BOUWEN VOOR DE GROEIENDE VRAAG

Is er sprake van een nieuwe woningnood in Amsterdam? Je zou het haast denken gezien alle berichten in de media over 'overspannen toestanden'. De gemeentepolitiek bemoeit zich in ieder geval weer met de volkshuisvesting en vraagt om meer sociale bouw. We vroegen publiek en privaat om hun visie: wethouder Eric van der Burg, Wienke Bodewes (Amvest), Marien de Langen (Stadgenoot) en Harm Janssen (BPD regio noordwest).

Houthavens

Wethouder Eric van der Burg (VVD) stond ook in de voorgaande editie van IN Amsterdam. Hij gaf toen, nazomer 2016, aan dat de druk op de hoofdstedelijke woningmarkt enorm was: 'We zullen alle zeilen bij moeten zetten om de gewenste 5.000 woningen per jaar te kunnen halen.' De logische vraag daarom aan hem, een jaar later, na de situatie nu: hoe staat Amsterdam ervoor? In de wetenschap dat de gemeenteraad deze zomer een besluit heeft genomen om bij nieuwe plannen een verdeling van 40 procent sociale woningbouw 40 procent middeldure huur- en koopwoningen en 20 procent duur. Van der Burg betitelt dat besluit primair als een politiek compromis tussen VVD, D66 en SP: 'Het is een uitruil geweest van de transformatie van het erfpachtstelsel en het programma van de nieuwbouwproductie. Waarbij men ter linkerzijde meer sociale woningbouw wilde en ter rechterzijde meer middeldure huur. De nieuwe mix geldt overigens niet voor bestaande projecten, daar zijn al afspraken voor gemaakt. Het gaat om de nieuwe projecten; voor projecten in de tussencategorie – in ontwikkeling maar nog geen definitieve afspraken – wordt maatwerk verricht.'

ALLES UIT DE KAST

Het gemeentelijk besluit is er niet zozeer op gericht geweest om nog meer tempo in de bouwproductie te bewerkstelligen. Van der Burg hierover: 'Het blijft een opgave. Bij de presentatie van de vorige IN Amsterdam heb ik de aanwezigen opgeroepen: "Als u in Amsterdam Zuidoost aan de slag wilt gaan, maak ik binnen twee weken met u afspraken". Inmiddels tellen we in dat stadsdeel 43 plannen, uiteenlopend van enkele tientallen tot 1.500 woningen. Die oproep is dus niet voor niets geweest.' Veel woningen bijbouwen binnen de ring wordt lastig, zo denkt de wethouder: 'Naast Zuidoost richten we daarom met name onze blik op Noord, Nieuw-West en Sloterdijk. Ik verwacht dat we dit jaar circa 7.000 woningen in aanbouw kunnen nemen. In 2016 hadden we een "dipje", met 5.700 – maar dat was altijd nog meer dan de doelstelling. En laten we eerlijk zijn: veel andere steden zouden zich met zo'n productie in de handen

wrijven. Maar gezien de prijsontwikkeling van de afgelopen tijd blijft het adagium: bouwen, bouwen, bouwen.' Het alles-uit-de-kast principe geldt wat Van der Burg betreft nadrukkelijk ook voor de bestaande gebouwenvoorraad: 'De herontwikkeling van het Elsevier-gebouw vind ik een geslaagd voorbeeld, maar ook de aanpak van het voormalige NMB-bankgebouw in de Amsterdamse Poort en de oude Postbank-gebouwen in West. Daarmee voegen we substantiële aantallen woningen toe.'

BEWEGEN STIMULEREN

Kan de regio nog helpen om te voorzien in de groeiende woningvraag? 'De MRA-regio staat tot 2040 voor een opgave van 400.000 woningen, waarvan 240.000 in Amsterdam. Bij de laatste vergadering van de wethouders Ruimtelijke Ordening bleek dat er op zich voldoende bouw- en plancapaciteit is in de regio; andere gemeenten moeten dus zeker ook hun bijdrage in deze leveren.'

Van der Burg benadrukt dat het in zijn visie om meer gaat dan alleen woningen toevoegen: 'Ik heb zelf ook sport, welzijn en gezondheidszorg in de portefeuille: ook die aspecten probeer ik volwaardig mee te nemen bij nieuwe ontwikkelingen en bij tenders. Via het programma "De bewegende Stad" sporen we bijvoorbeeld Amsterdammers aan om meer te bewegen; zowel in de bestaande stad als in nieuwe gebieden. Soms kan het in heel simpele zaken zitten, zoals hellingbanen en goede verlichting. Maar ook in goede zichtlijnen naar het water, bijvoorbeeld op Zeeburgereiland. Zodat we gestimuleerd worden om te gaan sporten.' Daarnaast is de infrastructuur van groot belang om de stad draaiende te houden. Volgend jaar gaat hopelijk de Noordzuidlijn open en daarnaast kijken we bijvoorbeeld naar betere verbindingen met Noord, over het IJ.' Met een schuin oog blikt hij daarbij naar Den Haag: 'Het nieuwe Kabinet zal ook een visie moeten hebben over het bereikbaar houden van dit deel van de Randstad. Daar zal onder meer nieuwe railcapaciteit voor nodig zijn.'

HET MOET MEER EN SNELLER

Wienke Bodewes, CEO van ontwikkelende belegger Amvest, constateert dat de Amsterdamse woningmarkt zich volledig heeft hersteld: 'Het was door ons voorspeld en het is gebeurd. Voor de crisis zaten we op een bepaald prijsniveau, daar zijn we nu op terug. Amsterdam loopt daarin voorop ten opzichte van de rest van Nederland.' Dat de druk op de markt zo groot is, wijt hij aan het feit dat er jarenlang te weinig is geproduceerd. 'In Nederland moeten we 80.000 woningen per jaar bouwen om in te lopen op de schaarste, dat lukt nog steeds niet. Kijkend naar Amsterdam: de stad zet wel stappen om de productie te verhogen, maar het is *by far* nog niet genoeg. Het moet meer en sneller, anders blijft de druk groot. Wat mij betreft mag het ook best meer de lucht in, zoals op het Zeeburgereiland. We zullen uiteenlopende milieus aan moeten bieden, omdat de vraag ook diverser wordt. De middelhoogbouwmilieus die Soeters en Uytenhaak cs propageren zijn er voldoende, daar bestaat een groot deel van de stad al uit. Waarom overal die platte pannenkoek? Met daarbij wel de nuance dat bouwen in hogere dichtheden duurder is: daar moet de overheid ook haar deel in leveren. Bijvoorbeeld door een deel van de hogere erfpachtinkomsten hiervoor te bestemmen.' Ook rondom de aanleg van nieuwe infra geldt die publieke verantwoordelijkheid: 'We moeten daar nu op acteren en niet wachten tot het mis gaat. Gebieden als Overhoeks horen gewoon bij de stad, mensen die hier wonen en werken moeten er fatsoenlijk kunnen komen. Een extra tunnel onder het IJ lijkt me zeker gewenst.'

OLIEVLEK GROTER MAKEN

Terug naar de woningbouw: Bodewes pleit ervoor om in álle prijssegmenten fors bij te bouwen. 'Amsterdam heeft nog steeds een extreem kleine vrije markt, in koop en huur. Dat verklaart ook de enorme prijsstijgingen en het feit dat inmiddels op bijna alle vrijkomende koopwoningen in de stad geboden moet worden.' In dat verband vraagt Bodewes zich af of de nieuwe programmamix van 40/40/20 op de langere termijn een haalbare strategie zal blijken. 'Het zal een stevige aanslag betekenen op de reserves van het grondbedrijf. Ook is het de vraag of we woningen met voldoende ruimte en kwaliteit kunnen realiseren. Zoals gezegd, binnenstedelijk ontwikkelen is nu eenmaal duur. Als daar dan ook nog eens minder opbrengsten tegenover staan, lijkt mij dat dus kansloos.'

Samenwerking met de buren – Almere, Zaanstad – ziet Bodewes als een meer kansrijke weg voorwaarts. 'Het gaat hier om aanvullende marktgebieden, waar mensen gemakkelijker een woning kunnen kopen of huren. We zien dat bij ons eigen plan voor DUIN: daar komen veel mensen op af die hier hoge kwaliteit tegen een redelijke prijs vinden, wat in Amsterdam niet wordt aangeboden. We kunnen die "olievlek" groter maken, door juist in deze gebieden nieuwe en aantrekkelijke milieus aan te bieden. Jammer dat in Amsterdam niet meer werk gemaakt wordt om de dynamiek in de woningmarkt te vergroten. Wie daar eenmaal een sociale woning te pakken heeft, gaat er nooit meer weg. Dat kan de regio niet allemaal oplossen.'

ERIC VAN DER BURG

WAAR SPREEK JE MEESTAL AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES?
Op mijn kamer, het mooiste uitzicht van het stadhuis over de Magere Brug.
FAVORIETE PLEK
Aan het IJ
BESTE RESTAURANT?
Een echte Amsterdammer is dol op Loetje
FAVORIET EVENT?
Dam tot dam loop, vorig weekend weer gelopen, wat een sfeer!

MARIEN DE LANGEN

WAAR SPREEK JE MEESTAL AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES?
Op ons kantoor op de Sarphatistraat.
WAT IS FAVORIETE NIEUWE PLEK IN DE STAD?
De Bakemabuurt in Geuzenveld.
BESTE RESTAURANT?
Vlet view in De Hallen.
FAVORIET EVENT?
De jaarlijkse 4 mei herdenking in Transvaal.

1

2

3

1,2,3_*woonproject Summertime op de Zuidas*

Eindpunt Noord/Zuidlijn, Amsterdam Noord

Ijburg

BESTAANDE VOORRAAD BENUTTEN

De keuze voor 40 procent sociaal valt uiteraard bij Stadgenoot Marien de Langen wel in goede aarde: 'Het aandeel lage inkomens in de stad is ook zo'n 40 procent, dus als de stad groeit moeten die zaken gelijke tred houden. Goed nieuws derhalve. Geldt ook voor meer middeldure huur: goed voor de doorstroming en goed voor de stad. Aangezien wij onze handen vol hebben aan het sociale deel is het prima wanneer beleggers dat invulling geven.' De Langen vindt het een goede zaak dat de gemeente nu enkele jaren op rij het target van 5.000 nieuwe woningen per jaar haalt: 'Toch is het te weinig, vindt iedereen. Een deel van de oplossing ligt in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door met tijdelijke contracten te werken. Ik heb dat een "wooncontract" genoemd en gelanceerd, om vervolgens op een lading tomaten te worden getrakteerd. Ik zou de zekerheid van mensen aantasten. Terwijl het naar mijn idee vooral ook kansen biedt voor mensen die nu niet aan de bak komen. Mensen die nu in de stad arriveren, vissen standaard achter het net. Binnen de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties werken we dit idee verder uit. Ik zie ook een combi mogelijk met het tijdelijk wonen waar we invulling aan geven. Bij het Science Park maken we nu 250 tijdelijke woningen voor statushouder en jongeren.'

ONORTHODOX INGRIJPEN

Hiernaast blijft de versnelling van de productie essentieel, vindt ook de Stadgenoot-bestuurder. 'Het grote vraagstuk is natuurlijk: hoe gaat de stad dat realiseren? Ruimtelijke verkenningen plegen is één, maar hoe organiseren we het proces? Als we "klassiek" blijven werken zoals nu gebeurt, halen we het niet. Wellicht moeten we een Amsterdam-Wet introduceren waarmee we ruimtelijke procedures kunnen versnellen. De problematiek is hier echt wel uniek, dat vraagt om onorthodoxe maatregelen.'

Inmiddels wordt er druk gezocht naar locaties en nog meer locaties, zo heeft De Langen aan: 'Dat gebeurt ook in een positieve sfeer. Locaties zoals Sluisbuurt en Havenstad binnen de stad zijn prima, daarbuiten is Hembrug in Zaandam bijvoorbeeld een uitstekende plek. Over die ruimtelijke strategie zijn we het met elkaar behoorlijk eens. De vraag is alleen: hoe verzilveren we deze?' Zelf is Stadgenoot druk bezig met een project als Oostenburg, waar meer dan 1.000 woningen worden gerealiseerd. 'En we zien dat Nieuw-West terug is op de agenda.' Voor de bestaande woningvoorraad wijst hij op het plan om 10.000 woningen van het gas af te halen. 'Daarnaast zetten we qua verduurzaming in op gemiddeld label B. Met onze oude gestapelde bezit is dat nog een behoorlijke opgave; voor Stadgenoot alleen al een investering van 120 miljoen.'

MEER LOCATIES AAN SNEE

Vierde en laatste in de rij is Harm Janssen van gebiedsontwikkelaar BPD. Hij herkent het unieke karakter van de situatie in de hoofdstad: 'Er is zoveel meer vraag dan aanbod, ongekend. Het gevolg: prijzen die de pan uit rijzen. Waardoor alle mensen tussen de sociale huur en de happy few – de middengroepen dus – de dupe worden. Zij verlaten alweer de stad. Wij vinden dat een zorgelijke ontwikkeling. Vanouds willen wij betaalbaar wonen voor brede groepen realiseren, maar dat wordt steeds lastiger. We kunnen bijvoorbeeld ook niet onbeperkt maar woningen kleiner maken, daar zijn echt grenzen aan.'

Ook volgens Janssen moet er nog veel drastischer gekeken worden naar locaties, om daarmee de productie op te krikken: 'Anders zijn we de komende 20 jaar nog niet klaar. Op trafo-locaties zoals de Ring West en Amstel III, maar ook in de Metropoolregio als geheel. Daarbij gaat het om aantallen en een goede mix in woningtypes en woonmilieus.' Dat daarbij onze wooncultuur meer stedelijk wordt, vindt Janssen goed nieuws: 'Uit onderzoek dat we als BPD hebben laten doen, blijkt dat meer dan de helft van de ondervraagden een gezinsappartement wel ziet zitten. Dat zijn concepten die we voor onze leraren, agenten en zzp'ers moeten ontwikkelen – mensen die ook voor hun werk in de stad willen wonen.' Binnen de stad lukt het BPD om variatie aan te bieden: 'Van appartementen aan de Zuidas via grondgebonden wonen op Zeeburgereiland tot meer suburbaan wonen langs de Gooise Weg in Zuidoost. We moeten erkennen dat er uiteenlopende doelgroepen zijn, met uiteenlopende wensen.'

RANDEN STEDEN GEBRUIKEN

Een andere grote groep mensen vraagt om meer ruimte, de nabijheid van voorzieningen en niet per se een appartement: 'Daarom moeten we breder kijken. Naast de trafo-locaties hebben we ook plekken nodig aan de randen van de steden. Anders gaat het niet lukken. Niet in de laatste plaats omdat in de stad de ruimte ontbreekt om alle woningzoekenden te huisvesten – als ze dat al zouden willen.' Net als de anderen ziet Janssen hier nadrukkelijk een taak weggelegd voor de regiogemeenten.

Janssen onderschrijft het pleidooi van Van der Burg dat ook de openbare ruimte van groot belang is: 'Alleen maar appartementen op elkaar zetten, daar redden we het niet mee. Als internationale ontwikkelaar zien we in Duitsland en Frankrijk welke oplossingen men daar in de steden toepast. Dan blijkt verdichting ook tot heel aantrekkelijke milieus te kunnen leiden. Die knowhow proberen we hier ook toe te passen.'

WIENKE BODEWES

WAAR SPREEK JE MEESTAL AF IN DE STAD MET ZAKENRELATIES?
Ik spreek meestal af op ons kantoor en dat wordt straks een feestje omdat we over een paar maanden een nieuw kantoor openen midden in onze eigen ontwikkeling aan de Cruquiuskade, hartje Amsterdam.
WAT IS FAVORIETE NIEUWE PLEK IN DE STAD?
Idem: binnenstedelijke gebiedsontwikkeling met alles erop en eraan. Een mooie kwaliteit woonwijk met een prachtige mix van duurdere en betaalbare woningen. Zelf ontwikkeld en voor een groot deel bedoeld voor de eigen portefeuille. En een fantastische samenwerking met het stadsdeel en andere stakeholders.
BESTE RESTAURANT?
De Goudfazant ; een van de echte pioniers op de noordelijke oever.
FAVORIET EVENT?
Jammer dat Sail maar eens in de vijf jaar plaatsvindt. Amsterdam toont zich dan op zijn mooist.