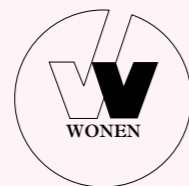




WONEN IN DE G4: RUIMTE MAKEN VOOR MENSEN

WONINGMARKTEN ONDER DRUK



De stedelijke woningmarkten in de Randstad draaien op volle toeren. VG Visie ging op tour door de G4 en vroeg gemeenten en corporaties naar hun visie. Conclusie: mooi dat de stad zo populair is, maar hoe geven we zoveel mogelijk mensen hier een plek onder de zon?

‘De steden in de Randstad zijn populair. Gevolg: de druk op de stedelijke woningmarkten is groot en snel groeiend. In Utrecht kunnen ze daarover meepraten. **Lennert Middelkoop**, directeur Stedelijke Ontwikkeling & Economie bij de gemeente Utrecht: ‘Relatief groeien wij het hardst; tot 2040 21 procent meer mensen erbij, van 338.000 inwoners nu naar 425.000 dan.’ Hoewel de oververhitting van de markt nog niet zo erg is als in Amsterdam, luidt de logische vervolgvraag wel: waar vindt de Domstad ruimte voor iedereen? Middelkoop: ‘Utrecht heeft het thema Healthy Urban Living omarmd als leidmotief voor de ruimtelijke economische ontwikkeling in de komende jaren. Een dreigende tweedeling past daar niet in: wij willen een *gezonde* groei doormaken, en voldoende woningen aanbieden voor *alle* groepen die onze stad gebruiken. Dat in Overvecht en Kanalen-eiland de levensverwachting ruim 10 jaar lager is dan in bijvoorbeeld Leidsche Rijn, daar zijn wij behoorlijk van geschrokken. Als stad zetten we daar vol op in, om die verschillen kleiner te maken.’

MEER SOCIALE HUUR

De oplopende prijzen in Utrecht en daarmee het onder druk komen te staan van sociale huur en midden huur valt hier ook erg op’, aldus Middelkoop: ‘We zien dat het aanbod voor die groepen in de stad achterblijft. Al eerder reden voor Utrecht om een Actieplan Middeldure Huur in werking te stellen. In het Actieplan komen programma’s, verdeling naar segment en grondprijzenbeleid samen. Bij gebleken geschiktheid gaan we dit Actieplan continueren en mogelijk ook uitbreiden naar de sociale huur. In de vigerende prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn

al afspraken gemaakt over een vergroting van het aanbod sociale huur. Een opgave waar we samen voor staan.’

Healthy Urban Living als strategie betekent ook de koppeling naar thema’s als duurzaamheid, energie, bereikbaarheid en openbare ruimte. ‘Met daarbij de focus op het binnenstedelijk areaal. Niet voor niets heeft Utrecht recent het Manifest Binnenstedelijk Bouwen van de NEPROM ondertekend; daar moet het grotendeels gebeuren. In Leidsche Rijn is nog ruimte voor 9.000 tot 11.000 woningen en verder is bijvoorbeeld de Merwedekanaalzone een heel belangrijke locatie voor ons de komende jaren. De ambitie is om hier 6.000 tot 10.000 woningen te realiseren gedurende de looptijd van de Ruimtelijke Strategie Utrecht.’ Ook op andere locaties (2^e Daalsedijk, Carthusius Driehoek, Stationsgebied, Utrecht Science Park, Noordoost en Rotsoord) worden veel nieuwe woningen gebouwd of kantoren omgebouwd tot woningen. ‘We mikken op de mix van wonen, werken en verblijven in de stad – in dichte milieus, die hoge kwaliteit hebben. Steden als onder meer Barcelona en Vancouver dienen daarbij als voorbeeld.’

SOCIAAL BOUWEN

Henk Peter Kip, directeur Mitros, vindt het een uitdaging om in de Utrechtse woningmarkt overeind te blijven: ‘Het is complex, maar ook inspirerend. Na een tijd waarin de corporaties en ook Mitros op “krimp” stonden, kunnen we nu weer gaan groeien. De voorraad sociale huur moet zeker met enkele duizenden woningen uitbreiden. De opgave wordt om de groei van de behoefte gelijke tred te laten houden met het bouwtempo.’ Na een stevige reorganisatie



staat Mitros daar in ieder geval zelf goed voor gesteld: 'We kunnen weer investeren. Grote vraag: krijgen we ook locaties om ons deel te realiseren? Het potentieel zoals zo'n Merwedekanaalzone is inderdaad aanwezig, maar komen wij als corporaties daarbij aan bod?' Volgens Kip is het samenspel met de gemeente daarbij van groot belang. 'Ik snap dat de gemeente ook kijkt naar de businesscase van de gebiedsontwikkeling, maar het sociaal bouwen is ook een groot belang – hopelijk kunnen die samen opgaan.'

Flink tempo maken is daarbij volgens de Mitros-directeur essentieel. Hij pleit ervoor om de nieuwe beleidsambities die de stad heeft vooral van toepassing te verklaren op nieuwe projecten: 'Ik hoop dat alle betrokken partijen – en zeker ook de gemeentelijke politiek – een nieuwe balans kunnen vinden tussen bouwen en het nóg verder sleutelen aan plannen. Dat laatste heeft nu teveel de overhand. Prima om ambities te hebben en het thema van de gezonde stad onderschrijf ik ook zeker, maar we moeten wel nú vooruit. Daar moeten we samen verder in komen.'

Volgens Kip is het cruciaal om niet alle kaarten op één of twee binnenstedelijke locaties te zetten: 'Laten we proberen meerdere locaties tot ontwikkeling te brengen. Ook nadenken over Rijnenburg

hoort daarbij; over 50 jaar is dat gewoon onderdeel van de stad.' Die gespreide aanpak kan ook helpen om de druk van de middeldure huursector af te halen: 'Waarom zou een belegger een huurwoning voor 800 euro wegzetten als het ook voor 1.300 euro kan? De enige manier om dat te doorbreken is voor de gemeente om op haar locaties eisen te stellen aan het woningbouwprogramma.'

WONEN EN WERKEN

We reizen naar de Metropoolregio Den Haag Rotterdam. In beide steden zijn 'groei' en 'druk' duidelijk manifest. **Ronald Prins**, directeur Ruimtelijke Economische Ontwikkeling van de havenstad, geeft aan dat Rotterdam de komende drie jaar 10.000 woningen gaat realiseren. En dat moet ook, gezien de situatie op de markt. 'Alle indicatoren staan op groen. We zitten qua transacties weer op het niveau van voor de crisis. In de binnenstad gaat 43 procent van de woningen weg boven de vraagprijs. Er zijn woontorens bij die compleet verkocht zijn voor start bouw, zoals The Muse in de Wijnhaven. Amsterdamse toestanden, dat valt nog wel mee – maar de krapte is wel evident.'

Net als in de andere grote steden zet Rotterdam in op verdichting. De binnen-

stad wordt een steeds hoog-stedelijker milieu met én wonen en werken. Ook bij de binnenkort te starten tenders rondom Rotterdam Centraal wordt uitgegaan van een groot aantal woningen, zo'n 1.200. In lijn met de Woonvisie die de stad heeft vastgesteld gaat het aandeel sociale woningbouw in Rotterdam niet stijgen zoals in Utrecht: We gaan van 56 procent sociaal terug naar 40, over een langere tijdsperiode. Daarbij kijken we overigens ook nauwgezet naar wat er in de gemeenten om ons heen gebeurt: de provincie Zuid-Holland pleit ervoor dat er op regionaal niveau meer balans komt.'

RUIG WONEN

Voor de verdere toekomst is Rotterdam begonnen met het kiezen van de locaties waarop nog zo'n 20.000 woningen gerealiseerd gaan worden. Het mooie van Rotterdam is volgens Prins: het kán hier ook echt, woonmilieus voor de midden-groepen realiseren, in huur én koop. 'Zelfs Amsterdammers komen nu hier kijken, omdat het wonen hier goed en betaalbaar is. En je bent in 40 minuten per IC de Randstad door. Het wonen is hier nog wat ruiger, zoals in de Merwe-Vierhavens die we nu ontwikkelen samen de haven van Rotterdam. Dat spreekt veel mensen aan.'



Daarnaast wordt ook aan de stadsrand wonen toegevoegd, zoals bij de succesvolle gebiedsontwikkeling Park 16Hoven. De voorbereidingen voor het bouwen in een populair gebied als Nieuw Kralingen zijn ook ingezet. Daar is ook ruimte voor de hogere woonsegmenten.'

Transformatie van bestaand vastgoed is een van de andere kernwaarden in de Rotterdamse aanpak. Prins noemt als voorbeeld de drie Marconitoren die eerst gesloopt dreigden te worden, toen de gemeente daaruit trok: 'Inmiddels worden er twee herontwikkeld naar 800 wooneenheden en is er een succesvol in gebruik bij de Erasmus Universiteit.' De toevoeging van middeldure huur loopt hier ook in mee, geeft Prins aan. De samenwerking met corporaties en marktpartijen is hierbij een belangrijke pijler: 'In het Platform Ontwikkeling Rotterdam gaan we hierover in gesprek. Als gemeente leggen we onze plannen voor de komende tien jaar op tafel en vragen onze partners: reageer daarop.'

GEBREK AAN LOCATIES

Waar Rotterdam de voorraad sociale huur verkleint, zet Den Haag juist in op uitbreiding, zo geeft Staedion-directeur **Willem Krzeszewski** aan: 'De Haagse

woningmarkt staat in alle geledingen onder druk. Wachttijden lopen op en dat baart zorgen; bij ons maar ook in de gemeentepolitiek.' Hij is daarom blij dat geconcludeerd is dat er tot 2025 4.500 extra sociale huurwoningen nodig zijn: 'Het principe van 30 procent sociaal bij nieuwbouw staat hier onverkort overeind en dat is prima. Wij pleiten ervoor omdat gebiedsgericht invulling te geven, zodat we werken aan een gedifferentieerde wijkopbouw. Daar hebben we in deze stad inmiddels een traditie op en daar moeten we zeker mee doorgaan.' Wat Krzeszewski betreft moet ook de middeldure huur een impuls krijgen: 'Die boodschap hebben we als corporaties van De Vernieuwde Stad inmiddels meegegeven aan Rob van Gijzel, die voor BZK een Taskforce op dit punt leidt en het kabinet gaat adviseren. Voor het segment 711 tot 900 euro hebben we echt een overkoepelend programma nodig.'

Het nijpende punt na 2020 wordt daarbij wel het groeiend gebrek aan locaties: 'We proberen veel binnenstedelijk te realiseren, bijvoorbeeld in een plan als Spuikwartier waarin we 100 woningen afnemen en gaan werken met tijdelijke huurcontracten. Hier en daar kunnen we ook nog wel de lucht in. Maar in

In de vier grote steden wordt volop gebouwd. Vraag aan de geïnterviewden: welk project of woonconcept heeft hen de laatste tijd in hun stad verrast en waarom?

LENNERT MIDDELKOOP

'Ik noem De Ravel: een voormalig kantoorpand van de gemeente Utrecht aan de Ravellaan 96 waar Socius 180 kamers voor jongeren heeft gerealiseerd. De bijzondere insteek van dit project is dat het gebouw een belangrijke plaats moet gaan innemen in de buurt. Op de begane grond is er daarom een restaurant/café, gemeenschappelijke tuinen en ruimte voor activiteiten en werkplekken voor creatieve ondernemers. Ook helpen bewoners met de verbouwing. Voor 48 uur meeklussen – onder professionele begeleiding – kregen zij 10 procent huurkorting op hun gehele huurperiode.'

HENK PETER KIP

'Het project Place2BU, waar we samen met Portaal ruim 500 tijdelijke woningen realiseren. Een mooi voorbeeld van hoe door samenwerking in korte tijd een flinke vergroting van de huisvestingsmogelijkheden gerealiseerd wordt.'



TOT 2025 4.500 EXTRA SOCIALE HUURWONINGEN

Haaglanden-verband kijken we ook zeker naar wat er in onze omgeving kan worden toegevoegd.'

Om de vernieuwing van de stad door te laten gaan zou het de Staedion-directeur een lief ding waard zijn wanneer de verhuurdersheffing om wordt gezet in een investeringsaftrekregeling: 'Dat maakt het voor ons mogelijk om de oude voorraad extra snel aan te pakken. Ook dat draagt bij aan de ongedeelde stad. Laatste wens in dat verband; laat het Rijk de huurtoeslag niet op het bord van de corporaties leggen. Dat geeft echt onrust in de oude wijken. En het zou onze investeringscapaciteit fors omlaag brengen.'

OPLOPENDE WACHTTIJD

Aan het einde van de tour wacht dan toch Amsterdam. Hoe groot is hier inmiddels het gekkenhuis? 'De oplopende prijzen op de woningmarkt hebben drie effecten', zo geeft Stadgenoot-directeur **Marien de Langen** aan. 'De vastgoedwaarde van ons bezit gaat omhoog en daarmee ook de verhuurdersheffing. Daar staat tegenover dat wanneer wij een woning verkopen, deze ook meer opbrengt.' Dat inmiddels in twee jaar tijd de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning van negen naar veertien jaar is gestegen, is echter het

meest zorgelijk: 'De stad groeit en meer mensen zoeken een betaalbare woning.' Ook hier wordt met tijdelijke contracten gewerkt, om de voorraad zo slim mogelijk te verdelen. Daarnaast zoekt ook Stadgenoot de stad af naar ontwikkelingslocaties: 'We mikten met zes corporaties eerst op 1.200 woningen, maar in overleg met de huurdersorganisaties gaan we nu voor 2.400. En we zijn zeer terughoudend in ons verkoopprogramma geworden.'

De tragiek van Amsterdam blijft dat ook dit getal niet genoeg zal zijn: 'We lopen niet achter de feiten aan, maar rennen. Iedereen is dan misschien wel jaloers op de Amsterdamse woningmarkt, maar op de keper beschouwd doen wij het hier – kijkend naar de wachttijd – volkshuisvestelijk het slechtst. Plannen als voor de Sluisbuurt brengen wel enig respijt, maar het blijft te weinig. Daarom is het terecht dat toch ook weer naar Zaanstad en Almere wordt gekeken, om te kijken wat er in Metropool-verband mogelijk is. En we zullen heel goed moeten kijken hoe we de stad bereikbaar houden; dat kan best eens het kritische pad voor de verdere groei van Amsterdam zijn.'

WEINIG GEHEUGEN

Vanuit de gemeentelijke kant wijst **Annius**

Hoornstra (adjunct-directeur Grond en Ontwikkeling) erop dat de groei van de hoofdstad al veel langer gaande is: Al tijdens de crisis nam de bevolking jaarlijks met 10.000 toe. Omdat er weinig gebouwd werd waren mensen creatief, door bijvoorbeeld een appartement met meer te delen. Op een gegeven moment is die spons-functie echter uitgeput en moet er echt worden toegevoegd. Dat lukt op dit moment erg goed: 'Als we meer woningen zouden kunnen ontwikkelen, dan worden ook die gebouwd. De vraag lijkt inderdaad onverzadigbaar. We rekenden tot voor kort op een meerjarig productiegemiddelde van 3.500 woningen, maar zitten al drie jaar rond het dubbele. 'Alles wat nu in Amsterdam wordt gebouwd betreft beschikbare gronden en leegstaande kantoren van voor de crisis. Daar komen dan de plannen bij die door het huidige College zijn opgestart: 'Nieuwbouw kost gewoon tijd en in die zin lopen we inderdaad achter de feiten aan, maar dat is inherent aan dit vak. Volgens Hoornstra is op dit punt het geheugen van de vastgoedsector niet erg lang: 'Nu heeft iedereen de middeldure huur voor in de mond, maar eind 2014 was er maar één belegger die een vrije sector huurtoren op Overhoeks aandurfde



TOENAME VAN 10.000 INWONERS PER JAAR

en dan nog in een *Friends*-concept met het delen van een woning. Als het goed gaat met de markt is iedereen dat weer snel vergeten, dat we eigenlijk vooral ook lef nodig hebben in de meer barre tijden. Nu de markt goed draait, is het volgens Hoornstra zaak om volop door te pakken: Wanneer het op een gegeven moment minder wordt zoals altijd gebeurt hebben we het momentum gebruikt om zoveel mogelijk plannen gereed te hebben.'

Het goede nieuws is dat er in Amsterdam door veel partijen ook in (C)PO-verband bijvoorbeeld veel wordt gebouwd en ook in de regio de productie aantrekt. De betaalbaarheid daarentegen is een ander verhaal. Als we niet oppassen wordt dat een stevige tegenkracht in de samenleving. Niet voor niets wordt in onze gemeenteraad gesproken over prijsregulerende maatregelen. Met Berlijn als voorbeeld waarschuwt Hoornstra voor een ontwikkeling waarbij dure of te kleine nieuwbouw op steeds meer oppositie kan rekenen: 'De mensen die er al wonen vragen zich af: wat hebben wij daaraan?'

CONCLUSIE: ALLE HENS AAN DEK

Het is al met al een gemengd beeld dat de vier grote steden laten zien. Ze zijn

stuk voor stuk populair en de toevoeging van nieuwbouw is overal een eminente opgave. Grootste verschil zit hem in de omgang met de sociale sector. Waar Amsterdam, Den Haag en Utrecht inzetten op uitbreiding, wil Rotterdam een andere balans in de woningvoorraad aanbrengen. Dat de prijsdruk hier (nog) het laagst is, maakt het voor Rotterdam mogelijk om middeldure woonproducten toe te voegen, zowel in de huur als de koop. In de drie andere steden is dat lastiger, maar worden er niettemin wel vorderingen gemaakt. Voor de komende tijd wordt het spannend om te zien of de ambitie van een bereikbare en betaalbare stad 'voor iedereen' overeind kan blijven, met een blijvende en wellicht nog oplopende marktdruk. Met name in Amsterdam en Utrecht klinkt de roep om meer gemeentelijke regie op dit punt. Met de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen kan het wonen wel weer eens een *hot topic* worden. Van en voor wie is de stad? Ook doet het nieuwe kabinet mogelijk een duit in het zakje: gaat zij maatregelen treffen die de druk op de markt eraf halen, met meer investeringsruimte voor corporaties en prijsregulerende maatregelen voor de middeninkomens? Mooie klus voor de nieuwe minister Wonen.

RONALD PRINS

'De geslaagde verkoop van de Marconitoren. Drie wat a-centrisch geplaatste forse torens aan de rand van een nog te ontwikkelen gebied.'

WILLEM KRZESZEWSKI

'De woningen die we gaan bouwen aan de Coevorden- en Haveltestraat hebben geen onrendabele top. Ze hebben een kwalitatief goed afwerkingsniveau, met een gemiddelde oppervlakte van 60 m². Daarnaast kiezen we voor een nieuwe werkwijze in de samenwerking bij het ontwikkelen, bouwen en onderhouden.'

MARIEN DE LANGEN

'De herontwikkeling van het Broederhuis aan de Postjesweg in Amsterdam Oud-West bij het Rembrandtpark. Enige jaren geleden vervallen en niemand wilde het aanpakken. Nu een prachtige combinatie van huisvesting voor jonge stedelingen, statushouders, twee koopappartementen in de Kapel en een geweldig café op de rand van het park. Een mooie harmonieuze minisamenleving.'

