal om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen, niet te vereenzamen en minder afhankelijk te zijn van professionele zorg.

Bos c.s. pleitten niet voor het herstel van het klassieke bejaardenhuis, maar wel voor een variëteit van collectieve en semicollectieve (of semi-zelfstandige) woonvormen. Ga (ver)bouwen! was een van de drie centrale adviezen.

Die ontwikkeling is zeker op gang gekomen via de transformatie van oude zorginstellingen en nieuwbouwprojecten van particuliere collectieven, marktpartijen, woningcorporaties en zorgorganisaties. In dit nummer van NUL20 worden enkele voorbeelden besproken.

STOK ACHTER DE DEUR

Ook in gemeentelijk beleid, zo blijkt uit recente coalitieakkoorden in vele gemeenten, krijgt seniorenhuisvesting meer prioriteit. Er is ook een stok achter de deur. Vanaf 2024 zijn gemeenten verplicht een woonzorgvisie te hebben waarin de lokale behoefte in kaart is gebracht en vervolgens een plaats krijgt in prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Amsterdam nam medio 2020 het initiatief voor een programma om in vijf jaar 2.000 seniorenwoningen in 'zelfstandig geclusterde woonvormen' te realiseren. Een brede coalitie van woningcorporaties, beleggers en zorgaanbieders ondertekende

Zorg kan in seniorencomplexen tot wel 50 procent doelmatiger worden geleverd dan in woningen verspreid in de wijk

de intentieovereenkomst. Hoewel er in 2021 nog maar 149 in aanbouw zijn genomen, wordt in een tussenrapportage de verwachting uitgesproken dat het beoogde aantal over vijf jaar wordt gehaald. "Het kost tijd om geclusterde ouderewoningen in de planvoorraad op te nemen." ▢

Zie volgende pagina voor meer info geclusterde woonvormen

KABINET ZET OOK IN OP GECLUSTERDE WOONVORMEN

Het kabinet wil dat van de 900.000 te bouwen woningen tot 2030 een derde geschikt is voor ouderen. En weer 80.000 daarvan dienen te worden gerealiseerd in geclusterde woonvormen. Dat staat in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen van ministers De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en Helder (Langdurige Zorg en Sport). Het bouwprogramma voor ouderen bestaat verder uit 170.000 zogenaamde nultredewoningen en 40.000 geclusterde verpleegzorgplekken voor bijvoorbeeld mensen met dementie. Voor ouderen die dat nodig hebben, blijft het verpleeghuis als mogelijkheid bestaan.

De ministers willen deze wensenlijst realiseren door knelpunten bij de bouw weg te nemen en de landelijke regie op de ouderenhuisvesting te versterken. Over de 900.000 te bouwen woningen moeten nog afspraken gemaakt worden met provincies, gemeenten en woningcorporaties.



BREDE WAAIER AAN GECLUSTERDE WOONCONCEPTEN

Er bestaat een grote variëteit aan (initiatieven voor) geclusterde woonvoorzieningen voor senioren. Al deze concepten bevinden zich in het gebied tussen het eerdere 'thuis' en het verpleeghuis. Alle woonvormen onder de noemer 'geclusterd wonen' hebben naast een zelfstandige woning minimaal een of meerdere gedeelde voorzieningen. Van een gedeelde (dak)tuin tot een gemeenschappelijke fitnessruimte, café of keuken.

TRANSFORMATIE BESTAANDE ZORGINSTELLINGEN

Zorgorganisaties en corporaties bouwen traditionele instellingen om tot concepten met zelfstandige woningen. Nieuwe formules bestaan uit een combinatie van zelfstandige huurwoningen en gemeenschappelijke voorzieningen. Mooi voorbeeld is Liv In van Habion in Hilversum, een concept met een aantal gemeenschappelijke leefruimtes (zie NUL20, nr.104).

OPPLUSSEN SENIORENFLATS

Rotterdam is gestart met het 'opplussen' van traditionele seniorencomplexen, waarin ook goede zorg dichtbij is en activiteiten gericht op ontmoeting worden georganiseerd c.q. gefaciliteerd. Ook in Amsterdam is een start gemaakt met dit concept Thuisplusflat (zie pag. 4 in dit nummer). Woningcorporaties hebben daarvoor een aantal wooncomplexen aangemeld, maar een bewonerscommissie - zoals die van Osdorperhof in Amsterdam Nieuw-West - kan ook het voortouw nemen.

WOONCOÖPERATIES/WOONGROEPEN

Bij concepten als die van Stichting Het Knarrenhof, Amsterdamse CPO-projecten als Akropolis-IJburg en Eureka (twee grote Amsterdamse zelfbouwprojecten in voorbereiding) of De Binnenhaven (Almere) is de idee van gemeenschapsvorming en zorg voor elkaar vanaf de start ingebakken. Neem het initiatief Eureka, dat de regie over de zorg beoogt terug te nemen "omdat we ervan uitgaan dat we het zelf beter en goedkoper kunnen, bijvoorbeeld via een vaste pool ZZP-ers die op bepaalde tijden aan huis komt."

Eureka heeft een locatie in de Amsterdamse Kolenkitbuurt toegewezen gekregen om een complex met 80 tot 100 woningen, grotendeels in de middeldure huursector, te ontwikkelen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Er komen zelfstandige appartementen, vriendenwoningen en woongroepen met een gezamenlijke woonkeuken.

Er is een veelvoud aan initiatieven voor dergelijke woongemeenschappen die niet van de grond komen. Het loopt vaak stuk op de financiering. Met hulp van een corporatie lukt het soms wel. Zo bouwde de Alliantie de Akropolis-toren op Zeeburgereiland, terwijl Stadgenoot eerder het Shaffy-huis (voor oudere kunstenaars) realiseerde en nu op Oostenburg zowel het 'Leven Lief Huis' voor dementerende kunstenaars bouwt als Noorderzon voor de coöperatieve Vereniging Noorderzon (Amsterdam).

AM bouwt momenteel voor Woonzorg 'De Stadsveteraan' in het Amstelskwartier, 150 sociale huurwoningen in een mix van zelfstandige appartementen en groepswooningen met gedeelde voorzieningen. 'Samen zelfstandig wonen' is hier het credo.

Woningcorporaties bouwden de afgelopen decennia ook een aantal collectieve woonvoorzieningen voor migrantengroepen. Dat was een tijdje uit de mode, maar de vraag is gebleven. Er is een groeiende groep ouderen met een migrantenachtergrond. De laatste jaren hebben Amsterdamse corporaties weer enkele collectieve woonvoorzieningen voor migranten gerealiseerd (zie ook pag. 22)

PROJECTONTWIKKELING

Ook institutionele beleggers zien het aantal senioren rap toenemen. Dat biedt kansen om ook binnenstedelijk in het hogere huursegment seniorencomplexen nieuwe stijl te realiseren. Voorbeelden zijn het project Burano in Zaandam en De Makroon, De Nieuwe St.Jacob en LIFE Amsterdam; in november nam Amvest in Amsterdam-Noord The Sphinx in aanbouw. Succes is niet vanzelfsprekend. Bij Burano en LIFE kostte het de verhuurders geruime tijd om alle appartementen vol te krijgen. Gebouweigenaar Syntrus Achmea verlaagde bij Burano niet alleen de huren maar wijzigde ook de communicatiestrategie: meer gericht op huurders zonder zorgvraag.



Liv-In in Hilversum. Een concept van Habion met zelfstandige huurwoningen en gemeenschappelijke voorzieningen.

Wanneer gaan ouderen nu eindelijk eens uit die grote woningen?

Doorstromen



Wanneer gaan ouderen nu eindelijk eens uit die grote woningen? Niet snel en pas op hoge leeftijd, is het antwoord. Veel senioren zijn zeer tevreden over hun woonsituatie; anderen zien vooral enorm op tegen een verhuizing, vinden geen geschikte woning, weten de wegen niet of ontbreekt het aan middelen. Maar met maatwerk en het juiste aanbod is wel enige beweging te krijgen. { Fred van der Molen }

GEZINSWONINGEN VRIJSPELEN IS een expliciet beleidsdoel van landelijke en gemeentelijke bouwprogramma's en stimuleringsregelingen voor senioren. Er is immers een enorm tekort aan gezinswoningen. Dus als een ouder huishouden uit een grote woning verhuist naar een meer geschikte 'levensloopbestendige' seniorenwoning, snijdt het mes aan twee kanten.

Maar senioren verleiden tot verhuizen blijkt lastig. Alles moet kloppen: de juiste plek, de juiste woning, de juiste prijs, het juiste moment en de juiste begeleiding. Veel huiseigenaren en huurders wonen tot op hoge leeftijd tevreden in hun grote huis in vertrouwde omgeving. Misschien verandert dit sentiment enigszins onder invloed van de hoge energieprijzen, maar beleidsmakers doen er goed aan zich niet al te rijk te rekenen aan vrijkomende gezinswoningen.

VERGRIJZING IN SOCIALE SECTOR

Doorstroming is ook in de sociale huursector een belangrijk thema. Corporaties

huisvesten veel senioren. In 2021 woonden ruim 770.000 huishoudens van 65 jaar en ouder in een corporatiewoning, niet zelden grote gezinswoningen. Zeker in steden is een aanzienlijk deel van die woningen niet of minder geschikt om oud in te worden. Maar ook in de sociale huursector is het niet eenvoudig doorstroming op enige schaal te realiseren, zo blijkt uit het betrekkelijke succes van stimuleringsregelingen als Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter. In Amsterdam zijn dat er iets meer dan tweehonderd per jaar voor beide regelingen samen, geen indrukwekkend aantal.

STIMULERINGSREGELINGEN

In 2021-2022 werkte Platform31 in het experiment 'Stimuleren doorstroming van senioren op de woningmarkt' met partijen uit de praktijk aan een gestructureerde aanpak van doorstroming. Wat leren we daaruit? Alles begint natuurlijk bij voldoende passend aanbod. Ook goede samenwerking, met name tussen woningcorporaties en gemeenten, blijkt een

cruciale factor. Samenwerking tussen gemeenten onderling en corporaties onderling kan het programma verder versterken, zoals de regeling 65+ Verhuisvoordeel in Zaanstad-Waterland duidelijk maakt. Dat zorgt daar voor een breder woningaanbod. De gedeelde communicatie, regels en instrumenten zorgen ook voor meer bekendheid en duidelijkheid bij de huurders.

Huurprijsbehoud en een verhuiskostenvergoeding zijn bijna altijd onderdeel van een stimuleringsmaatregel. Financiële afwegingen moeten geen belemmering vormen voor een verhuizing, maar ze zijn meestal niet doorslaggevend. Het belang van een persoonlijke aanpak - informeren, helpen met inschrijving, attenderen op geschikt aanbod, bemiddelen en doorverwijzen - kan bijna niet overschat worden. Seniorenmakelaars en wooncoaches spelen hierin een belangrijke rol. ▫

VOORRANG

Voor verhuisregelingen worden gelabelde woningen ingezet. De Almeerse verhuisregeling 'Van Groot Naar Beter' (VGNB) geeft corporatiehuurders voorrang. Met deze status kunnen zij op WoningNet zoeken naar VGNB-gelabelde woningen in hun gemeente. Dit zijn gelijkvloerse sociale huurwoningen met maximaal drie kamers. In 2020 (tot 1 oktober) is 37 keer gebruikgemaakt van de regeling.

SAMENWERKING

In Zaanstreek-Waterland werken sinds juni 2021 zeven gemeenten, acht woningcorporaties en vijf huurdersorganisaties met financiële steun van de provincie Noord-Holland samen om het senioren makkelijker maken om naar meer passende woonruimte te verhuizen. Huurders kunnen daardoor makkelijker naar een andere gemeente of een woning van een andere corporatie verhuizen.

VERHUISVERGOEDING

Huurprijsbehoud en verhuiskostenvergoeding zijn bijna altijd onderdeel van een stimuleringsmaatregel. Dat kost wel wat. Zo keerde Amsterdam vorig jaar 435.000 euro uit aan 102 huishoudens die gebruikmaakten van de regeling van Groot naar Beter. De vergoeding bedraagt 4.000 tot 6.200 euro, afhankelijk van de woninggrootte. In Zaanstreek-Waterland krijgen verhuizende 65-plussers een verhuisvergoeding van 1.000 euro. Ze nemen ook de 'oude' huurprijs mee.

WAT ZORGT VOOR MEER DOORSTROMING?

1. Passend aanbod



2. Op weg helpen



3. Ontzorgen



4. Prijsprikkel



5. Voorrang



Factoren die doorstroming beïnvloeden. Bron en meer info: Platform31.nl

Prijswinnend project De Binnenhaven krijgt zegen Almeerse raad

Eigentijds hofje een stap

In de zomer van 2024 hoopt wooncoöperatie De BinnenHaven met de bouw van haar eigentijdse hofje te kunnen beginnen. Met de negentig sociale en vrijesectorhuurwoningen in Almere-Haven willen de bewoners zo lang mogelijk regie over hun eigen leven houden. Nadat de gemeenteraad in september zijn fiat gaf aan een experimentele grondprijsberekening, zijn alle ogen nu gericht op de banken voor de financiering van het project. { Jaco Boer }

☒ HOE KUN JE als oudere zo lang mogelijk de regie over je eigen leven houden? Volgens architect Peter van Assche worstelen veel mensen met die vraag als ze op leeftijd raken. “Ze hebben hun hele leven voor zichzelf kunnen zorgen, maar er komt

om het sterk vergrijzende stadsdeel Almere-Haven te vernieuwen. Nadat Van Assche de competitie had gewonnen, ging het atelier intensief met hem samenwerken om zijn concept van een eigentijds woonhofje van de grond te krijgen. Het bleek de start van een ingewikkeld traject.

Alle inkomsten uit het project moeten ook ten goede komen aan het initiatief

Wooncoöperatie De BinnenHaven moet niet alleen plek gaan geven aan senioren maar ook aan woongemeenschap van tien jongeren met een lichte beperking en hun ouders. De overige woningen worden verhuurd aan andere geïnteresseerden..

voor iedereen een moment dat dit niet meer kan. Tussen zelfredzaamheid en verpleging in zit een fase waarover senioren zich zorgen maken. Op wie kunnen ze terugvallen als ze hulp nodig hebben en is hun woning wel geschikt voor extra zorg aan huis?”

In 2017 won Van Assche met zijn bureau SLA de prijsvraag Who Cares van het Atelier Rijksbouwmeester, Humanitas en vier gemeenten. Architecten werden uitgedaagd om na te denken over nieuwe vormen van zorg en wonen en af te stapen van de standaard driekamerwoning in het groen. Almere was een van de plaatsen die zich aan de prijsvraag had verbonden. Het gemeentelijk woningbouwatelier was op zoek naar ideeën

AANGEPASTE GRONDPRIJSBEREKENING

De kracht maar ook de moeilijkheid van het initiatief zit hem in de veelzijdigheid van het plan. Zo kozen Van Assche en zijn medestrijders voor de in Nederland nog experimentele coöperatievorm om hun woongemeenschap te creëren. Behalve senioren besloten ze ook ruimte te geven aan een groep van tien jongeren met een lichte beperking die samen met hun ouders een woongemeenschap willen ontwikkelen. Ook andere huishoudens zoals gezinnen, alleenstaanden of tweeverdieners zijn van harte welkom in het hofje, ongeacht hun inkomen. Met het opnemen van zowel sociale als vrijesectorhuur moet het project voor iedereen bereikbaar zijn.

“Die optelsom van ambities maakte het voor de gemeente lastig om het initiatief te beoordelen. Het paste niet in de bestaande kaders zoals het zorgbeleid of de berekening van grondprijzen”, legt Claudia Laumans van het gemeentelijk Woningbouwatelier Almere uit. “Bij een wooncoöperatie worden woningen niet verkocht, ook niet na 25 jaar. Bij het bepalen van de grondprijs voor ontwikkelaars en corporaties wordt daar in Almere wel vanuit gegaan.” Uiteindelijk heeft het woningbouwatelier in nauwe samenwerking met de wethouder een experimentele grondwaardeberekening voorgesteld die recht doet aan dit coöperatieve woonproject. Om voor deze lagere grondprijs in aanmerking te komen, moet De BinnenHaven aan een aantal eisen voldoen, zoals voldoende transparantie over huurinkomsten en uitgaven, een verbod op het uit-



dichterbij



ponden van woningen en het verhuren van sociale huurwoningen volgens dezelfde regels als woningcorporaties. Alle inkomsten uit het project moeten ook ten goede komen aan het initiatief.

INTEGRAAL ONTWIKKELPLAN

Na enige aanpassingen kon de coöperatie zich vinden in de experimentele grondprijskaders van de gemeente. In september ging ook de gemeenteraad met deze zienswijze akkoord en gaf ze haar zegen aan de ontwikkeling voor het Stadswerfpark waarvan De BinnenHaven een onderdeel is. Van Assche is blij dat deze belangrijke hobbel is genomen. De realisering van zijn idee is daarmee een stap dichterbij gekomen. Met de gemeente werkt hij nu aan het integraal ontwikkelplan waarin een stedenbouwkundig plan en de exploitatie van het project zijn opgenomen. Dat moet komende zomer naar de gemeenteraad toe. Als die akkoord gaat, heeft Van Assche nog een jaar nodig om de individuele woningen te tekenen zodat in de zomer van 2024 de eerste spade de grond in kan.

NAAR DE BANK

Voordat er gebouwd kan worden, moet nog wel de financiering van het project worden geregeld. Het

overgrote deel van de 2,5 miljoen euro aan investeringen zal bij een bank worden geleend. De coöperatie is daarvoor in gesprek met de Rabobank en de Duitse GLS-bank die meer coöperatieprojecten in Nederland heeft geholpen. De stijgende rente en oplopende prijzen van bouwmaterialen maken het financiële plaatje wel lastiger. Toch blijft Van Assche er vertrouwen in hebben dat een van de banken wil samenwerken om het project van de grond te krijgen. "Uiteindelijk moeten er in Nederland toch woningen worden gebouwd." ▢

Architect Peter van Assche (rechts) en bestuursleden van De BinnenHaven



Bovenaanzicht van het ontwerp De BinnenHaven in het stadswerfpark in Almere Haven.

Interview: voor wethouder Van Dantzig zijn er geen heilige huisjes

'Wooncrisis moet niet ontaarden



Amsterdam is niet immuun voor minder goede tijden. Jaar op jaar 7.500 woningen bijbouwen zal niet lukken, zegt wethouder Reinier van Dantzig van Stedelijke Ontwikkeling. Hij wil redden wat er te redden valt, zonder heilige huisjes. "We moeten met elkaar voorkomen dat de wooncrisis uitmondt in een ernstige bouwcrisis." { Bert Pots }

OX OOK IN AMSTERDAM loopt het aantal bouwvergunningen terug. Nekken de oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie de woningbouwproductie?

"In de maatschappij kunnen zaken razendsnel veranderen. Afgelopen voorjaar, tijdens de campagne voor de gemeenteraadsverkiezingen, waren de economische omstandigheden heel anders. Maar bij de onderhandelingen over de nieuwe coalitie waren we ons allemaal bewust van de gevolgen van de oorlog en het gevaar van minder gunstige economische ontwikkeling. We streven naar 7.500 nieuwe woningen per jaar, dat is in het coalitieakkoord afgesproken, maar dat aantal zullen we niet altijd halen. Er ligt een enorme uitdaging. Investeerdere, ontwikkelaars en bouwers worden geconfronteerd met hoge inflatie, stijgende rente en schaarste aan personeel en materialen. De gemeente denkt op een goede manier ver vooruit, daarin heeft Amsterdam een traditie hoog te houden. We werken aan een Omgevingsvisie voor 2035. De huidige planvoorraad is op orde. En onze tenders trekken nog genoeg inschrijvingen, maar veel seinen staan op rood. Ontwikkelaars ondervinden grote problemen bij het opstarten van woningbouwprojecten. Aannemers zijn duur, beleggers haken af en consumenten houden de hand op de knip. Ik vrees komend jaar het ergste voor de voortgang van tal van projecten."

in ernstige bouwcrisis'

NIEUWE REKENSOMMEN

Zijn er al veel woningbouwprojecten tot stilstand gekomen?

“Dat valt in Amsterdam nu nog reuze mee. Niet alleen de gemeente, ook ontwikkelaars, investeerders, en corporaties hebben een passie voor de stad. Geen van allen geeft snel op. Sporadisch maakt een bouwproject geen kans meer, ook niet bij aanpassing van het programma. Veel vaker is er sprake van forse vertraging, omdat een belegger vanwege veranderende omstandigheden afhaakt en een ontwikkelaar genoodzaakt is nieuwe rekensommen te maken. Of omdat het nog niet is gelukt een aannemer te contracteren. Op die bouwmarkt verandert overigens wel iets. Bij aannemers ontstaat meer ruimte om nieuwe bouwprojecten aan te nemen. Zij hebben van de vorige crisis geleerd dat het belangrijk is de orderportefeuille overeind te houden. Nu krimpen en later het bedrijf weer opbouwen valt vanwege personeelschaarste niet meer voor elkaar te krijgen.”

STIKSTOF

En dan is er nog het stikstofprobleem. Wat zijn de consequenties van het ongeldig verklaren van de bouwvrijstelling voor Amsterdam?

“Bouwen is al ingewikkeld en dat wordt er door de nieuwe stikstofregels niet makkelijker op. Maar we hebben als het gaat om stikstofuitstoot relatief veel geluk. Amsterdam wordt nauwelijks gehinderd door de aanwezigheid van Natura 2000-gebieden, dat speelt eigenlijk alleen in een deel van Zuidoost en bij de uitbreiding van IJburg. Land kan emissieloos worden gemaakt, dat hebben we in het verleden al laten zien. Het bestemmingsplan voor Centrumeiland is overigens wel aangehouden. Ook voor Zuidoost zijn de problemen op te lossen. Voor elk project in de stad moet de gemeente voortaan stikstofberekeningen maken. Dat leidt tot extra bureaucratie. De kennis daarover is schaars, dus dat zorgt voor vertraging in het toch al complexe vergunningtraject. Terwijl de oplossing binnen handbereik ligt; als we stoppen met megastallen dan kan er in de Metropoolregio meer worden gebouwd.”

FLEXIBEL OPSTELLEN

Wat kan de gemeente onder deze omstandigheden doen?

“We hebben het meest aan woningen die daadwerkelijk worden gebouwd. Dat is een kwestie van duwen, trekken, sleuren. Het is ontzettend belangrijk dat de gemeente zich flexibel opstelt. Team Go

helpt waar mogelijk, dat gaat heel goed. We liggen niet onmiddellijk dwars als instemming wordt gevraagd voor een programmatische wijziging. Als een ander woningprogramma helpt om een project vlot te trekken of als uitbreiding van het programma een oplossing kan bieden, dan wordt daar welwillend naar gekeken. Het is telkens een ingewikkelde puzzel, niet elke verandering pakt nadelig uit. Zo ken ik een project, waarin de ontwikkelaar er toe heeft besloten koopwoningen om te zetten naar huurwoningen in het middensegment. Maar ver-

'Die onzekerheid over regulering van het middensegment werkte in ons nadeel. Beleggers willen duidelijkheid'

dichting is weer niet op elke plek verstandig; daar let ik scherp op. Er moet altijd voldoende ruimte overblijven voor een prettige, groene leefomgeving met voldoende voorzieningen. Het moeten plekken worden waar we over tien of twintig jaar ook trots op kunnen zijn.”

Coalitiepartners PvdA en GroenLinks tonen zich bezorgd dat daarbij de 40-40-20-norm verloren gaat.

“Die verdeling tussen sociale huurwoningen, betaalbare koop- en huurwoningen en dure huur- en koopwoningen is een hard uitgangspunt. Ik respecteer die afspraak, maar die verdeling moet wel haalbaar blijken. Mocht de uiteindelijke uitkomst anders zijn - we weten niet hoe lang de crisis duurt, blijft het bij een milde recessie, gaan de problemen zich verder verdiepen - dan moeten we praktisch zijn en misschien genoeg nemen met wat minder sociale huur of minder middenhuur en wat meer koopwoningen voor gezinnen. Binnen de coalitie is het vertrouwen groot. We kennen elkaar goed. Als het economisch zwaar wordt, dan hebben we het beste college voor die zware tijd.”

Ontwikkelaars pleiten voor lagere grondprijzen.

“Ik begrijp dat verlangen. We houden serieus rekening met die veranderende marktomstandigheden. De indexering op de grondwaarde wordt daarom tijdelijk gematigd. Vergeet echter niet; we hebben die inkomsten nodig om onze uitgaven te dekken. Ook de gemeente ziet de kosten stijgen. Het bouwrijp maken van grond wordt almaar duurder. Om voor lange tijd investeringen in gebiedsontwikkeling te kunnen doen, hebben we dus een robuust en gezond Vereveningsfonds nodig. Voor het Vereveningsfonds moeten we niet alleen focussen

op woningbouw, maar ook voldoende ruimte bieden voor nieuwe werkplekken. De bouw van kantoren is de kurk waarop het fonds drijft. Dat levert ons ontzettend veel geld op. Daarmee kunnen we extra investeringen doen in Zuidoost en Nieuw-West.”

“Verder neemt de gemeente haar tendervoorwaarden onder de loep; wellicht vallen programma's te versimpelen. We kunnen nog meer doen aan versnelling van procedures. In de coalitie is de afspraak gemaakt voortaan allerlei aanvullende eisen achter-

'Het Rijk moet nadenken over een tijdelijke btw-verlaging'

wege te laten. Bovendien willen we beter nadenken over de inrichting van het vergunningstraject. Onze mankracht is beperkt; kennis is schaars. Gemeente en ontwikkelaars spelen dezelfde wedstrijd. Wellicht kunnen we samen met ontwikkelaars dat proces anders inrichten of bepaalde kunnen taken aan hen overgedragen. En de juiste fasering is belangrijk. Door goed na te denken over onze planvolgorde kunnen we uiteindelijk meer vaart maken. Dat alles bij elkaar kan helpen te voorkomen dat de wooncrisis in een ernstige bouwcrisis ontaardt.”

LANDELIJKE POLITIEK

Wat verwacht Amsterdam daarbij van politiek Den Haag?

“De landelijke overheid toont zich bereid grote investeringen te doen in een betere infrastructuur. Met doortrekking van de Noord-Zuidlijn, uitbreiding van de Ringlijn, het Zuidasdok. Daar zijn we ontzettend blij mee. En we krijgen veel geld voor het Zeeburgereiland, voor IJburg, en voor Zuidoost. Ik noem Zuidoost wel 'the sleeping giant'. De bestaande metrolijn wordt onderbenut. Daar kunnen we voor relatief weinig geld veel duurzame, betaalbare woningen toevoegen. En voorzieningen verbeteren. Dat moet natuurlijk wel gebeuren met respect voor de huidige bewoners van Zuidoost. Met voorrang voor lokale woningzoekenden. De truc is, dat we ervoor zorgen dat de stedelijke ontwikkeling daar, zoals de transformatie rondom het Hondsrugpark, gewoon doorgaat.”

REINIER VAN DANTZIG

D66-wethouder Reinier van Dantzig (36) is verantwoordelijk voor de portefeuilles Woningbouw, Grond en Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Erfgoed. Daarvoor was hij gedurende acht jaar lid van de gemeenteraad, waarvan de laatste vijf jaar fractievoorzitter. Van Dantzig is van huis uit horecaondernemer. Hij studeerde economie aan de Universiteit van Amsterdam.

Van Dantzig toonde zich ruim voor de gemeenteraadsverkiezingen al geïnteresseerd in woningbouw en stedelijke ontwikkeling. D66 nam de afgelopen 45 jaar maar één keer eerder bestuurlijke verantwoordelijkheid in het ruimtelijke domein. Gerrit Jan Wolfensperger - de eerste D66-wethouder in Amsterdam - was tussen 1978 en 1982 wethouder van onder meer Gemeentebedrijven en Herhuisvesting.

Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening krijgen door de komst van Hugo de Jonge veel meer aandacht.

“We hebben een goed contact met minister De Jonge. Hij werkt op een onbevangen manier ontzettend hard aan ontzettend veel plannen. Natuurlijk hebben wij onze wensen. Zo vind ik dat het Rijk moet nadenken over crisismaatregelen, zoals een tijdelijke btw-verlaging. Amsterdam profiteert van de zogeheten Woningbouwimpuls, maar die steun is projectgebonden. Zo'n project moet binnen een bepaalde tijd van start gaan. Mocht zo'n ontwikkeling ernstige vertraging ondervinden of helemaal niet doorgaan, dan krijgen we dat geld niet. Het zou mooi zijn als we die middelen dan elders in de stad kunnen gebruiken. En het Rijk moet vaart maken. Natuurlijk, Hugo de Jonge kan niet alles tegelijk oplossen. Het is een taai bouwwerk, maar bijvoorbeeld de onzekerheid over precieze regulering van het middensegment werkte in ons nadeel. Voor beleggers is duidelijkheid ontzettend belangrijk. Dan kunnen zij verder.”

Amsterdam werkt aan een ontwikkelvisie voor 2035. Hoe ziet de stad er over vijftien jaar uit?

“Ik hoop dat we tegen die tijd met de transformatie van Haven-Stad in de weer zijn en dat Hoofddorp gevoelsmatig onderdeel is van Amsterdam. Ik hoop dat de schaalprong van Noord dan is neerge-daald, met minder verschillen tussen de oude en de nieuwe stad. En dat door stadsvernieuwing de leefbaarheid in Nieuw-West is toegenomen. Niet op de laatste plaats hoop ik op een prachtig Zuidoost.” □



Historische omwenteling: inschrijfduur wordt minder belangrijk

Punten sparen voor een sociale huurwoning

Op 16 januari 2023 verandert het zoeken naar een sociale huurwoning in de WoningNet-regio Amsterdam. De slaagkans wordt dan nog maar gedeeltelijk bepaald door de inschrijfduur. Het nieuwe systeem werkt met punten. In het nieuwe systeem spelen ook de persoonlijke situatie en actief zoekgedrag een rol. { Fred van der Molen }



Zie voor meer informatie: socialehuurwoningzoeken.nl

NA JAREN VOORBEREIDING is het zover. De wijze waarop vrijkomende sociale huurwoningen in de WoningNet-regio Amsterdam worden verdeeld gaat grondig op de schop. De opgebouwde inschrijfduur is vanaf volgend jaar niet meer allesbepalend. In het nieuwe systeem spelen ook de persoonlijke situatie en actief zoekgedrag een rol. Huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben maar geen kans maken op een urgentiestatus, moeten zo meer perspectief op een woning krijgen. In het vakjargon worden deze woningzoekenden vaak 'spoedzoekers' genoemd. Dan hebben we over gezinnen die bij anderen inwonen, gescheiden ouders met kinderen en jongvolwassenen in een problematische situatie. Amsterdam en Zaanstad gaan ook jongeren met een tijdelijk jongerencontract tien 'startpunten' toekennen als ze na afloop van hun contract geen nieuwe woning kunnen vinden. Vooralsnog is dat een tijdelijke regeling voor twee jaar.

PUNTEN SPAREN EN KWIJTRAKEN

Op 16 januari wordt de opgebouwde inschrijftijd omgezet in punten. Een jaar is één punt. Heel actief zoeken naar een woning: per maand een punt erbij. Spoedzoeker? idem. Des te meer punten, des te meer kans op een woning. Hoeveel en hoe snel de slaagkans van spoedzoekers toeneemt is lastig te voorspellen, zegt beleidsadviseur Anneke Verboom van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. "Er zijn wel allerlei scenario-studies gemaakt, maar het is moeilijk te voorspellen in welke mate andere woningzoekenden actiever gaan zoeken om punten te verdienen." Maar wie twee jaar actief zoekt, minstens vier reacties per maand, heeft er wel 24 punten bij; net zoveel als voorheen 24 jaar inschrijftijd.

Overigens is reageren op een aangeboden woning niet vrijblijvend. Wie de woning vervolgens weigert of afspraken

niet nakomt, raakt punten kwijt. Wie dat twee keer binnen een jaar doet, kan al zijn zoek-, situatie- of startpunten verliezen. Het staat allemaal in detail beschreven op de site socialehuurwoningzoeken.nl

Een externe organisatie, Het Vierde Huis, beoordeelt voor alle gemeenten of iemand een spoedzoeker is. Deze dochteronderneming van WoningNet beoordeelt ook al jaren voor gemeenten of een woningzoekende recht heeft op een urgentiestatus.

PUBLIEKSCAMPAGNE

De beleidsmakers zijn niet over één nacht ijs gegaan. Wat heet. Aan de introductie van het nieuwe systeem zijn meer dan vijf jaar voorafgegaan aan ideevorming, scenariostudies, impactanalyses, publieksenquêtes, discussies en besluitvormingstrajecten in veertien gemeenten en veertien corporaties. Daarna volgde de implementatie van het puntensysteem in WoningNet en training van betrokkenen bij gemeenten, corporaties en bewoner-sondersteuners. De beoogde invoeringsdatum schoof enige keren op, maar half januari 2023 is het dan zover.

De grootste zorg is nu om deze historische stelselwijziging tussen de oren van woningzoekenden te krijgen. Momenteel loopt daartoe een uitgebreide publiekscampagne, waarbij digitaal iedereen wordt toegeleid naar de site waar alles in begrijpelijke taal wordt uitgelegd: socialehuurwoningzoeken.nl.

Maar is dit genoeg voor mensen die minder (digi)taalvaardig zijn? Daar komt hulp voor, beloofde de Amsterdamse wethouder Zita Pels eerder in een brief aan de gemeenteraad. Die is er overigens nu ook al: de WoningNet-sprekuren van stichting!WOON. Maar wie daar zijn oor te luister legt, zoals NUL20 deze zomer deed, weet dat veel mensen het bestaande systeem al niet of nauwelijks snappen. Behalve 'de computer' bleek dat ook de taal een lastig te nemen hobbel is. ▢

Aan de vooravond van de

Op het WoningNet-kantoor in Weesp wordt de laatste hand gelegd aan de meest fundamentele wijziging sinds de oprichting. De slaagkans van woningzoekenden wordt straks niet meer bepaald door enkel de inschrijfduur maar door het aantal verzamelde punten. De softwareontwikkeling is in de laatste testfase, de uitbreiding van het klantcontactcenter in volle gang. We spreken met directeur Maarten Pel aan de vooravond van de 'big bang'. { Fred van der Molen }

□ D-DAY IS 16 januari. Bijna 3 jaar na de vaststelling van de huisvestingsverordening door de gemeente gaat dan de nieuwe woonruimteverdeling live. Een spannend moment voor directeur Maarten Pel?

"Zeker. Het is een enorme operatie. Maar we zijn er dan klaar voor. Een team van zo'n negen mensen is al ruim een jaar bezig met de voorbereiding. We zitten nu (het interview is eind oktober)

'Dat kan leiden tot punteninflatie en benadeelt woningzoekenden die de regels slecht doorgronden'

in de staart daarvan. Er lopen trainingen bij gemeenten, corporaties en bij ons. We hebben extra medewerkers aangetrokken voor het klantcontactcenter (kcc) en zitten midden in de opleiding daarvan."

"De ict-ontwikkeling zelf bestond uit twee delen. Als eerste hebben we een applicatie gebouwd die de puntentelling bijhoudt. Die module werkt zowel voor WoningNet als voor Woonmatch (corporaties in Purmerend en Waterland gebruiken dit systeem, n.v.d.r.). Daarna moest het WoningNet-systeem zelf op de schop. De implicaties van de nieuwe aanpak zijn enorm. Je wilt niet weten hoeveel scenario's je moet doorlopen om te kijken of alles werkt. En uiteindelijk moet elke woningzoekende eenvoudig kunnen zien en controleren hoeveel punten hij of zij heeft opgebouwd."

WORTELS IN DE VOLKSHUISVESTING

Pel komt uit de volkshuisvesting. Hij werkte voor de Alliantie en voor bureaus die werkten in het domein van wonen. "Die achtergrond komt goed van pas hier. Wij zijn niet zomaar een ICT-leverancier

of een kcc. We werken voor woningzoekenden én medewerkers van corporaties en gemeenten. Ik snap heel goed wat de taal en de gewoontes zijn in deze wereld."

Er zijn vele scenario studies en testpanels gedaan. Maar gaan de woningzoekenden het ook begrijpen?

Pel: "Er is door een heel communicatieteam aan gewerkt. Maar het kan overal nog zo duidelijk staan uitgelegd; een woningzoekende vraagt zich in de eerste plaats af: wat betekent dit voor mij? Wij proberen dat op de website voor elke individuele situatie duidelijk te maken. Maar bij alles kun je vragen hebben. En die zullen er dus ook komen."

Het meest spannend vind ik sowieso de zoekpunten. Het belonen van gedrag lokt ook gedrag uit. Ik snap de redenatie: als je actief zoekt, wil je graag een woning. Maar dat kan omdraaien in: wie niet actief zoekt, maakt nauwelijks kans. Dat kan leiden tot punteninflatie en benadeelt woningzoekenden die de regels slecht doorgronden. Oftewel, de meest kwetsbaren."

INGEWIKKELDER?

Maar is punten sparen niet sowieso ingewikkelder? NUL20 heeft een reportage gemaakt over een WoningNet-spreekuur in Zuidoost. Dit werd bezocht door mensen die geen computer hebben en niet erg taalvaardig zijn. Zij begrepen het huidige systeem al niet.

Pel: "Het is nieuw. Dat vraagt altijd uitleg, gewenning. Dat geldt voor iedereen. Maar zeker voor deze groep gaat het ingewikkelder worden. Daar moeten we niet omheen draaien. Dat je moet wachten tot je aan de beurt bent, is makkelijker voor te stellen. Punten sparen is conceptueel moeilijker. Dat merken we ook in de testpanels. Dan krijg je reacties van het type: 'Wat

'big bang'

moet een gescheiden ouder nu met 12 punten extra. Die heeft een woning nodig.' Anderzijds. Voor de meeste woningzoekenden geldt dat ze alleen passend aanbod te zien krijgen met hun positie in de rij. Er verandert op je scherm niet zoveel."

PIONIEREN

Overall in Nederland werkt men met inschrijfduur. Is er elders in Nederland belangstelling voor de nieuwe aanpak?

"Twee andere regio's hebben concrete belangstelling. Maar ze kijken begrijpelijkerwijs nog even de kat uit de boom. Die interesse heeft een duidelijke reden, namelijk de toename van voorrangregels. Het onbevredigende daarvan is dat die in zijn aard heel absoluut zijn: je komt wel of niet in aanmerking. In Amsterdam is urgentie of voorrang dominant bij het toewijzen. Het hele idee achter punten toekennen is dat je alle variabelen in verhouding tot elkaar brengt. Het is logisch om in de toekomst meer voorrangregels naar het puntensysteem te brengen.

VOORRANG IN PUNTEN UITDRUKKEN

Was het in de regio Amsterdam aanvankelijk ook niet de bedoeling voorrangregels te vervangen door extra punten? Ondertussen krijgen we per gemeente en zelfs per stadsdeel steeds meer voorrangregels?

Pel: "Inderdaad was het oorspronkelijk de bedoeling om het systeem ook direct te versimpelen, dus ook voorrang met punten te waarderen. Dat is niet gebeurd. Dat maakt deze transitie extra complex. Ik hoop zelf dat het er nog van komt. Je ziet dat met het toe-

nemen van de woningnood steeds meer gemeenten iets voor bepaalde groepen - zoals starters, jongeren of maatschappelijke beroepen - willen doen. Zeker Amsterdam is heel goed in het bedenken van voorrangregels. Maar als je steeds meer voorrangregelingen stapelt, is uiteindelijk de vraag wat de effectiviteit nog is. Als iedereen voorrang krijgt, heeft niemand meer voorrang. Daar komt nog bij dat het veel werk oplevert en dus geld kost."

LANDELIJKE DATABASE

De trend in de lokale politiek is 'eigen inwoners eerst'. De vestigingsvrijheid voor de sociale huurder neemt verder af. Bij de oprichting van WoningNet was nog de verwachting dat het uit

'Als iedereen voorrang krijgt, heeft niemand meer voorrang'



zou kunnen groeien tot een nationaal platform. Dat is helemaal uit beeld?

"Niet helemaal. Ik vind het ongelooflijk dat het in zo'n grote, goed georganiseerde sector nog niet gelukt is om over deze drempel heen te stappen. Een koplopersgroep van corporaties werkt aan landelijke woonruimtebemiddeling. En bij Aedes leeft het idee om alle sociale huurwoningen op een website te tonen. Maar dat is in de huidige situatie onzinnig, aangezien de inschrijving regionaal of zelfs gemeentelijk is georganiseerd. Je krijgt dan een situatie dat een woningzoekende wel in de vitrine mag kijken maar niet de winkel in kan. Je kunt je opgebouwde inschrijftijd voor Amsterdam namelijk niet in Utrecht inzetten.

Waar een woningzoekende wel wat aan heeft is een landelijke inschrijving, liefst met één tarief. Dat je kortom bij de aanmelding aanvinkt voor welke regio of regio's je op de wachtlijst wilt staan. Op het laatste Aedes-congres toonde

'Punten sparen is conceptueel moeilijker. Dat merken we ook in de testpanels'

de meerderheid van corporaties zich hier voorstander van. Dat stemt me hoopvol! Dat is voor ons op zich niet zo ingewikkeld. Wij zijn voorbereid op zo'n landelijk portaal. Bij ons staan alle woningzoekenden in één database en is de regio niet meer dan een kenmerk van de woningzoekende. Daarbij ontwikkelen we een app en website voor woningzoekenden die het aanbod in alle regio's toont. Wij zijn er kortom klaar voor." ▢

WONINGNET - ZO ZIT HET

Wie een sociale huurwoning zoekt in de Metropoolregio Amsterdam kan niet om WoningNet heen. Dat is het platform waar per deelregio de beschikbare sociale huurwoningen worden aangeboden. En ook elders in het land, bij elkaar zo'n veertien regio's, maken woningcorporaties gebruik van de diensten van WoningNet.

De NV WoningNet is in 2001 opgericht op initiatief van woningcorporaties uit Utrecht en de regio Amsterdam (de voormalige Stadsregio). De meeste deelnemende corporaties zijn aandeelhouder; de oprichters zijn grootaandeelhouder.

De website van de WoningNet-regio Amsterdam wordt dagelijks zo'n 20.000 keer bezocht. Er staan bijna een miljoen woningzoekenden ingeschreven, die overigens lang niet allemaal actief naar een woning zoeken. Een inschrijving is voor velen ook een soort verzekering 'voor het geval dat'. Gemiddeld reageren er ruim 500 woningzoekenden op een woning.

WoningNet is specialist in woonruimtebemiddeling die haar eigen ICT-oplossingen ontwikkelt en woningcorporaties het klantcontact volledig uit handen neemt. Gelieerd aan WoningNet is Stichting Het Vierde Huis, dat urgentiediensten aan gemeenten levert en straks in het nieuwe systeem de toekenning van 'situatiepunten' beoordeelt. De raad van commissarissen van WoningNet is tevens de raad van toezicht van Het Vierde Huis. Maarten Pel is van beide organisaties de bestuurder. Bij de twee organisaties werken opgeteld zo'n 120 mensen.

1,3 miljard voor ontsluiting van 175.000

4,1 miljard MIRT

De regio Amsterdam komt er niet slecht af in de landelijke verdeling van 7,5 miljard infrastructuurgelden. Meer dan de helft daarvan landt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Deze bijdragen brengen de bouw van 175.000 woningen dichterbij. { Fred van der Molen }

▣ WAT GROTE INFRASTRUCTUURPROJECTEN betreft valt de Amsterdamse regio in de prijzen bij de verdeling van de zogeheten MIRT-gelden. Zo kan het project Zuidasdok doorgang vinden, wordt gestart met het 'rondmaken' van de Amsterdamse metroringlijn met een extra halte voor Haven-Stad (station Hemknoop) en gaat de metro ergens na 2030 naar Schiphol en Hoofddorp rijden. Die metro stopt ook in de geplande Amsterdamse nieuwbouwwijk Schinkelkwartier (station Johan Huizingalaan). De ondertunneling van de A10 Zuid (Zuidasdok) maakt het mogelijk dat Station Amsterdam Zuid wordt doorontwikkeld tot het belangrijkste (internationale) treinstation van Amsterdam.

Het totale pakket aan geplande investeringen in de MRA bedraagt 5,4 miljard euro, waarvan het Rijk 4,1 miljard betaalt en de overige partijen in de regio (gemeenten, vervoersbedrijven, provincie, Schiphol) gezamenlijk 1,3 miljard bijdragen. Heel voorzichtig wordt ook weer over de IJmeerlijn gesproken. Althans: als 'stip aan de horizon'. Voor de ontwikkeling van Almere Pampus en een hoogwaardige OV-verbinding van dat gebied met Amsterdam wordt een 'strategische verkenning' gedaan. Eventuele besluitvorming is er zeker niet voor 2024.

MEERJARENPROGRAMMA

MIRT staat voor het Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. De Rijksoverheid wil met dat programma de bereikbaarheid, veiligheid en ruimtelijke inrichting be-

NIEUWE METROLIJNEN



-gelden naar Amsterdamse regio

vorderen. De investeringen gaan bijvoorbeeld naar aanpassingen van tunnels, het aanleggen van rotondes, busbanen, wegen, fietsbruggen en fietsroutes, deelmobiliteit en aanpassingen rond (bus) stations. Woningbouw en mobiliteit gaan hand in hand. "We zullen veel nieuwe woningen nodig hebben, maar daarvoor is goede infrastructuur een belangrijke voorwaarde", verklaart de Amsterdamse wethouder Reinier van Dantzig, tevens lid van het MRA-platform, het belang van de toezeggingen. "Dankzij constructief overleg en goed doordachte plannen kunnen we nu in de Metropoolregio Amsterdam een flinke slag slaan."

Het geld komt uit de reservering van 7,5 miljard euro die in het regeerakkoord is opgenomen voor versnelling van woningbouw door middel van mobiliteitsinvesteringen en het ontsluiten van grootschalige woningbouwlocaties. 6 miljard daarvan wordt ingezet voor het ontsluiten en goed bereikbaar maken van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties, waaronder een groot deel van de Metropoolregio Amsterdam valt.

Naast de grootschalige infrastructuurinvesteringen in Zuidasdok en de metro-uitbreidingen gaat er 1,3 miljard euro naar maatregelen die nieuwe woningbouw in de MRA bereikbaar moeten maken. 500 miljoen daarvan gaat naar investeringen in de rijksinfrastructuur en 800 miljoen euro naar programma's die direct zijn gekoppeld aan de versnelling van woningbouwprojecten, in aanvulling op de Woningbouwimpuls. De voorwaarden zijn vergelijkbaar met die van de impuls gelden. Zo moet tweederde van de nieuwbouw betaalbaar zijn, moeten gemeenten en/of provincie evenredig bijdragen (50 procent cofinanciering) en liggen de financiële risico's bij de gemeente. Van die 800 miljoen euro gaat 350 miljoen naar Amsterdamse projecten. Van Dantzig in Het Parool: "Dat gaat ons echt helpen, zeker in Zuidoost."

175.000 WONINGEN

Het kabinet wil 900.000 woningen bouwen tot en met 2030, waarvan ongeveer 175.000 in de MRA. De Noord-Hollandse gedeputeerde Cees Loggen, tevens voorzitter van het MRA-platform Ruimte, noemt de toezegging "een mooie eerste stap".

In de regio Amsterdam zijn voor de ontsluiting van MRA-west en Amsterdam-Havenstad het doortrekken van de Noord/Zuidlijn naar Hoofddorp en het doortrekken van de metroring tot de Hemknoop van belang. Daarnaast gaat naar Haarlemmermeer 100 miljoen euro om de bereikbaarheid van 15 tot 25 duizend nog te bouwen woningen (tot en met



Stationsgebied Hoofddorp met de eerste gebouwen van Hyde Park in aanbouw

2030) veilig te stellen. Het pakket omvat maatregelen zoals de ontsluiting van het stadscentrum en het stationsgebied van Hoofddorp, een fietspad in Lisserbroek en een hoogwaardig openbaar vervoer (HOV)-lijn van Hoofddorp-Zuid naar Station Hoofddorp.

Voor de MRA-oost komt er een rijksbijdrage om de 'cruciale mijl' tussen de Amsterdamse Piet Heintunnel en het Haveneiland op IJburg te verbeteren, de tramremise op Zeeburgereiland te verplaatsen naar IJburg en het OV in Amsterdam-Zuidoost aan te pakken. Voor Almere zijn afspraken gemaakt

'Dankzij constructief overleg en goed doordachte plannen kunnen we nu in de Metropoolregio Amsterdam een flinke slag slaan'

over de verdere doorontwikkeling tot complete stad. Het Rijk wil ook dat er meer woningen in de volgende fase Oosterwold komen dan nu gepland. En er wordt een eerste stapje gezet in de ontwikkeling van Almere Pampus. Voor Lelystad komt er onderzoek naar de bereikbaarheid van Warande.

'VERSNELLINGSAFSPRAKEN'

De MIRT-gelden kunnen niet los worden gezien van andere landelijke infrastructuurinvesteringen die onderdeel vormen van woningbouwprojecten. In de tweede ronde van de zogeheten 'versnellingsafspraken' ging er geld naar Haarlem, Purmerend en Zaanstad voor binnenstedelijke verdichtingsprojecten. Eerder in juni werden er al miljoenen toegewezen aan drie Amsterdamse gebiedsontwikkelingen en drie in respectievelijk Haarlem, Almere en Lelystad. Een overzicht van deze versnellingsafspraken vindt u in een uitgebreide versie van dit artikel op de NUL20-website. ▢

Mix van bewoners vormt 'interessante uitdaging'

De bewoners van de Z1

Deze zomer werd de Z1 woontoren bij het metrostation Amsterdam-Noord opgeleverd. Van de 288 sociale huurwoningen werden er maar liefst 185 aan bijzondere doelgroepen toegewezen. Dat varieert van rolstoelgebruikers en mensen in de zorg, tot een woongroep voor Iraanse ouderen. "Dat wordt een interessante uitdaging", aldus verhuurder de Alliantie. { Janna van Veen }

DE 70 METER hoge woontoren Z1 in Elzenhagen Noord heeft in de plint een fietsenstalling, kluisjes voor postpakketjes en er komt een gemeenschappelijke ruimte met keuken. Opvallend maar niet heel bijzonder. Wel bijzonder is de

en mensen in de zorg, tot een woongroep voor Iraanse ouderen.

Daarnaast is het vrij uniek dat alle woningen in de sociale sector worden verhuurd, constateert gebiedsmakelaar Frans de Roos van woningcorporatie de Alliantie, de eigenaar en verhuurder. "We gaan in Amsterdam steeds meer de hoogte in maar de exploitatie in hoogbouw van sociale huurwoningen werd lange tijd gemeden. Als er al sociale huur in hoogbouw wordt gerealiseerd is dat steevast maar een klein deel, met daaromheen koop- en vrijesectorwoningen." Gebiedsontwikkelaars Blauwhoed en AM voldeden met de woontoren in één klap aan de veertig-procentsnorm in dit ontwikkelgebied van Elzenhagen Noord.

Als het aan de Alliantie ligt komt er in de wijk ook een sociaal wijkteam voor de hele buurt

samenstelling van de huurders. Maar liefst 185 van de 288 sociale huurwoningen zijn via speciale (voorrangs)regelingen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Dat varieert van rolstoelgebruikers



woontoren

COMMUNITYBUILDING

Gebiedscoördinator Roy Schrijnders van de Alliantie is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer en de leefbaarheid. Hij vertelt dat communitybuilding heel belangrijk is in zo'n groot complex. Niet alleen door de diversiteit aan bewoners maar ook omdat vereenzaming in zo'n hoog gebouw al snel op de loer ligt. "We zijn begonnen met het schrijven van een beheerplan en hebben daarbij gekozen voor een afgewogen mix van bewoners. Bovendien moet een deel van de bewoners binnen een bepaalde doelgroep vallen, zoals dat in de huisvestingsverordening is geregeld om voorrang te geven aan kwetsbare groepen. Een goede verdeling daarbij is cruciaal om zo'n wooncomplex leefbaar te houden. Om die leefbaarheid te bevorderen hebben we er ook

voor gekozen om een speciale ruimte vrij te maken op de begane grond voor een huismeester."

Als het aan de Alliantie ligt wordt er in de wijk ook een sociaal wijkteam gevestigd waar de hele buurt profijt van kan hebben. Schrijnders: "Het is nog niet honderd procent zeker dat die er ook komt maar we zijn ons daar wel hard voor aan het maken. Dat proberen we in alle ontwikkelgebieden te doen, dus ook hier. Op zo'n plek kunnen mensen terecht met alle zorgvragen. Zo houd je de lijntjes kort."

BREDE MIX BEWONERS

Wie woont er in de toren? Dat is een bonte verzameling. Veertig woningen zijn verhuurd aan zogeheten 'kwetsbare doelgroepen'. Daarvan zijn er 28 naar statushouders gegaan en de overige twaalf woningen naar mensen, die doorstroomden uit de maatschappelijke opvang van HVO Querido of het Leger des Heils.

Maar de lijst bijzondere regelingen is veel langer. 58 woningen (20 procent) werden verhuurd via de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen, en gingen vooral naar zorgpersoneel. Dertig woningen gingen naar zorginstelling Philadelphia. En nog eens 58 seniorenwoningen waren gereserveerd voor ouderen. Ten

BEWONERS Z1 WOONTOREN

- 28 Kwetsbare groep: statushouders
 - 12 Kwetsbare groep: uit maatschappelijke opvang
 - 46 Senioren: 65+
 - 12 Senioren: Iraanse woongroep
 - 4 Medische indicatie: rolstoelwoning
 - 30 Philadelphia
 - 58 Voorrang beroepsgroepen
 - 98 Overige sociale huurders
- 288**





'SUPERBLIJ' MET PLEK IN IRAANSE WOONGROEP

Masood Ghferi is sinds enkele maanden de gelukkige huurder van een appartement in de Z1 woontoren in Amsterdam Noord. Hij maakt deel uit van een woongroep voor Iraanse ouderen die verspreid over twaalf appartementen in de flat wonen. Ghferi woonde voor zijn verhuizing in Monnickendam maar daar was hij aan het vereenzamen. "Ik woonde er al elf jaar in een aanleunwoning maar ik kende er niemand. Bovendien zat de hele woning onder de schimmel en er was niemand die daar iets aan wilde doen. Ik werd er lichamelijk en geestelijk ziek van."

Stichting Andische bood uitkomst. Deze stichting is opgezet door en voor Iraniërs in Nederland. Volgens voorzitter Shahnaz Shabazi is het met name voor ouderen uit migrantengroepen heel belangrijk om met mensen met dezelfde culturele achtergrond samen te leven. De stichting is om die reden heel alert op nieuwbouwprojecten waar een woongroep gevestigd kan worden. De leden mogen bij het vertrek van een van de bewoners zelf bepalen wie de nieuwe huurder wordt.

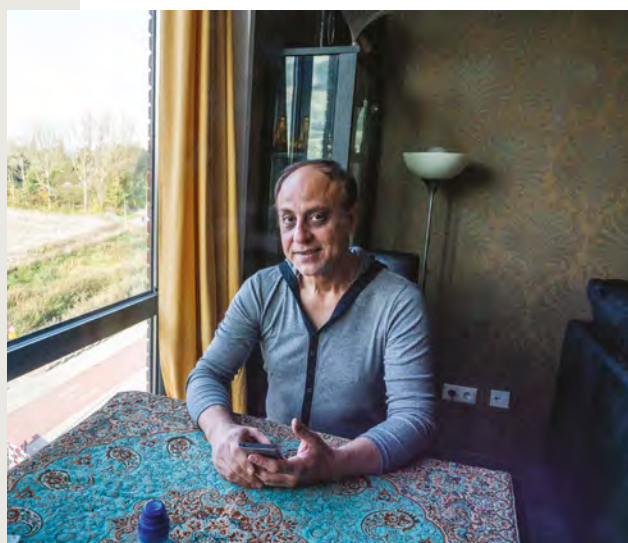
Ghferi is dolblij met zijn nieuwe leefomgeving. "Als je ouder wordt en alleenstaand bent zoals ik, krijg je meer behoefte om samen te zijn met gelijkgestemden. Ik ben al twintig jaar vrijwilliger bij stichting Andische en hoorde dat er mensen voor de woongroep werden gezocht. Ik heb mezelf direct aangemeld want je maakt toch makkelijker contact met mensen met dezelfde achtergrond als jij. Dat heeft met de taal te maken maar ook met de cultuur. Om een voorbeeld te noemen: je wilt een recept hebben voor een bepaald Iraans gerecht. Dan hoef ik nu alleen maar bij de burens aan te kloppen. Van het contact dat je op die manier met elkaar hebt krijg je positieve energie."

Ghferi vindt het geen probleem dat de woningen niet naast elkaar liggen. "Ik heb hier mijn privacy en als ik behoefte heb om iemand te ontmoeten hoef ik maar een paar deuren verder te gaan. Toen ik een paar weken geleden ziek was kwamen de burens soep brengen en vragen of ze boodschappen moesten doen. Dat is bijzonder waardevol." In de plint komt een gemeenschappelijke ruimte met keuken. De leden van de woongroep hebben al plannen gesmeed om daar een kookworkshop te gaan geven voor alle bewoners.

Dat het winkelcentrum op het Buikslotermeerplein op een steenworp afstand is en het metrostation heel nabij ligt maakt het wonen op deze plek nog extra aantrekkelijk. Ghferi: "Ik hoef maar vijf minuten te lopen om boodschappen te doen en als ik wil ben ik met de metro zo in het centrum. Ik ben kortom superblij hier."

slotte zijn vier woningen ingericht als rolstoelwoning.

Schrijnders: "Het is een groot complex en daardoor lastiger te beheren dan een groep rijtjeswoningen. Het is om die reden ook moeilijker om een community op te bouwen. Maar dat doe je dus onder meer door een goede verdeling te maken van het soort mensen die er komen wonen. Van de 58 woningen voor ouderen zijn er twaalf - op individuele basis - vrijgemaakt voor een Iraanse woongroep. Aan die huurders zijn wel bepaalde eisen gesteld: ze moeten 55-plus zijn en een sociale huurwoning achterlaten in de regio Amsterdam. De woningen voor deze groep zijn bewust over twee verdiepingen verspreid. Dat hebben we



Masood Ghferi: 'Als je ouder wordt en alleenstaand bent zoals ik, krijg je meer behoefte om samen te zijn met gelijkgestemden.'



gedaan zodat ze deel gaan uitmaken van de hele gemeenschap. Het heet een woongroep omdat de leden een voordracht mogen doen voor een nieuwe bewoner wanneer er een woning leegkomt. De andere woningen zijn via Woningnet aangeboden met voorrang voor 65-plussers."

'Een groot complex is lastiger te beheren dan een groep rijtjeswoningen'

De Roos: "Via de Beroepsgroepen Regeling van de gemeente is 20 procent van de woningen verhuurd. Dat gaat met name om mensen uit de zorg maar ook uit het onderwijs en de politie. Dat komt de diversiteit ten goede en dat draagt er weer toe bij dat mensen prettig wonen in het complex. Philadelphia Zorg huurt anderhalve verdieping voor bewoners met een licht verstandelijke beperking die door deze instelling begeleid worden. Zij zullen met hun begeleiders als een soort kwartiermakers gaan werken aan de communitybuilding." Onder in het gebouw komt een gemeenschappelijke ruimte. Schrijnders: "Dat wordt een ruimte voor alle bewoners en de mensen van Philadelphia zorgen voor het beheer. Er komt in elk geval een grote keuken. Plannen voor de overige invulling worden samen met de bewoners gemaakt." □

BEWONERS VAN PHILADELPHIA ZORGEN VOOR GEMEENSCHAPSGEVOEL

Mariska van Cutsem is manager Zorg en Begeleiding bij zorginstelling Philadelphia. Na een zeer positieve ervaring met een ander begeleid wonenproject in drie woontorens in Buiksloterham van de Alliantie, besloten Philadelphia en de corporatie ook hun krachten te bundelen in woontoren Z1. De organisatie huurt hier dertig woningen.

Van Cutsem: "We hebben in Buiksloterham goede ervaringen opgedaan met de corporatie maar ook met het project zelf. Onze huurders zijn mensen met een licht verstandelijke beperking die op zich zelfstandig wonen maar daar wel begeleiding bij nodig hebben. In de flats in Buiksloterham heeft dat heel goed uitgespakt. Met name het contact met de andere bewoners is heel waardevol en er zijn in de loop der tijd allemaal clubjes ontstaan, zoals een dartclub en een groepje dat samen wandelt in de buurt. Ook geven we rondleidingen in de algemene ruimtes, zodat mensen uit het hele land die benieuwd zijn naar dit bijzondere project zelf kunnen zien hoe wij het aanpakken."

Het is Philadelphia vooral te doen om communitybuilding in de directe leefomgeving van hun cliënten. Van Cutsem: "Vanaf het moment dat woontoren Z1 werd opgeleverd staan wij een of twee keer per week naast de lift met koffie. Dat is een goede manier om met de bewoners in gesprek te raken en iets te vertellen over onze aanwezigheid. Door de sociale cohesie te bevorderen willen we bovendien de veiligheid in de flat vergroten en zorgen dat het voor iedereen prettig wonen is. Wanneer de gemeenschappelijke ruimte in de plint klaar is gaan wij voorlopig het beheer doen. Maar het is de bedoeling dat uiteindelijk ook de andere bewoners zich gaan inzetten voor de gemeenschap. Wij faciliteren het beheer."

De dertig huurders van Philadelphia worden 24 uur per dag begeleid door in totaal twaalf coaches die in wisselende diensten werken. Van Cutsem: "De begeleiding gaat bijvoorbeeld om hulp bij het behandelen van de post die de cliënten ontvangen, het maken van een dag- en weekplanning en ondersteuning bij huishoudelijke taken. En wat vooral belangrijk is, is het aanleren van sociale vaardigheden; bijvoorbeeld hoe kom je voor jezelf op en hoe schat je de intenties van een ander goed in. Dat lukt het beste wanneer er goed contact is met medebewoners. Het uiteindelijke doel is dat onze huurders - we noemen ze eigenlijk liever geen cliënten - met beide benen in de maatschappij komen te staan en een zo normaal mogelijk leven kunnen leiden."





Nieuwe bewoners van het net geopende Startblok Zeeburg van Lieven de Key.

Minder statushouders in grote gemengde complexen

✘ In grote wooncomplexen voor jongeren en statushouders gaat het aandeel statushouders omlaag. Daarover maken de Amsterdamse wethouders Pels en Groot Wassink afspraken met de Amsterdamse corporaties. Tot dusver is het uitgangspunt een 50/50-verdeling. De wethouders reageren daarmee op problemen in deze vorm van huisvesting. Uit gesprekken met bewoners is gebleken dat op grotere locaties het samenwonen soms moeizaam verloopt. Er zijn regelmatig ernstige incidenten en bewoners voelen zich niet veilig. Er is sprake van stalking, seksueel grensoverschrijdend gedrag en geweld. Naast de nieuwe verdeelsleutel wil de gemeente statushouders uit hetzelfde land beter spreiden en de psychosociale ondersteuning van kwetsbare bewoners verbeteren. Amsterdam telt tien gemengde woonlocaties met maximaal 150 bewoners en vijf grotere locaties met enige honderden bewoners.

Eerste boete voor vakantieverhuur fors omlaag

✘ Amsterdam verlaagt de eerste boete voor mensen die hun woning aan toeristen verhuren. De boete voor een eerste administratieve overtreding gaat van 8.700 tot 11.600 euro naar 3.000 euro. Eerder had ombudsman Munish Ramlal geconstateerd dat de boetes niet proportioneel zijn, dat de communicatie vanuit de gemeente vaak harteloos is en het meldsysteem te ingewikkeld.

Ramlal: "De bedoeling van het Airbnb-beleid is niet om het leven van mensen te ruïneren, maar om overlast en woningonttrekking tegen te gaan. Een waarschuwingsboete draagt bij aan dat doel."

Het nieuwe boetebeleid geldt voor eerste administratieve overtreding van de meldplicht, de vergunningplicht, de registratieplicht en het niet ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen. De verlaging van administratieve overtredingen vanaf 1 oktober 2021 kost de gemeente ongeveer 250.000 euro en de coulancregeling nog eens een half miljoen extra. Volgens wethouder Pels leidt het nieuwe beleid structureel tot 300.000 euro minder inkomsten per jaar.



Einde aan Convenant Studentenhuisvesting

✘ Studentenvakbond ASVA is overvallen door de aankondiging van het Amsterdamse college dat het Convenant Studentenhuisvesting 2019-2022 geen vervolg krijgt. Het convenant is een samenwerkingsafpraak tussen de Metropoolregio Amsterdam, de onderwijsinstellingen, studentenbonden en woningcorporaties. Een van de ambities was om 3.500 wooneenheden voor studenten te realiseren op gemeentelijke grondposities of transformatiegebieden. Dat is niet gelukt, maar wethouders Van Dantzig en Pels verwachten dat eind 2023 wel te hebben gerealiseerd. Ze willen geen afspraken meer aangaan voor één doelgroep. Daarnaast zorgt een convenant voor bestuurlijke drukte, terwijl "het niet direct bijdraagt aan de productie van meer woningen".

Het collegebesluit lijkt in tegenspraak met het Landelijke Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030. Amsterdam zette daar zijn handtekening onder en beloofde daarmee concrete streefaantallen nieuwbouw- en transformatieopgaven te formuleren in een samspraak met de onderwijspartners.

Kabinetsplan huurverlaging afgebrand door Raad van State

✘ Het kabinet wil de huurprijs van corporatiewoningen voor huishoudens met lage inkomens vanaf juli volgend jaar verlagen tot maximaal 563 euro per maand. De Raad van State plaatst stevige vraagtekens bij dit wetsvoorstel. De Afdeling advisering vraagt zich af of deze specifieke inkomenssteun voor kwetsbare huishoudens – zo'n half miljoen huishoudens - wel nodig is. Die groep wordt al geholpen door andere maatregelen, zoals verhoging van het minimumloon, het energieplafond en de aanpassing van toeslagen. Bovendien is er sprake van rechtsongelijkheid, omdat particuliere huurders geen korting kunnen krijgen. Daar komt bij dat de rekening terechtkomt bij de woningcorporaties. De huursom zou dalen met 350 miljoen euro.

Verhuurheffing nu definitief afgeschaft

✘ Per 1 januari verdwijnt na negen jaar één van de meest controversiële belastingen van Nederland. Het afschaffen van de verhuurderheffing scheelt de corporaties in theorie 1,7 miljard euro aan belasting, maar in de praktijk ongeveer de helft. Zij gaan namelijk veel meer vennootschapsbelasting betalen. In totaal hebben de corporaties sinds 2013 meer dan 13,5 miljard euro aan verhuurderheffing afgedragen.

In ruil voor de afschaffing hebben de corporaties zich gecommitteerd aan investeringsafspraken. In deze Nationale Prestatieafspraken verbindt de sector zich tot 2030 aan de bouw van minimaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen, huurmatiging, extra investeringen in onderhoud waaronder het isoleren van 675.000 woningen en het gasloos maken van 450.000 bestaande woningen.



Fonds voor betaalbare koopwoningen

✦ Er komt een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen om meer koopwoningen bereikbaar te maken voor starters en gezinnen met een middeninkomen (40.000 - 65.000 euro). Zij kunnen straks maximaal 75.000 euro korting krijgen op de aankoop van een nieuwbouwwoning tot maximaal 355.000 euro.

Wanneer de woning wordt doorverkocht, moet de subsidie worden terugbetaald, plus een deel van de eventuele winst. Stichting Opmaat biedt met KoopStart en KoopGarant dergelijke financiële arrangementen aan.

Volgens initiatiefnemer CDA-Kamerlid Geurts biedt de regeling een goed antwoord op de problemen op de koopwoningmarkt. Het Fonds krijgt een startkapitaal van 40 miljoen euro. Daarmee kunnen volgens OpMaat direct enige honderden nieuwbouwwoningen worden aangeboden aan koopstarters.

PERSONALIA

✦ **Wijnand Fassotte** is de nieuwe interim-bestuurder van Dudok Wonen. Hij volgt tijdelijk directeur-bestuurder Harro Zanting op die per 1 december in dienst is getreden bij woningcorporatie Wooncompas in Ridderkerk. Bedrijfskundige en interim-manager Fassotte werkte tot voor kort als interim-directeur-bestuurder bij woningbouwvereniging De Sleutels in Leiden.



✦ Bestuursvoorzitter **Bert Halm** heeft na bijna acht jaar de deur achter zich dicht getrokken bij Eigen Haard. Hij maakt de overstap naar de nieuwe corporatie Hof Wonen in Den Haag. Daarmee wordt op korte termijn de gehele top van Eigen Haard vernieuwd. De onlangs benoemde tweede bestuurder, Anke Huntjes, start pas op 1 januari. De onlangs ook sterk vernieuwde raad van commissarissen moet wederom op zoek naar een bestuurder.



✦ Naar aanleiding van de brand in Startblok Riekerhaven worden in Amsterdam alle 24 complexen met containerwoningen onderzocht op brandveiligheid. De brand verwoestte de woning van 135 bewoners. Daags na de brand stelde de brandweer in een eerste rapport dat Riekerhaven voldeed aan de voorschriften, maar dat er desondanks sprake was van een 'brandonveilige situatie' vanwege de gebruikte constructie met een gedeeld 'schilddak'. Daardoor kon de brand zich snel verspreiden.

Startblok Riekerhaven is geopend in 2016. Het complex bestaat uit honderden gestapelde prefab woonunits die eerder jaren dienst hebben gedaan als tijdelijke studentenhuusvesting in de Houthaven. De woningen zijn in matige staat en er zijn hardnekkige klachten over de staat van onderhoud. In februari blies een storm delen van het dak van een complex af.

De gemeente reageert met het onderzoek ook op zorgen van bewoners van containerwoningen. Zij zullen in januari op de hoogte worden gebracht van de resultaten.

Een derde deel nieuwbouw moet 'seniorproof' zijn

✦ Een derde van de nieuwbouwproductie tot en met 2030 moet geschikt zijn voor ouderen. Minister De Jonge wil dat vastleggen in de regionale bouwafspraken. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen rept over de bouw van 170.000 'nultredenwoningen', 80.000 zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm en 40.000 verpleegzorgplekken voor met name ouderen met dementie. Van de 80.000 geclusterde nieuwbouwwoningen - hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats - moet de helft in het sociale huursegment worden gebouwd.

"We worden steeds ouder en daar moeten we ons goed op voorbereiden. Daarom moeten meer woningen geschikt zijn voor ouderen. Het bouwen daarvan zorgt bovendien voor meer doorstroom. Meer passende woningen voor ouderen zijn voor iedereen van grote meerwaarde", aldus De Jonge.



Ook Hoorn en Alkmaar hebben weer forse groeiplannen

Trek naar Noord-Holland

Steeds meer dertigplussers verhuizen vanuit de Metropoolregio Amsterdam naar omliggende gemeenten. Ook naar het noordelijk deel van Noord-Holland. Zo komt in Castricum al bijna een op de drie verhuizers van buitenaf. Voormalige groeikernen als Hoorn en Alkmaar hebben weer forse bouwplannen. { Jaco Boer }

▣ HEILOO IS EEN populaire gemeente voor iedereen die een ruime koopwoning in het groen zoekt. Van de 36 huizen in nieuwbouwproject Parklinde die een halfjaar geleden in de verkoop gingen, is op drie na alles verkocht. Wat nog beschikbaar is, zijn de 'parels' van het nieuwbouwwijkje: vrijstaande huizen met minimaal 160 vierkante meter woonruimte en een grote tuin. De koper moet daar wel minimaal 1,2 miljoen euro voor neertellen. Bas Kuyper van Kuyper & Blom Makeelaars vertelt dat voor het nieuwbouwproject veel interesse is uit Amsterdam en verder. "Ga maar na. Je zit hier op fietsafstand van het strand en met de trein ben je in 25 minuten op Amsterdam Centraal. Sinds corona zijn mensen nog meer op zoek naar rust en ruimte. Een dorp als Heiloo profiteert daarvan. Vroeger kwam een kwart van de

kopers van buiten de regio. Maar inmiddels ligt dat al op zo'n 40 procent."

Heiloo is niet de enige Noord-Hollandse gemeente waar steeds meer stedelingen van buiten de regio zich vestigen. Adviesbureau RIGO analyseerde onlangs de verhuisstromen uit de Randstad. Hoewel dat onderzoek zich toespitste op Gelderland en Overijssel, bleek uit de data dat ook in alle plaatsen in Noord-Holland Noord het aandeel vestigers was toegenomen. Castricum spant daarbij de kroon. Bijna één op de drie huishoudens die zich daar in de periode 2019-2021 vestigde, woonde ervoor in de Randstad. Dat aandeel lag in de periode 2013-2015 nog op 24 procent. In Heiloo steeg volgens hetzelfde onderzoek het aandeel Randstedelijke vestigers in dezelfde periode van 17 naar 24 procent.

'Het gaat niet om grote aantallen maar je moet je als regio wel afvragen hoe je om wilt gaan gaat met deze nieuwe suburbanisatiegolf'

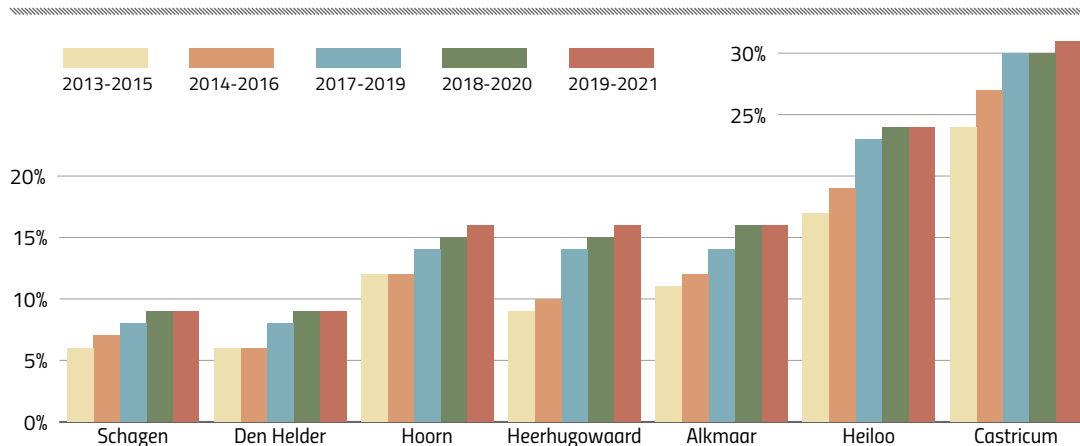
WEINIG NIEUWE EENGEZINSWONINGEN

Volgens RIGO-onderzoeker André Buys kunnen we er vanuit gaan dat de meeste van deze Randstedelingen uit de regio Amsterdam komen. Hun profiel zal ook veel niet afwijken van degenen die naar Gelderland en Overijssel verhuisden. "Het



Noord

AANDEEL VESTIGERS UIT DE RANDSTAD



zijn enerzijds jonge gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare en ruime eengezinswoning, maar ook oudere stellen met of zonder kinderen verlaten steeds vaker de Randstad. Door de opkomst van het thuiswerken is het ook minder belangrijk geworden om dichtbij je werk te wonen. Voor 23-minners en vestigers uit het buitenland werkt de Randstad nog wel als een magneet.”

Buyts: “In de MRA worden relatief weinig eengezinswoningen gebouwd. De focus ligt op compacte verstedelijking en de bouw van betaalbare en dus kleine appartementen. Nieuwbouwproject Weesperluis in Amsterdam is een van de weinige uitzonderingen daarop en daar loopt het dus meteen storm.”

Hij verwacht dat de trek naar buiten zal doorzetten en dat de regio Amsterdam steeds meer huishoudens zal verliezen die ruimer en betaalbaar willen wonen. “Het gaat niet om grote aan-

tallen maar je moet je als regio wel afvragen hoe je om wilt gaan met deze nieuwe suburbanisatiegolf.”

GROEIKERNEN GROEIEN WEER

Dat vragen we aan wethouders van twee voormalige groeikernen.

Wethouder Marjon van der Ven uit Hoorn verwelkomt de vestigers. “Als voormalige groeikern hebben we te maken met vergrijzing. Ook trekken veel jongeren weg om in Amsterdam of Utrecht te studeren. Ik ben daarom blij met nieuwkomers uit Amsterdam en omgeving. Daar zitten ook veel terugkeerders onder die de stad verlieten om te gaan studeren en nu op zoek zijn naar een ruimer huis. Misschien willen ze bij ons wel in de zorg komen werken. Daar kunnen we nog veel nieuwe mensen gebruiken.”

Terwijl Alkmaar en Hoorn de komende jaren vooral appartementen bijbouwen worden in buurgemeenten als Zuid-Scharwoude (boven Alkmaar) vooral gezinswoningen toegevoegd. Zoals deze wijk Saskeroort, onderdeel van Waterlant fase 3.





Bijna een derde van de vestigers in Castricum kwam in de periode 2019-2021 uit de Randstad (lees: de regio Amsterdam). Zo ook Frank Schalken en zijn gezin die in 2019 een Amsterdamse bovenwoning verruilde voor een huis met een tuin in Castricum.

Dat steeds meer huishoudens uit de regio Amsterdam naar Hoorn trekken, verbaast haar niet. Die trend was al eerder uit eigen onderzoek gebleken. Van makelaars hoort ze dat Hoorn vooral populair is bij gezinnen van dertigers. “Wij hebben veel eengezinswoningen met een tuin en een extra kamer waar je thuis kunt werken. Bovendien zijn de prijzen hier een stuk lager dan in Zaanstad of Amsterdam.” Door een stevige bouwstroom op gang te brengen verwacht ze de concurrentie tussen vestigers en eigen inwoners te kunnen verminderen.

FOCUS OP STARTERS EN SENIOREN

Hoorn wil zich in de nieuwbouw de komende jaren vooral op starters en senioren richten. Voor deze groepen worden voornamelijk appartementen op inbreidingslocaties gebouwd. De gemeente

Alkmaar bouwt daarom meer woningen dan voor de eigen behoefte noodzakelijk is

hoopt daarmee de doorstroming van ouderen te stimuleren zodat eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen.

Een belangrijk project is Poort van Hoorn rond het station met 1.045 woningen. De gemeente kreeg van het Rijk 7,5 miljoen euro in het kader van de Woningbouwimpuls om deze gebiedsontwikkeling versneld van de grond te tillen. Daar

kwam onlangs nog eens 40 miljoen euro bij om de bereikbaarheid van het stadshart te verbeteren. Op deze locatie komen ook studentenwoningen om jongeren uit omliggende dorpen te verleiden in Hoorn te gaan wonen. Met de trein zijn ze in een half uurtje op hun hogeschool of universiteit in Amsterdam.

Aan de randen van de stad gaat de gemeente wel nieuwe eengezinswoningen toevoegen. In totaal wil Hoorn tot 2030 zeker 6.000 nieuwe woningen erbij krijgen. Daarmee neemt de stad een flink deel van de geplande 16.000 nieuwe woningen in West-Friesland voor zijn rekening. “Ook voor de jaren erna hebben we grote plannen. Door te blijven bouwen voor zoveel mogelijk groepen voorkom je dat eigen inwoners in hun zoektocht naar een woning concurreren met de vestigers van buitenaf.”

ALKMAARS KANAAL

Ook Alkmaar ziet in een ambitieuze nieuwbouwproductie een goede manier om de concurrentie op de lokale woningmarkt te temperen en zowel instromers als eigen bewoners aan een huis te helpen. De stad bouwt de komende jaren daarom meer woningen dan voor de eigen behoefte noodzakelijk is. In totaal staan er tot 2030 zo'n tien- tot vijftienduizend nieuwe woningen op stapel waarvan een groot deel binnenstedelijk zal worden gebouwd.

Veel nieuwbouw wordt bij het Noordhollandsch Kanaal geconcentreerd. In de vijf deelgebieden van het project Alkmaars Kanaal moeten de komende vijftien jaar in totaal zo'n 15.000 nieuwe woningen komen.

Hoewel Alkmaar al van oudsher gezinnen uit Amsterdam en omgeving trekt, is hun aandeel volgens wethouder Gijsbert van Iterson Scholten de afgelopen jaren constant gebleven. “We zien uit eigen cijfers wel dat er minder mensen uit Alkmaar naar de MRA zijn vertrokken, maar van een groei van het aandeel vestigers uit Amsterdam en omgeving lijkt amper sprake. Er zijn in de crisisjaren bij ons ook niet zoveel woningen bijgebouwd waar die groep heen had kunnen gaan.”

MEER APPARTEMENTEN

Alkmaar wil nog sterker dan Hoorn inzetten op de bouw van appartementen. “Zo kunnen we senioren laten doorstromen uit hun eengezinswoningen en jongeren proberen vast te houden. Zeker met het oog op de krappe arbeidsmarkt is het belangrijk dat wij onze starters niet uit het oog verliezen.” Deze keuze betekent niet dat er in Alkmaar geen gezinswoningen meer bij komen. Maar die zullen vooral gestapeld in zogenaamde stadswoningen worden gebouwd. Huizenzoekers uit de MRA die liever naar een ruime eengezinswoning met een tuin verhuizen, kunnen volgens Van Iterson Scholten beter bij buurgemeenten gaan kijken. ▢

Corporaties halen deadline eind 2028 niet

Aanpak slechtste energielabels gaat langer duren

Amsterdamse corporaties hebben nog zes jaar om 27.000 woningen met de slechtste energielabels te verbeteren. De corporaties zeggen alles op alles te zetten, maar Ymere en Rochdale verwachten niet dat zij voor 2029 al die huurwoningen hebben verduurzaamd. { Bert Pots }



▣ 'CORPORATIES HEBBEN AL hun woningen met een E-, F-, of G-label uiterlijk in 2028 verduurzaamd.' Zo staat het in de Nationale Prestatieafspraken die het kabinet met de Nederlandse corporatiesector heeft gemaakt bij de afschaffing van de verhuurderheffing.

Het zijn 'bindende' afspraken, maar Amsterdamse corporaties melden nu al dat zij dat niet gaan halen. Aan argumenten geen gebrek: lange procedures, complexe eigendomsverhoudingen, hoge kosten en overal gebrek aan personeel.

Terwijl huurders worden geconfronteerd met torenhoge energierekeningen, remt ook bureaucratie de aanpak. Zo steggelt Rochdale al meer dan anderhalf jaar met Welstandstoezicht en de huurders over de aanpak van een complex in de Van Deysselbuurt in Amsterdam Nieuw-West. Eric Nagengast, directeur Vastgoed bij Rochdale, spreekt van een patstelling. "Die woningen moeten zo snel mogelijk worden verduurzaamd, daarover bestaat geen misverstand. Maar met die verbetering moet 70 procent van de huurders instemmen. Zij hebben een duidelijke positie ingenomen; isolatie van de schil kan alleen aan de buitenzijde plaatsvinden. Vervolgens stuiten wij op Welstandstoezicht. Verandering van de buitengevel is voor hen niet bespreekbaar vanwege de bijzondere architectuur van het complex. We hebben de afgelopen tijd veel met elkaar gediscussieerd, maar nog geen overeenstemming bereikt. We zijn er nog steeds over in gesprek."

OVERHEIDSCULTUUR

Elke corporatie kent volgens Jeroen Mennink dergelijke voorbeelden. Mennink is verantwoordelijk voor het vastgoedbeheer bij Ymere en lid van de directieraad. Zijn corporatie raakte in een discussie

Holendrecht, Amsterdam Zuidoost. Verduurzaming van 935 woningen van energielabel E en C naar A. Een gezamenlijk project van 235 particuliere eigenaren en Eigen Haard.



JEROEN MENNINK (YMERE):

'In dit land is niemand verantwoordelijk voor die eindbeslissing'

sie verzeild met Welstand over de plaatsing van ventilatieroosters in een buitengevel. Pas na veelvuldig overleg werd een oplossing bereikt.

Hij maakt de uitvoerders van Welstandstoezicht geen verwijten. Wel wijst Mennink op een overheidscultuur waarin niemand verantwoordelijk is voor het geheel. "Corporaties hebben te maken met een veelheid aan wet- en regelgeving. Opvattingen over welstand, bouwvoorschriften, specifieke aanvullende eisen van lokale aard en allerlei heel specifieke regels, bijvoorbeeld op gebied van flora en fauna, bepalen ons speelveld. Daarin hebben we te maken met allemaal verschillende partijen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de regels op hun specifieke terrein. Al die mensen doen dat op integere wijze, maar bij niemand is het einddoel in beeld. Niemand in ons land is verantwoordelijk voor die eindbeslissing. Zonder af te doen aan de waarde van flora en fauna, maar de belangen van een vleermuis of heggemus zouden wellicht minder zwaar moeten wegen dan een niet te dragen hoge energierekening of het doel van verlaging van de CO₂-uitstoot. Maar ons stelsel voorziet niet in zo'n doorzettingsmacht."

GELD IS HET PROBLEEM NIET

Het tempo van verduurzaming wordt volgens beide corporaties niet beïnvloed door gebrek aan financiële middelen. Alle Amsterdamse corporaties investeren vanaf 2022 anderhalf keer zoveel geld om de woningverbetering te versnellen. De afbouw van verhuurderheffing maakt dat mogelijk. Al pakt woningverbetering sinds de Oekrai-

ne-oorlog en de hoge inflatie wel steeds duurder uit. Die stijgende kosten zullen volgens Eric Nagengast vroeg of laat wel van invloed zijn op de verbeteragenda, maar nieuwbouw stilleggen en alleen investeren in verduurzaming is voor Rochdale geen oplossing. Gezien de woningnood. De corporatievoorraad moet toenemen. Bovendien, die nieuwe woningen zijn superzuinig.

Maar er is meer aan de hand. Nagengast en Mennink wijzen op de negatieve invloed van gebrek aan deskundig personeel. Bij de vaste samenwerkingspartners van de corporaties, de co-makers is de capaciteit beperkt. Het ontbreekt bijvoorbeeld aan installateurs. Ook corporaties zelf en gemeenten kampen met personeelsschaarste. "Er zijn bij de gemeente simpelweg onvoldoende ambtenaren voorhanden om al die vergunningen te verwerken", aldus Mennink. "Dat vertraagt de vergunningverlening".

PAS NA 2030 KLAAR

Ymere verwacht nog tot begin jaren dertig bezig te zijn met de verbetering van al die woningen. Deze corporatie heeft in de hoofdstad relatief veel oude én veel monumentale panden. De aanpak van monumenten is complex en gaat dus langzaam.

Gespikkeld bezit maakt complexgewijze aanpak ingewikkeld. Mennink: "Een deel van onze woningen maakt onderdeel uit van VvE's. Besluitvorming met al die eigenaren verloopt traag. Niet elke eigenaar voelt zich geroepen om te verbeteren. Of kan die extra kosten dragen, maar een corporatie kan die kosten niet overnemen. De aanpak van die woningen vraagt dus veel geduld."

ERIC NAGENGAST (ROCHDALE) OVER DE LABELJACHT:

'Wij focussen ons naast de complexgewijze aanpak ook op de 'eenlingen'

Ook Rochdale denkt de datum van 31 december 2028 niet te halen, maar houdt hoop op een wat hoger tempo. Nagengast: "Wij focussen ons naast de complexgewijze aanpak op wat we noemen 'de eenlingen'. In allerlei complexen hebben maar enkele woningen zo'n slecht label, vaak de woningen op de kop of op de bovenste verdieping. Die eenlingen pakken we één voor één aan. Dat is niet de goedkoopste oplossing; het vraagt relatief veel tijd van onze co-makers, maar zo hopen we toch voldoende vooruitgang te boeken."

EXTRA CAPACITEIT DANKZIJ CRISIS

Is het allemaal kommer en kwel? De onzekerheid over het tempo van verduurzaming is groot, maar er kunnen zich volgens Jeroen Mennink ook nieuwe kansen voor versnelling aandienen. "Nieuwbouwprojecten stagneren onder meer door problemen met stikstofregels. Het kan zomaar zijn dat er de komende jaren minder nieuwe woningen worden gebouwd. Gevolg kan zijn, dat er bij aannemers meer capaciteit voorhanden is voor woningverbetering en dan kan het tempo alsnog omhoog."

Ook verwachten corporaties hulp uit Den Haag. Minister De Jonge houdt specifiek met het oog op verduurzaming de regel tegen het licht dat minimaal 70 procent van de huurders met de woningaanpak moet instemmen. En er ontstaat meer aandacht voor de problemen in gemengde complexen, ziet Mennink. "De gemeente Amsterdam heeft in de versnelling van de duurzaamheidsaanpak nadrukkelijk gekozen voor ondersteuning van VvE's. Ook dat kan ons helpen." ▢



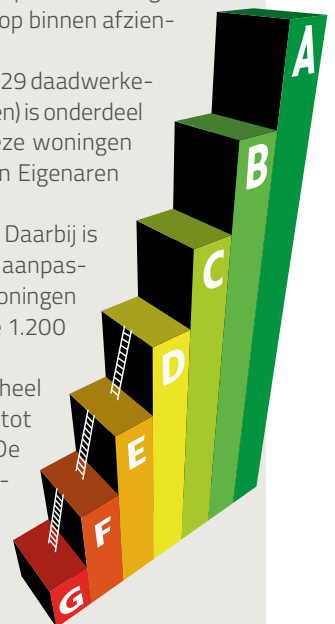
OPGAVE: 27.100 CORPORATIEWONINGEN MET SLECHT LABEL

De Amsterdamse corporaties hebben in de regio Amsterdam ongeveer 32.650 woningen met een E-, F- of G-label. Vierduizend huurwoningen hebben een monumentale status. De aanpak van monumenten maakt geen onderdeel uit van de Nationale Prestatieafspraken. En 1.550 corporatiewoningen met een E, F of G-label staan in de planning voor sloop binnen afzienbare termijn.

De resterende 27.100 huurwoningen moeten voor 2029 daadwerkelijk worden verbeterd. Bijna 30 procent (8.100 woningen) is onderdeel van een gemengd complex; voor de aanpak van deze woningen is overleg met en instemming van de Vereniging van Eigenaren nodig.

Deze cijfers komen uit een inventarisatie van Aedes. Daarbij is rekening gehouden met de vorig jaar doorgevoerde aanpassing van energielabels. Ymere moet nog zo'n 8.800 woningen verbeteren in met name Amsterdam en Haarlem, de 1.200 monumenten niet meegeteld.

Veel complexen van Ymere bestaan maar deels uit heel slechte labels. Daarom zijn voor in totaal 12.000 tot 15.000 woningen verbeterplannen in de maak. De opgave van Rochdale omvat nog zo'n 4.500 woningen. Een derde deel is ingepland om complexgewijs aan te pakken, een derde deel moet binnen VvE's onderhanden worden genomen en de rest bestaat uit 'eenlingen'.





Zaankwartier-Wormerveer

Tweehonderd sociale huurwoningen aan de Zaan in Wormerveer

Parteon en WormerWonen gaan 198 sociale huurappartementen bouwen in het Zaankwartier in Wormerveer, gemeente Zaanstad. Dat is de locatie aan de Zaan van de voormalige meelfabriek Meneba. Op die plek komt een nieuwe woonwijk met circa 680 woningen.

De corporatiewoningen worden gebouwd door Fijn Wonen, onderdeel van Van Wijnen. Het gaat om drie gebouwen, een woontoren en twee galerijgebouwen, met tweekamerwoningen (25 procent) en driekamerwoningen (75 procent).

Fijn Wonen heeft een gerobotiseerde woningfabriek waar de losse elementen, zoals vloeren, wanden en gevels, worden gemaakt. Eenmaal op locatie kunnen er in een dag twee appartementen worden geassembleerd inclusief de technische installaties.

Het corporatieproject valt onder het initiatief NH Bouwstream, een samenwerkingsverband van acht woningcorporaties en zes woningbouwers, waaronder Fijn Wonen.



Bewoner Ans Kessler en manager Wonen Manon van der Veer

Woontoren met sociale huur in Almere Duin

Woningbouwcorporatie de Alliantie heeft in Almere Duin de 40 meter hoge woontoren Rio de Janeiro opgeleverd. Het complex bevat 82 levensloopbestendige sociale huurappartementen en een kinderdagverblijf. De woningen zijn bedoeld voor een mix aan bewoners. Het gaat om 34 tweekamerwoningen, 43 driekamerwoningen en 5 vierkamerwoningen. De huurprijs van alle woningen ligt op de eerste aftoppingsgrens. Die is op dit moment 633 euro per maand. Het ontwerp is van De Zwarte Hond.

Rochdale breidt uit naar Haarlemmermeer

Rochdale breidt zijn werkterrein uit naar Haarlemmermeer. De corporatie gaat een woningcomplex met circa 160 sociale huurappartementen realiseren op de ontwikkellocatie Hyde Park in Hoofddorp. Het gaat om een mix van studio's, twee- en driekamerwoningen.

Hyde Park wordt een hoogstedelijke wijk met 3.800 woningen tussen het treinstation en Hoofddorp-Centrum op de plek van het kantorenpark Beukenhorst-West. De eerste woonblokken worden momenteel gebouwd. De gemeente verlangt van de ontwikkelaars Snippe Projecten en BPD minimaal 20 procent sociale woningbouw (800 woningen). Eerder al werd met Ymere een afspraak gemaakt over de bouw van 120 sociale huurwoningen; DUWO wil er vijfhonderd studentenwoningen bouwen.

Driehonderd huurappartementen nabij station Purmerend

Bedrijfsgebouwen aan de Waterlandlaan in Purmerend maken plaats voor bijna driehonderd appartementen, waaronder 84 sociale huurwoningen voor Wooncompagnie en 207 vrijesectorhuurwoningen. Ontwikkelaar Steengoed tekende afgelopen week een realisatieovereenkomst met bouwer HBB Groep.

De bouw van de vijf appartementengebouwen is onderdeel van een groter plan om nabij het station van Purmerend een voormalig bedrijventerrein om te vormen tot een levendige en duurzame woonwijk. Naar verwachting wordt in het tweede kwartaal van 2023 gestart met de bouwwerkzaamheden.

Minder transformaties in 2021

In 2021 zijn er in Nederland 9.500 woningen ontstaan uit transformaties van kantoren en winkels. Dit is het laagste aantal woningen in zeven jaar, terwijl het aantal transformaties op zich toenam. Per pand gaat het dus om kleinere aantallen. Dat blijkt uit onderzoek van het CBS. In Amsterdam worden de meeste woningen gerealiseerd door kantoren en winkels om te bouwen. Vorig jaar waren dat er in de hoofdstad 1.155 en in de periode 2015-2021 in totaal 9.455 woningen.

Bedrijfspanen ombouwen naar woningen is vooral een stedelijk verschijnsel. Het vormt daar een substantieel deel van de woningproductie en ook een aandeel dat bij de presentatie van nieuwbouwcijfers buiten beeld blijft, verstoep in de restcategorie 'overige toevoegingen'. Dat is niet fijn voor een minister die op aantallen wil sturen. Dat is dan ook ongetwijfeld de reden waarom het ministerie van Binnenlandse Zaken aan CBS opdracht heeft gegeven om de woningproductie via transformatie vanaf 2015 te onderzoeken. In die zeven jaar zijn 76.000 woningen ontstaan uit transformaties, oftewel 12 procent van het totale aantal toegevoegde woningen in die periode.

Seniorenhuisvesting met zorgconcept in Noord

Amvest is in de wijk Overhoeks in Amsterdam-Noord gestart met de bouw van The Sphinx. Het hoogbouwgedeelte bestaat onder andere uit 57 huurappartementen voor senioren met een woonvorm tussen 'thuis en het verpleeghuis', met een gemeenschappelijke ruimte plus ruim dakterras. Op de begane grond komt de eerste stedelijke variant van Het Gastenhuis, een kleinschalige 24-uurs woonzorg met 19 wooneenheden voor mensen met dementie in een huiselijke, open setting. Op de eerste verdieping komt een buitenschoolse opvang. Huurprijzen zijn nog niet bekend, maar de woningen zullen volgens een woordvoerder grotendeels in het middensegment worden aangeboden. Een ander deel van het gebouw bevat nog 89 huurappartementen in de vrije sector. Naar verwachting wordt The Sphinx medio 2025 opgeleverd.

Amvest gaat de seniorenwoningen aanbieden met een zorgconcept, gedoopt 'Assisted Living'. Dat moet senioren de kans bieden samen te wonen met generatiegenoten, laagdrempelige ontmoetingen te hebben en in een veilige omgeving te wonen.

Mogelijk duizenden woningen op De Bazaar

Heijmans en De Bazaar onderzoeken de haalbaarheid van herontwikkeling van het omvangrijke terrein rondom de markthallen in Beverwijk. In een gebied van 29 hectare zou ruimte zijn om onder andere drie- à vierduizend woningen toe te voegen en De Bazaar te vernieuwen.

Het gezamenlijke doel is om het gebied te herontwikkelen naar een plek waar winkelen, wonen, ontmoeten en werken samenkomen.

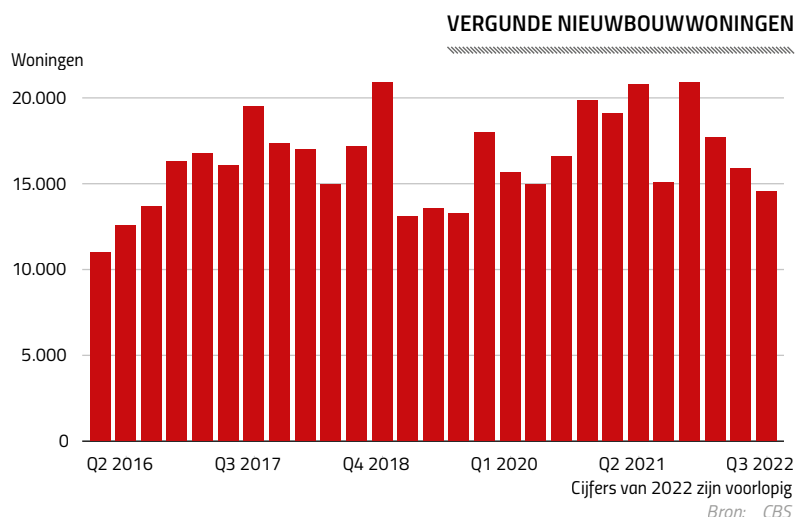


Streep door bouwvrijstelling

Een nieuwe tegenvaller voor de Nederlandse bouwsector in het stikstofdossier. De Raad van State zette begin november een streep door de bouwvrijstelling, waardoor ook het laatste geitenpaadje werd afgesloten. De bouwvrijstelling zorgde ervoor dat voor bouw van woningen en wegen geen natuurvergunning nodig is.

Volgens de Raad hoeft de uitspraak niet te leiden tot een algemene bouwstop, maar Bouwend Nederland noemt de uitspraak 'dramatisch'. Voorzitter Maxime Verhagen van Bouwend Nederland roept het kabinet op nu "als de bliksem piekbelasters uit te kopen" om zo stikstofruimte vrij te maken.

Minder bouwvergunningen, minder werkvoorraad



Terwijl de woningnood groot is en de bouwambities torenhoog, dreigt de bouw van nieuwe huizen juist af te nemen. In het derde kwartaal zijn bouwvergunningen afgegeven voor 14.600 woningen, het laagste aantal in drie jaar tijd. Dat blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een ander veeg teken is dat de Branchevereniging van Nederlandse Architectenbureaus (BNA) meldt dat architecten kampen met een dalende werkvoorraad.

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen was elk kwartaal in 2022 lager dan in 2021. In de eerste drie kwartalen is een bouwvergunning afgegeven voor 48.100 woningen, ruim 12 procent minder dan in dezelfde periode in 2021. In Amsterdam nam het aantal vergunde woningen in die periode met bijna 20 procent af.

Deze ontwikkelingen staan haaks op de ambitie van minister Hugo de Jonge om de woningproductie te versnellen. Hij heeft als doelstelling geformuleerd om 900.000 huizen toe te voegen tot 2030.

Eigen Haard bouwt in Amsterdam-Zuidoost

Eigen Haard heeft afgelopen maand een voorbereidingsovereenkomst gesloten met bouwbedrijf Hillen & Roosen voor de realisatie van 269 sociale huurwoningen nabij het nieuwe Hondsrugpark. De bedoeling is in 2024 te starten met de bouw van het door Geurst Schulze Architecten ontworpen woongebouw aan de Holterbergweg.

De nieuwbouw is onderdeel van een grootschalige transformatie van het kantorengedebied Amstel III. Het hart van die nieuwe stadswijk wordt op termijn gevormd door het toekomstige Hondsrugpark.



"Het moet gewoon

Buurtcoöperatie **MeerEnergie** wil een warmtenet aanleggen met restwarmte uit een datacenter. Iedereen vindt dat een geweldig idee. Voorzitter Ardine Nicolaï werd zelfs verkozen tot WarmteTransitieMaker 2022. Maar gaat het er ook van komen? Tot nu toe viel de buurtcoöperatie buiten alle (subsidie)regelingen en mogelijke financiers wachten op elkaar. Ondertussen worden de pijpen in de wijk al in de grond gestopt. Wie zet de volgende stap? { Wendy Koops }

ER IS TOT op Europees niveau interesse in de innovatieve warmtenetplannen van buurtcoöperatie MeerEnergie uit de Amsterdamse Watergraafsmeer. Op deze schaal restwarmte uit datacentra gebruiken als bron voor een warmtenet is dan ook nog nooit vertoond. Laat staan als bewonersinitiatief. Belangstelling te over; maar tegelijkertijd lukt het maar niet om toezeggingen te krijgen van financiers.

Voorzitter Ardine Nicolaï ziet haar verkiezing tot WarmteTransitieMaker 2022 als teken aan de wand dat iedereen die actief is in de warmtetransitie zoekende is. "En blijkbaar worden wij daarin als voorbeeld gezien. Want als het Expertisecentrum Warmte een bedrijfsuitje heeft, dan komen ze bij ons. Als minister Rob Jetten wil kijken welke consequenties voorstellen voor de nieuwe Warmtewet hebben, dan vraagt hij dat ook ons. Afgelopen najaar kwamen Europese beleidsmakers op het gebied van de energietransitie bij elkaar. Naar wie kwamen ze toe? Naar ons."

EINDSTREEP?

Blijkbaar wordt MeerEnergie gezien als lichtend voorbeeld. En toch. Hoewel de warmtepijpen inmiddels de grond ingaan, blijft onzeker of het initiatief de eindstreep zal halen. Hoe dat zit?

De feiten: MeerEnergie heeft de toezegging dat Equinix de restwarmte van hun datacenter op het Science Park ten minste 20 jaar gratis ter beschikking stelt. Ook infraspecialist Firan is aan boord. En omdat de openbare ruimte in Middenmeer toch op de schop moest, heeft de gemeente het moment aangegrepen om vast een deel van het warmtenet aan te leggen.

De buizen liggen straks in de straat, maar alle overige technologie moet dan nog worden aange-

legd. MeerEnergie heeft een uitgewerkt businessplan klaarliggen waarin de volgende stappen zijn beschreven. Maar gebrek aan kapitaal is nu de bottleneck.

IMPASSE

Het probleem is volgens Nicolaï dat iedereen naar elkáár kijkt: "De banken kijken naar de gemeente voor garanties. De gemeente kijkt naar ons: kunnen jullie wel garanderen dat er 'volloop' is, dus dat straks voldoende mensen warmte afnemen. Bij bewoners is er veel enthousiasme, maar die gaan niet tekenen bij het kruisje als ze niet weten welke tarieven ze straks moeten betalen. Dus wij kijken weer naar de banken." En dus is er een impasse.

Subsidie is in elk geval onontbeerlijk. Er kan volgens Nicolaï nog geen warmtenet in de bestaande bouw worden aangelegd zonder publiek geld. Maar MeerEnergie viel voor subsidie al een paar keer buiten de boot. Als proeftuin meedoen aan het Programma Aardgasvrije Wijken zou voor de hand liggen, maar de gemeente kon maar één project voordragen. De keuze viel op aquathermieproject Ketelhuis WG. Ook een burgercoöperatie, alleen veel kleinschaliger en met een grote huiseigenaar aan boord, woningcorporatie Stadgenoot. Als 70 procent van de huurders meedoet, betaalt Stadgenoot de benodigde gebouwmaatregelen om aan te sluiten – zonder de huur te verhogen.

In dit deel van de Watergraafsmeer is echter tachtig procent van de woningen particulier eigendom. Dat is een zeer complicerende factor, waaronder het risico van langer durende aanloopverliezen; elke eigenaar maakt immers zijn eigen afweging of en wanneer hij instapt.

DATACENTER ALS VERWARMINGSKETEL

Bij het koelen van de servers in datacenters komt warmte vrij die meestal de lucht in wordt geblazen. Dat is zonde, zeker nu Nederland van het aardgas afgaat. Het koelwater heeft een temperatuur van circa 30 graden. In het plan van MeerEnergie wordt het water met een centrale elektrische warmtepomp opgewerkt tot 70 graden. Op de koudste dagen wordt een centrale gasketel ingezet. Op termijn wil MeerEnergie hiervoor duurzame elektriciteit inzetten, en ook gebruikmaken van andere bronnen.

gebeuren"

Ook bij een aanvraag bij het Groeifonds met het consortium NieuweWarmteNu! viel MeerEnergie buiten de boot. De aanvraag werd gedeeltelijk gehonoreerd, maar niet alle projecten konden daarvan meeprofiten. "We moesten aangeven hoe ver we af zaten van 'financial close', terwijl het hele proces juist aan het rollen zou zijn geraakt als het Groeifonds dat geld had toegekend. Reken maar dat de banken dan stonden te springen. Ons project valt gewoon buiten alle regelingen en verwachtingen."

ONTWIKKELSUBSIDIE

MeerEnergie heeft nu geld nodig om de volgende stappen te zetten. "Er gaat ontzettend veel tijd en geld zitten in het opstarten van een bedrijf. Daarvoor wordt normaliter een bepaald percentage van de hele investering berekend. Ketelhuis WG gebruikt daar 3 miljoen euro voor, wij kunnen het voor minder dan de helft hiervan. Dat komt doordat wij samenwerken met Firan, wij kunnen profiteren van opgedane kennis bij Ketelhuis WG en omdat we met (vrijwillige) deskundigen uit de buurt heel veel zelf hebben gedaan."

Volgens Nicolaï moet de gemeente nu voor dat ontwikkelgeld zorgen. Helaas is het Klimaatfonds

al leeg. "Weet je waarom? Omdat ze 50 miljoen euro hebben gereserveerd voor Vattenfall. Terwijl onze businesscase al heel lang op tafel ligt en ze wisten dat we dit geld nodig hebben. Kennelijk zijn partijen als Vattenfall toch veiliger voor banken en overheden dan bewoners."

'Publieker dan dit krijg je het natuurlijk niet'

Dat niemand het avontuur met hen durft aan te gaan, vindt ze heel spijtig. Want welk risico is er? "Natuurlijk willen mensen warmte van ons afnemen! All-electric is voor de meeste woningen duurder, omdat er veel moet worden geïsoleerd en aangepast, denk aan vloerverwarming. Daar hebben we onderzoek naar laten doen. Het is ook maar de vraag of het elektriciteitsnet een straat vol warmtepompen aankan."

HOOP GEVESTIGD OP MINISTER JETTEN

MeerEnergie heeft haar hoop ook gevestigd op nieuwe subsidieregelingen van de minister van Economische Zaken en Klimaat, Rob Jetten. Stel dat ze daarvoor wel in aanmerking komen, dan is het zaak alles gereed te hebben om direct uit

Ardene Nicolai met op de achtergrond het datacenter van Equinix





de startblokken te komen. Dat kan alleen als de gemeente de eerder genoemde ontwikkelsubsidie verstrekt. Er is wel enige haast geboden, want straks gaan ook de straten in Middenmeer-Zuid open voor groot onderhoud en de vervanging van de infrastructuur. Dan moeten gelijktijdig ook daar de warmtepijpen de grond in. De aanlegkosten voor de buizen in het noordelijke gedeelte bedroegen al 11,2 miljoen euro, maar of de gemeente ook de aanleg in Middenmeer Zuid gaat financieren als de realisering van het warmtenet niet dichterbij komt, is de vraag. “Als we nu niet meekunnen met het groot onderhoud, dan lopen we enorme vertraging op. Dat is slecht voor de businesscase en slecht voor het milieu.”

Timing is dus belangrijk. Met een nieuwe minister die het belang van publieke warmtenetten inziet, lijkt er momentum te zijn. Nicolai beaamt dat, tegelijk: “Toen Groningen ging verzakken en later toen de oorlog in Oekraïne uitbrak, dachten we dat ook. De vraag blijft toch wel: hoe urgent

half geen stappen hebben gezet, dan weet ik niet hoe we nog mensen moeten motiveren. De belofte die we aan bewoners kunnen doen, wordt dan wel heel wankel.”

PUBLIEK NET?

Is samenwerking met een kapitaalkrchtig energiebedrijf geen oplossing? Een constructie waarin MeerEnergie een minderheidsbelang krijgt is voor Nicolai een no go. “Ons hele bestaansrecht is zeggenschap. We willen het zelf doen omdat we vinden dat energie geen product is om winst mee te maken. We willen zelf kunnen besluiten of we willen verduurzamen of hoe de verhouding is tussen vastrecht en verbruikskosten. Als je een commerciële partij daar een meerderheid in geeft, dan is dat helemaal weg.”

Jettens aankondiging dat de infrastructuur van warmtenetten op termijn in publieke handen moet komen – in ieder geval voor 51 procent – past wel bij de overtuiging van energiecoöperaties (met brancheorganisatie EnergieSamen) dat energie een basisbehoefte waarmee je geen winst zou moeten willen maken.

Maar wat is publiek? Juridisch is een coöperatie een privaatrechtelijke onderneming en geen publieke partij. Nicolai: “Wij mogen winst maken, al willen we dat niet en gaan we dat niet doen. Maar publieker dan dit krijg je het natuurlijk niet. Daarom spreekt EnergieSamen inmiddels over ‘warmteschappen’ om zich te onderscheiden van de bedrijfskundige term coöperatie.” De verwachting is dat Jetten met een oplossing komt, de vraag is alleen wanneer.

Overigens zijn de energiebedrijven fel tegen de ‘nationalisering’ van de warmtenetten. Volgens de brancheorganisatie Energie-Nederland gaat deze ingreep leiden tot vertraging van de transitie.

Een ander punt waar warmteschappen hard voor moeten lobbyen is dat in de plannen voor die nieuwe wet staat dat kleine collectieve warmtesystemen maximaal vijftienhonderd verbruikers mogen hebben. Een probleem voor MeerEnergie, dat mikt op minimaal vijfduizend aansluitingen.

GEMEENTE AAN ZET

Hoe dan ook is de gemeente nu aan zet. Als die MeerEnergie voor 2024 aanwijst om hun plan te gaan uitrollen, dan kunnen ze voort. Op dit moment is er voor dit gebied geen alternatief.

Nicolai is al vanaf 2015 met MeerEnergie bezig. Ze blijft strijdlustig. “Waarom wij als bewoners volhouden? Omdat wij ervan overtuigd zijn dat het moet gebeuren. We moeten van het gas af, we moeten met z’n allen aan dat warmtenet, want dat is echt duizend keer voordeliger en duurzamer dan alle andere oplossingen. En wij hebben hier een bron naast de deur. Het moet gewoon gebeuren.” □

'Kennelijk zijn partijen als Vattenfall toch veiliger voor banken en overheden dan bewoners'

moet het nog worden? We zouden wel gek zijn als we niet die restwarmte op Science Park gebruiken. En we laten ook een kans voorbijgaan als we dat niet doen met de bewoners die nu zo geëngageerd zijn. Als we over een jaar of ander-

IN DEZE NIEUWBOUWWIJK IS HET CONTRACT AL ONDERTEKEND

MeerEnergie is niet de enige partij die restwarmte van Equinix wil inzetten. Energieleverancier Eneco gaat zorgen voor een warmte- en koudenet voor de verwarming, de koeling en warm kraanwater in drie deelgebieden in Amsterdam Weespertrekvaart Midden/Oost, Amstelkwartier 3e fase en Kaugomballenkwartier. Dit is de uitkomst van een tender die de gemeente Amsterdam vorig jaar uitschreef. In het gebied worden ongeveer 3.200 woningen, drie basisscholen, kantoren en tal van andere commerciële en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Het laagtemperatuurwarmtenet wordt een gesloten systeem: nadat de warmte vanuit een datacenter van Equinix aan de Duivendrechtsekade is afgegeven, wordt het retourwater weer ingezet als koelwater.

Er zijn fundamentele verschillen met het initiatief van MeerEnergie. Het gaat om nieuwbouwwoningen en daarom kan een laagtemperatuursysteem volstaan. En waar MeerEnergie bewoners moet verleiden afscheid te nemen van aardgas, is het warmtenet in deze wijk de voorkeursoplossing. De toekomstige bewoners mogen alleen afwijken als zij een minstens zo energiezuinig alternatief hebben. Het volloprisico is daarom stukken kleiner.

Eneco is bovendien een kapitaalkrchtig bedrijf dat de aanleg zelf financiert. Het energiebedrijf bouwt een 'smart grid' dat bestaat uit warmte en koude opslagsystemen in dieper gelegen ondergrondse bronnen onder het gebied, lucht-water-warmtepompen, een distributienet met leidingen, zonnepanelen en per gebouw een afleverstation. De energiemaatschappij onderhoudt en exploiteert het systeem voor de komende dertig jaar.

In aanloop naar de nieuwe Warmtewet hebben enkele energiebedrijven aangegeven niet verder te investeren in nieuwe projecten. Dat geldt niet voor dit project. Het contract is al in 2021 getekend.

Meer geld voor woningverbetering en nieuwbouw, meer aandacht voor 'de buurt'

Stadgenoot presenteert nieuwe koers

De komende jaren gaat Stadgenoot meer investeren in woningverbetering en verduurzaming. Daarnaast ziet de Amsterdamse corporatie genoeg mogelijkheden voor nieuwbouw in bestaande wijken. Stadgenoot wil ook haar huurders beter betrekken bij de ontwikkeling van hun buurt. Deze voornemens staan in het koersdocument 'Stadgenoot: altijd in de buurt', met een doorkijkje tot 2030. { Fred van der Molen }

DE KOMENDE JAREN lopen de investeringen van Stadgenoot in woningkwaliteit en verduurzaming op van 40 naar 65 miljoen euro per jaar. Veel van dat geld gaat naar de aanpak van EFG-labels, conform de landelijke afspraak deze uiterlijk in 2028 uit te faseren. Ook gaat er de komende jaren jaarlijks 5 miljoen euro extra naar onderhoud.

Waarom dat nu wel kan en eerder niet, komt volgens bestuursvoorzitter Anne Wilbers vooral door de afschaffing van de verhuurderheffing: "Daardoor zette Stadgenoot de afgelopen jaren verhoudingsgewijs veel in op nieuwbouw en koos minder voor verbeteren en verduurzamen. Dat klinkt onlogisch, maar heeft te maken met afwegingen over investeringen en kosten waarvoor je wel mag lenen en voor welke niet."

Maar de corporatie wil de komende jaren ook de woningproductie opvoeren. Stadgenoot ziet genoeg mogelijkheden om woningen te realiseren via herstructurering van bestaande wijken. De corporatie verwacht jaarlijks 500 woningen in aanbouw te nemen en er netto 215 toe te voegen, waarvan 120 sociale en 95 middeldure huurwoningen. Daarbij blijft de corporatie zoeken naar creatieve woonoplossingen, voortbouwend op eerdere ervaringen met geclusterd en gemengd wonen.

BUURTMAKEN

Stadgenoot is tot en met 2027 bezig met het vernieuwen van de Rousseaubuurt in Amsterdam Nieuw-West. Stadgenoot hoopt haar huurders actiever te kunnen betrekken bij de ontwikkeling van hun

buurt, mede door bewonersinitiatieven vaker te ondersteunen en faciliteren. "Wij zijn toe aan een andere manier van werken en samenwerken", staat er in het



Anne Wilbers, bestuursvoorzitter Stadgenoot

Stadgenoot ziet genoeg mogelijkheden om woningen toe te voegen via herstructurering van bestaande wijken

koersdocument. De corporatie wil bewonerskracht stimuleren en haar relatie met de (in)formele netwerken versterken.

Wilbers beseft dat er in buurten veel afstand en wantrouwen is jegens instellingen: "Dat betekent voor ons dat we extra ons best moeten doen om verbinding te maken. Uit de evaluaties van de herstructurering in Rotterdam-Zuid kwam dat mensen de vernieuwing van hun buurt

mooi vinden maar niet het gevoel hebben dat die ten goede komt aan de oorspronkelijke bewoners. Dat is toch doodzonde. Stedelijke vernieuwing doen we vooral voor en samen met onze huurders. Als dat om nieuwe of andere vaardigheden vraagt, moeten we die stap maken."

HUURGENOOT

De huurderskoepel Huurgenoet is positief over de grote lijnen van de strategische koers: de inzet op de bestaande voorraad, de wijze van herstructurering van bestaande wijken en de ambitie om het contact met bewoners te verbeteren.

De huurdersorganisatie heeft wel bedenkingen bij tijdelijke verhuur. En gezien de wachtlijsten voor gezinnen staat men ook negatief tegenover het voornemen van de corporatie om zich weer sterk te maken voor woningdelen. Huurgenoet heeft Stadgenoot ook verduidelijking gevraagd over de voorrangs- en doorstroomberegels voor zittende huurders naar koop en middensegment. ▢

Meer grip op leegstand met

De Amsterdamse Leegstandsverordening voor woningen is onlangs aangescherpt. Dit heeft direct invloed op het werk van de toezichthouders van de gemeente. Het geeft ze namelijk, zoals ze zelf zeggen, meer handvatten om te handhaven. Op stap met Michael en Eric van Toezicht Handhaving en Wonen. "Hoe meer instrumenten we krijgen om leegstand aan te pakken, des te beter. Daar worden we alleen maar blij van." { Janna van Veen }



OP STAP MET ...

In de serie Op Stap Met ... volgen we professionals en vrijwilligers die met de spreekwoordelijke poten in de modder staan.

▣ MET INGANG VAN 1 december zijn de regels aangescherpt die waren vastgelegd in de Leegstandsverordening van 2016. Het betreft een experiment van vijf jaar op grond van de Crisis- en Herstelwet. Zo kan de gemeente een huiseigenaar volgens de nieuwe verordening onder meer dwingen een leegstaande woning sneller bewoonbaar te maken en te verhuren voor een marktconforme prijs. Vorig jaar werden ruim duizend onderzoeken gestart. In de helft van de gevallen werd overtreding van de leegstandswet geconstateerd en werden er sancties opgelegd.

Leegstand van woningen wordt behalve vanuit de gemeentelijke Basisadministratie en door huiseigenaren zelf, ook vaak gemeld door buurtbewoners. Na zo'n burenmelding gaan toezichthouders van de gemeente op onderzoek uit. Michael en Eric willen anoniem blijven want ze maken ook deel uit van het team Ondernijning dat onderzoek doet naar illegale praktijken zoals hennepplantages en woningen

'Daar gaat het er soms wat harder aan toe en stuit je nogal eens op nare zaken zoals illegale prostitutie'

die gebruikt worden voor andere criminele doeleinden. Eric legt uit: "Daar gaat het er soms wat harder aan toe en stuit je nogal eens op nare zaken zoals illegale prostitutie. We moeten dat werk ook kunnen blijven doen zonder te veel in het oog te lopen."

SPINNENWEBBEN

De toezichthouders leegstand werken met een speciaal ontwikkelde app waarin alle lopende zaken zijn opgenomen. In die app worden door een projectmedewerker de adressen verzameld waar gecontroleerd moet worden. Daarin kunnen de opsporingsambtenaren bovendien zien wie de melder is en of er bijvoorbeeld mensen op dat adres staan ingeschreven of vergunningen zijn afgegeven voor vakantieverblijf. Soms is een adres al eerder gecon-

troleerd en ook de bevindingen daarvan zijn terug te vinden in deze app.

Het eerste adres dat het tweetal tijdens de reportage bezoekt bevindt zich in Noord, in een idyllisch wijkje achter de Buiksloterdijk. De melding komt van een buurtbewoner en betreft een woning van 117 m² waar al lange tijd geen bewoners zijn gezien. Eric en Michael lopen om het pand heen en merken op dat er camera's hangen achter de ramen en dat zelfs de deurbel een camera heeft. Er wordt niet gereageerd op aanbellen en kloppen op de deur. Michael ziet spinnenwebben bij de voordeur en maakt een foto voor het beeldverslag. "Hieraan kun je zien dat die deur al een tijd niet open is geweest. Helaas is er geen brievenbus waar we doorheen kunnen kijken of er post ligt. Bergen post is een goede indicatie dat er al lang niemand is geweest", legt hij uit.

EIGENAAR WOONT AL JAREN IN JAPAN

Eric staat inmiddels in de achtertuin en wijst naar boven. "Kijk, de glazen wand van het balkon zit vol met algen. Dat ontstaat niet zo snel en kan er op wijzen dat er al lange tijd niemand is geweest. En ze hebben de schuifpui vastgezet met stokken tegen inbraak. Het zijn kleine dingetjes die je bij elkaar optelt." Ook van de algen en de stokken worden foto's van gemaakt. Het ontbreekt er nog aan dat een van de toezichthouders op de knieën gaat om met een loep naar sporen te zoeken in het gras.

Dan komt een nieuwsgierige buurvrouw naar buiten. Zij vertelt dat de huiseigenaar in Japan woont. Ze heeft hem al drie jaar niet gezien. Wel is er maanden geleden een tuinman gekomen om onderhoud te plegen. Eric: "We gaan de eigenaar een brief sturen om te vragen wat hij van plan is met de woning. Als het een pied-à-terre is dan is het wel zo netjes om dat te melden aan de gemeente. Dat voorkomt een hoop gedoe." De buurvrouw krijgt ook een brief met uitleg over deze actie en contactgegevens van de gemeentelijke dienst.

Het volgende adres is van een heel andere orde. Het betreft een appartement van tachtig vierkante

aangescherpte verordening

meter in een van de nieuwe flats in Buiksloterham. Dit is de derde controle op dit adres door toezicht-houders in een paar maanden tijd. De eerste keer zat de brievenbus propvol, de tweede keer was deze leeg en nu komt de post tot halverwege. De post wordt dus wel opgehaald. Maar verder valt er weinig te zien; het appartement ligt aan een anonieme gang met alleen dichte deuren. Het spionnetje is blijkbaar afgeplakt want daar valt niets door te zien. Weinig speurwerk dus dit keer; op aanbellen en kloppen wordt niet gereageerd.

Wel weet Eric te melden dat er diverse bedrijftjes op het adres geregistreerd staan, terwijl er geen enkele bewoner staat ingeschreven, wat op zich al verdacht is. Michael belt met de melder en deze vertelt dat hij sinds een paar weken wel af en toe 's avonds licht ziet branden. Besloten wordt om de eigenaar aan te schrijven en een vervolgbezoek te doen in de avond.

Het laatste adres van deze middag ligt aan de andere kant van de stad, in de Watergraafsmeer. Ditmaal gaat het om een corporatiewoning waar een gezin van zeven personen staat ingeschreven maar volgens de anonieme melder lijkt er geen sprake van bewoning. Het is het tweede bezoek van de gemeente en dit keer staat de deur wijd open. Op de stoep staat gereedschap en een klusjesman staat de toezichthouders te woord. Hij vertelt dat de bewoners er niet zijn maar later terug zullen komen. Hij houdt zich verder op de vlakte en Eric en Michael besluiten dat er diezelfde avond nog een nieuwe controle plaats moet vinden.

De toezichthouders gaan nu terug naar hun kantoor om een rapportage te maken van hun bevindingen van die dag en deze aan te vullen met beeldmateriaal. Dit wordt allemaal verwerkt in de app. Het is nu aan de afdeling Toezicht en Handhaving om de zaken verder aan het rollen te brengen en bijvoorbeeld boetes op te leggen. ▢



STRENGERE LEEGSTANDREGELS

Met ingang van 1 december zijn de regels voor woningleegstand in de Leegstandsverordening aangescherpt. Het betreft een experiment van vijf jaar op grond van de Crisis- en Herstelwet. Die aanscherping houdt onder meer in dat de boete voor het niet melden van leegstand wordt verhoogd naar 9.000 euro voor professionele eigenaren en 4.500 euro voor 'gewone' eigenaren. Binnen twee maanden - dat was eerst drie maanden - wordt na een melding van leegstand een gesprek met de eigenaar gepland.

Wanneer een woning geschikt is voor gebruik moet deze binnen twee maanden weer bewoond zijn. Is de woning onbewoonbaar dan besluit de gemeente welke voorzieningen nodig zijn om de woning binnen een vastgestelde termijn weer bewoonbaar te

maken. Bovendien kan er een bindende termijn worden vastgelegd waarin de huiseigenaar ervoor moet zorgen dat de woning weer bewoond wordt. Al deze maatregelen kunnen op last van een dwangsom worden afgedwongen.

Voor gebruik als tweede woning (pied-à-terre) gelden aparte regels. Alleen niet-Amsterdammers mogen een tweede woning hebben in de stad. Die mag niet voor vakantieverhuur of als kantoor worden gebruikt. In het koopcontract mag niet staan dat de eigenaar-bewoner er permanent moet verblijven. Woningen met een maximale huur onder de liberaliseringsgrens (763 euro per maand) volgens het puntenstelsel mogen niet als tweede woning worden gebruikt.

Een nieuw (t)huis

Veel senioren wonen in een grote woning, terwijl hun (klein)kinderen heel krap wonen of maar geen woning kunnen vinden. De voor de hand liggende gedachte: laat senioren doorstromen naar een meer geschikte woning zodat er grote woningen vrijkomen voor gezinnen.



Dat inzicht is natuurlijk niet nieuw. Maar het succes van doorstromeregelingen valt vaak tegen. Het is dan ook uitermate zinvol dat Platform31 in deze publicatie een groot aantal praktijkvoorbeelden heeft beschreven en de succes- en faalfactoren heeft geanalyseerd.

Want senioren verhuizen niet zomaar. Nadenken over verhuizen begint gemiddeld veel later dan beleidsmakers nog altijd aannemen.

Maar dit terzijde. In deze publicatie van Platform31 richten de auteurs zich op senioren die wel willen of beter zouden kunnen verhuizen naar een meer geschikte woning. Mits... en dat is precies het onderwerp.

In 2021-2022 werkte Platform31 in het experiment 'Stimuleren doorstroming van senioren op de woningmarkt' met partijen uit de praktijk aan een gestructureerde aanpak van doorstroming. Deze publicatie is daar mede op gebaseerd. Aan het experiment namen samenwerkingsverbanden tussen gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders, provincies en marktpartijen deel. Het programma richt zich op de sociale huursector.

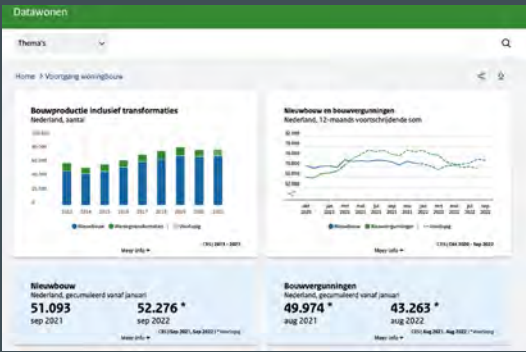
De lessen? Goede samenwerking, met name tussen woningcorporaties en gemeenten, blijkt een cruciale factor. Maar ook samenwerking tussen gemeenten onderling en corporaties onderling kan het programma verder versterken. Via een gemeenschappelijke communicatie, gedeelde regels en inzet van dezelfde instrumenten is het voor huurders duidelijker wat er kan en nemen de mogelijkheden toe. Tenslotte kan het belang van een persoonlijke aanpak - via 'seniorenmakelaars' - bijna niet overschat worden. Een geslaagde verhuizing is vaak maatwerk; investeringen in persoonlijk contact niet zelden doorslaggevend.

Achtereenvolgens bevat de publicatie hoofdstukken over samenwerking, monitoring en evaluatie, en het belang van een integrale aanpak in het werkgebied. Het is het hele pakket: de inzet van instrumenten, het betrekken van senioren, heldere communicatie en het combineren van doorstroombeleid met nieuwbouwprogramma's.

Het slothoofdstuk heeft de titel 'Vergeet het gedrag niet'. Ook en juist senioren verhuizen niet zomaar. Het is een live-event. Om senioren te bereiken is het belangrijk inzicht te hebben in hun woonbehoeften en wat ze nodig hebben om eventueel de stap te maken. Een aanpak waarbij senioren actief maar met een open agenda worden benaderd, werkt het beste.

Deze publicatie van Platform31 is een aanrader voor iedereen die in het domein van de seniorenhuisvesting werkzaam is. Van harte aanbevolen.

Een nieuw (t)huis - Stimuleren van doorstroming op de woningmarkt. Uitgever Platform31. Auteurs: Bella Bluemink en Susan van Klaveren. 66 pagina's. Gratis te downloaden



DASHBOARD DATAWONEN

De overheidsportal Datawonen bevat verrassend veel data op het gebied van wonen en woningbouw. En is bovendien uitstekend ontsloten met interactieve grafieken en downloadmogelijkheden. Echt een linkje om te bewaren. Maar ook opgenomen in de nul20.nl/links. Dat is sowieso een handige pagina.

→ <https://datawonen.nl/>



DE CRISIS ALS KANS?

Never waste a good crisis! Deze reportage van Bouw Woon Leef laat partijen aan het woord die nu de kansen en de noodzaak zien om het bouwen te versnellen door innovatie: prefab, modulair en duurzamer. De boodschap: met traditioneel bouwen lossen we de wooncrisis niet op.

→ nul20.nl/video/crisis-als-kans

ZUIDERKERKPRIJS

De Zuiderkerkprijs voor het beste woningbouwproject in Amsterdam is op 8 december voor de 25ste keer uitgereikt. Bekijk hier het winnende project. En dat niet alleen; op deze site vindt u informatie over alle woningbouwprojecten vanaf 2005, over de Geurt Brinkgreve Bokaal en over Amsterdamse Nieuwbouwprijs.

→ [Gebouwdin.amsterdam.nl](https://gebouwdin.amsterdam.nl)



Op de NUL20-site verzamelen we podcasts over Bouwen en Wonen. Heb je een tip? Laat het ons weten. Hier de link naar ons overzicht: → nul20.nl/links#podcasts



Wonen en zorg voor ouderen

📖 Dit is een gezamenlijk programma van de ministeries van BZK en VWS. Met daarin de ambities en de concretisering van de woningbouwopgave voor ouderen. Waaronder deze: een derde van de geplande 900.000 nieuwbouwwoningen moet geschikt zijn voor ouderen. Naast de bouwambities nog twee actielijnen: ouderen informeren en ontzorgen en de doorstroming verbeteren; een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten.

Wonen en Zorg voor Ouderen. Uitgave van de ministeries van BZK en VWS. November 2022, 43 pagina's. Gratis te downloaden.



Gids voor Arboreta

📖 Arboreta zijn bijzondere bomentuinen. Deze gids brengt naar eigen zeggen bijna alle bomentuinen en interessante deelcollecties in parken en landgoederen van Nederland en Vlaanderen in kaart. Met uitgebreide beschrijvingen, praktische gegevens, achtergronden en veel foto's en illustratiemateriaal.

Gids voor Nederlandse en Vlaamse arboreta. Teksten: Gert van Maanen, René Siemens, Martine Bakker. Redactie en selectie: Harry Harsema, Wilbert Hetterscheid, Koen Verhoeff. Paperback met wikkelomslag en overzichtskaart, 16,5x24 cm, Uitgeverij Blauwdruk €34,50. ISBN 978-90-75271-522. uitgeverijblauwdruk.nl/arboretumgids/



MIRT overzicht 2023

📖 Over het laatste Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (MIRT) is al veel geschreven. Maar lees het hier zelf. De regio Amsterdam komt er niet slecht vanaf in de landelijke verdeling van 7,5 miljard MIRT-gelden. Zo kan het project Zuidasdok doorgang vinden, wordt een start gemaakt met het 'rondmaken' van de metroringlijn in Amsterdam mét een extra halte voor Haven-Stad (station Hemknoop). Bovendien gaat de metro ergens na 2030 via het Schinkelkwartier naar Schiphol en Hoofddorp rijden.

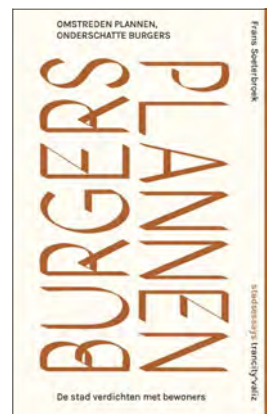
MIRT overzicht 2023. Gratis te downloaden: <https://www.mirtoverzicht.nl/>



Omstreden plannen, onderschatte burgers

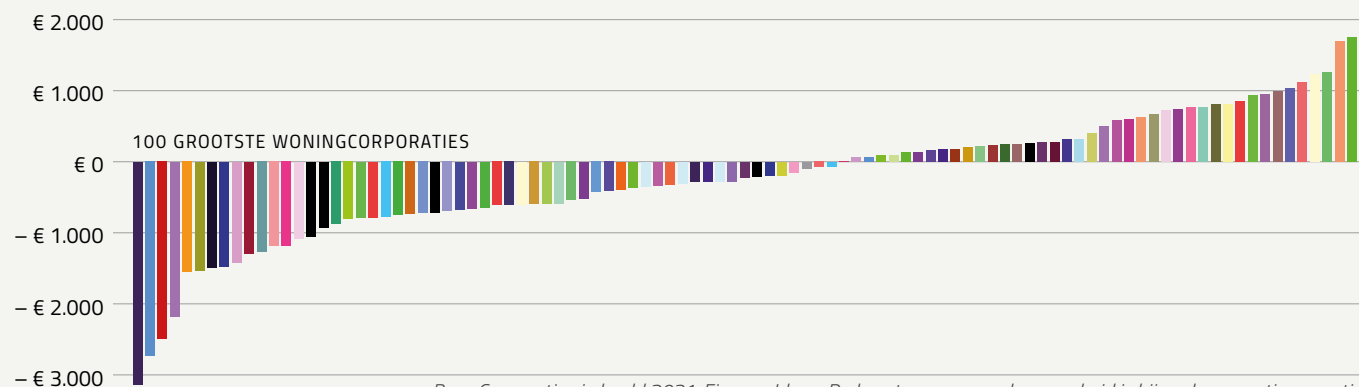
📖 Frans Soeterbroek luidt de noodklok over de positie van bewoners bij verdichtingsplannen. Zij krijgen zo weinig ruimte voor inbreng dat een legitimiteitscrisis dreigt en de weerstand tegen binnenstedelijke gebiedsontwikkeling steeds groter wordt. Interessante casuïstiek met stevige conclusies. Jammer dat Soeterbroek in dit polemische essay niet af en toe van perspectief wisselt. Maar de bijlage met instrumenten om samen met bewoners verdichtingsplannen te maken is voor professionals verplichte literatuur.

Omstreden plannen, onderschatte burgers - De stad verdichten met bewoners. Frans Soeterbroek. Uitgever: trancityxvaliz | paperback | 100 pp. | 21 x 13,5 cm, €14,50. Als ePub gratis te downloaden via valiz.nl.



Hoe rijk zijn die corporaties nu eigenlijk?

OPERATIONELE KASSTROOM PER SOCIALE HUURWONING PER CORPORATIE



Bron: Corporaties in beeld 2021. Finance Ideas. De kasstroom per verhuureenheid is bij veel corporaties negatief

DE TERUGKERENDE VRAAG: hoe rijk zijn die corporaties nu eigenlijk? Enerzijds wezen corporaties de afgelopen jaren tot vervelens toe op de verhuurderheffing die hen arm hield en noopte tot het verhogen van huren, verkopen van woningen en terughoudend te investeren in woningonderhoud en nieuwbouw.

Anderzijds is er het hardnekkige narratief dat het geld bij de corporaties over de plinten klotst. Toenmalig minister Blok voedde die boodschap in 2016 toen hij de corporaties beschuldigde van een 'Dagobert-Duckcomplex'. En Follow the Money (FTM) deed recent een duits in hetzelfde zakje met het artikel 'Corporaties bezitten 101 miljard euro en huurders worden steeds armer'.

Corporaties hingen na de parlementaire enquête en de nieuwe Woningwet aangeslagen in de touwen. Vanaf 2014 kregen financiële verantwoording, schuldaflossing, risicomijding en kostenbeheersing prioriteit. Maar hun toegenomen 'rijkdom' is toch vooral het gevolg van de enorme waardeinstijgingen van hun 2,4 miljoen huurwoningen. Hierdoor nam alleen al vorig jaar de waarde van de sociale voorraad toe met maar liefst 16 procent, aldus het rapport 'Corporaties in Beeld 2021' van Finance Ideas. Zo kom je wel aan ruim 100 miljard. Maar dat is geen kapitaal dat kan worden verzilverd. Betaalbare woningen verhuren is immers het bestaansrecht van de woningcorporatie.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Wo-

ningbouw (WSW) kijken daarom naar andere financiële indicatoren, waaronder naar renteverplichtingen en leningen. Dan duiken er acroniemen op als ICR (interest cost ratio) en LTV (Loan to Value).

Met de solvabiliteit en de LTV zit het wel snor, concludeert Finance Ideas. Maar vorig jaar daalde de operationele kasstroom wel fors als gevolg de combinatie van hogere investeringen met huurbevrozing en een sterke stijging van de vennootschapsbelasting (+17,9 procent). Bij meer dan de helft van de grote corporaties zou het duurzame verdienmodel onder druk staan.

Maar de verhuurderheffing wordt in 2023 toch afgeschaft? Zeker, dat helpt.

Alleen zakt de belastingdruk daardoor niet met 1,7 miljard euro per jaar, maar met ongeveer de helft. Tegenover de afschaffing staat namelijk een hogere vennootschapsbelasting (VPB) vooral als gevolg van de 'Anti Tax Avoidance Directive' (ATAD).

Tot 2030 heeft de corporatiesector zich verbonden aan een investeringsagenda van ruim 100 miljard euro om 250.000 woningen te bouwen, 675.000 woningen te isoleren en 450.000 woningen aardgasvrij te maken. Volgens minister De Jonge blijft er voldoende over om deze bindende Nationale Prestatieafspraken uit te voeren. Met zoveel woningen extra op de balans kan FTM in 2030 wederom concluderen dat de corporaties nog altijd rijk zijn. □

PROGNOSE BELASTINGDRUK WONINGCORPORATIES

x miljoen euro

	2023	2024	2025	2026
Zonder afschaffing verhuurderheffing				
Verhuurderheffing*	1.854	2.002	2.041	2.297
Vennootschapsbelasting (o.b.v. 30% ATAD1)	838	952	1.041	1.075
Belastingdruk voor afschaffing verhuurderheffing	2.692	2.953	3.082	3.372
Na afschaffing verhuurderheffing in 2023				
Verhuurderheffing*	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting (o.b.v. 20% ATAD1)	1.483	1.568	1.585	1.623
Belastingdruk na afschaffing verhuurderheffing	1.483	1.568	1.585	1.623
Afname belastingdruk	45%	47%	49%	52%

Bron: Min. van BZK, notitie belastingdruk 4-11-2022, * Verhuurderheffing na aftrek van verminderingen