

NUL20

WWW.NUL20.NL

SEPTEMBER 2022 #112

15.000 WONINGEN BIJ STATION HOOFDDORP

Eindigt hier straks de Noord-Zuidlijn?



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

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

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



Ambitieuze woningbouwplannen bij station Hoofddorp



Lex Brans: "Bij het stationsgebied Hoofddorp zijn we de grondspeculanten een keer voor."

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

ABONNEE ADMINISTRATIE

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

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL:

020-693.7004

MAIL:

redactie@nul20.nl

ADRES:

Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

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

MET BIJDRAGEN VAN:

Christine van Eerd
Joop de Haan
Lisette Vos

REDACTIERAAD:

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

FOTOGRAFIE:

Nico Boink

VORMGEVING:

Pieter Lesage

ADVERTENTIES:

zie info op www.nul20.nl

DRUK:

Vellendrukkerij BDU Barneveld

4	DOSSIER STATIONSGBIED HOOFDDORP
4	Nieuwe stadswijk bij station Hoofddorp
8	Interview met woningbouwambassadeur Lex Brans
11	Rem op nieuwbouwambities?
14	'Kom niet als je geen kamer hebt'
18	FOTO Zomer in de stad
20	INTERVIEW Aedes-voorzitter Martin van Rijn
22	LOPENDE ZAKEN - WOONBELEID IN HET KORT
24	Oekraïense vluchtelingen blijven langer
28	Een nieuw college, hetzelfde geluid?
30	OP STAP MET... Nicole Hoogendijk, beheerder studentenflats
32	BOUW - KORT BOUWNIEUWS
34	DE LEESKAMER
36	WOONBAROMETER De vrije sector huurmarkt



Bouwkostenstijging: rem op nieuwbouwambities?



Toestroom buitenlandse studenten: niet tegen op te bouwen



Martin van Rijn over de terugkeer van de volkshuisvesting



Oekraïense vluchtelingen blijven langer



Een nieuw college, hetzelfde geluid?

Doemdenken

☐ OOK HET IDEE dat alles vastloopt, er geen oplossing voorhanden is en alles er somber uitziet? Diagnose: u bent in de greep van 'doemdenken'.

Dat is geen nieuw fenomeen. Het woord doemdenken werd op zondag 2 maart 1980 gemunt door het vermaarde duo Van Kooten en De Bie. Snel vond het zijn weg - zoals van meer van hun taalvondsten - naar de woordenboeken. De betekenis volgens Van Dale: het koesteren van een uiterst sombere toekomstverwachting.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur
NUL20

Daar is nu weer alle reden toe. Maar ook eind jaren 70 van de vorige eeuw. Nogal wat Nederlanders hadden toen een fatalistische visie op de toekomst, ingegeven door hoge inflatie, oplopende werkloosheid, het rapport van de Club van Rome of de immer dreigende kernoorlog. De montere jaren van de wederopbouw waren definitief voorbij.

Ook nu pakken sombere wolken zich boven ons samen. De ene crisis stapelt zich op de andere. We zitten met een echte oorlog naast de deur, een gierende inflatie, ontwrichtende energieprijzen, overvolle asielzoekerscentra, onmiskenbare gevolgen van klimaatverandering en een stikstofprobleem waar nog geen begin van een oplossing voor is.

Om de blik tot de woonsector te beperken; gelukkig hebben wij een montere en gedreven minister van Volkshuisvesting. Ik bedoel dit niet cynisch. Laten we hopen dat de motor van Turbo Hugo ook na de afwikkeling van mondkapjes-affaire op toeren blijft. Dat zal nodig zijn.

In de woningbouwsector draait alles vooralsnog nog gewoon door. Overal bouwkransen en stampende heimachines. Amsterdam nam in het eerste halfjaar nog meer dan 4.000 woningen in aanbouw! Maar er zijn tekenen van vraagtuitval en van terugtrekkende bewegingen van beleggers.

Er is veel onzekerheid in de bouwsector. Leveranciers, bouwers en afnemers ruziën in toenemende mate over rekeningen die onverwacht hoog uitvallen door stijgende materiaal- en brandstofprijzen. Corporaties en andere ontwikkelaars krijgen hun projecten steeds moeilijker rondgerekend.

Ik schrijf dit een dag voor Prinsjesdag. In het coalitieakkoord is 6 miljard euro extra vrijgemaakt voor de bouw van 100.000 woningen per jaar. Bovendien is de verhuurderheffing afgeschaft. In oktober wil Hugo de Jonge dat de aangewezen regio's met harde bouwplannen komen. Ondertussen horen we vooral veel redenen waarom dit allemaal niet kan lukken: stikstof, PFAS, te veel nadruk op betaalbare woningen, tekorten aan vakmensen, huurregulering en andere onzekerheden.

Maar het kan toch niet zo zijn dat ambitieuze bouwplannen als een soufflé in elkaar zakken, net nu er veel extra geld is en een minister die er hard aan trekt? □



Doortrekken Noord-Zuidlijn essentieel voor bouw 15.000 woningen

De lucht in bij station

Met Hyde Park houdt het niet op. Rond het treinstation Hoofddorp wil de gemeente Haarlemmermeer meer dan 15.000 woningen bouwen. Cruciaal voor deze ambities is het doortrekken van de Noord-Zuidlijn en een rijksbijdrage van meer dan 360 miljoen euro. "Wij zijn een van de weinige MRA-gemeenten die ruimte hebben voor grootschalige woningbouw. Ik kan mij niet voorstellen dat het kabinet onze plannen niet steunt." { Jaco Boer }

OP DE HOEK van de Kruisweg en de Van Heuven Goedhartlaan draaien twee hijskranen behendig rondjes boven twee appartementenblokken in aanbouw. Van het ene complex staan de eerste zeven bouwlagen al overeind. De 233 appartementen 'in alle maten en soorten' van Kensington zoals het pand is gedoopt, moeten later dit jaar worden opgeleverd. Aan Notting Hill zijn de bouwlieden pas net begonnen. In het gebouw komen 310 woningen die net als in het buurpand allemaal zijn verkocht. Inmiddels is ook de verkoop van blok nummer 3 – Knightsbridge – van start gegaan en zullen de volgende woongebouwen van Hyde Park waarschijnlijk snel volgen. In 2027 moet de hoogstedelijke woon-werkwijk af

zijn en alle sporen van het door leegstand geteisterde kantorengedebied Beukenhorst-West zijn uitgewist.

Hyde Park - een samenwerking tussen de ontwikkelaars Snippe Projecten BV en BPD - is de voorloper van een veel grotere herontwikkeling die de gemeente Haarlemmermeer rond het NS-station van Hoofddorp wil realiseren. In een ruime zone rond het spoor moeten de komende twee decennia 15.500 nieuwe woningen en 11.000 arbeidsplaatsen ontstaan. Bestaande bedrijvengebieden moeten daarvoor worden getransformeerd tot hoogstedelijke woon-werkwijken, een gebiedstype dat Hoofddorp nog niet heeft en haaks staat op haar imago van slaapstad.



Rechtsachter de wijk Graan voor Visch Zuid

Hoofddorp

BEREIKBARE STEDEN

De grootschalige gebiedsontwikkeling past binnen de afspraken in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om nieuwbouwprogramma's grotendeels rond regionale OV-knooppunten te concentreren. Volgens het plan 'Bereikbare Steden' wordt zo niet alleen Amsterdam ontlast bij de bouw van nieuwe woningen, maar blijven de steden en dorpen in het gebied ondanks alle nieuwbouw goed bereikbaar.

Om dat te kunnen realiseren is een flink bedrag nodig vanuit Den Haag. Alleen al voor de plannen in Hoofddorp wordt gerekend met een rijksbijdrage van ten minste 360 miljoen euro. Dat geld is nodig voor het aanpassen van lokale infrastructuur en het afdekken van onrendabele toppen bij de bouw van betaalbare woningen. De kosten van het eventueel doortrekken van de Noord-Zuidlijn komen daar nog eens bovenop.

"Ik kan mij niet voorstellen dat het kabinet niet met een substantiële bijdrage over de brug komt. Wij zijn een van de weinige MRA-gemeenten die ruimte hebben om heel veel woningen te bouwen én het spoor rond Schiphol te ontlasten. Onze MKBA was niet voor niets positief", vertelt wethouder Jurgen Nobel (VVD) van Haarlemmermeer. Hij wil graag

zijn bijdrage leveren aan het oplossen van de regionale woningnood en als er één locatie is waar je de lucht in kunt, dan is het wel rond het station." Projectontwikkelaar Snippe laat met Hyde Park zien dat mensen graag op zo'n locatie willen wonen. Ik heb ook wel eens met bewoners van Holland Park in Diemen gesproken waar Snippe eerder een hoogstedelijke woonwijk bouwde. Die waren erg enthousiast. Dat heeft mij gesterkt in onze ambities voor het Stationsgebied."

50 PROCENT BETAALBAAR?

Het gebiedsplan bestaat uit zes deelgebieden van (zie kaart op pagina 6). De nieuwbouwwijken zijn zowel bedoeld voor de eigen inwoners als voor nieuwkomers: Nobel: "Voor onze jongeren is er erg weinig aanbod. Met het toevoegen van appartementen willen we daarop inspelen. Bij sociale huurwoningen kun je ook nog voorrang geven aan je eigen inwoners. Dat is bij de andere woningsegmenten lastiger. Er staat geen hek om onze gemeente. Al kan een ontwikkelaar zijn marketing wel meer op lokale inwoners richten. Dat heeft Snippe bij Hyde Park ook gedaan."

Nobel geeft toe dat lang niet elke inwoner de hoge verkoopprijzen in Hyde Park kan betalen. Voor

STATIONSGBIED HOOFDDORP IN ZES DEELGEBIEDEN

Centrum & Stadspark:
1.500 nieuwe woningen
(vanaf 2023),
herinrichting stadspark

Stationskwartier:
Hyde Park (3.800 wonin-
gen; sinds 2020) en
nieuwbouw rond **Van
Heuven Goedhartlaan**
(4.600 woningen; vanaf
2028)

**Graan voor Visch Zuid &
Rooseveltpark:**
Graan voor Visch Zuid
(5.200 woningen; vanaf
2026)
en Rooseveltpark
(300 woningen; vanaf
2023)

**Schiphol Trade Park
Campus:**
geen woningen,
100% werken

Beukenhorst Oost: geen
woningen, 100% werken

Zonneveld: aantal
woningen onbekend;
vanaf 2030

Kaartontwerp: De Zwarte Hond



een bescheiden appartement van 50 vierkante meter moest minimaal 355.000 euro worden betaald. Voor de nieuwbouw in het Stationsgebied is daarom afgesproken dat minstens 50 procent van de woningen 'betaalbaar' moet zijn. Het Rijk hanteert de NHG-

af van de rijksbijdrage. Als de Noord-Zuidlijn niet naar Hoofddorp wordt doorgetrokken, valt de bodem onder een deel van de gebiedsontwikkeling weg. Hoewel gemeenteraadsleden bij Nobel daarom aandrongen op een alternatief scenario, wil de wethouder niet vooruitlopen op die situatie. "In november hebben we een overleg met de minister, maar de bijdrage uit het Groeifonds is voor de Noord-Zuidlijn zeker gesteld. Als regio leggen we daarbovenop nog eens ruim een miljard euro op tafel. Ik ben dus vol vertrouwen dat de metrolijn naar Hoofddorp wordt doorgetrokken. Het ontlast het spoor rond Schiphol en levert veel extra woningen op."

WETHOUDER JURGEN NOBEL:

"Ik kan mij niet voorstellen dat het kabinet niet over de brug komt"

grens als grenswaarde voor de categorie 'betaalbaar' in zijn subsidievoorwaarden. Die grens is 355.000 euro, prijspeil 2022. In de gemeenteraad is veel discussie of deze grens wel het uitgangspunt moet zijn. Nobel wil daar aan vasthouden om de gesprekken met andere partijen niet onnodig ingewikkeld te maken. Maar hij begrijpt dat de uitwerkingsplannen voor de verschillende deelgebieden op dit punt nauwkeurig door de raad zullen worden getoetst.

DOORTREKKEN NOORD-ZUIDLIJN

Of de plannen voor het Stationsgebied in hun volle omvang worden uitgevoerd, hangt niet alleen

WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Hoewel de nieuwe wijken in de buurt van de luchthaven zullen verrijzen, is de geluidshinder geen risicofactor. Alle woningen worden buiten de bestaande geluidscontouren gebouwd. Het zorgt er wel voor dat er geen woningen komen in de deelgebieden aan de Schipholkant.

Verder is de gemeente voor het tempo waarmee de gebiedsontwikkeling wordt uitgevoerd, afhankelijk van de medewerking van bestaande kaveleigenaren. Bijna 65 procent van de woningbouw is



Het Stationskwartier waar Hyde Park met 3.800 woningen wordt gerealiseerd.

gepland in de deelgebieden Graan voor Visch Zuid en Stationskwartier die nu grotendeels in gebruik zijn als kantoren- en bedrijvengebied. In maart van dit jaar heeft het college van burgemeesters en wethouders op die locaties de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Ze heeft daardoor het eerste recht van koop als een eigenaar zijn grond of gebouwen wil verkopen.

Hoewel veel bedrijven in het gebied zich door deze actie overvallen voelden (zie kader), was deze aanpak volgens de gemeente onvermijdelijk om speculatie te voorkomen en de ambities veilig te stellen: "Als je grondposities hebt, kun je gemakke-

lijker afspraken afdwingen over zaken als de hoeveelheid groen en het aantal betaalbare woningen", legt Nobel uit.

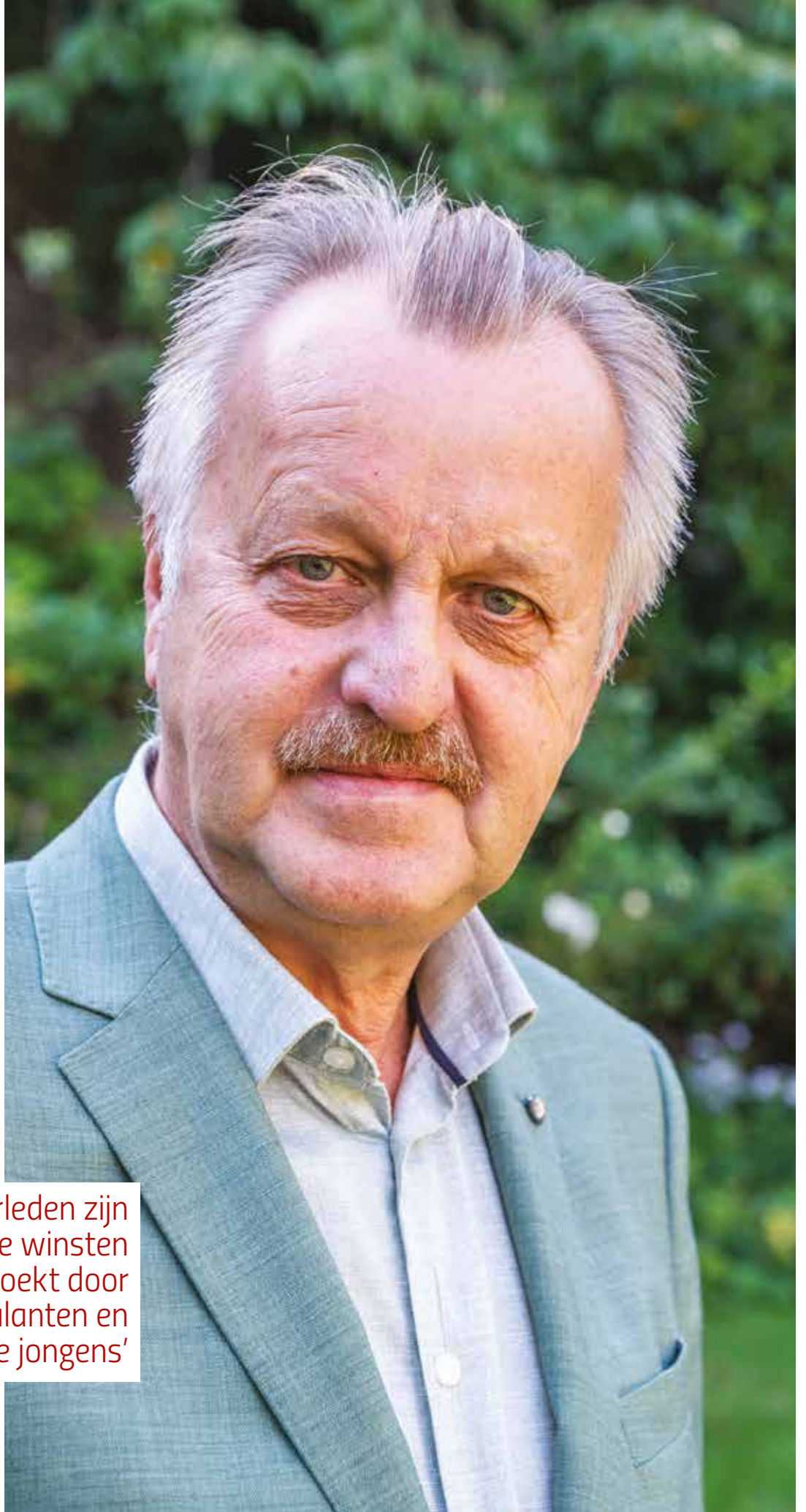
Tegelijkertijd wil hij de verwachtingen bij ondernemers temperen. "We gaan niet op elk aanbod in en hebben ook niet het geld om grootschalig kavels op te kopen." De gemeente is op dit moment in gesprek over haar eerste aankoop op Graan voor Visch Zuid. "De gemeenteraad heeft er al een krediet voor beschikbaar gesteld uit de lopende begroting. Dus als we tot goede afspraken kunnen komen, is dat een eerste stap op weg naar de transformatie van het gebied." ▢

'OVERVAL' OP ONDERNEMERS IN GRAAN VOOR VISCH ZUID

Als een dief in de nacht. Zo kwam de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten op ondernemers in Hoofddorp over. Dick Hulsebosch begrijpt als voorzitter van ondernemersvereniging Ondernemend Hoofddorp en het Haarlemmermeers Ondernemers Platform wel dat er extra woningen moeten worden gebouwd. De omgeving van het station in Hoofddorp is ook een goede locatie waar je de hoogte in kunt. Maar hij is kritisch over het hapsnapbeleid van de gemeente als het gaat om het waarborgen van de huisvesting van bedrijven. "Het college van B&W heeft daar geen visie op voor de langere termijn. De ene keer moet Beukenhorst-West worden omgekat, de keer daarna is Hoofddorp Noord aan de beurt. Dat geeft ondernemers weinig bestaanszekerheid." Collega-bestuurslid René Klomp die een autobedrijf in Graan voor Visch Zuid heeft, is vooral blij dat de soep uiteindelijk niet zo heet wordt gegeten als hij werd opgediend. "Toen de brief over de Wvg binnenkwam, dacht ik dat iedereen in het gebied weg

moest. Na de uitleg van het gemeentebestuur bleek dat er geen gedwongen uitplaatsingen komen. Daar hebben ze ook het geld niet voor. Dat heeft de boel wat gesust."

Toch hameren beide ondernemers erop dat bedrijven zich tijdens de transformatie van het bedrijventerrein prettig moeten blijven voelen. "Bewoners klagen al snel over geluids- of stankoverlast als ze in de buurt van een bedrijf zitten. Dat moet er niet toe leiden dat een bedrijf alsnog weg moet uit het gebied", waarschuwt Hulsebosch. Hij had ook liever gezien dat de gemeente een strook binnen het bedrijventerrein had aangewezen en daar actief ging opkopen. Maar volgens de gemeente laat de Wvg dat niet toe. Klomp vindt het ook wel merkwaardig dat uitgerekend het nog jonge Graan voor Visch Zuid nu al weer op de schop moet. "Hier zitten veel bedrijven die uit de dorpskernen weg moesten omdat ze overlast veroorzaakten. Nu worden ze op hun eigen locatie ingehaald door woningbouw."



'In het verleden zijn
perverse winsten
geboekt door
grondspectulanten en
andere snelle jongens'

'Greex en vex in de mix'

Om de woningnood op te lossen moeten er de komende acht jaar nog 900.000 woningen bijkomen. Bouwambassadeur Lex Brans is één van de mensen die aan deze opgave werkt. Bijvoorbeeld via het transformatieproject Stationsgebied Hoofddorp. Haarlemmermeer heeft daar een groot voordeel: het is de grondspeculanten een keer voor. Dat geeft een beter perspectief op betaalbare woningbouw. { Fred van der Molen }

LEX BRANS IS sinds 2020 bouwambassadeur van de provincie Noord-Holland en de MRA, met daarin een belangrijk deel van Flevoland. Zijn opdracht: gemeenten, bouwbedrijven, beleggers, ontwikkelaars en corporaties helpen bij het versnellen van de woningproductie. Brans' betrokkenheid bij de volkshuisvesting gaat terug tot de Amsterdamse stadsvernieuwing in de jaren tachtig.

Sneller woningen bouwen is ook de missie van minister De Jonge. 'Turbo Hugo' bracht het eerste halfjaar maar liefst zes programma's naar buiten die samen de Nationale Woon- en Bouwagenda vormen. Centraal daarin staat de bouw van 900.000 woningen voor 2031, waarvan zo'n 175.000 in de Metropoolregio Amsterdam. Het Rijk heeft daarvoor - naast de eerdere Woningbouwimpuls - 6 miljard euro beschikbaar gesteld en schafte bovendien de verhuurderheffing af.

BESTUURLIJKE TOPDRUKTE

De Jonge zet druk op de ketel. Hij wil in november vergaande besluiten nemen over de besteding van dat geld. Voor die tijd worden alle aangewezen regio's (16 Novex-gebieden) geacht met voldragen plannen te komen die passen binnen de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dat betekent dus bestuurlijke topdrukke bij provincies, regio's en gemeenten. Brans verzucht: "Ik heb tot begin oktober al 30 top-overleggen staan met alle gremia voor vervoer, wonen en infrastructuur."

Niet dat men bij nul begint in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Wat heet. Er zijn versnellingslocaties aangewezen, er zijn gemeentelijke,

regionale en provinciale woonvisies vastgesteld, forse productiedoelen afgesproken en stapels beleidsnota's geschreven. Zo is er de 'Aanpak Bereikbare Steden' dat vastlegt dat de vele extra woningen buiten Amsterdam grotendeels moeten worden gebouwd in de stadsharten van Almere, Alkmaar, Haarlem, Hilversum, Hoorn, Hoofddorp, Lelystad, Purmerend en Zaanstad. Zo is er de verwante 'Verstedelijkingsstrategie' die de MRA in samenwerking met Rijk en beide provincies opstelde.

Overigens wordt er niet alleen beleid gemaakt maar ook al jaren flink gebouwd in de MRA. Dat

In maart vestigde Haarlemmermeer de Wet voorkeursrecht gemeenten op het hele plangebied

resulteert in een gemiddelde productiestroom van 13.000 à 15.000 woningen per jaar, waarvan de helft in de hoofdstad zelf.

Maar nu moet al dit denkwerk weer in de nieuwe mal gedrukt van de Nationale Bouw- en Woonagenda. Waarbij ook eerdere productiedoelen omhoog worden bijgesteld. Daarvoor zullen er extra bouwlocaties moeten worden aangewezen dan wel naar voren geschoven.

VERNIEUWEND ONTWIKKELINGSMODEL

Recent heeft de gemeente Haarlemmermeer een grootschalige gebiedsontwikkeling toegevoegd aan bestaande plannen: het Stationsgebied Hoofddorp met zo'n 15.000 woningen (zie pag 4). Tot voor

kort was daar alleen het Hyde Park van ontwikkelaar Snippe ingetekend.

We spreken met Brans omdat voor dit stationsgebied een vernieuwend ontwikkelingsmodel is uitgewerkt door APPM en Stadkwadraat. Brans is de ambtelijk opdrachtgever daarvan.

Brans: "We zetten erop in om daar met spoed, in hoge kwaliteit, een gemengde stadswijk te realiseren. De kern moet worden: samenwerking." Er is versnipperd grondeigendom. Een deel is eigen grond gemeente, in het deelgebied Stationskwartier zijn enkele grote private eigenaren en in deelgebied Graan voor Visch Zuid tweehonderd kleine eigenaren.

"Voor dit gebied staat ons een model voor gebiedsontwikkeling voor ogen waarbij we publieke en private partners zoeken die zich langjarig willen verbinden aan het gebied; een commitment van 25 tot 40 jaar. Partijen die oog hebben voor place-making, die willen investeren in maatschappelijke voorzieningen, collectieve warmtevoorzieningen, mobiliteitshubs enzovoort.

Wat betreft het verdienmodel willen we 'het zoet en het zuur' mengen, door verevening tussen locaties én tussen grex (grondexploitatie) en vex (vastgoedexploitatie), zowel in de realisatiefase als gedurende de gebruiksfase.

'Een spoedig besluit over het doortrekken van de metro zou het gebied direct aantrekkelijker maken'

We laten ons daarbij inspireren door goede voorbeelden van gebiedstransformatie. In Nederland vinden we die in Amsterdam maar ook bij projecten als Strijp S (Eindhoven), Kanaalzone (Utrecht) en Binckhorst (Den Haag) en in het buitenland Kopenhagen en Wenen."

GRIP OP GROND

"Woningen lijken primair een financieel product geworden. In het verleden zijn perverse winsten geboekt door grondspeculanten en andere snelle jongens. Ik gun iedereen een gezond rendement, maar vaak komt bij gebiedsontwikkeling de grootste waardesprong in de verkeerde zakken terecht, althans niet ten goede aan de maatschappij of de nieuwe wijk. Ons grootste voordeel was dat dit gebied - behalve de zone waar Hyde Park wordt gebouwd - nog niet was opgenomen in de Monitor Plan capaciteit. Marktpartijen hadden daardoor geen posities ingenomen. In maart heeft Haarlemmermeer de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) op het hele plangebied gevestigd. Hier waren we er op tijd bij en kan de gemeente dus - als het lukt voldoende kavels aan te kopen - beter sturen op het verwezenlijken van haar wensen en idealen."

Een van die wensen - in lijn met het programma van minister De Jonge - is het realiseren van vooral betaalbare koop- en huurwoningen. Een opvallend voornemen in de plannen voor het stationsgebied is om daartoe coöperaties op te richten. Dat werkt

zo: de gemeente verwerft grond en geeft die uit aan een partij die zich verplicht 25 jaar in het gebied te blijven. Die 'coöperatie' kan woningen verhuren of verkopen volgens een model van maatschappelijk gebonden eigendom (een soort KoopGarant-regeling). Brans: "Een beetje het Weense model. Als je veel betaalbare woningen wilt bouwen kom je snel bij een dergelijk concept uit."

De sleutel ligt volgens hem bij een goede samenwerking tussen alle publieke en private partijen. Niet alleen bij de ontwikkeling, maar ook bij het beheer en de exploitatie. "Daardoor wordt het voor alle partijen bijvoorbeeld wel interessant om in een vroeg stadium te investeren in een hoogwaardig schoolgebouw. Omdat dit de potentie van het gebied vergroot."

METRO DOORTREKKEN

Het plan voor het stationsgebied wordt gesteund door alle publieke partijen uit de regio Amsterdam, de provincie en het Rijk. Maar daarmee is het geen gelopen koers. De huidige inflatie, de stijgende bouwprijzen en de oorlog in Oekraïne maken de keuze voor een dergelijk ontwikkelingsmodel niet per se makkelijker, beseft Brans. "Er zijn momenteel al heel veel onzekerheden voor marktpartijen."

Om snelheid te maken wil men geen kavels - zoals in Amsterdam - maar grote blokken in de markt zetten. Per wijk gaat het dan om 1.500 tot 2.000 woningen. Supervisie om een hoge stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen moet ervoor zorgen dat die in samenhang worden ontwikkeld.

Een spoedig besluit over het doortrekken van de metro naar Schiphol en Hoofddorp zou het gebied direct een stuk aantrekkelijker maken. Brans: "Vijf jaar geleden hebben we het Rijk al eens voorgerekend dat 80.000 woningen in de regio Amsterdam niet kunnen worden gebouwd omdat de bereikbaarheid niet is geregeld. Eigenlijk is er nog niet veel afgevinkt van dat lijstje. Overal - Vancouver, Wenen, Kopenhagen - zie je investeringen in infrastructuur voorafgaan aan succesvolle gebiedsontwikkeling. *Transport Orientated Development* wordt dat ook wel genoemd."

Beren op de weg zijn er nog te over. Het begint al met de aankoop van de grond. De gemeente heeft dan wel het voorkeursrecht gevestigd, maar kan en mag niet zelf die grote voorinvesteringen doen die met grondaankoop zijn gemoeid; de provincie en het Rijk proberen nu wegen te vinden om de gemeente bij te staan. Maar om "hoog over" vastgesteld beleid te vertalen naar de praktijk is niet een-twee-drie gedaan.

Brans: "En dat terwijl de druk om te bouwen hoog is. Ik begrijp iedereen, maar zo komen we er niet uit. Om het breder te trekken: we hebben onze hoogwaardige samenleving zo gecompliceerd gemaakt - met checks and balances, wet- en regelgeving, onderzoeken, procedures, aanbestedingen enzovoort, enzovoort - dat het uitermate lastig is geworden om snelheid te maken. In ieder geval niet de snelheid die de minister voor ogen heeft. ◻



Bouwkostenstijgingen zorgen op zijn minst voor vertraging

Rem op nieuwbouwambities?

Ontwikkelaars en corporaties weten in goede samenwerking met huisaanemers de bouw van nieuwe woningen gaande te houden. Maar voor hoe lang? Als de prijzen blijven stijgen, dan is op enig moment uitstel of afstel van projecten onvermijdelijk. Vooralsnog blijven de heimachines stampen. { Bert Pots }

☐ “ALSIK VANDAAG een aanneemovereenkomst zou kunnen sluiten voor de prijs van twee jaar geleden dan zou ik dat direct doen. In 2020 vonden we die prijs veel te hoog, maar inmiddels liggen de prijzen nog hoger.” Aan het woord is Nicole de Vrij, directeur ontwikkeling en zakelijk beheer van Eigen Haard. Zij ziet niet snel een einde komen aan de bouwkostenstijging: “We hebben onverminderd te maken met schaarste aan materialen, grondstoffen en bouw personeel.”

Bouwende partijen worstelen al jaren met toenemende materiaal- en personeelskosten. Dat bevestigt ook Eric Nagengast, directeur vastgoed van Rochdale. “Jaar op jaar stijgt de index. En de oorlog in Oekraïne maakt het alleen maar erger.”

Bouwkostenstijgingen treffen corporaties relatief harder dan andere ontwikkelaars. Nagengast: “We bouwen vaak met een speciale lage grondprijs. Dat betekent dat onze stichtingskosten in belangrijke mate worden bepaald door de bouwkosten.”

ZOEKTOCHT NAAR BESPARINGEN

Wat te doen? Rochdale is samen met zijn aannemers per project een zoektocht gestart naar mogelijkheden om te optimaliseren en te bezuinigen. Nagengast: “Dat zorgt bij veel projecten voor vertraging van zeker enkele maanden en voor versoering van projecten, maar op die manier kunnen we ons programma toch nog voortzetten.”

Nicole de Vrij:
"Eigen Haard heeft nog
geen projecten afgezegd,
maar dat moment komt
wel steeds dichterbij."



De Vrij doet bij Eigen Haard niet anders. "Wij willen mooie, duurzame gebouwen blijven maken die van toegevoegde waarde zijn voor een buurt. Maar wellicht kan een project bouwkundig slimmer in elkaar worden gestoken, waardoor onze rekening lager uitvalt. Soms ook zoeken we het in uitbreiding van het programma, want dan kunnen we de kosten over meer woningen verdelen."

'We beginnen nu niet op dure binnenstedelijke locaties aan nieuwe projecten'

AMSTERDAM: STAGNATIE BIJ TRANSFORMATIEPROJECTEN

Amsterdam lijkt op dit moment nog niet te worden geraakt door de stijgende materiaal- en personeelskosten bij de bouw van nieuwe woningen. Wel stagneert een aantal transformatieprojecten. Meerdere gebouweigenaren hebben de gemeente laten weten nieuwe afwegingen te willen maken.

De pas op de plaats heeft niet alleen te maken met toenemende bouwkosten. Ontwikkelaars aarzelen vanwege verslechterende marktomstandigheden: angst voor een economische recessie, stijgende hypotheekrentes en onzekerheid over de voornemens van de overheid om het middensegment in de vrije huurmarkt te reguleren. Daardoor is er volgens de gemeente Amsterdam een neiging om af te wachten.

De productie van nieuwe woningen ligt nog op schema. In de eerste helft van 2022 begon de bouw van 4.018 woningen, waarvan 2.218 huurwoningen voor het sociale en het middensegment. De planvoorraad voor de periode juli-december 2022 omvat nog eens 7.245 woningen, waarvan vijfduizend sociale en middeldure huurwoningen. Dat lijkt voldoende om tot een productie van 7.500 woningen te komen dit jaar.

Wethouder Reinier van Dantzig van Stedelijke Ontwikkeling houdt wel rekening met teruglopende cijfers. Voor sommige projecten zijn de vereiste vergunningen nog niet verleend of nog niet onherroepelijk en voor andere bouwprojecten hebben partijen de aanbesteding nog niet rond. "Woningbouw vindt plaats in onzekere economische omstandigheden. Het is voor alle betrokkenen een uitdaging om over voldoende personeel te beschikken om alle processen op tijd te kunnen doorlopen. Sterk gestegen bouwkosten en schaarste aan grondstoffen zorgen ervoor dat het voor ontwikkelaars heel lastig is een aanbesteding tijdig en succesvol af te ronden", aldus de wethouder in een brief aan de gemeenteraad. In deze fase zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente zeer beperkt. De afdeling Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam constateert verder de dat druk op grondexploitaties van ontwikkelende partijen toeneemt. Dat heeft overigens nog niet geleid tot teruggave van locaties aan de gemeente. En er zijn ook nog steeds voldoende inschrijvingen op nieuwe tenders.

Eigen Haard zet ook in op intensieve en langjarige samenwerkingsverbanden met aannemers. De corporatie heeft daarvoor vorig jaar drie bouwbedrijven gecontracteerd. "Met hen hebben we afspraken over indexerende en onafhankelijke toetsing van bouwkosten gemaakt. Met die partners komen we op dit moment nog tot nieuwe overeenkomsten. Kortgeleden hebben we een eerste realisatieovereenkomst afgesloten. Hillen & Roosen bouwt voor ons een project aan de Slotermeerlaan", aldus De Vrij.

GOEDE SAMENWERKING LOONT

Ymere werkt bij nieuwbouw- en renovatieprojecten al jaren nauw samen met een geselecteerde groep aannemers; in het jargon van Ymere zijn dat de 'co-makers'. "We streven in goede en slechte tijden naar goede samenwerking met onze partners. Vooraf hebben we met elkaar afspraken gemaakt over de marges. Na een project wordt standaard bekeken hoe hoog de kosten zijn en volgt eventueel een correctie. Die systematiek heeft in deze tijd een dempend effect op de stijging van onze bouwkosten", aldus een woordvoerder.

Stijgende materialenprijzen horen in de werkwijze van Ymere tot het bedrijfsrisico van de aannemer. Alleen onder bijzondere, externe omstandigheden kan daarover opnieuw worden onderhandeld. "Na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn de staalprijzen sterk gestegen. Door stijgende energieprijzen worden stenen extreem duurder en stijgt de prijs van heipalen. Daar praten we dan wel met elkaar over."

Bouwer Dura Vermeer zit aan de andere kant van de tafel. "Door stijgende bouwkosten komt het voor dat het definitieve ontwerp van een project tien procent duurder uitvalt. Dat betekent dat we samen op zoek moeten naar alternatieven en dat je als aannemer met creatieve oplossingen moet komen. We werken veelal voor vaste klanten; we koesteren die relaties. Doorgaans lukt het om een oplossing te vinden, maar dat vraagt tijd. Vertraging in de uitvoering is dan onvermijdelijk. En lukt het niet, dan is zo'n project - vaak gaat het om opdrachten van commerciële ontwikkelaars - voorbij", aldus een woordvoerder.

INDUSTRIEEL BOUWEN

De introductie van industriële bouwprocessen moet helpen om de stijging van de bouwkosten te beperken. Feike Siewertsz van Reesema, directeur-eigenaar van Waterland Real Estate, doet daar ervaring mee op bij de ontwikkeling van het Zaanse Kwartier in Zaanstad. Op het terrein van de vroegere meelfabriek van Meneba verrijzen meer dan zeshonderd woningen.

Met de gemeente Zaanstad is een bouwprogramma afgesproken met sociale huurwoningen voor Parteon en WormerWonen, betaalbare koopwoningen (BKZ), huurwoningen voor het middensegment en een relatief gering aantal dure huur- en koopwoningen.

Aan die afspraken hoeft volgens hem niet te worden gemorreld. "Wij hebben geruime tijd geleden bouwbedrijf Van Wijnen bij ons project betrokken. Zij zijn erg actief op het gebied van modulaire woningbouw. Hun FijnWonen-programma uit de nieuwe fabriek in Heerenveen maakt het mogelijk de bouw van het Zaans Kwartier betaalbaar te houden."

Maar de onzekerheid over de bouwkosten maakt Van Reesema wel voorzichtig bij het aangaan van nieuwe verplichtingen. "We beginnen op dit moment niet op dure binnenstedelijke locaties aan nieuwe projecten. Daarvoor is de onzekerheid op de bouwmarkt te groot. En dat gaat het niet alleen om hoge materiaal- en personeelskosten. Rentes stijgen. Beleggers verkeren in onzekerheid over de regulering van huren in het middensegment. Al die factoren tezamen maken dat we op dit moment heel voorzichtig opereren."

VERTRAGINGEN VERWACHT

De bouwkostenstijging en vele onzekerheden werpen ook bij de corporaties hun schaduw vooruit op toekomstige projectontwikkeling, bevestigt Nagengast. "Het hoge prijspeil heeft effect op onze hele projectenportefeuille. Als de bouwkosten zo hoog blijven of nog hoger worden, dan is het maar zeer de vraag of we over twee of drie jaar de projecten die nu in voorbereiding zijn kunnen betalen. Heeft het dan zin om stug door te gaan met tekenen en rekenen? Dan is het wellicht beter terug te gaan naar de gemeente om voor die projecten een andere, goedkopere, opzet te zoeken. Vertraging is dan onvermijdelijk."

Of erger? Nagengast: "Als alles duurder wordt, dan passen er simpelweg minder projecten in onze begroting. We kunnen de begroting verruimen door meer te lenen. Dat doen we ook, maar daar zit een limiet aan. Geld wordt bovendien duur-



Eric Nagengast (Rochdale): "Als alles duurder wordt, dan passen er simpelweg minder projecten in onze begroting."

der en huren stijgen marginaal. We naderen daarvoor steeds sneller de grens van ons kunnen. En de prijzen worden misschien wel zo hoog dat we te maken krijgen met 'verliesgevende projecten'. Kunnen we ons dat permitteren? We hebben nog nergens de stekker uitgetrokken, maar onze financiële mogelijkheden zijn niet oneindig."

AFZEGGINGEN DICHTERBIJ

De Vrij herkent dat mechanisme. "Als die prijsstijgingen de komende jaren doorgaan dan wordt het ook voor ons ingewikkeld. We hebben bij Eigen Haard toch al vaak te maken met relatief dure binnenstedelijke bouwprojecten."

We willen doorbouwen, we willen mensen een kans op een huis geven, maar we kunnen de begroting niet eindeloos oprekken. Ergens houdt het op, ook omdat onze opbrengsten niet of nauwelijks stijgen. We hebben nog geen projecten afgezegd, maar dat moment komt wel steeds dichterbij." ▢

MEERDERE FACTOREN VOOR STIJGENDE BOUWKOSTEN

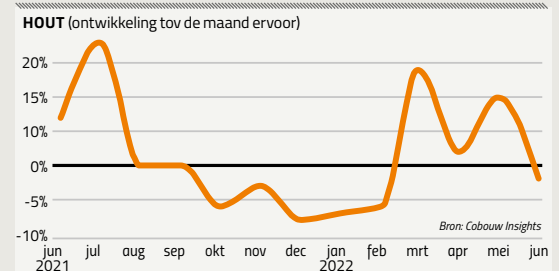
De bouwsector kampt met stijgende kosten van materialen, grondstoffen en personeel. In het eerste kwartaal van dit jaar stegen de bouwkosten gemiddeld met 15 procent ten opzichte van een jaar eerder. Vooral producten van hout en staal stegen sterk in prijs. De oorlog in Oekraïne speelt daarbij een rol; fabrieken zijn stilgelegd omdat de werknemers naar het front zijn vertrokken.

Naast de gebrekkige beschikbaarheid van materialen spelen hoge energielasten een rol. Niet alleen de productie van staal en aluminium vraagt veel gas; ook de prijs van stenen, glas en isolatiematerialen wordt beïnvloed door de hoge gasprijzen.

Toch zijn de staalprijzen deze zomer alweer flink gezakt. Er komt meer staal uit China en Canada. Maar het totaalbeeld blijft onzeker, zo concluderen specialisten van Rabobank, en de prijzen voor bouwmaterialen liggen voorsnog ver boven het niveau van ruim een jaar geleden.

Ook arbeid wordt steeds duurder. Dat heeft onder meer te maken met gebrek aan personeel in de bouw- en installatiewereld. Veel vacatures zijn moeilijk vervulbaar en de instroom van bijvoorbeeld mbo'ers is structureel te laag. Door die krapte stijgen de kosten van bijvoorbeeld installatiewerk. Hoge arbeidskosten lijken blijvend. De huidige hoge inflatie vergroot de druk om lonen verder te verhogen.

GRILLIGE PRIJSONTWIKKELINGEN



Tegen toestroom buitenlandse studenten valt niet op te bouwen

'Kom niet als je geen kamer hebt'

Het aandeel buitenlandse studenten is de afgelopen jaren onevenredig toegenomen. De nadelen daarvan, onder andere voor de woningsector, worden steeds duidelijker. Universiteiten zeggen de toestroom wel af te willen remmen, maar stellen dat alleen Den Haag daarvoor de gereedschappen kan leveren. Minister Dijkgraaf heeft inmiddels toegezegd dat hij daar volgend jaar mee komt. { Janna van Veen }

UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

74 bacheloropleidingen waarvan 28 met voertaal Engels

251 masteropleidingen waarvan 180 met voertaal Engels

VIJFTIEN JAAR GELEDEN werden universiteiten en hogescholen vanuit de landelijke politiek opgeroepen meer te doen aan internationalisering om de innovatie- en kenniseconomie een boost te geven. Veel vakgroepen zagen zelf overigens ook voordelen, al was het maar om hun studentenpopulatie op peil te houden dan wel te laten groeien.

Wervingscampagnes en een exploderend aanbod aan Engelstalige opleidingen wierpen vervolgens hun vruchten af: inmiddels komt bijna 15 procent van de studentenpopulatie uit het buitenland (peildatum 31-12-2021). De grootste groep komt uit landen van binnen de EU en dan met name uit Duitsland en Spanje. Van buiten de EU zijn het vooral studenten uit China en India.

In de komende zeven jaar wordt een groei van 34 procent van de internationale diplomastudenten verwacht ten opzichte van een groei van 8 procent van Nederlandse studenten.

Inmiddels legt die toestroom van internationale studenten niet alleen extra druk op de woning-

markt, maar ook op de kwaliteit van het onderwijs en de kansen van Nederlandse studenten. Europese studenten hebben wettelijk dezelfde rechten als Nederlandse. Vijf jaar geleden trokken de Amsterdamse onderwijsinstellingen dan ook aan de bel bij het ministerie met de vraag om gereedschappen om het aantal internationale studenten te kunnen sturen. Tot nu toe kregen ze nul op het rekest. Maar in september volgde een koerswijziging. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 stond de aankondiging dat minister Dijkgraaf begin volgend jaar met instrumenten komt waarmee onderwijsinstellingen de instroom kunnen sturen. Welke dat zijn is nog onduidelijk.

MINDER ENGELSTALIG?

Amsterdam is bij uitstek populair. De Universiteit Amsterdam bood vorig jaar onderwijs aan ruim 41.000 studenten waarvan ongeveer 30 procent uit het buitenland. Woordvoerder Annelies van Dijk noemt het 'balen' dat minister Dijkgraaf eerder de

'ALLEEN VOOR NEDERLANDS SPREKENDEN'

Buitenlandse studenten hebben niet alleen last van de krappe woningmarkt; ze ervaren ook vaak discriminatie. Bovendien worden ze vaker het slachtoffer van malafide huisbazen.

De Spaanse Camila studeerde vorig jaar sociale wetenschappen aan de UvA. In september 2021 vond ze met moeite een kamer van tien vierkante meter in Amsterdam voor vijfhonderd euro per maand. Afgelopen april kreeg ze ineens te horen dat haar huurcontract niet werd verlengd. Camila: "Ik kon niet blijven omdat de woning werd gerenoveerd. Ik moest er per direct uit en kreeg mijn borg van vijfhonderd euro niet terug; ik had geen poot om op te staan. Met veel moeite heb ik voor de laatste maand een kamer in Utrecht gevonden en heb mijn eerste jaar in elk geval kunnen afronden."

Camila keerde voor de zomermaanden naar Spanje terug. Ze speurde vanaf daar dagelijks alle websites af naar woonruimte in Amster-

dam. "Met de Facebookgroepen ben ik gestopt want daar kreeg ik voortdurend seksuele toespelingen en verzoeken om foto's van mezelf. En wanneer ik reageerde via de officiële websites kreeg ik meestal geen antwoord."

Volgens de studente wordt er openlijk gediscrimineerd door zowel officiële agentschappen als medestudenten die een kamergenoot zoeken. "Ze zetten in hun advertenties expliciet dat ze geen buitenlandse studenten willen. Of er staat 'alleen voor Nederlands sprekkenden'."

Camila vindt dit allemaal zeer frustrerend en stressvol. "Ik wil plannen kunnen maken voor de toekomst maar dat is op deze manier onmogelijk. Ik wil dolgraag mijn studie afronden aan de UvA. Ik zit nu voorlopig in een hostel en zoek van daaruit verder. Als ik nu opgeef ben ik een heel studiejaar én veel geld kwijt."



Extra slaapplekken in Universitair Sportcentrum tijdens de entreweek

Wet Taal en Toegankelijkheid waarmee sturing van de instroom wettelijk geregeld kon worden *on hold* zette, al was er volgens haar wel wat op af te dingen. Van Dijk: “In die wet is bijvoorbeeld opgenomen dat er een rem mag worden gezet op de Engelstalige tracks van opleidingen. Maar zo’n numerus fixus treft ook de vele Nederlandse studenten die een Engelstalige opleiding willen volgen.”

Toch lijkt het aanbieden van twee ‘tracks’ waarvan één Nederlandstalige een relatief eenvoudige manier om de kansen voor Nederlandse studenten te vergroten zonder bestaande wetgeving te overtreden. Daar is nog een andere goede reden voor. Ingmar Visser, onderwijsdirecteur en docent aan de faculteit psychologie, waarschuwde eerder in Het Parool dat de Nederlandse gezondheidszorg in de knel komt: “Een deel van het beroepenveld is gekoppeld aan Nederland. Je hebt mensen nodig die klinische psychologie in het Nederlands kunnen praktiseren.” Om die reden is de studierichting Pedagogiek bij de UvA wel grotendeels Nederlandstalig gebleven. Van de 517 eerstejaarsstudenten psychologie bij de UvA kwamen er vorig jaar 363 uit het buitenland; bij Pedagogiek een klein aantal.

Overigens heeft minister Dijkgraaf bij de presentatie van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting op 8 september toegezegd dat hij begin volgend jaar met instrumenten komt waarmee onderwijsinstellingen de internationale instroom kunnen begrenzen.

Van Dijk benadrukte eerder tegen NUL20 dat de UvA geen ambitie heeft verder te groeien. “Inmiddels hebben we de grens wel bereikt maar het einde van de groei is nog niet in zicht.”

STUDENTENHUISVESTERS

Buitenlandse studenten vinden huisvesting via commerciële partijen als Student Experience en The Student Hotel, andere particuliere aanbieders en studentenhuisvesters als DUWO en Lieven de Key. Beide woningcorporaties stellen de VU en

Van de 517 eerstejaars psychologie kwamen er 363 uit het buitenland

UvA jaarlijks wooneenheden voor internationale studenten beschikbaar, voor de UvA zijn dat er zo’n drieduizend, waarvan zeshonderd voor de HvA. Die worden via loting verdeeld. Maar daarvoor waren dit jaar al 4.600 aanmeldingen. Van Dijk: “De afgelopen jaren hadden we een aantal noodopvanglocaties achter de hand zoals vakantiehuysjes en ‘kamers’ in de leegstaande Bijlmerbajes. Maar dat soort locaties zijn nu niet beschikbaar, ook al omdat de toeristen weer terug zijn.”

Met wervingscampagnes zijn de onderwijsinstellingen jaren terug al gestopt. En sinds dit voorjaar worden internationale studenten na hun aanmelding gewaarschuwd om vooral niet naar



Amsterdam te komen wanneer ze geen huisvesting hebben geregeld.

Of dit werkt is nog niet duidelijk. Pas in oktober is bekend hoeveel nieuwe studenten zich uiteindelijk hebben ingeschreven voor dit studiejaar.

'NO ROOM FOR US'

Ook studentenvakbond ASVA wordt overstelpd met vragen van met name internationale studenten over woonruimte. Woordvoerder Job Vermaas: "Op onze website staan allerlei links naar bureaus voor kamerbemiddeling, maar het aanbod is lang niet voldoende. Ook wij adviseren studenten inmiddels om niet naar Amsterdam te komen zolang ze geen woonruimte hebben."

Volgens Vermaas moeten de universiteiten de groei een halt toeroepen. Verder moet er veel meer

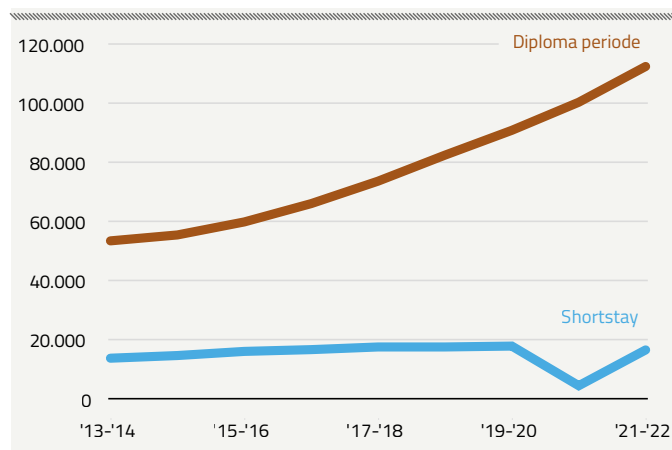
permanente huisvesting worden gerealiseerd. Daar ligt ook een verantwoordelijk voor de onderwijsinstellingen. Vermaas benadrukt dat er structurele oplossingen moeten komen. "Het afgelopen decennium is er

relatief veel tijdelijke studentenhuishuizing gerealiseerd."

De ASVA kan studenten soms uit de brand helpen. Zo worden er plekken in hostels van Stayokay geregeld zodat ze niet op straat komen te staan. Vermaas: "Ook hebben we samen met de studentenbond van de VU de website *No room for us* opgezet. Daarmee koppelen we woningzoekende studenten met mensen die een kamer of desnoods als noodoplossing een bank vrij hebben. We maken daarvoor reclame via buurtkrantjes. Verder geven we anti-leegstands subsidie; studenten die willen kraken krijgen honderd euro om

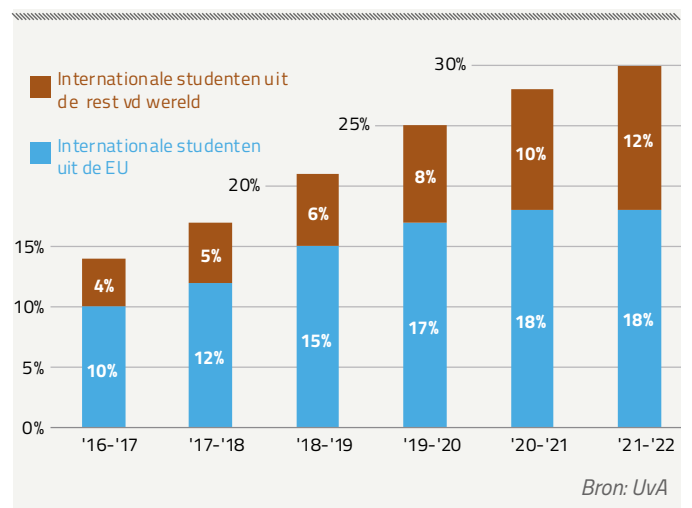
Entreeweek, de Universiteit van Amsterdam

GROEI INTERNATIONALE STUDENTEN IN NEDERLAND



Bron: Kences. In de coronaperiode '20-21 bleven vooral shortstay-studenten, die bijvoorbeeld een programma voor een semester volgen, weg.

AANDEEL INTERNATIONALE STUDENTEN BIJ DE UVA



Bron: UvA

een al langer leegstaand pand een beetje leefbaar te maken.”

EEN DERDE KAMERS NAAR INTERNATIONALE STUDENTEN

Volgens een rapport van Kences, het kenniscentrum van studentenhuisvesters, was het kamer tekort vorig jaar in Amsterdam al opgelopen tot ruim vijfduizend.

Studentenhuisvester DUWO merkt dat de woningnood onder buitenlandse studenten verder oploopt. Woordvoerder Gijsbert Mul: “We krijgen steeds meer verzoeken van onderwijsinstellingen voor extra kamers. Ook zien we de afgelopen jaren het aantal aanmeldingen van internationale studenten op de site Room.nl toenemen.”

Het beleid van Lieven de Key en DUWO is om maximaal een derde van hun woningen aan buitenlandse studenten te verhuren. DUWO heeft sinds kort iets bedacht om deze doelgroep op weg te helpen aan het begin van het studiejaar. Mul: “Studenten die voor langer dan een jaar naar Nederland komen, kunnen van juni tot en met september voorrang krijgen op tijdelijke woonruimte. De gedachte daarachter is om die groep in die periode de tijd te geven om woonruimte te zoeken voor de rest van hun studiejaar.”

De sociale huisvester streeft naar een eerlijke balans tussen de doelgroepen. Mul: “Daar wordt rekening mee gehouden bij elk nieuw project dat we realiseren. We vinden het terecht dat een zekere voorrang wordt gegeven aan internationale studenten omdat huisvesting letterlijk de toegangspoort is tot de opleiding. We hebben echter ook een verplichting richting Nederlandse studenten, zowel uit de Amsterdamse regio als elders in het land. ▫

BOUWPLANNEN STUDENTENHUISVESTERS

Op 8 september presenteerde het kabinet samen met andere partijen het Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022-2030. Met dit actieplan willen de partijen 60.000 betaalbare studentenwoningen toevoegen in acht jaar. Welke invloed dat heeft op bouwplannen in de regio Amsterdam is nog niet bekend. Een eerdere inventarisatie van NUL20 leverde dit op:

Lieven de Key heeft de afgelopen jaren duizenden tijdelijke en permanente studentenwoningen opgeleverd. Deze **4.500** permanente studenten/jongerenwoningen heeft de corporatie nog in aanbouw of in ontwikkeling:

2022 **1.156**
2022 t/m 2025 **3.425**

DUWO kreeg een grote tegenslag toen de Raad van State een streep zette door de uitbreiding van Uilenstede met 1.500 wooneenheden op het bedrijventerrein Kronenburg. Het enige grote bouwplan van DUWO in Amsterdam is in de nieuwbouwwijk **Sluisbuurt** met **770** wooneenheden (vermoedelijke bouwstart eind dit jaar). Kleinere initiatieven zijn er op de Zuidas en Zeeburgerpad. Verder zoekt DUWO het (noodgedwongen) buiten Amsterdam, zoals in:

Almere: 1.250 - 1.750 wooneenheden

Hoofddorp: 550 en **Haarlem: 250**.

BIJ WIE HUREN STUDENTEN?

	21-'22
Particuliere verhuur	46%
Kences-studentenhuisvesters	22%
Andere corporatie	18%
Informeel	10%
Koop	4%

Bron: Kences LMS 2022

ADITI UIT INDIA HAD GELUK

Aditi Bhangale uit India startte onlangs haar tweede jaar Pedagogiek aan de UvA. Voor het eerste studiejaar had ze een woning via het huisvestingsprogramma van de universiteit. Maar dat is altijd voor één jaar. Het contract liep 15 augustus af. “Ik heb heel veel geluk gehad: ik vond al vrij snel via Facebook een kamer in stadsdeel Zuidoost. Ik deel daar een appartement met drie andere studenten.” Haar nieuwe huurcontract ging al op 1 juli in. “Dat betekende dat ik twee maanden dubbele huur moest betalen maar dat had ik er graag voor over. Ik heb echt in angst gezeten of ik wel op tijd een kamer zou vinden want momenteel is dat bijna onmogelijk.” Bhangale betaalt nu zeshonderd euro kale huur per maand. “Dat is veel geld maar het is niet anders. En ook als het me niet gelukt was om op tijd woonruimte te vinden, was ik toch hier gebleven. Dan had ik een kamer in een hostel gezocht. Ik wil echt heel graag in Amsterdam blijven en ga als het aan mij ligt ook promoveren bij de UvA.”

Volgens Bhangale wordt het steeds lastiger om woonruimte te vinden en dat komt volgens haar niet alleen door de wooncrisis. “Op Facebook staat vaak een opmerking dat internationale studenten niet hoeven te reageren. En op officiële sites van bijvoorbeeld makelaars wordt vaak aangegeven dat studenten in het algemeen niet welkom zijn. Het is raar dat dat zomaar mag.”



Zomer in de stad



Joost Klein Breteler doet zijn dagelijkse ronde met de vuilnisgrijs in Geuzenveld, 11 augustus, 9.57 uur



Armand tijdens de weekmarkt Reigersbos bij de Snellerwaardgracht in Reigersbos, Zuidoost, 10 augustus, 9.56 uur

Het is weer voorbij. De lange hete droge zomer. Hoe kwam de individuele stedeling de zomer door?



Doenja, na afloop van yogales op een dukdalf aan het Noordhollandsch Kanaal bij de Buiksloterweg, 9 augustus, 11.35 uur



Doralice Covelli, student social work aan de HVA, begeleidt aankomende eerstejaars studenten tijdens de introductieweek, Andreas Bonnplein, 31 augustus, 13.46 uur



Fleur, student politicologie, in de metro lijn 51, 31 augustus, 14.16 uur



Halima, Oosterpark, augustus



Oesha, Stadspark Hoofddorp, 31 augustus, 17.15 uur



Theo Hans Bruis zit in het afgeschermd terras van de locatie Meer en Oever van Amsta ouderenzorg, alwaar hij tijdelijk verblijft, 11 augustus, 10.47 uur



Bodien Curiël, student social work aan de HVA, begeleidt aankomende eerstejaars studenten tijdens de introductieweek, Andreas Bonnplein, 31 augustus, 13.44 uur



Daniel Beijck uit Noordwijkerhout op zijn favoriete plek om te vissen, op een aanlegsteiger aan de De Ruijterkade, 9 augustus, 10.28 uur

NUL20-fotograaf Nico Boink doorkruiste de hoofdstad en eindigde in Hoofddorp.



Doryan Deneux, student klimaattechniek in Rouen (Fr), op het Oosterdok bij de ingang van Nemo, 9 augustus, 9.39 uur



Emma, Zuider IJdijk, 31 augustus, 19.49 uur



Abe van Alphen, roepnaam Metro, aan het werk in het Kruidentuintje Anton de Kom aan het Gulden Kruispad, Zuidoost, 10 augustus, 11.51 uur



Lalit Singh, sinds 1995 woonachtig in Amsterdam, aan het Ravenswaai pad hoek Snellerwaardgracht in Reigersbos, Zuidoost. 10 augustus, 9.33 uur

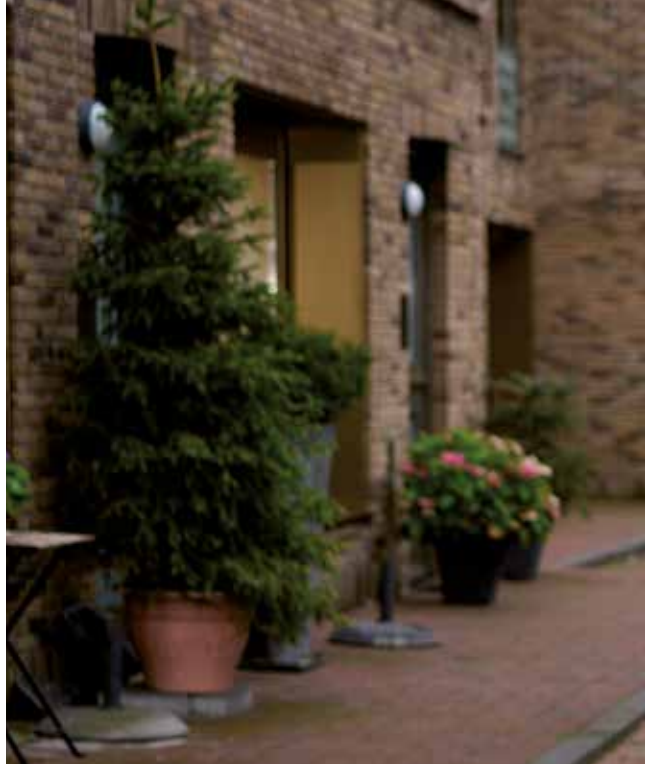


Thom Otte woont in de binnenstad, maar komt regelmatig met de fiets naar de Bogortuin op het Java-eiland om er te zwemmen en te zonnen, 23 augustus, 14.56 uur



Tumani Sheriff, Raadhuisplein, Hoofddorp, 31 augustus, 16.40 uur

Corporaties hebben met VNG, provincies en Rijk 'Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting' gemaakt. Aedes-voorzitter Martin van Rijn over de terugkeer van volkshuisvesting en de zegeningen van regie door het Rijk. "Gemeenten zonder trek in meer sociale woningbouw, die moeten maar trek maken." { Bert Pots }



Interview: Martin van Rijn over de terugkeer van de volkshuisvesting

'Deze afspraken zijn van

AEDES, WOONBOND, VNG, Ipo en het Rijk hebben nationale prestatieafspraken gemaakt. U sprak daarbij over een 'historisch akkoord'. Vanwaar zulke grote woorden?

"We komen uit de tijd van de Verhuurderheffing met daardoor beperkte investeringsmogelijkheden voor onze corporaties. En veel wettelijke beperkingen. Corporaties werden lange tijd niet meer gezien als belangrijk voor de oplossing van het woningtekort. De nationale prestatieafspraken markeren een ommekeer. Het feit dat er weer ruimte komt voor volkshuisvesting, dat maakt het tot een akkoord van historische betekenis."

Corporaties hebben in die afspraken nog zes jaar de tijd om een einde te maken aan woningen met E-, F-, en G-labels. Amsterdamse corporaties hebben nog 25.000 van dergelijke woningen en nagenoeg evenveel woningen met een D-label. Dat duurt met de huidige energielasten toch veel te lang?

"De hoge lasten van dit moment vragen niet alleen om isolatiemaatregelen, maar ook om andere vormen van financiële ondersteuning. Corporaties doen dat ook door de huren te matigen. Het klopt dat er nog het nodige moet gebeuren; er moeten nog 828.000 corporatiewoningen worden verduurzaamd en verbeterd. Dat vraagt een investering van meer dan 30 miljard euro en dat gaat niet van de ene op de andere dag. De afspraken maken duidelijk wat ons de komende jaren te doen staat."

"Zoals we met de prestatieafspraken ook een degelijk verhaal hebben gecreëerd over het volkshuisvestingsbeleid voor de komende tien jaar op gebied van investeringen in nieuwbouw en leef-

baarheid en matiging van de huurontwikkeling. Niet met beleid van de korte adem, maar met een doordacht langetermijnperspectief voor de volkshuisvesting. We hopen ook dat door dat perspectief de motor nog harder gaat draaien."

HUURVERHOGINGEN

Afschaffing van de Verhuurderheffing levert jaarlijks 2 miljard euro op. Is simpel gezegd de helft voor investeringen en de andere helft voor huurmatiging?

"Toekomstige huurverhogingen worden gekoppeld aan de loonontwikkeling. Ook wij hebben geconcludeerd dat de oude koppeling aan de inflatie tot torenhoge huren zou leiden. Koppeling aan de loonontwikkeling pakt voor de huurders beter uit, al kost dat de corporaties veel geld. Daarmee gaan we echt tot de grenzen van ons kunnen."

Dan de andere miljard euro voor investeringen. Woningcorporaties bouwen tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 huurwoningen voor het middensegment, lezen we. Maar is dat haalbaar? De bouwproductie valt historisch gezien veelal lager uit.

"Hoe ver kijken we terug? In mijn tijd bij het ministerie van VROM haalden we een bouwprogramma van 100.000 woningen per jaar. De omstandigheden zijn nu anders. We moeten met veel meer zaken rekening houden; neem de energietransitie of de gevolgen van klimaatverandering. Vroeger was ruimtelijke ordening het gevecht om de ruimte: hoeveel ruimte voor wonen, voor landbouw en bedrijvigheid, voor infrastructuur. Nu gaat het erom met veel partijen gebiedsgericht tot

NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Forse huurmatiging.

Drie jaar lang beperking huurstijging. Huren stijgen minder hard dan lonen. Huurders met lage inkomens (120 procent sociaal minimum) krijgen huurverlaging naar 550 euro.

Verdubbeling woningbouw.

Corporaties bouwen tot en met 2030 250.000 sociale en 50.000 middenhuurwoningen.

Versnelde verduurzaming.

Huren niet verhoogd na isolatie. In 2028 geen sociale huurwoningen meer met E-, F- en G-label.

Impuls leefbaarheid.

50.000 geclusterde woningen voor ouderen. In 2026 geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.



historische betekenis'

totaaloplossingen te komen. Dat maakt woningbouw veel ingewikkelder. Bovendien is kennis en kunde schaars. Nieuwe vormen van samenwerking tussen private partijen en overheid zullen ons moeten helpen de uitvoering te versnellen. Daar wordt ook wel naar gezocht.”

LOCATIES, LOCATIES

Individuele corporaties wijzen vaak op gebrek aan bouwlocaties.

“We staan voor een spannend moment. Provincies moeten uiterlijk op 1 oktober laten zien waar welke aantallen woningen wanneer kunnen worden gebouwd. Daar zitten wij bovenop. We kunnen onze prestatie alleen maar leveren als er voldoende locaties voorhanden zijn. De minister heeft beloofd daar regie op te voeren en daar houden wij hem aan.”

Sommige gemeenten hebben geen trek in meer sociale woningbouw...

“Dan maak je maar trek. De grootste verdienste van deze operatie zou wel eens kunnen zijn dat de neuzen dezelfde kant op staan. En dat het Rijk weer de regie neemt. Natuurlijk moeten we oog houden voor verschillen tussen regio's en natuurlijk hebben we nog veel met elkaar te bespreken, maar dit is nodig.”

Het is nog maar de vraag of dit kabinet de eindstreep haalt. Bevindt de terugkeer van de volkshuisvesting zich wel in veilige haven?

“We hebben simpelweg meer (sociale huur)woningen nodig, we moeten ons aanpassen aan klimaatverandering, we moeten blijven investeren in leefbaarheid, en betaalbaarheid zal altijd een issue

zijn. Een andere politieke constellatie zal niet tot een andere agenda leiden, die is er gewoon.”

NEP SOCIALE HUUR

Aedes pleit ook voor een nieuwe definitie van sociale huur. Welke?

“Er is niks mis mee dat andere partijen sociale huurwoningen bouwen, maar veel van die wonin-

'Geen trek in sociale woningbouw? Dan maak je maar trek'

gen verdwijnen na een paar huurverhogingen uit het sociale segment. Wij noemen dat 'nep sociale huur'. Daarom vragen wij om een scherpere definitie. Met eeuwig sociale huur, aansluiting bij de woonruimteverdeling en passend verhuren.”

Wat is er mis met de voorstellen van de minister voor wijziging van de huurtoeslag en introductie van normhuren?

“Wij hebben grote twijfels en aarzelingen bij die voorstellen. De huidige huurtoeslag sluit goed aan op wat mensen aan huur kunnen betalen. De overstap naar normhuren pakt voor huurders soms gunstig, maar ook vaak ongunstig uit. Driehonderdduizend huurders zouden er op achteruitgaan, maar dat zijn mensen met een laag inkomen die er niet veel bij kunnen hebben. We zijn dus niet voor die beweging en dat hebben we laten weten ook. En als die wijziging leidt tot inperking van onze investeringsruimte, dan zullen we opnieuw over de Nationale Prestatieafspraken moeten praten.” □

MARTIN VAN RIJN

Martin van Rijn (66) is sinds twee jaar voorzitter van Aedes. In 2020 was hij tijdelijk minister van Medische Zorg en Sport. En van 2012 tot 2017 was hij staatssecretaris van VWS (Rutte II). Daarvoor was hij CEO van pensioenuitvoerder PGGM en topambtenaar op diverse departementen, waaronder plv. directeur-generaal van Volkshuisvesting (1995-2000) op het ministerie van VROM. Hij is lid van de PvdA.



Bewoners Dichtersbuurt kiezen voor sloop

✚ Bewoners van de Dichtersbuurt in Amsterdam Nieuw-West kiezen voor sloop en nieuwbouw van hun buurt in plaats van renovatie. Dat blijkt uit een enquête onder de huurders van Eigen Haard en Stadgenoot.

"Veel bewoners van de Dichtersbuurt zijn niet tevreden over de kwaliteit van hun woning. Ze vinden de woningen te klein en hebben last van kou, tocht, vocht en geluidsoverlast. Zij kiezen nu voor een ingrijpende stap: sloop. Door de huizen te slopen, krijgt de buurt niet alleen meer woningen maar ook meer verschillende soorten woningen. Bovendien wordt de openbare ruimte opgeknapt. De Dichtersbuurt krijgt een kwaliteitsimpuls van jewelste", aldus wethouder Van Dantzig van Stedelijke Ontwikkeling.

De Dichtersbuurt telt nu 426 sociale huurwoningen. Dat aantal komt terug in de nieuwbouw. Maar er komen ook nog 212 middeldure huurwoningen en 212 koopwoningen bij.

Verduurzaming van 935 woningen in Holendrecht

✚ In Holendrecht, Amsterdam Zuidoost worden 935 woningen verduurzaamd van energielabel E en C naar label A. Het gaat om een gezamenlijk project van 235 particuliere eigenaren en woningcorporatie Eigen Haard, bij complexen waar huurders en kopers door elkaar wonen. 235 van de 935 woningen zijn in handen van particulieren.

De operatie in Holendrecht kost 42 miljoen euro, zo'n 45.000 euro per woning. Om dat bedrag te kunnen ophoesten hebben de VvE's een lening van 27 miljoen afgesloten bij het Nationaal Warmtefonds. Daarnaast maken de VvE's nog gebruik van gemeentelijke subsidies.

Alle woningen krijgen nieuwe kunststof kozijnen met HR+++ glas en - voorzover van toepassing - bodemisolatie en dakisolatie. Daarnaast worden de ventilatiesystemen verbeterd, zonnepanelen op het dak gelegd en wordt klein onderhoud uitgevoerd en de dakbedekking vervangen.



Ymere versnelt verduurzaming tochtige woningen

✚ Woningcorporatie Ymere versnelt de verduurzaming van woningen met een E-, F- of G-label. Jaarlijks worden 600 extra woningen verbeterd. De versnelde verduurzaming vraagt een jaarlijkse investering van bijna 40 miljoen euro. Die ruimte heeft Ymere nu door het wegvallen van de verhuurderheffing, aldus bestuursvoorzitter Erik Gerritsen. De snelheid van het isolatieprogramma wordt volgens hem nu vooral bepaald door de beschikbaarheid van vakmensen en bouwmaterialen.

Ymere heeft nog zo'n 8.000 woningen met een slecht energielabel, met name Amsterdam en Haarlem. Daarbij zitten zo'n 1.400 moeilijke gevallen, vooral oude panden met monumentstatus.

Meer 'eigen inwoners eerst'

✚ Minister De Jonge wil gemeenten meer ruimte geven om eigen inwoners aan een woning te helpen. Daartoe wordt de Huisvestingswet aangepast.

Gemeenten kunnen nu al de helft van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen op basis van een regionale economische of maatschappelijke binding. En daarbinnen mocht maximaal de helft (25 procent van het totaal dus) worden toegewezen aan eigen inwoners. De Jonge wil gemeenten straks de mogelijkheid geven de helft van alle vrijkomende huur- en koopwoningen met voorrang toe te wijzen.

Het meest controversiële onderdeel van het wetsvoorstel is dat gemeenten inwoners ook voorrang kunnen geven bij bestaande koopwoningen. Dat is dan bij woningen tot de NHG-grens (€ 355.000 in 2022). In ieder geval de VVD is daar tegen: "Het grijpt in op de vrijheid bij de verkoop van jouw woning. Laten we het houden bij voorrang op huur en nieuwbouwkoopt", stelt VVD-Kamerlid Peter de Groot in een reactie.

Dwangsom en hoge boetes bij leegstand

✚ Amsterdam komt met maatregelen om leegstand van woningen aan te pakken. Zo gaat de gemeente eigenaren een dwangsom opleggen als langdurige leegstand niet wordt opgelost. Ook worden de boetes voor het niet melden van leegstand verhoogd naar 9.000 euro voor professionele verhuurders en 4.500 euro voor overige overtreeders. Uiteindelijk kan de gemeente een eigenaar dwingen een leegstaande woning tijdelijk te verhuren en indien nodig de maximale huurprijs bepalen.

Amsterdam kan deze maatregelen invoeren omdat in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet een aparte 'experimentregeling' voor de hoofdstad is opgenomen. De beoogde invoeringsdatum is 1 december 2022. Het experiment eindigt in beginsel op 1 januari 2025.

Tijdelijk huurcontract op de helling

✳ PvdA en coalitiepartij ChristenUnie werken aan een initiatiefwet die tijdelijke huurcontracten in de particuliere sector voortaan alleen bij uitzondering nog toestaat. Regeringspartijen VVD en CDA en ook minister De Jonge reageren vooralsnog afhoudend.

PvdA en CU willen van het vaste huurcontract weer de norm maken. Ze willen tijdelijke huurcontracten beperken tot bepaalde groepen (zoals studenten) en uitzonderingssituaties, zoals tijdelijk verblijf in het buitenland vanwege studie of werk of voor woningen die worden gesloopt of gerenoveerd. In feite zoals de situatie tot 2016 was.

1.000 vluchtelingen op cruiseschip

✳ Na Velsen zet ook Amsterdam een cruiseschip in om grootschalig vluchtelingen op te kunnen vangen. Op dit moment worden op verschillende plekken in Amsterdam in totaal 2.100 vluchtelingen en statushouders opgevangen. Met de komst van het cruiseschip in oktober komt het totaal op 3.100 vluchtelingen en statushouders, vluchtelingen uit Oekraïne niet meegerekend.

Het schip komt te liggen in het Westelijk Havengebied, voor de duur van minimaal zes maanden met mogelijkheid tot verlenging. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) is verantwoordelijk voor beheer en exploitatie van het schip.

PERSONALIA

✳ **Anke Huntjens** treedt op 1 januari 2023 aan als bestuurder van Eigen Haard. Huntjens is al ruim 23 jaar actief in de corporatiesector, waarvan de laatste zeven jaar als bestuurder bij Pré Wonen in Zuid-Kennemerland en IJmond. Huntjens volgt Vera Luijendijk op. Die zegde onverwacht per 1 februari haar bestuursfunctie op, nadat ze relatief kort daarvoor was aangetreden.



✳ **Nicole de Vrij** is sinds augustus directeur Ontwikkeling en Zakelijk Beheer bij Eigen Haard. De Vrij werkt sinds 2018 bij Eigen Haard en was hiervoor manager Realisatie en manager Ontwikkeling & Acquisitie. In haar nieuwe functie is zij onder meer verantwoordelijk voor nieuwbouw, gebiedsontwikkeling, verkoop, bedrijfsonroerend goed en VVE-beheer. Zij is de opvolger van Danny Wijnbelt. Die is inmiddels directeur-bestuurder bij woningcorporatie De Sleutels in Leiden.



Lelystad wil meer kopers aan starterslening helpen

✳ Het college van Lelystad wil het kredietplafond van de Starterslening met 3 miljoen euro extra naar 11 miljoen brengen. Starters op de woningmarkt kunnen in Lelystad onder bepaalde voorwaarden maximaal 65.000 euro lenen om het verschil te overbruggen tussen de prijs van de woning en het bedrag dat zij maximaal kunnen lenen. In de eerste drie jaar wordt geen rente en aflossing betaald. Verder kan de Starterslening altijd boetevrij worden afgelost.

De polderstad introduceerde de Starterslening al in 2007. De maximale koopprijs is gekoppeld aan de Nationale Hypotheek Garantie. Deze NHG-grens is dit jaar 355.000 euro. De Starterslening bedraagt maximaal 20 procent van de koopsom.

Wooncoöperatie Copekcabana woont

✳ Donderdag 1 september 2022 kregen de bewoners van wooncoöperatie Copekcabana de sleutel van hun woning in de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord. Dertig huishoudens namen die dag hun intrek in de gerenoveerde woningen. "Onze droom om met elkaar een wooncoöperatie te vormen en de woningen zelf te beheren komt nu eindelijk uit", vertelt initiatiefnemer Bas van Vlaanderen.

De eerste ideeën dateren al uit 2012. Aanvankelijk wilde de groep de woningen van Ymere kopen en zelf opknappen. Dat bleek onhaalbaar. Uiteindelijk is na langdurig overleg samen met Ymere een renovatieplan opgesteld.

De nu gerenoveerde 25 sociale en 5 middeldure huurwoningen blijven eigendom van Ymere. Voor het gebruik betaalt Copekcabana een collectieve huur. De groep verzorgt zelf het dagelijks onderhoud aan panden en binnentuin. Ook de toewijzing van de woningen gaat via de wooncoöperatie.





De opvang in Weesp zit in een voormalig kantoorpand. Hier kunnen ook grotere gezinnen terecht. Alles is ingericht door Stichting Care4Good, met spullen die zijn gedoneerd door bewoners en bedrijven uit de buurt.

☐ TOEN RUSLAND EIND februari Oekraïne binnenviel en kort daarna de vluchtelingenstroom op gang kwam, werden er in allerlei opvangplekken gerealiseerd. Zowel bij gemeenten als bij particulieren was de bereidwilligheid groot. Maar hoe lang kun je ontheemden in een tijdelijke crisisopvang of bij je thuis laten wonen?

Volgens onderzoekers van het Clingendael Instituut moet Europa zich erop voorbereiden dat Oekraïense vluchtelingen langere tijd bescher-

tus 1.835 Oekraïners in een noodopvang en 400 in een semi-permanente opvang. Bij particulieren worden circa 2.475 Oekraïners opgevangen (bron: raadsbrief 8 juli).

SEMI-PERMANENT

De particuliere opvang begint na maanden in tal van huishoudens te wringen. Amstelveen heeft daarom nieuwe tijdelijke onderkomens gerealiseerd op Kronenburg voor Oekraïense vluchtelingen waarvan de opvang bij gastgezinnen niet langer houdbaar is. Die ontwikkeling zie je op veel meer plekken.

Amsterdam werkt al sinds april aan locaties waar Oekraïners een tot drie jaar kunnen verblijven. Wethouder Rutger Groot Wassink van Sociale Zaken en Vluchtelingen gaat ervan uit dat een deel van hen zich hier zal willen vestigen, een les uit de vluchtelingenstroom uit voormalig Joegoslavië in de jaren 90. Het Rijk heeft de gemeente gevraagd eind dit jaar te voorzien in duizend opvangplekken voor de middellange termijn.

Twee locaties zijn inmiddels opgeleverd: de Riekerhof, een voormalig woonzorgcentrum in stadsdeel Nieuw-West, met driehonderd plekken en een aangepast kantoorgebouw op het Van Houten Industriepark in Weesp met tweehonderd plekken. Daar komen nog 270 eind dit jaar geplande opvangplekken op het parkeerterrein van sportpark Melkweg in stadsdeel Noord bij en dertig plekken in stadsdeel West aan de Kinkerstraat.

Volgens een woordvoerder is de opgave groot en de ruimte in de stad schaars. Hobbels op de

Begin september waren er meer dan 76.000 Oekraïners ingeschreven in Nederland

ming nodig hebben en aan de maatschappij zullen deelnemen. Interessant is dat volgens hen voor de oorlog al een op de vier Oekraïners nadacht over migratie. Naarmate zij hier langer verblijven, zullen zeker vrouwen en kinderen minder geneigd zijn terug te keren, stelt Clingendael. Het instituut verwacht dat er de komende tijd vluchtelingen uit andere Europese landen naar Nederland zullen doorstromen en er hier uiteindelijk ruim 200.000 zullen neerstrijken!

Op dit moment gaat het nog om andere aantallen: begin september waren er bijna 76.500 Oekraïners ingeschreven in Nederland. Dagelijks melden zich gemiddeld 60 Oekraïense vluchtelingen bij de hub op Amsterdam Centraal Station, die vervolgens over Nederland worden verspreid. In Amsterdam zaten volgens cijfers van 30 augustus-

Zoektocht naar meer permanente woonruimte

Oekraïense vluchtelingen blijven langer

Nederland zit middenin een asielopvang- en een wooncrisis, maar ondertussen vraagt ook een meer permanente opvang van Oekraïense vluchtelingen de aandacht. Het lijkt erop dat veel van hen langer zullen blijven. In de Amsterdamse regio zijn de eerste opvangplekken voor de middellange termijn inmiddels geopend. { Wendy Koops }

weg zijn het vinden van geschikte locaties en de tijd die het kost om de opvanglocaties te realiseren. Dat komt onder meer door de benodigde haalbaarheidsonderzoeken, (vergunning)procedures en de beperkte beschikbaarheid van aannemers en materialen.

Begin 2023 worden naar verwachting nog drie locaties opgeleverd in stadsdeel Oost, Centrum en Zuid. Een aantal mogelijke locaties wordt op dit moment onderzocht – hiervoor is nog geen planning. Uitgangspunt voor al deze locaties is dat mensen zoveel mogelijk zelfstandig kunnen leven. Ruimte die vrijkomt in de crisisopvang wordt opgevuld door nieuwe vluchtelingen of Oekraïners die hiervoor door particulieren werden opgevangen.

MEER ZEGGENSCHAP

De semi-permanente opvang in Weesp zit in een voormalig kantoorpand, vlakbij het oude dorp. Dat het helemaal ingericht moest worden, heeft als voordeel dat meer maatwerk mogelijk is. Hier kunnen ook grotere gezinnen terecht. Er zijn meerpersoonskamers of kamers met een tussendeur, zodat ouders wat privacy hebben.

Het pand bestaat uit vier verdiepingen met ieder een eigen grote woonkamer en kitchenette. Alles is ingericht door Stichting Care4Good, met spullen die zijn gedoneerd door bewoners en bedrijven uit de buurt. Met de bizar grote hoeveelheid kleding die is opgestapeld in rijen met stellingkasten kunnen ze vast nog jaren vooruit. Voor tieners is een aparte kamer ingericht. In de

receptie staan een stuk of twintig kinderwagens. In totaal zijn er zo'n zestig kinderen.

In de enorme keuken met zestien elektrische kookplaten, een paar ovens en magnetrons staan her en der pannetjes te pruttelen. Er worden panenkoeken gebakken en er staan een paar overheerlijk uitziende hartige taarten. De mogelijkheid zelf te kunnen koken, betekent ook meer zeggenschap over hoe je je dag indeelt. Bij de andere opvanglocaties wordt op vaste tijden gegeten. Dat betekent gewoon geen eten als je er vanwege werk of andere afspraken niet bent. Aan een van de lange tafels zit Yulia. Haar drie maanden oude baby Polina ligt in de kinderwagen te slapen, haar zoontje van twee, Makar, kijkt een

Opvanglocatie De Carissima aan de Amsterdamse Javakade.



filmpje op haar telefoon. Egor (11) en Vitalii (9) zijn buiten aan het spelen en haar man Sergei is aan het werk bij een wasserij. Van de bijna tweehonderd bewoners zijn er een stuk of veertig aan het werk.

VEILIG

Yulia en haar gezin werden eerst in het Holiday Inn hotel opgevangen, waar ze in twee verschil-

Uitgangspunt voor deze locaties is dat mensen zoveel mogelijk zelfstandig kunnen leven

lende kamers logeerden. Het eten was er prima, maar voor de jongens voelt het meer als thuis nu ze zelf kan koken. Dat is echt een belangrijke vooruitgang. “We weten dat onze kinderen nu veilig zijn, dat is het allerbelangrijkste.”

Yulia en Sergei zouden hier graag een toekomst willen opbouwen. Hoe die eruit zou moeten zien, weet ze niet. Het zal zeker niet gemakkelijk worden, beseft ze. Dat ze geen Engels spreken, is een enorme barrière.

Aan zelf een woning vinden zijn ze nog niet toe. “Met één inkomen kun je als gezin geen woning huren, de prijzen zijn hier veel te hoog”, zegt Kateryna, een jonge vrouw die is gevlucht uit Kiev. Zij werkt bij de Regenbooggroep als dagcoördinator maar fungeert ook als tolk. Ook voor haar is het niet haalbaar. “Er blijft dan te weinig

over om van te leven.” Zij woont in de Carissima, een opvanglocatie aan de Javakade en blijft daar voorlopig. “Het is daar goed.”

Eind augustus had volgens het UWV maar liefst 40 procent van de Oekraïners in Nederland werk gevonden, met name in de horeca en land- en tuinbouw. Of ze daarmee voldoende verdienen om in Amsterdam aan een woning te komen is de vraag. Oekraïners mogen werken zonder werkvergunning (asielzoekers mogen dat niet). Ze komen echter niet in aanmerking voor voorrang op een sociale huurwoning, omdat zij, anders dan statushouders, ‘onthemden binnen de EU’ zijn, vertelt Cathelijn Groot, Beleidsadviseur Wonen en Zorg bij het AFWC.

Amsterdamse corporaties hebben volgens haar flink gezocht naar mogelijkheden om Oekraïners onderdak te bieden. “Daarbij vonden we het belangrijk dat wij de vele woningzoekenden en mensen die (tijdelijk) van ons huren niet benadelen. We hebben vooral gezocht naar panden die leegstaan, bijvoorbeeld omdat er een grote renovatie gepland is. Verder hebben corporaties gezocht naar mogelijkheden om versneld tijdelijke woningen neer te zetten waarin zowel woningzoekenden als vluchtelingen uit Oekraïne een plek kunnen krijgen.” Er zijn uiteindelijk geen leegstaande panden van corporaties ingezet.

“De corporaties leveren wel maatwerk als onze huurders een kamer beschikbaar willen stellen, wij beoordelen dan of dit passend is en zoeken naar ruimte binnen de wet- en regelgeving, zoals binnen het Woningdelen.” Hoeveel huurders via deze constructie Oekraïense vluchtelingen hebben opgenomen is niet bekend.

Met de hoeveelheid kleding die is gedoneerd kan men nog jaren vooruit.



BESCHERMING

De gemeente heeft er ook geen zicht op of er al Oekraïners zijn teruggekeerd of vertrokken naar andere plekken in Nederland of Europa. Doorreizen naar een ander land heeft wel consequenties, vertellen Alexandra en Erik uit Amsterdam-Noord. Zij hebben Mariya en haar twee kinderen vijf maanden opgevangen. Sinds eind augustus wonen die in Engeland bij een gastgezin. Vluchtelingen krijgen tijdelijke bescherming in Nederland, maar dat stopt als ze ergens anders bescherming aanvragen. Ze kan dus niet zomaar terugkomen als het haar niet bevalt. Erik: "Alles wat ze hier de afgelopen tijd heeft opgebouwd, geeft ze dus op. Haar goede vriendin wordt hier vlakbij opgevangen, haar dochter ging naar school en naar dansles en haar zoontje was bijna aan de beurt voor de voorschool."

Dat ze toch de overtocht waagde, heeft er mee te maken dat Mariya haar toekomst in haar eigen land ziet. Alexandra: "Zij wil het allerliefst terug naar huis, alleen is het niet veilig. Ze wonen dichtbij de Russische grens en liepen het risico in de vuurlinie terecht te komen."

Liza (10) kreeg in Oekraïne na school Engelse les, omdat Mariya dat belangrijk vond. In Engeland ontwikkelt ze in ieder geval het Engels verder, daar heeft ze later nog wat aan. Erik en Alexandra kennen inmiddels veel Oekraïners in Nederland en denken dat het uitmaakt hoeveel er over is van het oude leven om naar terug te gaan. Hoe langer de oorlog duurt, hoe minder dat zal zijn.

Er moet volgens wethouder Groot Wassink een betere balans komen tussen regio's die noodopvang verzorgen en regio's die huisvesting regelen. "Amsterdam kan veel opvang regelen, maar woningen en ruimte zijn hier relatief duur. Dat moet



beter worden verdeeld, juist nu de fase van integratie begint", zei hij in juni tegen Trouw. Welke stappen hier concreet in worden gezet, is onduidelijk. Over langdurige huisvesting gaat Amsterdam samen met het Rijk, de regio en andere gemeenten in gesprek, laat de gemeente desgevraagd weten.

De gemeente heeft onlangs wél besloten 1.000 flexwoningen te willen realiseren. Daar komen later nog 1.500 tot 2.000 flexplekken bij. "De Amsterdamse corporaties gaan graag zo snel mogelijk aan de slag met de bouw van deze flexwoningen", zegt Groot namens het AFWC. Flexwoningen zijn geen reguliere woningen en vallen buiten de reguliere afspraken over voorrang. De gemeente bepaalt wie er komen wonen. Deze woningen zijn bedoeld voor alle Amsterdammers die snel een woning nodig hebben, dus ook voor Oekraïense vluchtelingen. Het is nog niet bekend hoeveel van hen hier aanspraak op kunnen maken. ◻

Yulia en en haar zoontje Makar, met rechts de tolk Kateryna uit Kiev. Yulia wil graag met haar gezin in Nederland een toekomst opbouwen, maar beseft dat dat niet gemakkelijk zal worden. Zij noch haar man spreken Engels.



DUIZENDEN OEKRAÏNERS NAAR HUIS

Veel Oekraïense vluchtelingen verlaten Nederland ook weer. Een indicator daarvan is dat bijna 9 duizend van hen zich hebben laten uitschrijven uit de basisregistratie van de gemeente waar zij stonden ingeschreven. Het meest aannemelijk is dan dat zij het land hebben verlaten. Of zij zijn teruggekeerd naar huis of doorgereisd naar een ander land.

Een nieuw college, hetzelfde

Medio juli hadden ook de laatste gemeenten in de regio Amsterdam een nieuw college. De nieuwe wethouders konden bijna gelijk op reces. Hun nieren moeten dus nog worden geproefd. Maar op basis van de coalitieakkoorden valt op te maken dat veel ingezet beleid wordt gecontinueerd. De woningnood heeft topprioriteit. { Fred van der Molen }

AMSTERDAM WAS ER dit keer snel bij, maar zo'n vier maanden na de verkiezingen hadden ook de hekkesluiters in de regio Amsterdam hun colleges rond. Moeizaam ging het onder andere in Almere, waar formateur Henk Jan Meijer uiteindelijk een zevenpartijencoalitie bij elkaar sprokkelde. Zonder PvdA, GroenLinks en verkiezingswinnaar PVV (5 zetels), maar mét Leefbaar Almere. Vier wethouders kwamen terug van het vorige college, dat kort tevoren nog was afgetreden vanwege de miljoenentekorten bij de Floriade.

Lokale partijen deden goede zaken. In sommige gemeenten haalden wel vier lokale partijen de kiesdrempel. Behalve in Almere lijkt de term 'Leefbaar' bij de lokale's uit de mode. In plaats daarvan

De noodzaak om woningen bij te bouwen is in elk coalitieakkoord terug te vinden

circuleren nu partijnamen met Hart voor ..., Goed voor en Actief voor Maar we stuiten ook op Volendam '80, geen voetbalclub maar de grootste partij van Edam-Volendam. In Zaanstad kwam de lokale Partij voor Ouderen en Veiligheid (POV) als grootste uit de bus.

De opkomst van de lokale partijen leidt tot verdere versnippering van het bestuur. Colleges met zes en zeven partijen zijn geen uitzondering meer. En ondanks al die keuze was de opkomst historisch laag. Voor het nieuwe bestuur in Lelystad was dat reden om maar helemaal af te zien van een coalitieakkoord. In plaats daarvan kwam er een 'raadsakkoord' waar 11 van de 14 fracties mee instemden. Het nieuwe college presenteert zich apolitek; referenties naar partijen ontbreken bij de wethouders. Oud-wethouder Adam Elzakalai (VVD) maakte overigens een transfer van Lelystad naar Amstelveen, waar hij wederom verantwoordelijk wordt voor Wonen en de luchthaven. Eerder had hij deze portefeuilles ook al in Lelystad (Lely-



stad Airport) en Haarlemmermeer. Een echte cityhopper dus.

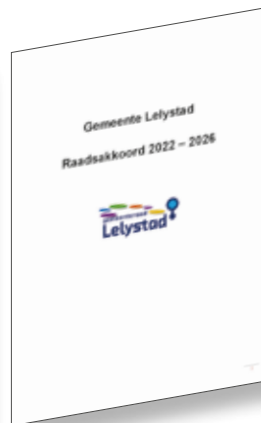
WOONVISIES ZORGEN VOOR CONTINUÏTEIT

De nieuwe regionale colleges kiezen wat betreft Bouwen en Wonen grotendeels voor continuering van eerder ingezet beleid, of het nu in Haarlem, Zaanstad, Hilversum of Almere is. Vastgestelde woonvisies worden omarmd, gemaakte afspraken (al dan niet in MRA-verband) eerbiedigd. De noodzaak om woningen bij te bouwen is in elk coalitieakkoord terug te vinden. "De huidige woningnood gaan we fors aanpakken. Het vorige college heeft reeds plannen gemaakt voor de bouw van ongeveer 1.300 woningen. Wij willen dit aantal verhogen naar 2.000", stelt bijvoorbeeld het nieuwe college van Waterland. Ook in Haarlem wil men de woningbouw versnellen. Het streven is er dit decennium nog 10.000 woningen bij te bouwen. En ook in Almere is "het bestrijden van de woningnood een topprioriteit".

In contrast daarmee staan de wat terughoudende teksten in het Amstelveense coalitieakkoord. Men is duidelijk geschrokken van het gemor over de vele hoogbouwprojecten die de laatste jaren vorm kregen: "Groeit is geen doel op zich" meer, de standaard bouwhoogte gaat terug van 18 naar 15 meter en door een aantal hoogbouwlocaties gaat mogelijk een streep.

Aan de eerdere keuze binnen de MRA voor vooral binnenstedelijke verdichting wordt nergens getornd. De coalities zijn vrij expliciet in hun afwijzing om voor woningbouw groengebieden op te offeren of uitzichten te bederven. Dat geldt voor Zaanstad ("trots op landschappelijk karakter") en Waterland ("landschap behouden") even goed als voor Hilver-

geluid?



sum (“Illusiegebieden beschermen”) en Amstelveen (“De Middelpolder en de Bovenkerkerpolder houden we groen”). Haarlemmermeer en Almere hebben nog wel grote uitleglocaties. Het college van de polderstad benadrukt dat het op de huidige ontwikkellocaties de woningbouw wil versnellen maar dat er deze termijn geen energie wordt gestoken in Almere Pampus en Oosterwold 2.

Een duidelijke bijstelling in veel gemeenten is de toegenomen ambitie om tijdelijke en flexibele woonconcepten toe te voegen. Dat moet vooral helpen om ‘bijzondere doelgroepen’ met een urgente woningvraag een dak boven het hoofd te geven.

BETAALBARE WONINGEN

Met de stijgende koopprijzen en oplopende wachtlijsten is de betaalbaarheid van woningen in nagenoeg alle Metropoolgemeenten een belangrijk thema geworden. Bezwerende zinnen als ‘een passende woning voor iedereen’ komen we veel tegen. De subsidievoorwaarden van het Rijk (voorwaarde voor impulssubsidies is 66 procent ‘betaalbare’ nieuwbouw) hebben natuurlijk ook een sturende invloed.

Van linkse gemeentebesturen in Amsterdam en Haarlem viel te verwachten dat de nieuwbouwprogrammering met 40-40-20 (sociaal-midden-duur) zou worden gecontinueerd, maar ook in bouwprogramma’s van steden als Almere, Haarlemmermeer, Hilversum en - zelfs - Amstelveen wordt nadrukkelijker ingezet op betaalbare woningbouw in het sociale en middeldure segment. Zaanstad wil bouwen met een 30-30-40-programma, Hilversum kiest voor 33-50-17 over het geheel aan nieuwbouwplannen en ‘waar mogelijk’ bij nieuwbouw de periode van gedwongen huurmatiging verlengen van 25 jaar naar 40 jaar.

Amstelveense bestuurders halen niet langer hun neus op voor de bouw van sociale huurwoningen, al vindt men gemiddeld 20 procent sociale nieuwbouw wel genoeg.

In totaal richt het bouwprogramma zich in Amstelveen op 66 procent ‘betaalbare’ nieuwbouw. Daar rekent men overigens ook eengezinswoningen tot 468.000 euro toe. De gemeente wil ontwikkelaars minder ruimte geven om dure huurwoningen te ontwikkelen, die nu veelal worden gelabeld als ‘hoog middensegment’. De huurgrens voor nieuwbouw middensegment is voortaan 1.194 euro.

MEER VOORRANGSREGELS

Politieke partijen willen uiteraard iets betekenen voor hun eigen inwoners. Steeds meer gemeenten komen daarom met aanvullende voorrangsregels voor de eigen bevolking, veelal gericht op starters. Ook voorrangsarrangementen voor maatschappelijke

Amstelveense bestuurders halen niet langer hun neus op voor de bouw van sociale huurwoningen

lijke beroepen - de bekende leraar, zorgmedewerker en politieagent - breiden zich als een inktvlek buiten Amsterdam uit.

Nieuwe wetgeving geeft gemeenten de ruimte 50 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen via lokale voorrang toe te wijzen. Die ruimte wordt ook benut: “We willen de lokale ruimte bij de toewijzing van sociale huurwoningen zo groot mogelijk maken. (...) We streven ernaar om die beslissingsruimte op te rekken van 30 naar 50 procent van de vrijgekomen woningen”, aldus bijvoorbeeld het Amstelveense coalitieakkoord.

In navolging van Zaanstad staan ook meer gemeenten in de startblokken om eigen inwoners voorrang te geven op nieuwe koopwoningen, al dan niet in combinatie met bepaalde woonfinancieringsvormen. Men speelt daarbij in op de nieuwe wetgeving die voorrangsregels voor ‘sociale koopwoningen’ (tot NHG-grens) toestaat. □

'Dit is echt wel een vak apart'

Nicole Hoogendijk is sinds januari gebouwbeheerder bij studentenflat De Weesper in Amsterdam. Daarnaast heeft ze nog dertien andere studentencomplexen voor woningstichting Lieven de Key onder haar hoede. "Maar De Weesper is het bewerkelijkste pand, met name omdat hier de meeste mensen wonen." Op Stap met de beheerder in een studentencomplex met een roemrucht verleden. { Janna van Veen }



OP STAP MET ...

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

▣ HET ZEVEN VERDIEPINGEN tellende studentencomplex De Weesper in de Weesperstraat van architect Herman Hertzberger uit 1966 heeft de tijd glansrijk doorstaan. De bouw moest destijds de vervallen Weesperbuurt uit het slop trekken en de woningnood onder studenten helpen oplossen. De flat was het eerste grote studentencomplex dat werd opgeleverd in Nederland. Aan de zijkant van het gebouw herinnert de muurschildering El Salvador - geschilderd door het Februari-collectief naar een ontwerp van Kees Romeyn - aan het activistische verleden van de vroegere bewoners.

Berucht werd de flat door allerlei uitspattingen. Zo werd in 1999 een feest door de ME beëindigd nadat voorbijgangers door de feestgangers werden bekogeld met flessen en er zelfs ijskasten uit de ramen werden gegooid. De laatste jaren is

Maar volgens beheerder Hoogendijk is dat laatste niet zo'n succes. "Het is weliswaar rustiger dan in het verleden, maar de flat staat nog steeds bekend als feestflat. Vooral tijdens de lockdowns door de coronapandemie was het bijna iedere avond raak. Wanneer je hier dan met kinderen woont - wat op de vierde verdieping hier en daar het geval is - wordt de geluidshinder wel een probleem. Begin dit jaar, toen corona nog steeds voor beperkingen zorgde en ik hier net kwam werken, werd er ook door omwonenden nog regelmatig geklaagd over geluidsoverlast. Mijn taak is dan om de boel te sussen en de studenten op het hart te drukken de muziekinstallatie de volgende keer wat zachter te zetten. Daar wordt voor even gehoor aan gegeven maar bij het volgende feestje gaat de volumeknop toch weer voluit."

'De rookmelders worden regelmatig dichtgeplakt met bijvoorbeeld een rubber handschoen'

het in het complex een stuk rustiger. Ook aan de overlast van binnensluitende junks en daklozen is een eind gekomen door de invoering van een pasjessysteem en cameratoezicht.

VOLUMEKNOP VOLUIT

Momenteel wonen er rond de 250 studenten uit binnen- en buitenland in de flat. De inrichting is nog altijd spartaans. Het complex is per verdieping ingedeeld in twee eenheden van zeventien kamers met voor elke groep studenten één gezamenlijke keuken, twee douches en twee toiletten. Een uitzondering vormen de zelfstandige eenheden op de vierde verdieping. Enkele daarvan worden regulier verhuurd in de sociale sector, zoals Hertzberger dat al bij aanvang graag zag.

IMPONERENDE BRANDWEERLUI

Het beheer van een studentenflat is kortom een vak apart. Hoogendijk bezoekt gemiddeld vier keer per week het gebouw. "Meestal na een melding. Maar woensdag is mijn vaste dag; dan ben ik 's middags in het kantoor op de begane grond te vinden zodat mensen binnen kunnen lopen wanneer ze vragen of problemen hebben. Daar wordt veel gebruik van gemaakt. Dat kan gaan over een verstopt toilet maar ook over een gestolen fiets. Dat eerste kan ik oplossen door iemand van onderhoud te waarschuwen maar dat tweede helaas niet."

Een oud gezegde is: het stinkt hier alsof je een koelkast in een studentenflat opendoet. Feit is dat keukens, douches en toiletten in De Weesper worden gebruikt door zeventien mensen. Dat is niet bepaald bevorderlijk voor de hygiëne. "De keukens zijn vaak ronduit smerig en daardoor hebben de bewoners last van muizen. Maar als je ze daar op aanspreekt zeggen ze dat dat nu eenmaal bij het studentenleven hoort. En er



zijn natuurlijk goedwillenden maar die geven het meestal snel op.”

Een belangrijke taak van Hoogendijk is zorg dragen voor de brandveiligheid. “De kamers zijn niet erg groot dus hebben bewoners de neiging om allerlei troep op de gang te zetten, van schoenen tot wasrekken en van meubels tot fietsen. Maar daarmee worden de vluchtwegen geblokkeerd. Een keer per maand kondig ik een opruimronde aan en krijgen de bewoners – na herhaalde waarschuwingen - nog eenmaal de kans om hun spullen van de gang te halen. Wat blijft liggen laat ik door een schoonmaakbedrijf weghalen op hun kosten. Ik merk dat het nu wel wat netter blijft. Bovendien komt de brandweer regelmatig in vol ornaat op inspectie. Dat is nogal imponerend en vooral de manier waarop ze de bewoners duidelijk maken wat er gebeurt als ze niet weg kunnen komen maakt indruk.”

AFGEPLAKTE ROOKMELDERS

Een andere belangrijke taak van Hoogendijk is om te zorgen dat alles in de gemeenschappelijke ruimtes werkt. Zoals de rookmelders die regelmatig met bijvoorbeeld een rubber handschoen worden dichtgemaakt zodat de bewoners ongestoord kunnen roken. “Ze zijn erg creatief wat dat betreft. Maar er mag sowieso niet gerookt worden in het pand. Wanneer ik zo’n afgeplakte rookmelder tegenkom stuur ik die groep bewoners een mail met de huisregels om ze daar maar weer een keer aan te herinneren. Er staat ook een boete van twee-

honderd euro op. Nadat ik de bewoners er op heb aangesproken gaat het een tijdje goed maar na een paar maanden kun je weer van voor af aan beginnen.”

Dat klinkt als dweilen met de kraan open? Hoogendijk: “Ja, en af en toe krijg je er een beetje genoeg van. Maar vaak leidt het ook tot leuke gesprekken en sommige bewoners denken ook echt met je mee. Ik heb laatst het hele trappenhuis laten schilderen en het blijft tot nu toe netjes. Dan heb ik toch eer van mijn werk.”

'De Weesper staat nog steeds bekend als feestflat'

Kleine klusjes doet Hoogendijk zelf. “Vanochtend was het licht op een paar plekken uit. Dan duik ik zelf even de stoppenkast in. Verder moet ik regelmatig de lift resetten en zo zijn er nog allerlei klusjes die steeds terugkomen.”

Van Hoogendijk wordt soms op haar vrije dag gebeld. “Laatst - toevallig keek ik net op mijn werktelefoon - omdat er een kat opgesloten zat in een leegstaande kamer. Die was vast met een van de werkmensen naar binnen geglipt. Ik was al in mijn auto gesprongen om van Beverwijk naar Amsterdam te rijden want de hele flat was in rep en roer. Toen kreeg ik gelukkig een telefoontje van een bewoner dat de voormalige huurster in de buurt was en de sleutel nog had. Dus de kat kon gelukkig worden bevrijd en mij werd een rit naar Amsterdam bespaard.” □

*Beheerder Nicole
Hoogendijk bij
studentenflat De Weesper*



Amsterdam houdt hoge productie nog vol

✘ In de eerste helft van dit jaar werden in Amsterdam 4.018 woningen in aanbouw genomen. Ruim de helft daarvan (2.218 woningen) bestaat uit sociale huurwoningen en woningen voor het middensegment. De planvoorraad voor de rest van het jaar omvat nog eens 7.245 woningen, waarvan 5.000 sociale en middeldure huurwoningen.

Het college heeft als doel jaarlijks een productie van 7.500 woningen te realiseren. Dat lijkt dit jaar haalbaar al houdt wethouder Reinier van Dantzig een flinke slag om de arm. Hij wijst daarbij op de vele onzekerheden waar de bouwsector mee worstelt: personeelsgebrek, stijgende bouwrijzen en inflatie, schaarste aan grondstoffen en stijgende hypotheekrente. Ook de onduidelijkheid rond de aangekondigde regulering van middenhuren werpt zijn schaduw vooruit.

Nog twee woontorens aan Wilhelminaplein

✘ Op de plek van het verouderde Berghaus Plaza in Amsterdam komen twee woontorens met 288 woningen. Berghaus Plaza wordt herbouwd in de oorspronkelijke stijl en op dit nieuwe gebouw komen de twee woontorens plus een kantoortoren. Het project maakt onderdeel uit van een groter plan, waar ook de naastgelegen panden Modrôme, OKU House en OKU Office deel van uitmaken. Oplevering is voorzien in 2025. Ontwerp: MVSA en Heyligers d+p.



Prijsstijging koopwoningen vakt af; veel minder transacties

✘ Er tekent zich een trendbreuk af in de koopsector, mede veroorzaakt door de stijgende hypotheekrente. Woningen stegen in juli minder hard in prijs dan in de maanden ervoor. Ook het aantal transacties daalt verder. Bestaande koopwoningen waren in juli 14,5 procent duurder dan een jaar eerder, zo melden het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Kadaster.

Er veranderen veel minder woningen van eigenaar dan een jaar geleden. Het aantal woningtransacties kwam in juli uit op ruim 16.000, bijna 14 procent minder dan een jaar eerder. In de eerste zeven maanden van dit jaar zijn bijna 108.000 woningen verkocht, 22 procent minder dan in dezelfde periode vorig jaar.

'Gebrek aan grond voor sociale huurwoningen'

✘ De geringe beschikbaarheid en hoge prijs van bouwgrond zijn grote bottlenecks voor het opvoeren van de sociale woningbouw. Dat concludeert koepelorganisatie Aedes na een enquête onder tachtig corporaties. Aedes vindt dat er transparante rekenmethodes moeten komen voor realistische grondprijzen.

Woningcorporaties hebben afgesproken de komende jaren veel meer nieuwe woningen te bouwen: niet alleen permanente sociale huurwoningen, maar ook middenhuurwoningen en flexwoningen. Maar daarvoor is volgens Aedes onvoldoende betaalbare bouwgrond beschikbaar.

Corporaties mogen sinds 2015 alleen grond aankopen als er binnen vijf jaar op wordt gebouwd. Hun grondbezit nam sindsdien sterk af; een kwart van de corporaties verwerfde de afgelopen vijf jaar helemaal geen grond.

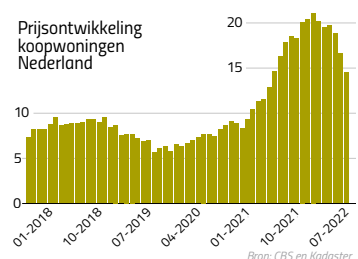
Corporaties zijn voor bouwgrond grotendeels afhankelijk van gemeenten. Maar die hebben steeds minder bouwgrond beschikbaar. Bovendien worden ze geconfronteerd met grote prijsverschillen. De gemiddelde grondprijs steeg 21 procent in vijf jaar tijd.

2.500 flexwoningen in Amsterdam

✘ Het kabinet wil met flexwoningen de meest urgente woningnood te lijf. Een aantal financiële hobbels die gemeenten en corporaties terughoudend maakten, worden nu in ijltempo weggenomen. Dat blijkt uit recente deals van het Rijk met de regio Utrecht en met Amsterdam.

Na een periode van terughoudendheid geeft de hoofdstad nu weer meer prioriteit aan flexbouw. Volgens de deal gaat de hoofdstad zo snel mogelijk 2.500 tot 3.000 flexwoningen bouwen. Voor de eerste 1.000 woningen is een rijksbijdrage van maximaal 12 miljoen euro beschikbaar.

Ook elders in de regio zijn initiatieven om meer flexwoningen te bouwen. Zo gaat Zaanstad 192 tijdelijke woningen neerzetten op een braakliggend terrein in Assendelft. Een deel van dit terrein is bedoeld voor nieuwbouw. De flexwoningen komen op een deel dat voorlopig niet wordt bebouwd. Het gaat om kleine kant-en-klare containerwoningen die makkelijk en snel te plaatsen zijn. De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor vluchtelingen uit Oekraïne, maar ook voor starters en spoedzoekers, zoals alleenstaanden na een scheiding, jongeren en asielzoekers met een verblijfsvergunning.





Woningbouw in Amstel III komt op stoom

De transformatie van het bedrijventerrein Amsterdam III in Amsterdam krijgt gestalte. Begin september werd KARSP in de nieuwe wijk Hondsrugpark in Amsterdam-Zuidoost opgeleverd. Het complex ligt vlakbij metrostation Bullewijk en bestaat uit twee woontorens met in totaal 274 huurappartementen: 28 sociale huurwoningen, 164 middenhuurwoningen en 82 vrijesectorhuurwoningen. Zo'n 30 procent van de bewoners komt uit het stadsdeel zelf. In de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat de sociale en de middenhuurwoningen voor tenminste 28 jaar in dit segment blijven verhuurd.

Aan het toekomstige Hondsrugpark is ook de bouw gestart van The Ensemble. In twee torens van 115 en 95 meter komen 592 woningen en diverse voorzieningen, waaronder een gezondheidscentrum. In de parkeergarage komt plek voor 2.350 fietsen, 120 scooters en 239 auto's. De huurwoningen, waarvan 415 in het middeldure segment, omvatten studio's en twee-, drie- en vierkamerappartementen.

Eerder dit jaar startte in het gebied onder andere al de bouw van de Dreef Residential Tower, een woontoren vlakbij de Arena van 131 meter hoog. Vorig jaar startte de ontwikkeling van SPOT, een grootschalige ontwikkeling tussen het toekomstige Hondsrugpark en station Bullewijk.

Tijdelijke woonruimte voor Oekraïners op Kronenburg in Amstelveen

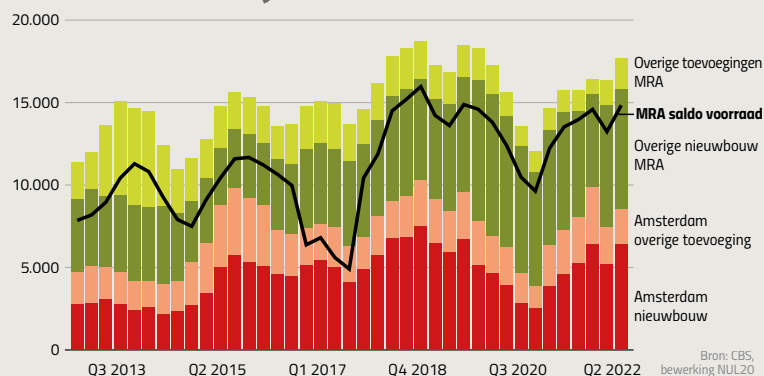
Voor Oekraïense vluchtelingen is een nieuw tijdelijk onderkomen gerealiseerd op Kronenburg. Deze verblijfsunits zijn bestemd voor gevallen waarin de opvang bij Amstelveense gastgezinnen niet langer houdbaar is. Er is plek voor 26 gezinnen. Maarsen Groep en Zadelhoff hebben het initiatief genomen voor de bouw. Voor de zomer verbodde de Raad van State nog de bouw van 2.500 studentenwoningen op deze locatie. Het bouwplan zou in strijd zijn met de Wet luchtvaart omdat het in een zone ligt met vliegtuiglawaai. Voor (kleinschalige) tijdelijke huisvesting zoals deze gelden andere normen.

Bouwproductie in regio Amsterdam

In de eerste helft van dit jaar zijn er in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) netto 6.717 woningen bijgekomen, waarvan 2.826 in de hoofdstad zelf. De groei van de woningvoorraad is grofweg het saldo van nieuwbouw en toevoeging via transformatie verminderd met sloop. De som van nieuwbouw plus toevoegingen door onder andere transformatie is 8.545. Daarmee lijkt dit jaar de beoogde jaarproductie van 15.000 woningen haalbaar. De vele onzekerheden die de bouw plagen treffen vooral de voortgang van nieuwe projecten.

In deze grafiek staat steeds per staaf het jaartotaal van de bouwproductie in de voorafgaande vier kwartalen. Gemiddeld zorgt de hoofdstad ongeveer voor de helft van de woningproductie in de MRA.

Toename woningvoorraad MRA en Amsterdam (4kw-voortschrijdend)



Per staaf jaartotaal van voorafgaande vier kwartalen. De categorie 'overige toevoegingen' betreft o.a. woningen die via transformatie ontstaan. In 'saldo woningvoorraad' zijn alle mutaties waaronder sloop, bestemmingswijzigingen en correcties, verwerkt

Actieplan voor 60.000 extra studentenwoningen

Om het tekort aan studentenhuysvesting in Nederland te verkleinen presenteerde het kabinet begin september het Landelijk actieplan studentenhuysvesting 2022-2030. Daarin staat als doelstelling een toename van 60.000 betaalbare studentenwoningen over een periode van acht jaar. Behalve via nieuwbouw wil men ook extra kamers creëren door hospitaoverhuur aantrekkelijker te maken. Hoe is nog niet duidelijk. Daarbij worden er instrumenten aangekondigd waarmee de instroom van internationale studenten kan worden afgeremd. Ook wordt er ingezet op het versneld bouwen van meer flexwoningen in de periode 2022-2024. De 37 miljoen euro die is gereserveerd voor huysvesting van aandachtsgroepen heeft ook betrekking op studentenwoningen.



Gevonden
op
het
web



NIEUWER WEST

Als er één stadsdeel is dat in de afgelopen jaren een enorme vernieuwing heeft ondergaan, dan is het Nieuw-West wel. Het stadsdeel kreeg er sinds het begin van de eeuw zo'n 25.000 woningen bij. Maar de vernieuwing gaat nog altijd door. Bouw Woon Leef maakt de balans op met buurtbewoner en Rijksadviseur Wouter Veldhuis.

→ nul20.nl/video/nieuwer-west



JAARBIJENKOMST AFWC

Nog even terugkijken? De registratie van de jaarbijeenkomst van de AFWC bevat ook gesprekken over vier grote speerpunten: nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en de huisvesting van kwetsbare huurders. Naast alle cijfers natuurlijk.

→ nul20.nl/video/jaarbijeenkomst-afwc-2022



WAAROM VIND IK GEEN WONING?

De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) brengt tot eind dit jaar maandelijks een podcast uit over de verbouwing van Nederland. Deze maand de aflevering 'Waarom vind ik geen woning in de stad?'. Met: Hedy van den Berk (Havensteder), Pieter Hooijmeijer (emeritus hoogleraar sociale geografie) en met Niels Koeman (raadslid Rli).

→ www.rli.nl/podcast

PODCASTS OP NUL20.NL

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

Over de toekomst van onze groeikernen

Architectuurhistoricus Michelle Provoost heeft een lezenswaardig boek afgeleverd over het groeikernenbeleid uit de jaren zeventig, waarbij de begrippen 'overloopsteden' en 'gebundelde deconcentratie' zijn gemunt.

Wat wordt er soms naar terugverlangd: een overheid die de lijnen uitzet. De groeikernen zijn bij uitstek een product van stevig nationaal beleid. Vanaf eind jaren zestig werden zo'n negentien dorpjes, stadjes en de poldersteden Lelystad en Almere aangewezen om de 'overloop' van de grote stad onder te brengen. Belangrijke drijfveer was de bevolkingsprognose uit 1965 die uitkwam op 21 miljoen inwoners in 2000.

Bij de daarvoor noodzakelijke bouwplannen wilde men tegengaan dat het groene Nederland zou dichtslippen. In die periode raakte bovendien de stad uit de gratie en hetzelfde lot trof de de grootschalige flatbouw uit de wederopbouw. De groeikern bood het emanciperende Nederlandse gezin een glorieus alternatief: een eengezinswoning met tuin in een groene kindvriendelijke woonwijk.



STOUTMOEDIG PLAN

De concepten van het 'stoutmoedige plan' (dixit Provoost) stonden in de Tweede Nota voor de Ruimtelijke Ordening uit 1966. De uitvoering krijgt echt vaart als het linkse kabinet Den Uyl (1973-1977) zijn schouders eronder zet. Veel jonge architecten en stedenbouwkundigen krijgen in die periode de kans vernieuwende woonconcepten te ontwikkelen. De beroemdste is waarschijnlijk de 'bloemkoolwijk'. Er waait een nieuwe wind. Symmetrie, strengheid en monumentaliteit zijn taboe. Op elk denkbaar terrein zijn er 'eksperimenten', ook sociaal. Zo maakt de woongroep furore. Provoost brengt al deze ontwikkelingen knap bij elkaar. Een beetje jammer dat in de verdiepende hoofdstukken na het openings-essay de onderwerpen wel heel breed uitwaaien.

IN HET SLOP

Het groeikernenbeleid raakt in de jaren tachtig in het slop. Nadelen komen in beeld en de urgentie neemt af. Steden vinden zichzelf opnieuw uit. Daarbij horen beleidsbegrippen als 'de compacte stad' en 'stadsvernieuwing' en nog later 'stedelijke vernieuwing'. Onder druk van bezuinigingen wordt de sociale woningbouw - destijds de dominante bouwstroom - sowieso veel soberder. Het ruimtelijk beleid neemt een bocht: weg van sociaaldemocratisch geïnspireerde gedetailleerde overheidsplanning naar een faciliterende, marktgerichte en gedecentraliseerde modus.

Provoost wil met haar studie een hoofdstuk toevoegen aan de geschiedenis van de ruimtelijke ordening. Het groeikernenbeleid is daaruit volgens haar bewust weggepoetst. Ze stelt daarvoor vooral de auteurs van het standaardwerk 'Ruimtelijke Ordening: van grachtengordel tot Vinex wijk' verantwoordelijk. Zo wordt haar boek verrassend ook nog een afrekening met de auteurs daarvan: Hans van der Cammen van Len de Klerk.

Maar Provoost heeft ook een boodschap: er is opnieuw woningnood. Het Rijk wil weer regie nemen. Laat het dan bij de programmering ook oog hebben voor de groeikernen. Daar is volgens Provoost nog veel mogelijk, waarbij gelijk het 'onvoltooid project' uit de jaren zeventig kan worden afgemaakt.

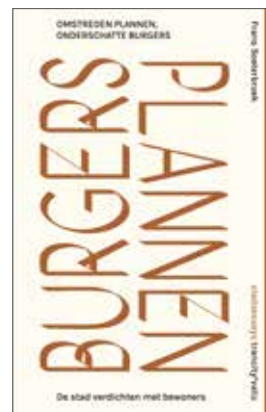
Een onvoltooid project. Over de toekomst van onze Groeikernen. Michelle Provoost (red). Uitgever: nai010 in samenwerking met International New Town Institute. 190 pagina's. Pocketformaat. €9,99



Omstreden plannen, onderschatte burgers

▣ Bewoners worden niet serieus betrokken bij woningbouw en gebiedsontwikkeling. Dat leidt tot steeds grotere verwijdering tussen de plannenmakers en bewoners, tussen politiek en burger. Aldus Frans Soeterbroek, die zonder reserve de kant kiest van de bewoner. Nimby-gedrag wordt volgens hem veelal uitgelokt door de aanpak van plannenmakers.

*Omstreden plannen, onderschatte burgers. Stadsessay van Frans Soeterbroek. Uitgever: trancity*valiz. 99 pagina's. €14,50. Als pdf gratis te downloaden via www.trancity.nl*



Handboek Wooncoöperaties Amsterdam

▣ Dit Handboek bevat een berg informatie voor degenen die willen starten of net zijn gestart met een wooncoöperatie. De auteurs leggen eerst nog eens uit wat een wooncoöperatie is, hoe je er een kunt starten en welke vormen er bestaan. En vervolgens wat er op je afkomt als je een kavel wilt verwerven, of bestaand vastgoed wilt kopen dan wel met een woningcorporatie in zee wilt gaan. Uitermate informatief, mede dankzij de vele interviews met leden van bestaande coöperaties.

Handboek Wooncoöperaties. Uitgave van Stichting !WOON. Auteurs: Clemens Mol en Tessa Buck. Gratis te downloaden: <http://wooninfo.nl/handboekwooncooperaties>



Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod

▣ Uiterst actueel rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving over flexwoningen. Het PBL inventariseert de vele hindernissen die de bouw van tijdelijke woningen tot dusver in de weg hebben gestaan. Het Planbureau adviseert het Rijk de financiële risico's van de exploitanten (woningcorporaties en gemeenten) te verminderen. Dat advies lijkt inmiddels al opgevolgd gezien recente deals met Amsterdam en de regio Utrecht.

Flexwoningen als aanvulling op het woningaanbod - Een verkenning van de kansen en obstakels bij het realisatieproces. Uitgegeven door PBL; auteurs: Jolien Groot, Marieke van der Staak, Femke Daalhuizen en Frans Schilder. Juli 2022. 51 pagina's Gratis te downloaden van pbl.nl.



SuperWest

▣ Alleen al als kijkboek is SuperWest meer dan de moeite waard: honderd pagina's met foto's en kerngegevens van alle 297 vernieuwingsprojecten uit Amsterdam Nieuw-West. Met als kers op de taart uitgebreide documentatie van tweeëntwintig prijswinnende of genomineerde projecten. Het boek opent met Reflecties, vijf essays over fase 1 en 2 van de vernieuwing.

SuperWest. 2000 - 2021 Vernieuwing van de Amsterdamse tuinsteden. Redactie Maurits de Hoog en Anouk de Wit; meeste foto's Luuk Kramer. Uitgeverij THOTH, www.thoth.nl. 288 pagina's. €22,50. ISBN: 9789068688498



Particuliere verhuur en tijdelijke contracten

☒ HET HUURBELEID IS onderwerp van hevige Hoekse en Kabeljauwse twisten. Na enkele decennia van liberaal beleid lijkt het machtsevenwicht weer wat ten gunste van de huurders te verschuiven. Zo werkt minister Hugo de Jonge aan wetgeving om de huren in het middensegment te gaan reguleren. En PvdA en ChristenUnie komen met een initiatiefwet om ook in de private sector het vaste huurcontract weer de norm te maken. Want dat is nu niet meer het geval.

De private huursector (=niet van woningcorporaties) zit al jaren in de lift. Op twee manieren. Het van oudsher kleine segment van de Nederlandse woningmarkt is fors gegroeid. En de huurprijzen zijn enorm opgelopen.

Het aantal particuliere vrijesectorhuurwoningen groeide van 2018 tot 2021 met 44 procent, of van 354.000 naar 509.000 woningen. Daarbinnen nam het aantal met een hoge huur (> € 1.000) het sterkst toe.

In de regio Amsterdam (MRA) groeide de private huursector van 8 procent in 2017 naar 12 procent in 2021. Deze groei zit uitsluitend in het hoge huursegment (> €1.053).

In de private huursector vinden naar verhouding de meeste verhuizingen plaats. Van oudsher zijn starters van buiten 'de stad' aangewezen op de particuliere huurmarkt om 'binnen te komen'. Voor instromers vanuit het buitenland komt in de Metropoolregio Amsterdam zelfs 75 procent in een private vrije sectorwoning terecht. De gemiddelde aanvangshuur in dit segment is gestegen naar 1.403 euro. Bijna een derde in deze groep betaalt zelfs meer dan 1.500 euro per maand. Die prijzen worden vooral in de hoofdstad zelf gerealiseerd.

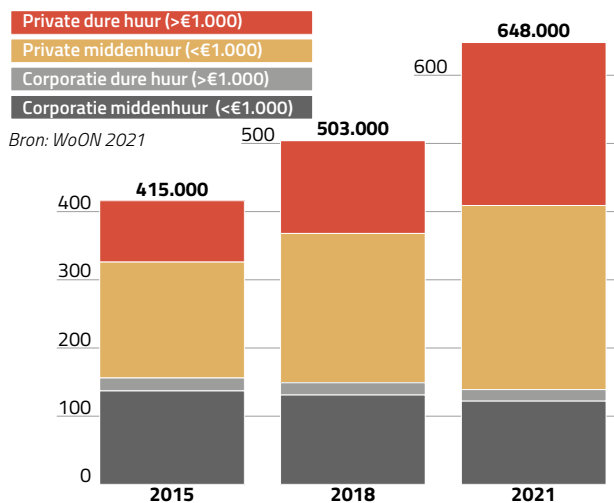
Van oudsher is de particuliere huurmarkt een sector met veel doorstroming. Dat wordt aangewakkerd door het oprukken van het tijdelijke huurcontract. Recente onderzoeken bevestigen waar huurdersorganisaties al in 2015 bij de invoering van de wet Doorstroming Huurmarkt voor waarschuwden: particuliere verhuurders zullen massaal van tijdelijke contracten gebruik gaan maken. Dat is namelijk veel aantrekkelijker dan een vast contract: je kunt makkelijk af van lastige huurders; je kunt elke twee jaar de hoofdprijs vragen én je kunt telkens opnieuw de afweging maken wat het meest lucratief is: verhuur of verkoop.

Belangrijkste argument voor de invoering van het tijdelijke huurcontract was destijds dat dit het aanbod zou vergroten en leegstand zou terugdringen. Maar, het vaste huurcontract blijft wel de norm, zo verzekerde minister Blok destijds.

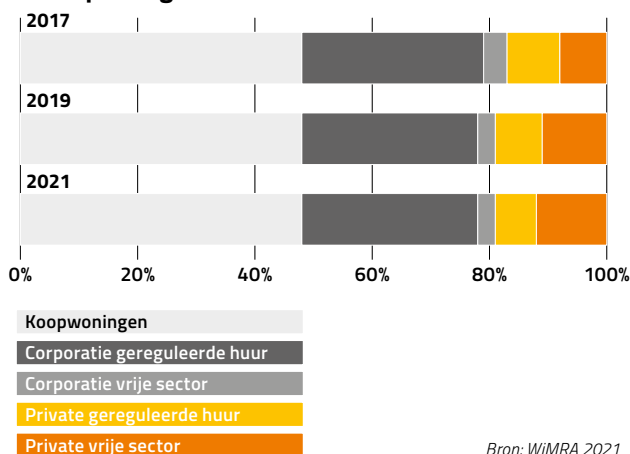
Niet dus. In de Nederlandse private huursector heeft inmiddels 29 procent van de recent verhuisde huishoudens een tijdelijk huurcontract, zo blijkt uit het groot-schalige WoON 2021-onderzoek van het CBS. In Amsterdam heeft in 2021 zelfs 42 procent van de recent verhuisden in de particuliere huursector een tijdelijk huurcontract, aldus het onderzoek WiA 2021. " ◻

ENORME GROEI VAN PRIVATE (DURE) HUURSECTOR

Nederland



Metropoolregio Amsterdam



VEEL DOORSTROMING IN PRIVATE (EN DURE) HUURSECTOR

