

1500 extra woningen in Amersfoort binnen handbereik

Woningnood

De druk op de (sociale) woningmarkt is erg groot en neemt op zowel de korte als de lange termijn fors toe.

Het aantal mensen dat staat ingeschreven voor een sociale huurwoning in Amersfoort bedroeg eind 2014 circa 24.000. Van die 24.000 zijn circa 5.000 huishoudens actief op zoek. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is in de loop der jaren gestegen naar ruim 5 jaar, en deze stijgt nog steeds.¹

Asielzoekers met een verblijfsvergunning hebben recht op een reguliere (huur)woning. De gemeente moet hierin (wettelijk) voorzien. In 2015 is de taakstelling voor Amersfoort ruim 300 vergunninghouders, waarvan begin september nog maar 40% was ingevuld. In 2016 wordt de taakstelling met bijna 400 nieuwe woningen opgehoogd.² Daar komt dan de taakstelling die in 2015 niet voldaan is bij.

Ter referentie: in Amersfoort worden dit jaar circa 1.000 woningen³ via het woonruimte-verdeelsysteem verhuurd. De vluchtelingenproblematiek legt een enorme claim op vrijkomende, betaalbare woningen.

Wat brengt de nabije toekomst? Voor 2020 wordt het aantal benodigde goedkope huurwoningen in de regio geschat op 42.800, een tekort van 4.100 woningen ten opzichte van het huidig aantal. Om de opgelopen wachttijd te verminderen zijn nog meer goedkope woningen nodig.⁴ Het grootste deel van deze regionale behoefte zal binnen de gemeente Amersfoort gerealiseerd dienen te worden.

Ook voor de verdere toekomst wordt een stijgende woningbehoefte voorzien. De regio Amersfoort zal tussen 2013 en 2040 te maken krijgen met een uitbreidingsvraag van maar liefst 24.000 tot 45.000 woningen.⁵

Leegstaand en leegkomend vastgoed

Er is nu heel veel ruimte in de stad om woningen te realiseren en er komt nog veel meer vrij.

In Amersfoort staan heel veel kantoren, kerken, gemeentelijke en andere gebouwen leeg. Als gevolg van fundamentele, maatschappelijke veranderingen (digitalisering, ontgroening, extramuralisering,

¹ Rapportage Woonkompas, 3e kwartaal 2014

² Gemeente Amersfoort, oktober 2015 (Plan van Aanpak voor opvang en huisvesting vluchtelingen)

³ schatting gebaseerd op cijfers Woningnet tot en met juli 2015

⁴ Ontwikkeling sociale huur in de regio Amersfoort, juni 2015

⁵ EIB, 2014

e.d.) neemt deze leegstand alleen maar toe. Ook bij een aantrekkende economie zullen veel van deze gebouwen overtollig blijken.⁶

Gemeentelijke gebouwen

De gemeente verkoopt actief haar vastgoed dat geen beleidsmatig bestemming heeft. Op de site van de gemeente staan meer dan tien objecten die thans te koop staan of snel in de verkoop komen⁷. De gemeente heeft ruim 400 vastgoedobjecten in haar bezit; gronden en gebouwen bij elkaar⁸. Gelet op de eerder genoemde maatschappelijke ontwikkelingen is het zeer aannemelijk dat een groot deel daarvan vrij komt voor een andere bestemming. Dit vastgoed is vaak gelegen op centrale locaties in een woonwijk. Prima plekken om te wonen.

Kantoren

Het oppervlak van de kantoren die in Amersfoort te koop of te huur staan, bedraagt 270.000 m². Op een totale kantorenvorraad van 850.000 m² is dat meer dan 30%.⁹ Een deel daarvan staat in woongebieden en een deel op bedrijfsterreinen.

Overige gebouwen

Naast kantoren en gemeentelijke gebouwen staat er in Amersfoort nog uiteenlopend ander vastgoed leeg. Kerken zijn daarvan een voorbeeld. De komende tien jaar komen er in Nederland elke week twee religieuze gebouwen vrij¹⁰. In Amersfoort doet dezelfde trend zich gelden; op verschillende plaatsen staan kerken leeg¹¹.

Het totaal beschikbare vastgoed in Amersfoort overschrijdt gemakkelijk de 300.000 m².

Terreinen

Niet alleen gebouwen staan leeg; dat geldt ook voor terreinen. In de Isselt, in Vathorst, in de Wieken/Vinkenhoef en zelfs midden in de stad (voormalige locatie Hotel De Witte) liggen terreinen te wachten op nieuw gebruik. Wellicht zijn ook overtollige sport- en parkeerterreinen inzetbaar. Het gaat om zeker 200.000 m²¹².

Leegstand versus woningbehoefte

In de leegstaande/leegkomende gebouwen kunnen 1.500 huishoudens worden voorzien van een goedkope woning. Dat zijn 1500 á 3000 mensen.

Niet alle plekken zijn fijn om te wonen en niet alle vrijkomende of leegstaande ruimte kan worden benut. Sommige locaties of gebouwen zijn niet geschikt. Stel dat 30% van de vrije ruimte benut kan worden om te wonen. Wat zou dat opleveren?!

⁶ [Reisgids Maatschappelijk Vastgoed](#) (Bouwstenen 2013)

⁷ <http://www.amersfoort.nl/stadsmakelaar.html>

⁸ Totaaloverzicht vastgoed, 3 september 2015

⁹ JW. van Lieshout, 2015

¹⁰ Kennisbank herbestemming, 2014

¹¹ denk aan de leegstaande Heilige Geestkerk, Onze Lieve Vrouwe ter Eem (gedeeltelijk), kerkgebouw aan Dollardstraat, voormalige protestantse kerk Ringweg Dorrestein en meer.

¹² nog te onderbouwen schatting

In 300.000 m² leeg vastgoed kunnen 4.000 (kleinere) woningen gerealiseerd worden. Op 200.000 m² terrein kunnen 1.000 tijdelijke standplaatsen voor wooncontainers en andere mobiele woningen ingericht worden.

Dat is bij elkaar 5.000 woonkansen. Met 30% daarvan kunnen 1.500 huishoudens voorzien worden van een goedkope woning. Dat zijn 1500 á 3000 mensen.

Maar hoe?

Hoe kunnen we in Amersfoort die 1500 woningen snel (en goedkoop) realiseren?

Op de eerste plaats vergt dat de inzet van alle partijen. Gemeente en woningcorporaties, die traditioneel daarvoor opgesteld staan, kunnen het niet alleen. Hulp is nodig van woningzoekenden, omwonenden, experts, bouwers, ondernemers en (andere) creatieve geesten. Ook van burgers die in staat zijn om (kleinschalig) te investeren.¹³

Verder is het goede nieuws dat die woningen niet gebouwd hoeven te worden. Het vastgoed staat er immer als. En lege (bedrijfs)terreinen kunnen snel worden gebruikt met mobiele woonvoorzieningen. Tal van bouwsystemen zijn daarvoor op de markt beschikbaar of door particulieren in elkaar te zetten.

Aan de regelgeving hoeft het niet te liggen. Op tal van punten zijn de regels voor herbestemming en hergebruik vereenvoudigd; zowel technisch als procedureel. Vooral de mogelijkheid om voor tien jaar van het bestemmingsplan af te wijken biedt kansen. In (andere) grote steden zijn reeds tientallen objecten op die manier herbestemd¹⁴, in Amersfoort nog geen één.

Waar schort het aan?

Vier zaken zijn nodig om de boel in beweging te krijgen. In willekeurige volgorde zijn dat:

- Eigenaren van leeg vastgoed die niet alleen voor het maximale winst gaan, maar ook hun maatschappelijk verantwoordelijkheid willen nemen.
- Woningzoekenden en andere betrokken burgers die zich hoorbaar en zichtbaar manifesteren, om beter zicht te krijgen waar het aan ontbreekt.
- Een lokale overheid die met durf en creativiteit haar publieke rol vervult en waar nodig met subsidie (trigger money) kansrijke processen op gang helpt.
- Een initiatiefgroep van betrokken Amersfoorters die de mouwen opstroopt en het voortouw neemt; wie sluit zich aan?

Initiatiefgroep Ruimteomte wonen.nl/amersfoort

Marc van Leent

Amersfoort, 15 oktober 2015

¹³ sociale woningen genereren niet het hoogste rendement, maar wel beduidend meer dan spaarrekening of deposito; bovendien kan met kleine investeerders de zogenaamde Verhuurdersheffing 'omzeild' worden.

¹⁴ Zie www.ruimteomte wonen.nl