

DOSSIER WOONRUIMTEVERDELING

Huidige aanpak gaat op de schop

Sociale sector MRA langs de meetlat

Van Groot naar Beter - Het kan wel!



BOUWAMBITIES
AMSTERDAM 7.500
REST MRA 7.500
PER JAAR 15.000

WOON RUIMTE VERDELING



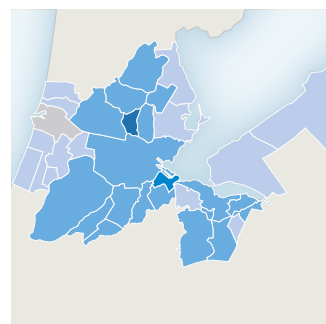
Herziening regels. Wie krijgt straks de woning?



Van Groot naar Beter



Woningtekort is van alle tijden



Waar duurt wachten het langst?

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site nul20.nl. De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden.
ABONNEE ADMINISTRATIE
Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail abo@nul20.nl

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

TEL:
020-693.7004

MAIL:
redactie@nul20.nl

ADRES:
Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Laura Uittenboogaard (RVE Grond en Ontwikkeling)
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)
Ingrid Houtepen (!WOON)
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)
Lisan Wilkens (MRA)
Berthilde Lammertink (AFWC)

FOTOGRAFIE:
Nico Boink

VORMGEVING:
Pieter Lesage

ADVERTENTIES:
zie info op www.nul20.nl

DRUK:
Vellendrukkerij BDU Barneveld

- 4 DOSSIER **WOONRUIMTEVERDELING**
- 4 **Woonruimteverdeling in regio Amsterdam op de schop**
- 7 **GDH: woningtekort is van alle tijden**
- 8 **Eindelijk enig succes voor bijzondere verhuisregelingen**
- 10 **Veel belangstelling voor HuisjeHuisje, mager resultaat**
- 11 **Waar duurt wachten op een woning het langst?**
- 14 **Overzicht verhuisregelingen Van Groot naar Beter**
- 15 ANALYSE: **woningbouwprogramma Amsterdam**
- 16 **Vernieuwing Osdorplein uit de startblokken**
- 20 BOUW- NIEUWSOVERZICHT
- 22 DUBBELINTERVIEW **Eric van der Burg** en **Cees van Boven**
- 25 **Voortgang woningproductie in de MRA**
- 26 **Krappe woningmarkt maakt van studenten melkkoeien**
- 28 CORPORATIES IN DE REGIO **Pré Wonen**
- 30 **Wie woont er scheef?**
- 32 LOPENDE ZAKEN
- 34 DE KWESTIE
- 36 **Buurtapp's**
- 37 **150 jaar De Key**
- 38 LEESKAMER
- 40 BAROMETER **Woningproductie loopt achter**

NUL20

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

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

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



Vernieuwing Osdorpplein uit de startblokken



Pleitbezorgers van nieuwe type seniorenhuisvesting



Wat houdt Anke Huntjens van Pré Wonen bezig?



Change=: too good to be true?



Hoge ambities: 7.500 woningen per jaar

Woonruimteverdeling

 **NOG ALTIJD KOMEN** delegaties uit Korea, Taiwan en Groot-Brittannië op bezoek om het wonder van de Nederlandse volkshuisvesting te aanschouwen. Maar de glans raakt er wel een beetje af. Neem de wachttijden. Woningzoekenden in de regio Amsterdam moeten al zo'n elf jaar inschrijfduur opbouwen om kans te maken op een woning.

We hebben alle cijfers uit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) eens op een rijtje gezet. Bij de WoningNet-regio Amsterdam staan 390.000 mensen ingeschreven, van wie er 90.000 actief zoeken, er gemiddeld 257 op een vrijkomende woning reageren en 1.125 aan een loting meedoen. De gemiddelde inschrijfduur is vijftien jaar, en van alleen starters elf jaar. In andere deelregio's in de MRA zijn de wachttijden korter, maar de druk op de sociale huurmarkt is overal groot. Alleen in IJmond gaat het redelijk snel.

Wat er aan te doen? Veel bijbouwen, het aanbod vergroten. Natuurlijk, dat helpt het beste, maar het is net als met asfalt aanleggen: de files blijven. Er is altijd woningschaarste geweest en die zal er altijd blijven.

Maar er kan best wat worden verbeterd aan de starheid van het huidige systeem, dat wachten beloont en bewegen ontmoedigt. Een van de meest opvallende ingrepen deze eeuw was de introductie van het loten in 2013. Met name starters en 'spoedzoekers' profiteerden daarvan. En juist deze beslissing is al weer (grotendeels) teruggedraaid in de WoningNet-regio Amsterdam.

Niettemin, of wellicht juist daarom, streven de vijftien betrokken gemeenten en corporaties ditmaal naar een 'fundamentele herziening' van de woonruimteverdeling. In dit nummer kunt u kennismaken met hun uitgangspunten, waarin ze met name beogen de slaagkansen te verbeteren van starters en mensen die met spoed een woning nodig hebben. Dat zijn de 'spoedzoekers', die zich met wanhopige brieven tot de wethouder wenden of zich melden bij de balies van woningcorporaties en gemeenten.

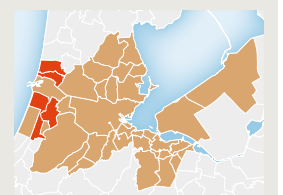
Of dat wat wordt zullen we moeten afwachten. Alles rond woningverdeling leidt in de lokale politiek snel tot heftige tegenstellingen. In dit nummer kunt u kennismaken met de belangrijkste uitgangspunten. Met deze disclaimer: de geschiedenis leert dat ingrijpende voorstellen rond dit thema vele nota's en besluitvormingsrondes later veelal eindigen in beperkte bijstellingen.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

CORPORATIES IN DE MRA: PRÉ WONEN

In een nieuwe serie belicht NUL20 de visie en opgaven van woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? We starten met Pré Wonen uit Haarlem en omstreken.



Wie krijgt de

Het woonruimteverdelingssysteem in de regio Amsterdam gaat op de schop. Althans daar koersen de betrokken vijftien gemeenten en woningcorporaties op aan. Gelet op de vastgestelde uitgangspunten zijn er dit keer wezenlijke veranderingen op til. De herziening moet leiden tot betere kansen voor starters en spoedzoekers. De opgebouwde inschrijfduur gaat aan belang inboeten. { FRED VAN DER MOLEN }

WONINGMARKTREGIO AMSTERDAM

Jaarlijks worden
ca. 10.000
reguliere sociale
huurwoningen
aangeboden

390.000
inschrijvingen bij
WoningNet

90.000
daarvan zoeken actief

Gemiddelde inschrijftijd
starters: bijna
11 jaar

Dat is een stijging in
2015-2017 van
22%

Gemiddeld aantal
reacties per woning:
257

Dat is een stijging
2015-2017 van
24%

34% gaat naar
urgenten

Een derde van
verhuringen gaat buiten
WoningNet om

DISCUSSIES OVER HET toewijzen van sociale huurwoningen in Amsterdam en omgeving gaan lang terug. De geschiedenis leert dat ingrijpende voorstellen rond dit thema vele nota's, discussies en besluitvormingsrondes later veelal eindigen in beperkte bijstellingen. Een van de meest opvallende ingrepen deze eeuw was de introductie van het loten in 2013. Met name starters en 'spoedzoekers' profiteerden daarvan. En juist deze beslissing is al weer (grotendeels) teruggedraaid.

Niettemin of wellicht juist daarom streven gemeenten en corporaties ditmaal naar een 'fundamentele herziening' van de woonruimteverdeling, zo blijkt uit de door alle gemeenten vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Daar is ook reden voor: starters hebben de slechtste slaagkansen en huishoudens die met enige of veel spoed een woning nodig hebben, hebben nauwelijks perspectief. De gemiddelde inschrijfduur is voor starters opgelopen tot elf jaar.

Maar wat dan? Dat ook woningzoekenden die niet in een urgentie categorie vallen, met spoed een woning nodig kunnen hebben, weten ze bij de balies van gemeenten en woningcorporaties maar al te goed. In het nieuwe stelsel wil men huishoudens die de woning het hardst nodig hebben meer perspectief bieden, zo lezen we in de nota. De opgebouwde inschrijfduur wordt dan minder bepalend. Met 25 jaar inschrijfduur heb je de woningen straks vermoedelijk niet meer vanzelfsprekend voor het uitkiezen.

Dit zou een forse breuk met het verleden zijn. Naast de woningen die naar urgenten gaan, krijgen spoedzoekers in dit scenario meer kans op de overige vrijkomende woningen dan via hun inschrijfduur. Want zo lezen we: "De omstandigheden van de woningzoekende zijn belangrijker dan de opgebouwde wachttijd." Maar we lezen

ook dat deze 'spoedzoekers' niet te veel noten op hun zang moeten hebben: als ze een woning krijgen aangeboden, mogen ze die niet zonder gegronde redenen weigeren.

VOORRANG

Over het uitgangspunt dat spoedzoekers en starters betere kansen moeten krijgen, zijn de vijftien gemeenten en de corporaties het eens. Daarnaast wil men nog onderzoeken in welke mate men door regulering de positie van middeninkomens kan versterken. En ten slotte willen gemeenten de reguliere volgordebepaling soms opzij (blijven) zetten als het om woonzorgwoningen en woongroepen gaat. De huidige urgentie categorieën staan in de Nota van Uitgangspunten niet ter discussie.

Terug naar de grote ambitie: spoedzoekers en starters - de outsiders van de woningmarkt - eerder helpen. Hoe wil men dat doen? En hoe ontwikkel je uitvoerbare, objectieveerbare en liefst ook fraudebestendige criteria voor dergelijk maatwerk? Het antwoord is er nog niet. Teams van ambtenaren en corporatiemedewerkers hebben de afgelopen maanden allerlei scenario's en data-simulaties uitgewerkt om zicht te krijgen op de effecten van bepaalde varianten (zie kader). Dat moet begin volgend jaar leiden tot voorstellen die worden vrijgegeven voor inspraak. Vele stappen verder moet het eindresultaat worden verwerkt in WoningNet en in de lokale huisvestingsverordeningen. Dan is het snel 2021.

REGIONALE WONINGMARKT

Duidelijk is dat de corporaties en gemeenten uit de voormalige Stadsregio samen op willen blij-

woning?

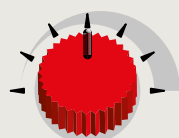


ven trekken: de inschrijving blijft regionaal geldig (WoningNet) en de gezamenlijke volgorde- en urgentiecriteria worden regionaal vastgesteld. Wel houden gemeenten net als nu lokale beleidsruimte. Diverse gemeenten hebben nu voorrangrege-

lingen voor eigen inwoners. Zo heeft Amsterdam de regelingen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag; en ook voor startende leerkrachten zijn in de hoofdstad honderd - tijdelijke - studio's beschikbaar gesteld.

AAN WELKE KNOPPEN WORDT GEDRAAID?

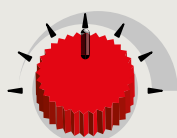
Dit najaar hebben teams van gemeenten en corporaties een aantal modellen en varianten onderzocht en doorgerekend. Grosso modo liggen deze denkrichtingen op tafel:



VOORRANG

Verdeelmodel: extra rij(en) voor spoedzoeker

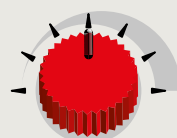
- extra rij(en) voor spoedzoekers, naast gewone woningzoekenden en urgenten (= directe bemiddeling)
- voor spoedzoekers (ook) onzelfstandige of tijdelijke woningen beschikbaar stellen
- wie voor deze rij kiest mag aangeboden woning niet weigeren



VOLGORDE

Matchmaker

- Spoedzoekers blijven in het reguliere systeem, maar op basis van omstandigheden worden punten gegeven. Spoedfactoren zijn bijvoorbeeld een relatiebreuk, dakloosheid, inkomensval. Totaal puntenaantal bepaalt volgordecriterium.



DOORSTROMING

Optimalisatie huidig model

- Huidige aanbod wordt aangevuld met 'spoedwoningen', eventueel met tijdelijk huurcontract
- Deel van huidige aanbod krijgt label 'spoedwoning'
- Inschrijfduur blijft (gedeeltelijk) behouden na verhuizing om doorstroming te bevorderen



Wijkvernieuwing in Nieuwendam. In Amsterdam Noord staan relatief veel sociale huurwoningen.

WIE IS EEN SPOEDZOEKER?

De categorie 'starters' is nog relatief makkelijk af te bakenen. Maar hoe definieer je een spoedzoeker? De Nota van Uitgangspunten geeft een lijstje van huishoudens die dringend een woning nodig kunnen hebben. Dat kan het geval zijn na een rela-

tiebreuk, na plotselinge inkomensdaling, bij dakloosheid, bij een heel grote woon-werkafstand, bij mantelzorg, bij een veel te krappe woning of bij een starter die niet meer met zijn ouders onder één dak kan leven.

SOCIALE HUURWONING EEN VOORZIENING?

Gedwongen door zowel de landelijke politiek als de huidige schaarste gaan gemeenten en corporaties de sociale huurwoning meer als een voorziening benaderen. Schaarstebeleid is meer sturen op wie de woning het hardst nodig heeft, maar ook meer sturen op de doelmatigheid van het woninggebruik. De nota: "Daar hoort ook bij dat verkend wordt of woningen tijdelijk verhuurd kunnen worden." Wat zou dat betekenen? Men zou kunnen denken dat bepaalde spoedzoekers wel geholpen worden, maar met een tijdelijke woning, bijvoorbeeld na een relatiebreuk. Dat past bij een ander uitgangspunt van de herziening: nieuwe regels moeten doorstroming bevorderen. •

TUMULT OVER 'PASSEND WONEN'

Een verwant onderwerp is de discussie over 'Passend Wonen'. Deze titel gaven 23 woningcorporaties, inclusief vijf Amsterdamse, mee aan een pamflet dat ze in juni overhandigden aan minister Ollongren. Daarin pleiten ze voor beleidsruimte om sociale huurders die 'te groot' of 'te goedkoop' wonen niet alleen te verleiden maar ook via huurverhogingen te stimuleren naar een andere - 'meer passende' - woning te verhuizen. Dit met het hogere doel huurders die te duur of te krap wonen, beter te kunnen helpen. Beleidsadviseur Minke Kolstein van Ymere eerder in NUL20: "In Amsterdam wonen duizenden gezinnen in veel te krappe woningen. Als de corporatie in dezelfde straat een ruime eengezinswoning verhuurt waar maar één persoon woont, dan zou je willen dat het andersom is, ook al woont die huurder daar naar volle tevredenheid."

Dit manifest roept enorme weerstand op onder huurdersorganisaties. In de eerste plaats bij de Woonbond, die er principieel op tegen is dat woningcorporaties inkomenspolitiek bedrijven. Bovendien vreest de bond, met vele individuele huurdersorganisaties, dat huurders door forse huurverhogingen

min of meer worden gedwongen te verhuizen. Een petitie van huurdersorganisaties waarin wordt geprotesteerd tegen deze 'aantasting van het huurrecht' is inmiddels al enkele duizenden keren ondertekend.

In essentie ligt aan deze discussie de principiële vraag ten grondslag of een sociale huurwoning een thuis is (zoals een koopwoning) of een voorziening waar voorwaarden van inkomen of gezinssamenstelling blijven gelden. Woningsschaarste leidde eerder tot de tijdelijke campuscontracten en later de 5-jaars jongerencontracten. In de Passend Wonen-discussie wijzen de corporaties nu met name op de knellende tekorten aan grote woningen: er wonen in de regio Amsterdam zo'n 5.000 grote gezinnen (drie of meer kinderen) in een krappe woning, terwijl 45 procent van de grote sociale huurwoningen (70 m² WWS en minimaal vier kamers) in de regio Amsterdam wordt bewoond door huishoudens zonder kinderen.

Of de term 'Passend Wonen' nog veel gebruikt gaat worden, is de vraag. Maar dat neemt niet weg dat er iets van het gedachtegoed uiteindelijk op kan duiken in nieuwe Haagse of lokale regelgeving.

URGENTEN - ZO ZIT HET IN AMSTERDAM

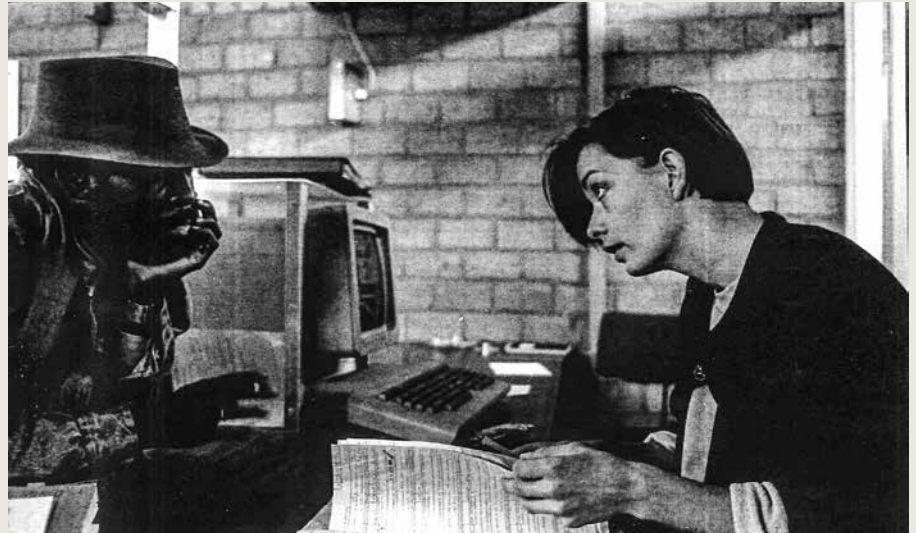
Een flink deel van de vrijkomende woningen wordt met voorrang toegewezen aan stadsvernieuwingssurgenten en kwetsbare groepen. Het gaat om stevige aantallen. In 2017 gingen in Amsterdam ruim 2.700 reguliere sociale huurwoningen naar deze 'urgenten'. Dat is zo'n 36 procent van het totale aanbod (=7.513 reguliere verhuringen, inclusief directe bemiddeling). In de hele Woning-Net-regio Amsterdam is dat aandeel 34 procent.

Stadsvernieuwingssurgenten	896
Uitstroom maatschappelijke opvang	941
Verblijfsgerechtigden	536
Dringende medische of sociale reden	321
Vrouwenopvang/huiselijke geweld	25
Totaal	2.719

WONINGTEKORT IS VAN ALLE TIJDEN

WOON
VERBOD
RUIMTE

Er zijn in Amsterdam altijd wachtlijsten geweest, ook toen bijna 80 procent van de woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen bestond.



Vanaf 1972 werd de distributie van huurwoningen ondergebracht bij de zelfstandige Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting (GDH). De latere vestigingsplek, de Van Reigersbergenstraat, werd een begrip onder Amsterdammers. Alle hoop op een woning startte met het verkrijgen van het urgentiebewijs. In 1974 werd daarvoor de leeftijdsgrens verlaagd van 27 naar 25. In 1978 werd dat in een vlaag van beleidseuforie 18 jaar en toen was het hek van de dam. De wachttijd liep snel op tot vijf à zes jaar.



Met het groeien van de lijst 'urgenten' had de GDH steeds meer moeite de regels te handhaven; de eigen medewerkers vonden dat de dienst zijn rol niet meer kon waarmaken. Dat leidde zelfs tot een demonstratie en werkonderbreking in 1980. Vrij naar Jan Schaefer: "Ook in een urgentiebewijs kun je niet wonen." In 1985 kwam er een nieuwe woonruimteverordening, waarin vrijkomende huurwoningen voortaan in samenwerking met woningcorporaties en huiseigenaren werden toegewezen.

Foto's: met dank aan Jasper van der Zee

Eindelijk enig succes in Amsterdam voor bijzondere verhuisregelingen

Van Hoog naar Laag en Van

WOON
VERDELING
RUIMTE

Lange tijd werd maar mondjesmaat gebruik gemaakt van de bijzondere verhuisregelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter. Nu belemmeringen als een huursprong en verhuiskosten weggenomen zijn, blijken meer mensen bereid naar een beter passende sociale huurwoning te verhuizen. {JOOST ZONNEVELD }

VAN HOOG NAAR LAAG

Voor: senioren 65-plus
Huidige woning: 2e verdieping of hoger
Huur: gaat niet omhoog voor 70-plussers of 65-plussers met WMO-indicatie; uitgezonderd verhuizing naar nieuwbouw
Gebied: alleen binnen eigen stadsdeel

MANON ALBERS EN haar volwassen dochter Nina verruilden in de zomer van dit jaar een sociale huurwoning van Rochdale van ruim 70 m² in de Stadionbuurt, voor een appartement van Stadgenoot van nog geen 50 m² om de hoek. Een opvallende stap, maar Albers heeft er nog geen moment spijt van dat ze de kleinere woning heeft geaccepteerd. “We woonden heel lang in onze vorige woning, maar het was een onhandig huis, verdeeld over drie verdiepingen. Toen ik vorig jaar een burn-out kreeg, duidelijk werd dat Nina over een tijdje op zichzelf wil gaan wonen en het huis in de afgelopen winter weer niet warm te stoken was, heb ik besloten om te verhuizen. Ik wilde een nieuwe start, maar ook een kleiner en compacter huis, waar je niet altijd voor alles trappen op of af hoeft.”

Moeder en dochter maakten met elf jaar inschrijfduur weinig kans op een alternatief, maar vonden dat binnen een paar maanden toch dankzij de verhuisregeling Van Groot naar Beter. Bovendien kregen ze nog een verhuiskostenvergoeding van de gemeente Amsterdam en betalen ze nu minder huur: 615 euro tegenover eerst 650 euro. “Per vierkante meter is dat misschien meer, maar een groot voordeel is dat mijn energierekening 80 euro per maand lager is,” aldus Albers.

VAN GROOT NAAR BETER

Voor: huishoudens met maximaal drie personen
Huidige woning: minimaal 70 m² en 5 kamers (wordt vermoedelijk 4 kamers)
Huur: gaat niet omhoog, uitgezonderd verhuizing naar nieuwbouw
Verhuiskostenvergoeding: € 4500 tot 6000
Gebied: Amsterdam

HUISBEZOEKEN

Het gezin Albers is niet uitzonderlijk, zegt Pieter van Pol, projectleider passend wonen van Stadgenoot. “Een grote woning betekent een groot oppervlakte om schoon te houden en vaak trappen die niet voor iedereen handig zijn. Kleinere, compacte woningen kunnen veiliger aanvoelen of op een locatie liggen die dicht bij voorzieningen of familie is. Er is een breed scala aan redenen om voor een kleinere woning te kiezen.”

Duizenden grote sociale huurwoningen worden bewoond door kleine huishoudens. Danny Westendorp, projectleider passend wonen bij Rochdale: “Alleen al bij Rochdale hebben we 2.300 huishoudens van 65-plus die in een wo-

ning met vier tot zeven kamers wonen. Ik wil benadrukken dat we niemand willen weggagen, maar een deel van deze huurders wil wellicht verhuizen en daar willen we mee in gesprek.”

Rochdale heeft vijfhonderd huishoudens aangeschreven en inmiddels 175 huisbezoeken afgelegd. Daardoor zijn veertig grote woningen vrijgekomen. Daarvoor staan de gezinnen in de

‘Per vierkante meter betaal ik misschien meer, maar mijn energierekening is 80 euro per maand lager’

rij. Westendorp: “Bijna de helft van de gezinnen in de Amsterdamse sociale huursector woont te krap.”

Van Pol: “Verhuizen is zeker voor senioren een heel ingrijpende stap. Als ze daar toch toe besluiten, mede vanwege de begeleiding en de gemeentelijke verhuiskostenvergoeding, dan leidt dat tot een verhuisketen. Aan het eind daarvan kan een starter een woning betrekken.”

PRIORITEIT

In twee jaar tijd, tot september 2018, hebben ongeveer 120 huurders een verhuiskostenvergoeding aangevraagd voor de regeling Van Groot naar Beter. Voor de regeling Van Hoog naar Laag geldt dat zo’n 160 huishoudens naar een woning zijn verhuisd die op de begane grond ligt of bereikbaar is met een lift. Geen schokkende cijfers, maar wel een verrassende stijging, vindt ook Iris Westerterp, beleidsadviseur wonen bij de gemeente Amsterdam. “Beide regelingen bestaan ongeveer tien jaar, maar kregen lange tijd bij de corporaties en de gemeente geen prioriteit. Die situatie is veranderd.”

Groot naar Beter



Corporaties en gemeente hebben - mede op aandringen van de gemeenteraad - een nieuwe start gemaakt, met betere afspraken. Westerterp: “De doorstroming op de woningmarkt is beperkt en senioren moeten langer zelfstandig blijven wonen. Ook al lossen deze regelingen de problemen met de doorstroming niet volledig op, ze helpen wel meer mensen een woning te bieden die bij ze past.”

De doelstelling van honderd verhuizingen per regeling per jaar wordt nog niet gehaald, maar aanpassing van de voorwaarden heeft wel tot meer resultaat geleid. De belangrijkste wijzigingen zijn dat de huidige huur na verhuizing niet omhoog gaat en dat huurders niet meer alleen naar woningen van de eigen corporatie kunnen verhuizen. De keuze is dus veel groter.

FINETUNEN

Beide regelingen worden volgend jaar onder de loep genomen en waar nodig aangepast. Voor Van Groot naar Beter gebeurt dat in ieder geval. De eis dat de grote woning minimaal 70 m² moet zijn én minimaal vijf kamers bevatten, wordt versoepeld: vier kamers is straks genoeg. Westendorp van Rochdale: “Een aanzienlijk deel van onze gro-

tere woningen telt vier kamers, die komen straks ook in aanmerking.”

Daarnaast wordt er volgens Westerterp gesproken over aanpassing van de regels rond het tegengaan van een huursprong. Huurders vanaf 65 jaar komen in aanmerking voor de regeling Van Hoog naar Laag, maar wie tussen de 65 en 70 jaar is kan, in tegenstelling tot 70-plussers, een fors hogere huur krijgen. Sommige corporaties matigen de huur voor deze groep overigens al op eigen initiatief, maar dat is niet officieel in de afspraken opgenomen.

VAN GROOT NAAR BETER IN REGIO AMSTERDAM

In veel gemeenten in de regio Amsterdam zijn regelingen met dezelfde doelstelling: kleine huishoudens verleiden/bijstaan om hun grote sociale huurwoning te verruilen voor een passende andere woning. Veelal gericht op senioren. Per gemeente kan de regeling verschillen. Eigen Haard biedt de regeling bijvoorbeeld aan in Ouder-Amstel, Aalsmeer, Amstelveen, Uithoorn. Verhuisvergoedingen kunnen variëren van €4.500 tot €5.200. Zie voor andere regelingen in de Metropoolregio Amsterdam pag.12.

Manon Albers en dochter verruilden een woning van ruim 70 m² voor een appartement van nog geen 50 m².

Tot hun genoegen: meer comfort, lagere huur en veel lagere energiekosten.

Informatie over de regelingen op:
→ woningnetregioamsterdam.nl

Er is ook discussie over de uitzondering die gemaakt wordt voor verhuizingen naar nieuwbouw: de huursprongbeperking geldt dan niet.

Door de regelingen toegankelijker te maken, moet het aantal verhuizingen in de komende jaren verder toenemen. Daarbij staat ook de vraag open of de regelingen voor de hele WoningNet-regio moeten gaan gelden.

BEGELEIDING

Om het aantal verhuizingen verder omhoog te krijgen, blijkt persoonlijke begeleiding van po-

'Je moet een heel bewustwordingsproces door, voordat je de stap durft te maken'

tentiële verhuizers doorslaggevend. De gemeente overweegt daarom zelf een professionele woonbegeleider in te zetten, naast de inzet van corporatiemedewerkers en de vrijwillige wooncoaches van !WOON. De woonbegeleider zou senioren kunnen bijstaan in de diverse fases van een verhuisproces - van het zoeken van een geschikte woning, het weggooien en inpakken van spullen tot en met de uiteindelijke verhuizing. Een verhuizing is voor iedereen ingrijpend. En dat geldt zeker voor senioren. Westendorp: "Je moet een heel bewustwordingsproces door, voordat je de stap durft te maken." •

Veel belangstelling voor ruilapp HuisjeHuisje, mager resultaat

HuisjeHuisje bestaat een jaar. Er is veel belangstelling voor de gratis woningruil-app, maar het aantal geslaagde woningruilingen valt tegen. Duizenden geïnteresseerden schreven zich in, maar na een jaar vallen er slechts 24 geslaagde woningruilen te noteren. Achtenveertig huishoudens kregen dus een woning die hen meer aansprak.

HuisjeHuisje is ontwikkeld door 26 woningcorporaties uit de regio's Amsterdam en Utrecht die bij elkaar zo'n 336.000 huurwoningen in bezit hebben, waaronder een klein deel vrijesectorwoningen. Het is niet alleen een breed opgezet maar ook innovatief initiatief om huurders perspectief te geven op een meer geschikte woning.

"Als je wilt daten, gebruik je Tinder. Waarom zou je dat ook niet kunnen doen als je een ander huurhuis zoekt?", zei Pieter Schipper van de initiatiefnemer Ymere bij de introductie. Swipen, liken en chatten dus. En dat sprak aan. Vele duizenden huurders schreven zich in en namen de moeite foto's en informatie over het eigen huis, straat en buurt in de app te zetten. De meeste inschrijvers wonen in de grote steden Amsterdam (5.600) en Utrecht (1.200) maar ook relatief veel huurders uit Zaandam (500) en Almere (450) - en Zeist en Nieuwegein in de Utrechtse regio - zetten hun huis 'te ruil'.

HuisjeHuisje heeft ruilen ontegenzeggelijk veel makkelijker gemaakt. Te meer daar de aangesloten corporaties er naar streven om bij elk ruilhuis automatisch de juiste nieuwe huur aan te geven, conform de regels voor het passend toewijzen. En potentiële woningruilers zien alleen de huurwoningen waarvoor ze op basis van hun inkomen en huishoudgrootte in aanmerking komen.

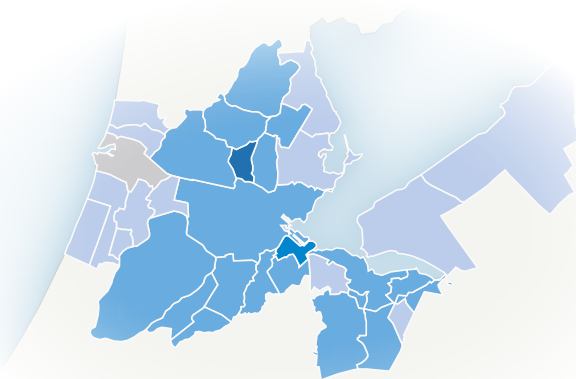
Maar ondanks al deze functionaliteit en ondanks alle belangstelling valt het aantal geslaagde woningruilen flink tegen, bevestigt woordvoerder Coen Springelkamp van Ymere. Hij noemt wat cijfers. In 5.300 gevallen gaven huurders aan dat ze interesse hadden in elkaars woning (een wederzijdse 'like') en in 73 gevallen was er een voorneemen om van huis te ruilen (wederzijdse acceptatie). Maar uiteindelijk wisselden slechts 48 huurders van woning. Springelkamp: "Die schrikken dan op het laatste moment

toch terug. We proberen te achterhalen waarom dat is en waarom er zo weinig ruilingen tot stand komen. Maar een antwoord hebben we nu nog niet. We willen van dit soort initiatieven leren, net als eerder van het ruil-initiatief in Amsteldorp." De grote belangstelling maakt volgens hem nog eens duidelijk dat veel huurders op zoek zijn naar een geschikter woning.



Waar duurt wachten het langst?

De Metropoolregio Amsterdam staat sinds twee jaar formeel dan wel geboekstaafd als één woningmarktregio. Maar degenen die zijn aangewezen op de sociale huurmarkt merken daar weinig van. De diverse deelregio's zijn - bijna - even gescheiden als weleer. Elke regio heeft zijn eigen aanbodsysteem, met eigen regels en procedures. En overal moet apart inschrijfgeld worden betaald. {JOHAN VAN DER TOL}



☒ ZUID-KENNEMERLAND EN IJMOND voegden eind november drie woonruimteverdelings-systemen samen. Woonservice uit Zuid-Kennemerland, 'Wonen in Velsen' en corporatie Pré Wonen in Beverwijk/Heemskerk (die het optiemodel gebruikte) bieden nu samen hun woningen aan op mijnwoonservice.nl.

Dat moet leiden tot meer keuze en lagere kosten voor woningzoekenden.

Maar zo'n samenvoeging is niet iets wat je zomaar even doet. Want een jaar inschrijfduur biedt niet overal evenveel kans op een woning. Woningzoekenden in Beverwijk, Heemskerk en Velsen kregen er daarom drie jaar inschrijfduur bij voor woningen in de eigen gemeente. Zodat ze niet worden verdrongen door woningzoekers uit Zuid-Kennemerland.

Woningzoekenden in Haarlemmerliede en Spaarnwoude krijgen er straks zelfs maar liefst tien jaar bij. Die kleine gemeente wordt per 1 januari bij Haarlemmeer gevoegd en maakt daarmee een transfer van Woonservice naar WoningNet, het verdeelplatform van de vroegere Stadsregio Amsterdam. De argumentatie achter de bonus is dat gevestigde Amsterdammers enkele jaren terug hun opgebouwde woonduur konden verzilveren in inschrijfduur. "Wij hebben altijd alleen inschrijfduur gehad en dan heb je toch een achterstand", aldus Ineke Hoerberichts van Woonservice. Zit wat in. Als Weesp zich definitief aansluit bij Amsterdam, speelt daar een vergelijkbare kwestie.

OPTIEMODEL

Gehoopt werd dat alle corporaties in IJmond zouden overgaan op Woonservice. Maar boven het

Noordzeekanaal houdt corporatie Woonopmaat, met woningen in Beverwijk en Heemskerk, vast aan zijn optiemodel. Daarin kunnen woningzoekers een optie nemen op een in de toekomst vrijkomende woning in een bepaalde buurt.

"Uit overleg met de wethouders in ons werkgebied en het huurdersplatform blijkt dat het optiesysteem eigenlijk nog hartstikke goed voldoet", vertelt directeur Sjoerd Hooftman van Woonopmaat. "Maar we gaan de ontwikkelingen bij de andere corporaties nauwlettend volgen. We zullen overstappen als er daar overtuigende argumenten voor zijn."

LOTEN IN ALMERE

Een ander buitenbeentje is Almere, dat sinds 2015 de helft van de sociale huurwoningen via loting aanbiedt. In de praktijk komt dat neer op een derde, omdat ook nog eens een derde naar voorrangskandidaten gaat.

In de regio Amsterdam is het loten vijf jaar na de introductie alweer afgeschoten (behalve voor jongerenwoningen). Geheel onbesproken is het systeem ook in Almere niet. De kans op het winnende lot, de woning, is sinds 2014 bijna gehalveerd, van 14 naar 7 procent in 2017. Het aantal actief woningzoekenden is in die tijd meer dan verdubbeld, naar ruim 17.000.

Volgens het college is de doelstelling van het lotingssysteem wel behaald: jongeren en starters meer kans bieden. Vooral jongeren tot 23 jaar profiteerden, waardoor de wachttijd afnam van 6,3 jaar in 2014 naar 5,9 in 2017. Voor ouderen liep de wachttijd juist op.

VVD, Leefbaar Almere, PVV en SP uitten twijfels over de eerlijkheid van het systeem. Op de

SOCIALE HUURMARKT MRA

Langste inschrijftijden in zuidelijke gemeenten

Kortste in oost- en west-periferie

Flink deel van verhuringen gaat via bemiddeling en voorrang

Subregio's lijken vervlochten woningmarkten

WOON
VERDELING
RUIMTE

>> Lees verder op pag 13

WOONRUIMTEVERDELING METROPOOLREGIO AMSTERDAM 2017 (*1)

LOTEN

Deelregio's en gemeenten / Platform	Inscriptieduur (ex. Loten)	Zoektijd (in jaar)	Aantal reacties	Slaagkans (*2)	% directe bemiddeling en voorrang (*3)	Aandeel corporatieve woningen	% loten	Wachttijd loten (in jaar)	Aantal reacties
Lelystad / Centrada	5,8	ruim 3	154		33%	28%	17%	1,6	209
Almere / WoningNet	8,6			7%	32%	27%	33%	2,4	
Gooi en Vechtstreek / WoningNet	10,3	3,1	197	11,9	15%	27%	13%	1,5	125
Blaricum	11,4	4,3	189	1,5%	7%	22%	2%		
Gooise Meren (Bussum, Naarden en Muiden)	10,4	2,6	144	4,3%	11%	22%	23%	1,7	115
Hilversum	11,5	2,9	246	6,7%	11%	30%	17%	1,3	149
Huizen	10,7	3,1	201	4,5%	18%	33%	9%	1,4	106
Laren (NH.)	7,2	2,3	147	2,1%	28%	17%	4%	2,1	76
Weesp	8,5	3,2	147	4,0%	11%	35%	6%	1,4	120
Wijdemeren	12,3	3	153	2,4%	34%	19%	7%	1,4	60
Stadsregio Amsterdam (ex. Woonmatch)			257	2,8%	23%	37%	9%	3,8	1125
Amsterdam	15	5,8	293	2,1%	36%	42%	11%	4,2	1243
Stadsregio Noord					20%		5%		
Beemster / Woonmatch	11		211	2,4%	20%	19%	0%		
Edam-Volendam / Woonmatch	8,8		169	2,4%	53%	17%	47%		211
Landsmeer	19,8	4,3	238	0,50%	30%	27%	2%	6,8	
Oostzaan	32		366		50%	28%			
Purmerend WoningNet	17,3	4,3	84	1,20%	22%	34%	21%	3,9	207
Purmerend Woonmatch	10,7		227	2,4%	41%		2%	4,8	375
Waterland	8,7		23	3,7%	46%	26%	0%	5,5	
Wormerland	18,6	3,5	178	1,3%	16%	29%	1%		
Zaanstad	14,7	6,2	187	1,3%	20%	38%			1145
Stadsregio Zuid					29%		7%		
Aalsmeer	13,3	6,6	176	0,3%	33%	24%	3%	1	594
Amstelveen	19,2	5,8	295	0,6%	26%	30%	13%	3,1	701
Diemen	20,4	7,7	243	0,4%	29%	29%	6%	5,6	553
Haarlemmermeer	18,6	5,5	194	0,9%	36%	22%	2%	0,1	231
Ouder-Amstel	17,3	3,3	180	0,6%	20%	31%	13%	2,9	280
Uithoorn	17,9	2,7	216	0,4%	20%	32%	5%	5,3	745
Zuid-Kennemerland	7,3	4,9	199	9,1%	38%	28%	Geen loten		
Bloemendaal	7	4,6	143	1,70%	21%	17%			
Haarlem	7,5	5,1	226	7%	43%	31%			
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	6,3	4,5	153	1,20%	21%	22%			
Heemstede	7,6	5	144	2%	28%	20%			
Zandvoort	6,1	4,1	135	3,50%	19%	30%			
IJmond									
Beverwijk/Heemskerk - Woonopmaat / Optiemodel	1,5	1,5			21% (1e helft)	38%			
Beverwijk/Heemskerk - Pré Wonen / Optiemodel	2,6	2,6			49% (1e helft)				
Velsen / Wonen in Velsen						34%			

* 1. Vanwege verschillende verwerkingwijzen en definities is het lastig om eensluidende cijfers per gemeente te krijgen. Zie volledige toelichting bij de tabel op de NUL20-site.

* 2. De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende. Als woningzoekenden in meerdere gemeenten actief zijn, kan de slaagkans voor een deelregio flink hoger liggen dan die van een afzonderlijke gemeente. Zie toelichting op de NUL20-site.

* 3. Bij de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam zijn de stadsvernieuwingsurgente niet meegenomen, behalve bij Amsterdam zelf. Verder komt de definitie van voorrangskandidaten bij WoningNet niet overeen met de definitie van kwetsbare groepen in Amsterdam. De cijfers komen uit vele bronnen. Zie de toelichting op onze site. Met dank aan Daniël Bende en Jeroen van der Veer van de AFWC.

Almeerse 'Politieke Markt' mag de bevolking zich er binnenkort over uitspreken, voorafgaand aan de vaststelling van een nieuwe huisvestingsverordening in 2019.

PEXIT

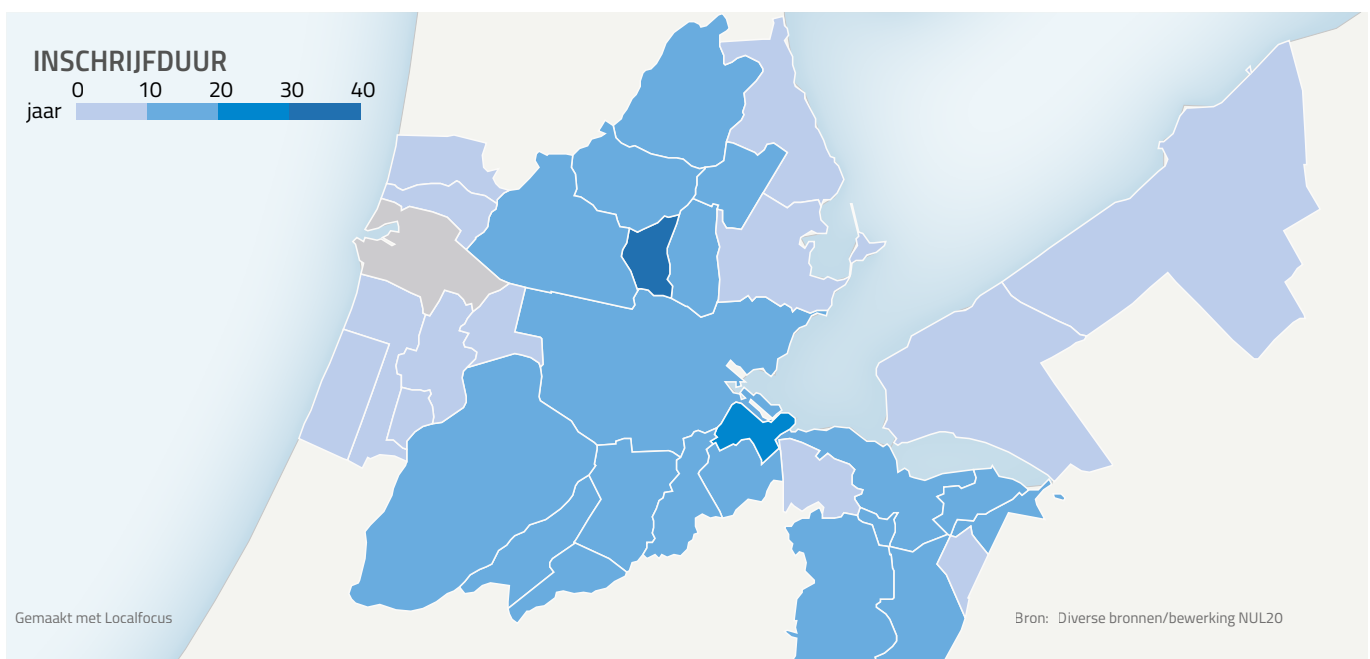
Naast nieuwe samenwerkingsverbanden was er ook een 'exit'. In 2016 stapten de corporaties Intermaris en Wooncompagnie van WoningNet over op het platform Woonmatch Waterland. Dat is goedkoper en organisatorisch handiger, zei Han Leurink, directeur Wonen en Vastgoed van Intermaris, vorig jaar in NUL20. De corporaties hebben woningen in Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland. Amsterdammers die een

De wachttijden zijn bijna overal langer geworden in 2017

woning zoeken in Purmerend, moeten zich dus ook bij Woonmatch inschrijven. De opgebouwde inschrijfduur blijft geldig, maar handig is anders.

STATUSHOUDERS

En dan zijn er nog de statushouders. Het is sinds 2017 niet meer verplicht hun voorrang te geven, maar vooralsnog is er geen enkele gemeente in de Metropoolregio Amsterdam die deze urgentiecategorie wil afschaffen, ondanks de roep hierom van een lokale partij in Purmerend. "Het zou in de praktijk weinig uitmaken", zegt onderzoeker Steven Kromhout van RIGO. "Want gemeenten zijn verplicht een door het Rijk opgelegd quotum aan statushouders te huisvesten." •



WACHTEN OP EEN WONING IN CIJFERS

Wie een blik op de voetnoten hiernaast werpt, ziet dat de hier gepresenteerde cijfers niet allemaal even eenduidig zijn. Ze zijn exemplarisch voor de Metropoolregio Amsterdam zelf: iedere deelregio hanteert eigen verwerkingen. Toch zijn het niet allemaal appels en peren, er valt wel degelijk iets in te zien.

Wachten op een sociale huurwoning is in de hele regio een oefening in geduld, zo is te zien aan de **gemiddelde inschrijfduur** bij toewijzing. En - dat is hier nou weer niet te zien - vrijwel overal worden de wachttijden langer. Maar waar de stad Amsterdam wordt beschouwd als het summum van wachten (15 jaar) is het goed je te realiseren dat het nog erger kan. Zoals in bijna alle gemeenten ten zuiden van de hoofdstad (tot 20 jaar) en enkele ten noorden. Volgens sommigen is de **actieve zoektijd** beter geschikt om het probleem in kaart te brengen. De wachtrijen tellen immers ook veel mensen die op zich redelijk wonen, maar zich uit voorzorg hebben ingeschreven. In zoektijd komt Amsterdam wel in de negatieve top-5, maar koploper is ze nog niet.

Opvallend zijn ook de flinke aandelen **directe bemiddeling en voor-**

rang. Ook hier spant Amsterdam (36%) niet de kroon, maar laat het een stad als Haarlem voorgaan (41%). Overigens laten de cijfers in deze categorie zich verder lastig vergelijken door verschillen in verwerkingwijzen (zie noten).

Bij de **slaagkansen** is ook iets opmerkelijks te zien. De slaagkans in een totale subregio kan (aanzienlijk) groter zijn dan die in (vrijwel) vrijwel alle gemeenten die er in liggen. Volgens WoningNet komt dit wellicht doordat dezelfde mensen in meerdere gemeenten zoeken. Dit duidt erop dat deelregio's echt een vervlochten woningmarkt vormen.

Voor de hele Metropoolregio geldt dat (nog) niet. Maar mogelijk zet dit overzicht woningzoekers aan tot andere afwegingen. Aan de west- en ooststranden van de regio ben je eerder aan de beurt, mits je je daar gelijktijdig hebt ingeschreven. Met een **'optie'** zit je 'snel' onder de rook van Tata Steel - en dichtbij het strand. Met iets meer geduld zou je aan Lelystad of Zandvoort kunnen denken. Of wat dacht u van Laren? Zo'n 7 jaar gemiddelde inschrijftijd, en best aardig wonen.

Van Groot naar Beter in de MRA

Steeds meer corporaties en gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam proberen senioren of kleine huishoudens te verleiden dan wel te helpen naar een kleinere of meer geschikte woning te verhuizen. Dat moet bijna altijd wel binnen de gemeentegrenzen. Een (onvolledig) overzicht van diverse regelingen 'Van Groot naar Beter' in de regio van Amsterdam. { JOHAN VAN DER TOL }

HAARLEMMERMEER

Ymere heeft onlangs de jongste Van groot naar Beter-regeling aangekondigd - nu in de Haarlemmermeer. De gemeente vergoedt er maximaal 1.000 euro van de verhuiskosten en de huur wordt niet hoger dan die in de oude woning.

HAARLEM

De corporatie had een zelfde regeling al langer in Haarlem, alleen is deze omgedoopt in 'Ouder worden en prettig wonen'. Ook hier een gelijkblijvende huur en maximaal 1.000 euro verhuisvergoeding. Bij deze regeling hebben ook de corporaties Elan Wonen en Pré Wonen zich aangesloten. En het is een succes, vertelt adviseur strategie Dion Heinis van Pré Wonen in een voorlichtingsfilmpje. Binnen ongeveer een half jaar hadden zich zo'n honderd woningzoekenden ingeschreven. Maar wat belangrijker is: er zijn in die periode al tien verhuizingen geweest, ook van de ene naar de andere corporatie. Door de samenwerking tussen de corporaties kan er meer worden aangeboden en wordt de slaagkans groter. De slaagkans zou natuurlijk nog groter worden als er ook over gemeentegrenzen heen wordt samengewerkt. Zo ver is het nog niet. De corporaties hopen wel dat de Haarlemse regeling wordt uitgebreid naar andere gemeenten.

GOOI EN VECHTSTREEK

Ook de Alliantie in de Gooi en Vechtstreek spreekt nog afzonderlijke regelingen af in de zeven gemeenten aldaar. In Hilversum is de Alliantie samen met corporaties Het Gooi en Omstreken en Dudok Wonen begonnen met de inzet van wooncoaches. In een brief werden alle huurders van 65 jaar en ouder in bepaalde buurten gewezen op de mogelijkheid van een vrijblijvend gesprek met een wooncoach. Naast woonwensen en -behoeften, wordt hierbij ook gesproken over eventuele zorgbehoeften en andere welzijnszaken, zoals het netwerk om de bewoner heen. De wooncoach kan de bewoners faciliteren en doorverwijzen naar het Sociaal Plein van de gemeente, zodat ze langer thuis kunnen wonen. De wooncoach kan zonnig ook helpen bij het zoeken naar een alternatief.

"Veel huurders hebben nog verouderde informatie", vertelt woordvoester Colette Laddé van de Alliantie. "Ze denken vaak dat ze voor een andere of nieuwe woning meer gaan betalen. Of dat ze al ingeschreven staan bij WoningNet omdat ze bij de Alliantie huren. Dat moeten ze in orde maken, als ze denken op termijn te gaan verhuizen. Met informeren en ontzorgen kunnen de meeste belemmeringen al worden weggenomen." Er

wordt in de Hilversumse regeling niet gewerkt met directe bemiddeling. Uit een pilot in het naburige Huizen bleek dat dat niet nodig was.

De proef in Huizen was succesvol: binnen een jaar werden tachtig huishoudens bezocht en zijn tien bewoners verhuisd. Het initiatief in Hilversum begint in ieder geval goed: binnen een week na het versturen van de brieven hadden de wooncoaches al achttien afspraken genoteerd.

ALMERE

De Alliantie is samen met corporaties GoedeStede en Ymere ook betrokken bij Van Groot naar Beter in Almere. De pilot van twee jaar wordt na een evaluatie door RIGO in ieder geval verlengd tot 1 juli 2019. In de loop van 2019 wordt door de gemeente bekeken hoe verder te gaan met de regeling. Dit geldt ook voor de gemeentelijke bijdrage van 1.250 euro die de huishoudens

in de pilot ontvangen.

Astrid Visscher is er wooncoach namens de Alliantie en Ymere. "We zijn begonnen in Almere Haven. Daar staan veel eengezinswoningen van ruim veertig jaar oud en veel bewoners zijn ook wat ouder en soms alleenstaand. In de wijk zijn er in de tussentijd nieuwbouwappartementen bijgekomen, waar sommige ouderen wilden wonen. Mensen willen het liefst in hun eigen buurt blijven, waar ze een netwerk hebben." In de pilot was het de bedoeling dat zo'n zestig huishoudens zouden doorstromen. Die doelstelling is gehaald. De focus is nu uitgebreid met onder meer Almere Buiten.

OUDER-AMSTEL, AALSMEER, AMSTELVEEN, UITHOORN

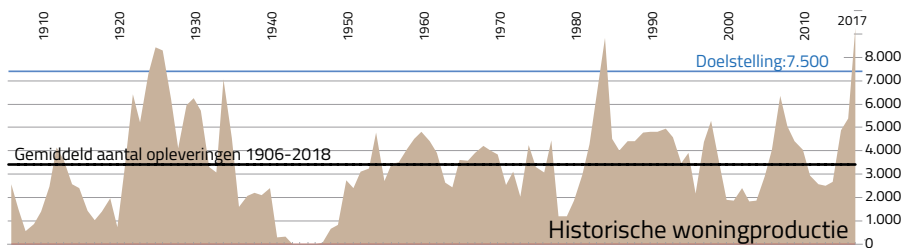
Ook in deze gemeenten komen huurders van Eigen Haard in aanmerking voor de voorrangregeling Van Groot naar Beter. Per gemeente kan de regeling verschillen. Verhuisvergoedingen variëren van €4.500 tot €5.200. •



Analyse woningbouwplannen Amsterdam 2018-2025

Amsterdam wil 52.500 woningen bouwen

Het Amsterdamse college heeft zich een uitermate ambitieus bouwprogramma ten doel gesteld: 7.500 woningen per jaar tot en met 2024. De nadruk in de nieuwe projecten verschuift naar woningbouw voor mensen met een laag of gemiddeld inkomen. Maar het ferme eisenpakket uit het linkse coalitieakkoord is niet meer in beton gegoten. Ongeveer de helft van de geplande productie zit in het betaalbare segment. { FRED VAN DER MOLEN }



BOUWWETHOUDER LAURENS IVENS van Amsterdam heeft de ambitieuze productiedoelstellingen van het nieuwe college vertaald in een concreet woningbouwprogramma voor de periode 2018-2025. In die periode wil het college gemiddeld 7.500 woningen per jaar in aanbouw nemen. Ivens: “Wij zijn er klaar voor om deze historisch hoge nieuwbouwaantallen te realiseren, hopelijk zijn er ook voldoende bouwvakkers te vinden en gaat het Rijk ook meehelpen.”

Dat laatste zal nodig zijn, want de Amsterdamse woningcorporaties - ingepland voor een derde van de productie - worden door het oplopen van allerlei heffingen steeds verder afgeknepen door het kabinet. Volgens directeur Egbert de Vries van de AFWC zijn de Amsterdamse corporaties niet in staat de geplande 2.500 sociale corporatiewoningen per jaar te bouwen.

Die 2.500 is overigens de ‘planvoorraad’. Directeur Pierre van Rossum van Grond & Ontwikkeling gaat er van uit dat daarvan 75 procent wordt gerealiseerd. Dat zijn 1.825 sociale corporatiewoningen, inclusief studentenwoningen. Dat klinkt al iets behaarder dan 2.500,

maar nog altijd hoger dan de sociale corporatieproductie de afgelopen jaren: 1.308 in 2017 en 1.251 in 2016.

PLANVOORRAAD VERSUS PRODUCTIE

De Amsterdamse planvoorraad bestaat uit 73.093 woningen in de periode tot 2025. Het college wil vooral betaalbare woningen (sociaal en middelduur) toevoegen. In het coalitieakkoord werden daartoe ferme eisen geformuleerd. De 40-40-20 verdeling is nog altijd uitgangspunt bij nieuwe tenders, maar het college stuurt op aantallen: 2.500 sociale huur per jaar en 1.670 middeldure huur stond er in het coalitieakkoord. Die aantallen zien we terug in de planvoorraad, maar mede vanwege de doorlooptijden van oude projecten bestaan de plannen ‘slechts’ voor 33 procent uit sociale woningbouw en 16 procent uit middeldure huur. Dat zijn overigens nog altijd veel meer betaalbare woningen dan de afgelopen jaren in aanbouw zijn genomen. Er zit ook nog 28 procent koopwoningen in de planvoorraad tot 2025.

PLANAANBOD 2018-2025

	investeringsbesluit	nog geen ib	overige plannen	totaal	per jaar	Aandeel
sociale huur corporaties	10.279	4.137	2.869	17.285	2.469	24%
sociaal overig	4.103	166	2.644	6.913	988	9%
middeldure huur	6.913	2.395	2.509	11.817	1.688	16%
dure huur	5.528	555	2.498	8.581	1.226	12%
koop	14.465	2.823	3.177	20.465	2.924	28%
nog geen programma	1.649	5450	933	8.032	1.147	11%
TOTAAL	42.937	15.526	14.630	73.093	10.442	100%

EEUWIGDURENDE MIDDENHUUR?

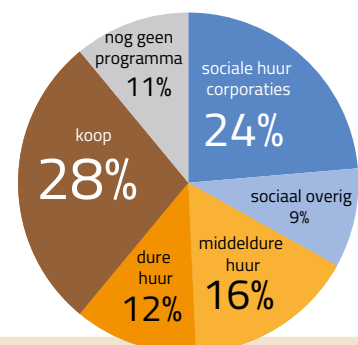
De coalitie formuleerde nog extra eisen om nieuwbouw voor langere tijd betaalbaar te houden: middeldure nieuwbouw met eeuwigde huurprijsgrenzing en minimaal 15 procent sociale huur in transformatieprojecten met geen 15 maar 50 jaar huurregulering.

Maar in welke mate middenhuurwoningen met eeuwigdurende prijsbegrenzing zullen worden gerealiseerd, hangt af van belangstelling in de markt. Volgend jaar worden de eerste tenders in de markt gezet. De extra eis zal de grondprijs sterk negatief beïnvloeden. Van Rossum houdt rekening met gemiddeld zo’n 40.000 euro inkomstenderving per woning; dat zou voor 1.670 woningen bijna een half miljard euro zijn. Dat kan Bruin niet trekken: “Er is geen ruimte in het Vereveningsfonds om dat generiek toe te passen.” Dit te meer daar er nog forse andere voorzieningen ten laste van het fonds komen, zoals voor de Javabrug (135 miljoen) en andere infrastructuur (300 miljoen, o.a. Zeeburgereiland en IJburg).

De eis om bij transformatieprojecten de 15 procent sociale huur 50 jaar in dat segment te houden, komt te vervallen. Amsterdam ziet wel graag dat ontwikkelaars voor dat sociale deel in zee gaan met woningcorporaties. Op die wijze is beter gegarandeerd dat de woningen in het sociale segment blijven.

IN DE STARTBLOKKEN

Volgens Ivens staat het hele gemeentelijke apparaat klaar om deze plannen te realiseren. Hij maakt zich eerder zorgen over de bouwsector (voldoende bouwvakkers?) en de investeringscapaciteit van de corporaties. En dan is er nog de ultieme disclaimer: “De economische ontwikkeling is bepalend voor resultaat.” •



Eindelijk: een hoogstedelijk centrum voor Nieuw-West

Vernieuwing Osdorpplein

Aan het begin van het nieuwe millennium waren er al plannen om het Osdorpplein een grote opknapbeurt te geven. Pas sinds twee jaar is de vernieuwing echt op stoom gekomen. Met 1.780 nieuwbouwwoningen en 34.000 m² aan nieuwe winkels, horeca en culturele voorzieningen moet aan de Sloterplas een bruisend stadshart voor Nieuw-West ontstaan. {JACO BOER }

OP DE RECHTHOEKIGE banieren bij de ingang van het Osdorpplein wordt de nieuwe naam van het gebied al zelfbewust uitgedragen. Ook de kerstverlichting tussen de winkels laat er geen misverstand over bestaan. Dit is Centrum Nieuw-West, het centrum voor een stadsdeel met 150.000 bewoners dat er tot 2040 nog eens 80.000 inwoners bij krijgt.

Voordat die hier door een bruisend centrumgebied zullen flaneren, moet er nog veel gebeuren. Maar na een lange periode van plannen maken, is iedereen opgelucht dat er eindelijk wordt gebouwd. De eerste plannen voor een ingrijpende vernieu-

wing van de buurt stammen al uit het begin van het nieuwe millennium. De economische crisis en onenigheid over het ontwikkelprogramma met hoofdontwikkelaar ASR Vastgoed zorgden ervoor dat er tot 2016 weinig gebeurde. Alleen Stadgenoot kwam haar afspraken na en leverde aan de Van Suchtelen van de Haarestraat 275 nieuwe appartementen en eengezinswoningen op.

De overname van ASR Vastgoed door Meijer Realty Partners (MRP) vormde twee jaar geleden een keerpunt. Binnen enkele maanden wist de gemeente heldere afspraken met het bedrijf te maken over de herontwikkeling van vier deellootjes. Kort



uit de startblokken

daarna werd ook een overeenkomst gesloten met LEBO Vastgoed voor de vernieuwing en uitbreiding van haar winkel- en woningbezit. Deze lokale vastgoedpartij renoveerde daarop een van haar woonblokken op de hoek van de Tussen Meer en gaf er enkele retailers waaronder Dirk van den Broek meer ruimte. Ook de Kroonenberg Groep kwam uit de startblokken en realiseerde op de plek van de mislukte Shoperade de West Market: een overdekt winkelcentrum met etnische modezaakjes, exotische eetstalletjes en een vestiging van kledingoutlet TK Maxx. Over drie jaar zijn ook de meeste andere projecten waar de drie ontwikkelaars voor tekenden, gerealiseerd en heeft het Osdorpplein een kleine metamorfose ondergaan.

OOK VOOR YUPPEN

Ambtelijk opdrachtgever Nabila Bouabbouz en projectmanager Rinse Bakker zijn blij dat de vernieuwing is vlot getrokken. “Er moest iets gebeuren. Het winkelplein kampte met leegstand en groeiende criminaliteit. Bovendien past de jarenzestigarchitectuur met zijn functionele uitstraling niet meer bij de winkelbeleving van moderne consumenten.” Het Osdorpplein moet in hun ogen veranderen van een eenzijdig op gezinnen en senioren gericht winkelgebied naar een levendig multifunctioneel stadscentrum waar allerlei groepen zich thuis voelen. “In de nieuwbouwprogrammering hebben we daar ook rekening mee gehouden. Nu bestaat nog een groot deel van de woningen rond het plein uit sociale huurwoningen. Daar voegen we veel appartementen en studio’s voor starters en young urban professionals aan toe.”

In het aantrekken van die laatste doelgroep speelt MRP Development een belangrijke rol. Zo komen er in samenwerking met IC Netherlands, dat naast NS-station Lelylaan 870 studio’s voor studenten en expats bouwde, op het Don Bosco-kavel 429 betaalbare startersappartementen van gemiddeld 50 m². Een derde wordt verhuurd in het sociale segment. Projectontwikkelaar Chris Weijman denkt dat het geen enkele moeite zal kosten om jongeren voor de locatie te interesseren. “De ov-verbindingen zijn goed en worden met de aanleg van de Westtangent alleen maar beter. Bovendien woon je hier aan de Sloterplas waar de komende jaren nieuwe horeca verschijnt en de boulevard hoogwaardig wordt opgeknapt.” Om meer variatie in de winkelen horecavoorzieningen te krijgen, wil Weijman in de plinten van de nieuwe woonblokken ruimte geven aan ‘local heroes’ in food en retail. Het bedrijf is daarvoor met diverse partijen in gesprek.

WONEN BOVEN LIDL EN ZORGCLUSTER

Ook LEBO Vastgoed mikt met haar nieuwbouw op huurders die het Osdorpplein nu vaak nog links laten liggen. Zeventig procent van de 171 nieuwe appartementen in het project Heroes Amsterdam wordt in de vrije sector verhuurd. Volgens directeur Henk van Teeffelen gaat het om woningen van 45 tot 85 m² die minimaal 800 euro per maand gaan kosten. Het bedrijf, dat al vijftig jaar appartementen in Osdorp en Slotervaart bouwt en verhuurt, exploiteerde op de plek eerder 63 sociale huurwoningen die niet meer gerenoveerd konden worden. In de nieuwbouw komen wel 52 sociale huurwoningen terug, zodat het verlies aan goedkope woningen enigszins wordt gecompenseerd. Net als bij MRP Development is de onderste laag van de woningblokken gereserveerd voor horeca en retail. Zo komt op de begane grond van de nieuwbouw een groot filiaal van Lidl. Op de eerste etage is nog 2000 vierkante meter beschikbaar voor bedrijfsdoeleinden. Van Teeffelen hoopt er een zorgcluster met huisartsen en bijvoorbeeld een fysiotherapeut te realiseren. “Daar is op deze locatie grote behoefte aan.”

OVERSPANNEN BOUWMARKT

Om kosten te besparen en overlast te beperken, hebben LEBO en MRP Development met alle betrokken partijen een gemeenschappelijk bouwterrein voor de nieuwbouwprojecten ingericht. Ook Eigen Haard bouwt vanuit deze plek aan een woonblok met dertig eengezinswoningen en veertien

NIEUWBOUW-PROGRAMMA CENTRUM NIEUW-WEST FASE 1

1.781 woningen
waarvan 31% sociaal (na
sloop van 545 sociale
huurwoningen)

16.965 m²
commerciële ruimte
(detailhandel)

11.750 m²
horeca/leisure

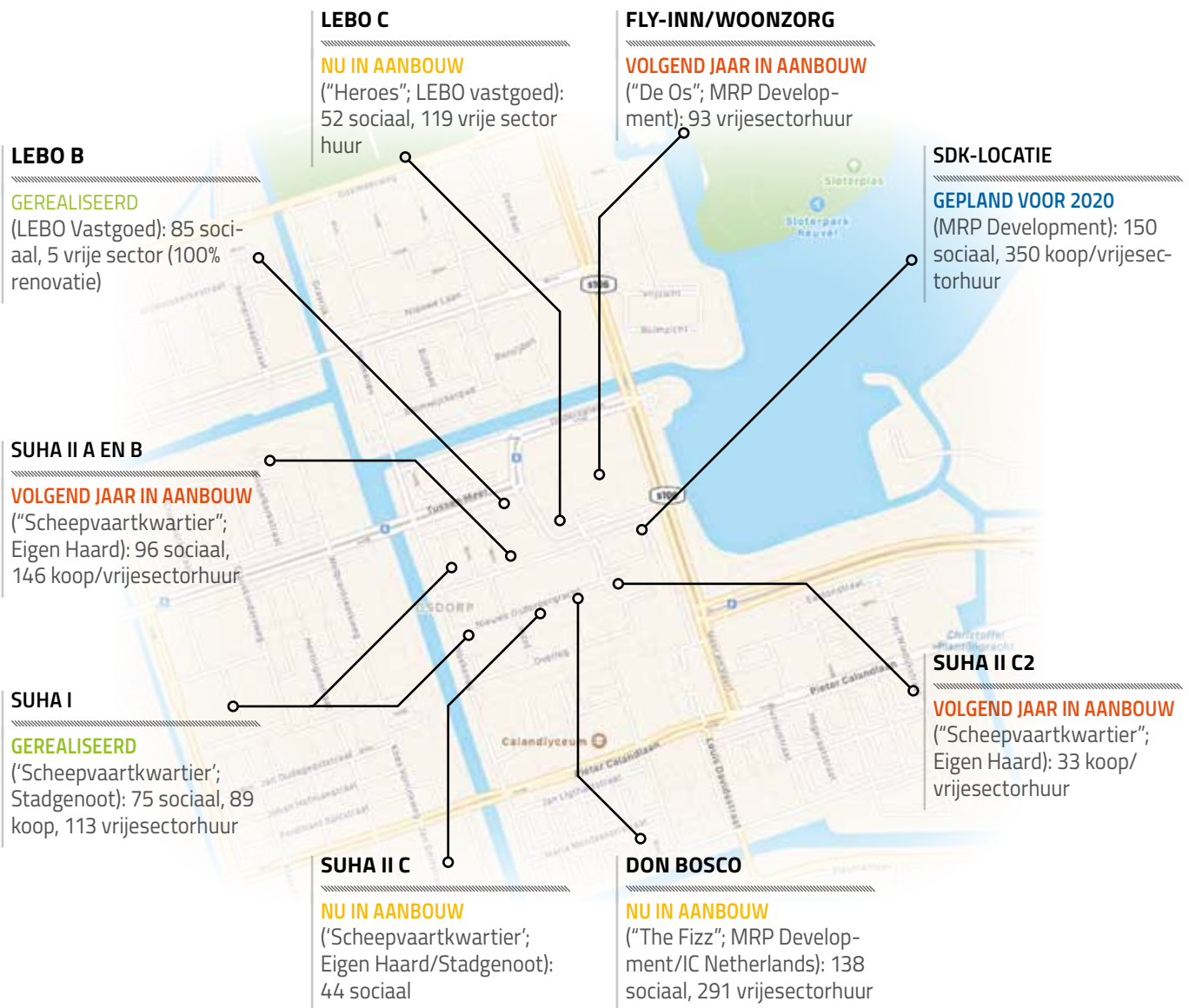
1.130 m²
dienstverlening

4.100 m²
maatschappelijke
voorzieningen
(stadsloket)

5 parkeergarages
met circa 1.250
parkeerplaatsen



CENTRUM NIEUW-WEST WONINGBOUWPROGRAMMA - FASE 1



WONEN EN FLANEREN AAN HET WATER

De vernieuwing van het Osdorpplein is meer dan het toevoegen van nieuwe woningen en extra vierkante meters voor winkels en horeca. Van begin af aan is er veel aandacht geweest voor het herstellen van de relatie met de Sloterpas. Nu ligt het winkelplein er nog grotendeels met zijn rug naartoe en zorgt een drukke verkeersweg voor een hinderlijke overstek. Nieuwe horecazaken en een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte moeten bezoekers verleiden om toch het water op te zoeken. In de plannen voor de tweede fase van de vernieuwing wordt zelfs gekeken of de barrièrewerking van de verkeersweg kan worden opgelost,

bijvoorbeeld door een gedeeltelijke overkluizing of aanleg van een tunnel. Water speelt ook een hoofdrol in het deelgebied van de nieuwbouw van Stadgenoot en Eigen Haard (SuHa 1 en 2). Vanaf 2020 wordt hier een nieuwe gracht gegraven die doorloopt tot het huidige stadsdeelkantoor. Het water is niet alleen ter compensatie van de toename van het bebouwd oppervlak, maar moet aan het wonen een extra kwaliteit geven. De gracht maakt het dadelijk ook mogelijk om met een bootje naar het centrum van Amsterdam te varen. Al hoopt het stadsdeel dat de bewoners daar straks geen reden meer toe zien.





appartementen dat over enkele maanden wordt opgeleverd. Het is een gezamenlijk project met Stadgenoot, dat drie jaar geleden ernaast een identiek complex opleverde. Waar destijds de grondgebonden woningen werden verkocht, willen de corporaties het nieuwe blok volledig in de sociale huur houden. “Er wonen in Nieuw-West veel grote gezinnen die moeilijk aan een geschikte woning kunnen komen”, vertelt projectmanager Jelle van Ooijen. Ten noorden van dit laagbouwcomplex gaat Eigen Haard nog twee grote bouwblokken realiseren met 242 woningen. Een derde van het programma komt in de sociale verhuur. De rest wordt verkocht of verhuurd in de vrije sector. Het aanbieden van een deel van het programma in de marktsector is mogelijk, omdat de projecten een lange aanlooptijd hadden. Ze vallen daarmee onder het overgangsregime van de Woningwet.

Het is nog onduidelijk wanneer Eigen Haard start met de bouw van de twee hoogbouwblokken. Het is de corporatie nog niet gelukt om een aannemer te vinden die het project voor een passende prijs wil realiseren. “We hebben verschillende partijen benaderd, maar die zijn in de loop van de tijd één voor één afgehaakt.” Ook MRP Development moet nog enkele projecten aanbesteden, maar lijkt minder moeite te hebben met het vinden van een bouwer. “Voor de 93 appartementen die we naast het complex van Woonzorg Nederland gaan realiseren, hoop ik over enkele weken een aaneemovereenkomst te kunnen slui-

ten”, vertelt Weijman. Onder de woningen komen winkels en horecazaken plus het nieuwe stadsloket van Nieuw-West.

CULTUURBOOST

Als het project met het nieuwe stadsloket in de zomer van 2020 wordt opgeleverd, kan vervolgens het stadsdeelkantoor ertegenover worden gesloopt. Het is een van de laatste projecten uit de eerste fase van de vernieuwing. Het voorziet in zo'n vijfhonderd woningen, een bibliotheek en mogelijk een bioscoop. Bakker: “Culturele voorzieningen zijn belangrijk om van het Osdorpplein een verblijfsplek te maken. Zo onderzoeken we ook de mogelijkheid van nieuwbouw voor De Meervaart. Het gebouw is te klein voor wat er allemaal gebeurt.”

Een nieuw pand voor De Meervaart past naadloos in de grootse ambities die de centrale stad en het stadsdeel hebben voor de tweede fase van de vernieuwing. “We worden bijna wekelijks gebeld door partijen die aan willen haken”, vertelt Bouabbouz. Eind december moet er een ruimtelijke visie voor de periode na 2020 liggen. Een investeringsbesluit volgt dan mogelijk in de tweede helft van volgend jaar. Concreet gaat het in de plannen om zo'n 2.000 extra woningen en 15.000 m2 aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. “Het Osdorpplein is met zijn ligging aan de Sloterplas een ideale locatie om te verdichten. We onderzoeken nog hoeveel ruimte er voor extra detailhandel is, gelet op de groei van online verkopen. En ook de levensvatbaarheid van nieuwe culturele voorzieningen moeten we goed kunnen onderbouwen. Maar er kan op deze locatie zoveel meer dan iedereen denkt.” •

Winkelcentrum Osdorpplein





Duizend woningen langs Weespertrekvaart

✚ Het Amsterdamse college wil het bedrijventerrein langs de westzijde van de Weespertrekvaart in Amsterdam-Oost transformeren in een hoogstedelijk gebied met circa duizend woningen, lichte bedrijvigheid en een brede groene openbare kade. Het woningprogramma voorziet in 40 procent middensegment woningen, 20 procent vrije sector huur- en koopwoningen en 40 procent sociale huurwoningen. Voor dit plan moet een aantal bedrijven wijken.

“Met deze nieuwe wijk zetten we in op duurzame gebiedsontwikkeling”, zo verklaart wethouder Marieke van Doorninck (Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid). Regenwater wordt zoveel mogelijk in de buurt opgeslagen. De wijk wordt circulair gebouwd en krijgt een laagtemperatuur-warmtesysteem.

De toekomstige woonbuurt ligt in de luwte van het Amstelkwartier en sluit aan bij het toekomstige Bajes Kwartier.

Oostenburg Stadgenoot Blok



Bouwstart sociale huurwoningen op Oostenburg

✚ Stadgenoot start met de bouw van vijfhonderd woningen op Oostenburg, het voormalige Storkterrein. Daarvan zijn vierhonderd sociale huurwoningen: 320 kleine woningen voor jongeren en tachtig voor ouderen. De overige honderd woningen zijn voor middeninkomens. In het hele woonwerkgebied Oostenburg is ruimte voor zo'n 1.500 woningen.

De woningen van Stadgenoot komen mede in woontorens. De hoogste toren in het gebied wordt maximaal 52 meter hoog. De sociale huurwoningen zijn 30 tot 40 m². De middensegmentwoningen worden een stuk groter. De corporatie wil voorrang verlenen aan sociale huurders die willen doorstromen.

Oostenburg wordt helemaal autoluw. Voor het parkeren van de auto kan gebruik worden gemaakt van het Parkeerhuis, waarvan de bouw net is gestart. In 2023 moet de bouw op Oostenburg helemaal klaar zijn.

Bouwinvest haakt af in Amsterdam



Michiel de Bruine

✚ Vastgoedvermogensbeheerder Bouwinvest doet in Amsterdam niet mee aan tenders eeuwigdurende middenhuur. Zo heeft directeur Michiel de Bruine laten weten. Hij wil graag afspraken maken om middeldure huurwoningen te bouwen, maar de eis om woningen eeuwigdurend in het middeldure huursegment te houden is hem een brug te ver. De Bruine: “Zo ver kunnen wij niet vooruit kijken. Wij willen kunnen meebewegen met de toekomstige wensen in de markt.” In combinatie met stijgende grondprijzen en stijgende bouwkosten zijn projecten volgens De Bruine financieel niet meer haalbaar. Eeuwigdurende middenhuur is belangrijk voor SP-wethouder Ivens om de stad ook op lange termijn voor middeninkomens betaalbaar te houden. Amsterdam wil in 2019 de eerste tender met eeuwigdurende middenhuur in de markt zetten.

Ook heeft de gemeente volgens De Bruine bij nieuwe projecten onvoldoende oog voor de juiste mix. Het college wil in sommige toekomstige nieuwbouwprojecten zestig procent sociale huur realiseren. “Het gaat erom dat alle doelgroepen zich in de stad thuis voelen en daar goed kunnen wonen.”

Bouwinvest bezit in Amsterdam ruim 6.000 huurwoningen. De pensioenbelegger wil wel actief blijven in de regio Amsterdam. De belangstelling verschuift daarom naar omliggende plaatsen als Zaanstad, Purmerend en Hoofddorp.

De Alliantie bouwt op Centrumeiland

✚ Woningcorporatie de Alliantie heeft een overeenkomst afgesloten voor de bouw van een woonblok van 50 à 55 sociale huurwoningen op het Centrumeiland van IJburg. Volgens een woordvoerder start de bouw uiterlijk eind 2019.

De corporatie heeft ook plannen voor een volgend blok met een jongeren centrum in de plint. Op de nu nog lege zandvlakte komt een nieuwe wijk met ongeveer vijftienhonderd woningen, waarvan driehonderd sociale huurwoningen. Die zullen worden gebouwd door de Alliantie en Ymere. De overige woningen zijn grotendeels bestemd voor zelfbouwers. Volgens de huidige planning is de wijk in 2025 klaar.



Artist Impressie centrumeiland IJburg

AM bouwt 300 appartementen in Amstelveen

⊠ Ontwikkelaar AM gaat circa driehonderd woningen ontwikkelen op de plek van een kantoorpand aan de Mr. Groen van Prinstererlaan 114 in Amstelveen.

Volgens een eerdere 'startnotitie' komt er een woongebouw van 32 meter hoog met een mix aan appartementen van 40 tot 100 m², aangevuld met tien tot twintig penthouses. Veel omwonenden hebben na het uitgeven van de startnotitie laten weten niet te zitten wachten op zo'n kolos. Burgemeester Bas Eenhoorn liet destijds aan de gemeenteraad weten: "De reacties bekijken wij momenteel samen met de initiatiefnemer. Deze kunnen leiden tot aanpassingen van het plan. We proberen een balans te vinden tussen de inpassing in de omgeving en de grote vraag naar woningen in onze gemeente."

In het huidige plan is het aantal woningen niet gewijzigd.

Nieuwbouw sociale huur in Elzenhagen

⊠ Het startschot is gegeven voor de bouw van Noordeinde, een appartementencomplex met 130 sociale huurwoningen in de wijk Elzenhagen, Amsterdam-Noord. De oplevering is gepland in het tweede kwartaal van 2020. Het programma bestaat uit 67 woningen met twee kamers, 45 met drie kamers en achttien met vijf kamers. De woningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen: jongeren, senioren en gezinnen. De woningen worden aardgasloos en krijgen zonnepanelen. Alle woningen hebben energielabel A.

Het plan heeft een lange voorgeschiedenis. In het huidige ontwerp verspringt het gebouw in hoogte, met ook maisonnettes voor gezinnen, met tuintjes voor en achter. Naar de punt toe loopt het gebouw op tot acht bouwlagen. De naam van het complex is bedacht door Donald Nekeman. Hij won de prijsvraag die Stadgenoot had uitgeschreven.

Sloterdijk-Centrum raakt bewoond

⊠ De combinatie ERA Contour en BPD gaat op kavel O in Sloterdijk-Centrum drie gebouwen (blok 6, 8 en 9a) met 150 woningen en ruim 1.000 m² voorzieningen bouwen. In het door architectenbureau De Zwarte Hond ontworpen plan staan ontmoeting en levendigheid centraal. Horeca, bedrijvigheid en cultuur moeten zorgen voor de broodnodige levendigheid in het gebied. Onder de gebouwen komt parkeerruimte voor dertig deelauto's. De vormgeving en invulling van twee van de drie blokken zijn in mede-opdrachtgeverschap met toekomstige bewoners tot stand gekomen.

Student Experience SEI Amsterdam



Zeshonderd hotelkamers voor studenten in havengebied

⊠ Student Experience is gestart met de bouw van een studentenhotel - SEI Amsterdam - in de Amsterdamse Minervahaven. Het gaat om een 'extended-stay' faciliteit met zeshonderd hotelkamers voor (buitenlandse) studenten, onderzoekers en promovendi die voor een onderwijs- of onderzoeksperiode van een week tot maximaal een jaar aan één van de Amsterdamse universiteiten of hogescholen zijn ingeschreven.

SEI Amsterdam is het vierde studentencomplex van Student Experience in Amsterdam. De andere vestigingen - AmstelHome, Ravel Residence en Nautique Living - zijn ingesteld op verhuur voor langere termijnen. Met het hotel richt Student Experience zich op kortdurende verhuur. Johan Verweij, CEO en oprichter: "We willen tegemoetkomen aan de wensen van de internationale student, die voor aanvullende masterclasses, post graduate courses, summer courses etc. naar Amsterdam komt en tijdelijke huisvesting zoekt."

De kamers variëren van 21 tot 45 m² en zijn voorzien van een kitchenette. De locatie bevat tal van gemeenschappelijke voorzieningen en in de plint komt een openbare horecagelegenheid en bedrijfsruimte. Naar verwachting zal SEI Amsterdam in 2e helft 2020 haar deuren openen.

Laatste nieuwbouw in Oostpoort

⊠ Op de kavel achter politiebureau Linnaeusstraat in Amsterdam-Oost gaat De Maese Woningen de laatste lege plek van Oostpoort bebouwen. Er komt een woonblok met 54 middeldure huurwoningen van verschillende grootte. Een kwart daarvan krijgt een gemiddeld oppervlak van 73 vierkante meter. Het wordt een groen en duurzaam gebouw. Tegen alle gevels komt groene beplanting. Daartoe zijn op verschillende hoogtes diepe plantenbakken in het ontwerp opgenomen. De groene gevel is ook een nest- en schuilplek voor vogels en insecten. Op de daken en de strook gevel in de binnentuin, komen zonnepanelen en slimme regenwateropvang voor hergebruik. De appartementen krijgen het 'nul op de meter' label. De toekomstige bewoners krijgen twaalf elektrische (bak)fietsen voor gemeenschappelijk gebruik tot hun beschikking.

Het ontwerp van 'Het Polderblok' is van Paul de Ruiter Architects, DS Landschapsarchitecten en Tenderboost.



'Zo lang mogelijk thuis wonen pakt vaak niet goed uit'

Het blijkt toch niet zo verstandig oudere mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Veel senioren verpieteren en krijgen onvoldoende zorg, constateren zowel 'eenzaamheidsambassadeur' Eric van der Burg als Cees van Boven, bestuurder van Woonzorg Nederland. Beiden zien nu meer heil in kleinschalige woonvormen waar zowel zorg, als welzijn wordt geboden. Maar wel gewoon in de wijk. {BERT POTS}

▣ CEES VAN BOVEN is sinds twee jaar bestuurder van Woonzorg Nederland. In die tijd is hij anders gaan denken over de keuze van de overheid ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. "De politieke wens ouderen gewoon thuis te laten wonen, pakt voor velen van hen niet heel goed uit, zo heb ik de afgelopen jaren gemerkt. Mensen vereenzamen. Ze krijgen niet goed te eten; de maaltijd bestaat bij wijze van spreken uit een kaasstengel gedoopt in een Cup a Soup. Bovendien blijkt het in de praktijk heel lastig zorg goed te organiseren."

HOGE ZORGKOSTEN

De maatschappelijke kosten die verbonden zijn aan het zelfstandig thuis wonen zijn volgens hem ontzettend hoog. "Dat blijft vaak onderbelicht, maar uit onderzoek weten we dat in ons land jaarlijks 320.000 ouderen ten onrechte in een ziekenhuis worden opgenomen. Ook kennen we voorbeelden van ouderen met weinig sociale infrastructuur, zonder kinderen of met kinderen op grote afstand, die bij een of an-

'Ik denk aan levensloopbestendige woningcomplexen met studio's of appartementen'

dere calamiteit dan maar 112 bellen. Dat gebeurt heel veel, maar onze politieagenten hebben echt wel wat anders te doen. Nog een andere statistiek: jaarlijks doen zich onder ouderen 16.000 valongelukken voor. Niet zelden met dodelijke afloop. Hoe goed is de kwaliteit van leven van onze ouderen?"

Hij verwacht dat met de toenemende vergrijzing de druk op de samenleving verder zal oplopen. "In 2035 is één op de vier Nederlanders ouder dan 65 jaar; een derde deel daarvan is ouder dan 85 jaar. Dat zorgt niet voor een vloedgolf, maar voor een tsunami aan heel oude, heel kwetsbare mensen."

Volgens Eric van der Burg is het niet alleen de zorgcomponent die maakt dat we weg moeten van zelfstandig thuis blijven wonen. Hij verwijst naar de problematische arbeidsmarkt. "In grote delen van ons land zijn niet voldoende verzorgenden te vinden. De wel beschikbare menskracht wordt vervolgens inefficiënt ingezet; thuiszorgmedewerkers fietsen van hot naar her. Als we ouderen bij elkaar zouden laten wonen, dan is die zorg veel makkelijker te organiseren."

KLEINSCHALIGE WOONVORMEN

Wat is daarvoor nodig? Van Boven wil nadrukkelijk niet terug naar dat hospitaliserende bejaardentehuis van veertig jaar geleden met zijn Bingo-middagen en die niet zo heel smakelijke warme prak. Van der Burg heeft zich dit voorjaar uitgesproken voor de terugkeer van verzorgingshuizen. Dat leverde hem felle kritiek op van ouderenbond Anbo, maar hij denkt evenmin aan die traditionele gebouwen met hun lange gangen en de geur van oude mensen. Volgens beiden gaat het erom moderne, kleinschalige woonvormen te ontwikkelen waar mensen een gemeenschap kunnen vormen. Een plek ook waar mensen een beetje op elkaar letten en bereid zijn dingen voor elkaar te doen. Van Boven verwijst in dat verband naar het Jurriaan Pels Wooncentrum in Eindhoven. "s Avonds leggen de bewoners een metalen strip onder de voordeur. Ligt dat stripje er de volgende och-





tend nog, dan bellen de bewoners bij elkaar aan om te vragen of alles in orde is. Een klein gebaar, maar een groot teken van zorg voor elkaar.”

Van der Burg ontleent inspiratie aan wooncomplexen in Zuid-Korea. Vorig jaar heeft hij dergelijke ouderenvoorzieningen met eigen ogen kunnen aanschouwen. “De Koreaanse overheid schrijft voor dat bij de bouw van nieuwe woningcomplexen publieke ruimte wordt meegebouwd. Dat leidt tot goede woonvormen met mogelijkheden voor ontmoeting. Ik geloof daar sterk in.” Hij bespeurt in ons land een zekere tweedeling. “In het hogere segment vinden we het heel gewoon complexen te maken met voorzieningen op de begane grond. Een gym. Een horcafaciliteit. En in de sociale sector dirigeren we mensen naar het buurthuis straten verderop. Om ontmoeting tussen mensen makkelijker te maken, zullen we ook in de sociale sector andere producten moeten aanbieden.”

NIEUWE CONCEPTEN

Wat voor soort huisvesting is er nodig? Van Boven denkt dan aan levensloopbestendige woningcomplexen met studio's of appartementen met één slaapkamer. “Meer kamers vind ik in de sociale sector niet nodig. Ik ken de pleidooien voor woningen met een extra hobby- of logeerkamer, maar grotere woningen krijgen we in binnenstedelijk gebied niet rond gerekend.” Woonzorg wil seniorenhuisvesting graag in samenwerking met andere partijen op een hoger plan brengen. Zo wordt met gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM gesproken over nieuwe woonconcepten. “AM heeft op Overhoeks in Amsterdam-Noord woongebouw B'Mine ontwikkeld. Een deel van het gebouw wordt verhuurd via het



Friends-concept: mensen die geen relatie met elkaar hebben, huren toch samen een appartement. Daar bleken niet alleen jonge mensen, maar ook senioren - vriendinnen die elkaar kenden van de studentenvereniging van vroeger - belangstelling voor te hebben. We zijn nu in gesprek met elkaar over de realisatie van appartementen of studio's met allerlei gemeenschappelijke voorzieningen. Hotelkamers. Deelauto's. Een wasbar: samen op een leuke plek in het gebouw een glaasje wijn drinken terwijl de was draait. Daar bestaat behoefte aan.”

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor ouderen is bijzondere aandacht nodig voor een andere verdeling van de woonruimte. “Wij moeten ons realiseren dat bij het stijgen van de leeftijd de sociale verbanden afnemen. We moeten dus zuinig zijn op de nog aanwezige draadjes. Mensen moeten daarom oud kunnen worden en dood kunnen gaan op de plek waar ze zijn geworteld; laat ze met voorrang verhuizen naar zo'n buurtvoorziening”, aldus Van der Burg. Ook moet er volgens hem een eind komen aan de scheve verdeling van voorzieningen over de stad. “In het verleden hebben we een over-

'De schaarse
menskracht
wordt nu in-
efficiënt inge-
zet; thuiszorg-
medewerkers
fietsen van hot
naar her'

LIFE - HOUTHAVENS

Woningcomplex LIFE op het Revaleiland in de Amsterdamse Houthavens is een voorbeeld van moderne seniorenhuisvesting. Het in 2019 op te leveren complex omvat 60 koopwoningen, 39 sociale huurwoningen (Habion) en 24 vrije sector appartementen (Bouwinvest).

Bouwinvest heeft ook de ruimte gekocht voor voorzieningen, zoals de vestiging van een restaurant, apotheek, huisartsenpost, fysiotherapie, dagbesteding en thuiszorg. De pensioenbelegger verhuurt bovendien 48 zorgstudio's voor mensen met dementie aan Cordaan.

Erwin Drenth van Bouwinvest beschouwt LIFE door de juiste mix van functies en voorzieningen als een blauwdruk voor verdere woonzorgontwikkelingen. LIFE is bovendien toegankelijk voor ouderen uit de LHBTQ-gemeenschap. "Oudere homoseksuelen



hebben het in hun woonomgeving niet altijd makkelijk. We horen dat mensen op oudere leeftijd 'terug in de kast' gaan. Wij willen in de Houthavens een inclusief gebouw maken. Het gaat erom dat straks iedereen hier met respect met elkaar om gaat."

capaciteit gebouwd aan de randen van de stad. Op oudere leeftijd kwamen mensen ineens buiten de Ring terecht, maar ook mensen met een lager inkomen moeten overal kunnen wonen. Een echt ongedeelde stad is een ongedeelde stad voor alle leeftijdsgroepen."

EXTRA WONINGVRAAG

Heeft een corporatie als Woonzorg Nederland de middelen voorhanden om grootschalig te vernieuwen? Van Boven wil Woonzorg graag gelijke tred

laten houden met de vergrijzing. "Om onze marktpositie te behouden, moeten wij met 8.000 wooneenheden groeien. Bovendien is op veel plekken vernieuwing van bestaand vastgoed noodzakelijk. Dat is financieel niet altijd makkelijk te realiseren. Ook wij hebben te maken met almaar groeiende heffingen. Over het maatschappelijke effect van de Verhuurderheffing is van te voren niet goed nagedacht. Het is ten principale niet goed woningen van maatschappelijke betekenis zo zwaar te belasten."

Ook Amsterdam maakt het hem op dit moment niet makkelijk. "We hebben bezit op de duurste plekken in de stad. Nabij het Vondelpark bijvoorbeeld. De huidige coalitie biedt geen ruimte voor verkoop om elders extra sociale huur te bouwen." Maar de vraag naar sociale huisvesting zal de komende decennia, daar is Van Boven van overtuigd, alleen maar toenemen. "De arbeidsmarkt verandert. Het aantal zzp'ers groeit stormachtig. Velen van hen zullen straks geen goed pensioen hebben. Zij zijn straks aangewezen op sociale huisvesting."

De introductie van nieuwe collectieve woonvormen voor ouderen kan ook helpen de druk op de woningmarkt te verminderen. Duizenden ouderen wonen in een voor hen ongeschikte woning. "Die woningen kunnen dan weer worden verhuurd of verkocht aan mensen met kinderen", aldus Van der Burg. •



DRIE HOVEN NIEUWE STIJL

Woonzorg is eigenaar van De Drie Hoven in Amsterdam Nieuw-West. Ooit bestond dat complex uit een verpleeg- en een verzorgingshuis. Het verpleegdeel heeft eerder plaatsgemaakt voor een appartementencomplex voor ouderen. Voor het verzorgingshuis moet nog een nieuwe toekomst worden uitgedacht. Zorginstelling Amstelring zal het complex op termijn verlaten, omdat intensieve zorg daar niet mogelijk is. Woonzorg is in gesprek met buurtbewoners, stadmakers en architecten om die plek geschikt te maken om samen zelfstandig te wonen. Van Boven wil daarbij speciale afspraken om bewoners uit de rijtjeswoningen in de buurt de kans te geven daar met voorrang te gaan wonen. Ook zou hij een deel van het complex willen inzetten voor tijdelijke huisvesting voor verpleegkundigen, die in Amsterdam nu niet aan woonruimte kunnen komen.



Eric van der Burg was van 2010 tot 2018 in Amsterdam wethouder voor onder meer Zorg en Welzijn, Ouderen en Ruimtelijke Ordening. Nu leidt hij de VVD-fractie. Van der Burg is nauw betrokken bij de uitvoering van het overheidsprogramma 'Eén tegen eenzaamheid'.



Cees van Boven is sinds 2016 bestuurder van Woonzorg Nederland, eigenaar van 12.500 verpleeghuisplekken in 140 instellingen en bijna 700 complexen met 35.000 - vooral sociale - huurwoningen. Hij is ook voorzitter van De Vernieuwde Stad. Eerder leidde hij de Zaanse corporatie Parteon.

'Grip op programmering blijft lastig'

In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) kunnen tot 2025 gemiddeld jaarlijks 15.000 nieuwe woningen worden gebouwd, zo blijkt uit het Actieprogramma Tempo en Kwaliteit. Amsterdam neemt de helft voor zijn rekening. Maar als de regiogemeenten het resterende programma willen realiseren, moet er nog wel een schepje bovenop, aldus MRA-programmamanager Bob van der Zande. {BERT POTS}

☒ KOMEND JAAR LIJKT in de regiogemeenten de bouw van zo'n vijfduizend woningen haalbaar. Dat is nog niet het aantal van 7.500 woningen waar MRA-programmamanager Bob van der Zande op mikt. "De grip op de programmering blijft een lastig punt. Gemeenten zijn autonoom in hun keuzes." Wel positief is hij over de sterk toegenomen samenwerking tussen gemeenten. Er wordt gezamenlijk gesproken over de vraag welk type woning waar het beste kan worden gebouwd. Ook breekt het besef door dat er intensiever gebouwd moet worden op goed bereikbare plekken in bestaand stedelijk gebied. Niet alleen in Amsterdam, maar ook in een aantal steden daar omheen. "Gemeenten zien in dat we verstandiger, gericht en compacter moeten bouwen. Dat zijn stappen waardoor we later wellicht meer woningen kunnen realiseren."

BESTAANDE STAD

Lex Brans, manager versnellingsopgave in de MRA, voerde voor het actieprogramma gesprekken in alle gemeenten. Hij ziet versnelling van bouwplannen in Amstelveen (Kronenburg) en is opgeto-

Almere wil nu vijfduizend woningen toevoegen in het centrum. Dat was duizend.

gen over de bijgestelde voornemens in Purmerend en Almere. "Aanvankelijk wilde Purmerend vooral in de polder bouwen. Nu kiest de gemeente voor de

bestaande stad. In de stationsomgeving lijkt ruimte voor vierduizend nieuwbouwwoningen. Almere maakt de beweging naar versterking van zowel het stads-hart als de stationsgebieden. In aansluiting op de Floriade gaat het gesprek over vijfduizend extra woningen in het centrum binnen zeven jaar. Een jaar geleden stond dat aantal nog op duizend."

Ook met Haarlem wordt meegedacht over verdere intensivering. Van der Zande: "Daar speelt niet alleen gebrek aan locaties. De investeringskracht van corporaties is door toenemende heffingen beperkt. Ik snap de positie waarin een systeemcorporatie als Ymere verkeert. Om meer woningen te kunnen realiseren, moet het Rijk ook stappen zetten."

Aan het bouwprogramma in de Bloemendalerpolder bij Weesp wordt niet meer getornd. Brans: "De plannen voor Weesperluis voorzien slechts in dertien woningen per hectare. Het is een gebied dat met de A1 en de spoorlijn goed is ontsloten. Wij hebben daar vanuit het oogpunt van woningbouwversnelling dus gretig naar gekeken, maar we laten die plannen ongemoeid. De plannen kennen een lange geschiedenis. Herziening is ingewikkeld en het zou ontzettend veel energie vragen de gemeente en de gemeenschap daarin mee te krijgen. We

kunnen ons beter op meer kansrijke gebieden richten."

EXTRA MANKRACHT

De provincie Noord-Holland heeft volgens Brans als één van de weinige partijen het afgelopen jaar echt verantwoordelijkheid genomen. Zo heeft de provincie de transformatie van de Haarlemse Koepelgevangenis mogelijk gemaakt. Ook heeft hij goede verwachtingen van de

tijdelijke ondersteuning van gemeenten met onvoldoende mankracht.

"Het duurt enige tijd voordat de effecten daarvan zichtbaar zijn. Gemeenten hebben tijd nodig om te schakelen van beheer naar ontwikkelorganisatie. Maar levering van menskracht en kennis vanuit die extra flexibele schil zal woningbouwprojecten sneller binnen handbereik brengen."

In een NUL20-interview een jaar geleden betitelden Brans en Van der Zande het uitblijven van aanpassingen in de infrastructuur als een belangrijke risicofactor. Daar zijn stappen gezet: "In het bestuurlijk overleg van gemeenten, regio en Rijk is onlangs overeenstemming bereikt over de aanleg van de Duinpolderweg aan de westzijde van de Haarlemmermeer en over de verbetering van de infrastructuur in de corridor Amsterdam-Hoorn."

Dat laatste moet leiden tot diverse aanpassingen in Zaanstad, zoals bij de kruising Guisweg met de Provincialeweg en de parallelle spoorbaan Zaan-dam-Alkmaar. Dat maakt extra woningbouw mogelijk bij station Zaandijk Zaanse Schans. "Ook daaruit blijkt dat het belang van verdergaande verstedelijking in de nabijheid van een ov-knooppunten wordt gedeeld", aldus Van der Zande. •



Krappe woningmarkt maakt van starters en studenten melkkoeien

'Ik dacht al: too good to be true'

Studenten en starters zijn op de overspannen woningmarkt steeds vaker slachtoffer van prijsopdrijving en malafide praktijken. Ook reguliere verhuurders in de sociale huursector als Camelot en Change= zoeken de grenzen op door hun inkomsten op te krikken met allerlei extra lasten. Dat leidde tot vragen in de Amsterdamse gemeenteraad en in de Tweede Kamer. En tientallen procedures bij de Huurcommissie. {JANNA VAN VEEN }

▣ VERHUURDER EN LEEGSTANDSBEHEERDER Camelot halveerde eind oktober na een storm van protest de borg van 2.000 euro per appartement van een complex woningen voor studenten van de Universiteit Twente. Over deze kwestie werden eerder Kamervragen gesteld. Camelot kwam bovendien in opspraak omdat huurders 200 euro moeten betalen voor gebruik van webportal Mycastle.

Volgens Gertjan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag van stichting !WOON is de portal een 'absolute melkkoe'. Deze website hebben huurders nodig om in contact te treden met Camelot en allerlei woonzaken te regelen. !WOON is daarom namens een groep bewoners een procedure gestart bij de Autoriteit Consument en Markt.

Camelot is van oudsher een leegstandsbeheerder. Daarmee heeft het bedrijf ook geen onbevelekt blazoen. Zo werd eerder de privacy geschonden van jongeren met een gebruikerscontract ('anti-kraak'). En ook werd de verhuurder door de Huurcommissie terechtgewezen van-

wege te hoge servicekosten in het voormalige Gerhardhuis in Nieuw-West. Camelot moet de bezwaarmakende huurder de helft van de ten onrechte gerekende kosten terugbetalen, in totaal 700 euro voor het betreffende jaar. Twintig medehuurders zijn inmiddels ook een procedure gestart.

KLACHTENREGEN

Demet Aydin, medewerker bij Team West van !WOON, loopt voortdurend op tegen malafide praktijken van verhuurders. "Het gaat vaak om veel te hoge huren en servicekosten. Jongeren worden vaak gelokt met een redelijke huur, maar blijken uiteindelijk met allerlei extra kosten toch op een behoorlijk maandbedrag uit te komen. Vaak wordt er voor dat extra geld nauwelijks service verleend. Huurders met kortlopend huurcontracten durven niet te protesteren uit angst dat het contract niet wordt verlengd. Bovendien zijn sommige huisbazen niet vies van intimiderende acties."

Toch ziet Aydin dat er de laatste tijd steeds meer procedures worden aangespannen. "Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag houdt wekelijks spreekuur en daar komen steeds meer misstanden naar buiten. Hoe meer mensen naar de Huurcommissie stappen, hoe sneller er een einde komt aan deze praktijken."

Hoewel, snel? Uit een reportage van EenVanDaag bleek dat de wachttijd bij de Huurcommissie is opgelopen tot anderhalf jaar, hoewel wettelijk is vastgelegd dat een klacht binnen vier maanden moet zijn afgehandeld. De Huurcommissies worden naar eigen zeggen over-

GEMEENTE: CHANGE= OVERTRAD GEEN SUBSIDIEVOORWAARDEN

De ontwikkelaars van Change= hebben geen grondprijskorting gekregen, maar wel 250.000 euro subsidie voor het realiseren van jongeren- en studentenhuusvesting. Change= heeft zich daarbij gehouden aan de afspraken over huurprijs en toewijzing, aldus het Amsterdamse college in antwoord op raadvragen. De verhuurder heeft bij de eerste toewijzing geselecteerd op de afgesproken mix van leeftijd, gender en opleiding: 55% MBO, 25% HBO en 20% WO. De leeftijd van de huurders was gemiddeld 26 jaar, de genderverdeling 50/50 en 23 procent van hen kwam uit de buurt. Voor klachten over de hoge servicekosten verwijst de gemeente naar de rechter/Huurcommissie.



Gemeenschappelijke was- en zitruimte bij Change= in Nieuw-West

vraagd; afgelopen jaar behandelden ze in totaal zo'n 10.000 klachten. En zo'n klacht werpt vaak vruchten af. Bijna twee derde van de klagers over huurgeschillen krijgt gelijk. Dat levert hen gemiddeld een huurverlaging van 144 euro op.

NIET GELEVERDE DIENSTEN

Bij de verhuurder van jongerencomplex Change= gaan de klachten niet over de huurprijs maar over de extra servicekosten. "Living as a Service" is het concept, maar die 'diensten' blijken prijzig. En lang niet alle beloofde diensten worden geleverd.

Een van de huurders (naam bij de redactie bekend) vertelt: "De huurprijs en de aangeboden diensten leken eigenlijk al direct 'too good to be true'. De huurprijs is op zich redelijk. Maar anderhalf jaar later is er verder nog niets waargemaakt van hetgeen in het begin werd beloofd. Faciliteiten als een kapper en een tandarts zijn er nooit gekomen en de voorgespiegelde sportactiviteiten evenmin. Ook de aangekondigde groepsgesprekken per verdieping zijn uitgebleven. Waarom we dan al anderhalf jaar 'communitykosten' betalen is ons een raadsel."

Een aantal bewoners is inmiddels naar de Huurcommissie gestapt. Directeur Ralph Mamedeus van Change= bekende tegenover Het Parool dat het bedrijf inderdaad nog niet alle beloftes heeft kunnen waarmaken, maar "Rome is ook niet in een dag gebouwd en dat geldt net zo goed voor het starten van een community van vijfhonderd huurders".

In totaal betalen huurders 200 euro extra bovenop de kale huur. Verhuurder mogen alleen

de kostprijs van extra diensten doorberekenen, maar volgens Bakker van !WOON zit er bij Camelot en Change= een verdienmodel achter. Het wachten is op het oordeel van de Huurcommissie. •

FORSE HUURVERLAGING VOOR 150 'WONINGDELERS'

De 150 bewoners van een voormalig kantoorpand aan het Koningin Wilhelminaplein betalen sinds oktober voor hun kamer de maximale huurprijs volgens de puntentelling. Dat is gemiddeld 200 euro minder dan daarvoor. Eigenaar NSI maakte daartoe een einde aan de samenwerking met tussenverhuurder Van Hooijdonk, een "berucht huisjesmelker", aldus Gertjan Bakker van !WOON. De lange gangen in het pand werden door Van Hooijdonk per vijf kamers verhuurd op één huurcontract met een huurprijs rond de 3000 euro. !WOON: "Dergelijke constructies worden op kleinere schaal in vele woningdeelcontracten in de stad gebruikt. Maar in feite huren de jongeren gewoon een kamer met gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen."

Het contract werd aangevochten bij de rechter, maar voordat het zover kwam, besloot vastgoedbelegger NSI een einde te maken aan de samenwerking met Van Hooijdonk. Per 1 oktober huren de bewoners nu direct van NSI, met huren tussen de 280 en 420 euro en zo'n 70 euro servicekosten.

'WEGWIJS MET JE HUURPRIJS'

In het Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021 is opgenomen dat 'de rechten van studenten ten opzichte van verhuurders moeten worden versterkt door studenten daar beter over te informeren en door inzet op goed verhuurderschap'. De campagne 'Wegwijs met je huurprijs' wordt binnenkort herhaald; deze keer voor de groeiende groep internationale studenten ook in het Engels.

'Aandeel sociale nieuwbouw'

Het college in Haarlem wil dat bij nieuwe woningbouwprojecten 40 procent in de sociale sector wordt gerealiseerd. Bestuurder Anke Huntjens van Pré Wonen ziet dat als een totaal percentage voor de stad en wil het exacte aantal huurwoningen laten afhangen van de locatie. NUL20-interview over de prioriteiten van een ambitieuze corporatie in de regio. {BERT POTS }

PRÉ WONEN

Werkgebied: Beverwijk, Haarlem, Bloemendaal, Heemstede

Bezit:

13.500

verhuureenheden

(Haarlem 8.000, Beverwijk 3.700); veel portieketagewoningen in Beverwijk; sterk divers en verspreid bezit in Haarlem.

ANKE HUNTJENS BESCHRIJFT haar corporatie als 'financieel gezond'. Niet rijk, niet arm. Pré Wonen investeert jaarlijks 30 tot 35 miljoen euro in woningverbetering en nieuwbouw. "Wij laten geen geld op de plank liggen en streven bewust naar een optimale investering in fijn wonen, maar bijvoorbeeld ons energielabel is nog niet op orde. De huidige energie-index bedraagt 1,57. In 2021 daalt dat naar 1,48 en naar 1,35 in 2025. De verduurzaming van onze woningportefeuille is echter een complexe operatie. Wij hebben vrij veel portieketagewoningen. Niet alleen in Beverwijk, ook in Haarlem-Noord en Schalkwijk."

SCHEVE VERDELING

Het grootste deel van het bezit van Pré Wonen bevindt zich in Haarlem. Het nieuwe college wil de sociale woningvoorraad laten meegroeien met de stad. Bij nieuwe projecten geldt voortaan als norm: 40 procent sociale woningbouw, 40 procent vrije sector huurwoningen en 20 procent koopwoningen. "Ik heb geen oordeel of ik een dergelijk percentage verstandig vind. Wel is belangrijk dat we nadenken over de vraag waar een dergelijk percentage toegevoegde waarde heeft en waar niet."

Zij verwijst in dat verband naar de scheve verdeling van de sociale portefeuille over Haarlem. "Met de politiek hebben we al eerder van gedachten gewisseld over de wenselijkheid van een ongedeelde stad. De oostkant kent veel meer sociale huurwoningen dan de westkant. We moeten dus niet rücksichtslos een percentage over de stad uitrollen; we doen er beter aan goed na te denken over de vraag waar uitbreiding van de sociale voorraad meerwaarde heeft. Misschien is op sommige plekken 80 procent sociale woningbouw wenselijk, terwijl elders 20 procent voldoende kan zijn."

En kunnen de Haarlemse corporaties eigenlijk wel voorzien in meer sociale woningbouw? Zoals bekend is de investeringskracht van Ymere beperkt.

Huntjens: "Financieel gezien kunnen wij de komende jaren wel iets betekenen als het gaat om nieuwbouw. Dat geldt ook voor Elan Wonen. Maar we hebben ook een opgave als het gaat om de verduurzaming van de bestaande voorraad en het faciliteren van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang (vijfhonderd plekken tot 2025). Mocht de polsstok uiteindelijk te kort blijken, dan gaan we te zijner tijd op zoek naar rijkere broertjes en zusjes die ons willen helpen. Ik verwacht dat sommige corporaties daartoe bereid zullen zijn, maar we hebben op dit moment nog geen idee of en wanneer dan dat mo-

'In Bloemendaal ontstaan over sociale woningbouw al snel heftige discussies'

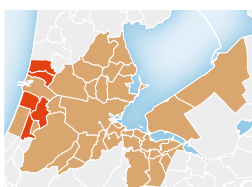
ment zal aanbreken. Vooralsnog ontbreekt het aan locaties om die woningen te realiseren."

GEBREK AAN LOCATIES

Gebrek aan bouwlocaties speelt ook elders in haar werkgebied. "Ook in Heemstede en Bloemendaal ontbreekt het aan locaties voor sociale woningbouw. Beide gemeenten kennen geen actief grondbeleid. Bloemendaal is ook geen makkelijke gemeente. Als daar over sociale woningbouw wordt gesproken, ontstaan in buurten al snel hevige discussies. Daarover zijn we wel in gesprek met de gemeente. De huidige wethouder wil graag wat doen aan de slechte beeldvorming."

Wat moet er in de toekomst worden toegevoegd in de regio Haarlem?

"Daarover wordt in de vastgoedwereld heel verschillend gedacht. Kortgeleden heeft RIGO een rapport gepubliceerd met een duidelijke boodschap: stop met de bouw van heel kleine woningen. Wij



Woningcorporaties in de MRA: Pré Wonen

In een nieuwe serie belicht NUL20 de visie en opgaven van een aantal woningcorporaties die buiten de hoofdstad in de Metropoolregio actief zijn. Wat houdt hen bezig? Wat zijn hun prioriteiten? In dit eerste deel Pré Wonen, een woningcorporatie met het grootste deel van haar bezit in Haarlem.

bouw is maatwerk'

denken voor de komende tijd in elk geval aan de bouw van levensloopbestendige woningcomplexen. Ook kunnen we wellicht wat creatiever worden in woonvormen. Denk aan hofjes voor ouderen. Of aan complexen met extra voorzieningen om het contact tussen bewoners te bevorderen of om thuiszorg makkelijker te maken.”

Ook starters maken deel uit van de doelgroep. “We kennen pittige wachttijden, zeker in Haarlem. Ook bij ons willen ouders graag dat hun kinderen een start op de woningmarkt kunnen maken. De recente samenvoeging van de woningverdeelssystemen voor de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond maakt het woningzoekenden daar wel stukken makkelijker. Ze kunnen voortaan op één plek, via WoningNet, op zoek naar een sociale huurwoning in de hele regio.”

Huntjens vraagt extra aandacht voor kwetsbare huurders in reguliere huurwoningen. “Pré Wonen wil er voor die mensen zijn. Zonder meer. Wij vinden de uitstroom uit maatschappelijke opvang belangrijk. Vaak gaat de overstap naar een reguliere huurwoning goed, maar soms ook niet. Dan moeten we met het oog op het handhaven van het wooncomfort van onze gewone huurders snel kunnen schakelen. Daarom denken we aan speciale time-outvoorzieningen; plekken waar ze tijdelijk

verblijven om hun leven weer op de rit te kunnen krijgen om daarna weer terug te keren naar een reguliere woning.”

OVERNAMEKANDIDAAT

Pré Wonen onderzoekt de wens van Woonstichting De Key het woningbezit in Zandvoort (2.500 woningen) over te doen aan een andere corporatie. Pré Wonen lijkt met een bezit van enkele honderden woningen in het aangrenzende Bloemendaal en Heemstede een logische kandidaat. Maar er zijn volgen Huntjens nog andere corporaties denkbaar: Ymere, Elan Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen.

“Het is altijd makkelijk om bij voorbaat NEE te roepen. Dat doen we niet. Zandvoort sluit aan op ons werkgebied. We kijken dan ook serieus naar dat bezit en onderzoeken de vraag of wij daar iets kunnen betekenen. De Key heeft overigens nog geen officiële uitvraag gedaan. We hebben nog niks gezien en het is dus nog zeker geen JA.”

Daarbij merkt Huntjens wel op dat groei geen doel op zich is. “Extra woningen moeten iets toevoegen. Pré Wonen hoeft niet per se te groeien; wij zijn groot genoeg om onze taken goed te vervullen.” •

Anke Huntjens is sinds 2016 bestuurder van woningcorporatie Pré Wonen. Daarvoor werkte zij twaalf jaar bij Ymere, onder meer als regiomanager Amsterdam-Oost, transitie manager van het programma Ymere Vernieuwt en regiodirecteur Amsterdam-Centrum.



Wil de echte scheefwoner

De coalitiefracties CDA en VVD hebben de 'scheefwoner' weer op de politieke agenda gezet met hun voornemen om de huren van scheefhuurders in één klap fors te verhogen. Maar hoe groot is dit 'probleem' nu eigenlijk? En deugt de definiëring van 'de scheefwoner' wel? { FRED VAN DER MOLEN }

SCHEEFWONEN

14%

corporatiehuurders in MRA verdient **meer dan €40.000**

Maar slechts **3%**

verdiend **meer dan €72.000**

Dat zijn wel

10.000 woningen

Relatief meer scheefwoners in particuliere woningen

Huidige definitie is ongeschikt en onredelijk

Meer scheefwoners op platteland dan in grote stad

DE COALITIEPARTIJEN CDA en VVD brachten enkele maanden terug een plan naar buiten om verhuurders de mogelijkheid te geven de huren van scheefwoners in één klap te verhogen tot aan de sociale huurgrens (€711). 'Plan' bleek overigens een groot woord voor een nauwelijks uitgewerkt idee. Want ging het om elke scheefhuurder boven de 41.000 euro (VVD) of alleen om inkomens boven de 70.000 euro (CDA)? Enkele maanden later lijkt er overeenstemming om de lat te leggen bij 75.000 euro, ruim tweemaal modaal.

Even terug naar 'het probleem': de scheefhuurder. Bij de toewijzing van een sociale huurwoning is er eenmalig een inkomensstoets. Als huurders later meer gaan verdienen, hoeven ze hun woning niet te verlaten. Zo ontstaat de scheefwoner. Het vorige kabinet heeft bedacht deze groep extra huur te laten betalen. Beoogd voordeel, behalve extra inkomsten voor de corporatie: het bevorderen van doorstroming naar de koop- of vrije huursector. Een zeer verdedigbaar doel. Er zijn immers enorme wachtlijsten voor betaalbare sociale huurwoningen. Maar er komt weinig van terecht om de simpele reden dat er vaak geen betaalbaar alternatief is in de vrije huur- of koopsector.

WELKE INKOMENSGRENS?

Aanvankelijk waren er twee inkomensgrenzen en bijbehorende verhogingen. Inmiddels is er één grens bij ruim 40.000 euro, in plaats van de EU-inkomensgrens (€ 37.000) als meetlat. Het aandeel scheefhuurders zakt daardoor gelijk een derde. Maar ook het merendeel van de overige scheef-

huurders verdient een lager middeninkomen: bij anderhalf maal modaal blijft er nog maar 5 procent over en bij 2x modaal (ruim € 72.000) nog maar 3 procent van de sociale corporatiehuurders (WiMRA 2017). Dat is de groep die de coalitie nu in het vizier heeft. Drie procent is weliswaar een klein aandeel, maar het gaat toch nog altijd om ruim 10.000 corporatiewoningen in de MRA.

Twee kanttekeningen daarbij: het aandeel scheefhuurders in de (veel kleinere) particuliere huursector ligt beduidend hoger (zie grafiek). En binnen de regio Amsterdam zijn er grote verschillen. Het aandeel scheefwoners volgens de officiële meetlat (inkomen boven €40.349) loopt van 10 procent in Diemen en Wormerland tot 25 procent in Waterland. In Amsterdam bedraagt het aandeel 13 procent (meer cijfers op de site van NUL20).

KLASSIEKE GEZIN DE PINEUT

Er wordt bij deze inkomensstoets, anders dan bij de huurtoeslag, geen enkel onderscheid gemaakt in het type huishouden. Het maakt in het Nederlandse belastingstelsel bijvoorbeeld nogal wat uit of je de enige kostwinner bent of tweeverdiener. Peter Hendriks van Follow the Money geeft veelzeggende voorbeelden. Bij een verzamelinkomen van 45.000 euro betaalt één kostwinner 12.839 euro belasting, terwijl tweeverdieners met hetzelfde gezamenlijke inkomen minder dan de helft daarvan betalen (€5.450). Volgens het Nibud kan een eenverdienersgezin met dit inkomen zich slechts een rekenhuur van 640 euro per maand veroor-

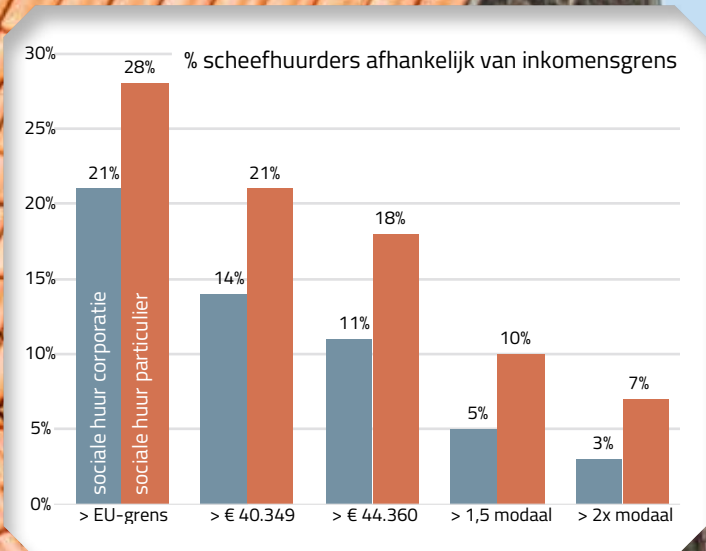
DURE SCHEEFWONERS: 20% VAN DE HUISHOUDENS

Tegenover goedkoop scheefwonen staat duur scheefwonen: te veel aan woonlasten uitgeven in relatie tot het inkomen. Dat gaat op voor veel huishoudens. De laatste gegevens dateren uit het driejaarlijkse WoON-onderzoek uit 2015. Ruim 20 procent van de huurders met een langdurig laag inkomen woont duur scheef. Drieëntachtig procent van hen woont in een sociale huurwoning en besteedt iets minder dan de helft van het inkomen aan wonen (woonquote = 46,7%). In de particuliere huursector geeft deze groep nog meer geld uit aan woonlasten (woonquote = 53,9%). Eigenaar/bewoners met een langdurig laag inkomen besteden bijna driekwart van hun inkomen aan wonen (woonquote = 72,6%).

opstaan?

loven, een sociale huurwoning dus. De conclusie van Hendriks: eenverdieners en grotere gezinnen worden gediscrimineerd; de huidige definitie van scheefhuurder is totaal ongeschikt.

Dat is zo, maar de huidige aanpak is niet voor niets zo grofmazig. De verhuurders voeren de inkomensafhankelijke huurverhoging uit. Ze krijgen nu van de belastingdienst alleen te horen of een huurder meer of minder verdient dan de grenswaarde. Verstrekking van meer gegevens over inkomen en gezinsgrootte is snel in strijd met de privacywetgeving. De niet-aflatende strijd die de Woonbond voert tegen de huidige 'gluurverhoging' zal het kabinet kopschuwen maken voor een meer genuanceerde benadering. Maar dat plaatst het CDA en de CU, die het traditionele gezin koesteren, wel voor een dilemma bij de hernieuwde strijd tegen de scheefwoner. •



WAT ALS JE INKOMEN WEER DAALT?

De inkomensstoets is gebaseerd op de belastingaanslag van twee jaar eerder. Als het inkomen daarna aantoonbaar is gedaald, zijn verhuurders verplicht de inkomensafhankelijke verhoging terug te draaien. Dat geldt voor de laatste twee huurverhogingen vanaf het moment van reclameren. Eerdere verhogingen blijven wel van kracht, zo ondervond de gepensioneerde heer Helders. Hij ontving een aantal jaar een extra lijfrente waardoor hij net de inkomensgrens passeerde en de extra huurverhogingen voor zijn kiezen kreeg. Daarna daalde zijn inkomen, maar "het wordt nu levenslang meer dokken", constateerde hij na uitvoerige correspondentie met zijn verhuurder. "Na je pensionering krijg je weliswaar geen extra verhogingen meer, maar ondanks een inkomensdaling worden eerdere verhogingen niet teruggedraaid." Een bezwaar indienen bij de Huurcommissie had in zijn geval geen zin. Huurders worden overigens in 91 procent van de gevallen in het ongelijk gesteld bij geschillen rond de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het aantal geschillen loopt vanaf de introductie van de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks sterk terug, van 3.613 (2014) naar 692 in 2017.

Huurcommissie: aantal geschillen inkomensafhankelijke huurverhoging

2014	3.613
2015	1.832
2016	1.251
2017	692

Statushouders Abdullah en Majt



Statushouders houden in Amsterdam voorrang

✳ Amsterdam wil statushouders hun voorrangspositie niet ontnemen, zo blijkt uit de beantwoording van vragen van de Partij van de Ouderen. Het college vindt het van groot belang dat mensen die urgent een woning nodig hebben, niet onderaan de wachtlijst worden geplaatst.

Raadslid Wil van Soest is van mening dat de voorrang onmiddellijk gestopt dient te worden. "De gewone Amsterdammer betaalt de prijs", aldus Van Soest. Zij vindt het schandalig dat 'de gewone Amsterdammer' veertien tot negentien jaar moet wachten op een sociale huurwoning. Ook maakt zij zich grote zorgen over de schrijnende omstandigheden waaronder veel stadgenoten na een echtscheiding verkeren. In Amsterdam komen alleen mensen met zorg voor kinderen na een relatiebreuk in aanmerking voor voorrang. Ook daarin kan volgens het college geen verandering komen.

Vooralsnog is er geen enkele gemeente in de Metropoolregio Amsterdam die deze urgentiecategorie wil afschaffen, ondanks de roep hierom van een lokale partij in Purmerend. Overigens hebben gemeenten de verplichting de hen toegevoegde statushouders binnen afzienbare termijn te huisvesten.

1.500 zonnepanelen op seniorencomplex in Zuidoost

✳ Stadgenoot heeft in Amsterdam-Zuidoost een enorm zonnedak aangelegd met 1.516 panelen. Het dak op seniorencomplex De Drecht komt voort uit een initiatief van bewoners. De verwachte opbrengst is ruim 370.000 kWh per jaar. Dat is voldoende om naast de collectieve voorzieningen ook een deel van de woningen van stroom te voorzien.

In De Drecht wonen 311 huishoudens. Mede dankzij de inzet van een groep actieve bewoners stemde 80 procent vóór de zonnepanelen. Stadgenoot garandeert de bewoners minimaal tien euro energiebesparing per jaar.

De totale investering is 564.000 euro. Stadgenoot kreeg een subsidie van 14.000 euro uit het gemeentelijke potje Stimulering Grote Zonprojecten. Er wordt ook gebruik gemaakt van de SDE+-regeling, een exploitatiesubsidie.

De corporatie wil de komende vijf jaar 7.000 woningen van een zonnedak voorzien, met name bij nieuwbouw, woningverbetering en planmatig onderhoud. De corporatie wil daarvoor met marktpartijen een Energy Service Company (ESCO) oprichten.



AFWC:

zoveel kunnen we niet bouwen

✳ Of het nu gaat om het voortouw nemen in de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad of het opvoeren van de bouwproductie. De woningcorporaties reageren met ijzeren consistentie: wij willen die ambities graag realiseren, maar dat gaat niet lukken als het rijk ons kaal blijft plukken. Dan gaat het over de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en de aanstaande ATAD-regeling.

In deze trant reageerde ook Egbert de Vries, directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), op het Amsterdamse Woningbouwplan 2018-2025. De corporaties staan ingepland voor bijna 2.500 woningen per jaar. "Het huidige Rijksbeleid maakt het realiseren van die ambitie simpelweg niet haalbaar", reageert De Vries. "Inmiddels gaat bijna een derde deel van onze jaarlijkse huurinkomsten naar de schatkist."

De Vries kan nog niet overzien hoeveel woningen de Amsterdamse corporaties wel kunnen bouwen. "Dat gaan we samen met het Waarborgfonds eerst nader onderzoeken. We hebben ook nog andere ambities."

De Vries weet zich wethouder Ivens aan zijn zijde in de opstelling naar het Rijk. Hij ziet aan de kant van het kabinet wel enige beweging ontstaan. "Lange tijd werd in Den Haag het probleem gewoonweg ontkend, maar minister Ollongren wil alsnog onze investeringscapaciteit in ogenschouw nemen. En ook de staatssecretaris van Financiën heeft onlangs erkend dat er een probleem ontstaat. Dat is een eerste stap."



Jongeren langer thuis

✳ Net als in veel andere EU-landen woonden in Nederland in 2017 relatief meer late twintigers bij hun ouders dan in 2010. Dat blijkt uit cijfers van Eurostat. In Nederland woonde 18 procent van de 25- tot 30-jarigen in 2017 bij een of beide ouders, tegen 42 procent in de hele Europese Unie. Vooral in Zuid- en Oost-Europa, Kroatië, Griekenland en Malta wonen veel late twintigers nog thuis.

Ook in de regio Amsterdam blijven jongeren langer thuis wonen. In het verleden werd het verdwijnen van grote generatieconflicten wel als reden genoemd waardoor jongeren minder snel het huis uitgaan. Inmiddels spelen woningkrapte, oplopende woonkosten en het nieuwe studentenleenstelsel ook een rol.



'Extreme huren maximaliseren op basis WOZ-waarde'

✳ Gemeenten moeten de mogelijkheid krijgen extreme huurstijgingen in de vrije sector aan banden te leggen, aldus minister Ollongren van Wonen in de Tweede Kamer. De WOZ-waarde zal daarbij dienen als richtsnoer. Zij komt daarmee tegemoet aan een breed gedragen politieke wens excessen op de vrije huurmarkt te bestrijden.

FAH: nieuwe Federatie van Amsterdamse Huurderskoepels

✳ De huurderskoepels van De Key, Ymere, Stadgenoot, Rochdale, Eigen Haard en de Alliantie verwachten per 1 januari de stichting Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) te hebben opgericht. Dit meldt Arcade, de huurdersvereniging van De Key. Deze FAH gaat aanschuiven bij de gesprekken over de nieuwe prestatieovereenkomst in de hoofdstad.

Een huurderskoepel bundelt de belangen van alle huurders bij één verhuurder, veelal een woningcorporatie. Na het uiteenspatten van de Huurdersvereniging Amsterdam, een breder verband van huurderskoepels en wijkgebonden huurderscommissies, hebben de corporatiekoepels onderling samenwerking gezocht. Dat leidt nu tot de oprichting van de FAH. De gemeente Amsterdam ziet graag dat deze federatie uitgroeit tot dé vertegenwoordiging van alle huurderskoepels van in Amsterdam werkzame woningcorporaties. Daartoe zouden ook de koepels van Woonzorg Nederland, Habion en de Samenwerking nog moeten toetreden. De huurderskoepel van DUWO is wel aangehaakt, maar participeert op dit moment nog nauwelijks, aldus Arcade.



Sluisbuurt krijgt toch een warmtenet

✳ De nieuwbouwwijk Sluisbuurt op Zeeburgereiland krijgt definitief een warmtenet, ondanks eerdere bedenkingen vanuit de gemeenteraad. Volgens Groen-Links-wethouder Marieke van Doorninck is dit toch de beste oplossing. Het warmteplan voor de Sluisbuurt voorziet aansluiting op het stadswarmtenet van Westpoort Warmte (WPW) voor de eerste 2.700 van in totaal 5.500 woningen en voorzieningen. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van 'gecascadeerde' restwarmte van 55 graden uit de Diemercentrale die eerst gebruikt wordt voor de verwarming van het Oostelijk Havengebied.

De gemeenteraad wil in nieuwbouwwijken inzetten op lage temperatuurverwarming, bijvoorbeeld uit WKO-systemen. Na een uitgebreide verkenning herbevestigde het huidige college in mei dat voor de Sluisbuurt een hoogtemperatuursysteem op basis van restwarmte de meest duurzame oplossing is. Dat is nu dus definitief vastgesteld.

Overigens kunnen ontwikkelaars vrijstelling krijgen van de aansluitplicht als ze een gelijkwaardig of duurzamer alternatief hebben.

De huren in de vrije sector zijn onbegrensd. Dat leidt met name in schaarstegebieden zoals Amsterdam en Utrecht soms tot extreem hoge huurprijzen. Dat wil de minister bestrijden, maar alleen bij nieuwe huurovereenkomsten. De regeling moet nog worden uitgewerkt. Een WOZ-percentage is nog niet bekend.



Ymere zet in Haarlem studentenwoningen om in jongerenhuisvesting

✳ Ymere verhuurt ruim tweehonderd studentenwoningen voortaan aan niet-studerende jongeren. Zij krijgen een huurcontract voor maximaal vijf jaar. Ymere heeft in totaal in Haarlem 700 studentenwoningen.

"Niet-studerende jongeren hebben in deze regio moeite bij het vinden van een woning. Zo brengen we de kansen beter in balans", zo zegt regiomanager Gerrie Blok. Studenten vinden in Haarlem gemiddeld binnen vier maanden een studentenwoning. Niet-studerende jongeren moeten soms jaren wachten op een huis.

De jongerenwoningen zijn zelfstandige 1- en 2 kamerwoningen met een gemiddelde grootte van 45 m². De maximale huur bedraagt ongeveer 414 euro. Op de vraag waar de jongeren na de vijf jaar terecht kunnen antwoordt Blok: "De inschrijfduur van de jongeren komt niet te vervallen als ze het contract van hun jongerenwoning tekenen. Daardoor blijven ze inschrijfduur opbouwen voor een sociale huurwoning. Dit vergroot hun kans op een andere huurwoning."

Voor inkomens boven tweemaal modaal

'Laat scheefwonders versneld meer huur betalen'

JA

Erik Ronnes
CDA-kamerlid



➤ "ALS MENSEN EEN fors inkomen hebben - de coalitie heeft de grens gelegd op tweemaal modaal, een inkomen boven 70.000 euro - dan willen we ze niet meteen het huis uitjagen, maar ze moeten voor een sociale huurwoning wel een eerlijke prijs betalen. We maken het mogelijk om in één keer de huur tot de liberalisatiegrens (720,42 euro in 2019) te laten stijgen. Een beter verband tussen inkomen en huurprijs is ook in het belang van onze corporaties. In de Metropoolregio Amsterdam hebben woningbouwcorporaties het bijvoorbeeld financieel niet zo makkelijk. Corporaties moeten bijbouwen en de bestaande voorraad verduurzamen. Extra inkomsten bieden hen meer armslag. Ook de regeringspartijen zijn zich ervan bewust dat het vinden van een alternatief soms lastig is. Koopwoningen zijn duur; vrije sector huurwoningen zijn schaars. Daarom hebben wij in onze motie na-

drukkelijk de voorwaarde opgenomen dat een dergelijke maatregel alleen aan de orde kan zijn, als de bouwproductie stevig wordt opgeschaald. Er moeten meer woningen worden gebouwd voor de middenklasse. De provincie Noord-Holland schermt vaak met voldoende planvoorraad, maar die plannen zijn niet zelden boterzacht. We moeten op korte termijn echt zorgen voor meer bouwlocaties. Bovendien vinden wij het erg belangrijk dat er naar de financiële positie van de middenklasse net boven de huurgrens wordt gekeken. Het huidige mechanisme met extra huurverhogingen om scheefwonders aan te moedigen de sociale sector te verlaten, werkt bij hen niet helemaal goed. Daar raakt de balans tussen de hoogte van de huur en de draagkracht soms zoek. Zij krijgen als het ware met levenslange huurverhogingen te maken en kunnen daardoor in de financiële problemen komen."



JA

Jelle Beemsterboer,
wethouder Ruimte &
Economie Schagen

EERDER IN DE KWESTIE

'Bouw 40.000 extra woningen in Noord-Holland'

Duizenden Amsterdammers verlaten de stad om in Noord-Holland goedkoper en groter te wonen. Daardoor kunnen de eigen inwoners moeilijker een huis vinden, merkt wethouder Jelle Beemsterboer van Schagen. Achttien gemeenten willen daarom 40.000 extra woningen bouwen. De Noord-Hollandse gedeputeerde Joke Geldhof maakt zich minder zorgen om het aantal planlocaties. Zij wil vooral dat er wordt gebouwd. Daar stokt het. Gemeenten moeten aan de slag met die locaties waar al gebouwd mag worden.



NEE

Joke Geldhof,
gedeputeerde ruimtelijke
ordening provincie
Noord-Holland

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

NEE

Henk Nijboer
 PvdA-Kamerlid

✘ “WIJ ZIJN OM diverse redenen tegenstander van dat voorstel. De PvdA heeft in een tijd van crisis ingestemd met een gematigde huurverhoging voor wat hogere inkomens. Dat was toen verdedigbaar, maar het voorstel van de huidige coalitie kan ertoe leiden dat sommige huurders de huur met misschien wel 40 procent zien stijgen. Zij kunnen echter geen kant op. Dat vinden wij, we hebben het ook over onze leraren en verpleegkundigen, asociaal en onredelijk.

De coalitie zegt vervolgens wel dat er meer moet worden gebouwd, maar zij levert geen positieve bijdrage aan het verhogen van de bouwproductie. Corporaties worden met steeds meer lasten geconfronteerd. De Verhuurderheffing stijgt. Corporaties moeten meer vennootschapsbelasting betalen. De invoering van ATAD leidt ook nog eens tot een

extra heffing. Bij elkaar opgeteld, hebben we het over een extra last van 1 miljard euro. Dat bedrag zou in de uitbreiding van de betaalbare sociale woningvoorraad moeten worden geïnvesteerd. Zoals we ook behoefte hebben aan meer betaalbare koopwoningen.

De derde reden heeft te maken met het functioneren van buurten en wijken. Het is juist goed als mensen met een wat hoger inkomen in bepaalde wijken blijven wonen. En voor die wijk van betekenis kunnen zijn. Wij geloven echt in de kracht van gemengde steden. Het is belangrijk dat in een stad als Amsterdam mensen in bijna alle wijken kunnen wonen. Die menging moeten we niet om zeep helpen. Dat is ook mijn bezwaar tegen bijvoorbeeld de VVD, die alleen een sociale sector wil voor heel arme mensen. We hebben in Nederland geen banlieues en dat moet zo blijven.”



JA

Peter Heuvelink,
 directeur AM Noordwest

EERDER IN DE KWESTIE

‘Comfortabel wonen kan ook op 30 m²’

De bouw van kleine stadsappartementen maakt wonen betaalbaar, zegt Peter Heuvelink, directeur Noordwest van AM. En als zo'n woning extra hoogte heeft en extra voorzieningen biedt, dan kan het heel comfortabel aanvoelen. Friso de Zeeuw bestrijdt de trend dat eenpersoonshuishoudens klein willen wonen. Volgens hem gaan we van al die kleine woningen nog ontzettend spijt krijgen.



NEE

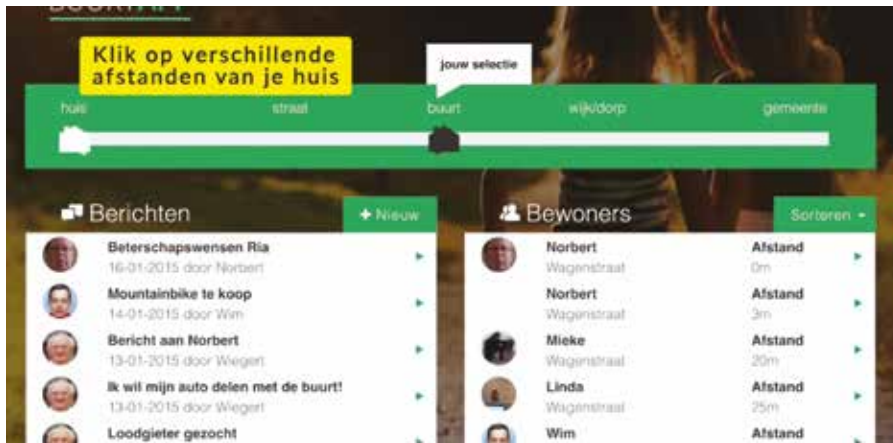
Friso de Zeeuw,
 emeritus hoogleraar
 gebiedsontwikkeling

Hoger veiligheidsgevoel en buurtbinding, maar je vangt er geen boeven mee

Buurtapps

Het aantal buurtpreventieapps groeit en de methoden worden steeds geavanceerder. Tijd dus om de effecten te meten. Diverse onderzoeken tonen in elk geval aan dat digitale buurtpreventie de bewoners een veiliger gevoel geeft en de sociale cohesie bevordert. Maar recent onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut toont ook aan dat deze manier van buurtpreventie nauwelijks invloed heeft op de sociale veiligheid. {

JANNA VAN VEEN }



DE WHATSAPBUURTGROEPEN HEBBEN de burgerwachten uit de jaren tachtig – potige mannen die er 's avonds op uit gingen om de buurt in de gaten te houden – zo goed als verdrongen. Op dit moment zijn er landelijk achtduizend WhatsAppbuurtgroepen actief. Er zijn verschillende systemen, zoals de vrij eenvoudige BuurtApp, maar er is ook het aan een alarminstallatie gekoppelde Homiesalarm.

Een van de onderzoeken naar het effect van buurtpreventieapps werd in opdracht van het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgevoerd door studenten van de Avans Hogeschool. De resultaten werden in september gepresenteerd. Voornaamste conclusie: digitale buurtpreventie draagt bij aan een 'positievere veiligheidsbeleving'. Het onderzoek richtte zich met name op Veiligebuurt.nl dat inmiddels 200.000 deelnemers heeft.

Het Verwey-Jonker Instituut (in samenwerking met o.a. de VU) volgde in opdracht van het programma Politie & Wetenschap in vier gemeenten zes van dit soort app-groepen. Daarbij werden

onder meer de chatgeschiedenis van de deelnemers geanalyseerd en rondetafelgesprekken gehouden met buurtbewoners en professionals zoals wijkagenten.

De uitkomst van dit onderzoek was praktisch dezelfde als van de Hogeschool, maar er werd nog iets anders geconcludeerd: met de buurtapps vang je geen boeven. Negatieve bijverschijnselen als stigmatisering, het aanwakkeren van angstgevoelens en eigenrichting werden in de onderzochte cases maar twee keer aangetroffen. Volgens de onderzoekers was er in die gevallen sprake van zelfcorrigerend vermogen binnen de groep.

De onderzoeken tonen ook aan dat in een aantal buurten de relatie met de politie is verbeterd. En volgens het rapport van Verwey-Jonker zien ervaringsdeskundigen bij de politie nog veel meer mogelijkheden om WhatsAppbuurtgroepen actief in te zetten. Er wordt al door diverse groepen geëxperimenteerd met nieuwe toepassingen, zoals het in realtime inzetten van buurtapps tijdens Oud en Nieuw of het opzetten van een rechtstreekse verbinding met de meldkamer.

De onderzoekers vragen zich wel af hoe de informatiedeling van de bewoners onderling en met bijvoorbeeld wijkagenten zich verhoudt tot de nieuwe privacy-wetgeving. Hier is nog geen jurisprudentie over bekend.

MINDER WONINGINBRAKEN

Met de app van Veiligebuurt.nl kunnen buurtbewoners elkaar en de politie attenderen op verdachte situaties zoals woninginbraak. Het is een anonieme vorm van communicatie, die waarschijnlijk daardoor veel mensen aantrekt. Er zijn ook buurtpreventieteams die via Veiligebuurt een cursus kunnen volgen. Dit zijn buurtbewoners die met elkaar rondes door de wijken lopen. Dat laatste gebeurt overigens op kleine schaal.

Volgens de website van Veiligebuurt.nl zijn er door buurtpreventie 30 procent minder woninginbraken. Dat is echter lastig te meten. Maar dat het veiligheidsgevoel verbetert in buurten waar gebruik wordt gemaakt van buurtpreventie, wordt ook door andere onderzoeken ondersteund.

Nog veel meer deelnemers (650.000) heeft Whatsapp Buurtpreventie (Wabp). Het verschil tussen Veiligebuurt.nl en Wabp is dat de deelnemers bij de eerste groep anoniem kunnen blijven, terwijl bij Wabp privacy-issues een rol kunnen (gaan) spelen. Whatsapp is onderdeel van Facebook.

Er zijn ook apps waar je niet alleen met elkaar werkt aan een veiligere buurt, maar waar je ook je piano te koop kan aanbieden en een buurtbarbecue kunt organiseren zoals Nextdoor.nl.

En dan is er ook nog Homiesalarm.nl dat in oktober een succesvolle pilot



met medewerking van Ymere en de Alliantie afsloot in Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Homies is een 'slim alarmsysteem' waarmee bij onraad niet alleen

een alarm in werking wordt gesteld, maar ook een appbericht wordt gestuurd naar jezelf en je eigen chatgroep. Degene die het snelst ter plekke is, kan indien nodig 112 bellen. Voor Homies moet echter wel betaald worden – eenmalig voor het alarmsysteem en een vast maandbedrag – terwijl de meeste andere app-groepen gratis zijn.

INFORMATIEBRON

Volgens het CCV, Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid, zijn buurtpreventieprojecten een belangrijke bron van informatie, waardoor de politie informierter op kan treden in geval van bijvoorbeeld woninginbraak. “Het starten van een digitaal buurtpreventieproject is - in deze tijd waarin veel bewoners een smartphone hebben - vaak een makkelijke stap. Via speciale apps blijven bewoners eenvoudig op de hoogte van wat er speelt in de buurt en kunnen zo met elkaar in contact treden,” meldt het CCV op zijn website. Daarop staan ook de zeven meest gebruikte apps vermeld.

Overigens beperkt deze vorm van communicatie zich niet alleen tot veiligheidsissues. Via de app verbeterdebuurt.nl kunnen bewoners melding maken van gebreken in de openbare ruimte. Bij de melding kan ter illustratie ook een fotootje worden meegestuurd. Op de website wordt op een kaart met een rode punaise aangeduid waar bijvoorbeeld een fietswrak staat of grofvuil verkeerd is aangeboden. Een groen vlaggetje betekent dat een melding succesvol is afgesloten. Het is aan de gemeente om deze meldingen op te pakken en actie te ondernemen. •

Meer info:

hetccv.nl/

www.avans.nl/over-avans/nieuws-en-pers/nieuwsberichten/de-tail/2018/09/buurtpreventieapp

[www.verwey-jonker.nl/doc/2018/116006_](http://www.verwey-jonker.nl/doc/2018/116006_Doe-het-zelfsurveillance-WEB.pdf)

[Doe-het-zelfsurveillance-WEB.pdf](http://www.verwey-jonker.nl/doc/2018/116006_Doe-het-zelfsurveillance-WEB.pdf)

Boek over 150 jaar De Key leest als geschiedenis van de Amsterdamse volkshuisvesting

Het begon allemaal met dubbeltjes...

Wie denkt dat het vormen van wooncoöperaties hip is en helemaal van deze tijd, heeft het mis. In 1868 werd de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen opgericht voor en door arbeiders. Het is inmiddels honderdvijftig jaar later en de bouwmaatschappij is na vele fusies Woningstichting De Key geworden. Cultuurpsycholoog en publicist Jos van der Lans pleegde een indrukwekkend stukje geschiedschrijving met de eenmalige jubileumuitgave ‘Het begon allemaal met dubbeltjes... De geschiedenis van Woningstichting De Key 1868-2018’.

Het boek van Van der Lans bestaat uit negen hoofdstukken waarin hij op minutieuze wijze de geschiedenis van De Key en de Amsterdamse volkshuisvesting ontrafelt. Er is aandacht voor de erbarmelijke omstandigheden waarin de arbeiders woonden toen Amsterdam in het begin van de industriële revolutie qua inwonertal uit zijn voegen barstte. Er moesten woningen komen. Er waren drie verenigingen die arbeiderswoningen bouwden, maar die werden geleid door notabelen.

Met steun uit socialistische hoek richtte een groep arbeiders de Bouwmaatschappij tot Verkrijging van Eigen Woningen op. Honderden arbeiders legden wekelijks een dubbeltje opzij om een bouwspaarpot te creëren. Het eerste resultaat was de bouw van de Dubbeltjespanden aan de Mauritskade in 1870. Ook toen kwam overigens de redding van liberale notabelen.

In het hoofdstuk ‘Naast de Woningwet’ schetst Van der Lans een beeld van de eerste veranderingen die plaatsvinden op het gebied van de Amsterdamse volkshuisvesting. Door de oprichting van stichting Onze Woning als dochtermaatschappij, weet de Bouwmaatschappij deels de Woningwet te omzeilen.

VAN BUUREN-DYNASTIE

Onze Woning werd in 1919 opgericht door Lucas van Buuren, die nadrukkelijk zijn stempel drukte op de volkshuisvesting. Verder is er aandacht voor de gevolgen van de Tweede Wereldoorlog voor de woningbouw en het huisvestingsbeleid, en voor de jaren zeventig waarin een groot deel van de Amsterdamse woningvoorraad gesloopt of gerenoveerd moest worden, met groeiend verzet van de bewoners tot gevolg. De Bouwmaatschappij

‘Het begon allemaal met dubbeltjes...De geschiedenis van Woningstichting De Key 1868-2018’ verschijnt in december in gelimiteerde uitgave van duizend stuks in boekvorm. De eerste acht hoofdstukken zijn ook gratis te downloaden via www.dekey.nl/150jaar.



kan alle veranderingen niet het hoofd bieden en is genoodzaakt in 1989 te fuseren met de dochtermaatschappij tot Woningbouwvereniging Onze Woning.

In de laatste hoofdstukken van het maar liefst 164 pagina's tellende, rijk geïllustreerde boek, schetst Van der Lans een inzicht gevend en soms ontluisterend beeld van de ontwikkelingen in de Amsterdamse volkshuisvesting. Onder invloed van de democratisering en de afbrokkelende verzuiling verandert het speelveld. Tot uiteindelijk begin jaren negentig de 'gouden koorden' tussen woningcorporaties en overheid definitief worden doorgesneden, de zogeheten 'bruteringsoperatie'.

GROOTS EN MEESLEPEND

Van der Lans beschrijft hoe de corporatiesector op elke nieuwe maatschappelijke en politieke vraag anticepeerde. De Key bevond zich daarbij vaak in de voorhoede. Groots en meeslepend waren soms de ambities. Na het mislukken van de fusie met Het Oosten en de AWV schakelt De Key zelfs nog een tandje bij. De 'eigen' ontwikkelmaatschappij Principaal, de 'VPRO onder de ontwikkelaars', levert prachtige projecten op. De projectenportefeuille wordt voor miljarden gevuld, overal worden posities aangekocht. Tot de vastgoedcrisis de ballon uiteen doet spatten. Ook de gevolgen daarvan, inclusief de ontwikkeling van dramatische grondtransacties worden door Van der Lans minutieus beschreven. In het laatste hoofdstuk wordt beschreven hoe De Key onder leiding van Leon Bobbe ervoor kiest om zich te richten op woonstarters.

Deze jubileumuitgave is zeker geen hagiografie maar een gedegen historische studie waarin 150 jaar volkshuisvesting voorbij komt. Jos van der Lans ontwikkelt zich tot de Lou de Jong van de Nederlandse volkshuisvesting.

Gevonden
op
het
web



DOORSTROMEN

De ene woont te groot, het andere huishouden te klein. In deze video van Ymere aandacht voor de doorstroomregeling Van Groot naar Beter in Amsterdam en 'Ouder worden en prettig wonen' in Haarlem
[youtube.com/watch?v=TaG-mAptdks](https://www.youtube.com/watch?v=TaG-mAptdks)

WOONINFO

De site van !WOON wordt een steeds beter startpunt voor elke bewoner met vragen over alles wat met wonen en de woning te maken heeft. Niet alleen voor Amsterdammers. Zo begeleidt !WOON een initiatief met energiecoaches in Haarlem.
wooninfo.nl



TUSSEN AMSTELSTATION EN IKEA

Het hele gebied tussen Amstelstation en Ikea ondergaat een grote metamorfose. Lege pleinen, kantoren en loze ruimte maken plaats voor nieuw stedelijk leven. In deze korte documentaire van Bouw Woon Leef aandacht voor ontwikkelingen rond het Amstelstation, Holland Park, het kantorengedebied Amstel III en Station Bijlmer Arena.

nul20.nl/video/van-amstelstation-tot-ikea

EEN KLEINE VERANDERING - TINY HOUSE NEDERLAND

Deze documentaire is gemaakt als afstudeerproductie aan de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht. De maker Koen Derksen ging op zoek naar voorbeelden van Tiny Houses en hun bewoners. Hij wilde weten wat mensen bewoog zo te gaan leven, wat de voor- en nadelen ervan zijn en hoe je zo'n switch in levensstijl nou precies aanpakt.

[youtube.com/watch?v=X3cg3UK4Cnc&t=66s](https://www.youtube.com/watch?v=X3cg3UK4Cnc&t=66s)



Kwetsbare bewoners en leefbaarheid

De achterstandswijken zijn terug. De leefbaarheid in de armste wijken van Nederland gaat met rasse schreden achteruit. Er ontstaan concentraties van mensen met problemen, bewoners voelen zich er minder gezond en de overlast neemt er toe. Dat concludeert onderzoeksbureau RIGO.

RIGO heeft in opdracht van de vereniging van woningcorporaties Aedes onderzoek gedaan naar de instroom van kwetsbare groepen en de ontwikkeling van de leefbaarheid in het corporatiebezit. Daarvoor zijn analyses uitgevoerd op de WBO/WoON-reeks vanaf 1998 en zijn op laag schaalniveau gegevens over de ontwikkelingen in (delen van) buurten in beeld gebracht. Er is gebruik gemaakt van de CBS-microdata en van gegevens uit de Leefbaarometer en de WoonZorgwijzer. Aanvullend zijn interviews gehouden met medewerkers van corporaties die actief zijn in een aantal buurten.

De onderzoekers vonden een directe relatie tussen een toename van bewoners met persoonlijke problemen en een verslechtering van de leefbaarheid. In buurten die voor meer dan twee derde uit sociale huurwoningen bestaan, stromen veel mensen in met lage inkomens. Zij hebben ook vaak psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of een licht verstandelijke beperking. Bewoners in deze buurten hebben ongeveer vier keer zo vaak psychische problemen als in wijken zonder sociale huurwoningen. In de genoemde buurten is 15 procent meer overlast en komt 9 procent meer agressie voor dan landelijk gemiddeld.

RIGO geeft hiervoor twee oorzaken. Jarenlang overheidsbeleid heeft de sociale huursector kleiner gemaakt en beperkt tot de laagste inkomens. In de afgelopen periode is het aantal plekken in zorgcomplexen en GGZ-instellingen ook sterk gedaald, waardoor cliënten (deels noodgedwongen) op zichzelf wonen. Zij zijn vrijwel altijd aangewezen op de goedkoopste sociale huurwoningen en deze liggen vaak in eenzijdige buurten.

Veerkracht in het corporatiebezit - Kwetsbare bewoners en leefbaarheid.

Eindrapport van RIGO in opdracht van Aedes. Auteurs: Kees Leidemeijer, Johan van Iersel, Jeroen Frissen. Gratis te downloaden via de site van Aedes



Doe-het-zelfsurveillance

» Het Verwey-Jonker Instituut volgde zes WhatsAppbuurtgroepen. De uitkomst van dit onderzoek staat in het lijvige onderzoeksrapport 'Doe-het-zelfsurveillance: een onderzoek naar de werking en effecten van WhatsAppbuurtgroepen'. De diverse vormen van buurtpreventie hebben onder meer een gunstig effect op de gevoelens van veiligheid en bevordert de cohesie concluderen de onderzoekers van het Verwey-Jonker Instituut Zie elders in dit nummer.

Onderzoeksrapport Doe-het-zelfsurveillance, Verwey-Jonker Instituut. 120 pagina's. Gratis te downloaden via de site van het V-J Instituut

De Dageraad

» Museum Het Schip bouwt gestaag verder aan een eigen boekencollectie die er mag zijn. Recentelijk verscheen De Dageraad, wederom een zeer verzorgde historische studie naar een vermaard woningcomplex uit de Amsterdamse School. De auteurs besteden niet alleen aandacht aan de architectonische traditie maar ook aan de politieke en sociale context waarbinnen De Dageraad en breder het Plan Zuid van Berlage is ontwikkeld.

De Dageraad, €19,50. Auteurs: Ton Heijdra en Alice Roegholt. Uitgever Museum Het Schip. 210 pagina's.

Dashboard Verstedelijking

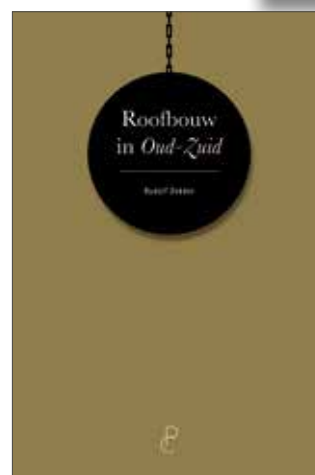
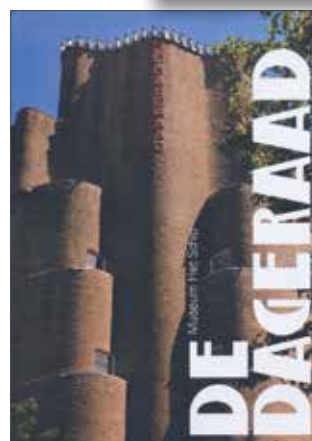
» Het 'Dashboard Verstedelijking' komt uit de koker van het College van Rijksadviseurs (CRA). Dat heeft zich de ambitieuze taak gesteld een instrumentarium te ontwikkelen om vast te stellen waar het beste woningbouw kan plaatsvinden. Als proefkonijn voor de denk- en rekenexercitie heeft men de Metropoolregio Amsterdam genomen.

Dashboard Verstedelijking. Van: College van Rijksadviseurs. Ontwikkeld in nauwe samenwerking met Gert-Jan Fernhout (Rebel) en Ad de Bont (Urhahn). 82 pagina's. Gratis te downloaden

Roofbouw in Oud-Zuid

» Bewoners van Oud-Zuid ervaren in toenemende mate overlast van de bouwwoede in hun wijk. Historicus en buurtbewoner Rudolf Dekker bundelde alle misstanden in het in eigen beheer uitgebrachte pamflet Roofbouw in Oud-Zuid. Aan de hand van talloze voorbeelden schetst Dekker het beeld van een wijk die zwaar in verval raakt door onverantwoorde ingrepen door projectontwikkelaars en investeerders die steeds meer woningen opkopen, strippen en weer verkopen.

Roofbouw in Oud-Zuid, Uitgeverij Panchaud, ISBN: 978-90-826730-3-6, 88 pag. Prijs: € 9,90



Woningtekorten lopen op

IN DE AFGELOPEN twee jaar liep het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam verder op. Er werden weliswaar 19.200 woningen opgeleverd, maar het aantal huishoudens groeide met 23.000. Dat blijkt uit de Monitor Woningbouw 2018 van de provincie Noord-Holland. De provincie houdt daarin de bouwplannen van gemeenten bij en wat er daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

In de meeste deelregio's groeide in 2016 en 2017 het aantal huishoudens sneller dan het aantal woningen. Alleen in de Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland (met o.a. Haarlem) was er een positief saldo. Het aantal huishoudens nam in Noord-Holland overigens de afgelopen twee jaar veel minder toe dan verwacht: 24.300 versus een prognose van 32.500. Dat komt volgens de Monitor niet alleen doordat de bevolking minder toenam, maar ook vanwege de krapte op de woningmarkt. Scheidingen en zelfstandig wonen zouden daardoor worden uitgesteld en woningen gedeeld. Bovendien blijven studerende kinderen langer thuis wonen vanwege het nieuwe leenstelsel.

WEINIG SOCIALE NIEUWBOUW

In de regio Amsterdam worden er buiten de hoofdstad nog altijd weinig sociale huurwoningen toegevoegd. In 2016 en 2017 leverden de woningcorporaties in het gebied Zaanstreek-Waterland 261 sociale huurwoningen op en in zuidelijke regio Amstelland-Meerlanden slechts 92. De corporaties klagen over een gebrek aan betaalbare locaties. In Amsterdam kwamen er in dezelfde periode 4.425 zelfstandige sociale huurwoningen bij, waarvan 2.308 voor studenten. Dat meldt het Jaarbericht 2018 van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR). Het werkteerrein van het PWNR is dat van de voormalige Stadsregio Amsterdam, een gremium dat inmiddels van rijkswege is opgeheven. De vijftien gemeenten en woningcorporaties in de regio zijn niettemin blijven samenwerken op het gebied van de woonruimteverdeling in de sociale huursector. De bepalende factor in de PWNR-cijfers is natuurlijk Amsterdam. Van de 276.213 corporatiewoningen staan er 186.429 (67%) in de hoofdstad.

De woningcorporaties realiseerden slechts 7 procent van hun sociale woningproductie in de overige veertien gemeenten van de Stadsregio. In vijf gemeenten - Aalsmeer, Beemster, Diemen, Ouder-Amstel en Waterland - werd in twee jaar tijd geen enkele sociale huurwoning toegevoegd.

VEEL ZACHTE PLANNEN

Het goede nieuws is dat in 2018 het aantal bouwplannen fors is toegenomen ten opzichte van 2017. Maar het aantal verleende bouwvergunningen neemt niet structureel toe. Bovendien zitten er nog veel 'zachte plannen' (zonder vastgesteld bestemmingsplan) bij, met name in Amsterdam. Die toename komt vooral doordat er veel werk is gemaakt van het inventariseren van mogelijke binnenstedelijke woningbouwlocaties. Maar de monitor waarschuwt: "Om te voorzien in de behoefte tot 2030 is het van belang dat een gedeelte van deze zachte plannen op korte termijn hard wordt." •

Bronnen: Monitor Woningbouw 2018, Provincie Noord-Holland / Jaarbericht 2018 PWNR



GROEI VAN AANTAL HUISHOUDENS VERSUS WONINGEN (2016+2017)

	Huishoudens	Woningen	Vershil
Amsterdam	11.100	8.300	-25%
Almere en Lelystad	3.500	2.600	-25%
Waterland	1.000	600	-40%
Amstelland-Meerlanden	2.600	2.200	-15%
Zaanstreek	1.400	1.100	-21%
IJmond	500	400	-20%
Gooi en Vechtstreek	2.000	2.400	+20%
Zuid-Kennemerland	900	1.600	+77%
Metropoolregio	23.000	19.200	-16%

Bron: Monitor Woningbouw 2018, provincie NH/bewerking NUL20 (Almere en Lelystad liggen buiten Noord-Holland maar zijn wel onderdeel van de MRA)

NIEUWBOUW REGULIERE SOCIALE HUUR IN STADSREGIO AMSTERDAM

	2016	2017
Zaanstad	48	64
Uithoorn	18	36
Purmerend	22	35
Haarlemmermeer	0	18
Edam-Volendam	0	8
Wormerland	51	0
Amstelveen	20	0
Landsmeer	19	0
Oostzaan	14	0
Totaal zonder Amsterdam	192	161
Amsterdam	858	1.259

Bron: Jaarbericht 2018 PWNR, aantallen zonder studentenwoningen, niet vermeld de vijf regiogemeenten zonder opleveringen.

NETTO WONINGBOUWCAPACITEIT NAAR PLANSTATUS IN 2018

			Vershil t.o.v. 2017	
	Hard	Zacht	Hard	Zacht
IJmond	1.500	3.900	-300	800
Zuid-Kennemerland	2.900	13.100	-800	3.200
Zaanstad	3.300	20.500	700	1.700
Waterland	3.600	10.300	200	700
Gooi en Vechtstreek	6.400	6.000	-700	1.100
Amstelland-Meerlanden	8.400	36.700	-1.700	4.300
Almere en Lelystad	23.900	46.600	-8.600	6.300
Amsterdam	45.300	220.900	1.100	156.200
Metropoolregio	95.300	358.000	-10.100	174.300

Bron: RIGO/Monitor Woningbouw 2018, provincie NH./bewerking NUL20