

Haarlemmermeer/Purmerend

‘Duizenden sociale huurwoningen in het verschiet’

9 november 2020

De afgelopen jaren zijn er in de Haarlemmermeer en in Purmerend nauwelijks sociale huurwoningen bijgebouwd. Maar betere tijden liggen in het verschiet, verzekeren beide gemeenten en de daar actieve corporaties. Haarlemmermeer wil de komende twee decennia minimaal duizend woningen per jaar bouwen, waarvan 35 procent sociaal. Purmerend streeft ernaar de komende vijftien tot twintig jaar tienduizend woningen toe te voegen. De corporaties nemen daarvan minimaal 3.500 woningen voor hun rekening.

Haarlemmermeer – wethouder Mieke Booij/ Viviane Regout, lid directieraad Ymere

‘3.500 nieuwe sociale huurwoningen in de komende tien jaar’

Ymere en Eigen Haard hebben de middelen om de komende tien jaar in Haarlemmermeer 3.500 nieuwe sociale huurwoningen bij te bouwen. Ymere neemt daarvan jaarlijks naar schatting 150 woningen voor haar rekening, zo zegt Viviane Regout, lid van de directieraad van Ymere. Bedoeling is dat haar corporatie compacte woningen bouwt voor met name een- en tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen.

De bouw van veel nieuwe sociale huurwoningen staat in groot contrast met de magere bouwproductie van de afgelopen vijf jaar. Toch wil wethouder Mieke Booij van Woonbeleid haar voorgangers niet afvallen. “Woningbouw is in onze gemeente nooit makkelijk. Snelwegen, aanvliegroutes, stikstofregels en grondwaterproblemen maken Haarlemmermeer tot een gebied met ontzettend veel beperkingen. Bovendien worden we telkens met nieuwe beperkingen geconfronteerd; de komende regels voor geluidscumulatie bijvoorbeeld dreigen nieuwbouw nog moeilijker te maken.”

Ommekeer

De ommekeer is volgens haar het gevolg van de keuze van het nieuwe college twee jaar geleden voor een ander woonbeleid. “De laatste twintig jaar hebben we in Haarlemmermeer ons vooral gefocust op de bouw van meer eengezinswoningen. Persoonlijk was ik daar indertijd ook voor, maar de huidige tijd vraagt een structureel ander woningaanbod. Al lijkt Haarlemmermeer een gemeente met veel rijke inwoners; we hebben nog veel meer mensen met een kleine portemonnee. Juist voor hen moeten we bouwen. Vandaar dat we in ons woonbeleid nadrukkelijk de keuze hebben gemaakt, dat de helft van de toekomstige bouwproductie moet bestaan uit betaalbare woningen: goedkope koopwoningen, huurwoningen in het middensegment en sociale huurwoningen. Om de doorstroming te bevorderen en om de woningnood onder bijvoorbeeld jongeren te verminderen.”

Aan potentiële bouwlocaties ontbreekt het volgens haar niet. Wethouder Jurgen Nobel, haar collega-portefeuillehouder wonen, heeft becijferd dat er binnen de gemeentegrenzen ruimte te vinden is voor zeker 20.000 en misschien wel 30.000 nieuwe woningen de komende twintig jaar. “We hebben heel duidelijke keuzes gemaakt; het centrum van Hoofddorp is aangewezen voor hoogstedelijk wonen, Nieuw-Vennep leent zich ook voor verdichting maar dan laagstedelijk en in de dorpen aan de westkant van onze gemeente denken we aan meer landelijk wonen.”

Samenwerking corporaties

Voor de bouw van reguliere sociale huurwoningen werkt de gemeente graag samen met Ymere en Eigen Haard. De nieuwbouw zal anders zijn dan de woningproductie in het verleden, benadrukt Regout. “Onze huidige portefeuille is voornamelijk opgebouwd uit eengezinswoningen. In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw was dat voor de huisvesting van gezinnen afkomstig uit stedelijke gebieden een logische keuze. Vandaag staan we voor een heel andere opgave. Zestig tot zeventig procent van onze woningzoekenden bestaat uit een- of tweepersoonshuishoudens of kleine eenoudergezinnen. Voor hen willen we vooral compacte appartementen bijbouwen.”

Veel plannen zijn nog niet concreet. Wel is Ymere met de ontwikkelaar in gesprek over Hyde Park. Verouderde kantoorgebouwen worden gesloopt om plaats te maken voor een nieuw gemengd gebied met duizenden appartementen. Daar ook worden achthonderd sociale huurwoningen gerealiseerd. Haarlemmermeer stimuleert de ontwikkelaar om over het sociale programma afspraken te maken met een corporatie.

Ook is Ymere in gesprek met de huurder van een zorgcentrum in Nieuw-Vennep. Het oude gebouw voldoet niet meer aan de huidige maatstaven voor intensieve ouderenzorg. Met de gemeente wordt gesproken over nieuwbouw op een andere locatie. “Ymere kan dan het oude complex transformeren naar sociale huur voor starters op de woningmarkt”, aldus Regout.

Meer flexwoningen

Aanvullend heeft Ymere middelen beschikbaar voor de bouw van flexwoningen voor een periode van vijftien jaar speciaal voor jongeren tussen 23 en 28 jaar oud. Dergelijke woningen worden verhuurd op basis van een tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar. De corporatie wil de komende vijf jaar zeshonderd flexwoningen realiseren in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waaronder een aantal in Haarlemmermeer. “We hebben het geld daarvoor gereserveerd, maar het ontbreekt aan locaties. Daarvoor hebben we de gemeente nodig.” Booij ziet flexwoningen ook als een goede oplossing om de nood onder jongeren te verlichten. Haar gemeente werkt aan de toewijzing van twee locaties in Nieuw-Vennep.

Verder zou Regout graag meer werk maken van de ontwikkeling van de zogeheten westflank van de Haarlemmermeer. Daarvoor bestaan al decennia bouwplannen, maar de uitvoering lijkt verder weg dan ooit. Booij begrijpt die wens, maar constateert een belangrijke beperking. De infrastructuur in de polder is niet berekend op de groei van verkeersstromen. “De infrastructuur richting Hillegom en Lisse aan de andere kant van de Ringvaart moet eerst worden verbeterd. Lange tijd is er gedacht aan de aanleg van de Duinpolderweg, maar de provincie Noord-Holland heeft daar een streep doorgehaald. En een alternatief is nog niet voorhanden. Ook moet de N205 worden aangepast, pas dan valt daar te denken aan extra woningbouw.”

Aanjaagteam

Om woningbouw meer vaart te geven, pleit Viviane Regout voor de komst van een A-team. “De woningproductie moet in de hele MRA een versnelling krijgen. Haarlem kent een woningbouwregisseur. Amsterdam heeft zowel een doorbraakteam voor projecten die dreigen vast te lopen, als een investeerdersoverleg. Haarlemmermeer verdient naar mijn mening ook een aanjager. Critici denken misschien: wat hebben we aan dat gepraat, maar gezamenlijk overleg met gemeente, corporaties, ontwikkelaars, beleggers en grondeigenaren kan wel degelijk helpen om processen te versnellen.”

Boven alle goede bedoelingen hangt het zwaard van onvoldoende middelen aan de kant van de corporaties. Dit jaar betaalde Ymere 86 miljoen euro aan Verhuurderheffing. Het jaar daarvoor

bedroeg de rekening ruim 77 miljoen; geld dat de corporatie liever steekt in nieuwbouw. Voor de eerste tien jaar is er volgens Regout nog geen investeringsprobleem, maar daarna zal ook Ymere de financiële huishouding drastisch moeten aanpassen. Tenzij een volgende regering de bereidheid heeft de opeenstapeling van heffingen (Verhuurderheffing, vennootschapsbelasting, Atad) te verminderen. Wethouder Booijs is daarover optimistisch. “De politiek, ook mijn eigen PvdA, erkent steeds vaker het bestaan van woningnood. Den Haag zal een andere koers moeten varen. Ik draag dat ook overal uit: wij kunnen in Haarlemmermeer simpelweg niet zonder die extra sociale huurwoningen.”

<kader> Haarlemmermeer

Haarlemmermeer heeft magere jaren achter de rug. In 2019 werden 248 sociale huurwoningen toegevoegd, waarvan 170 van Eigen Haard (Lincolnpark in Hoofddorp) en 78 van Ymere (Mientekade in Halfweg en de Kaj Munkweg en Hoofdweg in Hoofddorp), maar twee jaar eerder waren dat er slechts 18 en in 2016 werden helemaal geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Met het aantreden van een nieuw college, geldt een fundamenteel ander woonbeleid. Haarlemmermeer moet de komende twintig jaar met minimaal twintigduizend woningen groeien. Mogelijk is er zelfs ruimte te vinden voor dertigduizend nieuwe woningen. De helft van de bouwproductie moet bestaan uit betaalbare koopwoningen, middensegment huurwoningen en sociale huurwoningen. Voor de reguliere sociale sector wordt met name een beroep gedaan op Ymere en Eigen Haard. Ymere realiseert sociale huurwoningen in Tudorpark. Eigen Haard is van plan om de komende jaren 400 tot 500 sociale huurwoningen te realiseren in Haarlemmermeer-Noord.

Purmerend – wethouder Thijs Kroese/ Stefan van Schaik, bestuurder Wooncompagnie

‘Iedereen op de woningmarkt zit klem’

De nood is hoog in Purmerend. Een jongere moet ruim twaalf jaar wachten op een eerste woning. Wooncompagnie, Intermaris, Rochdale en Woonzorg Nederland zijn bereid tot 2025 meer dan zestienhonderd woningen te bouwen. Dat is nog maar een begin. Daarna moet over een periode van maximaal vijftien jaar nog eens een kleine tweeduizend sociale huurwoningen worden bijgebouwd.

De vier corporaties leverden de afgelopen vijf jaar slechts een paar honderd nieuwe sociale huurwoningen op. Wethouder Thijs Kroese (PvdA) wijt die lage bouwproductie aan een gebrek aan makkelijke locaties en een gebrek aan focus op realisatie. “De gemeente Purmerend beschikt niet of nauwelijks over bouwgrond. Dat betekent dat we op een andere manier moeten sturen op de bouwprogrammering. Die sturing is er de afgelopen jaren onvoldoende geweest. De gemeenteraad voelde voor 2018 ook niet voldoende urgentie om de bouwproductie te stimuleren.”

Verhuurderheffing

Van Schaik verklaart de lage productiecijfers van de afgelopen jaren ook uit de introductie van de Verhuurderheffing. “Wij konden toen niks anders doen dan hard aan de noodrem te trekken en onze acquisitie inspanningen stil te leggen. Vervolgens kost het ontzettend veel tijd om die motor weer aan de praat te krijgen.”

De nood is hoog. Onderzoeksbureau Rigo heeft in opdracht van de provincie Noord-Holland inschrijfduur en wachttijden in kaart gebracht. Purmerend staat met een wachttijd voor starters van meer dan twaalf jaar op een tweede plaats na de gemeente Diemen. “Het is belangrijk dat we ons de

betekenis van dat getal goed realiseren. Als iemand zich op 18-jarige leeftijd inschrijft, dan is hij of zij pas op dertigjarige leeftijd aan de beurt voor een tweekamerappartement”, aldus Kroese. De wethouder maakt een vergelijking met zijn eigen wooncarrière. Na een wooncontainer en anti-kraakwoningen in Amsterdam was hij in staat om een eigen woning te verwerven. “Ik ben 34 jaar oud en moet er niet aan denken dat ik pas vier jaar geleden mijn eerste woning zou hebben gekregen.”

Iedereen klem

Drie groepen woningzoekenden hebben het moeilijk, preciseert Stefan van Schaik, bestuurder van Wooncompagnie. “Starters maken zoals gezegd nauwelijks kans, maar het probleem is groter en complexer. Voor jonge gezinnen die vanuit hun starterswoning willen doorstromen naar een kleine gezinswoning is er nauwelijks aanbod. En er is onvoldoende aanbod voor oudere huurders die van hun grote eengezinswoning naar een passend appartement zouden willen verhuizen. Eigenlijk zit iedereen in Purmerend klem.”

Voor de komende jaren is Van Schaik tamelijk optimistisch. “Ik zie de bouwproductie wel stijgen. Het mag zo zijn dat er in 2019 slechts 134 sociale huurwoningen zijn opgeleverd. Voor 2022 rekenen wij en onze collega’s op een verdubbeling.” Ook signaleert hij een wezenlijk andere teneur binnen de gemeenschap. “Iedereen kent wel iemand die een woning zoekt. Daardoor wordt maatschappelijk veel meer de noodzaak gevoeld om de sociale huursector ook te laten groeien.”

Die andere stemming heeft zich niet alleen vertaald in een ander woonbeleid. Purmerend wil de komende twintig jaar met tienduizend -vooral binnenstedelijk te bouwen woningen- groeien. Twee jaar geleden hebben gemeente, corporaties en huurders ‘het akkoord sociale woningbouw Purmerend’ afgesloten. “Schouder aan schouder hebben we de keuze gemaakt de sociale woningvoorraad te laten groeien; voor Wooncompagnie kwam dat toen neer op de bouw van 255 woningen tot 2023. Dat cijfers is inmiddels achterhaald. Bij ons staat de teller op 422 nieuw te bouwen woningen.” Voor de corporaties tezamen geldt dat er voor de periode 2020-2025 al afspraken zijn gemaakt over de bouw van meer dan zestienhonderd sociale huurwoningen. “Daarbij vullen we elkaar goed aan. Woonzorg is gericht op senioren. Intermaris en Rochdale voegen graag kleinere wooneenheden toe voor (jonge) kleine huishoudens. Wij zetten nadrukkelijk in op verlenging van de verhuisketen en zullen eerder wat grotere woningen afnemen. Er bestaat in Purmerend belangstelling voor een zogeheten 2,5 kamerwoning met een minimale maat van 65 m². Kleiner bouwen heeft met het oog op het bevorderen van die doorstroming volgens ons weinig zin,” aldus Van Schaik.

Onvoldoende middelen

Het door de minister van Binnenlandse Zaken uitgevoerde opgave/middelenonderzoek maakt duidelijk, dat alle corporaties in de regio op termijn van enkele jaren niet over voldoende investeringsruimte beschikken. Voor Wooncompagnie geldt dat bij ongewijzigd beleid de corporatie nog tot 2026 kan groeien. Daarna volgt een periode van consolidatie. Na 2030 kan het zo zijn dat Van Schaik’s corporatie om te kunnen overleven woningen moet verkopen. Dergelijke onderzoeken werpen volgens Kroese hun schaduw vooruit. “Voor de komende vijf jaar voelen corporaties de urgentie om in voldoende mate sociale huurwoningen bij te bouwen, maar van hen kan niet worden verwacht dat ze daarna investeringen doen die zij zich op termijn niet kunnen permitteren.” Al kan hij zich niet voorstellen dat politiek Den Haag niet in beweging komt. “We weten niet in welke mate de landelijke overheid een andere koers gaat varen. Ook weten we niet of dat voldoende zal zijn, maar er gaat echt wel iets veranderen.”

Naast de bouw van extra sociale huurwoningen, wil Wooncompagnie vaker actief zijn in het middensegment. “Verhuur in het middensegment moet voor ons een volwaardige activiteit worden. Anders dan bij sommige commerciële aanbieders gaat het er daarbij niet om zo klein mogelijk te bouwen voor de hoogst mogelijke huurprijs. Wij willen met als richtsnoer een huurprijs van 12 euro per vierkante meter een duurzaam woningaanbod doen.” Wethouder Kroese is blij met dat voornemen. “Wij hebben ook in dat segment behoefte aan betrouwbare partners voor de lange termijn.”

Bouwlocaties

Voor die lange termijn is het belangrijk dat voldoende bouwlocaties beschikbaar zijn. Daarover is Kroese niet zorgelijk. “We zijn niet alleen afhankelijk van particuliere investeerders. In Purmerend-Zuid-Zuid komt op termijn eigen grond beschikbaar voor de bouw van 1.500 woningen, waarvan minstens vijfhonderd in de sociale sector. Daar ook is ruimte voor het middensegment. Bovendien hebben we afscheid genomen van het beleidsuitgangspunt dat elke grondexploitatie een plus of minimaal een nul moet hebben. Het gaat veel meer om de vraag of het de investering waard is.”

<kader> Purmerend

In Purmerend stond de groei van de sociale woningvoorraad de afgelopen vier jaar nagenoeg stil. Tussen 2016 en 2020 werden nog geen driehonderd nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Vorig jaar was met 134 het beste jaar. In 2016 bleef de teller steken op 22 woningen. Met de komst van een nieuw college, waait er een andere wind. Voor de komende vijf jaar alleen al zijn er afspraken gemaakt voor de bouw van 4.202 nieuwe woningen, waarvan 1.645 in de sociale sector. Tal van projecten zijn in aantocht. Zo heeft BPD aangekondigd grote aantallen appartementen te willen bouwen in nauwe samenwerking met woningcorporatie Intermaris. AM heeft samen met Rochdale de ontwikkeling van het Kwadijkerpark opnieuw ter hand genomen. Wooncompagnie is kortgeleden begonnen aan de bouw van zeventig sociale huurappartementen in het Wagenweggebied. Woonzorg Nederland is van plan op de plek van het Jaap van Praaghuis (Overwhere) tenminste twintig appartementen voor 55-plussers op te leveren na 2023.