

Aan  
Commissie grote projecten

Van  
College van B&W

Datum  
24 januari 2019

Kopie

Betreft  
Programma & beheer tijdelijke huisvesting De Nieuwe Kern

---

### **Aanleiding en doel memo**

Op 29 november jl. heeft u kennisgenomen van het plan voor tijdelijke huisvesting in De Nieuwe Kern (DNK). De tijdelijke huisvesting is voor de gemeente Ouder-Amstel interessant omdat hiermee woonruimte voor doelgroepen (studenten, starters, jongeren, statushouders) wordt gerealiseerd waar veel vraag naar is. Daarnaast zal met de realisatie van de tijdelijke huisvesting het bestaand stedelijk gebied worden aangetoond, dat voorwaardelijk is voor de definitieve ontwikkeling van DNK. Bovendien leidt de tijdelijke ontwikkeling tot levendigheid in het gebied en dat draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de definitieve ontwikkeling van DNK (placemaking). De duur van de tijdelijke huisvesting betreft een periode van 10 jaar en de beoogde locatie is het Slipdepot (zie figuur 1) dat in eigendom is van de gemeente Amsterdam. In dit voorstel wordt inzicht gegeven in de verschillende doelgroepen en wordt advies gevraagd op de onderdelen programma en beheer.



*Figuur 1: Locatie Slibdepot (blauw), dichtbij openbaar vervoer zoals metro en trein (groen).*

### **Doelgroepen**

Jongeren en starters zijn in de woonvisie van Ouder-Amstel (2016) aangewezen als doelgroepen die bijzondere aandacht vragen op de woningmarkt. Net als veel gemeenten krijgt Ouder-Amstel te maken met vergrijzing, daarom is deze doelgroep belangrijk voor de diversiteit en vitaliteit. Om inzicht te krijgen in de verschillende doelgroepen die beoogd worden voor de tijdelijke huisvesting, is hieronder een omschrijving gegeven in relatie tot de tijdelijkheid van de contracten.

### *Studenten*

Met de term 'student' wordt zowel de Nederlandse student, internationale student en promovendus bedoeld. De verhuur van woningen (zowel zelfstandig als onzelfstandig) voor studenten gebeurt middels een 'campuscontract'. In dat campuscontract staat dat je in de woning kunt blijven wonen zolang je als student of promovendus ingeschreven bent aan een onderwijsinstelling voor mbo, hbo of wo. Bij het aangaan van het campuscontract ga je ermee akkoord dat je na beëindiging van je studie binnen zes maanden moet verhuizen.

### *Jongeren*

Onder 'jongeren' worden personen tussen de 18 en 27 jaar verstaan. De verhuur van deze woningen wordt gedaan middels een jongerencontract. Dit is een tijdelijk contract voor een periode van maximaal van 5 jaar.

### *Starters*

De doelgroep starters is niet specifiek leeftijdsgebonden. Onder de doelgroep starters verstaan we mensen die voor het eerst een woning gaan huren of kopen. Aangezien bij dit project sprake is van tijdelijke huisvesting, bestaat het aanbod alleen uit huurwoningen.

Vanaf 1 juli 2016 is een nieuwe huurovereenkomst voor korte tijd mogelijk, met een maximale duur van twee jaar. Commerciële verhuurders (alle verhuurders behalve woningcorporaties) zijn geheel vrij om woningen op basis van deze contracten te verhuren. Een regeling van het ministerie stelt wel beperkingen aan het gebruik van tijdelijke contracten door woningcorporaties. Woningcorporaties mogen dit tijdelijk contract alleen aan specifieke groepen en/of situaties aanbieden. Dit betekent dat indien de starter niet in specifieke doelgroep of situatie valt, niet in aanmerking kan komen voor een tijdelijke huurovereenkomst van een woningcorporatie. Een commerciële partij kan wel met eenieder een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 2 jaar afsluiten. Dit neemt niet weg dat over de huurprijzen afspraken gemaakt kunnen en zullen worden (als onderdeel van de tender).

### *Statushouders*

Een statushouder is een asielzoeker met een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning. Statushouders worden ook wel vergunninghouders of verblijfsgerechtigden genoemd. Nadat een vergunning is verleend, wordt geacht dat statushouders beginnen aan hun integratie in de maatschappij door op zoek te gaan naar werk en/of opleiding. Tevens komt een statushouder, zoals andere Nederlandse staatsburgers, in aanmerking voor een uitkering. Op het moment dat een asielzoeker een statushouder wordt, heeft hij recht op woonruimte. Iedere gemeente dient naar grootte van het aantal inwoners een percentage statushouders te huisvesten (wordt vanuit het Rijk met een verdeelsleutel toebedeeld).

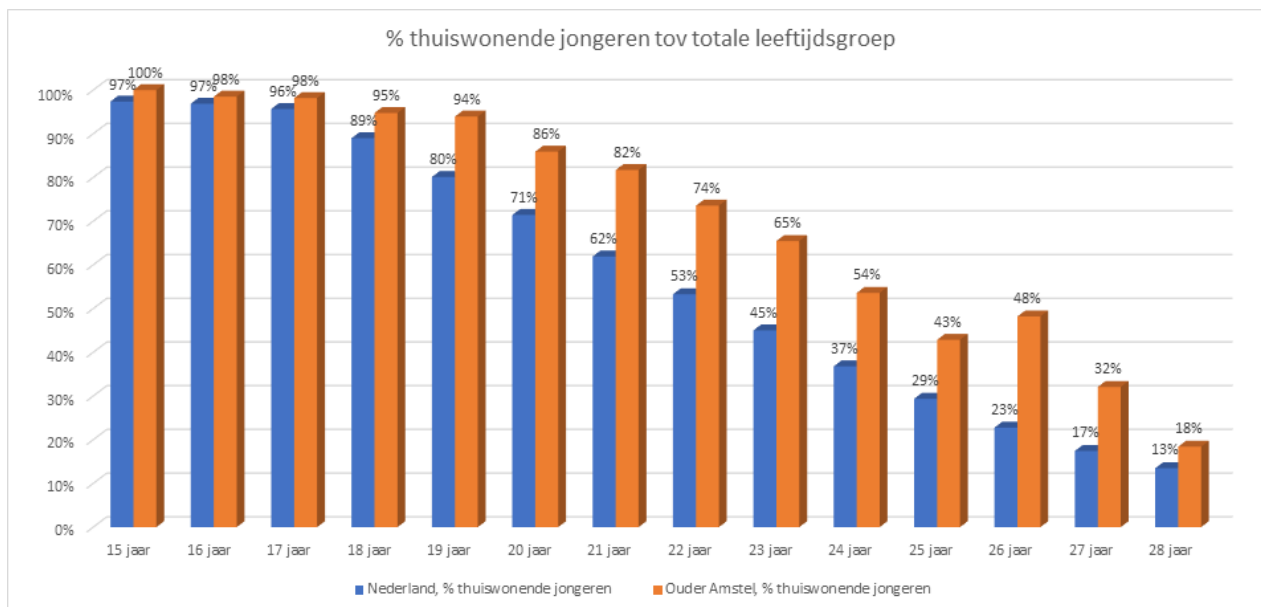
De gemeente is daarmee primair verantwoordelijk voor de eerste huisvesting van statushouders. In overleg met woningcorporaties wordt een statushouder vaak gehuisvest in een sociale huurwoning. Vervolgens dient een statushouder, net als andere woningzoekenden, ingeschreven te staan bij Woningnet (of de reguliere woningmarkt) om in aanmerking te komen voor vervolghuisvesting.

Een woningcorporatie kan alleen aan specifieke doelgroepen (onder andere studenten en jongeren) tijdelijke contracten verlenen. Aangezien het vanuit sociaal oogpunt wenselijk is dat statushouders door woningcorporaties gehuisvest worden, zullen de statushouders in de doelgroep student of jongeren dienen te vallen voor een tijdelijke huurovereenkomst.

### **Programma**

De druk op de woningmarkt in de regio Amsterdam, waaronder de gemeente Ouder-Amstel, is groot. Met name jongeren, studenten en starters hebben moeilijk toegang in deze overspannen woningmarkt. Uit cijfers van Woningnet (2017) blijkt dat van de 443 actieve woningzoekenden in Ouder-Amstel, bijna 40% jonger is dan 28 jaar (170 inwoners). Deze doelgroep is actief op zoek naar een woning binnen de regio.

Wat ook opvalt is dat er in de gemeente Ouder-Amstel in vergelijking met het landelijk gemiddelde, meer jongeren thuis wonen (zie figuur 2). Specifiek is dit het geval voor jongeren van 18 t/m 27 jaar. Op de leeftijd van 28 jaar is het aantal jongeren die thuis wonen in Ouder-Amstel en Nederland percentueel meer in overeenstemming.



Figuur 2: Percentage thuiswonende jongeren (bron: CBS (Nederland) & BRP (Ouder-Amstel))

### Huisvestingsverordening

De locatie Slibdepot is in eigendom van de gemeente Amsterdam, maar valt binnen de gemeentegrens van Ouder-Amstel. Vanwege de huidige vraag in de gemeente, bestaat de behoefte om bij lokale woningbouwprojecten voldoende toegang te bieden aan lokale woningzoekenden. De maximale lokale binding bij woningtoewijzingen is geregeld in de huisvestingswet en kan vertaald worden in een aanpassing van de huisvestingsverordening. Door de aanpassing kan maximaal 50% regionaal worden toegewezen en de helft daarvan, 25%, kan lokaal worden toegewezen. In de huisvestingsverordening kunnen specifieke afspraken over doelgroepen en locatie vastgelegd worden.

### Financiële haalbaarheid

In de businesscase van het vastgoed zijn twee zaken leidend: de exploitatieperiode en de huurinkomsten. De tijdelijke huisvesting in DNK heeft een exploitatieperiode van 10 jaar. De huurinkomsten zijn afhankelijk van de doelgroepen en het volume van het project. Met een volume van ten minste 1.000 wooneenheden en een percentuele verhouding tussen de doelgroepen van 40-30-30%, kan in 10 jaar een financieel haalbare businesscase gemaakt worden. Deze verdeling van doelgroepen, op basis van het minimale volume van 1.000 wooneenheden, is:

- 400 studenten (40%)
- 300 jongeren (30%)
- 300 starters (30%)

De percentuele verdeling heeft te maken met het verschil in huurinkomsten tussen de doelgroepen. Studenten betalen het minst, jongeren iets meer, starters nog iets meer. Het project wordt financieel ongunstiger bij een groter aandeel studenten en/of jongeren. In dat geval zal naar verwachting een extra financiële bijdrage van Ouder-Amstel noodzakelijk worden om het plan te kunnen doorzetten.

### *Tijdelijke huurovereenkomsten*

De doelgroepen krijgen tijdelijke huurcontracten. Na de tijdelijkheid van het contract dienen de huurders zelf vervolghuisvesting te zoeken. De studenten en jongeren kiezen na de studie of vanaf een bepaalde leeftijd vaak voor andere huisvesting vanwege veranderende woonwensen en -behoeften. Vervolghuisvesting kan gezocht worden in de definitieve ontwikkeling van DNK, maar ook buiten de gemeente. Huurders die ingeschreven staan bij Woningnet kunnen via dat systeem vervolghuisvesting vinden.

### *Statushouders*

Standaard beleid van de gemeente Ouder-Amstel is om voor statushouders die vanuit de eigen gemeente gehuisvest worden, begeleiding te bieden in samenwerking met lokale welzijnsorganisaties. De gemeente Ouder-Amstel kan eigen toegewezen statushouders waar mogelijk plaatsen in de tijdelijke huisvesting van DNK. Dit betreft huisvesting van statushouders die in de doelgroep studenten of jongeren vallen. Zo blijven de woningen in de bestaande voorraad in Ouderkerk en Duivendrecht beschikbaar voor andere inwoners en woningzoekenden in de gemeente.

Het is daarnaast een mogelijkheid om ook Amsterdamse statushouders tijdelijk te huisvesten in het project. Indien ook statushouders vanuit Amsterdam gehuisvest kunnen worden, is het interessant om te kijken hoe de integratie en maatschappelijke ondersteuning versterkt kan worden. Bij een onderzoek naar de mogelijkheid tot huisvesting van Amsterdamse statushouders is het uitgangspunt van de gemeente Ouder-Amstel dat de kosten voor huisvesting en begeleiding worden doorgelegd naar de gemeente Amsterdam. Afhankelijk of en hoeveel Amsterdamse statushouders in de tijdelijke huisvesting gehuisvest gaan worden, dient gekeken te worden naar de sociale voorzieningen en ondersteuning. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden.

### *Bespreekpunt/voorstel:*

- Het voorstel is om de voorrangsregels van toepassing te laten zijn voor de tijdelijke huisvesting van DNK en de bestaande huisvestingsverordening aan te passen op: maximaal 50% regionale toewijzing en de helft daarvan, 25%, lokale toewijzing.
- Het voorstel is uit te gaan van minimaal 1.000 wooneenheden met de doelgroepenverdeling 40-30-30%. Gevraagd wordt advies van de commissie over dit uitgangspunt, inclusief de bereidheid om geld te investeren wanneer minder dan 1.000 wooneenheden meer wenselijk wordt geacht en/of de percentuele verhouding 40-30-30% gewijzigd dient te worden.
- Gevraagd wordt advies ten aanzien van het huisvesten van Amsterdamse statushouders.

### **Beheer, kwaliteit openbare ruimte en sociale veiligheid**

In de samenwerkingsovereenkomst met de grondeigenaren is afgesteld dat de gemeente Ouder-Amstel de openbare ruimte van DNK in de definitieve ontwikkeling in beheer neemt. De gedachte van eigen beheer is het zorgen voor een openbare ruimte die schoon en heel is. De tijdelijke huisvesting valt niet onder de afspraken van de samenwerkingsovereenkomst, maar het voorstel is om de openbare ruimte ook in de tijdelijke situatie door de gemeente Ouder-Amstel te laten beheren. Allereerst omdat dit betekent dat de kwaliteitseisen van de gemeente Ouder-Amstel geldig zijn. Daarnaast is het voordeel dat de aanleg van de tijdelijke en definitieve openbare ruimte op elkaar afgestemd kan worden. Bovendien is het goed om als gemeente zelf verantwoordelijk te zijn voor het beheer van openbare ruimte. Als de nieuwe bewoners vragen hebben over de openbare ruimte, kan dat alleen onder eigen beheer opgepakt worden vanuit de gemeente. Op die manier wordt het beheer van de tijdelijke situatie ook een testcase voor het beheer van de definitieve ontwikkeling van DNK.

Dit betekent dat tijdig gemonitord kan worden wat goed gaat en wat beter kan, denk aan verkeersveiligheid, afval, groenonderhoud en verlichting.

Aangezien er verschillende doelgroepen nieuw bij elkaar gaan wonen, is het belangrijk dat er een sociaal veilige woonomgeving gerealiseerd wordt. Met name het vervoer van en naar het OV via de fiets- en wandelpaden is voor deze doelgroep belangrijk. Het voorstel is om de leges van de bouwvergunningen (inkomsten) te investeren in aanleg en onderhoud van de openbare ruimte. Ook de inzet van ambtelijke capaciteit ter voorbereiding en uitvoering van het project, vraagt een investering. Het voorstel is om de inkomsten vanuit de leges niet terug te laten vloeien naar de algemene middelen van de gemeente, maar daadwerkelijk te investeren in de voorbereiding en realisatie van het project. Naar verwachting worden hiermee de noodzakelijke kosten gedekt.

*Bespreekpunt/voorstel:*

- Gevraagd wordt advies van de commissie over het voornemen om de openbare ruimte voor de tijdelijke huisvesting zelf in beheer te nemen.
- Gevraagd wordt advies van de commissie over de wenselijkheid om de opbrengsten vanuit de tijdelijke huisvesting (leges) te investeren in de openbare ruimte van het project.

### **Locatiebezoek**

Om inzicht te krijgen in de samenstelling (programma) en de openbare ruimte (beheer) van een soortgelijke tijdelijke huisvestingsopgave (zie bijlage voor voorbeelden), wordt voorgesteld uw raad uit te nodigen voor een locatiebezoek.

*Bespreekpunt/voorstel:*

- Op locatiebezoek te gaan naar een soortgelijk project om beeld te krijgen bij het programma en beheer van een tijdelijk huisvestingsproject.

### **Wat is het vervolg?**

Op basis van het advies gaat een tender voorbereid worden en wordt de ruimtelijke procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan opgestart. Zodra de documenten in concept gereed zijn, wordt de raadscommissie grote projecten hierbij betrokken en over geïnformeerd.

## **Bijlage: voorbeelden tijdelijke huisvesting in Amsterdam**

### Spinozacampos

Naar aanleiding van een snelle behoefte naar studentenhuisvesting in Amsterdam zijn 1.252 modulaire studentwoningen gerealiseerd. Met aandacht voor de student werd een ware campus opgebouwd, genaamd 'De Spinozacampos'. Niet alleen de studio's voorzien de behoeften van de student, ook de omgeving biedt de nodige ontspanningsmogelijkheden.

De campus staat op een parkachtig ingericht terrein met veel mogelijkheden tot ontspanning. Er zijn – op studenten gerichte – winkeltjes (bijvoorbeeld om een fiets te laten repareren, kleding te laten verstellen of een scriptie uit te printen). En sinds juli 2015 is er onder de naam World of Food een markthal met toko's en eettentjes met gerechten uit verre streken op het menu, een coffee to go, een McDonald's en een bruine kroeg.

Meer informatie: <https://novuconcepts.nl/projecten/spinoza/>



## Stek Oost

Stek Oost is een tijdelijk complex dat blijft staan voor een periode van 10 jaar. In het gebouw komen jongeren te wonen, waarvan de helft statushouders. Statushouders zijn vluchtelingen die net een verblijfsvergunning hebben gekregen. Omdat statushouders een verblijfsvergunning hebben gekregen, mogen zij ook een opleiding volgen of werken in Nederland. De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties hebben afgesproken extra bouwprojecten te ontwikkelen om statushouders en jongeren meer kans te bieden op een woning. Kom je hier te wonen, dan ga je samen met 249 andere jonge bewoners een community bouwen. Beter een goede buur, dan een verre vriend.

### *Het complex*

Het complex Stek Oost bestaat uit meer dan alleen studio's. Binnen en buiten zijn er gemeenschappelijke ruimtes waar de bewoners gebruik van kunnen maken. Alles is zo ingericht dat je elkaar makkelijk kunt ontmoeten en gezamenlijk activiteiten kunt organiseren.

Meer informatie: <https://stadgenootstekoost.nl/>

