

# STARTERSWONINGEN STIMULEREN DOOR- STROMING'

1 2 3 4 5 6  
2020

## IN Utrecht

VAN DE MAKERS VAN VISIE editie #2



**MENSENMAKEN** deSTAD

Monique van Loon, directeur Jebber

De vraag naar studenten- en starterswoningen is al decennialang zo groot, dat **Monique van Loon** zich over de economische ontwikkelingen helemaal geen zorgen maakt. Tien jaar geleden - midden in de financiële crisis - startte zij met Jebber de ontwikkeling van starterswoningen in Utrecht. Met succes.

'Jebber' is een zelfbedachte term en betekent 'starter'. Het heremietkreeftje als logo staat symbool voor de veranderende woonwensen van jongeren. 'Ze groeien na hun studie uit hun kamer en willen een ruimere woning. Daar werken wij aan.' Juist dit tweede lustrumjaar staat Jebber voor nieuwe uitdagingen, gericht op groei, doorstroming en duurzaamheid. 'We breiden ons werkgebied uit naar Rotterdam en Groningen en willen de komende vijf jaren 2.500 nieuwe woningen voor jongeren realiseren, verspreid over de drie steden. Daarbij wordt duurzaamheid ook steeds belangrijker.'

Tekst:  
Christine Steenks  
Fotografie:  
Peter van Aalst

### Rendabel

Betaalbare woningen in een druk stuk stad, dat is wat stedelijk georiënteerde starters willen. Levendigheid, voorzieningen om de hoek en de binnenstad op fietsafstand. Geen eenvoudige opgave. Toch slaagt Jebber er al jaren in jong afgestudeerden in de Domstad van zo'n plek te voorzien. Als dochteronderneming van Stichting Studenten Huisvesting (SSH) is 'samenwerking' hierbij het sleutelwoord. Allereerst met de corporatie, maar ook met gemeente, ontwikkelaars, aannemers en investeerders. Met een werkwijze die aantrekkelijk is voor alle betrokkenen. Want sociale huurwoningen realiseren, moet toch rendabel kunnen. 'Het is gezond dat een bedrijf zichzelf bedruipt. Omdat wij relatief weinig geld hebben, denken we altijd na hoe het - zonder kwaliteitsverlies - goedkoper kan en lukt het om op een krappe woningmarkt toch betaalbare starterswoningen te realiseren.'

### Gat in de markt

Het initiatief voor Jebber kwam in 2010 bij SSH vandaan. Om de doorstroming te stimuleren, begon de corporatie met tijdelijke huurcontracten: uiterlijk een jaar na afronding van de studie moeten studenten uit hun kamer zijn. Om hen een alternatieve woning aan te kunnen bieden, is Jebber opgericht.

Van Loon: 'De vraag om een apart bedrijf te beginnen voor starterswoningen kwam toen ik net mijn baan bij TCN kwijt was. Ik dacht: hebben jullie niet door dat het crisis is? Maar de nichemarkt voor startershuurwoningen bleek - juist in de crisis - een gat in de markt. De grondprijs was laag en als corporatie kon SSH goedkoper geld lenen. Door een structureel tekort aan starters- en studentenwoningen, waren we verzekerd van een enorme vraag. Wij konden met onze doelstelling zelfs andere ontwikkelaars helpen een bouwstart te maken met hun project. Want zelf ontwikkelen duurt jaren. Dus kochten we ook turnkeyprojecten om die te verhuren en te beheren. Zes jaar na onze start, werd ons eerste eigen project opgeleverd: De Trip, 253 startersappartementen in de sociale- en middenhuur, met horeca en creatieve bedrijvigheid in de plinten.' Inmiddels heeft Jebber zo'n 1.300 starterswoningen gerealiseerd en 1.400 woningen in ontwikkeling.

### Aantrekkelijke mix

Samen met SSH biedt Jebber 'een aantrekkelijke mix': het ontwikkelen, realiseren, verhuren en beheren van woningen. Ook interessant voor andere studentensteden waar SSH de verhuur van kamers verzorgt. Van Loon: 'Rotterdam wil heel graag haar afgestudeerden behouden. Met voldoende starterswoningen stimuleer je de doorstroming en voorkom je dat jongeren vertrekken.' Behalve gemeenten, hebben ook vastgoedpartijen baat bij Jebber. 'Vaak eisen gemeenten bij nieuwbouwprojecten dat een percentage van de woningen wordt bestemd voor sociale en/of middenhuur. Dat deel kunnen wij invullen. Ook omdat wij de wensen van de doelgroep goed kennen.'

### 'Voelspriet'

Die kennis is onmisbaar, vindt Van Loon. Marktonderzoek en contact met je huurders is daarom een belangrijk aandachtspunt. 'Je moet je doelgroep kennen, weten wat er leeft en wat de behoeften zijn. Daarbij gaat het nog meer om de dienstverlening dan om het pand. 'Zorg goed voor de huurders', is ons motto. Vraag wat zij willen en wat er beter kan. Dat is ook de uitdaging in Rotterdam en Groningen. Daar zijn lokale SSH-medewerkers onze 'voelspriet'. Zij kennen de stad op straatniveau, onderhouden goede contacten met universiteit en gemeente en kennen de studenten. Al zullen wij er zelf ook regelmatig heen gaan, we zijn blij met onze contactpersonen. SSH gaat zich alleen op beheer en verhuur richten, ook voor specifieke doelgroepen zoals buitenlandse studenten, bewoners met een beperking en jongeren met gedeelde interesses, bijvoorbeeld topsporters. Jebber zal zich primair op de ontwikkeling van woningen gaan richten.'

### Zuinig

Duurzaamheid wordt een steeds groter thema. 'Zuinig zijn', vat Van Loon de brede term samen. 'Zuinig op alles. Niet alleen op grondstoffen en energie, maar ook op je gezondheid, je spullen, je omgeving en als ontwikkelaar: op je gebouwen en je huurders. We ontwikkelen voortdurend nieuwe stukjes stad die minstens een halve eeuw moeten blijven staan. In een gebied waar het bouwterrein beperkt is. Daarom laten we zoveel mogelijk prefab maken, tot en met complete badkamers en gevelonderdelen. Dat scheelt verkeersdrukke en bouwtijd.'

### Tweedehands bouwunits

Energiezuinig, klimaat adaptief, duurzaam: je hebt als ontwikkelaar niet steeds meer zaken rekening te houden. 'We kunnen niet alles tegelijk', beseft Van Loon. 'Maar waar verduurzaming mogelijk is, gaan we er voor. Bijvoorbeeld bij De Kwekerij op het voormalig KPN-terrein in Utrecht. Hier zijn de studentenstudio's inmiddels in gebruik. Zes woontorens voor starters, horeca en ons eigen kantoor worden de komende anderhalf jaar gebouwd. Tot de oplevering zitten wij, met een kleine horecagelegenheid, in tweedehands bouwunits.'



De Kwekerij op het voormalig KPN-terrein in Utrecht

Het terrein herbergde een ondergrondse bunker uit de tijd van de Koude Oorlog, compleet ingericht met PTT-communicatieapparatuur voor noodsituaties. Deze metersdiepe, zware betonnen bak wordt een waterreservoir waar het regenwater van het terrein in opgevangen wordt. Van buiten is het als vijver geïntegreerd in de tuin. Van Loon: 'We leggen bewoners uit waar het voor is en verwachten dat zij er netjes mee omgaan. Wij proberen altijd een deel van het beheer bij huurders zelf neer te leggen. Iemand die de gezamenlijke keuken beheert of de tuin. Zo leren zij zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving. Huurders moet je hierin toch een beetje opvoeden.'



<b>MONIQUE VAN LOON</b>	<b>Mooiste straat:</b> Nieuwegracht, Utrecht	Op tienertoer naar Hoog Catharijne	Sporten en massage
<b>Beste restaurant:</b> Amarone, Rotterdam	<b>Persoonlijke city secret:</b> terras Stayokay	<b>Passie voor</b> Wielrennen, bij voorkeur in de hoge Alpen	<b>Beste sportprestatie</b> La Marmotte 2017
<b>De lekkerste koffie:</b> dubbele espresso bij Bagels & Beans	<b>Utrecht in corona en Utrecht na corona voor:</b> uitgestorven binnenstad, na: schoner	<b>Bijleren</b> Niet-rationele processen binnen organisaties	<b>Welke krant lees je</b> NOS app, FD, PropertyNL
<b>Favoriete public space:</b> De nationale parken in de Veluwe	<b>Wat ga je anders doen in 2020:</b> voor de helft online blijven vergaderen	<b>Dit raakt mij persoonlijk</b> Als mensen zichzelf kapot maken	<b>Guilty pleasure</b> Pringles
<b>Favoriete winkel:</b> mmm, ik hou niet van winkelen	<b>Eerste herinnering aan Utrecht</b>	<b>Topserie Netflix</b> Undercover	<b>Coronatijd</b> voor- en nadelen minder luchtvervuiling, maar ook minder sociaal contact
<b>Mooiste gebouw:</b> Taj Mahal, Agra		<b>Mijn inspiratiebron</b> Topsporters	
<b>Nieuwe hotspot:</b> De Kwekerij Utrecht		<b>Uitme ontspanning</b>	

3  
Marien Kleinjan,  
directeur Ontwikkeling AM  
Midden en Hugo Nijhoff,  
ontwikkelingsmanager AM

vgvisie.nl