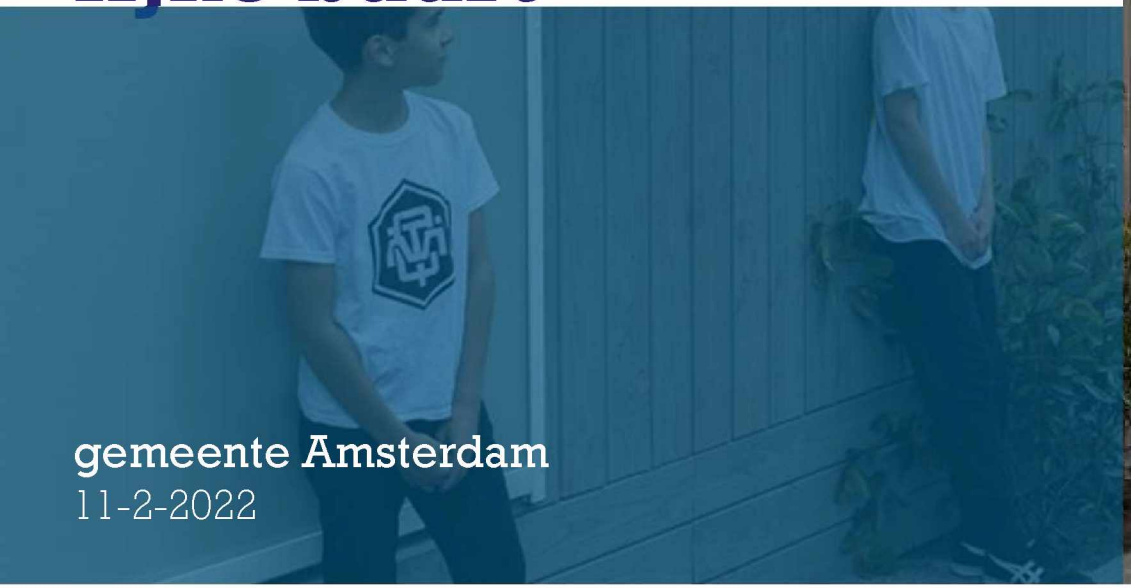
Ymere

Get flexy!

Tijdelijk wonen in een fijne buurt



gemeente Amsterdam
11-2-2022





Flexwonen staat hoog op de agenda bij Rijk, gemeenten, corporaties en nieuwe leveranciers.

Ambitie Ymere

En dan heb je opeens snel woonruimte nodig. Vanwege een nieuwe baan in een ander deel van het land, een scheiding waarbij je partner in het huis achterblijft met de kinderen of omdat je als jongere op jezelf wilt wonen. En zo zijn er nog tal van andere situaties. Probeer in deze tijd dan maar eens een betaalbaar huurhuis te vinden. Ymere wil daar wat aan doen door het snel bouwen van 'flexibele' woningen als één van de oplossingen voor de woningnood.

Flexwonen is voor Ymere een nieuwe, strategische manier om de woningmarkt meer toegankelijk te maken. Door tijdelijke woningen te realiseren, kunnen we sneller mensen huisvesten. We willen graag een passend huis voor iedereen in de Metropool Regio Amsterdam. De wachtlijsten voor huurwoningen zijn lang. Flexwoningen bieden een oplossing voor starters en jongeren, maar ook voor mensen die dringend een woning nodig hebben totdat er wel passende woonruimte beschikbaar is. Ymere heeft de ambitie om in de komende 5 jaar circa 600 flexwoningen toe te voegen in de MRA.



Kracht van Flexwonen

Niet ten koste van permanente bouw

Dé oplossing voor 15 jaar

- Flexwonen kent eigen financieringsopzet en gaat in principe niet ten koste van het ontwikkelen van permanente (sociale) woningen.
- Ventiel op de markt voor urgent zoekenden. Beschikbaarheid vlug vergroten met een flexibele woonschil.
- Snelle bouw mogelijk door korte procedures bij corporatie en gemeente en door veelal korte productietijd van prefab of modulaire woningen. Plug & play!



Impact met Flexwonen

(h)Echte plekken maken

1. Maakt gebieden leefbaar en veiliger

Een leeg stuk grond leeft niet. Flexwonen is dé katalysator van een gebied. Bewoners, aanvullende functies en placemaking brengen een plek tot leven en zetten het op de kaart als nieuwe woonplek. Ook dankzij inspirerende, tijdelijke hotspots op de projectlocatie. Flexwonen verzacht de overgang van bestaand naar nieuw.

2. Gebruikt de tussentijd nuttig

Gebiedsontwikkeling kent een lange periode. Vaak is er sprake van planoptimisme, ongewilde vertraging. Tussen planvorming en realisatie liggen (helaas) vele jaren. Die jaren kunnen we benutten met tijdelijke woningbouw.

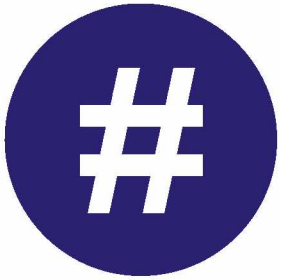


Flexibel & dierbaar

Passend bij de plek en de huurder

- "What Design Can Do For You": slim, mooi, innovatief
- Aanpasbaar: aan bewoners, de plek en de opgave
- Duurzaam:
  - circulair (herbruikbaar, restwaarde)
  - dierbaar (stimuleren eigenaarschap)
  - efficiënt (prijs & kwaliteit in balans/footprint)

Flexwoningen zijn woningen die klaar zijn voor de toekomst. Door slim in te spelen op de verschillende schillen en levensduur van een woning, zoals casco; installaties; afbouw; creëren we een concept dat mee kan groeien met de tijd en restwaarde behoud.



Appelweg doelgroepen



Voor wie is Flex wonen?

Regulier tijdelijk wonen via Ymere

Typische Flexwoners staan positief in het leven, zijn pro-actief, zelfredzaam en soms zelfs pionier

- Woningzoekenden die graag snel willen wonen maar weinig kansen maken op een woning.
- Kleine huishoudens en starters op de woningmarkt.
- Woningzoekenden die een basis startersproduct met een huurprijs die doorstroming bevordert acceptabel vinden.
- Woningzoekenden met een economische draagkracht, die stevig in hun schoenen staan.

Amsterdam Noord - Appelweg

Uitgangspunten flexwoningen

De woningen uit de flex-catalogus van Ymere zijn gebaseerd op de uitgangspunten duurzaamheid, wooncomfort en hergebruik. Voor de locatie van de Appelweg hebben we de onderstaande uitgangspunten meegenomen:

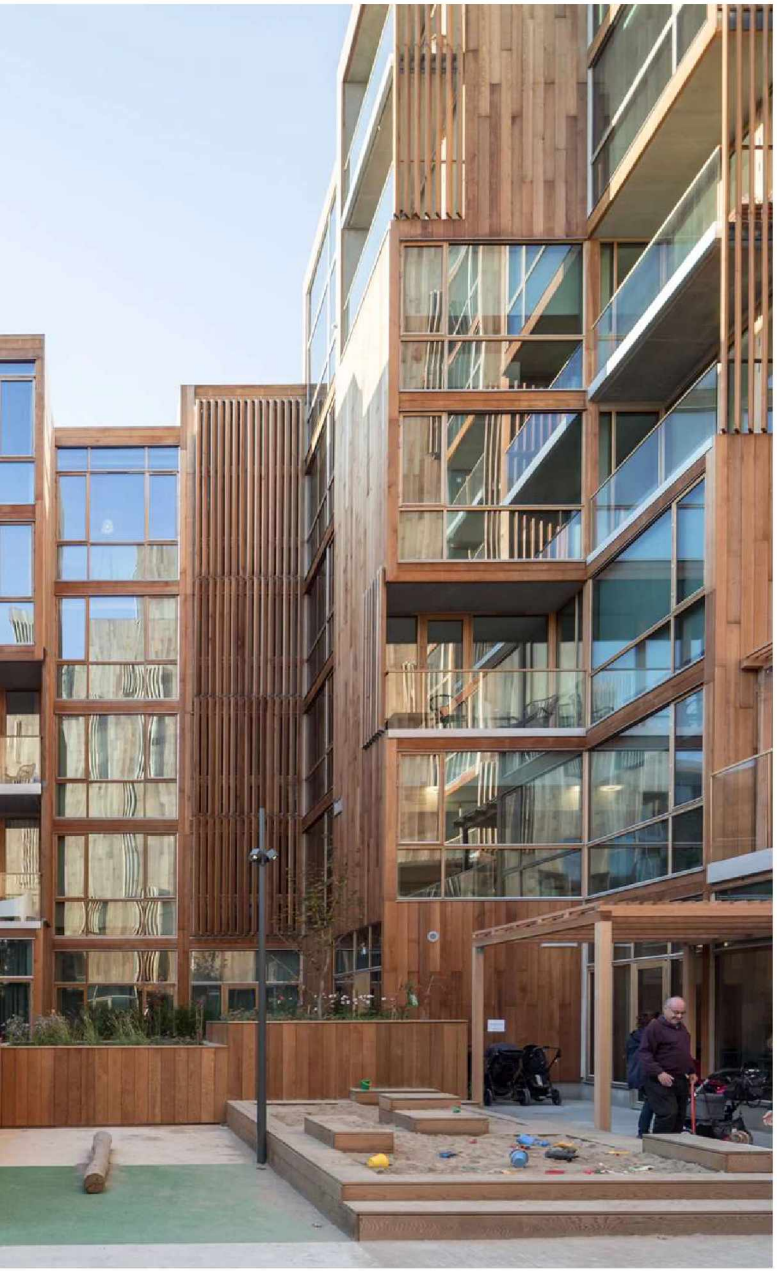
- De woningen voldoen bij voorkeur aan permanent bouwbesluit om het gewenste wooncomfort en woonkwaliteit te bieden, en om de levensduur van de woningen te verlengen (duurzaamheid);
- De woningen maken gebruik van galerijontsluitingen. Dit geeft de woningen met tweezijdige oriëntatie en mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie en zorgt voor een hogere woonkwaliteit;
- Vanuit bouwkwaliteit en maatschappelijk oogpunt hebben de woningen een levensduur van minimaal 30 jaar. Om de investering haalbaar te maken, kijken we gezamenlijk naar mogelijkheden om het gebouw, de individuele woningen of de materialen na de eerste exploitatietermijn van 15 jaar her te gebruiken. Een aantal opties om te onderzoeken zijn:
  - Het vinden van een nieuwe tijdelijke locatie voor een nieuwe exploitatietermijn;
  - Het inzetten van (een deel van) de woningcasco's voor de permanente sociale woningen die gebouwd gaan worden in Amsterdam;
  - De woningen door de leverancier te laten terugkopen, zodat zij er een nieuw product van kunnen maken.



Amsterdam Noord - Appelweg

Locatie in stadse buurt

- Aan de rand van Tuindorp Oostzaan; een buurt grotendeels in beheer bij Ymere
- Buurt met groot gemeenschapsgevoel
- Voornamelijk eengezinswoningen in de directe omgeving
- Het plan voor permanente bebouwing op deze locatie (dat 15 jaar is opgeschort), bestond uit 24 eengezinswoningen
- Doel: tijdelijk wooncomplex creëren dat 15 jaar aansluiting vindt op de omgeving en een oplossing biedt aan een aantal groepen woningzoekenden



Amsterdam Noord - Appelweg

Doelgroepen op locatie

Wens vanuit de gemeente (afsprakenbrief):

- 50% vergunninghouders
- 50% jongerencontract (18 – 28 jaar)
- Voorrang voor zorg- en onderwijsmedewerkers
- Vanuit de omgeving veel vraag voor het huisvesten van starters en jongeren uit de buurt



Amsterdam Noord - Appelweg

Doelgroepen op locatie

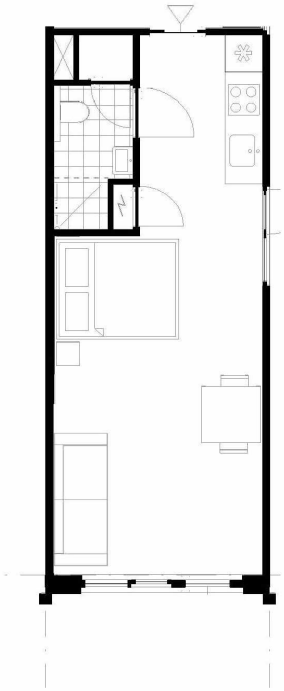
Ymere wil graag voldoen aan alle wensen van de gemeente en een plek creëren waar veel verschillende mensen kunnen wonen. Daarnaast willen we ook ervoor zorgen dat de ontwikkeling goed in de buurt landt en draagvlak heeft bij de omwonenden.

Met de wensen van de gemeente, de ligging van de locatie in de buurt en de kleinschaligheid van de locatie, wil Ymere een voorstel doen de verdeling van de te huisvesten groepen.

Op de volgende pagina is het voorstel te zien van de woningtypes voor deze locatie.

Amsterdam Noord - Appelweg

Flex-catalogus Ymere



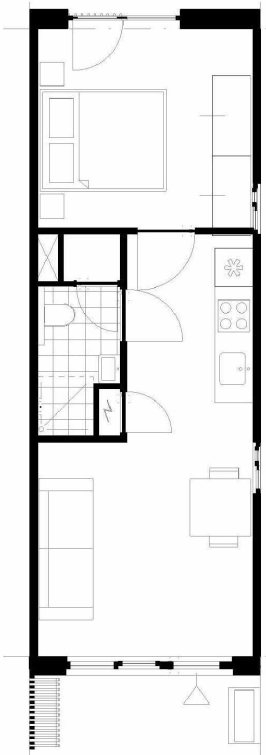
FLEX-XS

Studio

29 m² GBO

Huurgrens onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,-)

Geschikt voor jongeren en studenten (18 – 22 jaar)



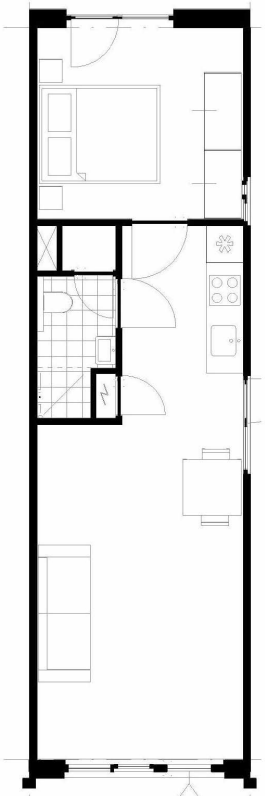
FLEX-S

2 kamer appartement

32,5 m² GBO

Huurgrens onder de eerste aftoppingsgrens (€633,-)

Geschikt voor jongeren en starters (23 – 27 jaar)



FLEX-M

2 kamer appartement

39,5 m² GBO

Huurgrens onder de liberalisatiegrens (€752,-)

Geschikt voor starters (28+) en jongeren (23 – 27 jaar) die aan de inkomenseis voldoen

* plattegronden zijn indicatief



Amsterdam Noord - Appelweg
Doelgroepen analyse

Op de volgende pagina's zijn verschillende data analyses te zien die een goed beeld geven van het type woningzoekende in de omgeving van de locatie.

Er is met name vraag naar woningen voor:

- thuiswonende starters, waarvan een groot deel niet in aanmerking komt voor een jongerencontract (ouder dan 28 jaar);
- een grote groep spoedzoekers vanuit gescheiden koppels (zonder kinderen);
- de taakstelling voor vergunninghouders blijft een aandachtspunt.

Wie zoekt in de MRA

Flexwoningen kunnen sociale huurmarkt verlichten

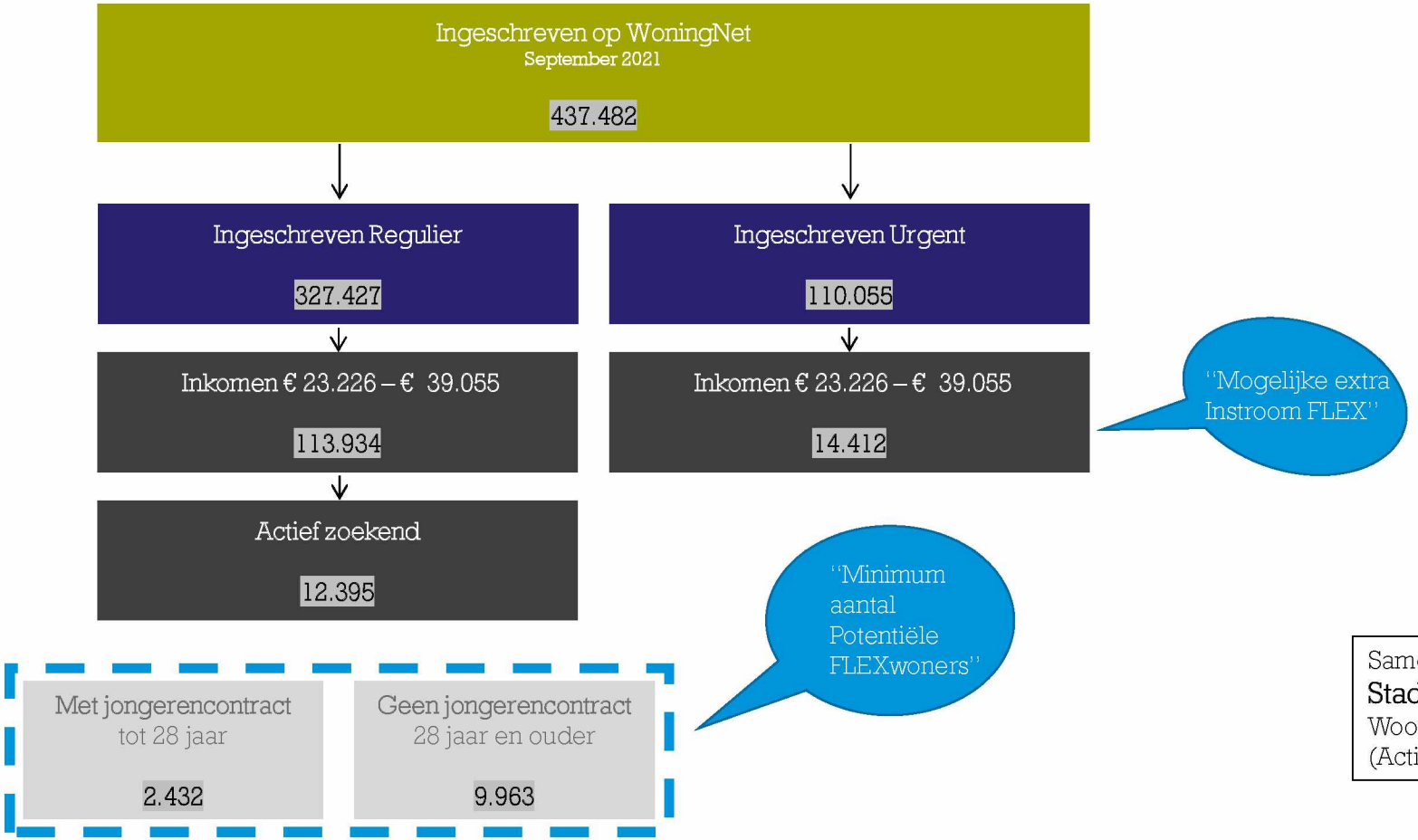
	Toewijzingen 2020	Wachttijd 2020	Toewijzingen 2021	Wachttijd 2021
Samenwerkings-verband				
Stadsregio Amsterdam	10.187	14,6	11.064	14,5
Swv Almere	1.292	8,5	1.471	8,9
IJmond/Zuid-Kennemerland	2.301	8,1	2.489	7,9
Gooi en Vechtstreek	1.678	10,6	1.722	11,9
Gemeente				
Amsterdam	6.974	13,7	7.327	13,6
Haarlemmermeer	741	18,6	751	17,5
Haarlem	1.096	8,2	1.184	7,8
Almere	1.291	8,5	1.471	8,9
Weesp	122	8,0	124	12,4

Uit onze analyse Amsterdam

- De wachttijd is 13,6 jaar
- Bijna 40.000 thuiswonende jongeren tussen de 20 en 40 in Amsterdam
- Nog 510 vergunninghouders te huisvesten in 2021, 1e helft 2022: 492
- +/- 1300 echtparen woonachtig in sociale huurwoning scheiden per jaar: potentieel van 650 woningen
- Op de volgende pagina staat het volledige stroomdiagram van de beoogde doelgroep voor Flexwonen: ingeschrevenen met een inkomen tussen € 23.226 en € 39.055 die geen urgentielabel hebben, maar wel actief zoekend zijn.

Stadsregio Amsterdam: 12.000 potentiële flexwoners

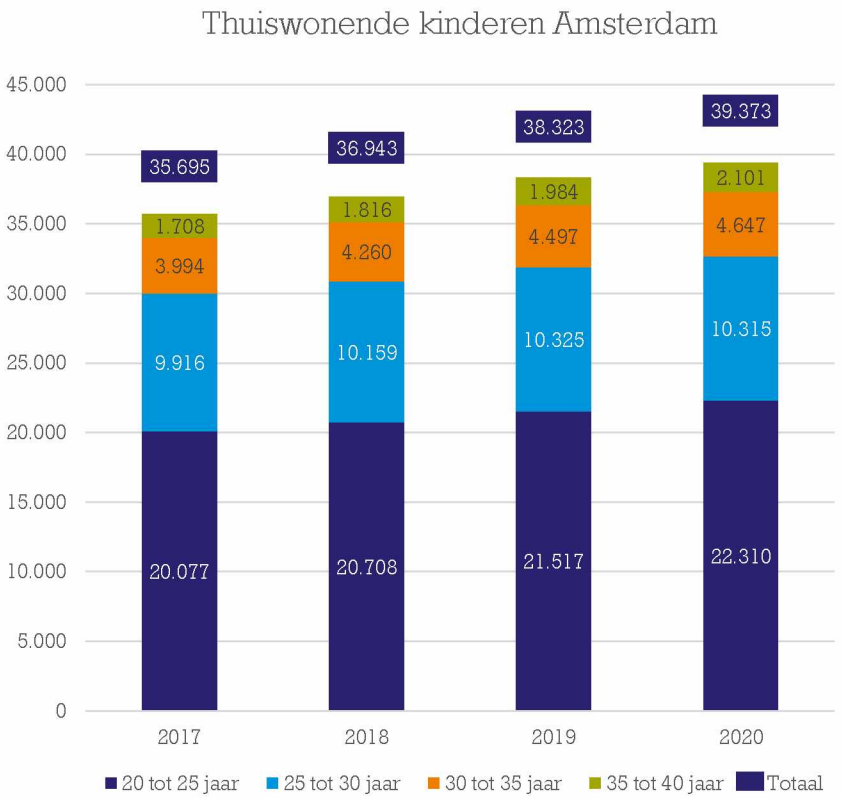
Actief zoekenden met midden-laag inkomen zonder urgentielabel



Samenwerkingsverband:
Stadsregio Amsterdam
WoonInzicht, september 2021
(Actief) woningzoekenden

Bijna 40.000 thuiswonende jongeren Amsterdam

Het aantal thuiswonende jongeren loopt op



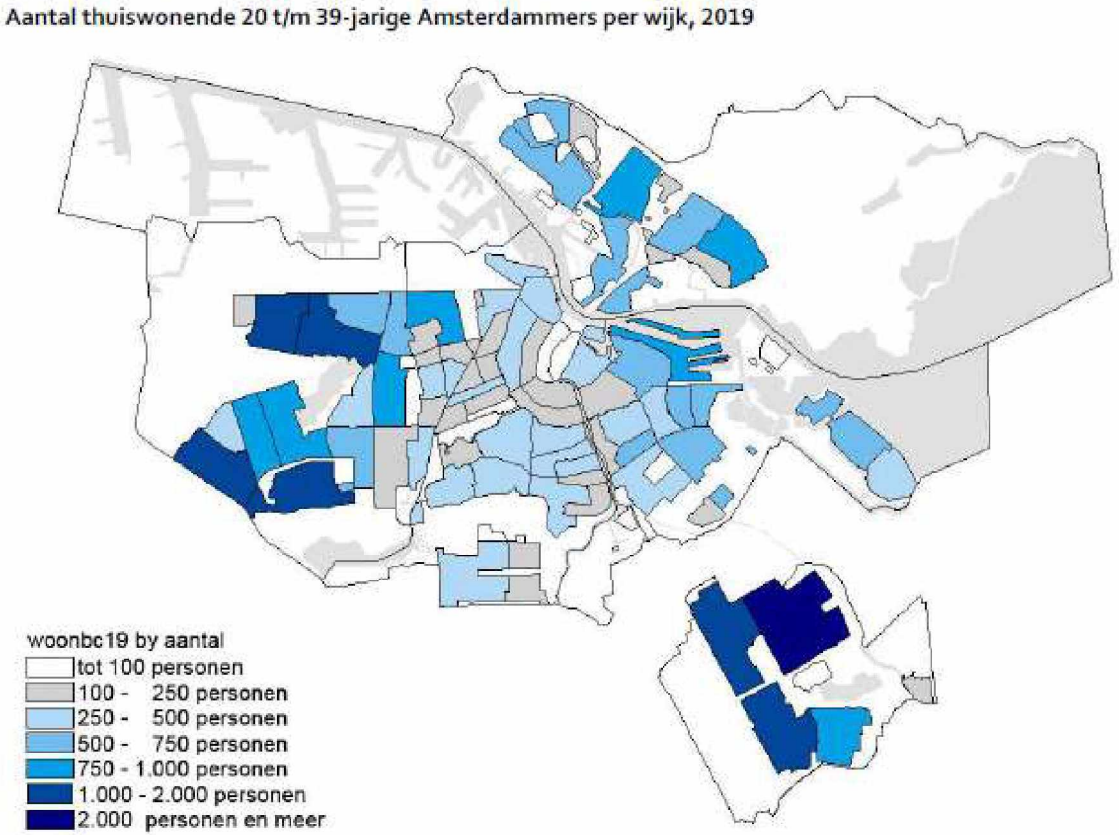
Bron: CBS, Statline, Huishoudens; personen naar geslacht, leeftijd en regio, 1 januari

- In 2017 was 29% van de personen van 20 t/m 24 jaar een thuiswonend kind, in 2020 is dat opgelopen naar 33%.
- In de andere leeftijdsgroepen is het aandeel thuiswonende kinderen gelijk gebleven. Het aantal loopt in de meeste groepen wel op.

	2017	2018	2019	2020
20 tot 25 jaar	29%	30%	32%	33%
25 tot 30 jaar	11%	11%	11%	10%
30 tot 35 jaar	5%	5%	5%	5%
35 tot 40 jaar	3%	3%	3%	3%

Thuiswonende jongeren

Circa 1.250 thuiswonende jongeren tussen 28-39 jaar in Noord

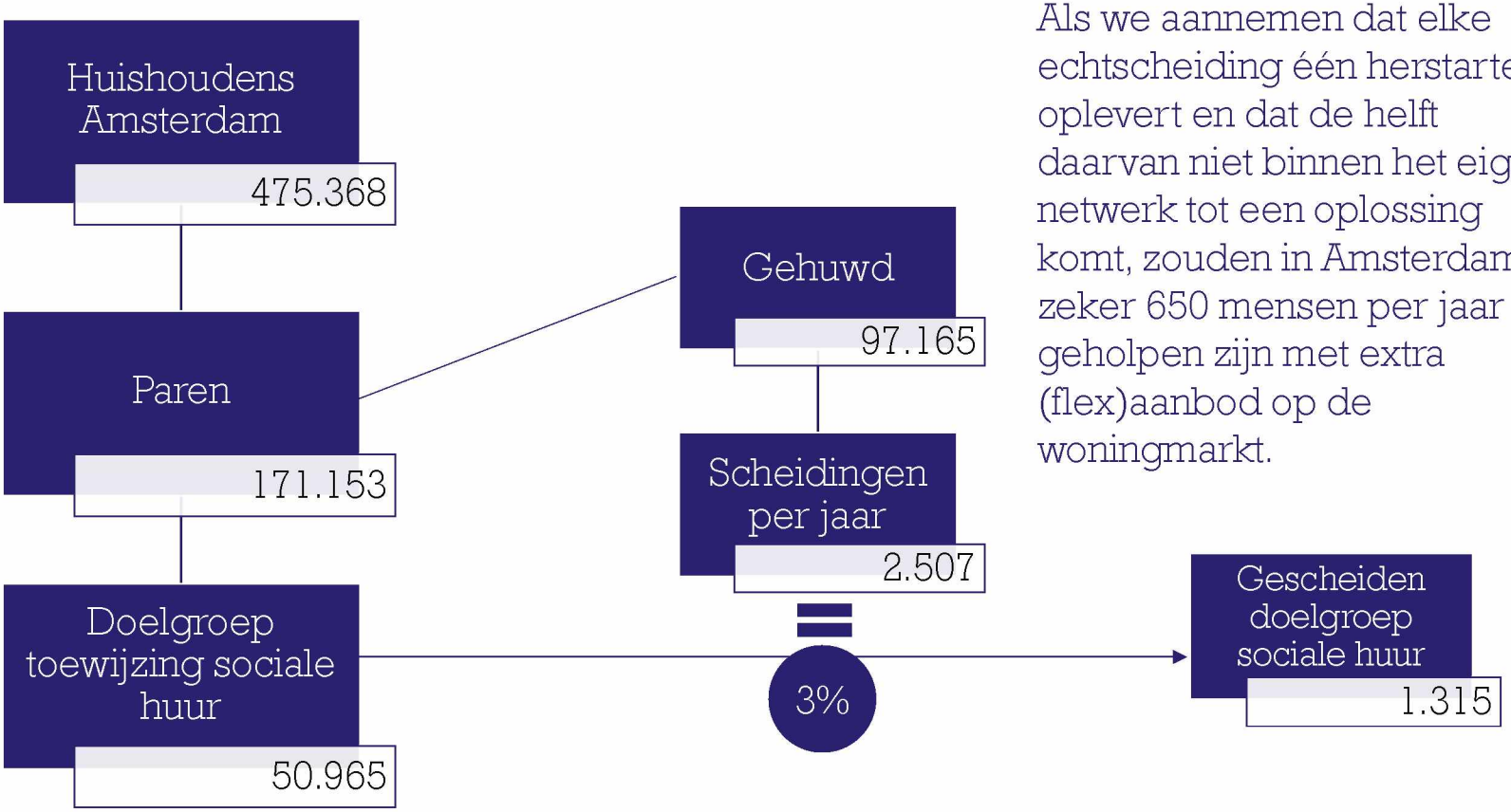


	20-27	28-39	20-39	% 28-39
Centrum	1.577	557	2.134	26%
West	3.694	1.259	4.953	25%
Nieuw-West	7.575	2.224	9.799	23%
Zuid	3.046	1.061	4.107	26%
Oost	4.273	1.357	5.630	24%
Noord	4.315	1.258	5.573	23%
Zuidoost	4.266	1.856	6.122	30%
Amsterdam	28.746	9.572	38.318	25%

Bron: Onderzoek, Informatie en Statistiek | Thuiswonende 20 tot 40-jarigen in Amsterdam, 2019

Echtgescheidenen in Amsterdam binnen doelgroep

Circa 2.500 scheidingen, behoefte aan 650 (flex)woningen

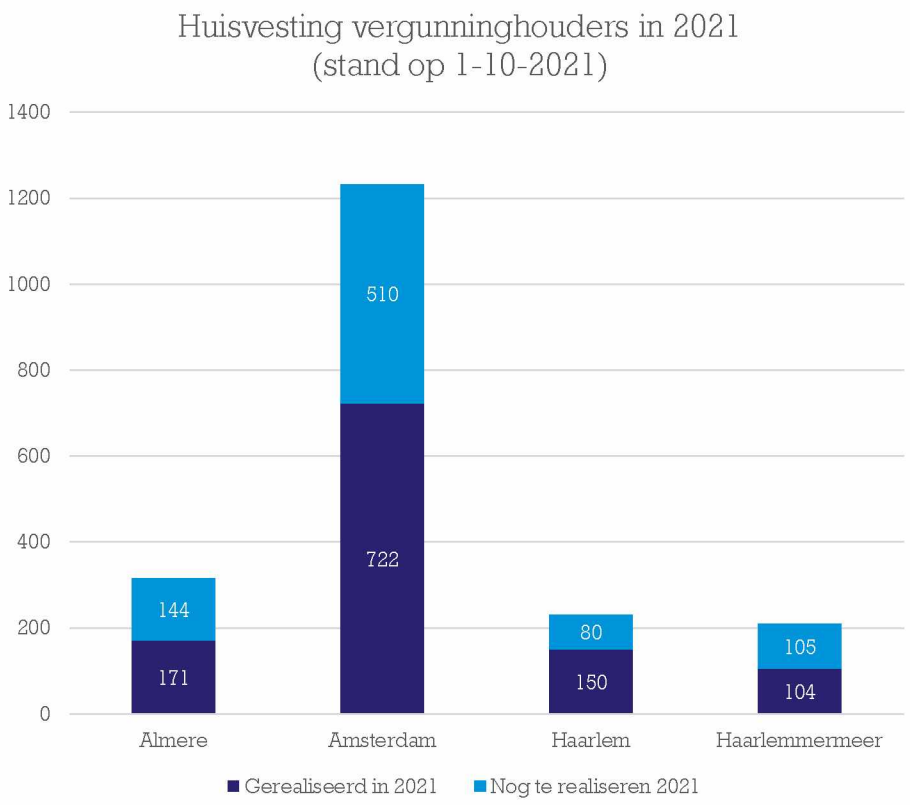


Als we aannemen dat elke echtscheiding één herstarter oplevert en dat de helft daarvan niet binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt, zouden in Amsterdam zeker 650 mensen per jaar geholpen zijn met extra (flex)aanbod op de woningmarkt.

Bron: CBS, CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen - bewerking ABF Research, Waarstaatjegemeente.nl

Nog 510 vergunninghouders te huisvesten in 2021

Amsterdam loopt achter op taakstelling



Bron: Rijksoverheid publicaties, overzicht huisvesting vergunninghouders

- In 2020 heeft de gemeente Amsterdam 21 vergunninghouders minder gehuisvest dan de taakstelling.
- Het aantal te huisvesten vergunninghouders in 2021 is 1.211 + de 21 uit 2020 is 1.232.
- In de eerste 9 maanden van 2021 hebben 722 vergunninghouders een woning gekregen.
- In oktober t/m december 2021 zijn er dus nog 510 woningen nodig.
- De taakstelling voor de eerste helft van 2022 is 492.

Amsterdam Noord - Appelweg

Uitgangspunten woningtypologiën

Op basis van de flex-plattegronden, de analyses en de wensen van de gemeente wil Ymere de volgende woningmix voorstellen:

30% van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens – geschikt voor jongeren en vergunninghouders onder de 23 jaar;

30% van de woningen onder de eerste aftoppingsgrens – geschikt voor jongeren tussen de 23 en 28 jaar en vergunninghouders;

40% van de woningen onder de liberalisatiegrens – geschikt voor reguliere sociale huurders (boven 28 jaar) en jongeren tussen de 23 en 28 jaar die voldoen aan de inkomenseis voor dit type woning (jaarinkomen éénpersoonshuishouden van meer dan €24.075,-)*

* Onder de liberalisatiegrens vallen woningen die geschikt zijn voor (startende) zorgmedewerkers en onderwijsmedewerkers

Amsterdam Noord - Appelweg
Doelgroepen mix

De mix van woningtypologien geeft Ymere de mogelijkheid om:

- Een meer financieel haalbare business case op te zetten (de verhuur tot liberalisatiegrens geeft een – noodzakelijke- financiële boost aan het model);
- Een betere spreiding van de doelgroepen over het complex, met minder kans op overlast of beheerproblemen;
- Een betere aansluiting op en draagvlak bij de buurt;

Bij 67 woningen is een mogelijke verdeling als volgt:

Totaal 67 woningen			Kwaliteits-kortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens
	Percentage	Totaal aantal	30% 20 woningen	30% 20 woningen	40% 27 woningen
Vergunninghouders	30%	20	10	10	
Jongeren (18 - 23)	15%	10	10		
Jongeren (23 - 28)	30%	20		10	10
Regulier (28+)	25%	17			17



Amsterdam Noord - Appelweg
conclusie

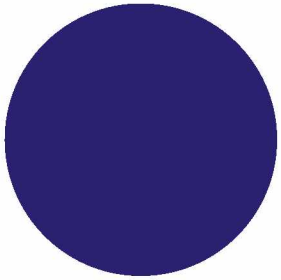
Vanuit de analyses, locatie en complexgrootte stelt Ymere voor om voor de locatie Appelweg de volgende doelgroepenmix aan te houden:

Vergunninghouders – 30% - totaal 20 personen *

Jongeren (18 – 28) – 45% - totaal 30 personen

Reguliere starters (boven 28) – 25% - totaal 17 personen

Zowel de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens als de 1e aftoppingsgrens (samen 60%) zijn bereikbaar voor vergunninghouders; verhuur aan deze groep zal echter maximaal 50% bedragen.



Samen verder