

MICROWONINGEN EERSTE JONGEREN BETREKKEN AMSTERDAMS MEGACOMPLEX



Bewoonster
Doris Dijkman
FOTO SYRINX

'Het is lekker om je eigen plekje te hebben'

Geneeskundestudente Doris Dijkman (20) is gelukkig met haar nieuwe appartement in het nieuwe OurDomain-pand, precies tegenover haar faculteit bij het AMC.

„Alles is nieuw. Het is ook lekker om je eigen plekje te hebben. Ik ben niet zo van het delen van een douche of koelkast.” Inclusief servicekosten betaalt ze ongeveer €660 uur per maand, vertelt Doris. „Maar daar gaat €160 huurtoeslag vanaf,

dus het valt mee.”

Met de krappe 21m² woonruimte kan ze wel leven. „Er is weinig opslagruimte, maar ik laat veel bij mijn ouders liggen.”

Dat er in de buurt nog weinig te beleven is, deert haar evenmin. „Nu met corona kan je toch beter niet samen in een kroegje gaan staan”, klinkt het. Doris kan het weten. Ze heeft een bijbaantje bij de GGD in het bron- en contactonderzoek.



Het nieuwe wooncomplex OurDomain Amsterdam South East, met 955 studio's voor jongeren.
FOTO GREYSTAR

Verdreven naar buitenwijk

Wonen in de binnenstad is voor de meeste studenten en jonge werkenden een droom die nooit in vervulling zal gaan. De vraag is te groot, het aanbod te klein. Om jongeren toch onderdak te bieden, verrijzen steeds meer flats met microwoningen in buitenwijken. Zoals Nederlands grootste woonontwikkeling OurDomain in Amsterdam-Zuidoost, naast probleemwijk Holendrecht.

door Pieter van Erven Dorens

Hier is net het eerste gebouw opgeleverd, met 955 gemeubileerde studio's voor studenten en *young professionals*. Met voorrang voor mensen in sleutelberoepen en zorgpersoneel van het tegenovergelegen AMC. Op hetzelfde terrein wordt gebouwd aan twee vleugels met nog eens 600 appartementen in de vrije sector voor tweepersoons huishoudens en jonge gezinnen.

In de hotelachtige lobby staan nieuwe bewoners, sommigen met hun vader of moeder, in te checken voor hun geheel gemeubileerde studio. „We doen vanwege corona maar veertig verhuizingen per dag”, vertelt Mark Kuijpers, directeur Nederland van de Amerikaanse eigenaar Greystar.

Servicekosten

De goedkoopste studio's van 21 vierkante meter, met een kale huur van €384, zijn inmiddels allemaal vergeven. Bewoners betalen er wel circa €250 aan servicekosten bovenop, onder meer voor meubilair, elektra, snel in-

ternet, beveiliging en de gemeenschappelijke ruimtes. „Maar bij die huur kom je wel in aanmerking voor huurtoeslag”, zegt Kuijpers. De andere appartementen zijn niet veel groter (tot 34 m²), wel duurder, van €910 tot €1100 inclusief servicekosten.

Kuijpers zegt dat al 90% van het eerste gebouw is verhuurd. De ene helft aan studenten, de andere helft aan jonge werkenden. In dit gebouw zijn alleen tijdelijke contracten mogelijk.

Voor het laagste huurbedrag krijg je een comfortabel gemeubileerd appartement met een badkamer en keuken. Het is wel duidelijk een eenpersoonsappartement, met een bed van het formaat twijfelaar. Dat is een prijs die je moet betalen voor meer loop- en zitruimte. Maar ja, een gewone studentenkamer is meestal ook krap, en dan moet je de keuken, badkamer en zitkamer vaak nog delen.

Trots toont Kuijpers met operationeel directeur Michiel Vrijman de gemeenschappelijke ruimtes, die de krappe leefruimte in de studio's

helpt compenseren. Er is een grote studiezaal, een spelletjesruimte met pool- en tafeltennistafel, een muziekkamer, zelfs een bioscoopzaaltje. „Daar kun je zelf films streamen of samen een voetbalwedstrijd kijken”, zegt Vrijman.

Geheel eigentijds zijn de wasserette, waar je door een app wordt gewaarschuwd

Mark Kuijpers (L) en Michiel Vrijman van de Amerikaanse vastgoedreus Greystar in een modelstudio van 21m².
FOTO ANKO STOFFELS

dat de was klaar is, en een lockerroom waar bewoners hun pakketjes kunnen ophalen. Er komen spoedig ook een Jumbo-supermarkt, een gym en horeca bij, vertelt Vrijman.

Bewoners zijn in een paar stappen bij metrostation Holendrecht. De omgeving is kaal en desolaat, maar dat zal deels veranderen door de aanleg van Spoorpark Zuid in de groenstrook langs het spoor. Ook verschijnt een binnentuin bij OurDomain.

Het complex moet de wijk



een 'boost' geven, zoals van de meeste studentenflats in buitenwijken wordt verwacht. OurDomain is gebouwd op de plaats van een vervallen ABN Amro-kantoorcomplex die al sinds 2007 leegstond. Aan de andere

kant van het spoor ligt probleemwijk Holendrecht-West, waar een op de vijf bewoners een bijstandsuitkering heeft.

Horeca

Kuijpers verwacht dat de omgeving - Amstel III heet dit kantoreengebied - snel gezelliger wordt. De gemeente wil er een woonwerkgebied van maken, met 5000 nieuwe woningen tot 2027. En daarna mogelijk nog 10.000. „Er komen meer voorzieningen en horecazaken. Ik verwacht dat je over drie à vier jaar het gebied niet meer uit hoeft”, zegt Kuijpers.

Vastgoedgigant Greystar (€145 miljard in portefeuille) heeft in Nederland meer plannen. Zo staat in de Merwedekanaalzone in Utrecht een wooncomplex met 1400 huurwoningen op het programma. „Daar verwachten we dat we in het voorjaar van 2022 starten met de bouw.”

'We moeten niet alleen kleine dure woningen bouwen'

De Amsterdamse wethouder Laurens Ivens (SP) geeft vastgoedreus Greystar een pluiem voor de aanleg van de nieuwe jongerenwoningen. Maar hij is niet onverdeeld enthousiast.



De Amsterdamse wethouder Laurens Ivens.
FOTO HH/ANP

„Van een troosteloos leeg kantorenterrein hebben ze iets moois gemaakt. Zulke grote transformaties zul je niet vaak

meer zien. Maar de huren zijn vrij hoog, als je kijkt naar het aantal vierkante meters dat je ervoor krijgt”, aldus Ivens.

De wethouder is wel blij met de opperper voor de wijk. „Maar de woningen zijn erg klein. De ervaring leert dat mensen er dan maar kort blijven wonen. Als je een wijk wilt opbouwen, moet je ook zorgen dat mensen er langer blijven.”

Dus niet massaal zo doorbouwen? Ivens: „Ik ben blij met OurDomain, alleen moeten we voorkomen dat heel Amsterdam komt te bestaan uit kleine dure woningen. Ik wil vooral dat er veel sociale huurwoningen door corporaties worden gebouwd.”