

# Wonen in de Metropool

**Woonvisie Amsterdam tot 2020**  
inspraak versie december 2007

## Colofon

Dit verhaal is het resultaat van een door wethouder Tjeerd Herrema geïnitieerd woonvisie traject in 2007.

Dit boekje verwoordt het standpunt van het College van Burgemeester en Wethouders over de toekomst van het wonen in Amsterdam. Alle bij het wonen betrokken partijen worden gevraagd hierop formeel te reageren.

Het Metropool verhaal is ontleend aan de visie van Maarten van Poelgeest en de Dienst Ruimtelijke Ordening.

Samenstelling: Dienst Wonen, Karin Daman, Laura Uittenbogaard, Floris Blom.

Fotografie: Katrien Mulder

Reacties: [f.blom@wonen.amsterdam.nl](mailto:f.blom@wonen.amsterdam.nl)

© Dienst Wonen, december 2007



# Wonen in de Metropool



Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen

Wonen in de Metropool  
Woonvisie Amsterdam tot 2020

## Voorwoord

Amsterdam is en blijft een zeer populaire stad om te wonen. De hoofdstad is een levendige, creatieve en ondernemende stad en veel mensen willen daar deel van uit maken. Maar hoe kunnen we ervoor zorgen dat iedereen hier een geschikte woning kan vinden? Hoe zorgen we dat woningen betaalbaar blijven, dat 'probleemwijken' krachtwijken worden, dat ook mensen die zorg nodig hebben goed in de stad kunnen wonen? Op al deze vragen geeft de concept Woonvisie die nu voor u ligt een antwoord.

De woonvisie is opgesteld samen met u. Op 31 mei 2007 kwamen we in Pakhuis De Zwijger bij elkaar voor een werkconferentie over de woonvisie van Amsterdam. We dachten daar samen na over de toekomst van het wonen in Amsterdam. De conferentie was de afronding van een inspirerende reeks gesprekken die ik heb gevoerd met de stad. Op basis van de conclusies uit beide rondes is in de afgelopen maanden hard gewerkt aan de Amsterdamse Woonvisie.

In deze woonvisie bezien we Amsterdam in zijn regionale context, analyseren we onze ambities per woningmarktgebied, zetten we de knelpunten op een rij en maken we keuzes. Kern van het Amsterdamse woonbeleid Amsterdam blijft de ongedeelde stad, maar we willen ook Topstad zijn, Emancipatiestad, een Zorgzame Stad. In de woonvisie zoeken we naar een balans tussen al deze ambities. Welke ambitie ook de nadruk krijgt, het uitgangspunt bij elke ambitie is helder: mensen maken de stad!

Aan u het verzoek om op dit concept te reageren en mij uw zienswijze te geven. Ik zie uit naar uw reactie.

Tjeerd Herrema, Wethouder Wonen gemeente Amsterdam.



# Inhoud

Voorwoord.....	5
Samenvatting.....	9
1. Inleiding.....	15
Stel je voor.....	15
...een woonvisie.....	16
...van ambities en uitdagingen.....	16
...en thema's, randvoorwaarden en prioriteiten.....	17
Opbouw en afbakening.....	18
2. Amsterdam nu en in de toekomst.....	21
Bewoners staan centraal.....	21
Hoe wonen de Amsterdammers?.....	21
Succes en knelpunten.....	24
Woonbeleid: de stand van zaken.....	28
Het beleid doorgetrokken tot 2020.....	29
Van netwerkstad tot metropool.....	31
Conclusie.....	36
3. Ambities voor het wonen.....	39
Ambities en prioriteiten.....	39
1. Emancipatiestad.....	41
2. Ongedeelde stad.....	42
3. Betaalbare stad.....	45
4. De vernieuwde stad.....	47
5. Topstad.....	50
6. Zorgzame stad.....	52
7. De duurzame stad.....	55
4. Het realiseren van de ambities.....	59
Van denken naar doen.....	59
Van inhoud naar ambities in cijfers.....	60
Van verstopping naar dynamiek.....	61
Van belangen naar samenwerking.....	62
Van ambities naar uitvoering.....	67
I. Toevoegen.....	68
II. Verschuiven.....	72
III. Verbeteren.....	73
IV. Verdelen.....	76
Van ambities naar kosten.....	81

5	Verkenning van de gebieden.....	85
	Gebied 1: Centraal stedelijke zone .....	87
	Gebied 2: 19 <sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40 .....	95
	Gebied 3: Nieuw West .....	102
	Gebied 4: Amsterdam-Noord .....	109
	Gebied 5: Amsterdam Zuidoost.....	116
	Gebied 6: IJburg en Zeeburgereiland.....	123
	 Bijlage 1: Begrippenlijst .....	 131
	 Bijlage 2: Inkomens en voorraadgrenzen.....	 135
	 Bijlage 3: Verantwoording voorraadprognose .....	 137



## Samenvatting

## Samenvatting

Amsterdam is een topstad. De talrijke musea en culturele instellingen maken Amsterdam het culturele hart van Nederland. Met zijn universiteiten en hogescholen is Amsterdam een echte kennisstad. En Amsterdam is de stuwende kracht achter de economie van de regio en daarmee van het hele land. De regio Amsterdam ontwikkelt zich gestaag tot metropool, met de hoofdstad als onbetwist centrum.

Steeds meer mensen willen deel uitmaken van de levendigheid, de creativiteit en ondernemerszin van de hoofdstad. De metropool Amsterdam herbergt anderhalf miljoen mensen, waarvan de helft binnen de stadsgrenzen. De stad is een smeltkroes van 175 verschillende nationaliteiten, meer dan welke plaats ook ter wereld. Mensen voelen zich hier snel thuis en willen er graag wonen, werken en recreëren. Ook gezinnen, die voorheen weggetrokken naar de regio op zoek naar ruimere huisvesting, willen in toenemende mate in de stad blijven wonen. De stad is weer meer en meer in trek geraakt bij de middeninkomens.

De ontwikkeling tot metropool biedt allerlei kansen, maar heeft ook ongewenste neveneffecten. Bij een metropool hoort een hoge druk op de woningmarkt, die bepaalde groepen in de knel kan brengen, zoals de lage inkomens, grote gezinnen, mensen die op zorg aangewezen zijn. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen. Het succes van de stad is afhankelijk van de diversiteit. Voldoende geschikte huisvesting is essentieel om de ambities van Amsterdam als Topstad waar te maken. Daarom heeft de stad een Woonvisie opgesteld, een visie die aangeeft hoe de woonstad Amsterdam zich tot 2020 kan ontwikkelen en waar we ons de komende tijd op *kunnen* en *moeten* richten. *Kunnen* waar we de mogelijkheden zien om soepel mee te bewegen op kansrijke ontwikkelingen voor de stad. *Moeten* waar ontwikkelingen niet vanzelf gaan en (groepen) mensen buiten de boot dreigen te vallen.

### **Amsterdam: zeven steden in één**

'Mensen maken Amsterdam' is het motto van het college van B&W. Het is ook het uitgangspunt van de woonvisie. Die is opgesteld in samenspraak met woningcorporaties, marktpartijen, belangenbehartigingsorganisaties en uiteraard met bewonersorganisaties in Amsterdam. Zij moeten het beleid uiteindelijk gestalte geven. Samen met hen zijn afwegingen gemaakt en de diverse belangen gewikt en gewogen. Dat heeft zeven thema's voor de Woonvisie opgeleverd: de zeven steden die Amsterdam in zich verenigt.

### 1. *Emancipatiestad*

Amsterdam is een stad waar mensen binnen moeten kunnen komen en zich moeten kunnen ontwikkelen, een plaats waar mensen hun talenten ontplooiën en vooruit komen: in hun opleiding, hun werk en in hun wooncarrière.

### 2. *Ongedeelde stad*

Alle bevolkingsgroepen moeten in alle wijken kunnen wonen. Jong en oud, arm en rijk. Het centrum is niet exclusief voor de rijken en de periferie moet niet alleen aanbod hebben voor mensen die het financieel niet zo breed hebben.

### 3. *Betaalbare stad*

Er moeten voldoende goedkope woningen beschikbaar blijven voor de lage en middeninkomensgroepen zowel in de huur als koopsector (sociale koop).

### 4. *Vernieuwde stad*

Amsterdam kent aandachtswijken die met de grootste stedelijke vernieuwingsoperatie uit de geschiedenis opgeknapt en aantrekkelijker gemaakt worden. Deze wijken bevinden zich met name in Amsterdam Zuidoost, Noord en Nieuw West. De aandachtswijken moeten krachtwijken worden. Dit vraagt investeringen in de woningvoorraad, in de leefbaarheid én in de sociaaleconomische ontwikkeling van de inwoners van deze wijken.

### 5. *Topstad*

Een hoge kwaliteit van woningen en voorzieningen is een voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving. Verruiming van (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden kan talent aantrekken. Een topstad zijn is alleen mogelijk als er in de volle breedte aan ontwikkeling gewerkt wordt, ook op het gebied van wonen, onderwijs en arbeidsparticipatie.

### 6. *Zorgzame stad*

Ouderen en kwetsbare groepen moeten zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen en aan de samenleving deelnemen.

### 7. *Duurzame stad*

Zuinige woningen moeten een forse bijdrage leveren aan vermindering van het energieverbruik in de stad Amsterdam.

## **Een andere denkwijze**

De Woonvisie is een ambitieus verhaal. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen: voor jong en oud, rijk en arm, voor goed en slecht ter been. Bovendien wil Amsterdam economisch doorgroeien, een attractieve stad blijven, kennisstad en cultuurstad zijn. Als we de nieuwe woonvisie goed bekijken dan zien we een omslag naar een andere manier van denken over wonen en woonbeleid.

#### *Verruiming van de doelgroep met de middeninkomens*

Lange tijd heeft Amsterdam haar woonbeleid gericht op de mensen met de laagste inkomens. Echter, ook middeninkomens zijn op de huidige woningmarkt niet in staat een woning te kopen of te huren boven de huurtoeslaggrens. Amsterdam wil de doelgroep van haar beleid dan ook uitbreiden met deze inkomensgroep. Er komt meer aandacht voor het middensegment, zowel in de huur- als in de koopsector, bijvoorbeeld door middel van sociale koopwoningen.

#### *Differentiatie per gebied*

Amsterdam is een zeer gevarieerde stad. De Jordaan is niet te vergelijken met de H-buurt in Amsterdam Zuidoost. Buitenveldert lijkt niet op de Van der Pekbuurt. Om dezelfde ambities te verwezenlijken is in de verschillende gebieden iets anders nodig. Voor de Woonvisie is de stad daarom opgedeeld in zes logisch samenhangende delen waarvoor de hoofdthema's nader zijn uitgewerkt.

#### *Denken in regionaal verband*

Al die gebieden worden in hun regionale context bekeken, want Amsterdam is het middelpunt van de hele Noordvleugelregio, niet alleen uit economisch perspectief maar ook op woongebied. De stad met haar omliggende gemeenten zijn communicerende vaten: het aantal verhuisbewegingen tussen centrum en periferie is enorm. Voor iemand die een woning zoekt in Amsterdam Zuidoost is Almere een goed alternatief. Voor bewoners van Nieuw West is Zaanstad ook een optie.

#### *Gegarandeerde beschikbaarheid van woningen*

Tot voor kort maakte de gemeente 'kernvoorraadafspraken' met de woningcorporaties. In de stadsdelen moest minimaal een kwart van de woningvoorraad een goedkope huurwoning zijn. In plaats daarvan worden nu 'aanbiedingsafspraken' gemaakt. Voor de woningzoekende is dat een grote verbetering. De omvang van de kernvoorraad zegt namelijk weinig over de beschikbaarheid van die woningen. De aanbiedingsafspraken gaan over het aantal betaalbare woningen dat jaarlijks beschikbaar komt. Door de aanbiedingsafspraken wordt gegarandeerd dat ook in de duurdere wijken van de stad voor mensen met een laag inkomen woningen beschikbaar komen.

### **Prioriteiten**

De geformuleerde ambities omvatten een heel scala aan doelstellingen en maatregelen. Dat is nodig, want Amsterdam wil een open, gedifferentieerde stad zijn met een heel diverse groep bewoners. Toch zijn er ontwikkelingen die deze ambities in de weg staan. Daarom zal Amsterdam zich de komende jaren richten op de volgende prioriteiten:

#### **Gebieden met hoge marktdruk blijven toegankelijk voor lage en middeninkomens**

De centraal-stedelijke zone is het meeste geliefde woongebied van Amsterdam. Het gebied moet ook voor de lagere en middeninkomens toegankelijk blijven.

### **Een groter aanbod in het middensegment**

De middeninkomens worden wel het cement van de samenleving genoemd. Het woningaanbod voor deze mensen is te klein. Het middensegment moet drastisch worden uitgebreid, onder meer door nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en sociale koopconstructies.

### **Stad voor kinderen**

Kinderen zijn het kapitaal van de stad. In de woonvisie is daarom veel aandacht voor de behoeftes van gezinnen.

### **Specifiek bouwen voor specifieke groepen**

Variatie en differentiatie zijn sleutelwoorden in de Woonvisie. Studenten hebben andere woonwensen dan ouderen, mensen die aangewezen zijn op zorgvoorzieningen hebben heel andere behoeftes dan werkende jongeren. Maatwerk, daar gaat het om. Daarom worden met de woningcorporaties afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van woningen voor speciale doelgroepen.

### **Gebiedsgericht werken**

Niet iedere buurt hoeft de ideale afspiegeling te zijn van de Amsterdamse samenleving, niet overal hoeft de gemengdheid hetzelfde te zijn, niet iedere buurt hoeft dezelfde voorzieningen te hebben. Amsterdam is geen homogeen geheel, maar een ideale mix van gevarieerde verscheidenheid.

### **Samen doen!**

De ambities van de gemeente Amsterdam zijn hooggespannen, maar voor de realisering is de stad afhankelijk van tal van andere partijen. Daarom is dit verhaal opgesteld in een voortdurende dialoog met zoveel mogelijk mensen en organisaties die nodig zijn om te plannen te verwezenlijken. De rol van de gemeente is de komende jaren vooral die van coördinator en aanjager.

Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen

Wonen in de Metropool  
Woonvisie Amsterdam tot 2020



# 1. Inleiding

## **Stel je voor...**

*Stel je voor... het is 2020 en je loopt in Amsterdam. Jouw wereldstad, jouw Metropool. Het is mooi weer en gezellig druk in de stad, zoals altijd. De toeristen en de werknemers mengen zich in een dynamisch landschap van historische gebouwen, oude en nieuwe kantoorpanden en natuurlijk woningen. Eigenlijk verbaas je je er nog wel eens over dat er overal in de stad nog steeds zo veel mensen door elkaar wonen en werken in dezelfde gebieden. En nog gekker: vaak wonen mensen in een oud kantoorpand en werken anderen juist weer aan huis. Dat geeft de stad toch een extra kwaliteit. Als je in Parijs of Londen komt is dat wel anders.*

*Je groeide op in Nieuw West. Best aardig hoor, maar wel een beetje saai en eentonig. Het werd al een stuk beter toen je met je ouders, broertjes en zusjes naar een nieuwe grote sociale huurwoning kon in wat toen stedelijke vernieuwing heette. Een verademing. Niet alleen vanuit het wonen bekeken, want met de vernieuwing kwamen er ook veel meer voorzieningen, betere scholen en veel meer aandacht voor de jeugd.*

*Daar ben je gestimuleerd om te gaan studeren. Dat was aan de Wharton Business School. Nee, niet in Philadelphia. Gewoon hier in Amsterdam. Alle grote internationale kenniscentra hebben ten slotte een vestiging in de stad. Inmiddels is Amsterdam een van de toppers op het gebied van financiële dienstverlening, jouw vakgebied.*

*Nieuw West is nu trouwens een erg populaire wijk, zeker onder de succesvolle Marokkaanse gemeenschap. Je bent er zelf ook gaan wonen toen je het huis uit ging. De corporatie stelde te renoveren woningen tijdelijk beschikbaar voor starters. Daar heb je je eerste stappen gezet op de Amsterdamse woningmarkt samen met Pieter en David om het een beetje betaalbaar te houden. Oh ja, jij bent Mo. Pieter zie je nog veel. Hij is echt zo'n stedeling, verknocht aan de stad. Hij woont inmiddels met vrouw en kinderen in een ruim dubbel bovenhuis met dakterras in De Baarsjes. Een echte stadse woonwijk. Het nieuwe zuid zeggen ze ook wel. Soms ben je wel jaloers, maar ach waarom zou je. Je woont immers zelf al weer heel wat jaartjes op het strandeiland op IJburg, heerlijk rustig, mooie tuin en toch nog steeds de stad. Alle soorten woningen staan daar door elkaar – sociale huur, middelduur en een paar kasten van huizen - voor veel verschillende soorten mensen. Juist die gemengdheid en het milieuvriendelijke karakter van de wijk maakte voor jouw gezin de keuze eigenlijk heel gemakkelijk.*

*Straks ga je vanuit kantoor op de Zuidas even eten aan het water in Almere Poort met Xiung. Hij is een bevriende chinese software specialist, die om de paar maanden een paar weken in Nederland woont in wat ze een short-stay faciliteit noemen. Chique hoor, met zwembad en tennisbanen en lekker vlak bij het vliegveld in Chinatown-Schiphol. Jullie stappen zo bij Centraalstation Zuid op de light-rail en zitten over 20 minuten aan het terras in Almere. En het programma van morgen? Bij oma langs in haar*

*levensbestendige woning in Acropolis Watergraafsmeer, een complex ouderenwoningen speciaal gebouwd voor mensen van Marokkaanse afkomst, al vindt haar buurman Gerrit de Vries het er ook heel gezellig. Dan bij je broer Yous en zijn vriendin Marieke langs in hun woon-werk-atelier in het centrum, die zij al na vier jaar wachten en zeer betaalbaar van een corporatie konden huren. Zij zijn grafisch ontwerpers en hebben net hun eigen bedrijf gestart. Samen gaan jullie stappen op de strip in Zuidoost, the 'place to be' voor de Metro-people, de jongeren van Amsterdam en omstreken zullen we maar zeggen. En als het nog lukt na het uitslapen overmorgen? Bij pa en ma langs in hun 55+ complex in Zaanstad en bij David in Haarlem. Overal met het snelle openbaar vervoer binnen 20 minuten. Amsterdam, wat een Metropool, wat een fijne stad om in te wonen.*

### **...een woonvisie...**

Dit zou zo maar een scene kunnen zijn uit het leven van een willekeurige Amsterdammer in 2020. Een opvallend beeld. Amsterdam is inmiddels een dynamische Metropool, een bruisend centrum van een steeds meer samenhangende en groeiende regio. Het middelpunt van economie, voorzieningen en wonen maar dan zonder de uitwassen op sociaal-economisch gebied die andere Metropolen in de wereld zo vaak kenmerken. Te mooi om waar te zijn? Nee, dit is Amsterdam in 2020 waar vanuit het woonbeleid door de Gemeente, haar vastgoedpartners en de bewoners een actieve bijdrage is geleverd om deze unieke positie te bereiken. Juist vanuit het wonen omdat daar de sleutel ligt voor een gemengde stad voor iedereen. Juist vanuit een woonvisie omdat die het kader biedt om alle ambities strategisch tegen elkaar af te kunnen wegen.

### **...van ambities en uitdagingen...**

Deze woonvisie is daarom een verhaal van ambities en uitdagingen. De ambitie om het wonen aan te laten sluiten bij het profiel van de nummer 1 top en woonstad van het land. De uitdaging om daarbij een stad te blijven voor iedereen. De stad waar een plek is voor rijk, arm, jong en oud. Een verhaal over Amsterdam en haar omgeving waarbij we door onze oogharen heen naar 2020 kijken om te zien waar we ons de komende tijd in de verschillende delen van de stad op *kunnen* en *moeten* richten.

*Kunnen*, waar we de mogelijkheden zien om soepel mee te bewegen op kansrijke ontwikkelingen voor de stad, zoals de creatieve industrie. In Amsterdam schuiven we immers op grote schaal van een industriële economie naar een creatieve economie. Bedrijven vestigen zich waar het talent zit en dus ligt de kern van stedelijke concurrentie daarmee in een attractiestrategie van de juiste talenten. Wonen is een zeer essentieel onderdeel van die strategie. We zouden een enorme kans missen als we ons niet inzetten om de creatieve industrie en daarmee de creatieven te huisvesten. Overigens zijn dit niet alleen hoogbetaalde reclame mensen. Ook in deze economie geldt dat het meeste werk wordt verricht door de midden en lagere inkomens die een plekje in de stad verdienen.

*Moeten*, waar ontwikkelingen niet vanzelf gaan en waar (groepen) mensen buiten de boot dreigen te vallen, terwijl we hen ook in de stad een plaats willen blijven bieden. Niet alleen voor het garanderen van een individuele kans op een goed bestaan maar ook vanwege het behoud van de broodnodige variatie van mensen in de stad. Het succes van de stad is afhankelijk van de diversiteit in functies en van mensen. Juist omdat niet alle mensen in hun eigen huisvesting kunnen voorzien moeten wij daarbij helpen.

Wij geloven er heilig in dat deze twee accenten – een attractieve stad met de nadruk op de economische kracht van de stad en een ongedeelde stad gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling – zijn te combineren. Sterker nog, ze kunnen niet zonder elkaar. Hoogwaardige werkgelegenheid en woonmilieus gedijen het best als er vanuit de ontwikkeling van de stad zelf vraag naar is en als het past binnen de ontwikkeling van de stad zelf, niet als het wordt 'geïmplant' van buitenaf.

### **...en thema's, randvoorwaarden en prioriteiten**

Dit tweeledig ideaal wordt in deze woonvisie inhoudelijk en gebiedsgericht vertaald naar zeven inhoudelijke **thema's** die dominant zijn voor de toekomst van het wonen in Amsterdam.

1. Emancipatiestad: de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt;
2. Ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
3. Betaalbare stad: betaalbaarheid voor wonen als één van de basisbehoeften;
4. Vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers
5. Topstad: wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving;
6. Zorgzame stad: de mogelijkheid voor ouderen en kwetsbare groepen om zoveel mogelijk zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
7. Duurzame stad: een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad;

Bij deze thema's zijn er twee **randvoorwaarden** die door alle partijen in de stad vooraf duidelijk gemaakt dan wel gefaciliteerd moeten worden.

- a. Wie doet wat in de stad: een duidelijke rolverdeling in verantwoordelijkheden tussen de overheid, partijen in het veld en bewoners.
- b. Dynamiek in de woningmarkt: toevoeging en toewijzing van woningen als randvoorwaarde voor een dynamische woningmarkt en daarmee een toegankelijke stad.

Deze zeven ambities worden in deze visie uitgewerkt en omvatten een heel scala aan doelstellingen en maatregelen. Dat is ook nodig want Amsterdam wil een open, gedifferentieerde stad zijn met een heel diverse groep bewoners. Toch blijkt uit de

analyse dat er ontwikkelingen zijn die deze ambities in de weg staan. Daarom zal Amsterdam zich de komende jaren richten op de volgende **prioriteiten**:

- De toegankelijkheid van gebieden met een grote marktdruk voor lage en midden inkomens
- Meer aanbod in het middensegment
- Een stad voor kinderen;
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen;
- Gebiedsgericht werken in de stad.

## Opbouw en afbakening

Eerst wordt Amsterdam in zijn omgeving en context neergezet. Er wordt een beeld geschapen van de metropolitane ontwikkeling van de stadsregio Amsterdam, de ontwikkeling van de bevolking en de huidige dynamiek van de woningmarkt. Vervolgens worden de inhoudelijke thema's verder verkend waarna de realisatie van de ambities wordt uitgewerkt. Ten slotte komen de specifieke gebiedsverkenningen aan bod, waarin voor samenhangende Amsterdamse woningmarktgebieden de prioriteit van de woonmaatregelen wordt aangegeven. Zo ontstaan specifieke woonverhalen voor de verschillende delen van de stad die recht doen aan de specifieke kwaliteiten die zij herbergen.

De stad komt in deze woonvisie in veel facetten - zowel ruimtelijk, economische als sociaal-maatschappelijk - aan bod. Een brede scoop. Toch is dit verhaal geen stadsvisie, geen ruimtelijk, economisch of sociaal structuurplan en geen veiligheidsplan. In deze woonvisie bezien we de diverse ontwikkelingen van de stad op deze aanpalende beleidsterreinen om daar het woonbeleid voor de komende 12 jaar – tot 2020 - op af te stemmen. De focus is dus die van het wonen. Voor de maatregelen op de andere beleidsterreinen verwijzen we naar de desbetreffende gemeentelijke nota's.

Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen

Wonen in de Metropool  
Woonvisie Amsterdam tot 2020



## Amsterdam nu en in de toekomst



## 2. Amsterdam nu en in de toekomst

### Bewoners staan centraal

De ambities voor Amsterdam zijn gebaseerd op de analyse van het wonen in Amsterdam nu en in de toekomst. Dit hoofdstuk geeft de kern van deze analyse weer. Het gaat over de Amsterdamse woningmarkt én de regio. Hoewel de Amsterdamse woningmarkt niet op zich zelf staat, krijgt de Amsterdamse situatie hier de meeste aandacht. Het is ten slotte een Amsterdamse Woonvisie. Dat maakt de regio niet minder belangrijk, de ontwikkeling van netwerkstad naar metropool Amsterdam heeft gevolgen voor de stad en regio.

Dit hoofdstuk gaat over de woningmarkt, maar het uitgangspunt is de bewoner. Hoe wonen de Amsterdammers nu en waarin ondervinden zij knelpunten op de woningmarkt? Niet iedere Amsterdammer heeft gelijke kansen op de woningmarkt, welke groepen hebben het moeilijk? Deze vragen staan hier centraal. Ook kijken we in dit hoofdstuk, voor zover mogelijk, naar de toekomst. Hoe verwachten wij dat de woningmarkt zich zal ontwikkelen en wat betekent dat voor de bewoners? Tot slot zoals gezegd de regio, hoe staat Amsterdam in de regio en wat betekent de ontwikkeling naar metropool voor de bewoners?

### Hoe wonen de Amsterdammers?

Amsterdammers zijn over het algemeen tevreden met hun woning en hun woonomgeving. Uit het onderzoek Wonen in Amsterdam<sup>1</sup> blijkt dat de woning gemiddeld een 7,2 krijgt en de woonomgeving een 7. De woningen zijn van redelijke kwaliteit en het wonen in de stedelijke structuren van Amsterdam wordt op prijs gesteld. Maar de gemiddelde Amsterdammer bestaat natuurlijk niet, er zijn grote verschillen tussen mensen, woningen en buurten.

### Mensen

In de eerste plaats de mensen. Zoveel mensen, zoveel woonwensen. Hoe iemand wil wonen hangt sterk af van de huishoudensamenstelling, levensfase én persoonlijke voorkeuren. Maar nog meer dan dat is inkomen van belang. Inkomen bepaalt voor een groot deel de keuzemogelijkheden op de woningmarkt. De lage en lage middeninkomens (tot € 1988 netto per maand<sup>2</sup>) hebben toegang tot de goedkope voorraad, het dure segment is voor deze groep meestal niet beschikbaar (zie figuur 2.2). Dat leidt ertoe dat de lage inkomensgroepen voornamelijk in een huurwoning uit de

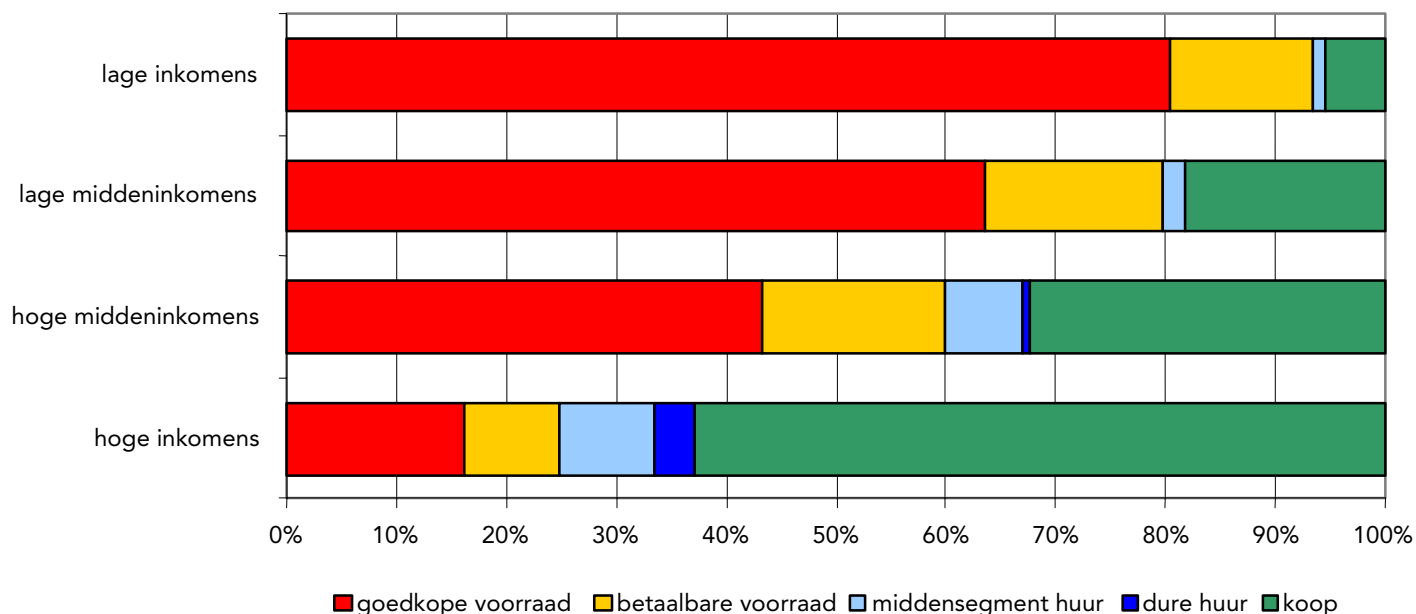
---

<sup>1</sup> Wonen in Amsterdam 2005, Dienst Wonen, Amsterdam 2006

<sup>2</sup> Zie bijlage 2 voor alle inkomens en voorraadgrenzen

goedkope en betaalbare voorraad wonen en hoge inkomens voornamelijk een koopwoning bezitten. In feite moeten we de lage inkomens én de lage middeninkomens zien als één inkomensgroep die aangewezen is op de goedkope en betaalbare voorraad.

Figuur 2.1. Inkomens naar woningmarktsegment (Wonen in Amsterdam 2005)



Figuur 2.2 Betaalbaarheid en toegankelijkheid marktsegmenten

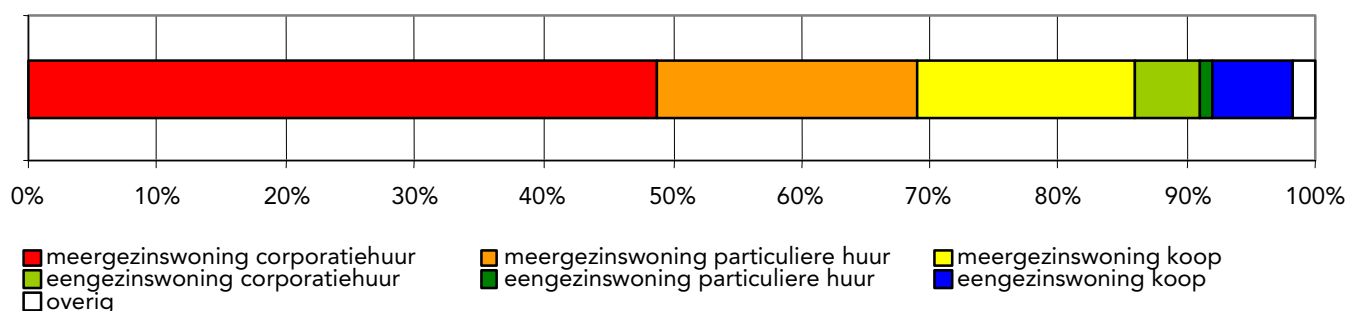
	goedkope voorraad	betaalbare voorraad		middensegment		duur segment		
	goedkope voorraad	betaalbare huurvoorraad	goedkope koop	middel-dure huur	middeldure koop	dure huur	dure koop	
lage inkomens								
lage middeninkomens								
hoge middeninkomens								
hoge inkomens								
	Vrijwel niet toegankelijk*							
	Niet betaalbaar							
	Toegankelijk en betaalbaar							

\* Met de Aanbiedingsafspraken hebben alle inkomensgroepen toegang tot de kernvoorraad, maar de lage inkomensgroepen hebben voorrang, waardoor deze voor de hoge middeninkomens en hoge inkomens vrijwel niet toegankelijk is.

## Woningen

Als Amsterdammers willen verhuizen, dan is ontevredenheid met de woning daarvoor de belangrijkste reden.<sup>3</sup> De kwaliteit van de woning is daarbij doorslaggevend, waarbij kwaliteit ruim geïnterpreteerd wordt. Het gaat om bouwtechnische kwaliteit, maar ook om de grootte, geluidsisolatie, de eigendomssituatie (huur/koop), het woningtype (eengezins/meergezins) en locatie. De kwaliteit van de voorraad is de laatste 10 jaar aanzienlijk toegenomen, bouwtechnisch ziet alles er redelijk tot zeer goed uit.<sup>4</sup> Op andere vlakken scoren de Amsterdamse woningen veel minder: de woningen zijn nog steeds onvoldoende aangepast aan de eisen van deze tijd. We denken dan aan geluidsisolatie, centrale verwarming en glas- isolatie. Daarnaast is de grootte van de woning nog steeds de belangrijkste verhuisredenen voor de meeste mensen. De Amsterdamse woningvoorraad legt het af tegen de steeds hogere eisen van de woonconsument: stemde een woning van 40m<sup>2</sup> in de jaren '50 nog tot tevredenheid, tegenwoordig is 80m<sup>2</sup> het gewenste minimum voor een twee- of driekamerappartement, terwijl het grootste deel van de Amsterdamse woningen kleiner is. Ook woningtype en de eigendomssituatie zijn van belang. Veel huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning, maar in het hoogstedelijke Amsterdamse woonmilieu zijn voornamelijk appartementen te vinden. Op dit moment woont ongeveer 86% van de huishoudens in een appartement, ruim 12% woont in een eengezinswoning. Amsterdam wijkt daarin enorm af van de regio, waar voornamelijk eengezinswoningen zijn.

Figuur 2.3 De woningvoorraad verdeeld naar woningtype en eigendom



Tot slot vormt locatie een belangrijk onderdeel van de woningkwaliteit: status, het imago van de buurt en woonmilieu zijn van eminent belang voor de tevredenheid met de woning. Uit Wonen in Amsterdam blijkt dat omwille van de locatie liever een kleine woning in een aantrekkelijke buurt geaccepteerd wordt dan een wat grotere woning in een minder aantrekkelijke buurt.

<sup>3</sup> Woonwensen 2003, Wonen in Amsterdam. Dienst Wonen, 2004

<sup>4</sup> 12,5 jaar Wonen in Amsterdam. Dienst Wonen, 2008

## Gebieden en buurten

Amsterdam is een buitengewoon diverse woonstad met een scala aan woonmilieus. We zien grote verschillen op het gebied van type woningen, woonsferen en inwoners. Er is veel keus, maar niet iedereen is even tevreden met zijn of haar woonmilieu. Amsterdammers binnen de ring A10 zijn een stuk vaker tevreden over hun woonomgeving dan zij die buiten de ring wonen, met Buitenveldert als uitzondering.<sup>5</sup> Het zijn de gebieden met een concentratie van sociale woningbouw, sociaal economische achterstanden van bewoners en leefbaarheidsproblemen waar de bewoners hun buurt het slechts beoordelen. Dit zijn de wijken waar de Stedelijke Vernieuwing plaatsvindt en de nieuw ontwikkelde Wijkaanpak uitgevoerd zal worden. Hoge rapportcijfers worden gegeven aan de gebieden met een hoge marktdruk waar het steeds moeilijker wordt een geschikte woning te vinden.

De diversiteit van gebieden brengt met zich mee dat de problemen en kwaliteiten van de afzonderlijke delen van de stad nogal van elkaar verschillen, de algemene analyse voor de stad als geheel doet geen recht aan deze verschillen. In het laatste onderdeel van deze Woonvisie worden daarom zes gebieden onderscheiden en wordt voor elk afzonderlijk gebied de kansen en bedreigingen in kaart gebracht.

## Succes en knelpunten

De meeste Amsterdammers zijn tevreden over het wonen in Amsterdam. Uit landelijk onderzoek blijkt zelfs dat Amsterdam de meest geliefde woonstad van Nederland is.<sup>6</sup> Het aanbod van culturele voorzieningen en ook opleidingsmogelijkheden trekt jaarlijks vele nieuwkomers in de stad en behoudt ze vervolgens voor een langere of kortere tijd.

Er zijn veel goedkope woningen van goede kwaliteit waardoor ook in de centrumgebieden van de stad huishoudens met een laag inkomen kunnen wonen. Dat maakt Amsterdam tot wat het is: een aantrekkelijke mix van mensen en bedrijvigheid. De goedkope woningvoorraad is bij uitstek geschikt voor starters op de woningmarkt. Amsterdam wordt dan ook wel gezien als emancipatiemachine: je komt met een laag inkomen de stad in, voor werk of studie en in de loop der jaren ga je meer verdienen en verbeter je je positie op de woningmarkt. Ondanks de verstopte woningmarkt, verhuizen per jaar bijna 80.000 mensen.<sup>7</sup>

Dit succesverhaal heeft ook een keerzijde: de grote druk op de woningmarkt. De vraag naar woonruimte in sommige delen van de stad is groot, het aantal te verdelen woningen klein. Ook zien we dat de vraag onvoldoende aansluit op het aanbod van woningen. De druk op de woningmarkt wordt nog eens versterkt door de lage dynamiek van de huidige woningmarkt. Gevolg daarvan is dat sommige kwetsbare groepen het moeilijk hebben op de woningmarkt, dit zijn de lage inkomens, middeninkomens, grote gezinnen, jongeren en studenten, ouderen en mensen met een handicap en dak- en

---

<sup>5</sup> Leefbaarheid, Wonen in Amsterdam 2005, AFWC, 2006

<sup>6</sup> Atlas voor gemeenten 2007, stichting Atlas voor gemeenten. Utrecht, 2007

<sup>7</sup> 78.500 in 2006. Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek

thuislozen. Ook leidt die druk tot onrechtmatige bewoning en ongewenst verhuurgedrag. In de volgende paragrafen wordt verder ingegaan op deze knelpunten.

### **Gebrek aan dynamiek**

De basisvoorwaarde van een goed functionerende woningmarkt is dynamiek. Op dit moment is die dynamiek onvoldoende doordat er onvoldoende woningen zijn in de hogere segmenten om naar door te schuiven. Ook het huidige woonruimteverdeelsysteem draagt bij aan de verstopping. Omdat het zolang duurt om woonduur op te bouwen voor een sociale huurwoning, maken mensen de volgende stap pas als het een verbetering is in de wooncarrière. En dat betekent vooral veel geduld hebben. De koopmarkt is van alle deelmarkten het meest in beweging doordat er de laatste jaren veel koopwoningen zijn bijgekomen in Amsterdam, maar ook daar is er meer vraag dan aanbod.

In 2000 was de dynamiek op de woningmarkt op een historisch dieptepunt. De mutatiegraad per persoon<sup>8</sup> was gedaald naar 14%. In 2006 is de mutatiegraad toegenomen naar 17%. Het aantrekken van de woningbouwproductie de afgelopen jaren heeft ertoe bijgedragen dat het aantal verhuizingen in Amsterdam sinds 2001 is toegenomen.

### **Aanbod sluit onvoldoende aan op vraag**

In Amsterdam zoekt een kwart van de huishoudens op korte termijn een andere woning. Nog eens 30% zou misschien wel willen verhuizen. Veel huishoudens willen in Amsterdam blijven wonen, maar hebben de gewenste woning nog niet gevonden. De woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de vraag, waardoor huishoudens niet kunnen doorstromen.

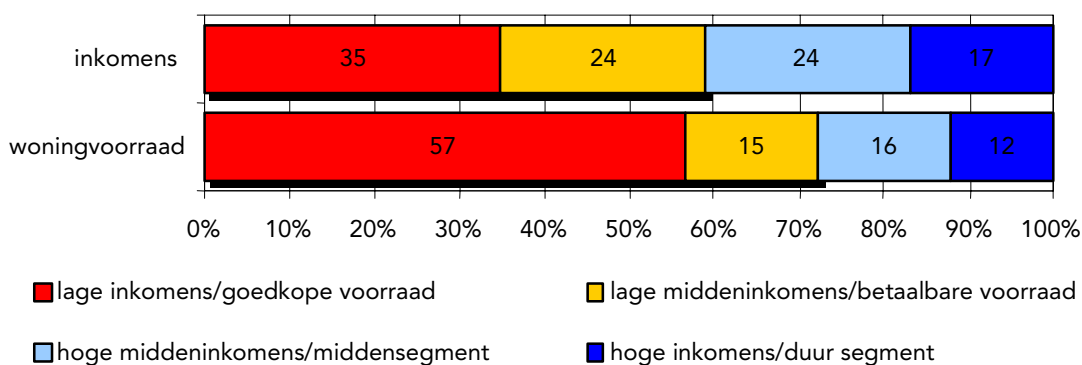
Hoe die gewenste woning eruit ziet verschilt per persoon. De meeste mensen zijn op zoek naar meer woonkwaliteit binnen de mogelijkheden en beperkingen van hun inkomen. Dat kan dus zijn een grotere woning, een gezinswoning, een koopwoning, een woning in een betere buurt of een woning met een betere geluidsisolatie. In Amsterdam is die wens niet altijd te realiseren. De vraag naar koopwoningen is nog altijd groter dan het aanbod en het aantal eengezinswoningen is beperkt.

Dit verschil tussen vraag en aanbod wordt zichtbaar in figuur 2.5. De voorraad betaalbare woningen is groter dan het aantal huishouden met een laag inkomens. Voor de midden- en hoge inkomens zijn er onvoldoende woningen beschikbaar om door te stromen naar een woning met een hogere woonkwaliteit. Zij blijven daardoor vaker in een goedkope huurwoning zitten, wat de doorstroming niet ten goede komt.

---

<sup>8</sup> De som van vestiging, vertrek en binnengemeentelijke verhuizingen gedeeld door de bevolkingsomvang. Het gaat hier om alle verhuisbewegingen per persoon, dit komt dus niet overeen met de mutatiegraad van corporatiewoningen. De koop- en particuliere huursector kent bovendien de meeste dynamiek.

Figuur 2.5 Inkomenssegmenten en woningmarktsegmenten vergeleken



### Groepen in de knel

Door de druk op de woningmarkt is het voor bijna alle Amsterdammers moeilijk aan een woning te komen. Maar sommige groepen is het nog moeilijker dan andere, dit zijn de groepen waar de gemeente zich extra voor inzet: lage inkomens, middeninkomens, grote gezinnen, jongeren en studenten, ouderen en mensen met een handicap en dak- en thuislozen.

#### *Lage inkomens en lage middeninkomens*

Lage inkomens zijn grotendeels aangewezen op de goedkope sociale huurvoorraad. Door de grote vraag en het gebrek aan doorstroming zit vooral de sociale huurmarkt op slot. Dat betekent dat huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning lang moeten wachten om daarvoor in aanmerking te komen. Naast de verstopping op de goedkope huurmarkt is betaalbaarheid een issue voor de laagste inkomens. Hoe lager het inkomen, hoe groter het aandeel huur dat betaald wordt. In 2005 was de laagste inkomensgroep 29% van hun inkomen kwijt aan huur, bij de hoge inkomens was dat 16%. De stijging van de energielasten heeft de woonlasten van lage inkomensgroepen verder doen stijgen.

De lage middeninkomens hebben toegang tot de goedkope voorraad, maar hebben daarnaast gezien hun inkomen ook mogelijkheden in de lage middeldure huur en het lage koopsegment (zie figuur 2.2). De Amsterdamse praktijk laat echter zien dat dit vaak niet mogelijk is. Een huishouden met een laag middeninkomen kan een woning kopen van maximaal € 159.000. Het aantal koopwoningen dat er in die prijs categorie beschikbaar komt is zeer beperkt in Amsterdam en bovendien niet geschikt voor huishoudens die uit meerdere personen bestaan. Voor lage middeninkomens is het moeilijk buiten de sociale huurvoorraad een woning te bemachtigen. In feite moeten we de lage inkomens én de lage middeninkomens zien als één inkomensgroep die aangewezen is op de goedkope en betaalbare voorraad.

### *Hoge middeninkomens*

Voor huishoudens met een middeninkomen zijn onvoldoende mogelijkheden om wooncarrière te maken (figuur 2.5). De lage middeninkomens hebben weinig kansen op de dure huurmarkt en koopmarkt en zijn in feite aangewezen op de verstopte sociale huurmarkt en de goedkope en betaalbare particuliere huurvoorraad. De hoge middeninkomens hebben meer mogelijkheden, maar de vraag is hier veel groter dan het aanbod waardoor zij genoodzaakt zijn in hun goedkope huurwoning te blijven wonen. Vooral voor gezinnen met een middeninkomen, die op zoek zijn naar meer oppervlakte voor een betaalbare prijs, is het moeilijk in Amsterdam een betaalbare woning te vinden die past bij de gezinssituatie. In de regio zijn voor deze groep meer mogelijkheden.

### *Grote gezinnen*

Een huishouden dat uit minimaal vijf personen bestaat wordt een groot gezin genoemd. In Amsterdam zijn er in 2007 zo'n 16.000 grote gezinnen, de verwachting is dat het aantal grote gezinnen de komende jaren zal afnemen doordat de gezinsgrootte afneemt. Naar schatting woont op dit moment een op de drie van deze grote gezinnen in een te krappe woning en dat kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkeling van opgroeiende kinderen. Bijvoorbeeld door het gebrek aan rust en ruimte om huiswerk te maken en te weinig fysieke ruimte voor kleine kinderen. Van alle groepen die in de knel zitten op de woningmarkt hebben grote gezinnen de laagste slaagkansen op de woningmarkt.

### *Jongeren en studenten*

Jongeren en studenten zijn belangrijk voor de stad, want zij houden de stad levendig, geven de stad nieuwe impulsen en energie, zorgen voor eigenzinnigheid en houden de economische motor draaiende. Deze groep heeft het als starter met een laag inkomen moeilijk op de woningmarkt. Doordat zij onvoldoende inschrijfduur hebben lukt het vaak niet om op een zelfstandige huurwoning te vinden.

### *Ouderen en mensen met een psychische of lichamelijke beperking*

Ook ouderen en mensen met een psychische of lichamelijke beperking vormen een kwetsbare groep op de woningmarkt. Door de vermaatschappelijking van de zorg is er een steeds grotere behoefte aan nieuwe woonvormen waarbij deze groep zoveel mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. De fysieke omgeving is daarbij erg belangrijk, met veel (zorg)voorzieningen in de directe nabijheid. Daardoor zijn er in sommige delen van de stad lange wachtlijsten voor de zogenaamde WIBO's (wonen in beschermde omgeving) en ROWO's (rolstoelgeschikte woningen). Op andere plekken wordt in de nieuwbouw meer ruimte gecreëerd voor deze groepen.

### *Dak- en thuislozen*

Leven op straat maakt ook onderdeel uit van het wonen in Amsterdam. Ondanks de hulp aan daklozen door verschillende maatschappelijke organisaties, is dak- en thuisloosheid nog steeds een probleem in Amsterdam. Uit het onderzoek 'Dakloosheid na huisuitzetting' van de GG&GD blijkt dat het aantal huisuitzettingen in Amsterdam de afgelopen jaren toeneemt. 90% wordt uitgezet vanwege huurschuld; 5% vanwege overlast en 5% om overige redenen.

### *Asielzoekers*

Asielzoekers hebben door hun uitzonderlijke situatie geen rechten kunnen opbouwen op de woningmarkt. Daarom krijgt de gemeente Amsterdam van het Rijk de verplichting om haar deel van de vergunningshouders te huisvesten. Het aantal asielzoekers is de laatste jaren enorm afgenomen. Door de pardonregeling komen wel weer meer mensen in aanmerking voor zelfstandige woonruimte.

### **Onrechtmatige bewoning en ongewenst verhuurgedrag**

Een laatste knelpunt is de onrechtmatige bewoning en het ongewenst verhuurgedrag. Door de druk op de woningmarkt wordt dit in de hand gewerkt. Het is voor sommige mensen aantrekkelijk om een sociale huurwoning voor veel geld door te verhuren, terwijl anderen daar dankbaar gebruik van maken omdat ze anders geen kans maken op de woningmarkt. De omvang van onrechtmatige bewoning is moeilijk vast te stellen, voorzichtige schattingen komen uit op 10% van de huurwoningen.<sup>9</sup>

### **Woonbeleid: de stand van zaken**

In de voorgaande paragrafen is beschreven wat er goed gaat op de woningmarkt en welke knelpunten er zijn. Het woonbeleid richt zich op het oplossen en voorkomen van deze problemen. De gemeente is niet de enige speler in het woonveld, er worden al jaren afspraken gemaakt met de volkshuisvestingspartijen om richting te geven aan het wonen in Amsterdam. Recentelijk zijn er afspraken gemaakt met woningcorporaties, dit heeft geresulteerd in "Bouwen aan de Stad", dat geldt van 2007 tot 2011. Vervolgens is ook de bestaande Beleidsovereenkomst Wonen, een afsprakenkader van de centrale stad, de stadsdelen, de woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam geactualiseerd en verlengd tot 2011.

De belangrijkste afspraken hebben betrekking op de bouw van woningen, een gegarandeerd aanbod van goedkope en middeldure woningen door middel van aanbiedingsafspraken en meer woningen voor middeninkomens, studenten, jongeren, grote gezinnen en mensen die zorg nodig hebben.

### *Nieuwbouw*

De gemeente en woningcorporaties willen dat er de komende jaren 5.000 woningen per jaar in aanbouw zullen worden genomen. Corporaties zullen in de periode 2007-2010 1.500 sociale huurwoningen per jaar bouwen, en investeren in de bouw van duurdere huurwoningen en koopwoningen.

### *Aanbiedingsafspraken*

De aanbiedingsafspraken vormen een belangrijke vernieuwing in het woonbeleid. In plaats van te sturen op de woningvoorraad, zijn er concrete afspraken gemaakt over het aantal goedkope en middeldure huurwoningen dat zal worden aangeboden. Deze

---

<sup>9</sup> Evaluatie Zoeklicht, Dienst Wonen. Amsterdam, 2007

wijziging sluit beter aan bij het daadwerkelijke knelpunt op de woningmarkt: het onvoldoende beschikbaar komen van (sociale) huurwoningen.

#### *Woningen voor jongeren, grote gezinnen en mensen die zorg nodig hebben*

Voor jongeren en studenten zullen corporaties meer doen in de vorm van tijdelijke verhuur en de verhuur van onzelfstandige eenheden. Daarnaast zullen er woningen gebouwd worden voor grote gezinnen en aanpasbare- en zorgwoningen.

#### *Meer koopwoningen*

Door middel van nieuwbouw en het verkopen van huurwoningen zal een groter aanbod van koopwoningen gecreëerd worden. De afspraken voor de verkoop van huurwoningen zijn verlengd tot 2016.

#### *Marktpartijen*

Met marktpartijen worden op dit niveau geen afspraken gemaakt. Uiteraard zijn ze wel een gesprekspartner voor de gemeente met name waar het aankomt op de nieuwbouw van vrije sector huur en koopwoningen, het splitsen, verkopen en beheer van bestaand particulier bezit.

## Het beleid doorgetrokken tot 2020

Hoe ziet de Amsterdam er in de toekomst uit? Hoe verwachten we dat de bevolking zich zal ontwikkelen en wat betekenen de huidige beleidsafspraken voor de woningmarkt in 2020?

#### *Bevolkingsontwikkeling*

Amsterdam zal verder groeien naar bijna 790.000 inwoners in 2020, zie tabel 2.1 In absolute aantallen zullen er tegelijkertijd meer jongeren als 50-plussers zijn. Enerzijds heeft Amsterdam in de toekomst dus te maken met een groeiende groep jongeren die op zoek zullen gaan naar woonruimte, anderzijds zien we een groeiende groep ouderen die aanspraak zullen maken op zorgvoorzieningen en wonen met zorg.

Tabel 2.1 De bevolkingprognose tot 2020 naar leeftijd

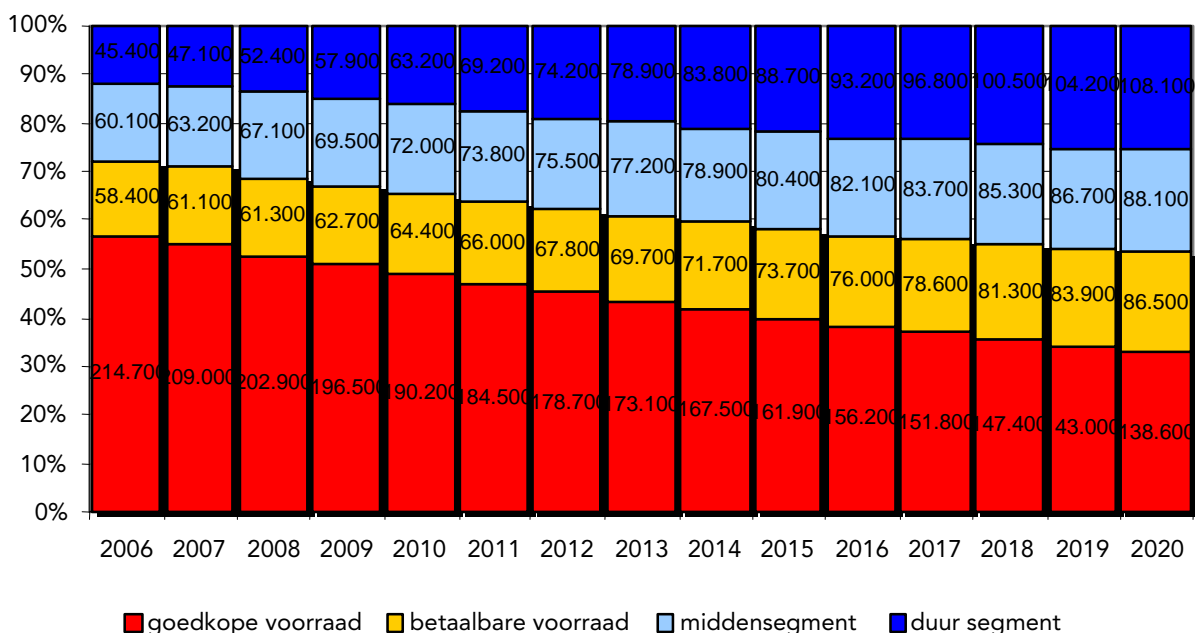
	2007		2020	
0-17	138.806	18,7%	139.814	17,8%
18-24	71.302	9,6%	75.088	9,5%
25-34	138.987	18,7%	150.841	19,2%
35-49	187.286	25,2%	177.092	22,5%
50-64	123.134	16,6%	144.375	18,3%
65 e.o.	83.589	11,2%	99.875	12,7%
totaal	743.104	100%	787.085	100%

Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek

### Ontwikkeling woningvoorraad

De afspraken uit Bouwen aan de Stad en de Beleidsvereenkomst kunnen worden doorgetrokken naar de toekomst. Hierbij moet rekening gehouden worden met sloop, nieuwbouw en met de autonome prijsontwikkeling van huur- en koopwoningen. Figuur 2.6 geeft een voorlopige prognose van de ontwikkeling van woningmarktsegmenten bij voortzetting van het huidige woonbeleid: een forse toename van het aantal woningen in het midden- en dure segment. Hierbij is overigens geen rekening gehouden met de aanbiedingsafspraken uit Bouwen aan de Stad. Want zodra blijkt dat er onvoldoende woningen in het lage segment zijn, zal er meer aanbod gecreëerd moeten worden. Dat kan op dat moment ten koste gaan van de beschikbaarheid van woningen in andere segmenten.

Figuur 2.6 De verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad tot 2020



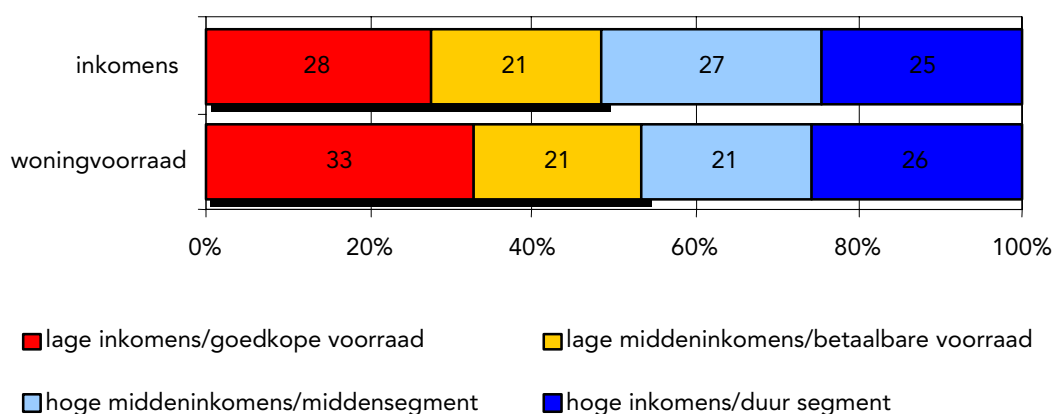
### Inkomensontwikkeling

Wat betekent dit voor de inwoners van Amsterdam? Het is de verwachting dat de inkomensontwikkeling van de afgelopen jaren zich voorzichtig zal doorzetten. Op basis daarvan kan een inschatting gemaakt worden van de verschillende inkomensgroepen in 2020. In figuur 2.7 is de prognose van de woningvoorraad afgezet tegen deze geschatte inkomensontwikkeling. Uit deze prognose blijkt dat de woningvoorraad in 2020 naar verwachting meer in balans zal zijn dan nu (vergelijk met figuur 2.5), met voldoende woningen voor alle inkomensgroepen.<sup>10</sup> Er is dan nog steeds een overmaat van 5 procentpunt aan goedkope en betaalbare woningen ten opzichte van het aantal lage (midden) inkomens, ofwel 10% overmaat in de betaalbare voorraad. Tegelijk komt er meer aanbod in het hoge (middensegment) om naar door te stromen, zodat er op die manier ook weer woningen beschikbaar komen voor middengroepen en starters.

<sup>10</sup> In bijlage 3 staat een verantwoording van deze doorrekening

Voorwaarde daarbij is doorstroming: als hogere inkomens niet doorstromen naar een duurdere woning zal deze situatie de huidige knelpunten op de woningmarkt niet oplossen. Als op een gegeven moment toch blijkt dat er onvoldoende woningen in het lage segment zijn, zullen deze volgens de Aanbiedingsafspraken beschikbaar gemaakt moeten worden, dit zal ten koste gaan van woningen uit het middensegment.

Figuur 2.7 Inkomensgroepen en woningmarktsegmenten in 2020



## Van netwerkstad tot metropool

De voorgaande paragrafen vormen een analyse van Amsterdam op zich zelf, ze zijn bijna geschreven alsof de regio niet bestaat. Dat is natuurlijk niet het geval, steeds meer mensen werken, wonen en recreëren regionaal. De gemeentegrenzen zijn daarbij steeds minder relevant. Het college van Amsterdam gaat er van uit dat de Amsterdamse regio zich zal ontwikkelen tot metropool, waarvan Amsterdam het middelpunt vormt van een stedelijk gebied dat zich uitstrekt van Haarlem tot Almere en 't Gooi en van Purmerend tot de Haarlemmermeer, de Noordvleugel. Dit gegeven vormt het uitgangspunt voor de komende structuurvisie en deze woonvisie. De metropoolvorming zal het wonen in Amsterdam én in de regio beïnvloeden en gevolgen hebben voor haar inwoners. Amsterdam heeft een eigen rol binnen de regio. Waaruit bestaat die rol en hoe zal de metropool Amsterdam zich ontwikkelen?

## Wisselwerking in de Amsterdamse regio

De Amsterdamse regio kenmerkt zich door een grote afwisseling van kwalitatief hoogwaardige stedelijke en landelijke woonmilieus die onderling met elkaar verbonden zijn. Het is een netwerk waarvan Amsterdam het middelpunt vormt, als meest centrum-stedelijke stad met de daarbij behorende stedelijke woonmilieus en voorzieningen. Er is steeds meer wisselwerking tussen de verschillende onderdelen van het netwerk: wonen, werken en recreëren vindt steeds meer op verschillende plekken binnen de regio plaats.

Figuur 2.8 Metropool Amsterdam



Als het gaat om het wonen heeft elke gemeente een eigen rol. Haarlem biedt een zeer aantrekkelijk rustige stedelijk woonmilieu voor hogere middeninkomens dichtbij Amsterdam en de duinen. Daar bestaat de helft van de woningvoorraad uit eengezinswoningen en is 2/3<sup>e</sup> koop. De Haarlemmermeer en Almere zijn samen met Amsterdam de bouwplaats van de regio met de hoogste productie van nieuwbouwwoningen. Deze groeisteden zijn aantrekkelijk voor gezinnen, met zeer betaalbare gezinsmilieus in de koopsector. Amstelveen en Diemen bieden een gevarieerd maar ook prijzig gezinsmilieu voor hogere (midden)inkomens en kunnen gezien worden als de verlenging van respectievelijk het succesvolle centrum-zuidmilieu en Watergraafsmeer van Amsterdam. Een psychologische barrière met Amsterdam is er voor dit gebied gezien de nabijheid nauwelijks en is daarom bijzonder populair. Purmerend en Zaanstad kenmerken zich door een aantrekkelijk dorpsstedelijk gezinsmilieu met een sterke relatie tot het water en specifiek geschikt voor lagere middeninkomens. Het Gooi biedt dé chique woonplek in het bos voor de executives van de grote Amsterdamse bedrijven. Amsterdam zelf biedt tot slot hoogstedelijk wonen, uniek in de regio. Daarnaast heeft Amsterdam ook woonmilieus die concurreren met de regio. IJburg, maar ook Noord en Nieuw West vormen 'tussengebieden' tussen regionaal eengezinswonen en het hoogstedelijk wonen van het centrum.

De regionale woningmarkt is verre van statisch. Er wordt veel tussen gemeenten in de regio verhuisd. In 2003 hebben ruim 108.000 mensen zich ingeschreven in één van de gemeenten in de regio Amsterdam en er zijn 104.000 mensen vertrokken.<sup>11</sup> De meeste verhuizingen zijn van en naar Amsterdam.

---

<sup>11</sup> Regio Amsterdam in Beeld 2005, Dienst Onderzoek en statistiek, Amsterdam, 2005

## **De ontwikkeling naar metropool Amsterdam**

Het idee van een samenhangende regio bestaat al langer, dus wat is er nu anders? De afgelopen jaren hebben we de Amsterdamse regio vooral beschouwd als policentrische netwerkstad, een veld met knooppunten, zonder hiërarchie. Amsterdam zou daar één van de punten in het veld zijn. Maar in de Amsterdamse regio, de Noordvleugel, is er wel degelijk hiërarchie in het netwerk. Amsterdam is daarin het middelpunt, en dat is niet persé een keuze, maar een ontwikkeling die plaats vindt. De Rijks Planologische Dienst constateert dat ook: "Of het nu gaat om nationale welvaart, banengroei, het belang van infrastructuurinvesteringen of de vraag naar nieuwe woningen, in al deze opzichten lijkt het stadsgewest Amsterdam het onbetwiste economische hart van Nederland. Daar zijn investeringen het hardst nodig en brengen ze ook het meeste op. Kortom: de agglomeratievoordelen zijn daar het grootst."

De ontwikkeling naar de metropool biedt kansen maar kan ook bedreigingen met zich meebrengen. De specifieke kwaliteiten van de Amsterdamse metropool bieden kansen voor de economische ontwikkeling en hebben invloed op het wonen. In de volgende twee paragrafen worden de kwaliteiten en mogelijke bedreiging op een rijtje gezet.

## **De kwaliteiten van de metropool Amsterdam**

De Amsterdamse regio heeft een aantal kwaliteiten die bijdragen aan de ontwikkeling ervan en nieuwe kansen biedt. De belangrijkste zijn de jonge bevolking, gentrification, de diverse economie en de ruimtelijke kwaliteiten.

### *Jonge en groeiende bevolking*

Veel regio's in binnen- en buitenland krijgen steeds meer te maken met een bevolkingsdaling, maar de Amsterdamse metropool zal blijven groeien. Amsterdam zelf zal groeien van 743.000 inwoners in 2007 naar 823.000 in 2030. Dit heeft te maken met geboortes én de komst van nieuwe bewoners. De groei wordt mogelijk gemaakt door de bouw van nieuwe woningen. De bevolking in de metropool Amsterdam is bovendien relatief jong: zowel Amsterdam, Almere en de Haarlemmermeer hebben veel jongeren en er is hier nog geen sprake van vergrijzing. Een jonge bevolking is gunstig, zij vormen het arbeidspotentieel dat de metropool nodig heeft om zich te kunnen ontwikkelen.

### *Gentrification*

De stad weet in toenemende mate huishoudens met een stedelijke leefstijl aan zich te binden. Het gaat om mensen die hier zijn komen wonen om te studeren of die als twintigers in Amsterdam zijn komen wonen na hun studie. Zij kiezen bewust voor de stad vanwege de vele culturele voorzieningen en het veelzijdige uitgaansleven. Deze groep "nieuwe stedelingen" bestaat voornamelijk uit autochtonen en westerse allochtonen en is oververtegenwoordigd in de oude delen van de stad. Nieuwe stedelingen wonen dus graag temidden of vlakbij stedelijke voorzieningen. In deze groep tref je ook mensen aan met kinderen, die verder dezelfde achtergrond en voorkeuren hebben.

### *Diverse economie*

De regio Amsterdam kenmerkt zich door een diverse economie. Klassieke industrie is er nog steeds, en die is ook belangrijk om mensen met een lagere opleiding aan werk te helpen. De meeste groei zit echter in de zakelijke dienstverlening en de creatieve industrie<sup>12</sup>. De drie knooppunten van internationale betekenis, Schiphol, het Centrum van Amsterdam en de Zuidas zijn nog steeds volop in ontwikkeling en zullen ook in de toekomst een essentiële rol spelen in de economie van het metropolitane gebied.

Vergeleken met andere metropolitane gebieden gaat het goed met de Amsterdamse regio. In Horizon in Beeld, het werkdocument van het initiatief Metropool Amsterdam 2040 wordt de Amsterdamse regio vergeleken met vergelijkbare, metropolitane regio's binnen Europa. Als vestigingsplaats staan de Metropool Amsterdam op de 6e plaats van aantrekkelijke regio's. Verder wordt geconstateerd dat de Amsterdamse metropool internationaal gezien één van de best bereikbare metropolitane regio's binnen Europa is.

### *Ruimtelijke kwaliteiten*

De regio Amsterdam heeft een aantal ruimtelijke kwaliteiten die het gebied aantrekkelijk maken en houden:

- De kwaliteit van het landschap. Grote, groene en blauwe gebieden liggen direct rondom de stad, en steken zelfs tot diep in de stad door.
- De waterfronten van de stad zijn weer helemaal terug. Dat biedt kansen voor het bouwen van aantrekkelijke woonmilieus aan het water aan de IJ-oever, IJburg, Zaanstad en Almere.
- De regio Amsterdam heeft een enorme variëteit aan woonmilieus. Van suburbaan en landelijk wonen langs de duinrand en in de polders, tot hoge stedelijke dichtheden in het centrum. Juist dat laatste milieu is enorm in populariteit gestegen. Kansen om in zulke hoge dichtheden te bouwen zijn in de regio en in Nederland als geheel bijna niet te vinden.
- In Amsterdam zelf is steeds minder nieuwe ruimte voor wonen en werken, de regio kan deze ruimte wel bieden. Met name in Almere zijn nog volop mogelijkheden voor ontwikkeling. Het voorzichtige idee van een dubbelstad Amsterdam-Almere sluit aan op deze kwaliteit. Almere is de enige plek waar nog uitbreidingen van wonen en werken kunnen plaatsvinden. "Het belang van Almere gaat verder dan opvangfunctie voor woningbouw en bedrijvigheid.

## **Mogelijke bedreigingen**

De groei naar een metropool kan ongewenste ontwikkelingen met zich meebrengen. Bij een metropool hoort een hoge druk op de woningmarkt, hierdoor kunnen bepaalde groepen, nog meer dan nu, in het gedrang komen. Zonder bijsturing door middel van woonbeleid kunnen deze trends zich ontwikkelen tot bedreigingen voor de bewoners van de metropool.

---

<sup>12</sup> Onder creatieve industrie verstaan we kunsten, media, entertainment en creatieve zakelijk diensten zoals reclame en architectuur. Zie ook Succesvolle vestigingsplekken, Plan Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening, 2006

### *Bereikbaarheid*

De wegen in en rond Amsterdam worden steeds voller. Deze ontwikkeling vormt een bedreiging voor de bereikbaarheid van Amsterdam en daarmee voor de economische ontwikkeling en de woon-werk verbindingen van de inwoners van de Metropool.

### *Druk op de woningmarkt door ongecontroleerde groei*

Door de metropoolvorming wordt de stad alleen maar populairder. Als we niet oppassen wordt de marktdruk ondraaglijk hoog, waardoor kwetsbare groepen zoals mensen met lage inkomens, grote gezinnen en ouderen nog meer dan nu in het gedrang komen. Dit is een belangrijke bedreiging voor de gemengde metropool. Van belang is daarom Amsterdam niet ongecontroleerd te laten doorgroeien en de metropool open te houden. Op die manier blijft Amsterdam een stad waar ook nieuwe Amsterdammers zich kunnen vestigen: studenten, expats, vluchtelingen, gearriveerden en ouderen.

### *Gevolgen van toenemende individualisering*

Amsterdam zal in toenemende mate te maken krijgen met individualisering. Dit is een maatschappelijke trend, die bovendien nog eens versterkt wordt door de metropoolvorming. Gevolg van individualisering kan behalve een groeiende groep alleenwonenden, een versterking van de problemen van kwetsbare groepen betekenen. Te denken valt aan vereenzaming van ouderen en sociaal-maatschappelijke problemen van jongeren, wat weer zou kunnen leiden tot dakloosheid. Deze groepen hebben meer nodig dan een woning alleen, zoals winkels, zorgvoorzieningen en een sociaal netwerk.

### *De stad voor alleenstaanden, de regio voor gezinnen?*

Een andere bedreiging van het gemengd wonen in Amsterdam is individualisering. Amsterdam is een stad met veel alleenstaanden, ongeveer 55% van de huishoudens bestaat uit één persoon. Op dit moment bestaat slechts 25% van de Amsterdamse huishoudens uit gezinnen met kinderen, landelijk is dat 35%. Het aantal alleenstaanden zal de komende jaren verder toenemen als gevolg van de individualisering en veroudering. Alleenstaanden zullen meer en meer de relatief kleine Amsterdamse woningen betrekken terwijl de gezinnen naar de rand van de stad of de regio trekken op zoek naar meer en betaalbare ruimte. Tegelijkertijd zien we dat steeds meer stedelijk georiënteerde gezinnen in de stad zouden willen blijven wonen maar het lukt hen niet om geschikte woonruimte te vinden.

### *Potentiële tweedeling bevolking*

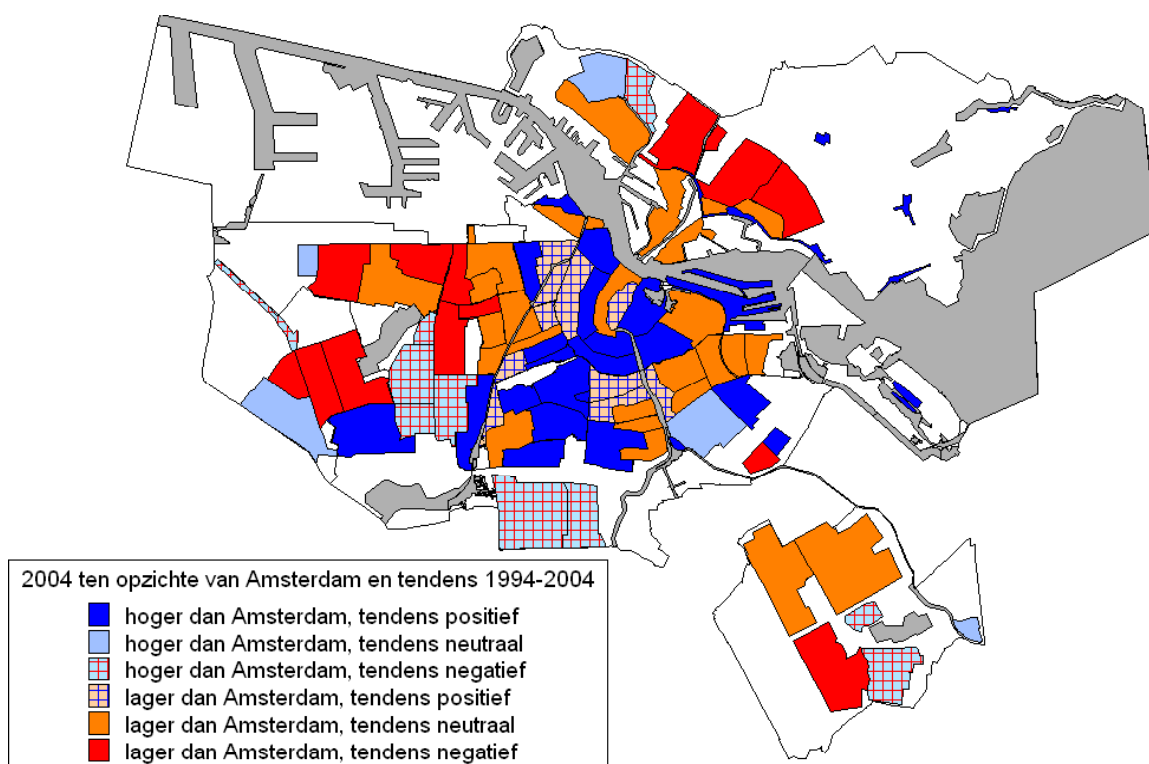
De derde bedreiging voor een gezonde ontwikkeling naar een metropool is een potentiële tweedeling in de bevolking. Amsterdam kent flinke verschillen wat betreft inkomen en sociaal-economische positie van huishoudens. Vooral in de gebieden buiten de ring A10 heeft de bevolking gemiddeld een laag inkomen en zijn er veel mensen met een uitkering (met uitzondering van Buitenveldert). Deze verschillen zijn de afgelopen jaren alleen maar groter geworden, zie figuur 2.9. In Nieuw West en Zuidoost gaat deze sociaaleconomische achterstand samen met concentraties van niet-westerse allochtonen<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Surinamers, Antillianen, Turken, Marokkanen en personen uit de 'overige niet-westerse landen'

De middenklasse blijft de randgebieden van de stad verlaten. Ook niet-westerse allochtonen zijn steeds meer in staat hun woonpositie te verbeteren en naar de regio verhuizen. Deze ontwikkeling brengt het gevaar met zich mee dat in de huidige achterstandsgebieden grotere concentraties van sociaal-economische problemen ontstaan, die bovendien nog eens gekoppeld zijn aan etnische segregatie.

Figuur 2.9 De ontwikkeling van het emiddeld besteedbaar inkomen per huishouden 1994-2004 per buurtcombinatie



Bron: 10 jaar Wonen in Amsterdam

## Conclusie

Het gaat goed met Amsterdam. Het aanbod van culturele voorzieningen en opleidingsmogelijkheden trekt jaarlijks vele nieuwkomers in de stad en de mensen die er wonen zijn tevreden over hun woning en woonomgeving. Dat is niet zo gek, Amsterdam is een aantrekkelijke mix van mensen en bedrijvigheid, waar ruimte is voor zowel starters die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, als hogere inkomens die meer woonkwaliteit willen. De stad staat daarbij niet los van de regio. De Amsterdamse regio kenmerkt zich door een grote afwisseling van woonmilieus waarvan Amsterdam het middelpunt vormt. Door de jonge bevolking, de diverse economie, de kwaliteiten van

het landschap en de mogelijkheden tot het bouwen van nieuwe woonmilieus kan deze regio uitgroeien tot een ware metropool.

De andere kant van een metropool moet daarbij niet uit het oog verloren worden. Net zoals andere metropolen in de wereld zal de regio Amsterdam, nog meer dan nu, te maken krijgen met druk op de woningmarkt. De stad loopt daarbij het risico dat alleen mensen met een hoger inkomen nog iets te kiezen hebben op de woningmarkt, en lage- en middeninkomens naar de randen van de stad verdreven worden of de stad verlaten. Ook zou de positie van kwetsbare groepen op de woningmarkt, zoals mensen met een handicap, jongeren en grote gezinnen, kunnen verslechteren als de woningmarkt verder onder druk komt te staan.

De individualisering, een maatschappelijke trend die zich in de metropool nog scherper aftekent dan elders in het land, kan bovendien leiden tot een versterking van de problemen van kwetsbare groepen. De combinatie van de hoge marktdruk, veel kleine woningen én de steeds toenemende individualisering leidt er bovendien toe dat de groep alleenwonenden steeds verder toe zal nemen, ten koste van het aantal gezinnen.

De metropool heeft dus meerdere gezichten, die zowel kansen als mogelijke bedreigingen biedt. Belangrijk hierbij is het besef dat deze ontwikkelingen niet in alle delen van de stad gelijk zijn. Amsterdam is een diverse woonstad, dat betekent dat de kansen en bedreigingen van de metropool in elke deelgebied anders zullen uitpakken.



## Ambities voor het wonen



## 3. Ambities voor het wonen

### Ambities en prioriteiten

De populariteit van de stad zal alleen maar groter worden als Amsterdam zich zoals verwacht verder ontwikkelt als Metropool Amsterdam. Dit biedt ongekende kansen voor de stad om zich weer verder te ontwikkelen als dynamisch en welvend centrum van Nederland. Tegelijkertijd kan het een verdere polarisatie opleveren van rijk en arm en een verdere verarming van de voor Amsterdam zo typerende sociaaleconomische en maatschappelijke diversiteit. De ambities voor het wonen in Amsterdam streven een ander toekomstperspectief na. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen, met een grote differentiatie aan cultuur, economie, woningen, woonmilieus en woonomgeving. Dit toekomstbeeld van de stad die we willen zijn, wordt in deze woonvisie inhoudelijk en gebiedsgericht vertaald naar zeven thema's, die aansluiten bij het collegeprogramma en die dominant zijn voor de toekomst van het wonen in Amsterdam.

#### De zeven ambities voor het wonen:

1. Emancipatiestad: de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt;
2. Ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
3. Betaalbare stad: betaalbaarheid voor wonen als één van de basisbehoeften;
4. Vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers;
5. Topstad: wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving;
6. Zorgzame stad: de mogelijkheid voor ouderen en kwetsbare groepen om zoveel mogelijk zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
7. Duurzame stad: een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad.

Deze ambities zijn breed. Dat willen we ook. Amsterdam moet een stad voor iedereen zijn. Toch blijkt uit de analyse dat er ontwikkelingen zijn die deze ambities in de weg staan. Daarom zal Amsterdam zich de komende jaren richten op de volgende **prioriteiten**:

- De toegankelijkheid van gebieden met een grote marktdruk voor lage en midden inkomens;
- Meer aanbod in het middensegment;
- Geen stad zonder kinderen;
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen;
- Gebiedsgericht werken in de stad.

#### *De toegankelijkheid van gebieden met een grote marktdruk*

Door de grote marktdruk, die door de ontwikkeling van de metropool alleen maar zal toenemen, komen lage en lage middeninkomens – die samen gebruik maken van de

goedkope en betaalbare voorraad - eerder in de knel. We willen dat er voor deze groepen voldoende aanbod is en blijft.

#### *Meer aanbod in het middensegment*

Met name voor de hoge middeninkomens is er weinig aanbod in de stad. Dat moet veranderen, met de nadruk op betaalbare koop, onder meer via sociale koopsconstructies. Hierbij is een gebiedsgerichte benadering (zie ook hierna) van essentieel belang om de vraag naar kwaliteit (woningoppervlak) af te zetten tegen een steeds groter wordende marktdruk (prijs per m<sup>2</sup>).

#### *Stad voor kinderen*

De groei van alleenstaanden is een gegeven, voor Nederland en zeker voor een metropool. Dat gezinnen naar de regio vertrekken is geen probleem, de Metropool Amsterdam is ten slotte één samenhangend gebied ook qua woningmarkt. Een stad zonder kinderen kan echter niet de bedoeling zijn. Kinderen zijn ten slotte het kapitaal van de stad. We willen dan ook meer ruimte bieden voor stedelijk georiënteerde gezinnen.

#### *Specifiek bouwen voor specifieke groepen*

Er zijn specifieke groepen die niet voldoende geholpen zijn met alleen toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen. Zij hebben meer nodig dan alleen een gewone woning. Denk daarbij bijvoorbeeld aan vormen van collectief, begeleid wonen voor mensen met een handicap of voor jongeren, zorgwoningen voor ouderen en andere zorgbehoevenden, specifieke woonvormen voor dak- en thuislozen en grote woningen voor grote gezinnen. Het gaat niet alleen om de woningen zelf, maar om voorzieningen, begeleiding en ontmoetingsmogelijkheden.

#### *Gebiedsgericht werken in de stad*

Elk gebied in de stad heeft zijn eigen functie binnen de metropool, zijn eigen kwaliteiten en daarmee zijn eigen kansen en zijn eigen opgave. Door vanuit de eigen kansen van een gebied te kijken kan je soms tot andere keuzes komen. Het meest in het oog springende verschil tussen gebieden is die tussen het vooroorlogse binnen de ring gebied en het overwegend naoorlogse buiten de ring gebied. De woningbouw opgaven zijn daar gezien vanuit de populariteit van de woningen, de bouwvormen en de kwaliteit een wereld van verschil. Veel sloop-nieuwbouw in het naoorlogse deel en veel behoud en renovatie in het vooroorlogse deel. Maar ook binnen het naoorlogse deel zijn er verschillen en die werken door tot op blokniveau. Op dat niveau kan er een andere afweging voor de vernieuwing worden gemaakt door bijvoorbeeld behoud van bestaande gebouwen ten behoeve van jongerenhuisvesting, het behoud van waardevolle gebouwen voor de buurt en eventueel hergebruik van gebouwen voor een andere functie.

Bovenstaande prioriteiten zijn verder uitgewerkt in de afzonderlijke ambities. Alleen het gebiedsgericht werken komt terug in hoofdstuk 5, waar we de ambities vertalen naar keuzes voor de verschillende gebieden in de stad. In hoofdstuk 4 laten we zien hoe we de ambities gaan realiseren.

## 1. Emancipatiestad

*de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt*

Speerpunten:

- Nieuwkomers en jongeren moeten zich kunnen blijven vestigen in Amsterdam.
- Bewoners van Amsterdam moeten wooncarrière kunnen maken binnen de stad.

### Starters

Amsterdam heeft een functie als emancipatiemachine. We denken daarbij allereerst aan starters die onder aan de ladder beginnen, zowel wat betreft arbeidsmarkt als woningmarkt. De stad heeft grote aantrekkingskracht op studenten en pas afgestudeerden, omdat de stad hen veel mogelijkheden biedt om zichzelf verder te ontwikkelen, zoals onderwijs, werk en culturele voorzieningen. Het is dan ook voor deze groepen van groot belang dat ze zich kunnen vestigen in Amsterdam. De stad zelf heeft ook belang bij de continue instroom van deze jonge starters. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de kenniseconomie en de creatieve sector in de stad, en staan daarmee aan de basis van de ontwikkeling naar een Amsterdamse Metropool.

Een andere groep starters zijn de jongeren die in Amsterdam zijn opgegroeid. Deze jongeren moeten ook de mogelijkheid krijgen zich te emanciperen. Voorkomen moet worden dat deze, vaak lager opgeleide, jongeren niet kunnen meeprofiteren van de economische groei die deze stad nastreeft. Jongeren willen zich ontplooiën en losmaken van het ouderlijk huis. Veel jongeren werken hard aan hun toekomst door middel van scholing of werk, maar worden belemmerd doordat zij geen toegang hebben tot de woningmarkt. Op verschillende terreinen wordt door allerlei partijen geïnvesteerd: werk, onderwijs en welzijn. Wonen vormt daarin vaak de ontbrekende schakel. De gemeente Amsterdam wil zich samen met corporaties en marktpartijen inspannen om meer kansen aan lager opgeleide jongeren te bieden.

Voorwaarde voor het kunnen blijven vestigen van jongeren en nieuwkomers en het daarmee gaande houden van de emancipatiemachine is dat er jaarlijks voldoende kleine en betaalbare woningen beschikbaar komen.

### Wooncarrière

Emancipatie van Amsterdammers houdt niet op na de eerste stappen op de stedelijke woningmarkt. De nieuwkomers groeien door, krijgen een hoger inkomen of een groter huishouden en gaan op zoek naar meer kwaliteit en/of meer ruimte. Juist deze stap is in Amsterdam op dit moment moeilijk te maken: de middengroepen hebben weinig keus. Het gat tussen huur en koop speelt hierbij een belangrijke rol en is een essentiële schakel in de emancipatiemachine in de stad. Het bouwen van nieuwe woningen, de verkoop van huurwoningen en sociale koopconstructies moet middengroepen meer kans geven.

Ook mensen met lage inkomens die maatschappelijk en sociaal niet veel meer zullen stijgen, moeten een stap in de wooncarrière kunnen maken als zij gaan samenwonen en/of (meer) kinderen krijgen. Voor deze groep is er voldoende aanbod nodig van wat grotere betaalbare woningen.

Wat is er nodig voor het faciliteren van de wooncarrière:

- Voldoende aanbod van betaalbare woningen voor grotere huishoudens met lage inkomens;
- Meer aanbod van woningen in het middensegment, zowel huur als koop, voor de stedelingen die in de stad willen blijven en meer ruimte en kwaliteit zoeken;
- Constructies om de koopmarkt meer toegankelijk te maken voor middeninkomens, dit noemen we sociale koop;
- Nieuwbouw van eengezinswoningen, of huizen met een tuin, voor de middenklasse die graag in (de buitengebieden van) de stad wil blijven wonen;
- Meer dure woningen van hoge kwaliteit voor de mensen met hoge inkomens.

## 2. Ongedeelde stad

*gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;*

Speerpunten:

- Binnen de ring A-10 bescherming van de onderkant van de woningmarkt;
- Elke buurt van Amsterdam blijft toegankelijk voor mensen met lagere inkomens;
- Meer verscheidenheid in woonmilieus;
- Meer woningaanbod voor gezinnen;
- Ruimte voor verschillen, streven naar gemengdheid.

### Bescherming onderkant

De nadruk op al die verschillende stijgers van verschillende komaf en verschillende leeftijd in de stad is prachtig als ook aan de samenhang en hun onderlinge relaties wordt gedacht. Amsterdam wil geen inkomenswijken. De opgave is om Amsterdam gemengd te houden, terwijl de stad zich ontwikkelt tot een metropool. Over 10 á 15 jaar zullen de contrasten in de stad tussen de wijken, tussen sjiek en sjofel, groter zijn. Als we het aan de vrije markt overlaten, wordt alles in Amsterdam binnen de ring duur. Dat is niet wat we willen. Daarom zullen we moeten ingrijpen, de onderkant moeten beschermen.

### Toegankelijkheid

Niet iedere buurt hoeft de ideale afspiegeling te zijn van de Amsterdamse samenleving, niet overal hoeft de gemengdheid hetzelfde te zijn, maar wel moet elke wijk van Amsterdam toegankelijk blijven voor lagere inkomens. Dat doen we door aanbiedingsafspraken te maken met de corporaties voor de verdeling van vrijkomende woningen.

## **Woonmilieus**

De ongedeeltheid betekent ook aandacht voor verschillende soorten huishoudens en daarmee woonmilieus. Er mogen verschillen zijn tussen woonmilieus binnen de stad, zowel qua type woningen, dichtheid in bebouwing, de mate van stedelijkheid en groen. De verscheidenheid in woonmilieus willen we versterken. Van belang blijft dat binnen de verschillende woonmilieus ruimte is voor verschillende doelgroepen, qua inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling.

## **Woningaanbod voor gezinnen**

Specifieke aandacht is nodig voor gezinnen met kinderen. Deze groep bedraagt nu 25% van het aantal huishoudens, tegenover 35% landelijk, en zal de komende jaren verder dalen. Binnen de ring A10 is het aantal huishoudens met kinderen nog lager (minder dan 20%) en neemt ook verder af.

Amsterdam wil geen stad zijn met alleen één- en tweepersoonshuishoudens. Onderdeel van de ongedeeltheid is ook een stad met kinderen, scholen en speelvoorzieningen. Daarom willen we de daling van het aandeel gezinnen tot stilstand brengen. De regio rond Amsterdam biedt aantrekkelijke woonmilieus voor gezinnen die in Amsterdam moeilijk te realiseren zijn. Maar we willen ook gezinnen behouden voor de stad en dat betekent nieuwe keuzes maken. Daarbij zijn drie doelgroepen te onderscheiden:

- De stedelijke gezinnen: mensen die er bewust voor kiezen om mét kinderen in de stad te blijven wonen, dichtbij het stedelijk aanbod van voorzieningen en werk. Zij zoeken niet zozeer een huis met een tuin, maar wel (iets) ruimere woningen in het middensegment met een redelijke kwaliteit.
- De gezinnen van de (aankomende) middenklasse in de gebieden buiten de ring, die graag onderdeel uit blijven maken van hun sociale netwerk, maar tegelijk wel meer ruimte in en om de woning willen. Dat betekent wel dat stedelijkheid een rekbaar begrip moet kunnen zijn en dat er ook ruimte nodig is voor bijvoorbeeld meer eengezinswoningen in Amsterdam en haar regio. Zo kunnen we de gezinnen van bijvoorbeeld Nieuw West faciliteren om te stijgen op de sociale ladder en hen tegelijk behouden voor de stad.
- De gezinnen met lage inkomens die blijvend zijn aangewezen op goedkope huurwoningen. Voor hen zijn weinig mogelijkheden in de stad. Met name de grote gezinnen, met 5 of meer personen, wonen vaak in te krappe woningen. Dat heeft vooral negatieve gevolgen voor de opgroeiende kinderen in het gezin. Amsterdam wil voor deze groep meer grote woningen realiseren.

## **Bediene middeninkomens en gezinnen: kwantiteit versus kwaliteit**

Deze Woonvisie zet sterk in voor het behoud van gezinnen en middeninkomens in de stad: de groepen die momenteel het meeste tussen wal en schip vallen in de

Amsterdam-se woningmarkt. Als remedie kijken we vooral naar het vergroten van de bouwproductie. Naast deze kwantitatieve benadering pleiten we ook voor het meer benadrukken van een kwalitatieve invalshoek, beschouwd per deelgebied en dan met name gericht op woningoppervlak. Woonoppervlak kan namelijk gezien worden als een mede oorzaak van de kloof in de woningmarkt. De Amsterdamse woningvoorraad wordt namelijk zoals bekend gekenmerkt door een erg groot aandeel kleine woningen, zeker in de sociale voorraad en binnen de Ring. Ten opzichte van de woningbehoefte is er een groot tekort aan juist ruimere, betaalbare woningen. Deze schaarste aan ruimere woningen werkt uiteraard prijsopdrijvend en vergroot de kloof tussen enerzijds het sociale segment en de kleinere voorraad en anderzijds de marktoningen die veelal ruimer zijn van oppervlakte. Dit in tegenstelling tot de regio, waar wel een betere oppervlakteverdeling ten opzichte van de vraag voorhanden is.

Concreet betekent dit dat voor middeninkomens met een gezin een (ruimere) koopwoning in de gebieden Nieuw-West, Noord, en Zuidoost toegankelijk is. In de duurdere wijken zijn hoofdzakelijk woningen met een kleiner woonoppervlakte van rond de 50-55 m<sup>2</sup> beschikbaar in het middensegment. Het bouwen van ruimere woningen in populairdere gebieden betekent al snel marktcontrair en dus kostbaar bouwen. Een gebiedsgerichte benadering zoals in deze woonvisie wordt voorgesteld biedt een betere oplossing voor dit probleem. We erkennen hiermee dat een hoogstedelijke buurt als De Pijp een volstrekt andere rol speelt dan een meer perifeer gelegen wijk als de Bijlmer. In de Pijp zijn grote woningen per definitie bijzonder prijzig. In de Bijlmer kunnen grote woningen juist die kapitaalkrachtiger bewoners aantrekken die de wijk nu nog links laten liggen.

### **Ruimte voor verschillen, streven naar gemengdheid**

Een belangrijk aspect bij ongedeeltheid is het samen leven van allochtonen en autochtonen binnen de stad en de buurt. De stad wordt nu al steeds meer binnen de ring bevolkt door de autochtonen en westerse allochtonen en buiten de ring door niet-westerse allochtonen. We zien hierin pas een probleem als de etnische scheiding samengaat met sociaaleconomische achterstanden. Deze samenhang blijkt er wel te zijn (zie hoofdstuk 1).

De ongedeeltheid is een belangrijk element van de samenleving die we met elkaar willen zijn. Ieder mens maakt daarbinnen zijn eigen keuzes. Bewoners hoeven geen vrienden van elkaar te zijn, maar we willen wel dat mensen uit verschillende sociaaleconomische klassen en met verschillende culturele achtergronden elkaar tegenkomen in de wijk. Volgens het Sociaal Cultureel Planbureau lukt de integratie het best wanneer kansrijke groepen blijven of zich vestigen in achterstandswijken. Om dat te stimuleren zijn wel een aantal voorwaarden van belang zoals een gunstige ligging nabij het stadscentrum en een aantrekkelijke architectuur.<sup>14</sup> Ook uit het onderzoek "Kiezen voor de stad" blijkt dat een goede woningen en veilige woonomgeving van belang is

---

<sup>14</sup> Interventies voor integratie. Het tegengaan van etnische concentratie en bevorderen van interetnisch contact, SCP juli 2007.

om de allochtone middenklasse in de stad te behouden.<sup>15</sup>

In een ongedeelde stad is het van belang dat kinderen van verschillende klasse en afkomst samen opgroeien. Daarvoor is het nodig dat er gemengde wijken zijn, met gemengde scholen en goede kwaliteit van voorzieningen. De middenklasse, zowel van allochtone als autochtone afkomst, vertrekt naar de regio of naar andere buurten als deze voorzieningen onvoldoende kwaliteit bieden. Sociaaleconomische ongedeeldheid, het doorbreken van de eenzijdige samenstelling van de wijken vraagt dan ook naast woningdifferentiatie om een hoge kwaliteit van voorzieningen.

Het proces van uitsortering willen we niet versterken, maar liever nuanceren, door in de diverse gebieden van de stad ruimte te houden en creëren voor de woonwensen van alle bevolkingsgroepen.

### **3. Betaalbare stad**

*betaalbaarheid voor wonen als één van de basisbehoeften*

Speerpunten:

- Verbreding doelgroep met lage middeninkomens;
- Garanderen van een redelijke slaagkans voor lage inkomens;
- Versterking van het aanbod voor middeninkomens door sociale koop;
- Geschikte en betaalbare woningen voor stedelijke vernieuwingsurgente;
- Het beperken van financiële problemen door te hoge woonlasten;
- Het verbeteren van de vraagondersteuning op de woningmarkt;
- Energiebesparing als bijdrage aan beperking woonlasten.

De betaalbare stad is een thema dat nauw samenhangt met de ongedeeldheid van de stad. Betaalbaarheid is van oudsher de rode draad in het woonbeleid van Amsterdam en dat moet ook in de toekomst zo blijven. Gezien het hoge aantal lage inkomens is dat ook logisch en belangrijk. Lage inkomensgroepen betalen nog steeds relatief veel meer huur dan andere inkomensgroepen, ook na aftrek van de huurtoeslag. Zelfs na de lage huurverhogingen van de afgelopen jaren heeft menig gezin in Amsterdam moeite om de maandelijkse huur op te brengen. Een omvangrijke voorraad sociale huurwoningen is hier altijd het antwoord op geweest. Het is dan wel van belang dat bewoners die meer gaan verdienen door kunnen stromen op de woningmarkt. Als er te weinig aanbod in het middensegment is, blijven deze bewoners langer in hun betaalbare huurwoning en komt deze niet vrij voor de doelgroep.

---

<sup>15</sup> Kiezen voor de stad. Kwalitatief onderzoek naar de vestigingsmotieven van de allochtone middenklasse, VROM, Den Haag 2007.

### **Garanderen redelijke slaagkans voor lage inkomens**

In de recente afspraken van Bouwen aan de Stad zijn afspraken gemaakt met corporaties over de aanbieder van betaalbare huurwoningen. Daarmee zijn we overgestapt van het denken in de aanwezige woningvoorraad naar het beschikbaar komen van de betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen. Op deze manier moeten jaarlijks voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar komen voor de laagste twee inkomensgroepen.

### **Verbreden doelgroep met lage middeninkomens**

Mensen met een laag middeninkomen zijn op de huidige woningmarkt niet in staat om een woning te kopen of om een woning te huren met een huurprijs boven de Huurtoeslaggrens. Dat betekent dat deze groep blijvend is aangewezen op sociale huurwoningen. Amsterdam wil met haar woonbeleid dan naast de lage inkomens ook richten op de lage middeninkomens. Woningen met een huur tot de Huurtoeslaggrens worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens.

### **Versterking aanbod middeninkomens door sociale koop**

Betaalbaarheid heeft niet alleen te maken met betaalbare huurwoningen voor lage en lage middeninkomens. Amsterdam wil de komende jaren stevig inzetten op het gehele middensegment als onderdeel van de betaalbare stad. Ook de hoge middeninkomens hebben in Amsterdam een groot probleem met de betaalbaarheid van woningen. Er zijn in Amsterdam weinig huurwoningen beschikbaar met een huur tussen € 600 en € 1000 per maand. Voor deze groep gaan we meer middeldure huur en middeldure koopwoningen realiseren. Dit gaan we doen in samenwerking met corporaties en marktpartijen. In de koopsector zijn de prijzen vaak te hoog, zeker voor mensen die meer vierkante meters nodig hebben in verband met gezinsvorming. Amsterdam gaat hier inzetten op sociale koop: het inzetten van een spectrum aan maatregelen om de koopmarkt toegankelijk te maken voor starters en middeninkomens. Hieronder vatten we de koopsector tot € 265.000. Dit gaan we doen via reguliere nieuwbouw, verkoop van sociale huurwoningen, startersleningen en MGE-constructies.

### **Geschikte en betaalbare woningen voor stedelijke vernieuwingsurgenten**

Door grootschalige sloop en renovatie in de vernieuwingsgebieden in de stad zijn veel bewoners genoodzaakt een andere woning te vinden. Een deel van deze groep zal gebruik maken van de mogelijkheid om een stap in de wooncarrière te maken, maar een groot deel is blijvend aangewezen op een woning binnen de betaalbare voorraad. Voor deze groep moeten geschikte woningen beschikbaar komen, zodat de herhuisvesting voorspoedig verloopt. Dit is van belang voor de bewoners zelf en voor de voortgang van de vernieuwing in de betreffende wijken.

## Het beperken van financiële problemen door te hoge woonlasten

Amsterdam vindt het van groot belang dat huishoudens niet in de knel komen door te hoge woonlasten en heeft daarom een aantal regelingen om de betaalbaarheid van het wonen te garanderen:

- Een gematigd beleid voor de gemeentelijke lasten;
- een woonlastenregeling voor die huishoudens die recht hebben op kwijtschelding van de gemeentelijke lasten;
- specifiek armoedebeleid als vangnet voor die huishoudens die echt in de knel komen;
- energiebesparing: voor vrijwel alle bewoners geldt dat de stijgende energielasten een steeds groter deel van de woonlasten vormen. Goede isolatie van vooral bestaande huur- en koopwoningen is ook een manier om de woonlasten te beperken. Dit komt terug bij ambitie nr. 7 de duurzame stad.

## Veranderen landelijke woonmaatregelen

Amsterdam vindt dat er landelijke maatregelen nodig zijn die bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen en het oplossen van de knelpunten op de woningmarkt. We denken dan aan:

- Het ophogen van de liberalisatiegrens tot € 950, zodat ook een groot deel van de woningen met meer dan 140 woningwaarderingpunten binnen de huurprijsbescherming vallen en beschikbaar komt voor het middensegment;
- het weer invoeren van het recht op huurtoeslag voor jongeren in onzelfstandige woonruimte;
- het voeren van een samenhangende discussie over de financiering van de woningmarkt (hypotheekrente-aftrek, de huurtoeslag) zoals is voorgesteld door de VROM-Raad<sup>16</sup>. Doel is te komen tot een meer eigendomsneutraal systeem, waarmee de overheid vooral die mensen steunt die dat financieel nodig hebben.

## 4. De vernieuwde stad

*krachtwijken voor alle Amsterdammers*

Speerpunten:

- Wijkaanpak: aanpak van die wijken waar de leefbaarheid en de sociaaleconomische ontwikkeling van de mensen onder druk staat. Met als doel:
  - basisniveau leefbaarheid: schoon, heel, veilig en prettig samenleven
  - hoog niveau van voorzieningen
  - versterken bewonersparticipatie
  - bewoners als producent van leefbare buurten en prettig samen leven
- Transformatie van wijken en buurten, met als doel versterking van de woningvoorraad.

---

<sup>16</sup> "Tijd voor keuzes, perspectief op een woningmarkt in balans", VROM-raad 2007

Amsterdam is een prettige stad om te wonen. Steeds meer mensen willen graag in de stad komen en steeds meer mensen blijven er langer wonen. De leefbaarheid van de stad, het prettig samenleven en de kwaliteit van voorzieningen zijn daarbij erg belangrijk. Deze woonvisie gaat dan ook niet alleen over woningen, maar vooral over wijken: Amsterdam wil *krachtwijken* voor alle Amsterdammers. Echter niet in alle delen van de stad is het even goed wonen. Daarom is reeds een aantal jaren het Grote Stedenbeleid en de Stedelijke Vernieuwing actief. Voor enkele wijken waar veel problemen cumuleren is nu als extra impuls de Wijkaanpak in het leven geroepen waarbij vooral de bewoners aan zet zijn om de leefbaarheid en het prettig samen leven te verbeteren.

### Wijkaanpak

Het is pijnlijk dat er nog steeds grote gebieden en wijken zijn waar het op essentiële onderdelen problematisch is gesteld én de verschillen met de directe omgeving groter worden. Dankzij de vele inspanningen is de situatie in de probleemwijken in absolute zin licht verbeterd, maar de concurrentiekracht van deze wijken loopt achter. Of het nu gaat om leefbaarheid of om sociaaleconomische aspecten, de achterstand ten opzichte van de andere wijken in de stad blijft groot en neemt op sommige aspecten – bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling – zelfs toe. Hier zijn op korte termijn forse inspanningen nodig op sociaal, economisch en fysiek terrein om de wijken niet nog verder weg te laten zakken.

Amsterdam maakt daarom met vijf wijken, onderverdeeld in 17 buurten, deel uit van de nieuwe Wijkaanpak van het Rijk. Deze extra aandacht voor probleemwijken wordt gekenmerkt door een integrale aanpak van vijf thema's: werken, leren, participeren/integreren, wonen en veiligheid. Het wonen vormt daar een belangrijk onderdeel van. De verhouding tot de andere thema's binnen de wijkaanpak moet nog verder uitkristalliseren, evenals de rolverdeling tussen betrokken partijen. Er zal steeds samengewerkt worden tussen gemeente, stadsdelen, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en bewoners. Vooral die laatste hebben een belangrijke rol bij het verbeteren van de leefbaarheid en het prettig samenleven.

Vandaar het motto voor de Amsterdamse wijkaanpak is: "Krachtige mensen, krachtige buurten<sup>17</sup>". De aanpak op het niveau van de mensen is nieuw. We gaan samen met de bewoners op zoek naar de problemen die er zijn, ook achter de voordeur, en zoeken daarvoor een oplossing. Doel is het bevorderen van participatie aan onderwijs, werk en leefomgeving. Mogelijke belemmeringen daarvoor moeten worden aangepakt. Tegelijkertijd met de aanpak op het niveau van de mensen is er de aanpak van de buurten. De mensen moeten weer in hun buurt geloven en trots kunnen zijn op hun buurt. Daarvoor is het nodig dat mensen perspectief op sociale stijging hebben, maar ook dat de buurten zelf versterkt worden. Het afzonderlijke karakter, de eigen identiteit van buurten verdient de aandacht, evenals de inrichting en kwaliteit van de openbare

---

<sup>17</sup> Tevens de titel van de overkoepelende nota over de Amsterdamse wijkaanpak waarna we verwijzen voor een nadere uitwerking

ruimte (schoon, heel, veilig). De stedelijke vernieuwing in de betreffende wijken, inclusief sloop/nieuwbouw van woningen, gaat onverminderd door, maar moet wel meer op de buurt en de bewoners in de buurt zelf gericht worden, dan nu vaak het geval is. Dat betekent ook dat bij toekomstige projecten een heroverweging plaats moet vinden over eventuele mogelijkheden voor herbesteding van bestaande gebouwen en wooncomplexen, bijvoorbeeld voor het behoud van cultureel erfgoed voor de buurt en in combinatie daarmee het mogelijk creëren van betaalbare huisvesting van jongeren.

### **Versterken bewonersparticipatie**

Zonder betrokkenheid van bewoners lukt het vernieuwen van de stad niet. Zowel bij de stedelijke vernieuwing, als de wijkaanpak en overige aanpak van de woningvoorraad zijn de bewoners onderwerp én deel van de oplossing. Ze zijn dus zowel consument als producent van de wijkaanpak en andere vernieuwingsaanpakken in de stad. Initiatieven worden uit de buurt gehaald. Dat gebeurt in gesprek met buurtbewoners, door mensen in sterke coalities samen te brengen en gezamenlijk te werken aan verbeteringen. Bewonersparticipatie faciliteren is een randvoorwaarde voor de participatie en voor een succesvolle wijkaanpak.<sup>18</sup>

### **Transformatie**

De wijkaanpak gaat specifiek in op het terugbrengen van een basisniveau leefbaarheid in specifieke probleemwijken, maar om tegemoet te komen aan de gedifferentieerde vraag in de Metropool Amsterdam is veel meer nodig. Dat is wat al jaren in de stad wordt uitgevoerd onder de naam Stedelijke Vernieuwing of stedelijke transformatie.

Bij de constante transformatie van de stad en haar woningen is het zaak de ongekend snelle dynamiek van de stedelijke samenleving de goede kant op te kantelen. Stedelijke vernieuwing gaat in over woningen (de aanpak van woontechnische en bouwtechnische kwaliteit), maar vooral ook over voorzieningen, over nieuwe eisen aan de woonomgeving, over bereikbaarheid, over ruimte voor werk en over functieverandering en milieusanering. In feite gaat het over structuuringrepen op stedelijk niveau waarbij het pakken van kansen en het oplossen van problemen hand in hand gaan. Naast de integrale aanpak van de probleemwijken, waar wijkaanpak en stedelijke vernieuwing samengaan, gaat het wat betreft het wonen om wijken met ruimte voor gentrification en functieveranderingslocaties.

Bij gentrification gaat het om stedelijke wijken met kansen op ontwikkeling. Deze onderscheiden zich vaak door een gunstige ligging: ze zijn goed verbonden met of nabij het centrum. Sommige van deze wijken trekken zich bij hun eigen kraag omhoog, in andere is het nodig vastgoedpartijen slim te ondersteunen en te verlokken tot investeringen. Ook dat vraagt om een gebiedsgerichte aanpak, met overheidsinvesteringen in woonomgeving en voorzieningen, met ondersteuning van de

---

<sup>18</sup> Krachtige mensen, krachtige buurten. Fundament voor de Amsterdamse Wijkaanpak, gemeente Amsterdam 2007

wijkeconomie en met facilitering van de aanpak van woningen. Bij die aanpak speelt bouwtechnische kwaliteit een steeds kleinere rol. De meeste bouwtechnische achterstanden waren van oudsher te vinden in de particuliere huurvoorraad. Dit is echter veranderd. Nu geldt steeds meer dat de eigenaren investeren in de woning om op die manier te kunnen voldoen aan de vraag naar kwaliteit en natuurlijk om meer rendement te halen uit verhuur of verkoop. Toch moeten we constateren dat er nog steeds woningen zijn in Amsterdam die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd: denk aan kleine woningen, slechte geluids- en warmteisolatie en verwarming door middel van een gaskachel. Dat vraagt om blijvende investeringen op dit vlak. Waar nog echte rotte plekken zijn kunnen stadsdelen actief aanschrijven en eigenaar-bewoners via Verenigingen van Eigenaren actief betrekken bij een buurtaanpak. Ook is het belangrijk dat de nieuwe Wijksteunpunten Wonen, als voortzetting van het succesvolle werk van de huurteams huurders blijven ondersteunen bij problemen met achterstallig onderhoud.

Bij functieveranderingslocaties gaat het over de grote projecten, vaak op (voormalige) bedrijfsterreinen op stedelijke en markttechnisch relatief gunstige locaties, waar woningen en nieuwe vormen van bedrijvigheid gerealiseerd kunnen worden.

Amsterdam heeft inmiddels een enorme slag gemaakt in de transformatie van de oude wijken. In de vooroorlogse wijken is vrijwel alles wat nodig was aangepakt en wordt er al lang niet meer op grootschalige wijze gesloopt en nieuw gebouwd. De transformatie vindt hier alleen nog complexgewijs en gedifferentieerd plaats. In de naoorlogse wijken ligt er een forse opgave, waarvan met name Zuidoost, maar ook Nieuw West al een fors gedeelte gerealiseerd heeft. Omdat op deze plekken nu wordt nagedacht over de invulling van de volgende vernieuwingsfase gaan we per gebied voor toekomstige plannen nog eens goed naar het gewenste woningprogramma kijken. Hierbij is het van belang te kijken wat er gedaan kan worden aan het behoud van cultureel erfgoed, belangrijke gebouwen voor de wijken, en aan eventuele herbestemming van complexen, ook gezien de behoeften van diverse doelgroepen. We denken dan bijvoorbeeld aan betaalbare huisvesting voor jongeren of woonwerkpanden voor de creatieve klasse.

## 5. Topstad

*wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving*

Speerpunten:

- Kwaliteit van woningen en voorzieningen bieden om mensen aan te trekken en talent te behouden voor de stad;
- Verruiming (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden voor expats, buitenlandse studenten, kunstenaars en startende ondernemers;
- Wijkaanpak voor aanboren en versterken van talenten van mensen en vergroten van de arbeidsparticipatie in de stad.

Amsterdam heeft de ambitie om op economisch gebied weer tot de top 5 van Europese steden te gaan behoren. Topstad betekent een stad met economische ontwikkeling,

met een aantrekkelijk internationaal investeringsklimaat. Het is goed voor de stad om ruimte te maken voor de vestiging van getalenteerde buitenlandse en Nederlandse mensen.

Geen topsport zonder breedtesport, geen Topstad zonder breedte-stad: Topstad is alleen mogelijk als er in de volle breedte aan ontwikkeling gewerkt wordt en als het arbeidspotentieel in de hele stad wordt ingezet. De Metropool Amsterdam vraagt om een verbinding nodig tussen de bovenlaag en de onderlaag van de economie en tussen de stad binnen de ring en de stad buiten de ring. Dat betekent ook ontwikkeling voor de lagere inkomens en voor de mensen zonder baan.

Voor Amsterdam Topstad zijn dan ook meerdere sporen naast elkaar nodig waar het gaat om wonen in relatie tot economische ontwikkeling.

### **Kwaliteit van woningen en voorzieningen bieden om mensen aan te trekken en talent te behouden**

Amsterdam wil het vestigingsklimaat verbeteren en talent aantrekken. We gaan daarom met een groot deel van de nieuwbouw op geschikte locaties meer aantrekkelijke woonmilieus ontwikkelen in het dure en middeldure segment. Daarmee wordt de stad aantrekkelijker voor medewerkers en leidinggevenden van diverse soorten bedrijven die zich in de stad of de regio willen vestigen. Samen met het culturele aanbod en een hoge kwaliteit van voorzieningen biedt de stad een hoogstedelijk woonmilieu in het centrum van de zich ontwikkelende metropool.

Om jong talent aan te trekken zijn er ook huisvestingsmogelijkheden nodig voor studenten, (jong) talent en creatieve bedrijfjes. Naast het duurdere segment zijn daarom juist ook goedkope woningen, bedrijfsruimtes en ateliers in gebieden dichtbij het centrum van belang. Daarbij denken we ook aan combinaties van wonen en werken zoals het ontwikkelen en beschikbaar stellen van oude fabriekshallen, atelierwoningen en andere multifunctionele gebouwen.

Om talent te behouden voor de stad wil Amsterdam ook de sociale stijging faciliteren voor alle groepen (zie Emancipatiestad), door meer en diverse woonmilieus in het dure segment én door een middensegment te creëren, dat tegemoet komt aan de woonwensen van de stijgers, o.a.: eengezinswoningen in buitengebieden van de stad en grotere appartementen in stedelijke gebieden.

### **Verruiming tijdelijke vestigingsmogelijkheden**

Amsterdam wil de mogelijkheden verbeteren voor short-stay (kort verblijf). Hierbij gaat het om de tijdelijke huisvesting van (meestal buitenlandse) werknemers voor een periode korter dan 6 maanden. Deze huisvesting stuit in de huidige situatie op allerlei juridische beperkingen die voortkomen uit het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening. De gemeente wil de betreffende groep graag faciliteren en zal

met oplossingen komen. Daarnaast gaan we de dienstverlening voor deze groep verbeteren, onder meer bij het zoeken van woonruimte.

### **Wijkaanpak**

Een belangrijke pijler voor de Topstad is ook de wijkaanpak, waarin de nadruk ligt op het aanboren en benutten van talenten van mensen. Enerzijds is er een groep laagopgeleide mensen die de noodzakelijke ondersteunende arbeidskracht kan leveren voor de economie van de stad, anderzijds gaat het ook om het creëren van perspectief op sociale stijging, door opleiding en werkervaring. Voor die mensen die inderdaad stijgen op de maatschappelijke ladder zijn ook mogelijkheden nodig op de woningmarkt. Bij voorkeur creëren we een middensegment voor deze groepen, veelal de allochtone middenklasse, in de eigen wijken, zodat zij niet noodgedwongen de stad verlaten, maar bij kunnen dragen aan de versterking van de wijken. Daarvoor is wel van belang dat de woonwensen van deze groep gehonoreerd worden én dat de kwaliteit van voorzieningen en scholen hoog is. Dit blijkt namelijk een grote factor te zijn in de verhuiscapaciteit van zowel allochtone als autochtone middenklasse bewoners.

## **6. Zorgzame stad**

*de mogelijkheid voor ouderen en kwetsbare groepen om zoveel mogelijk zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen*

Speerpunten:

- Realiseren van woonservicewijken met voldoende aanpasbare woningen; zorgwoningen en goede voorzieningen;
- Zoveel mogelijk aanpasbaar bouwen in de nieuwbouw;
- Aanbod van diverse vormen van collectief wonen;
- Huisvesting voor alle dak- en thuislozen en andere probleemgroepen;
- Voorkomen van dakloos raken van (probleem)jongeren.

De vraag naar zorg en aangepaste woonvormen neemt toe doordat de Amsterdammers ouder worden en door de verdere vermaatschappelijking van de zorg. Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Ook steeds meer mensen met een fysieke of geestelijke beperking (gaan) wonen midden in de maatschappij, in de stad, en vragen daarvoor naast goede woningen ook ondersteuning en begeleiding. Daarnaast wil de stad opvang bieden aan specifieke doelgroepen die dat nodig hebben, zoals (ex) verslaafden, zwerfjongeren en dak- en thuislozen. Een deel van de ouder wordende baby-boomgeneratie heeft meer geld te besteden, waardoor ook de vraag naar 'luxere' woonzorgarrangementen zal toenemen.

## **Realiseren van woonservicewijken met voldoende aanpasbare woningen, zorgwoningen en goede voorzieningen**

Amsterdam wil dat mensen zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen, ook als zij minder mobiel zijn of een zorgvraag hebben. Daarvoor zijn zoveel mogelijk overal in de stad geschikte woningen en voorzieningen nodig voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Er zal in de gehele stad een basisaanbod van zorg en welzijn beschikbaar zijn voor alle Amsterdammers, inclusief zorg op afroep. Het is echter niet realistisch om ook intensieve 24-uurs zorg in elke buurt van de stad te realiseren. We kiezen dan ook voor een gebiedsgerichte concentratie van wonen, welzijn en zorg binnen de zogenaamde woonservicewijken. De woonservicewijk is een veilige wijk met sociale cohesie, waar het voor iedereen prettig wonen is. Het is geen wijk voor uitsluitend ouderen en zorgbehoevenden, maar een gevarieerde wijk met een breed scala aan voorzieningen. In deze wijken kunnen mensen ouder worden en zelfstandig wonen in hun eigen huis met zorg en welzijn in de directe omgeving. In 2020 zal het grootste deel van Amsterdam behoren tot één van de vele woonservicewijken.

Binnen de woonservicewijken moeten voldoende aanpasbare woningen en zorgwoningen aanwezig zijn. Om in de opgave te voorzien kan niet volstaan worden met nieuwbouw, zeker niet binnen de ring. Ook in de bestaande voorraad zullen woningen complexgewijs aangepast moeten worden. De meeste mensen die zorg nodig hebben willen het liefste in hun huidige woning of buurt blijven. De mogelijkheid voor individuele woningaanpassingen blijft bestaan, maar daarnaast is er een meer gerichte aanpak nodig voor verbetering/aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Bij complexgewijze verbetering binnen de grenzen van een woonservicewijk zullen woningen zoveel mogelijk geschikt (aanpasbaar) gemaakt moeten worden, zodat zij klaar zijn voor de toekomst. We gaan echter geen zittende bewoners uitplaatsen. Het gaat allereerst om een aanpassing van de woningvoorraad, niet direct om een wijziging van de doelgroep. Bij stedelijke vernieuwingsprojecten kan dit anders liggen. We zullen de mogelijkheid onderzoeken om bij de toewijzing van vrijkomende aanpasbare woningen en zorgwoningen mensen uit de buurt voorrang te geven, zodat deze de kans krijgen om naar een geschikte woning te verhuizen en daarmee hun sociale netwerk behouden.

Een woonservicewijk vraagt niet alleen om geschikte woningen; vooral laagdrempelige voorzieningen op buurtniveau zijn belangrijk zoals een zorgsteunpunt, een buurtontmoetingsplek, maar ook winkels en culturele voorzieningen. Om zelfstandig te kunnen wonen is meer nodig dan een woning alleen. Dat geldt voor ouderen en zorgbehoevenden, maar ook voor mensen met een verstandelijke handicap of een psychiatrische achtergrond. Het kan dan gaan om begeleiding binnen een vorm van collectief wonen, maar ook om sociale activiteiten in de directe omgeving en een duidelijk aanspreekpunt die zorgt voor contacten tussen reguliere instellingen voor zorg en welzijn in de buurt met de begeleiders van de bewoners.

### **Zoveel mogelijk aanpasbaar bouwen in de nieuwbouw**

Amsterdam streeft ernaar dat zoveel mogelijk woningen in de nieuwbouw aanpasbaar gebouwd worden. Daardoor zal op termijn een groot deel van de woningvoorraad geschikt zijn voor ouderen en mensen met een lichamelijke beperking en zoveel mogelijk afgestemd op de behoefte. We realiseren ons echter ook dat dit soms botst met het realiseren van betaalbare woningen en in het middensegment en stellen deze eis dan ook niet aan elke nieuwbouwwoning. Daar waar subsidies verstrekt worden voor aanpasbaar bouwen worden deze pas gesubsidieerd na oplevering van de woningen, als duidelijk is dat de afgesproken kwaliteit ook daadwerkelijk geleverd is.

Specifiek voor rolstoelafhankelijke bewoners is het streven in de nieuwbouw om deze zoveel mogelijk op de begane grond te realiseren. Dit is ook de wens van de meest rolstoelers. Het is echter niet altijd mogelijk om dit te realiseren als er bijvoorbeeld gebouwd wordt op een parkeersouterrain of door de behoefte van andere doelgroepen. Uiteraard blijven we aandringen bij de corporaties om aan deze wens zoveel mogelijk tegemoet te komen.

### **Aanbod van diverse vormen van collectief wonen**

We willen in Amsterdam keuzemogelijkheden in woonvormen bieden aan ouderen, maar ook aan verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychiatrische achtergrond. Er komen meer varianten van kleinschalig begeleid wonen, zodat mensen voor wie dat nodig is, of die dat willen, bij elkaar kunnen wonen voor gerichte begeleiding, of voor aanspraak en gezelligheid. Juist eenzaamheid is een groot probleem onder veel van deze bewoners.

Grootschalige gebouwen van zorginstellingen zullen niet zonder meer gesloopt worden. Er blijft namelijk behoefte aan meer grootschalige voorzieningen, onder andere voor zorg voor 80+-ers en voor begeleid wonen met toezicht in de maatschappelijke opvang. We willen zoeken naar vernieuwende alternatieven voor het gebruik van de grootschalige gebouwen. Dat kan bijvoorbeeld door bouwkundige ingrepen of door wijziging van doelgroep of activiteiten in een gebouw.

Er zullen meer mogelijkheden geboden worden voor groepswonen van ouderen. De mogelijkheden en wensen worden onderzocht voor vormen van gezamenlijk wonen voor groepen ouderen, bijvoorbeeld met dezelfde etnische achtergrond, die graag in een bekende, veilige sfeer bij elkaar willen wonen.

Amsterdam zal zoeken naar een geschikte locatie voor het realiseren van een meer grootschalig complex voor ouderen, zoals het Acropolis in Rotterdam, dat niet zozeer gericht is op de vraag naar zorg, maar meer tegemoet komt aan wensen voor zelfstandig wonen met gemeenschappelijke voorzieningen als sport, cultuur en recreatie, in een enigszins beschermde omgeving.

## **Huisvesting voor alle dak- en thuislozen en andere probleemgroepen**

Het gemeentebestuur heeft de ambitie om alle dak- en thuislozen een dak boven het hoofd te bieden. Het aanbod van voorzieningen voor de opvang en begeleiding van specifieke groepen zoals dak- en thuislozen, (ex) verslaafden en zwerfjongeren zal dan ook flink uitgebreid worden. Het gaat daarbij om een heel diverse groep mensen met behoefte aan huisvesting en een vorm van begeleiding.

## **Voorkomen van dakloos raken van (probleem)jongeren**

We willen in Amsterdam voorkomen dat jongeren dakloos raken. Bij veel lager opgeleide jongeren gaat het niet om een woning alleen. Zij dreigen ook wat betreft het voltooien van een opleiding en het vinden van werk te stranden. Amsterdam zal integrale projecten stimuleren van wonen, werken en leren, waarbij jongeren die uit huis geplaatst dreigen te worden, een eigen kamer krijgen, met coaching terwijl ze een leer- en werktraject volgen. Na afronding van het traject stromen zij door naar een werkplek en zelfstandige woonruimte.

## **7. De duurzame stad**

*een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad*

Speerpunten:

- Energiebesparing door gerichte investeringen in de bestaande woningvoorraad;
- Duurzaam bouwen;
- Flexibel bouwen;
- Beperking watergebruik.

Een duurzame stad zoekt de balans tussen people, planet en profit: het welbevinden van mensen, de zorg voor het milieu en economische voordelen. Amsterdam wil internationaal een voorloper zijn op het gebied van duurzaamheid en streeft een fikse vermindering na van de CO<sub>2</sub> uitstoot: in 2025 moet die 40% lager zijn dan in 1990. Voor de volledige ambities op milieu en duurzaamheid verwijzen we naar het milieubeleidsplan Amsterdam.<sup>19</sup> Hier gaan we alleen in op een aantal speerpunten die direct raken aan bouwen en wonen.

### **Energiebesparing door gerichte investeringen in de bestaande woningvoorraad**

Woningen in Amsterdam zijn verantwoordelijk voor ongeveer 30% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Amsterdam. Energiebesparing in de bestaande woningbouw draagt daarmee wezenlijk bij aan het beperken van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bovendien zien de bewoners de

---

<sup>19</sup> Milieubeleidsplan 2007-2010; Amsterdam duurzaam aan de top, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 2007.

afgelopen jaren de energiekosten stijgen en betekent energiebesparing ook een lastenverlaging voor de bewoners.

De ambitie – zoals is afgesproken in de Beleidsvereenkomst wonen - is een besparing op het gasverbruik in de bestaande corporatie woningvoorraad met 20% in de komende 10 jaar. Samen met koplopers op het gebied van duurzaamheid in woningbouw (energiebedrijven, woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars) wordt werk gemaakt van energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Deze Koplopersalliantie voert voorbeeldprojecten uit op weg naar een woningvoorraad van goede energetische kwaliteit. Door gerichte investeringen in de woningen kan het gasverbruik en daarmee de woonlasten afnemen. Ook verhogen deze investeringen de algehele kwaliteit van de woning en daarmee de woontevredenheid. Voorlichting kan daarnaast bijdragen aan verandering in bewonersgedrag, en daarmee tot besparing op het gebruik van elektrische apparaten, water en gas. We zoeken naar mogelijkheden om in de hele woningvoorraad eigenaren te stimuleren tot investeringen in energiebesparende maatregelen.

### **Duurzaam bouwen**

Het bouwen van woningen kan in meerdere opzichten bijdragen aan een duurzame stad:

- Bouwen van energiezuinige woningen, met aandacht voor isolatie, ventilatie en een gezond binnenklimaat;
- gebruik van milieuvriendelijke en duurzame materialen, zoals het afzien van tropisch hardhout en milieuvervuilende verf;
- het ontwikkelen van duurzame gebouwen (hergebruik van gebouwen of materialen);
- duurzame stedenbouw met oog voor mens en milieu. Dit is met name een onderwerp van ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling.

Duurzaam bouwen vraagt om kwaliteit en individualiteit. Kwaliteit in de bouw van de woningen zelf, maar ook in de wooncomplexen, in de openbare ruimte en in de voorzieningen op buurtniveau. Kwaliteit is ook esthetische kwaliteit: mooie gebouwen hebben een langere levensduur. Individualiteit in bouw en gebruik blijkt duurzamer dan grootschalige gelijkvormigheid in bouw en functies. Dat vraagt om behoedzaamheid bij nieuwbouw en bij de herstructurering van grootschalige woonwijken.

De Zuidas wordt een voorbeeldproject van duurzaam bouwen, waar we van kunnen leren.

De Zuidas wordt in de komende jaren een duurzaam internationaal stadscentrum. Dit krijgt vorm in energiebesparing, duurzame energie, het gebruik van duurzame materialen, kwaliteit en een hoogwaardige openbare ruimte en architectuur. De Zuidas wil benadrukken dat het bij duurzaamheid ook om mensen gaat. Er zijn initiatieven om de diversiteit van mensen die aan de Zuidas wonen, werken of studeren te bevorderen en een afspiegeling te laten zijn van de Amsterdamse samenleving. De Zuidas wil daarnaast ook bedrijven en instellingen inspireren om duurzaam te ondernemen.

### **Flexibel bouwen**

Daarnaast vraagt duurzaamheid om het rekening houden met de maatschappelijke dynamiek, zodat gebouwen en wijken langer mee kunnen. Dat leidt tot de keuze voor gebouwen die flexibel zijn, dat wil zeggen: multifunctioneel, flexibel indeelbaar, bruikbaar voor wonen, bedrijfjes, ateliers. De duurzaamheid kan hier vorm krijgen in twee uitersten:

- Solids, d.w.z. duurzame casco's bruikbaar op vele manieren, voor meerdere doeleinden;
- lichte, tijdelijke constructies, die verplaatsbaar dan wel demontabel zijn.

### **Beperking watergebruik**

Het watergebruik in woningen kan op een vergelijkbare manier worden teruggebracht als het energiegebruik. Met gerichte investeringen in bestaande woningen en een hoge kwaliteit van voorzieningen bij renovatie en nieuwbouw kan het dagelijks watergebruik van toilet en douche sterk verminderen. De aanleg van watermeters bevordert het bewustzijn van het gebruik door bewoners en levert voordeel op bij matig gebruik, in tegenstelling tot de oude situatie waarin per woning een vast bedrag betaald wordt. Watermeters zijn dan ook een belangrijke stimulans voor de beperking van het watergebruik.



## Het realiseren van de ambities



## 4. Het realiseren van de ambities

### Van denken naar doen

In de vorige hoofdstukken gaven we aan hoe Amsterdam zich de komende periode gaat ontwikkelen en welke ambities en prioriteiten voor het wonen daarbij passen. Om kort te gaan: Amsterdam wil een Metropool zijn voor iedereen, met een grote differentiatie aan mensen, culturen, economie, woningen, woonmilieus en woonomgeving.

Amsterdam moet open staan voor nieuwkomers die hier iets willen maken van hun leven en een positieve bijdrage willen leveren aan de stad. Amsterdam moet open blijven voor doorstromers die hun hart aan deze stad verpand hebben maar wel groter, mooier of luxer willen wonen met of zonder kinderen. Amsterdam moet er staan om de zwakkeren in onze samenleving op te vangen en via het wonen te ondersteunen in hun zorgvraag en emancipatie. De prioriteiten liggen daarom bij de toegankelijkheid van populaire gebieden voor lage en middeninkomens, meer middensegment met speciale aandacht voor gezinnen met kinderen, specifieke groepen en een gebiedsgerichte aanpak. Dat is de kern van woonbeleid zowel als stimulans en tegenwicht op de ontwikkeling van Amsterdam als centrum van een Metropool

Al deze ambities en prioriteiten hangen direct samen met de manier waarop de woningvoorraad zich manifesteert en functioneert. De Gemeente Amsterdam streeft een dynamische en toegankelijke woningmarkt na. Samen met onze vastgoedpartners en de bewoners van de stad voeren wij een actief voorraadbeleid gericht op het toevoegen, verminderen, verschuiven, verbeteren en verdelen van de voorraad. Omdat de Gemeente niet zelf bouwt of beheert worden hiertoe heldere afspraken gemaakt met de bouwers, beheerders, huurders en bewoners van deze stad.

In dit hoofdstuk laten we zien hoe de inhoudelijke ambities en prioriteiten zich vertalen naar cijfers, hoe de belangrijkste randvoorwaarden – woningmarktdynamiek en samenwerking – worden benaderd en welke concrete maatregelen worden getroffen om de ambities te behalen. We beginnen daarmee niet helemaal opnieuw. De beschreven maatregelen zijn vaak al onderdeel van eerder ingezet beleid en tevens vaak in uitvoering. In dat geval verwijzen we naar de betreffende uitvoeringsplannen. Bij andere maatregelen geldt dat het beleid een fundamentele bijstelling behoeft. Het verschil tussen (1) staand beleid in uitvoering, (2) beleid waarvoor reeds plannen zijn maar de uitvoering nog goeddeels moet beginnen en (3) ideeën waarvoor nog apart beleid moet worden opgesteld wordt in de tekst verduidelijkt en met de volgende symbolen aangegeven.

Bestaand beleid in uitvoering



Uitvoering in voorbereiding



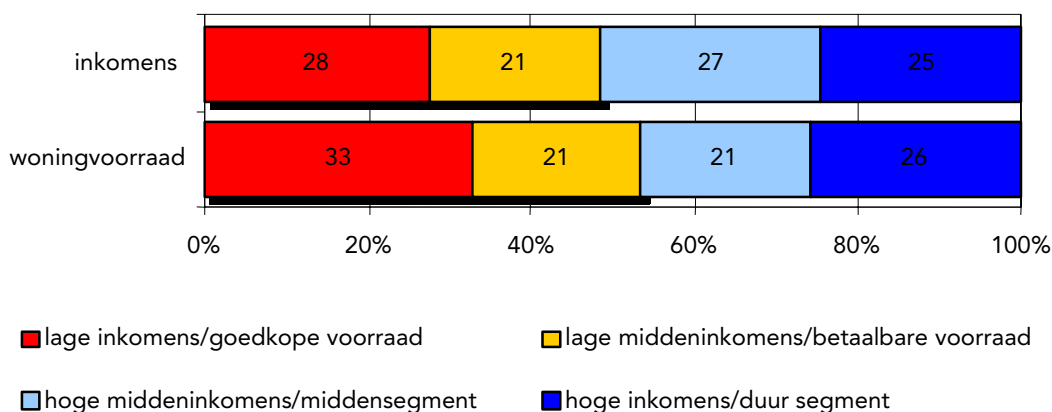
Nieuw beleid



## Van inhoud naar ambities in cijfers

Als we alle ambities kort samenvatten willen we dat de woningvoorraad beter gaat passen bij de inkomensverdeling en de kwaliteitsvraag van de bewoners van Amsterdam in haar metropolitane ontwikkeling. Voor de eigendomsverhouding betekent dat idealiter een verhouding van 40% koopwoningen en 60% huurwoningen. Voor de prijsklassen betekent idealiter een verhouding van 50% betaalbaar (kernvoorraad en laag middensegment), 25% hoger middensegment en 25% duur. Gezien de imperfectie van de markt lijkt het echter verstandiger om uit te gaan van een iets ruimere overmaat in het lagere segment. Dat betekent een ambitie van 55%, 25%, 20%.

Figuur 4.1. inkomensgroepen en segmenten in 2020



Kijken we naar de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad tot 2020 dan komen we heel aardig in de buurt van de ambitie. De goedkope en betaalbare voorraad zullen flink afnemen, maar zullen samen nog ruim de helft van de totale voorraad vormen in Amsterdam. Dat betekent dat er voldoende woningen zullen zijn om de laagste twee inkomensgroepen te huisvesten: de overmaat tussen de goedkope voorraad en de laagste twee inkomensgroepen bedraagt dan vijf procentpunten (10%). Deze beschikbaarheid van voldoende goedkope woningen wordt bovendien nog eens gegarandeerd door de Aanbiedingsafspraken uit Bouwen aan de Stad.

Bij de middeninkomens is er een tekort van 6 procentpunten. De hoge inkomens kennen in 2020 een voorraad die vrijwel precies aansluit op het aantal huishoudens.

Wat is er in aantallen woningen nodig om deze verhoudingen te verkrijgen? In totaal gaat het om de volgende aantallen voor de vier segmenten in 2020 uitgaande van een totale groei van de woningvoorraad van bijna 46.000 woningen:

1. de goedkope voorraad daalt met 76.100 woningen naar 138.600 woningen;
2. de betaalbare voorraad groeit met 28.000 naar 86.500;
3. het middensegment groeit met 28.000 naar 88.100;
4. het dure segment groeit met 62.700 naar 108.000.

Naar gezinssamenstelling, gezinseigenschappen en leeftijd betekent het: (1) algemene aandacht voor één- en tweepersoonshuishoudens eventueel met kinderen in alle inkomenscategorieën, (2) algemene aandacht voor de kwaliteitsvraag van ouderen en zorgbehoevenden, (3) een naar deelgebieden zeer gerichte aandacht voor jongeren en studenten en (4) zeer specifieke en gerichte aandacht voor grote gezinnen met een laag inkomen.

## **Van verstopping naar dynamiek**

Alle ambities die de stad en haar partners koesteren op het gebied van het wonen in de Metropool zijn in grote mate afhankelijk van de dynamiek op de woningmarkt. Sterker nog, het verhelpen van de huidige verstopte Amsterdamse woningmarkt is de belangrijkste randvoorwaardelijke ambitie voor de stad. Hiervoor zijn twee zaken van essentieel belang: nieuwbouw en doorstroming in de bestaande woningvoorraad. In die volgorde want de eerste is randvoorwaardelijk voor de tweede, maar niet zo maar. Het is namelijk van essentieel belang de juiste segmenten aan de voorraad toe te voegen zodat bewoners uit de bestaande voorraad gaan verhuizen. Pas dan wordt dynamiek bereikt, pas dan heeft de Amsterdamse woningvoorraad uitzicht op beterschap. Voor het toevoegen van voldoende nieuwbouw woningen is regionaal een afspraak gemaakt om tot 2030 minimaal 150.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. Amsterdam neemt daarvan ruim 50.000 woningen voor haar rekening binnen de huidige stadsgrenzen en wil dat zelf oprekken tot maximaal 70.000. Dat is een behoorlijke opgave en kan alleen worden gerealiseerd als de beschikbare bouwlocaties in hoge dichtheid worden bebouwd en de bouwende partijen bereid zijn haast te maken met hun nieuwbouw. Voor dit laatste heeft de gemeente een woningbouwregisseur die met de bouwende partijen alle vertragende factoren probeert te verhelpen. Daarnaast zal per ontwikkelingslocatie een grondige afweging gemaakt moeten worden tussen verdichting en het bieden van woonkwaliteit, om enerzijds de gevraagde kwaliteit te bieden door middel van meer oppervlakte, en anderzijds de woningbouwambities te kunnen waarmaken.

Naast nieuwbouw speelt de regionale woonruimteverdeling ook een belangrijke rol bij de doorstroming op de woningmarkt. Steeds meer wordt gerealiseerd dat het huidige systeem van woonduur en het inleveren daarvan bij het betrekken van een nieuwe woning de doorstroming fors belemmert. Bewoners wachten bij wijze van spreken op het paleisje dat recht doet aan hun lange woonduur. Regionaal zijn daarom afspraken in de maak over alternatieve systemen die beogen de verhuisketen op gang te brengen, de doorstroming te bevorderen, weigeringen terug te dringen en actief zoekgedrag te bevorderen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar het meenemen van woonduur bij verhuizing, het aanstellen van een doorstroom makelaar en het combineren van woonduur en inschrijfduur van meerdere personen.

Naast de woonruimteverdeling is er nog meer dynamiek belemmerende regelgeving. Bijvoorbeeld op het gebied van splitsen, samenvoegen en specifieke woonvormen zoals short-stay. De reden dat hiervoor regelgeving bestaat is helder. Zonder ontstaan er excessen op onze gespannen woningmarkt. Te veel levert stagnatie op. Het is daarom in

ieder geval zaak dit soort regelgeving tot het minimum te beperken en eenduidig te maken voor de gehele stad. Dit is inmiddels gebeurd via de Grote Vereenvoudiging (verhelderen van taken en verantwoordelijkheden tussen de overheid en vastgoedontwikkelaars), het nieuwe splitsingsbeleid, maar moet nog gebeuren voor short-stay en samenvoegen.

Financiering van de woningen en de woningmarkt is misschien wel de belangrijkste voorwaarde voor een dynamische woningmarkt maar ligt iets verder weg van onze invloedssfeer. Hierbij gaat het namelijk over een fundamentele herbezinning op het stelsel van huurtoeslagen, hypotheekrenteaftrek en mogelijke maatregelen zoals huurbelasting bij scheefwonen. Deze onderwerpen gaan we aankaarten bij het Kabinet. Meer hierover beschrijven we bij het kopje het Rijk.

## **Van belangen naar samenwerking**

Zoals bekend bouwt en beheert de Gemeente Amsterdam zelf geen woningen. Dat betekent dat andere partijen het meeste werk verzetten om het wonen in Amsterdam te faciliteren en te versterken. Dit zijn corporaties, commerciële ontwikkelaars, stadsdelen, regiogemeenten en bewoners. Een duidelijke rolverdeling in verantwoordelijkheden tussen de overheid, de partijen in het veld en de bewoners is dan ook van het grootste belang om de ambities waar te maken. Hieronder beschrijven we de wijze van samenwerking die wij voorstaan met onze belangrijkste partners en waar we ze op aanspreken.

### **Bewoners**

Bewoners spreken we aan op hun eigen verantwoordelijkheid voor leefbaarheid en prettig samenleven, participatie bij wijkvernieuwing productie van woningen in eigen beheer.

Mensen maken de stad betekent dat op alle inhoudelijke thema's de betrokkenheid en inzet van bewoners de basis is om iets te bereiken in de stad. Daarbij gaat het er niet om dat altijd de wensen van de huidige bewoners gehonoreerd moeten worden, maar wel dat bij alle plannen en projecten de invalshoek van de bewoners (huidig of toekomstig) leidend is voor de ontwikkelingsrichting. Zij zijn toekomstig gebruiker en maken met elkaar de kwaliteit van een buurt. Zij participeren, zij creëren, zij maken een buurt leefbaar, zij mengen, zij zorgen, zij leven samen en voegen zelf kwaliteit toe aan de woningen door opknappen maar ook steeds meer door zelf te bouwen.

Standaardproducten voor de massa leveren geen antwoord meer op een individueel en persoonlijk onderwerp als wonen. Bewoners moeten medeproducent zijn in hun eigen woongenot. Meer vrijheid achter de voordeur voor huurders en kopers levert meer variatie in alle segmenten van de Amsterdamse woningmarkt.

### *Belangenbehartiging en inspraak*

Als basis voor de inspraak van bewoners geldt het wettelijk ruimtelijk ordeningskader. Die formele kant van de zaak wordt in Amsterdam op allerlei manieren georganiseerd.

Uiteraard is inspraak geregeld volgens de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarnaast kent Amsterdam een eigen Inspraakverordening met specifieke regels over de inspraak en participatie van bewoners.

In de Beleidsovereenkomst Wonen zijn onder andere met de Huurdersvereniging Amsterdam aanvullende afspraken gemaakt over hoe huurders bij het woonbeleid in Amsterdam worden betrokken. In de Amsterdamse kaderafspraken sociale plannen bij sloop en renovatie zijn afspraken gemaakt over woonruimtebemiddeling en verhuiskostenvergoedingen. Projectleiders en projectorganisaties hebben de taak om bewoners nauw bij de vernieuwing en de diverse uitwerkingsplannen te betrekken. Zo'n plan moet daarna worden goedgekeurd door de betreffende Stadsdeelraad, en die raden nemen pas een besluit nadat bewoners en andere betrokkenen voldoende hun mening hebben kunnen geven over de plannen. Voor een van onze grootste vernieuwingsoperaties in Nieuw West is hier onlangs met alle betrokken bewonersorganisaties een vernieuwde participatieovereenkomst gesloten.

In Amsterdam zijn veel vormen van georganiseerde invloed door bewonersorganisaties en huurdersverenigingen, zowel op stedelijk niveau, als per stadsdeel en per corporatie. Deze organisaties van actieve vrijwilligers werken met grote inzet aan belangenbehartiging van bewoners op allerlei onderwerpen. Daarmee hebben ze een belangrijke bijdrage aan beleidsontwikkeling én uitvoering op het gebied van wonen en leefbaarheid in de stad. Tegelijkertijd lukt het deze vrijwilligers onvoldoende om andere of nieuwe groepen bewoners te betrekken bij hun activiteiten, zowel in de belangenbehartiging als bij concrete activiteiten in de buurten. Zowel de gemeente, als de corporaties, als de bestaande huurdersorganisaties zien de noodzaak tot het verbreden van de betrokkenheid en participatie van bewoners.

#### *Participatie*

Participatie is veel meer dan inspraak, zoals die formeel geregeld is in de Wet Ruimtelijke Ordening, of in de inspraakverordening van Amsterdam die nog veel verder gaat. In de Beleidsovereenkomst hebben we aanvullende afspraken gemaakt om bewoners bij het woonbeleid te betrekken. Voor de grootscheepse vernieuwingsoperatie in Nieuw West is begin dit jaar een vernieuwde participatieovereenkomst gesloten, met alle betrokken bewonersorganisaties. De corporaties trekken dat en stemmen alle uitwerkingsplannen af met de bewoners van de complexen die onder handen genomen worden. Zonder overeenstemming geen sloop of renovatie. Op deze manier zijn de bewoners om wie het gaat actief betrokken bij de concrete projecten.

Ook bij de Wijkaanpak is participatie essentieel. Zonder betrokkenheid van bewoners lukt het niet. Zowel in de aanloop naar de Wijkaanpak, als in de uitvoering en het zoeken naar oplossingen zijn de bewoners onderwerp én deel van de oplossing. Initiatieven moeten uit de buurt komen. Dat gebeurt in gesprek met buurtbewoners, door mensen zichzelf in sterke coalities samen te brengen en gezamenlijk te werken aan verbeteringen. Amsterdam hecht zeer aan dit element van de Wijkaanpak. Daarvoor is het van belang om bij de planontwikkeling ruimte te houden voor initiatieven vanuit bewoners, ook in financiële zin.

Meepraten, meedenken, meedoen. Daar gaat het om. Niet alleen uit sociaal oogpunt of om mensen gerust te stellen. Bewoners zijn juist de grootste deskundigen. Zij zijn aandeelhouders van hun buurt en we moeten stimuleren dat mensen dat zelf ook zo gaan zien. Het besef dat ze vorm kunnen geven aan hun eigen leefomgeving in het beste geval als producent van hun eigen woning en leefomgeving in collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarvoor is het nodig om naar vernieuwende manieren van participeren te kijken. We willen graag dat meer mensen actief bezig zijn met de kwaliteit van hun directe woonomgeving: in de straat, in de flat, met de burens en de buurt. Dit geeft een meerwaarde voor de buurt en biedt voor de afzonderlijke bewoner een mogelijkheid om actief aan de samenleving mee te doen. Waar nodig kunnen zaken centraal opgepakt worden, waar mogelijk zoveel mogelijk op buurtniveau. De Wijksteunpunten Wonen hebben een rol in het bevorderen en ondersteunen van nieuwe initiatieven en het stimuleren van nieuwe groepen bewoners.

#### *Wijksteunpunten Wonen*

Bij de start van dit college heeft de gemeente prioriteit gegeven aan de oprichting van Wijksteunpunten Wonen in alle stadsdelen. In 2007 zijn deze Wijksteunpunten van de grond gekomen. Voor de komende jaren zien wij een belangrijke taak weggelegd voor de Wijksteunpunten Wonen. Naast de aloude rol van de succesvolle huurteams: het informeren, adviseren en ondersteunen van individuele huurders in de relatie met hun verhuurder, hebben de Wijksteunpunten een belangrijke rol in het bevorderen van participatie van nieuwe groepen bewoners op het gebied van wonen en leefbaarheid.

### **Partners in het wonen**

#### *Corporaties en ontwikkelaars*

Wij spreken corporaties aan op het beschikbaar krijgen van voldoende woningen voor de diverse doelgroepen inclusief middeninkomens in zowel huur als koop in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Daarnaast spreken we de corporaties aan op hun maatschappelijke taak. Van buurthuizen tot winkelcentra en van brede scholen tot voedselbanken. Wij verwachten dat de corporaties ruimhartig om zich heen kijken om de noden in de stad op te lossen. Commerciële partijen worden aangesproken op hun bijdrage in het marktsegment, verreweg het grootste deel van de woningbouw opgave in Amsterdam.

De gemeente beschikt over een beperkt aantal instrumenten en middelen om de visie te realiseren. Dus hier komt het aan op onze partners in het veld. Voor die partijen zijn de verantwoordelijkheden duidelijk. De overheid stelt samen met haar partners de beleidsmatige randvoorwaarden vast. De corporaties en ontwikkelaars bouwen en beheren. Een belangrijke afspraak over deze verhouding is de Grote Vereenvoudiging, waarin de verantwoordelijkheden van zowel overheid (randvoorwaarden, gelegenheid geven tot bouwen) als ontwikkelaars (bouwen met meer vrijheid) worden verhelderd met als doel de woningproductie te versnellen. Daarnaast willen we een zo gelijk mogelijk speelveld voor alle woningbouwontwikkelaars in de stad creëren. Dat betekent dat we iedereen – Amsterdamse corporaties, corporaties van buiten de stad en

commerciële ontwikkelaars - uitnodigen in sociaal vastgoed te investeren of zich te richten op de doelgroepen van beleid mits aan het geheel van afspraken wordt voldaan zoals afgesproken in Bouwen aan de Stad en de Beleidsvereenkomst Wonen. Die afspraken zijn al gemaakt met lokale corporaties. Met andere partijen kunnen specifieke arrangementen met de Gemeente worden afgesproken. Voor marktoningen geldt hetzelfde. Hiervoor zijn de regels gelijk. Corporaties krijgen daarvoor dus geen financiële steun. Een uitzondering daarop zijn de gebieden met sloopnieuwbouw van corporatie bezit. Hier hebben de corporaties vanuit het erfpachtsysteem het recht om een nieuw programma op de betreffende locatie te realiseren.

De eerste stappen naar een gelijks speelveld voor de corporatiesector zijn overigens al gezet in de stedelijk afspraken Bouwen aan de Stad die gaat over de productie van voldoende sociale huurwoningen en woningen voor specifieke aandachtsgroepen in de stad. Samen met corporaties, stadsdelen en de bewoners zijn aanvullende afspraken gemaakt in de Beleidsvereenkomst, bijvoorbeeld over leefbaarheid, woonruimteverdeling en kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en vernieuwing. Een verdere verdieping van de coalitie tussen individuele corporaties en de gemeente komt ook tot uiting in de één-op-één afspraken die de gemeente met elke corporatie afzonderlijk wil maken over concrete investeringen in de stad en de krachtwijken van de wijkaanpak.

Om aan alle met de Gemeente overeen gekomen afspraken te voldoen is er de afgelopen tijd een fusiegolf op gang gekomen. Wat betreft de Gemeente is dit een goede ontwikkeling, mits het wonen in Amsterdam hiervan profiteert. Dat betekent:

- Een goede organisatie van de lokale verankering;
- een positief effect op de (onrendabele) investeringsruimte;
- optimalisering van de samenwerking met de gemeentelijke overheid (minder versnippering, geen monopolieposities);
- verbinding met de regio (bijdrage aan onverdeelde regio).

De Gemeente zal bij voorgenomen fusies van corporaties op deze vier criteria toetsen en toezien dat een fusie in ieder geval op deze gronden plaats vindt.

#### *Particuliere beleggers, verhuurders en eigenaren*

De particuliere sector heeft een enorm belangrijke rol bij het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Amsterdam. Beleggers, verhuurders, makelaars en eigenaar-bewoners beheren ruim 80.000 woningen in Amsterdam en vertegenwoordigen een enorme investeringspotentieel dat steeds meer tot zijn recht komt. Mede door de mogelijkheid te splitsen en te verkopen wordt de particuliere voorraad zienderogen opgeknapt. Met een bestendiging van het splitsen en verkopen van woningen vooral in opkomende buurten verwacht de Gemeente veel van de investeringskracht van de particuliere vastgoed partners en gaan we ervan uit dat de particuliere sector – specifiek de Makelaars Vereniging Amsterdam Vastgoed Belang en het Notariaat - een belangrijke rol wil blijven spelen bij de ontwikkeling van strategieën bij het beheer van de Amsterdamse woningvoorraad.

### *Samenwerking*

Tenminste eenmaal per jaar vindt een breed bestuurlijk overleg plaats tussen alle partijen (dus ook de huurders) over de voortgang en uitvoering van de afspraken in Bouwen aan de Stad en de Beleidsvereenkomst. Van de stadsdelen wordt verwacht dat zij samen met lokale partners op basis van de ambities en gebiedsuitwerkingen in deze woonvisie nog een nadere slag maken die vooral ingaat op de manier waarop lokale projecten programmatisch worden ingevuld – met name de behoefte aan sociale woningbouw en doelgroepwoningen – en hoe de verkoop van sociale huurwoningen in het stadsdeel zou moeten verlopen. Andere voorbeelden van samenwerking zijn de Koplopers alliantie om samen met beheerders en energiebedrijven te komen tot energiebesparende maatregelen in de bestaande bouw, het woon-service pact waarin de verschillende partijen op het gebied van wonen en zorg afspraken hebben gemaakt over wonen zorg en dienstverlening, het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg (Particulieren) die een vaste gesprekspartner zijn voor velerlei wonen onderwerpen zoals bijvoorbeeld het splitsingsbeleid en het gezamenlijk opdrachtgeverschap voor onderzoeken zoals Wonen in Amsterdam.

### **De regio**

Na een periode van vooral afstemming is in de regio (zowel de Stadsregio als de Noordvleugel) het besef gegroeid dat onderlinge afhankelijkheid en complementariteit tussen gemeenten en corporaties van essentieel belang is voor een goed functionerende woningmarkt en daarmee een goed draaiende economie in de gehele regio. Om de transformatie naar een Metropool te ondersteunen moet er bijvoorbeeld in de regio een aanvullende voorraad grote sociale woningen gemaakt worden en beschikbaar blijven. Andersom geldt dat het in stand houden van een kleine sociale huurwoningen in Amsterdam de kans op woonruimte voor bijvoorbeeld studenten uit de regio vergroot.

Daarnaast zijn afstemming van nieuw te bouwen woonmilieus en het waarborgen van een zo open mogelijke woningmarkt belangrijke regionale thema's die in de samenwerking op het gebied van bijvoorbeeld de regionale woonvisie van de Stadsregio, het Noordvleugel-overleg en de dubbelstad Amsterdam-Almere over de ontwikkeling van de Amsterdamse Metropool worden meegenomen.

Bij deze ambities horen gelukkig ook getallen. De Stadsregio Amsterdam verdubbelt namelijk het aantal Amsterdamse nieuwbouwwoningen. In de gehele regio inclusief Almere worden dus per jaar 10.000 woningen toegevoegd. In de buurgemeenten van Amsterdam wordt volgend regionale afspraken in een verhouding gebouwd van 30% goedkoop, 50% middelduur en 20% duur. Voorts bestaat daar het programma uit 30% tot 40% huurwoningen en wordt naargelang het gebied geïnvesteerd in kleinstedelijke woonmilieus (Haarlemmermeer), compacte bouw (Amstelveen), grondgebonden bouw (Purmerend) en groenstedelijk (Zaanstad). Dit alles als tegenwicht en de nodige differentiatie ten opzichte van centrum-stedelijke milieu van Amsterdam.

## Het Rijk

Amsterdam zal bij de rijksoverheid aandringen op een aantal belangrijke maatregelen, die bij kunnen dragen aan de betaalbaarheid van het wonen en het oplossen van de knelpunten op de woningmarkt. Amsterdam wil:

- De liberalisatiegrens ophogen tot € 950, zodat ook een groot deel van de woningen met meer dan 140 woningwaarderingpunten binnen de huurprijsbescherming vallen en beschikbaar komen voor het middensegment;
- het recht op huurtoeslag voor jongeren in onzelfstandige woonruimte weer invoeren;
- een samenhangende discussie voeren over de financiering van de woningmarkt: de hypotheekrente-aftrek, de huurtoeslag en eventuele fiscalisering, om daarmee te komen tot een meer eigendomsneutraal systeem, waarmee de overheid vooral die mensen steunt die dat financieel nodig hebben;
- en landelijke discussie aankaarten over koopondersteunende maatregelen, zoals startersleningen en tussenvormen tussen koop en huur.

## Van ambities naar uitvoering

Om de ambities waar te maken zijn en gaan we in Amsterdam aan de slag met een groot aantal maatregelen op het gebied van het wonen. Hieronder worden ze behandeld naar de vier onderdelen van het vastgoedbeheer die de Gemeente Amsterdam met haar partners in de stad voert. Dit zijn toevoegen, verschuiven, verbeteren en verdelen. Vooraf alvast de belangrijkste kenmerken van deze beheermaatregelen.

- I. Toevoegen: denk dan aan nieuwbouw in zowel de sociale als marktsector in zowel Amsterdam als de regio
- II. Verschuiven: denk dan aan het verplaatsen van woningen van het ene naar het andere financieringssegment door splitsen en verkopen
- III. Verbeteren: denk dan aan het opknappen van woningen en buurten via de stedelijke vernieuwing en de wijkaanpak, maar ook het creëren van meer differentiatie in woonmilieus, renovatie, duurzaamheid en onderhoud
- IV. Verdelen: denk dan aan de manier waarop vooral de betaalbare woningen worden verdeeld via de woonruimteverdeling. Hierbij gaat het ook om herhuisvesting bij stedelijke vernieuwingsoperaties, handhaving van de woonregels en extra ondersteuning van bewoners die het alleen niet redden.

De verhouding tussen ambities en maatregelen wordt samengevat in tabel 4.2 aan het einde van dit hoofdstuk. Hieruit blijkt dat de meeste maatregelen ten goede komen aan de ambities Emancipatie stad, Betaalbare stad en Vernieuwde stad. Daarna volgen Ongedeelde stad, Top stad, Zorgzame stad en Duurzame stad zoals te zien is in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Prioritering ambities naar aantallen maatregelen

1	Emancipatiestad
2	Ongedeelde stad
3	Betaalbare stad
4	Vernieuwde stad
5	Topstad
6	Zorgzame stad
7	Duurzame stad

## I. Toevoegen

De belangrijkste bijdrage bij het vergroten van de dynamiek op de woningmarkt is het uitbreiden van de woningvoorraad. De partijen in de stad hebben de ambitie om tot 2011 tenminste 5000 woningen per jaar te bouwen om in de woonbehoefte van de huidige en nieuwe Amsterdammers te voorzien. De intentie is om ook na 2011 hiermee verder te gaan. Grofweg ziet het nieuwbouwprogramma voor Amsterdam er volgens de afspraak Bouwen aan de Stad tot 2011 er als volgt uit:

- 20.000 woningen in aanbouw
- 14.000 marktwoningen
- 6.000 sociale huurwoningen

---

### Toevoegen: beleid in uitvoering

---



### Nieuwbouw in sociale huursector

Voorheen was de vaste regel om bij nieuwbouwprojecten van enig formaat een percentage sociale woningbouw van 30% aan te houden, veelal niet gedefinieerd naar doelgroep. In Bouwen aan de Stad is tot 2011 een vast aantal van 1500 sociale huurwoningen per jaar afgesproken die wel specifiek naar doelgroepen zijn gedefinieerd. De intentie is dat aantal voort te zetten tot 2016. Een vast aantal biedt enerzijds meer mogelijkheden voor planoptimalisatie (er kunnen extra woningen in de marktsector worden gebouwd). Anderzijds gaat bij een tegenvallende productie niet automatisch de doelstelling omlaag. Van de 6.000 nieuw te bouwen sociale huurwoningen tot 2011 zijn er:

- 2000 gewone sociale huurwoningen
- 500 zelfstandige studenteneenheden (1.000 die maar voor de helft meetellen)
- 500 zelfstandige jongerenwoningen (1.000 die maar voor de helft meetellen)
- 1500 grote woningen
- 1500 geschikte woningen gerealiseerd voor ouderen en zorgbehoevenden.

Daarnaast worden er – vooral voor jongeren en studenten – 3.500 tijdelijke woningen gerealiseerd in de vorm van containers of de ombouw van kantoren. Vanwege het

tijdelijke karakter tellen deze woningen niet mee in de aantallen maar dragen wel bij aan het oplossen van woonproblemen van specifieke doelgroepen.

### **Nieuwbouw sociale huur per locatie**

De Gemeente Amsterdam vindt dat het aandeel sociale nieuwbouw meer afhankelijk mag zijn van de locatie. Op grote uitbreidingslocaties als IJburg blijft een percentage van 30% uit het oogpunt van differentiatie de norm. In andere gebieden mag het aandeel sociale nieuwbouw afhangen van de behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen voor specifieke categorieën als ouderen en gehandicapten en grote huishoudens. Andersom zal bij de stedelijke vernieuwing een tijdelijke verhoging van het aandeel sociaal nodig zijn om in voldoende herhuisvestingscapaciteit te voorzien. Na de eerste verhuur kunnen deze woningen bij leegkomst naar een ander segment worden gebracht. Beide worden in overleg tussen de corporatie(s) en de Gemeente of het stadsdeel besloten.

### **Nieuwbouw voor middensegment**

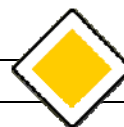
Op basis van de gemiddelden van de afgelopen tijd raamt de Gemeente dat de nieuwbouw in het middensegment de komende 4 jaar jaarlijks 60% van de markt woningen, dus ongeveer 2.000 woningen oplevert. De corporaties en de marktpartijen realiseren daar naar verwachting ieder de helft van.

### **Nieuwbouw duurdere segment**

Bij een productie van 5000 woningen waarvan 1.500 sociaal en 2.000 middensegment is er ruimte voor 1.500 woningen in de duurdere sector. Deze woningen worden vooral gebouwd door marktpartijen. Het gaat dan om koopwoningen boven de € 265.000 en duurdere huurwoningen met een huurprijs boven de € 986-

---

### **Toevoegen: uitvoering in voorbereiding**



### **Sociale woningbouw in de regio**

Ook in de regio moet ca. 30% van de productie in de sociale sector worden gerealiseerd om in de behoefte te voorzien en te zorgen voor een evenwichtig aanbod tussen stad en regio. De regionale woonvisie van de Stadsregio Amsterdam en woningbouwafspraken voorzien daar ook in, maar de praktijk laat zien dat de regio tot nu toe dit cijfer niet haalt. Indien de regionale gemeenten de opgave niet zelfstandig voor elkaar krijgen overweegt het Rijk een zogenaamde aanwijzing te geven om de doelstelling alsnog te halen.

## Wonen en zorg

Om de verlangde aantallen zorg- en aanpasbare woningen te realiseren is het voor alle partijen noodzakelijk dat de definities omtrent deze soorten woningen helder zijn. Daarom maken de Gemeente en haar samenwerkingspartners gezamenlijk afspraken over de definitie van zorgwoningen en aanpasbare woningen. Er zijn straks drie basiscategorieën zorgwoningen:

- Rolstoelgeschikte woningen;
- Geclusterde zelfstandige woningen: zelfstandige, aanpasbaar gebouwde nultredenwoningen, gecombineerd met een ontmoetingsruimte en direct ruimtelijk geclusterd;
- Geclusterde onzelfstandige woningen (groepswohnungen): aanpasbaar gebouwd, met privé ruimtes en gezamenlijke ruimtes en de mogelijkheid van 24-uurs zorg/toezicht door de aanwezigheid van een zorgverlener 24 uur per dag.

Voor aanpasbaar bouwen gelden de volgende definities:

- alle nultredenwoningen (begane grond woningen en woningen met lift die intern gelijkvloers zijn) in de nieuwbouw moeten aanpasbaar gebouwd zijn.
- bij subsidie voor aanpasbaar/levensloopbestendig bouwen achteraf afrekenen op de geboden kwaliteit. Dit omdat de woningen bij oplevering vaak niet aan de kwaliteitseisen blijken te voldoen
- De mogelijkheid voor individuele woningaanpassingen (WVG)

## Maatschappelijke opvang

Voor de maatschappelijke opvang is het vooral van belang locaties beschikbaar te krijgen. Dat betekent dat de Gemeente, stadsdelen en corporaties zich inzetten om dit aanbod te vergroten. De corporaties leveren een bijdrage door zelf het initiatief te nemen of mee te werken aan initiatieven van andere partijen. Stadsdelen zullen zorg dragen voor locaties/gebouwen. De Gemeente is beschikbaar om op te treden als informatiemakelaar om de matches tussen initiatief/voorzieningen en locaties/gebouw te bewerkstelligen. Daarnaast is in de Beleidsvereenkomst afgesproken dat de corporaties de komende vier jaar jaarlijks 150 woningen voor zelfstandig begeleid wonen ter beschikking stellen.

---

**Toevoegen: nieuw beleid**

---



## Kantoren voor jongeren en studenten

Leegstaande kantoren, scholen of zorgcomplexen zijn uitstekend geschikt voor transformatie tot (tijdelijke) jongeren- en studentenhuisvesting. Sinds oktober 2006 heeft de gemeente een kantorenloods ingesteld die partijen (woningcorporaties,

beleggers, kantooreigenaren, stadsdelen) bij elkaar brengt, naar initiatiefnemers zoekt en deze partijen ondersteunt bij het doorlopen van de procedures. Gezien het huidige moeizame verloop van de transformatie van leegstaande kantoren en de hoge ambities voor ombouwen van kantoren zal de gemeente een meer actieve houding moeten overwegen door bijvoorbeeld:

1. Een onderzoek naar kostenverlaging uit te voeren in verband met de kosten voor ombouw, de hoge verwervingskosten en erfpacht;
2. concurrentie tussen doelgroepen te voorkomen door het in kaart brengen van potentieel geschikte kantoren voor jongerenhuisvesting dan wel studentenhuisvesting;
3. gezien de veelal milieubelastende locaties kantoorpanden te screenen op milieubelasting en gezondheidsaspecten;
4. tot strategische verwerving over te gaan.

### **Woningen voor short stay**

Verwacht wordt dat de vraag naar kort verblijf-appartementen (tot zes maanden) de komende tijd zal toenemen. Om deze uit te breiden doen zich complicaties voor met bestaande beleidsinstrumenten, te weten de Huisvestingverordening, het Woningonttrekkingsbeleid, de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus en het bestemmingsplan. Deze bieden geen handvatten voor het regelen van tijdelijk wonen. De Gemeente zal daarom in een beleidsregel moeten aangeven wanneer anderen buiten Hotels tijdelijk verblijf mogen aanbieden. Het ligt daarbij voor de hand hierbij te werken met een vergunning systeem voor bonafide verhuurders die op basis van een vergunning tot zes maanden woningen mogen onttrekken.

### **Stimuleren particulier opdrachtgeverschap**

Een manier om bewoners zeer actief en concreet te betrekken bij hun woning en woonsituatie is hen de ruimte geven om een woning zelf te bouwen, te laten renoveren of in te delen. Het beleid van de gemeente is gericht op deze keuzevrijheid in de woningbouw te stimuleren. Collectief particulier opdrachtgeverschap voor grondgebonden en gestapelde woningen biedt hiervoor een passende oplossing. Maar ook inspraak en keuzemogelijkheden bij het ontwerp van de woning (consumentgericht bouwen). Bij collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen bewoners zelf of in samenwerking met corporaties vormen ontwikkelen van kleinschalig gezamenlijk wonen in een complex. Dat kan bijvoorbeeld interessant zijn voor mensen die wonen en werken willen combineren of voor groepen ouderen die zelfstandig willen wonen binnen een collectief. Particulier opdrachtgeverschap kan plaatsvinden bij nieuwbouw, zoals op IJburg, maar kan ook ingezet worden in de vernieuwing van oude wijken, door bestaande panden aan collectieven van bewoners uit te geven voor renovatie en transformatie. Daarmee kunnen we het voor creatieve en ondernemende mensen aantrekkelijk maken om naar kansarme wijken trekken. De centrale stad wil particulier

opdrachtgeverschap in het algemeen stimuleren en daagt corporaties en andere vastgoed partijen uit om met concrete projecten te komen of samen met de stad en stadsdelen de kansen na te gaan.

### **Duurzaam bouwen**

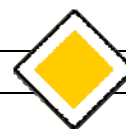
Voorheen bestond er voor het bouwen van duurzame woningen een korting op de grondprijs van € 1.000,-. Die is onlangs vervangen door een premiereregeling met daarbij de verwachting van het bestuur dat er een bredere invulling komt van duurzaam bouwen dan de huidige eis tot het gebruik van gecertificeerd hout.

## **II. Verschuiven**

---

### **Verschuiven: uitvoering in voorbereiding**

---



#### **Splitsen particuliere huurwoningen**

Splitsen van particuliere huurwoningen heeft bewezen een geschikt instrument te zijn om de oude buurten van Amsterdam te verbeteren. De woningvoorraad differentieert en de kwaliteit van de woningen krijgt een forse impuls. Wel wil de gemeente de balans bewaren en voldoende betaalbare huurwoningen behouden. Daarom zijn er grenzen gesteld aan het aantal te splitsen woningen. De komende jaren mogen er in Westerpark 647, in Zeeburg 569, Bos en Lommer 876, De Baarsjes 1.340 en Oost Watergraafsmeer 909 woonruimten met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens worden gesplitst. Voor de stadsdelen Centrum, Oud-West, Oud Zuid en Zuideramstel is er een gezamenlijk 'knelpuntencontingent' van 382 te splitsen goedkope woonruimten. Hierop kan alleen op voordracht van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel een beroep worden gedaan. Voorts is er een uniforme, voor alle stadsdelen gelijke checklist kwaliteitseisen bepaald en wordt er een gedragscode opgesteld met de regels over de omgang tussen verhuurders en huurders. Voor panden die alleen huurwoningen boven de huurtoeslaggrens bevatten gelden er alleen kwaliteitseisen als voorwaarde om te splitsen.

#### **Verkoop sociale huurwoningen**

Verkoopresultaten van de afgelopen periode laten zien dat vrijwel alle door corporaties verkochte woningen in het middensegment tot € 265.000 zitten. Bijna 80% heeft een prijs lager dan € 183.000. De afspraak in Bouwen voor de Stad dat minimaal 50% van de te verkopen sociale huurwoningen bereikbaar moet zijn voor de inkomensgroep tot 1,5 keer modaal wordt dus ruimschoots gehaald. In Bouwen aan de Stad is vastgelegd dat van 2007 tot en met 2016 de corporaties 31.000 woningen mogen verkopen. Dat betekent dat er ongeveer 3.000 woningen per jaar worden verkocht. Dit betreft alle

sociale huurwoningen nadat ze in de verhuur zijn gebracht, met uitzondering van een de woningen in aantal nieuw ontwikkelde gebieden. Deze woningen blijven beschikbaar als huurwoning.

### III. Verbeteren

---

#### Verbeteren: beleid in uitvoering

---



#### Verbeteren kwaliteit woningvoorraad

Waar het simpelweg aankomt woningen aan te passen aan de huidige normen of aan de eisen van specifieke doelgroepen bieden ingrepen in de bestaande voorraad uitkomst. Dan gaat het over maatregelen als samenvoegen, optoppen, opplussen en renoveren. De gemeente zal dergelijke maatregelen stimuleren door (financiële) belemmeringen weg te nemen, zoals een boete voor woningonttrekking waar grotere woningen in de bestaande voorraad door samenvoegen gewenst is. Daarnaast zijn de afspraken rond energiebesparing in de bestaande voorraad een kwaliteitsimpuls in de woningen (zie ook Verbeteren: nieuw beleid/duurzaam bouwen en energiebesparing).

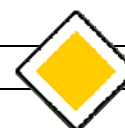
#### Achterstallig onderhoud

Stadsdelen kunnen aanschrijven indien nodig en eventueel Verenigingen van Eigenaren actief betrekken bij een buurtaanpak. Ook blijft het belangrijk dat de nieuwe Wijksteunpunten Wonen huurders blijven ondersteunen bij problemen met achterstallig onderhoud.

---

#### Verbeteren: uitvoering in voorbereiding

---



#### Grotere woningen

De Gemeente Amsterdam en de stadsdelen maken het mogelijk om in de bestaande voorraad grote woningen geschikt te maken voor gezinnen door hun huisvestingsverordeningen zo in te richten dat samenvoegen van kleinere woningen mogelijk is en – indien de woningen worden aangeboden onder de huurtoeslaggrens – ook geen financiële compensatie wordt gevraagd.

---

## Verbeteren: nieuw beleid

---



### Wijkaanpak en stedelijke vernieuwing

In de stedelijke vernieuwingswijken worden woningen verbeterd, nieuwe woningen toegevoegd, het voorzieningenniveau op peil gebracht en de openbare ruimte vernieuwd. Deze aanpak van sociale en fysieke problemen boekt in de huidige 27 vernieuwingsgebieden van Amsterdam resultaten, is succesvol en wordt daarom met kracht doorgezet. Het succes kan nog groter worden door een goede aansluiting van de fysieke, sociale en economische pijlers op gebiedsniveau en een andere kijk op sloop-nieuwbouw; geen rigoureuze macroplannen maar afweging op gebiedsniveau om te behouden wat goed is.

Hierop is mede de wijkaanpak van het Rijk gestoeld. Het integraal benaderen en financieren van de thema's werken, leren, participeren/integreren, wonen en veiligheid moeten de 27 vernieuwingswijken van Amsterdam een extra duw in de rug bieden om alle problemen op te lossen en alle kansen te grijpen. Amsterdam ziet de wijkaanpak van het kabinet dan ook als katalysator om de bestaande aanpak te intensiveren, deze met meer samenhang te realiseren, en de focus vanaf nu nadrukkelijk op de uitvoering in de buurt te leggen. Onder het motto 'Krachtige Mensen, Krachtige Buurten' is het de bedoeling dat de buurten waar het nu niet goed (genoeg) mee gaat, buurten worden waar mensen wonen die een reëel perspectief hebben op positieverbetering. En waar leefbaarheid, veiligheid, en woonkwaliteit van goede kwaliteit zijn en er vergeleken met andere Amsterdamse buurten niet meer negatief uit springen. Bijzondere buurten waar iedereen graag wil wonen, werken en verblijven. Om de krachtige buurten te realiseren stel de Gemeente (1) wijkactieplannen op samen met de betreffende stadsdelen, corporaties en bewoners, stuurt zij (2) kritisch op samenhang met de lopende stedelijke vernieuwing, gaat zij (3) op zoek naar een stevige mix van programma's, afspraken en maatwerk in de uitvoering in de buurt en legt zij (4) de focus op de uitvoering.

### Differentiatie en kwaliteit van woonmilieus

Binnen Amsterdam en de regio bestaan verschillende woonmilieus variërend van zeer stedelijk tot suburbaan. Zulke verschillen horen bij een stedelijke agglomeratie. Dergelijke verschillen betekenen ook dat verschillende groepen bewoners worden aangesproken. Het woonbeleid moet daarop inspelen, onder gelijktijdige waarborging van diversiteit en tegengaan van segregatie. Niet overal moet gestreefd worden naar dezelfde mix aan woningen. In centraal gelegen stedelijk gebied kan meer (maar niet uitsluitend) worden ingespeeld op de wens van (jonge) huishoudens om te leven in het dynamische centraal stedelijke milieu: kleinere woningen, studentenhuisvesting al dan niet met campuscontracten. De laatste jaren vindt een geleidelijke uitbreiding van dit milieu vanuit het centrum naar meer wijken binnen de ring plaats. In sommige stadsdelen wordt zelfs een bewuste strategie ingezet om de wijk (door het loslaten van woonruimteverdelingsregels) toegankelijker te maken voor dit type huishouden. Een strategie die ook in andere gebieden (bijvoorbeeld de Van der Pekbuurt in Amsterdam Noord) zou kunnen werken. In meer perifere gebieden kan meer tegemoet gekomen

worden aan de behoefte van gezinshuishoudens aan meer ruimte. Vooral in de nieuwbouw en herstructurering kan meer worden ingezet op het realiseren van (stedelijke) laagbouwmilieus. In Parkstad is wat dat betreft al een beweging ingezet en ook op het Haveneiland van IJburg is het de bedoeling een dergelijk woonmilieu tot stand te brengen. Meer in het algemeen is het van belang om te zorgen dat de kwaliteit van woonmilieus op peil wordt gehouden of gebracht. Het Stedelijke Vernieuwingsbeleid moet vanuit die optiek krachtig worden voortgezet.

### **Energiebesparing bestaande bouw**

In het Milieubeleidsplan van de gemeente is afgesproken een energiereductie te realiseren van 40% voor 2025. Een groot deel hiervan moet worden gerealiseerd door middel van energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Dit wordt in 2008 uitgewerkt in het klimaatprogramma. Hierop vooruitlopend heeft de gemeente in de Beleidsovereenkomst met de corporaties afgesproken dat zij een extra impuls moeten geven aan energiebesparing. Zij stellen zich daarom tot doel een besparing van 20% over een periode van 10 jaar op het gasverbruik in de bestaande voorraad te realiseren. Dat leidt tot vermindering van zowel woonlasten als CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bovendien betekent investeren in bijvoorbeeld zaken als dubbelglas en centrale verwarming een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor de bewoners. Voorts passen corporaties met name bij de aanpak van buurten in het kader van de Stedelijke Vernieuwing energiebesparende ingrepen zoveel mogelijk toe.

### **Aangepaste afspraken senioren woningen**

Senioren hebben vaak een toegankelijke woning nodig, maar zijn niet direct aangewezen op volledig aangepaste of aanpasbare woningen. Een woning die volgens de normen van Woonkeur gebouwd wordt, is in de centraal stedelijke zone al snel te duur, met name door de benodigde oppervlakte. Amsterdam wil daarom werken aan aangepaste afspraken voor geschikte seniorenwoningen in de centraal stedelijke zone. Daarmee wordt de realisatie van meer van deze woningen in de centraal stedelijke zone haalbaar.

### **Wonen-zorg en dienstverlening**

Zorgwoningen kunnen niet alleen maar in de nieuwbouw gerealiseerd worden. Bestaande gebouwen bieden vaak een geweldig perspectief om voor verschillende groepen zorgvrager toepasselijke woningen te realiseren. Daarom worden grootschalige gebouwen van zorginstellingen niet meer zonder meer gesloopt worden. Wij willen zoeken naar vernieuwende alternatieven voor het gebruik van deze gebouwen. Dat kan bijvoorbeeld door bouwkundige ingrepen of door wijziging van doelgroep of activiteiten in een gebouw.

## IV. Verdelen

Bij de verdeling van woonruimte heeft de gemeente met name invloed op de verdeling van de voorraad sociale huurwoningen. Daarbij gaat het onder meer om toewijzingscriteria en labeling en voorrang voor specifieke doelgroepen. De koopsector en de dure huursector vallen grotendeels buiten de invloedssfeer van de gemeente. Wel zijn er financiële regelingen om de toegankelijkheid van de woningmarkt beter mogelijk te maken voor lagere (midden) inkomens.

---

### Verdelen: beleid in uitvoering

---



#### Grote gezinnen

Om tot een effectievere verdeling van de grote woningen te komen zal voor woningen groter dan 80 m<sup>2</sup> woonoppervlak met een huur beneden de huurtoeslaggrens een getrapte voorrang ingevoerd worden. Een huishouden bestaande uit vijf personen of meer komt als eerste in aanmerking, gevolgd door een huishouden met vier en daaropvolgend drie of minder personen. Als de woningen niet geschikt zijn voor de huisvesting van grote gezinnen kunnen uitzondering gemaakt worden op deze regel. Ter regeling van deze afspraak zal de Huisvestingsverordening worden aangepast.

De Gemeente overweegt na evaluatie de regeling Van Groot naar Beter te continueren als blijkt dat het een effectieve bijdrage levert aan het verbeteren van de huisvestingspositie van grote gezinnen. Hierbij wordt voor het vervolg een oplossing gezocht voor de mate waarin de huursprong van vertrekkende bewoners van grote woningen een belemmerende factor is.

#### Herhuisvestingscapaciteit

Geraamd wordt dat gemiddeld 2.000 woningen per jaar nodig zijn om de herhuisvestingsopgave te realiseren, waarbij soms sprake kan zijn van pieken die nog hoger liggen. Zonder aanvullende maatregelen zal dat niet mogelijk zijn. Het knelpunt ligt vooral bij de grote gezinnen. Oplossingen liggen onder andere op het gebied van het - tijdelijk - vergroten van het aanbod grote sociale huurwoningen door het bouwen van wisselwoningen en het tijdelijk benutten van het areaal nieuwe koopwoningen voor de stadsvernieuwingskandidaten. Ook in dit geval kunnen aanbiedingsafspraken een oplossing bieden. Daarnaast zal een beroep worden gedaan op de regio om in de Amsterdamse herhuisvestingsbehoefte te voorzien. Voorgesteld wordt om stadsvernieuwingskandidaten in de regio niet meer alleen lokaal maar ook regionaal voorrang te verlenen. In de regio zijn relatief veel grote woningen te vinden.

## **Broedplaatsen/ateliers**

Vanuit Amsterdam Topstad wordt gedacht aan het verruiming van (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden voor creatief talent zoals (buitenlandse) studenten, kunstenaars en startende ondernemers. Daarom wordt ten aanzien van woon-werkconcepten wordt gezocht naar ruimte in de regelgeving en wordt gezocht naar de mogelijkheden voor vrijplaatsen en complexvorming met minimale regeldruk.

## **Handhaving**

De grote druk op de woningmarkt leidt er toe dat in delen van de woningvoorraad onrechtmatige bewoning voorkomt. Het is van belang dat de regelgeving eenvoudig en transparant is. Overbodige regels moeten worden geschrapt. Maar waar regels gelden moeten ze ook zo goed mogelijk worden gehandhaafd. De Zoeklichtacties blijken effectief en worden doorgezet en geïntensiveerd. De samenwerking met andere partijen, waaronder de corporaties, wordt versterkt. De toenemende bekendheid van de acties heeft ook een preventief effect. Om te kunnen handhaven is het van belang dat de huisvestingsvergunning overeind blijft. De Wijksteunpunten Wonen en het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag zijn belangrijk in de signalering en bestrijding van ongewenst verhuurbedrag en intimidatie van huurders.

## **Koopsubsidie**

Koopsubsidie is een landelijk regeling gebaseerd op de Wet Bevordering Eigenwoningbezit. Deze regeling is voor Amsterdam interessant voor de lage middeninkomens vanwege de maximale koopsom van € 171.000,- . Hypotheekverstrekkers moeten dit samen met de kopers afhandelen. De gemeente heeft hier geen rol in.

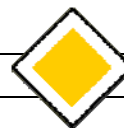
## **Beroepsgroepenregeling**

Sinds 2001 bestaan tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties afspraken over de toewijzing van sociale huurwoningen aan de beroepsgroepen zorg, politie en onderwijs in Amsterdam. Aanleiding voor deze regeling waren de personeelstekorten in deze sectoren. De beroepsgroepenregeling behelst in essentie dat er jaarlijks naar behoefte een bepaald contingent sociale huurwoningen (in 2007 250 woningen) met voorrang en via directe bemiddeling wordt toegewezen aan politie-, zorg- en onderwijspersoneel. Ieder jaar wordt met de beroepsgroepen de corporaties beoordeeld welk aantal woningen de arbeidsmarktsituatie van de beroepsgroepen rechtvaardigt.

---

## Verdelen: uitvoering in voorbereiding

---



### Aanbiedingsafspraken

De aanbiedingsafspraken die de gemeente Amsterdam met de sociale huisvesters heeft gemaakt regelt het minimale aandeel woningen dat wordt aangeboden binnen de kernvoorraad en het segment daarboven tot de aftoppingsgrens. Deze afspraak beoogt zowel het aanbod van middeldure huurwoningen te vergroten als te waarborgen dat er voldoende goedkope woningen beschikbaar komen, en daarmee meer evenwicht in de slaagkansen van verschillende groepen woningzoekenden te bereiken. Concreet gaat het om dat tot 2011 tenminste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de lage inkomens, en minstens 85% aan de groep tot de voormalige Ziekenfondsgrens (lage middeninkomens). Daarbij garanderen de corporaties tenminste 26.000 verhuringen aan de lage inkomens en tenminste 34.000 woningen aan de groep tot de voormalige Ziekenfondsgrens. Er is afgesproken dat maximaal 15% van de te verhuren woningen van 2007 tot 2011 aangeboden worden aan de middeninkomens. Dat zijn er 6.000. Het overgrote deel wordt verhuurd onder € 950 en komt ten goede aan deze doelgroep die tot twee keer modaal verdient.

### Volgordebepaling/woningnet

De regionale woonruimteverdeling speelt een belangrijke rol. Steeds meer wordt gerealiseerd dat het huidige systeem van woonduur en het inleveren daarvan bij het betrekken van een nieuwe woning de doorstroming fors belemmerd. Regionaal wordt daarom nagedacht over alternatieve systemen die beogen de verhuisketen op gang te brengen, de doorstroming te bevorderen, weigeringen terug te dringen en actief zoekgedrag te bevorderen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar het meenemen van woonduur bij verhuizing, het aanstellen van een doorstroom makelaar en het combineren van woonduur en inschrijfduur van meerdere personen.

### Studenten

De gemeenteraad heeft in april 2007 een Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting vastgesteld. Amsterdam heeft afspraken gemaakt met corporaties over het beschikbaar komen van voldoende betaalbare woningen voor studenten door middel van nieuwbouw, verbouw of voorrang op de woningmarkt voor bepaalde woningen. Daarnaast gaan partijen verder met het aanbieden van specifieke woningen voor studenten, met campuscontracten.

Er komen naar verwachting tot 2011 10.000 woningen per jaar beschikbaar in de kernvoorraad met een huurprijs tot € 384. Dit zijn vooral kleinere en oudere woningen uiteraard zeer geschikt voor studenten.

Bij het labelen van woningen voor studenten wordt een deel van de woningvoorraad exclusief gereserveerd voor deze groep. Met de studentenhuisvesters is afgesproken dat de tot 2011 800 woningen mogen worden gelabeld. Daarnaast komen tot 2011 naar verwachting 1000 eenheden extra beschikbaar door tijdelijke verhuur, vooruitlopend op een stadsvernieuwingsaanpak. Via campuscontracten (huurcontracten gebaseerd op de studieduur) blijven deze woningen beschikbaar als studentenwoningen.

## Jongeren

Het college heeft een Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting opgesteld. Ambitie daarin is het realiseren van 4800 woonplekken voor jongeren in de periode tot 2010. Deze plekken zijn nodig voor de demografische groei van jongeren en voor de huisvesting van het aantal te krap wonende jongeren (over het algemeen jongeren in grote gezinnen). De focus van het uitvoeringsplan ligt vooral op Nieuw West. In samenwerking met corporaties, marktpartijen en de kantorenloods worden zowel woningen in de tijdelijke verhuur als (semi)permanente woonplekken gecreëerd. Daarbij gaat het onder meer om tijdelijke verhuur van sloopwoningen, het plaatsen van containerwoningen, nieuwbouw en het omzetten van sloopplannen in behoud, bv. van portieketageflats. Daarnaast zijn de 10.000 woningen die per jaar beschikbaar komen met een huurprijs tot 394 natuurlijk ook zeer geschikt voor jongeren. In Bouwen aan de Stad is afgesproken dat corporaties de komende vier jaar 800 woningen gaan labelen voor jongeren. De gemeente zal het Convenant Woonruimtebemiddeling aanpassen om het labelen voor jongeren mogelijk te maken.

## MGE

Maatschappelijk Gebonden Eigendom betekent dat de woning door een corporatie wordt verkocht met een terugkoopregeling gecombineerd met een forse korting op de marktwaarde. Door die korting wordt een MGE-woning beter bereikbaar voor (lage) middeninkomens. Als de koper de woning wil verkopen moet hij deze aan de corporatie terug verkopen. De eventuele winst wordt gedeeld door verkoper en corporatie. In de Beleidsovereenkomst wordt uitgegaan van tenminste 500 MGE woningen tot 2011. De sociale huurwoningen die corporaties verkopen onder voorwaarden zoals MGE, tellen niet mee in het Convenant Verkoop met afspraken over het totaal aantal te verkopen woningen. Dat kan voor corporaties een stimulans zijn. Hiermee biedt de Gemeente een stimulans en hopen we dat daarmee de MGE woningen er komen.

Corporaties bieden sociale huurwoningen via verschillende regelingen met korting te koop aan de zittende bewoners aan (met Koopgarant, met korting tot 10%, met een prijs VON of via gedeeld eigendom). Uit onderzoek uit 2005 blijkt dat deze woningen met name bij starters op de woningmarkt terecht komen<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Amsterdamse Koopwoningen voor gevarieerde markt. Dienst Wonen 2005

## Startersleningen

De komende jaren zal Amsterdam startersleningen uitgeven. Er is geld voor maximaal 1.200 leningen voor de huishoudens met een inkomen tot twee maal modaal die een (ver)nieuwbouwwoning met een hypotheek van maximaal € 265.000 willen kopen in Amsterdam. Voorwaarde is dat deze huishoudens een goedkope huurwoning achterlaten binnen Amsterdam. Dit komt de doorstroming ten goede en maakt voor de onderkant van de markt weer huurwoningen beschikbaar.

## Pilot gereguleerd eigendom

Amsterdam start een pilot voor een vorm van kopen met korting onder de noemer: gereguleerd eigendom. We zijn op zoek naar een plek in de stad waar men 100 woningen wil gaan ontwikkelen met een marktprijs van € 200.000 tot € 230.000 die met een fikse korting voor € 150.000-185.000 euro verkocht gaan worden. Bij verkoop van de woning binnen de eerste 15 jaar verkoopt de eigenaar de woning terug aan de ontwikkelaar. De verkoper krijgt 50% van de waardeverhoging. De rest blijft in bij de ontwikkelaar en wordt opnieuw als korting gegeven bij de verkoop aan een nieuwe koper. Ook hier is de Gemeente benieuwd of de geboden stimulans tot de uitvoering van het beleid resulteert.

---

## Verdelen: nieuw beleid

---



## Zorgwoningen

Om bewoners te stimuleren naar een geschikte zorgwoning te verhuizen zonder verlies van hun sociale netwerk wordt onderzocht om bij de toewijzing van vrijkomende zorgwoningen mensen uit de buurt voorrang te geven. Daarnaast zullen meer mogelijkheden geboden worden voor groepswonen van ouderen. De mogelijkheden en wensen worden onderzocht voor vormen van gezamenlijk wonen voor allochtone ouderen die graag in een bekende, veilige sfeer bij elkaar willen wonen. Bij de oplevering van geclusterde woningen kunnen deze aan groepen worden toegewezen. Bij het vrijkomen van afzonderlijke woningen gelden echter de normale toewijzingsregels.

## Woonlastenondersteuning

In de Beleidsvereenkomst is het voornemen vastgelegd om de Woonlastenregulering uit te breiden. Amsterdam vindt het namelijk van groot belang dat huishoudens niet in de knel komen door te hoge woonlasten. Voor de lagere inkomens is er de Woonregulering vooral gericht op het tegengaan van de armoedeval. Het is daarmee een essentiële aanvulling op de huursubsidie en moet dus behouden blijven. Daarnaast zijn er nog een aantal andere regelingen om de betaalbaarheid van het wonen te garanderen:

- een gematigd beleid voor de gemeentelijke lasten;
- een woonlastenregeling voor die huishoudens die recht hebben op kwijtschelding van de gemeentelijke lasten;
- specifiek armoedebeleid als vangnet voor die huishoudens die echt in de knel komen.

### **Emancipatiehypotheek**

Ongeveer 90% van de woningen in Amsterdam is in erfpacht uitgegeven. De eigenaren kopen de grond onder de woning niet, maar pachten die van de gemeente Amsterdam. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om bij nieuwbouw van middensegmentwoningen minder draagkrachtige kopers korting op de grond te geven. De koper betaalt dan bijvoorbeeld in het eerste jaar slechts 10% van de erfpachtcanon. Dit percentage loopt op tot de koper na verloop van tijd de volledige erfpachtcanon betaalt. Een nieuwbouwwoning van € 200.000 met een grondwaarde van € 50.000 kan zo worden gekocht met een hypotheek van € 150.000. Dit is een variant op maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) waarbij de koper die niet in staat is om direct de commerciële waarde van een woning te betalen, door een korting, toch de mogelijkheid te geven een woning te kopen. Deze woning is dan in gedeeld eigendom van de koper en van de gemeente die de grond als een soort onderpand in eigendom heeft.

### **Experimenten**

Om de kansen van bepaalde groepen op de woningmarkt te vergroten is er in het verleden succes geboekt met het uitvoeren van experimenten die innovatieve ideeën aan de werkelijkheid toetsen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het al in gang gezette experiment van loting, of het SEV-experiment met inkomensafhankelijke huren en periodieke inkomenstoets. In het laatste geval wordt de subsidiëring meer subject- en minder objectgericht. Ook past dit in een gebiedsgerichte benadering. Zo'n soort nieuwe systematiek bevordert de doorstroming terwijl de sociale voorraad – ook in de 'betere' wijken – minstens zo toegankelijk blijft voor de doelgroep waarvoor ze eigenlijk bedoeld is.

### **Van ambities naar kosten**

Het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat om de woningmarkt te sturen heeft uiteraard een prijskaartje. De kosten van het woonbeleid hebben zich evenwel de laatste jaren steeds meer beperkt. De verantwoordelijkheid van de uitvoering van het woonbeleid wordt immers steeds meer bij de bouwende partijen gelegd zonder substantiële financiële ondersteuning van de overheid. Ook al heeft de Gemeente dus minder kosten aan het woonbeleid in de vorm van subsidies, bepaalde keuzes die in de woonvisie worden gemaakt hebben wel degelijk een prijskaartje of een dempende werking op de grondopbrengsten. Hieronder geven we een niet uitputtend

en globaal inzicht in de meest in het oog springende kosten. Voor de meeste maatregelen geldt dat dit al onderdeel is van bestaand beleid en daarmee al een financiële dekking kent. De nieuwe maatregelen zijn over het algemeen voor de Gemeente kosten neutraal. De kosten voor de woonlastenregeling en de emancipatiehypothek worden hieronder toegelicht.

De starterslening kost in totaal € 4,5 miljoen, het jaarlijks woonlastenfonds kost € 3 miljoen en is gedekt in de begroting, er is in totaal € 2 miljoen beschikbaar voor de wijksteunpunten wonen, € 800.000 voor de huurteams, € 1,3 miljoen voor het ASW en € 500.000 voor de Huurdersvereniging Amsterdam. De emancipatiehypothek voor 200 woningen in tien jaar kost maximaal € 900.000 en wordt via de erfpachtstelsel verrekend.

In kortingen op grondprijzen, zoals bij sociale huurwoningen maar ook de MGE woningen, voorziet het systeem van het vereveningsfonds dat los staat van de jaarlijkse begroting. Hierin gelden meeropbrengsten van positieve projecten als bron voor negatieve projecten c.q. projecten met minderopbrengsten. De minderopbrengsten voor 1.500 sociale huurwoningen per jaar zijn jaarlijks € 60.000.000. 500 MGE's kosten naar verwachting € 20.000.000,- Voorts kost de grondproductie – dus het bouwrijp opleveren van grond – steeds meer geld. Dat heeft vooral te maken met de steeds schaarser wordende bouwlocaties en de wens om vooral binnenstedelijk op bijvoorbeeld voormalige industrieterreinen (Overhoeks, Zuidelijke Y-oevers) of op nieuw land zoals IJburg te bouwen. Voor het bekostigen van dit soort vaak negatieve plannen zijn positieve plannen noodzakelijk. In de huidige kieskeurige markt betekent dat weloverwogen kiezen voor specifieke woningbouwprogramma's per gebied. De tijd dat alles overal gebouwd kon worden is voorbij. Huidige plannen met een mismatch tussen geografische ligging en marktpotentie kosten geld om afgezet te worden in plaats van dat ze geld opleveren. Een dip in de woningmarkt zal de opbrengsten verkleinen en daarmee de mogelijkheid van woningbouw op functie veranderingslocaties beperken.

Tabel 4.2 verhouding ambities en maatregelen

	Emancipatie stad	Ongedeelde stad	Betaalbare stad	Vernieuwde stad	Top stad	Zorgzame stad	Duurzame stad
<b>I Toevoegen</b>							
Nieuwbouw sociaal							
Sociaal programma per locatie							
Nieuwbouw middensegment							
Nieuwbouw duurdere segment							
Sociale woningbouw in de regio							
Beleid wonen en zorg							
Maatschappelijke opvang kantoren voor jongeren							
Short stay							
Duurzaam bouwen							
Particulier opdrachtgeverschap							
<b>II Verschuiven</b>							
Splitsen							
Verkoop sociale huurwoningen							
<b>III Verbeteren</b>							
Renovatie							
Achterstallig onderhoud							
Grotere woningen							
Wijkaanpak							
Woonmilieus							
Duurzaam bouwen/energiebesparing							
Seniorenwoningen							
Hergebruik bestaande bouw voor zorg							
<b>IV Verdelen</b>							
Grote gezinnen							
Herhuisvesting							
Broedplaatsen							
Handhaving							
Koopsubsidie							
Beroepsgroepenregeling							
Aanbiedingsafspraken							
Volgordebepaling							
Studenten							
Jongeren							
MGE							
Startersleningen							
Pilot gereguleerd eigendom							
Zorgwoningen							
Experimenten							
Woonlastenregeling							
Emancipatiehypotheek							



## Verkenning van de gebieden

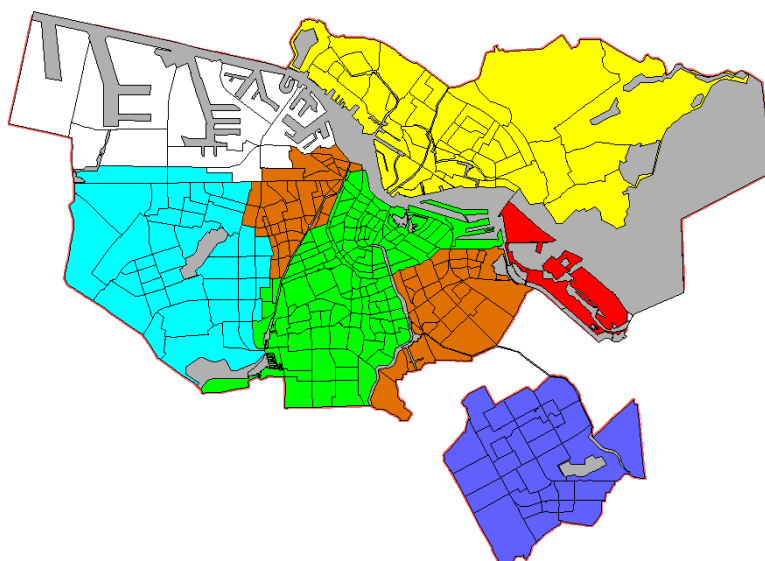


## 5. Verkenning van de gebieden

Uit de vele gesprekken die in het voortraject van deze woonvisie zijn gehouden blijkt dat het onmogelijk is om de ambities voor het wonen als generiek beleid over de stad te leggen. Sommige lenen zich daar wel voor zoals duurzaamheid en het functioneren van de woningmarkt. Voor andere geldt dat gebieden en doelgroepen zo van elkaar verschillen dat deze een eigen behandeling verdienen. In deze woonvisie gaan we nu dan ook toe naar een uitwerking van het woonbeleid voor zes gebieden in de stad. De keuze van deze gebieden hangt wel samen met de drie marktdrukgebieden van Bouwen aan de Stad, maar gaat verder. Bos & Lommer en de Indische Buurt hebben we op grond van de kenmerken van de woningvoorraad en de potentie tot ontwikkeling gevoegd bij de overige stadsdelen in de 19e eeuwse ring en gordel '20 en '40. Zuidoost, Noord en Nieuw West behandelen we elk afzonderlijk, gezien de verschillende kenmerken, geschiedenis en positie op de regionale woningmarkt. IJburg en Zeeburgereiland zijn de nieuwe ontwikkelingsgebieden van de stad en nemen we daarom apart.

De gebieden zijn:

1. Centraal stedelijke zone (Centrum, Oostelijk Havengebied, Oud-Zuid, Zuideramstel, Oud-West)
2. 19e eeuwse ring en gordel '20-'40 (de stadsdelen Bos en Lommer, de Baarsjes, Westerpark, Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg excl. IJburg-Zeeburgereiland)
3. Nieuw West (stadsdelen Osdorp, Slotervaart/Overtoomse veld, Geuzenveld/Slotermeer)
4. Amsterdam-Noord
5. Amsterdam Zuidoost
6. IJburg en Zeeburgereiland



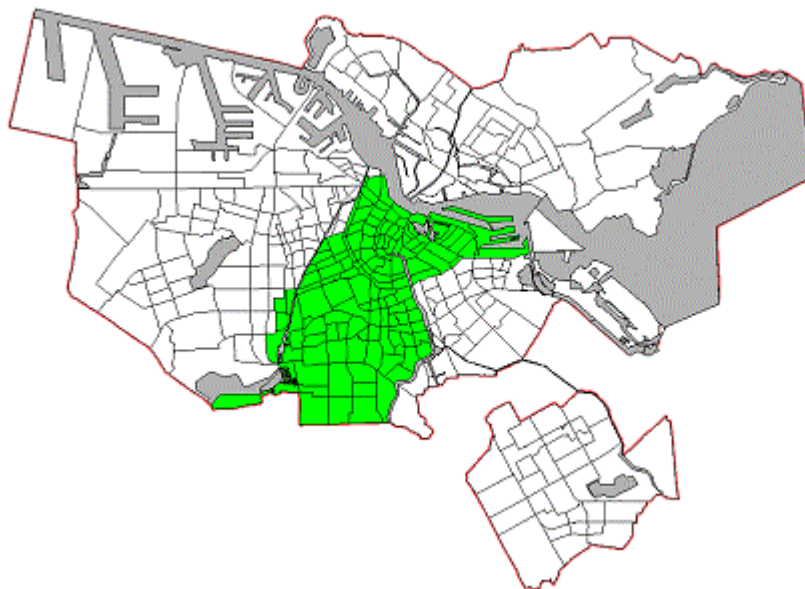
Per gebied geven we eerst een aantal cijfers. De doorberekeningen in de cijfers zijn gebaseerd op de uitvoering van bestaand beleid en afspraken in "Bouwen aan de Stad". Daarbij is rekening gehouden met de afspraken over sloop en nieuwbouw naar gebied, maar verder gaat het om een generieke vertaling van centraal stedelijke afspraken naar de diverse gebieden. We willen hier benadrukken dat dit schattingen zijn, die vooral afhankelijk zijn van de voortgang van de nieuwbouw.

Vervolgens geven we een schets van het specifieke profiel van dat deel van de stad en benoemen we per gebied een aantal kansen en bedreigingen voor de komende jaren op het gebied van het wonen. Daarna leggen we de ambitiemeetlat ernaast en stellen we voor elke ambitie de prioriteiten voor dat gebied. De kansen en bedreigingen zijn besproken in workshops tijdens de woonvisieconferentie op 31 mei 2007. Vertegenwoordigers van vele partijen die op die dag aanwezig waren hebben met elkaar de prioriteiten voor de afzonderlijke gebieden benoemd.

In de conclusies bij elk gebied geven we de speerpunten aan waar Amsterdam in dat gebied de komende jaren aan wil werken. Daarbij maken we keuzes op welke doelgroepen het beleid zich voornamelijk zal richten. Deze groepen zijn niet noodzakelijk gelijk aan de doelgroepen die we voor de stad als geheel hebben aangewezen (lage en middeninkomens, jongeren en studenten, grote gezinnen en ouderen). De doelgroepen voor de gebieden benoemen we specifieker. Amsterdam gaat in geen enkele gebied groepen uitsluiten, maar de accenten voor nieuwe ontwikkelingen, in aanvulling op het bestaande aanbod, zullen wel verschillend worden per gebied. Dat heeft te maken met de knelpunten en mogelijkheden van een bepaald gebied. Dit wil nog niet direct zeggen dat de gemeente zelf gaat investeren in die groepen, maar wel dat er in onze visie meer ruimte geboden moet worden voor een bepaalde groep. Dat kan ook gebeuren door marktpartijen meer mogelijkheden te geven om dat woningaanbod te realiseren. De concrete uitwerking van het beleid ligt verder bij de stadsdelen.

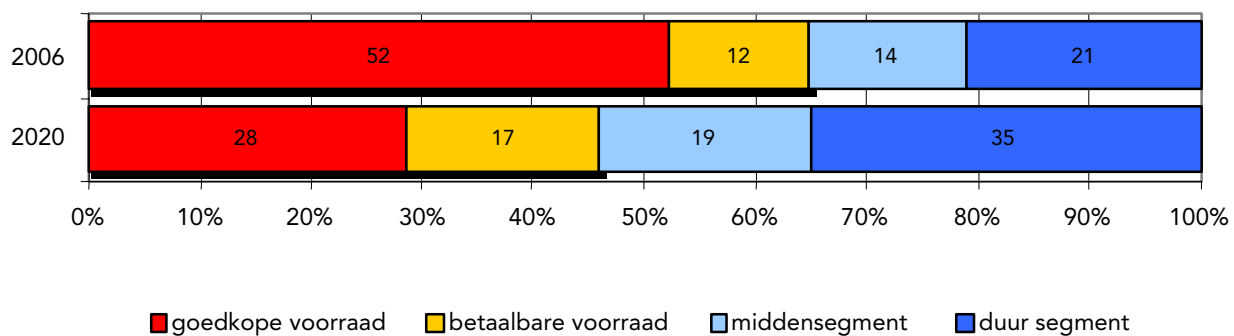
## Gebied 1: Centraal stedelijke zone

Stadsdelen : Centrum, Oostelijk Havengebied, Oud-Zuid, Oud-West, Zuideramstel



### Centraal stedelijke zone in cijfers

Woningvoorraad 2006 en prognose 2020



Prognose leeftijdsklassen in centraal stedelijke zone

	2007		2030	
0-17	35.049	13,5	27.939	10,9
18-24	22.103	8,5	22.307	8,7
25-34	56.709	21,8	58.414	22,7
35-49	70.235	27,0	55.124	21,5
50-64	47.619	18,3	49.031	19,1
65 e.o.	28.506	11,0	44.025	17,1
<b>totaal</b>	<b>260.221</b>	<b>100,0</b>	<b>256.840</b>	<b>100,0</b>

Prognose huishoudtypen in centraal stedelijke zone

	2007	2030
alleenstaand	61,2	66,7
paar zonder kinderen	20,1	18,7
paar met kinderen	10,6	8,2
eenoudergezin	6,9	5,3
overig	1,2	1,1
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Prognose herkomstgroeperingen in in centraal stedelijke zone

	2007	2030
Surinamers	4,1	2,9
Antillianen	0,9	1,0
Turken	1,5	1,7
Marokkanen	3,0	2,7
overig niet-westerse allochtonen	6,8	11,7
<b>totaal niet-westerse allochtonen</b>	<b>16,3</b>	<b>20,1</b>
westerse allochtonen	20,2	23,0
autochtonen	63,5	56,9
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Schets

Het Centrum met het aanliggende Amsterdam Zuid, Zuideramstel, Oud-West en het Oostelijk Havengebied vormen samen de Centraal stedelijke zone van Amsterdam. Ze worden ook wel eens de Gouden Band of de Witte Wig genoemd. Dit woongebied heeft duidelijk de wind mee. De vraag naar stedelijk wonen is enorm en door de unieke kwaliteiten van het Centrum en de aangrenzende gebieden heeft dit gebied weinig concurrentie in de regio. Het centrumgebied is zich langzaam aan het uitbreiden. Van

grachtengordel en het "echte" Oud-Zuid naar de Pijp, Oud-West en het Oostelijke Havengebied. Deze beweging is nog lang niet stilgezet en lijkt zich de komende jaren als een olievlek te gaan verspreiden naar alle aangrenzende stadsdelen binnen de ring A10 en naar de IJ-oeveren in Noord.

De centraal stedelijke zone van Amsterdam is van de zes onderscheiden gebieden verreweg het meest omvangrijk in aantal woningen en inwoners. Ruim 38% van alle woningen in de stad staat in dit gebied, en 35% van alle Amsterdammers woont er. Vergeleken met de rest van Amsterdam vallen een aantal zaken op:

- In dit deel van de stad wonen meer alleenstaanden: 61% (stad 54%).
- Het aantal huishoudens met kinderen is lager dan gemiddeld in de stad: 18% (stad: 25%)
- Het aandeel niet-westerse allochtonen is lager dan elders in de stad, het aantal westerse allochtonen is hier met 20% veruit het hoogst van de hele stad,
- De hoeveelheid corporatiewoningen is relatief klein (36%), maar de voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen is omvangrijk (64%).

De centraal stedelijke zone kent nog altijd een zekere menging van sociaal economische groepen. Die is te danken aan het aanzienlijke aandeel goedkope woningen, zowel corporatiewoningen als particuliere huurwoningen. Die woningen worden vaak bewoond door mensen van Nederlandse komaf of door westerse buitenlanders. Dat heeft te maken met de kleine oppervlakte, waardoor gezinnen (in Amsterdam vaak van allochtone afkomst) er in vrij geringe mate zijn te vinden.

Binnen de centraal stedelijke zone zijn verschillende gebieden te onderscheiden, die zich kenmerken door stedelijk wonen, een hoge dichtheid aan voorzieningen en cultureel aanbod, een menging van wonen, werken en toerisme. Over het geheel genomen is er een hoge bebouwingsdichtheid en een grote menging van functies, waarvan niet alleen bewoners en ondernemers van Amsterdam, maar ook bezoekers uit binnen- en buitenland gebruik maken. Er zijn ook verschillen, zoals de nieuwbouw aan de zuidelijke IJ-oever en in het Oostelijk Havengebied, het echte centrum met zijn historische bebouwing binnen de Singelgracht en de het uitdijende centrum met in het midden de sjeke Vondelpark-Concertgebouwuurt en Apollobuurt richting Zuidas, en aan beide kanten daarvan de veel meer multiculturele Pijp en Oud-West. Meer zuidelijk liggen de Rivierenbuurt, de Zuidas, en Buitenveldert.

Het gedeelte van dit gebied dat men het echte 'Zuid' noemt, pak weg de Vondelparkbuurt en het Museumkwartier, is uniek omdat het sinds de bouw aan het einde van de negentiende eeuw eigenlijk nooit periodes van slapthe heeft meegemaakt. In de mooi uitgevoerde herenhuizen werd rijk steeds opgevolgd door rijk. Downgrading heeft hier niet plaatsgevonden. Dat is in het verleden wel gebeurd met delen van het oude centrum binnen de Singelgracht. In de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw hadden de Jordaan en de Nieuwmarkt het moeilijk door verkrotting en leegstand. Dat is alweer lang geleden.

Het centrum is tegenwoordig een gewild woon- en werkmilieu en -naast Schiphol en de Zuidas- een knooppunt van internationale betekenis. Bovendien is het centrum het visitekaartje van Amsterdam. Jaarlijks komen er 5 miljoen toeristen en 6 miljoen dagbezoekers. De combinatie van wonen, werken, winkelen en uitgaan in een historische setting maakt het centrum zeer aantrekkelijk. Niet alleen voor bezoekers, maar ook als werkplek voor kenniswerkers en de creatieve sector, waarvoor face to face contacten belangrijk zijn.

Er is een hoge en gemengde concentratie van kunstinstellingen, horeca, media- en entertainmentbedrijven en creatieve zakelijke dienstverleners. Hier wonen ook bij uitstek mensen die een hoogstedelijk woonmilieu met een ruime keus aan ontmoetingsplekken waarderen.

De Pijp en Oud-West kenmerken zich door een hoge bebouwingsdichtheid en veel kleine woningen. De wijken zijn populair bij starters en alleenstaanden door de nabijheid van het centrum en het grote aanbod aan horeca, cultuur en winkeltjes.

Zuideramstel, met name Buitenveldert, neemt een afzonderlijke plaats in het gebied in. Buitenveldert heeft niet zozeer de sfeer, de voorzieningen en het woonmilieu van het centrum, maar is wel populair op de woningmarkt en kent daarmee hoge huizenprijzen. In Buitenveldert wonen relatief veel senioren en veel mensen uit westerse landen voor tijdelijk verblijf. Ook staat hier de Vrije Universiteit, die van de ontwikkeling van de Zuidas gebruik gaat maken door het VU-gebied te transformeren tot een moderne studentenwijk, een 'levend kenniskwartier van de Zuidas' met studentenhuysvesting, winkels, cafés en culturele voorzieningen.

### **Kansen en bedreigingen**

De centraal stedelijke zone vormt het sociaal-economisch-cultureel centrum van de Amsterdamse regio. De stijging van de marktwaarde en de vastgoedprijzen zijn hier bovengemiddeld hoog en voor huurwoningen moet men veel woonduurjaren hebben opgebouwd, dit lijkt met de ontwikkeling naar een metropool alleen maar sterker te worden. Met de bouw van de Zuidas krijgt ook Zuid steeds meer de functie van het stadscentrum. En de Pijp wordt langzamerhand een tweede uitgaanscentrum. Deze ontwikkelingen vormen tegelijkertijd ook een bedreiging voor starters en middengroepen. Het probleem van de gebieden met hoge marktdruk is momenteel dat er steeds minder ruimte is voor de middengroepen. Woningen worden verhuurd in het sociale segment óf ze zijn meteen duur in de koop of huur.

In de doorrekening van de afspraken uit Bouwen aan de Stad zien we het middensegment en hogere segment toenemen ten koste van de goedkope en betaalbare voorraad, maar in 2020 zal naar schatting toch nog altijd zo'n 45% van de woningvoorraad tot het betaalbare woningmarktsegment behoren.

De vergrijzing is hier de komende jaren groter dan elders in de stad. Het lijkt er op dat een groot deel van de nieuwe stedelingen die in de jaren tachtig en negentig een plaatsje verwierven in het populairder wordende Centrum daar ook niet meer weg willen. Een goed teken, want het bewijst het succes van het gebied, maar tegelijkertijd

ondermijnt het de flexibiliteit en de doorstroming op de woningmarkt. Ook veranderen hiermee de wensen en eisen aan de woonomgeving.

De beperkte mogelijkheden voor huisvesting van alle mensen die graag in dit metropolitane gebied wonen is niet alleen een probleem. Het is een zegen voor de buurten in de directe omgeving, in gebied 2, zoals Oost, De Baarsjes, en de Indische Buurt. Deze stadsdelen profiteren direct van de groep minder-draagkrachtigen met interesse in de stedelijkheid van de oude wijken.

## Ambities voor het wonen in de centraal stedelijke zone

### ***Emancipatiestad***

De marktdruk in dit gebied is hoog. Er zijn vrij veel kleine woningen. Dat is een kracht, want daarmee zijn deze nog redelijk betaalbaar voor starters en mensen met lage inkomens. Voor de vitaliteit van het gebied is ruimte nodig voor jonge starters. Dat kan door een groot deel van de bestaande, oude en kleine woningen te behouden. Het faciliteren van de emancipatie van bewoners vraagt in deze buurten om doorstromingsmogelijkheden voor mensen die inmiddels een hoger inkomen hebben en opteren voor een grotere en/of betere woning. Dat hoeft niet altijd binnen het gebied zelf te gebeuren, maar vraagt wel om stedelijke woonmilieus op locaties redelijk in de buurt van het centrum, zoals elders binnen de ring, het Oostelijk Havengebied, maar ook Noord (de IJ-oever) en IJburg.

Behoud groot  
deel kleine oude  
woningen

### ***Ongedeelde stad en betaalbare stad***

In het rijke hart van Parijs en Londen valt er weinig te emanciperen, want je komt er gewoon niet tussen. In Amsterdam willen we dit niet als gegeven accepteren. De gemengdheid van de stad is de kracht van Amsterdam en die willen we ook als metropool behouden. In centrumlocaties moet ruimte blijven voor instroom van starters en voor mensen met lage inkomens. Daarom garanderen de Amsterdamse corporaties ook in de centraal stedelijke zone via de aanbiedingsafspraken dat 85% van de vrijkomende woningen betaalbaar blijft. De gemeente wil hier de aanwezige betaalbare voorraad zoveel mogelijk beschermen. Daarom stellen we harde eisen aan het splitsingsbeleid. De inzet van de gemeente is om ook de verkoop van corporatiewoningen in dit gebied te beperken.

Behoud van  
gemengdheid

Het probleem van de gebieden met hoge marktdruk is momenteel dat er steeds minder ruimte is voor de middengroepen. Woningen worden verhuurd in het sociale segment óf ze zijn meteen duur in de koop of huur. Er zal daarom meer aanbod in het middensegment gecreëerd moeten worden. Met name de gezinnen met een middeninkomen zijn niet in staat een geschikte woning te vinden in de centraal stedelijke zone. Dit vraagt om woningen met zekere oppervlakte, betaalbaar en in het middensegment, en om voorzieningen in de buurt. Dat is vanwege de hoge marktdruk in de centraal stedelijke zone vrijwel niet te realiseren, misschien op Buitenveldert na. Het uitgangspunt wordt daarom bouwen voor stedelijk georiënteerde gezinnen met een

Creëer aanbod  
middensegment

Hoogstedelijke  
woonmilieu is  
uitgangspunt

hoger inkomen, gezinnen met een middeninkomen kunnen terecht in de zone rond de centraal stedelijke zone: de 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en gordel '20-'40.

Bestrijding  
illegale hotels en  
woonfraude

De grote druk op de woningmarkt leidt in de centraal stedelijke zone tot onrechtmatige bewoning en ongewenst verhuurgedrag. De acties van Bureau Zoeklicht gaan door, evenals acties tegen illegale woonbemiddelingsbureaus. De Wijksteunpunten Wonen en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zijn belangrijk in de signalering en bestrijding van intimidatie van huurders.

Creëer en  
behoud oases in  
de stad

### ***Vernieuwde stad***

De ruimte in dit deel van de stad wordt intensief gebruikt voor werken, wonen, toerisme en recreatie. Voor een prettig woonklimaat is een goed beheer van de openbare ruimte noodzakelijk. Daarnaast vraagt juist het centrumstedelijke gebied om een hoge kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Creëer en behoud oases in de stad, zodat bewoners plekken hebben om buiten te vertoeven, elkaar te ontmoeten en rust te vinden in de drukte van de metropool.

In de centraal stedelijke zone is de woningvoorraad oud, maar grotendeels in redelijk tot goede staat. Vanwege de kwaliteiten van de oude wijken en het centrum zal hier vrijwel geen sprake zijn van sloop. Investerings in bestaande woningen zijn dan ook van groot belang voor het behoud van de kwaliteit van de stad. Dit zal grotendeels pandsgewijs of complexgewijs plaatsvinden, door particulier initiatief. Waar mogelijk kan dit leiden tot differentiatie van het type woningen, bijvoorbeeld door samenvoegen of het toevoegen van nultredenwoningen.

Locaties  
benutten voor  
topsegment

### ***Top stad***

Juist in dit gebied liggen kansen voor het creëren van hoogwaardige stedelijke woonmilieus voor mensen met hogere inkomens. Het gebied voorziet daar al in, zowel in marktontwikkeling als met een deel van de huidige voorraad. Voor de nieuwbouw is het van belang om de mogelijkheden van de diverse locaties goed te benutten. Er is ruimte voor de bouw van woningen in het midden- en hoger segment.

Om het gebied deels te ontlasten van de hoge druk is het van belang dat in relatieve nabijheid van de centraal stedelijke zone ook voldoende hoogwaardige woonmilieus ontwikkeld worden, zoals op de noordelijke IJ-oeveren.

Voor de creatieve klasse, studenten en de mensen die starten op de woningmarkt bieden de aanbodingsafspraken mogelijkheden om in het gebied te komen wonen.

Meer  
mogelijkheden  
shortstay

Juist in de centraal stedelijke zone is de vraag naar tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers het grootst. Amsterdam wil dan ook vooral in dit gebied de mogelijkheden verbeteren voor short-stay (kort verblijf). Hierbij gaat het om de tijdelijke huisvesting van (meestal buitenlandse) werknemers voor een periode tot 6 maanden.

Toevoegen  
ouderenwoningen  
in nieuwbouw en  
bestaande bouw

### ***Zorgzame stad***

In heel dit gebied is er veel behoefte aan geschikte ouderenwoningen en zorgvoorzieningen. Veel mensen blijven in hun eigen ongeschikte woning tot het echt

niet anders kan. Door een aantrekkelijk aanbod voor wat jongere senioren te creëren komt er meer doorstroming uit andere woningen en hebben ouderen meer mogelijkheden om in hun eigen omgeving te blijven wonen. Er zijn weinig nieuwbouwlocaties meer te vinden in dit gebied. De opgave is dan ook om complex- of pandgewijs bestaande woningen geschikt te maken voor senioren en om in de nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk aanpasbaar te bouwen, zowel in de dure als in de sociale sector.

Veel senioren hebben wel een toegankelijke woning nodig, maar zijn niet direct aangewezen op volledig aangepaste of aanpasbare woningen. Een woning die volgens de normen van Woonkeur gebouwd wordt, is in de centraal stedelijke zone al snel te duur, met name door de benodigde oppervlakte. Amsterdam wil daarom werken aan aangepaste afspraken voor geschikte seniorenwoningen in de centraal stedelijke zone. Daarmee wordt de realisatie van meer van deze woningen in de centraal stedelijke zone haalbaar.

### **Conclusies**

De centraal stedelijke zone vormt het centrum van de hele Metropool Amsterdam. Veel mensen willen juist hier wonen, de dichtheid van bebouwing, voorzieningen en activiteiten is er heel hoog. Er is in dit gebied veel aanbod voor lage inkomens en het is van belang om een groot deel daarvan te behouden. In het woonbeleid voor de centraal stedelijke zone sluiten we geen groepen uit, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:

- mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven
- ouderen
- buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen

Door nieuwe mogelijkheden te bieden aan deze groepen, komen er door doorstroming meer woningen beschikbaar voor mensen met lage inkomens, starters en jong talent die zijn aangewezen op de voorraad oude en kleine woningen.

Als we de zeven ambities voor het wonen in Amsterdam uitwerken voor de centraal stedelijke zone, met de bovenstaande groepen in gedachten, dan komen we tot de volgende speerpunten.

### **Speerpunten centraal stedelijke zone:**

- Behoud van groot deel kleine oude woningen
- Behoud van gemengdheid
- Creëer aanbod in het middensegment
- Het hoogstedelijke woonmilieu is uitgangspunt bij nieuwbouw
- Benutten van locaties voor topsegment
- Creëer en behoud oases in de stad
- Toevoegen ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw
- Meer mogelijkheden bieden voor short stay
- Bestrijding illegale hotels en woonfraude

### **Aanpak**

Om dat te bereiken gaan we in de centraal stedelijke zone het volgende doen:

#### **Nieuwbouw:**

- Van betaalbare huurwoningen. Dit hoeft overigens niet in elk project 30% van de woningen te betreffen.
- Van woningen in het middensegment, vooral appartementen.
- Op toplocaties voor het hogere segment.
- Zoveel mogelijk aanpasbare woningen in alle segmenten, zowel huur als koop.

#### **Verbetering van bestaande woningen:**

- Complexgewijze verbetering van bestaande voorraad voor ouderen

#### **Beheer van bestaande woningen:**

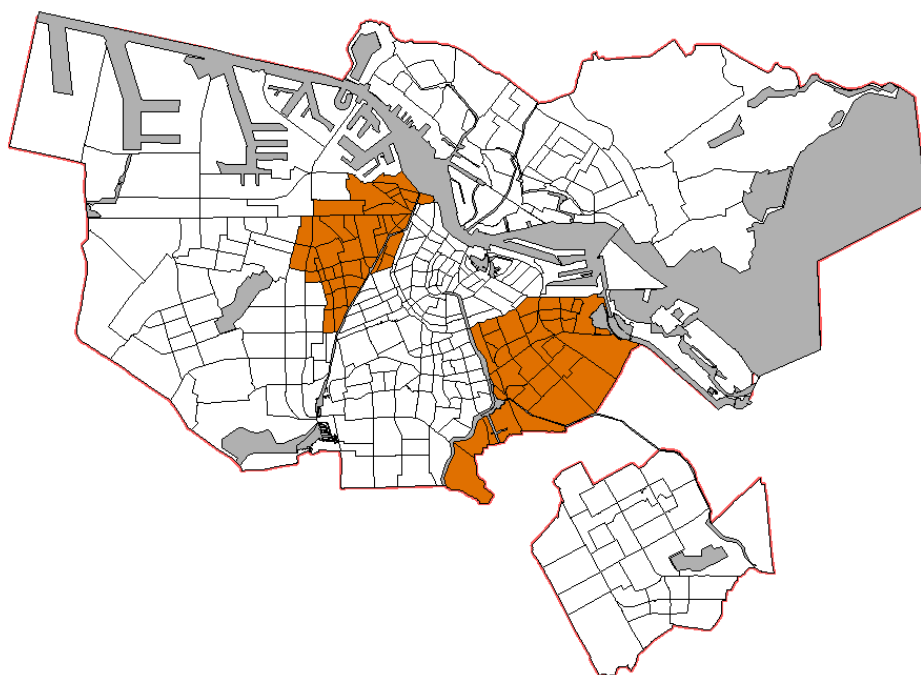
- Groot deel van oude, kleine woningen behouden zodat deze beschikbaar blijven voor starters en kleine huishoudens met lage inkomens

#### **Verdeling van de woningvoorraad**

- doorgaan met de aanbiedingsafspraken met de corporaties: de komende vier jaar komt gegarandeerd 85% van de vrijkomende woningen beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens. De gemeente wil dat in de daaropvolgende jaren voortzetten.
- aanpassing van de huisvestingsverordening en de regels voor woningonttrekking t.b.v. verruiming mogelijkheden short stay ( tot 6 maanden).
- voortzetting en intensivering van acties van Bureau Zoeklicht.

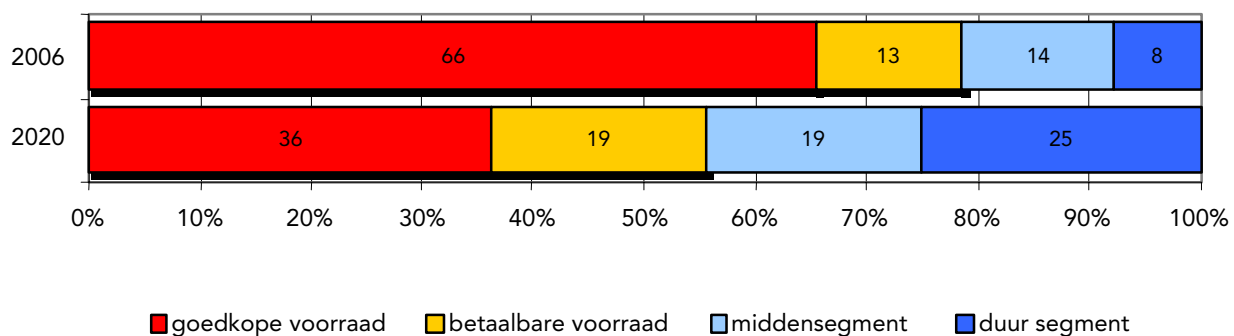
## Gebied 2: 19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40

Stadsdelen: Bos en Lommer, De Baarsjes, Westerpark, Oost-Watergraafsmeer en oud Zeeburg exclusief IJburg-Zeeburgereiland



### 19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40 in cijfers

Woningvoorraad 2006 en prognose 2020



Prognose leeftijdsklassen in 19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40

	2007		2030	
0-17	32451	18,0	29519	16,1
18-24	19653	10,9	18944	10,3
25-34	40089	22,3	41220	22,4
35-49	45368	25,2	41338	22,5
50-64	26814	14,9	29671	16,2
65 e.o.	15691	8,7	23028	12,5
	18006			
<b>totaal</b>	<b>6</b>	<b>100,0</b>	<b>183720</b>	<b>100,0</b>

Prognose huishoudtypen in 19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40

	2007	2030
alleenstaand	59,0	62,6
paar zonder kinderen	18,2	17,7
paar met kinderen	13,4	11,3
eenoudergezin	8,4	7,3
overig	1,1	1,1
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Prognose herkomstgroeperingen in 19<sup>e</sup> eeuwse ring en gordel '20-'40

	2007	2030
Surinamers	7,7	4,5
Antillianen	1,0	1,0
Turken	7,8	5,9
Marokkanen	13,4	12,2
Overig niet-westerse allochtonen	9,1	12,3
Totaal niet-westerse allochtonen	38,9	36,0
westerse allochtonen	13,2	16,1
autochtonen	47,9	47,9
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Schets

De kracht van het Centrumgebied als hoogstedelijk woonmilieu - en de gestage uitbreiding ervan met gebieden als Oud-West, De Pijp en het Oostelijk Havengebied - heeft ook zijn impact op de zones die daar weer omheen liggen. Grofweg gaat het hier om de 'overige' gebieden binnen de Ring/A10 en beneden het IJ: de flanken van de 19<sup>e</sup> eeuwse ring alsmede de gordel '20-'40.

Qua profiel van het type huishoudens lijkt dit gebied enigszins op de centraal stedelijke zone, maar kent wel meer huishoudens met kinderen. Dat hangt voor een groot deel samen met de woningvoorraad.

- het aantal alleenstaanden is hoger dan gemiddeld in de stad: 59% tegenover 54%
- het aantal huishoudens met kinderen is iets lager dan gemiddeld in de stad: 22% in dit gebied tegenover 25% in de hele stad.

In de prognose voor 2030 zien we het profiel toegroeien naar dat van het centrumgebied.

De stadsdelen als Westerpark, Oost-Watergraafsmeer, de Baarsjes, maar ook de Indische Buurt in Zeeburg en Bos & Lommer vertonen inmiddels trends waaruit blijkt dat de armoede afneemt en het welzijn toeneemt. De afname van armoede in de gordel '20-'40 komt deels door de omzet van huur naar koop, maar vooral doordat de armen uit deze woonbuurten kans hebben gezien om binnen de sociale sector een ruimere woning te vinden, vooral in de naoorlogse voorraad buiten de ringweg A10. Binnen de ring is het participatieniveau in werk en onderwijs en daarmee het inkomen inmiddels sterk verbeterd.

Het gebied is overigens zeker niet eenvormig. Met name Bos en Lommer en de Indische buurt zijn gebieden die zich nog niet aan hun eigen haren omhoog zullen trekken. Hier is nog steeds sprake van grote sociaal-economische achterstanden die hier samengaan met etnische segregatie. Westerpark, de Baarsjes, Oost-Watergraafsmeer en andere delen van Zeeburg lijken de vernieuwing meer op eigen kracht aan te kunnen.

Dat het gebied niet eenvormig is komt ook door de aanwezigheid van aanzienlijke buurten uit de jaren tachtig stadsvernieuwing, zoals de Kinkerbuurt, de Borgerbuurt en de Dapperbuurt. Deze buurten krijgen tegenwoordig vaak de kritiek dat ze er zo saai en armoedig uitzien, maar dit zegt minder over deze woonbuurten zelf dan over de buurten die eromheen staan. Het is de remmende voorsprong waar deze buurten last van hebben. De stadsvernieuwing kwam in de meeste gevallen op de plaats van de meest verkrotte stukjes negentiende eeuwse erfenis. De omliggende buurten werden in de economisch sterke jaren negentig vaak met particulier geld omgevormd tot moderne woningen waarvan de negentiende eeuwse buitenkant werd gefacelift. In de huidige opwaardering van de stad binnen de ring zijn de stadsvernieuwingsbuurten vooral belangrijk voor de zo gewenste differentiatie. De kwaliteit van de woningen is nog altijd goed en met wat meer zorg voor de woonomgeving kunnen ze nog jaren mee.

De Watergraafsmeer is gebouwd als tuindorp en heeft dit karakter tot op de dag van vandaag opmerkelijk goed weten te bewaren. Niettemin neemt de druk op de ruimte er sterk toe, niet in de laatste plaats door haar strategische ligging binnen de ring. De wijk is verre van eenduidig. De Linnaeusparkbuurt is een gevestigde hoge statusbuurt met relatief weinig sociaal-maatschappelijke problemen. De Jeruzalembuurt is behoorlijk vergrijsd en heeft een woningvoorraad die niet meer van deze tijd is. Stadsdeel De Baarsjes bevindt zich niet alleen qua ligging maar ook qua upgrading tussen de 19e eeuwse wijken en de tuinsteden in. De woningen zijn er ruimer dan in de 19e eeuwse wijken en de omgeving is groener en minder dicht bebouwd. Dit maakt de

wijk geschikt voor gezinshuishoudens die graag in het centrumstedelijke milieu willen (blijven) wonen. De vroeg 20e eeuwse delen zoals de Krommert zijn al langere tijd in trek bij middeninkomens. De belangstelling voor de Amsterdamse School-buurtten neemt vooral de laatste jaren sterk toe.

### **Kansen en bedreigingen**

Hoewel ook in Bos en Lommer de Indische buurt positieve trends zichtbaar zijn, blijft een actief investeringsbeleid noodzakelijk. De Wijkaanpak zal een bijdrage moeten leveren aan de ontwikkeling van deze buurten.

Tegelijkertijd raakt de verdere ontwikkeling van het hart van de Amsterdamse Metropool meer en meer de overige gebieden binnen de Ring. Het gebied is financieel aantrekkelijk en zeer nabij het Centrum. Ook de 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40 hebben binnen de regio geen gelijke, juist vanwege die nabijheid van het centrum: vanuit de Baarsjes zit je met de fiets in 10 minuten in het hoogstedelijke centrum van de stad. Daarmee neemt de druk op de woningmarkt er zienderogen toe. Prijsstijgingen van woningen zijn het sterkst in juist deze zones van de stad. Het zijn ook deze gebieden waar de moderne, creatieve industrie de grootste groei doormaakt. Nieuwe hoogstedelijke woonvormen zoals lofts, woonwerkwoningen, atelierwoningen, solids enzovoorts kunnen bij uitstek in deze buurten gerealiseerd worden.

Bij uitvoering van de bestaande afspraken zal het midden en hogere segment flink toenemen in dit deel van de stad. Hiermee worden meer mogelijkheden gecreëerd om wooncarrière te maken. Door verkoop zal de betaalbare voorraad afnemen, maar in 2020 toch nog altijd bestaan uit naar schatting 54% van het totale aantal woningen in de 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40.

### **Ambities voor het wonen in de 19e eeuwse ring en gordel '20-'40**

#### ***Emancipatiestad***

De vooroorlogse wijken binnen de ring vormen een onmisbare schakel in de stad voor de binnenkomst en emancipatie van nieuwkomers, kansarmen en etnische minderheden. Door de betaalbare en vaak kleine woningen is er ruimte voor instroom van jonge starters en studenten. Aan de voorwaarde voor een volgende stap in de wooncarrière wordt al wel gewerkt (opknappen, samenvoegen, etc.). Delen van de van de 19<sup>e</sup> eeuwse ring en de gordel '20-'40 – bijvoorbeeld Bos en Lommer - kunnen een belangrijke rol spelen in het aanbod voor stedelijke georiënteerde gezinnen. Dat vraagt wel om extra investeringen in kwaliteit.

#### ***Ongedeelde stad en betaalbare stad***

Vooralsnog zijn het deze delen van de stad waar het ideaal van de ongedeelde stad het dichtst wordt benaderd. Dit betreft zowel de mix naar inkomen, als die naar huishoudensamenstelling en etniciteit. De opgave is nu om de marktontwikkeling niet te laten doorschieten. Dat kan door een sociale voorraad van voldoende omvang te behouden, ook omdat er een grote groep lage (midden)inkomens is die blijvend op de sociale voorraad is aangewezen. Daarnaast is er ruimte voor het toevoegen van kwaliteit

Omvangrijke  
voorraad  
betaalbare  
woningen

behoud  
allochtone  
middenklasse

op kansrijke locaties. Tot slot is het van belang om ook voor de allochtone middenklasse een aantrekkelijk woningaanbod te hebben, om de gemengdheid van deze wijken te behouden.

verkoop  
huurwoningen,  
nieuwbouw en  
differentiatie

### **Vernieuwde stad**

Meer en meer wordt herkend en erkend dat de oude gebieden in de stad opmerkelijk duurzaam zijn, niet alleen door hun stedenbouwkundige structuur en vanwege de verschijningsvorm van het gebouwde, maar ook door de flexibiliteit van de woningvoorraad. Om deze redenen behoort rigoureuze stadsvernieuwing al weer geruime tijd tot het verleden. De vernieuwing wordt bij voorkeur complexgewijs aangepakt en daarbij is differentiatie van de woningvoorraad een doelstelling. Het toevoegen van grotere woningen, zorgwoningen, koopwoningen en jongerenwoningen is het streven. Maar wel zeer geleidelijk en met het behoud van een sociale voorraad van voldoende omvang. Bij de vernieuwing van de vooroorlogse wijken kunnen we gebruik maken van de potentie van het gebied. Mede daardoor is er veel interesse van particulieren en eigenaar-bewoners om te investeren. Bij specifieke projecten kan daarvoor extra ruimte gegeven worden. Bij sommige deelgebieden is echter meer nodig. Want ondanks de potentie zijn in dit deel van de stad ook nog steeds gebieden die een langjarige lage woningmarktpositie kennen. Hier is een actief investeringsbeleid onontkoombaar. Dat geldt voor delen van de Transvaalbuurt, de Indische Buurt en Bos en Lommer. Deze buurten vormen dan ook onderdeel van de Wijkaanpak, met aandacht voor leefbaarheid, onderwijs en participatie op de arbeidsmarkt.

### **Top stad**

Het centrumgebied breidt steeds verder uit naar de randen. De 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40 zijn daarmee ook steeds meer een onderdeel van Amsterdam Top stad. Daarnaast vormt het gebied rond het centrum een passend alternatief voor starters, studenten en creatieve kenniswerkers voor wie het wonen in het centrumgebied onbereikbaar is geworden.

### **Zorgzame stad**

De opgave voor de zorgzame stad in dit vooroorlogse deel van de woningvoorraad is vergelijkbaar met die in de centraal stedelijke zone. In de hele vooroorlogse stad is er veel behoefte aan geschikte ouderenwoningen en zorgvoorzieningen. Veel mensen blijven in hun eigen ongeschikte woning tot het echt niet anders kan. Door een aantrekkelijk aanbod voor wat jongere senioren te creëren komt er meer doorstroming uit andere woningen en hebben ouderen meer mogelijkheden om in hun eigen omgeving te blijven wonen. Er zijn weinig nieuwbouwlocaties meer te vinden in dit gebied. De opgave is dan ook om complexgewijs bestaande woningen geschikt te maken voor senioren en om in de nieuwbouwprojecten alleen nog aanpasbaar te bouwen, zowel in de dure als in de sociale sector.

Toevoegen  
ouderenwoningen  
in nieuwbouw en  
bestaande bouw

### **Conclusies**

De 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40 ligt dichtbij het centrum van de Metropool Amsterdam en zal daar het komende decennium steeds meer bij gaan horen. Juist in dit

gebied liggen mogelijkheden voor starters, voor de creatieve klasse en voor de gezinnen die stedelijk willen wonen. Er is veel aanbod voor lage inkomens en het is van belang om een groot deel daarvan te behouden. In het woonbeleid voor dit gebied sluiten we geen groepen uit, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:

- De mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven;
- gezinnen die meer ruimte nodig hebben, maar wel stedelijk willen wonen
- de allochtone middenklasse;
- de creatieve kenniswerkers die combinatiemogelijkheden zoekt voor wonen en werken;
- jongeren en studenten;
- ouderen.

Door nieuwe mogelijkheden te bieden aan deze groepen, komen er door doorstroming meer woningen beschikbaar voor mensen met lage inkomens, starters en jong talent die zijn aangewezen op de voorraad oude en kleine woningen.

Als we de zeven ambities voor het wonen in Amsterdam uitwerken voor de 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40, met de bovenstaande groepen in gedachten, dan komen we tot de volgende speerpunten.

#### **Speerpunten voor de 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40:**

- Inzetten op kracht van het gebied: omvangrijke voorraad betaalbare woningen voor starters en mogelijkheden voor creatieve kenniswerkers
- Meeliften op gunstige ontwikkeling door middel van verkoop huurwoningen, nieuwbouw en differentiatie van de woningvoorraad
- Behoud allochtone middenklasse voor deze wijken
- Wijkaanpak en doorzetten vernieuwing in gebieden waar nog achterstanden zijn
- Toevoegen ouderenwoningen in nieuwbouw en bestaande bouw

#### **Aanpak**

Om dat te bereiken gaan we in de 19<sup>e</sup>-eeuwse ring en de gordel 20-40 het volgende doen:

##### **Nieuwbouw:**

- In het middensegment;
- op toplocaties voor het hogere segment;
- grote(re) woningen in de betaalbare huur en het middensegment voor mensen met kinderen;
- woon-werkwoningen in nieuwbouw of door ombouw van kantoorlocaties/bedrijfspannen;
- van aanpasbare woningen in alle segmenten, zowel huur als koop;
- van zorgwoningen.

Het toevoegen van grotere woningen, woonzorgwoningen en koopwoningen is het streven.

Verbetering van bestaande woningen:

- differentiatie van woningen: voor jongeren, voor grotere huishoudens;
- complexgewijze verbetering van bestaande voorraad voor ouderen;
- mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij renovatie van bestaande gebouwen;
- vernieuwing van buurten in combinatie met wijkaanpak.

Verkoop van sociale huurwoningen

- Corporaties kunnen in dit gebied sociale huurwoningen verkopen als onderdeel van de afspraken in het Convenant Verkoop

Beheer van bestaande woningen:

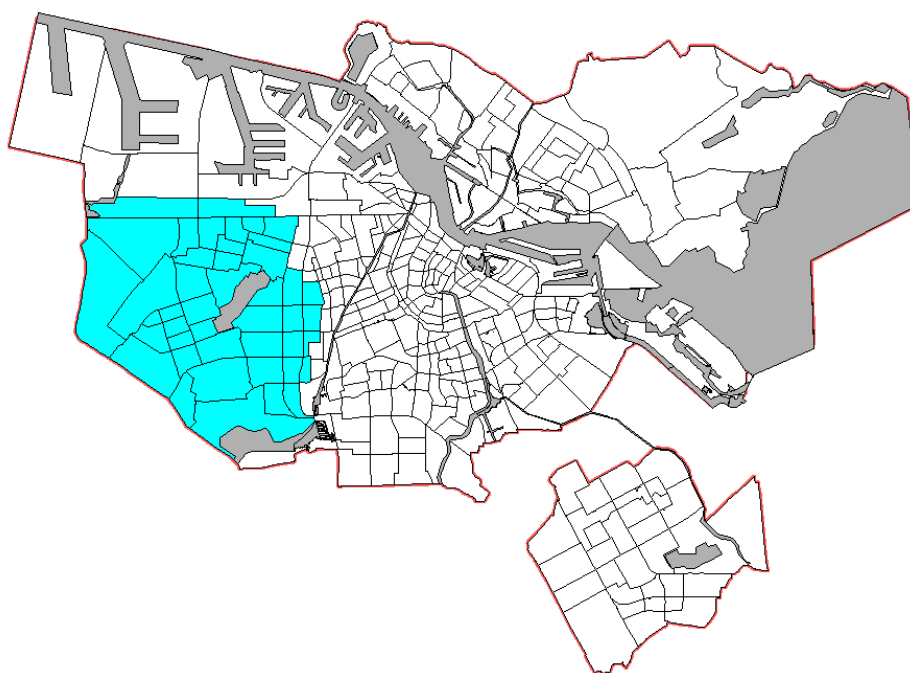
- Behoud van een groot deel van de oude, kleine woningen zodat deze beschikbaar blijven voor starters en kleine huishoudens met lage inkomens

Verdeling van de woningvoorraad

- Doorgaan met de aanbiedingsafspraken met de corporaties: de komende vier jaren komen gegarandeerd 85% van de vrijkomende woningen beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens. De gemeente wil dat in de daaropvolgende jaren voortzetten.

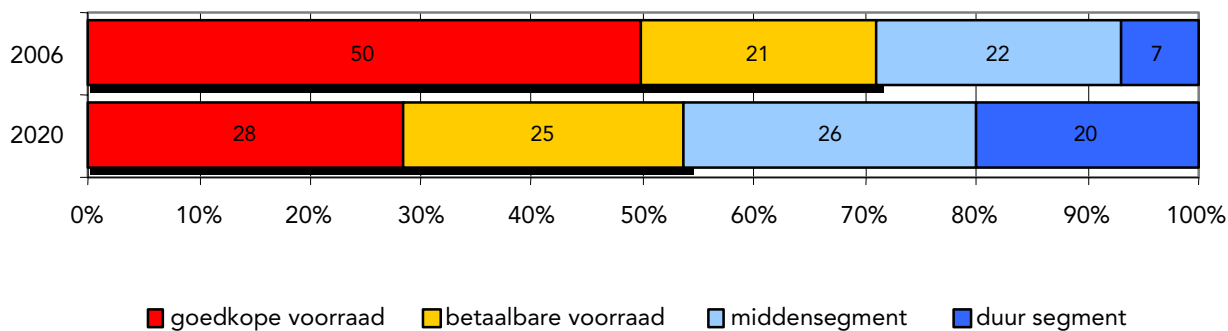
### Gebied 3: Nieuw West

Stadsdelen: Osdorp, Slotervaart/Overtoomse veld, Geuzenveld/Slotermeer



### Nieuw West in cijfers

Woningvoorraad 2006 en prognose 2020



#### Prognose leeftijdsklassen in Nieuw West

	2007		2030	
0-17	37.757	23,4	34.698	21,0
18-24	16.328	10,1	17.650	10,7
25-34	26.174	16,3	30.119	18,2
35-49	36.587	22,7	32.899	19,9
50-64	23.229	14,4	25.411	15,4
65 e.o.	20.950	13,0	24.535	14,8
<b>totaal</b>	<b>161.025</b>	<b>100,0</b>	<b>165.312</b>	<b>100,0</b>

#### Prognose huishoudtypen in Nieuw West

	2007	2030
alleenstaand	45,5	49,7
paar zonder kinderen	21,2	21,3
paar met kinderen	22,5	19,0
eenoudergezin	9,9	8,7
overig	1,0	1,2
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Prognose herkomstgroeperingen in Nieuw West

	2007	2030
Surinamers	7,6	6,1
Antillianen	1,0	1,0
Turken	12,2	15,0
Marokkanen	19,5	25,6
overig niet-westerse allochtonen	8,5	13,2
<b>totaal niet-westerse allochtonen</b>	<b>48,8</b>	<b>60,9</b>
westerse allochtonen	10,1	10,1
autochtonen	41,1	29,1
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Schets

De stadsdelen in Nieuw West vormen tezamen een uitgesproken woonstad met grote verschillen tussen de verschillende buurten. Er zijn buurten met groenstedelijke laagbouw, midden- en hoogbouwmilieus. Daarnaast zijn er buurten met een nogal eenzijdige en kwalitatief beperkte woningvoorraad, vaak portieketageflats. Daar wordt via de Stedelijke Vernieuwing een enorme inhaalslag gemaakt. Deze buurten bepalen een groot deel van het beeld dat er leeft van Nieuw West. Er zijn echter ook nieuwbouwwijken, zoals Nieuw-Sloten en de Aker, met veel differentiatie in

woningtypen en aantrekkelijk voor gezinnen. In de afgelopen 20 jaar zijn de oude woongebieden in Nieuw West in populariteit gedaald ten opzichte van andere gebieden in de stad. In dezelfde kaarten die het oplossen van armoede in de stad binnen de ring laten zien zie je de armoede verschijnen in de woongebieden buiten de ring. De Stedelijke Vernieuwing in Nieuw West is inmiddels een heel eind op streek en heeft geleid tot meer differentiatie in woonmilieus en woningaanbod. Hierdoor trekt en behoudt dit gebied langzamerhand weer meer mensen met midden en hogere inkomens.

Kijken we naar de bewoners van Nieuw West dan valt hier het grote aandeel gezinnen met kinderen op: ruim 32% tegenover 25% voor de hele stad. Nieuw West kenmerkt zich daarnaast door een hoog aandeel niet-westerse allochtonen en veel jongeren. Dit zal de komende jaren versterkt worden. Het aandeel niet-westerse allochtonen zal toenemen van 49% in 2007 naar 61% in 2030. Er zal voorkomen moeten worden dat de sterk veranderende woningvoorraad niet meer aansluit bij de zittende bevolking. Ook moet rekening gehouden worden met de enorme groep jong volwassenen die de komende jaren op zoek zullen gaan naar zelfstandige woonruimte.

### **De vernieuwing**

Voor een deel slopen en vervangen door nieuwbouw is het devies van de Stedelijke Vernieuwing in Amsterdam Nieuw West. Het afgelopen decennium is er al veel in gang gezet en de vernieuwing vordert zienderogen. In de nieuwbouw komt meer variatie in type woningen en prijsklasse. Ook wisselen de woonmilieus onderling van karakter, variërend van stedelijke hoogbouw tot buurten met meer eengezinswoningen en woonstraten. Het gevolg is dat West wat meer op Noord gaat lijken met een vorm van eilandenvariatie.

Voor de bewoners van Nieuw West heeft de vernieuwing veel gevolgen. Velen hebben een nieuwe of andere woning moeten zoeken in verband met de sloop van hun eigen woning. Vaak lukt dat in de eigen omgeving, maar het blijkt niet eenvoudig te zijn om voor alle urgenten een gewenste plek te vinden. Tegelijk mag het duidelijk zijn dat veel problemen van bewoners niet worden opgelost met sloop van hun woning en verandering van de buurt. Deze hangen vaak samen met achterstanden in onderwijs, met werkloosheid en armoede en met een gebrekkige integratie in en participatie aan de samenleving. Nieuw West is dan ook één van de belangrijkste gebieden binnen de Wijkaanpak, het programma van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. In de Wijkaanpak wordt ingezet op twee niveaus: de mensen zelf en de buurt waarin zij wonen. Samen met bewoners worden projecten opgezet die moeten zorgen voor betere resultaten in het onderwijs, een grotere betrokkenheid bij de leefomgeving en toeleiding naar de arbeidsmarkt. De Stedelijke Vernieuwing moet vanaf nu meer een sociale en economische vernieuwing worden.

## Kansen en bedreigingen

Nieuw West vormt een heel eigen woonstad, met veel verschillende woonmilieus. De kwaliteiten liggen in de nabijheid van het centrum van de stad en de ligging ten opzichte van belangrijke economische knooppunten zoals Schiphol en de Zuidas. Nieuw West kan daarmee een belangrijke rol vervullen als woongebied van de Metropool. Nieuw West is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer, auto, fiets en vliegtuig. Nieuw West kan zowel voor haar bewoners als voor de rest van Amsterdam een functie vervullen in sport en recreatie met het grote aanbod aan ruimte en faciliteiten, zoals de Sloterplassen en de vele sportterreinen.

De Stedelijke Vernieuwing in Nieuw West leidt tot grote veranderingen in het woningaanbod. Of dit aanbod succesvol is hangt af het concurrentievermogen van Nieuw West in de stad en in de regio. Al jaren geldt daarom in Nieuw West de vraag over de dichtheden. Moet het nog zo stedelijk zijn als de Baarsjes of zijn Almere, Badhoevedorp en Nieuw Vennep de concurrenten en kan er beter een suburbaan woonmilieu ontstaan? De afzetbaarheid van nieuwe woningen moet niet in het geding komen.

Juist in dit woonmilieu ervaart men dat Amsterdam geen stad op zich is, maar een plek in een veel grotere woningmarktregio. Veel mensen die uit het oude deel van de stad wooncarrière maken en op zoek gaan naar een meer suburbaan milieu, gaan niet automatisch naar Nieuw West, maar naar Haarlem, Almere of Castricum. Mensen die niet in Nieuw West wonen, komen er vrijwel niet in hun vrije tijd. Mensen missen in Nieuw West sfeer en gezelligheid.

De nieuwbouw van Nieuw West wordt dan ook steeds meer gericht op de sociaal-economische groei van de eigen bevolking, voor interne doorstromers dus. Daarvoor moet het gebied voldoende kwaliteit hebben om zijn bevolking niet kwijt te raken aan andere gebieden met grote huizen en een groen uitzicht. Naast Surinamers wagen Turken en Marokkanen met meer financiële mogelijkheden de laatste jaren ook de stap naar de regio. Als deze middengroepen niet behouden worden, zal segregatie van etnische groepen in de toekomst steeds meer samengaan met sociaal-economische achterstand. Uit onderzoek blijkt dat de allochtone middenklasse eerder in de stad zal blijven wonen als mensen in staat zijn hun stap op de maatschappelijke ladder te tonen door middel van hun woning en woonomgeving.<sup>21</sup>

De voorlopige verwachting is dat bij voortzetting van het huidige beleid het hogere middensegment en hogere segment in 2020 ongeveer de helft van de woningvoorraad zal omvatten. Tegelijkertijd zal er voldoende aanbod moeten zijn voor de herhuisvestingskandidaten, jongeren en de mensen met lage inkomens.

---

<sup>21</sup> Kiezen voor de stad. Kwalitatief onderzoek naar de vestigingsmotieven van de allochtone middenklasse. Movisie, Rotterdam, 2007

## Ambities voor het wonen in Nieuw West

### ***Emancipatiestad, ongedeelde stad en betaalbare stad***

Bouw voor eigen  
bevolking

Het emancipatieproces in Nieuw West moet zich vooral richten op de eigen bevolking. Vooral de enorme groep jong volwassenen die zich daar de komende jaren op de woningmarkt gaat begeven en die – al gaat dat minder snel dan gehoopt – een opleiding afronden. Het gaat hierbij dus primair om doorstroming voor de interne markt. Aanbiedingsafspraken garanderen voldoende woningen in de betaalbare voorraad die beschikbaar komen voor starters en herhuisvestingskandidaten. Een deel van de grote voorraad portieketagewoningen kan opgeknapt worden voor de huisvesting van jongeren. Het betekent ook meer dan nu bouwen voor starters die in veel gevallen uit jonge gezinnen bestaan.

Faciliteer  
emancipatie  
jongeren

Voor de ontwikkeling van thuiswonende kinderen is het van groot belang dat gezinnen niet te krap gehuisvest zijn. Op dit moment is er een tekort aan grote woningen. Voor het faciliteren van de emancipatie van jongeren lijken combinaties van wonen-werken-leren succesvol.

Behoud  
allochtone  
middenklasse

Er zijn eengezinswoningen en geschikte appartementen nodig voor het behoud van de middenklasse. Daarvoor is van belang dat de bewoners met middeninkomens zich zichtbaar kunnen verbeteren in kwaliteit en comfort. Dit vraagt om individualiteit, om aandacht voor kwaliteit en inrichting van de directe woonomgeving en om een hoge kwaliteit van voorzieningen.

Betaalbare  
voorraad 45% in  
2015

In de “Herziening richting Parkstad 2015” is afgesproken om met alle vernieuwing, sloop en nieuwbouw in 2015 uit te komen op een aandeel sociale huurwoningen van 45%. In woonvisietermen betekent dat 45% goedkoop en betaalbaar.

Citymarketing

Nieuw West heeft nog steeds te kampen met een slecht imago. Om bewoners van buiten het gebied te trekken zal meer geïnvesteerd moeten worden in gebiedspromotie. We kunnen niet vaak genoeg benadrukken dat Nieuw-West niet onder één noemer te vangen is. Je kunt je in de ringzone veel sterker op stedelijk geörienteerden richten dan in de periferie van dit deelgebied.

### ***Vernieuwde stad***

In Nieuw West zijn we inmiddels een heel eind op streek met de enorme opgave in de Stedelijke Vernieuwing. Gemaakte plannen zijn volop in uitvoering. Vanuit de samenleving is er de vraag om meer aandacht voor het behoud en de mogelijkheden van het cultureel erfgoed en om een meer gematigde sloop met het oog op bepaalde doelgroepen. Bij toekomstige plannen in Nieuw West willen we dan ook nog eens goed kijken naar de mogelijkheden voor het behoud van belangrijke gebouwen voor de buurt en de herbesteding van bestaande gebouwen en wooncomplexen, bijvoorbeeld voor de huisvesting van jongeren.

Wijkaanpak voor  
verbetering  
positie bewoners

Ondanks de Stedelijke Vernieuwing zijn er nog steeds achterstanden en problemen op het gebied van leefbaarheid in Nieuw West. Daarnaast ligt er een grote opgave in de verbetering van de positie van jongeren en de aanpak van onderwijsachterstanden,

participatie op de arbeidsmarkt en betrokkenheid bij de woonomgeving. Parallel aan de voortzetting van de stedelijke vernieuwing is er dan ook een forse inzet nodig voor de wijkaanpak in Nieuw West.

### **Zorgzame stad**

Benut kansen voor zorgwoningen en groepswonen voor (allochtone) ouderen

Geen enkel gebied in Amsterdam is zo jong als Nieuw West en er is al redelijk veel aan geschikte voorzieningen voor ouderen. Het tekort aan zorgwoningen is hier dan ook minder groot dan elders in de stad. Maar in Nieuw West wordt veel nieuw gebouwd. Dat biedt vele mogelijkheden op het gebied van wonen en zorg. Daarom neemt Nieuw West een deel van de stedelijke opgave op zich. In de nieuwbouw van appartementen moet zoveel mogelijk aanpasbaar gebouwd worden. Zorgwoningen moeten alleen in de nabijheid van voorzieningen worden gebouwd. Daarbij gaat het niet alleen om zorg maar ook om winkels en mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding. Gezien de grote groep allochtone bewoners zullen meer mogelijkheden geboden worden voor groepswonen van allochtone ouderen die graag in een bekende, veilige sfeer bij elkaar willen wonen. Verder biedt het grootschalige woonprogramma de mogelijkheid om te bouwen voor specifieke groepen in de maatschappelijke opvang, zoals dak- en thuislozen of psychiatrische patiënten én om vernieuwende woon-zorgconcepten te realiseren, met faciliteiten voor welzijn, sport en ontmoeting.

### **Top stad**

Creëer gedifferentieerde en goede woonmilieus

Nieuw West kan als typisch woongebied een goede rol spelen als de plek waar de lagere en middeninkomens die zo belangrijk zijn voor de economie van de stad hun plek vinden. Niet voor niets wonen al heel veel werknemers van Schiphol in dit gebied. Hiervoor moet wel geconcurrereerd worden met de bekende groeikernen in de regio. De ligging van het gebied en de nabijheid van culturele voorzieningen en winkels zijn daarin een kracht van Nieuw West. Daarnaast moet er meer ruimte geboden worden voor eengezinswoningen in suburbane woonmilieus en optimaal gebruik worden gemaakt van de parels, de beste plekken van het gebied. De potentie van deze plekken bepaalt ook de aantrekkelijkheid van de woongebieden in de directe omgeving en daarmee de aantrekkelijkheid van Nieuw West als woongebied.

### **Conclusies**

Nieuw West vormt een heel eigen woonstad, met veel verschillende woonmilieus, zeker in de toekomst. De kwaliteiten liggen in de nabijheid van het centrum van de stad en de ligging ten opzichte van belangrijke economische knooppunten zoals Schiphol en de Zuidas.

In het woonbeleid voor Nieuw West sluiten we geen groepen uit, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:

- Grote gezinnen met lage inkomens;
- de huidige bewoners die stijgen op de maatschappelijke ladder;
- de jongeren die in dit gebied opgroeien en in de komende jaren zelfstandig willen gaan wonen;
- de herhuisvestingskandidaten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop;

- gezinnen met kinderen die in de nabijheid van de stad willen wonen in goede;stedelijke laagbouwmilieus.

Als we de zeven ambities voor het wonen in Amsterdam uitwerken voor Nieuw West, met de bovenstaande groepen in gedachten, dan komen we tot de volgende speerpunten.

#### **Speerpunten Nieuw West:**

- Bouwen voor de eigen bevolking: faciliteer sociale stijging
- Faciliteren van de emancipatie van jongeren
- Behoud van de allochtone middenklasse
- Goedkope en betaalbare voorraad 45% in 2015
- Wijkaanpak voor verbetering positie bewoners én leefbaarheid in de buurt
- Benut kansen voor zorgwoningen en groepswonen voor (allochtone) ouderen
- Creëer gedifferentieerde en kwalitatief goede stedelijke laagbouwmilieus en aantrekkelijke groenstedelijke milieus
- Citymarketing

#### **Aanpak**

Om dat te bereiken gaan we in Nieuw West het volgende doen:

##### **Nieuwbouw:**

- grote woningen in de betaalbare voorraad
- in het middensegment, waaronder eengezinswoningen
- op toplocaties dichtbij de A4 en A10 stedelijk wonen voor het hogere (midden) segment
- zoveel mogelijk aanpasbare woningen in alle segmenten, zowel huur als koop
- zorgwoningen voor diverse doelgroepen in kleinschalige complexen

##### **Verbetering van bestaande woningen:**

- complexgewijze verbetering van bestaande voorraad voor jongeren
- mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij renovatie van bestaande gebouwen.

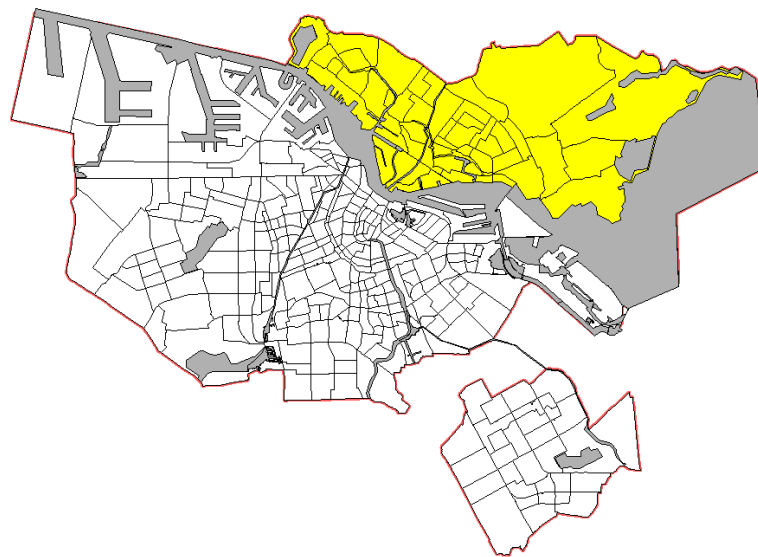
##### **Wijkaanpak:**

- leefbaarheid,
- kwaliteit van de woonomgeving
- aanpak sociale achterstanden

##### **Verdeling van de woningvoorraad**

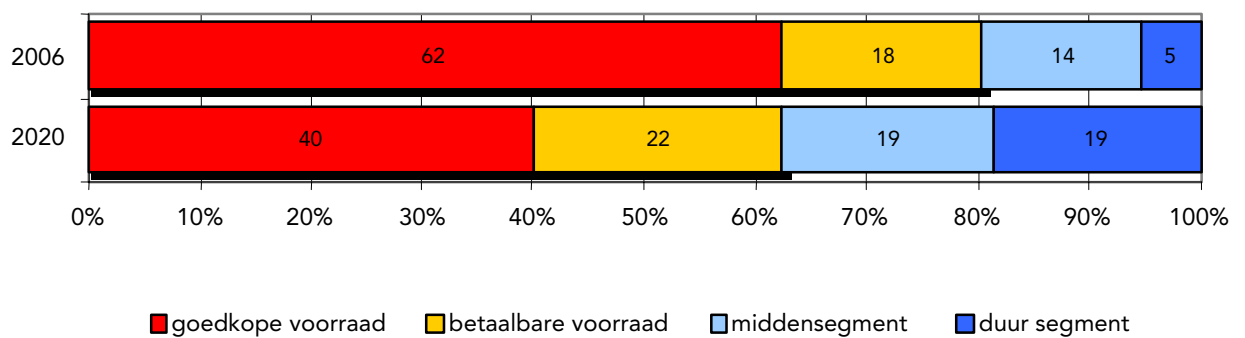
- aanbiedingsafspraken met de corporaties: de komende vier jaren komen gegarandeerd 85% van de vrijkomende woningen beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens
- voortgang herhuisvesting van stedelijke vernieuwingsurgente

## Gebied 4: Amsterdam-Noord



### Noord in cijfers

Woningvoorraad 2006 en prognose 2020



#### Prognose leeftijdsklassen in Noord

	2007		2030	
0-17	19.595	22,4	21.533	20,9
18-24	7.802	8,9	9.904	9,6
25-34	11.300	12,9	15.248	14,8
35-49	20.372	23,2	21.699	21,1
50-64	14.847	16,9	18.869	18,3
65 e.o.	13.707	15,6	15.622	15,2
<b>totaal</b>	<b>87.623</b>	<b>100,0</b>	<b>102.875</b>	<b>100,0</b>

#### Prognose huishoudtypen in Noord

	2007	2030
alleenstaand	44,7	48,6
paar zonder kinderen	21,5	18,3
paar met kinderen	21,1	19,7
eenoudergezin	12,0	12,6
overig	0,6	0,9
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Prognose herkomstgroeperingen in Noord

	2007	2030
Surinamers	8,9	8,2
Antillianen	1,3	1,8
Turken	5,5	8,0
Marokkanen	9,0	16,0
overig niet-westerse allochtonen	10,6	18,3
<b>totaal niet-westerse allochtonen</b>	<b>35,4</b>	<b>52,2</b>
westerse allochtonen	9,1	10,1
autochtonen	55,5	37,7
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Schets

Noord is een lappen deken! Hoe je er ook naar kijkt: wonen, mensen, historisch, gebieden. De wereld van de naoorlogse woningbouw van bijvoorbeeld Molenwijk is volstrekt anders dan de bekende dijken al staan ze boven op elkaars lip. De beleving van Amsterdammers is vaak nog steeds dat Noord ver weg ligt, aan de overkant van het IJ. Maar dat beeld is aan het veranderen. De Noordelijke IJ-oeveren zijn al bijna Amsterdam centrum (ligging ten opzichte van herontdekt water aan de centrumkant: Oostelijk

Havengebied, zuidelijke IJ-oeveren). Dat betekent dat de vragersmarkt groter en diverser wordt. Vroeger was er vooral veel interne beweging van autochtone Amsterdammers. Nu wordt Noord buurt voor buurt en wijk voor wijk ontdekt door starters en stedelingen die meer ruimte zoeken. Ook de creatieve industrie heeft Noord gevonden als nieuwe vestigingsplek. In feite wordt het centrumstedelijk woonmilieu vanaf de pont verder naar het Noorden uitgerold. Deze ontwikkeling zal worden versterkt door de komst van de Noord-Zuidlijn.

Maar alleen voor de IJ-oeveren en de direct aangrenzende wijken (V/D Pekbuurt, Vogelbuurt) geldt dat ze mee kunnen liften op het succes van de centraal stedelijke zone. Ook het succes van de nieuwbouwbuurt zoals De Albatros en de Bongerd wordt hierdoor verklaard. Daarmee is niet meteen heel Noord populair. Er zijn nog steeds klachten over het beheer en de leefbaarheid in delen van het gebied en ook lijken sommige delen van Amsterdam-Noord op de sociaal-economische ladder niet goed mee te komen. Met name in de naoorlogse gestapelde bouw van Nieuwendam en de Banne gaat het nog steeds niet goed, maar daarvoor staan aanzienlijke vernieuwingsprogramma's op stapel. De oude tuindorpen zijn nooit rijk geweest maar het is er gemiddeld wel goed wonen, mét het oude gemeenschapsgevoel, sociale cohesie binnen moderne stedelijke context.

Kijken we naar de bewoners van Noord dan valt hier het grote aandeel gezinnen met kinderen op: ruim 33% tegenover 25% voor de hele stad. Verder kent Noord het hoogste aandeel 65+-ers (15%) van de stad. Daarentegen vindt er de komende jaren geen verdere vergrijzing plaats.

### **Kansen en bedreigingen**

Van de drie grote vernieuwingsgebieden (Nieuw West, Zuidoost, Noord) heeft Noord de beste kansen om mee te liften op de ontwikkeling van het centrum, omdat het daar zo dichtbij ligt, een nabijheid die vooral aan de IJ-oeveren tot uiting komt. De unieke lappendekenstructuur met al zijn diversiteit naar mensen, bedrijven, wijken, architectuur biedt veel mogelijkheden. Steeds meer mensen ontdekken dat het grote Noord vooral bestaat uit allerlei mooie groene intieme wijken waarvan de intrinsieke waarde steeds meer wordt ontdekt. Noord begint interessant te worden voor instromers van buiten het stadsdeel, die er steeds vaker gaan wonen en een huis kopen. Daarmee kan Noord de komende jaren steeds meer een logische plek worden voor de metropolitane stadsbewoners om neer te strijken. Noord wordt daarmee een concurrerend milieu voor gebieden als Almere en Purmerend.

Niet alle wijken echter zullen als vanzelfsprekend meeliften op het succes van Overhoeks en de metro. Het contrast met wijken die verder van de Noord-Zuidlijn af komen te liggen zal groter worden, maar dit hoeft niet persé een bedreiging te zijn. Noord kenmerkt zich door suburbaan wonen: ruim en rustig. Een woonmilieu dat zich kan meten met Almere en Purmerend, maar dan binnen de ring A10! Daarnaast heeft Noord veel mogelijkheden voor nieuwkomers om een start te maken op de woningmarkt. Het is de enige plek waar je binnen de ring hoogstedelijke laagbouwmilieus kunt ontwikkelen

met relatieve lage prijzen. Het stadsdeel kan op deze manier een belangrijke rol spelen in de emancipatiemachine van Amsterdam. Maar doorgroeien is moeilijk met een betaalbare voorraad die ruim driekwart van de woningvoorraad in beslag neemt. Het verruimen van mogelijkheden voor middengroepen is daarom essentieel.

Succes van de suburbane gebieden is echter niet gegarandeerd. Niet voor niets staat Noord voor een grote vernieuwingsopgave. Het verbeteren van de leefbaarheid staat in vernieuwde maar ook bestaande wijken centraal. Van groot belang daarbij is de inrichting en het onderhoud van de grote stukken groen, stoep en straat. Een hoge kwaliteit van de openbare ruimte is essentieel wil Noord kunnen concurreren met regiogemeenten.

De komende jaren zal in Noord veel gebouwd worden. Alles bij elkaar zal de woningvoorraad toenemen van 39.500 naar 46.000 woningen. De woningvoorraad zal door sloop, nieuwbouw en verkoop drastisch wijzigen: van een betaalbare voorraad van 80% naar 60% ten gunste van een groter midden- en hoger marktsegment. De verhouding tussen prijs en kwaliteit zal gunstig moeten zijn om de afzetbaarheid van nieuwe woningen niet in het geding te laten komen. Dit vraagt om een goede afweging tussen verdichting en gebruik maken van de ruimte.

Noord is een stadsdeel met veel openbare ruimte. Dat is een prachtige bron voor recreatie dichtbij huis en de ervaring van een ruime woonkwaliteit die je vaak alleen buiten Amsterdam aantreft.

## Ambities voor het wonen in Noord

### ***Emancipatiestad, ongedeelde stad en betaalbare stad***

De grote voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen biedt in Noord veel mogelijkheden voor mensen met lage inkomens en voor de vestiging van jongeren en starters in Amsterdam. De belangrijkste manier om de emancipatiemachine te versterken is ervoor te zorgen dat er meer doorstroombmogelijkheden zijn voor middengroepen. Dat betekent dat het bestaande beleid voor nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen flink doorgetrokken zal moeten worden. Gezien de omvang van de bouwplannen in dit stadsdeel hoeft dit niet alleen gericht te zijn op de doorstroom van de eigen bewoners. Ook bewoners uit andere delen van de stad zullen moeten worden aangetrokken. In Noord is het mogelijk om eengezinswoningen te realiseren voor de middengroepen, dat kan nergens anders binnen de ring A10. De nieuwbouw zal zich wat betreft woonmilieu moeten kunnen meten met Purmerend en Almere.

### ***Vernieuwde stad***

Ook in andere gebieden moet de kracht van Noord, groen en ruimte, benut worden. Een leefbare buurt met een goede kwaliteit van de openbare ruimte zijn daarbij essentieel. Voor de wijken die kwalitatief en sociaaleconomisch achterblijven betekent dat het doorpakken van de Stedelijke Vernieuwing en Wijkaanpak. Daarnaast ligt er een

meer woningen  
middensegment

leefbaarheid in  
alle wijken

stedelijke  
vernieuwing en  
wijkenaanpak

grote opgave in de verbetering van de positie van de bewoners, de aanpak van onderwijsachterstanden en de inzet voor de woonomgeving. Naast de vernieuwing van woningen is er dan ook een forse inzet nodig voor de wijkaanpak in Noord.

In Noord is inmiddels een start gemaakt met de opgave in de Stedelijke Vernieuwing. Reeds gemaakte plannen zijn of komen binnenkort in uitvoering. Bij toekomstige plannen in Noord willen we nog eens goed kijken naar de mogelijkheden voor het behoud van belangrijke cultuurhistorische gebouwen voor de buurt, bijvoorbeeld in Oud Midden-Noord. Daarnaast willen we aandacht voor de mogelijkheden voor herbestemming van bestaande gebouwen en wooncomplexen voor andere doelgroepen, zoals jongeren en de creatieve klasse die zoekt naar mogelijke combinaties van wonen en werken.

### **Topstad**

Noord heeft veel potentie. De IJ-oeveren en de buurten die daaraan vastliggen kunnen deze potentie waarmaken. Hier is het mogelijk in hoge dichtheden te bouwen voor de mensen met hoge inkomens die meer luxe willen en dat in de directe nabijheid van het centrum. In de overige gebieden in Noord kunnen op kleine schaal bijzondere woonmilieus gerealiseerd worden. Het is bij uitstek een gebied waar geëxperimenteerd kan worden met nieuwe woonconcepten zoals de ontwikkeling woonwerk-woningen. Bij de ontwikkeling van het dure segment is wel waakzaamheid geboden, zowel vanuit het oogpunt van afzetbaarheid als de rol van Noord als emancipatiemachine.

Toevoegen  
stedelijke  
woonmilieus

Noord biedt ook aantrekkelijke woonmilieus voor gezinnen waarin (één van) de ouders werken in de creatieve industrie en die graag wat groter willen gaan wonen. Dit wordt ondersteund door het feit dat de creatieve industrie al enige tijd in grote mate neerstrijkt in Noord en daarbinnen met name aan de Noordelijke IJ-oever.

Kracht: ruim en  
rustig wonen

We willen zorgen dat de overige gebieden in Noord mee kunnen liften op dit succes. De belangrijke eigenschappen van Noord: ruim en rustig wonen en mogelijkheden voor emancipatie/doorgroei op de woningmarkt, moeten daarbij niet in gevaar komen.

### **Zorgzame stad**

Evenals in Nieuw West wordt in Noord veel nieuw gebouwd. Ook hier willen we de mogelijkheden benutten om het aantal aanpasbare woningen en het aantal zorgwoningen uit te breiden, voor ouderen en voor andere kwetsbare groepen, zoals mensen met een verstandelijke handicap of psychiatrische achtergrond. Daarbij is de nabijheid van voorzieningen van groot belang, niet alleen voor zorg maar ook winkels en ontmoetingsmogelijkheden. Door in verschillende buurten goede woningen voor ouderen te bouwen, kunnen mensen in hun eigen sociale omgeving doorstromen naar een geschikte woning.

Benut kansen  
voor  
zorgwoningen

## Conclusies

Amsterdam Noord vormt een kansrijk gebied met veel verschillende woonmilieus. De kwaliteiten liggen in de nabijheid van het centrum van de stad in combinatie met de ruimte, het water en het groen.

In het woonbeleid voor Amsterdam Noord sluiten we geen groepen uit, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:

- De huidige bewoners die stijgen op de maatschappelijke ladder;
- de jongeren die in dit gebied opgroeien en in de komende jaren zelfstandig willen gaan wonen;
- gezinnen met lage en middeninkomens die in de nabijheid van de stad willen wonen in een suburbaan woonmilieu;
- de herhuisvestingskandidaten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop.

Als we de zeven ambities voor het wonen in Amsterdam uitwerken voor Noord, met de bovenstaande groepen in gedachten, dan komen we tot de volgende speerpunten.

### Speerpunten Noord:

- Creëer meer woningen voor het middensegment
- Leefbaarheid in alle wijken, een goed beheer van de openbare ruimte en openbaar groen
- Stedelijke Vernieuwing en Wijkaanpak in wijken die kwalitatief en sociaaleconomisch achterblijven
- Toevoegen van nieuwe stedelijke woonmilieus aan de IJ-oever
- Zet in op de kracht van Noord: ruim en rustig eengezinswonen
- Benut kansen voor zorgwoningen en aanpasbare woningen

Om dat te bereiken gaan we in Noord het volgende doen:

#### Nieuwbouw:

- in het middensegment, waaronder eengezinswoningen ;
- op toplocaties aan de IJ-oever stedelijk wonen voor het hogere segment
- zoveel mogelijk aanpasbare woningen in alle segmenten, zowel huur als koop;
- zorgwoningen in kleinschalige complexen.

#### Verbetering van bestaande woningen:

- complexgewijze verbetering van de bestaande voorraad;
- mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij;
- renovatie van bestaande gebouwen.

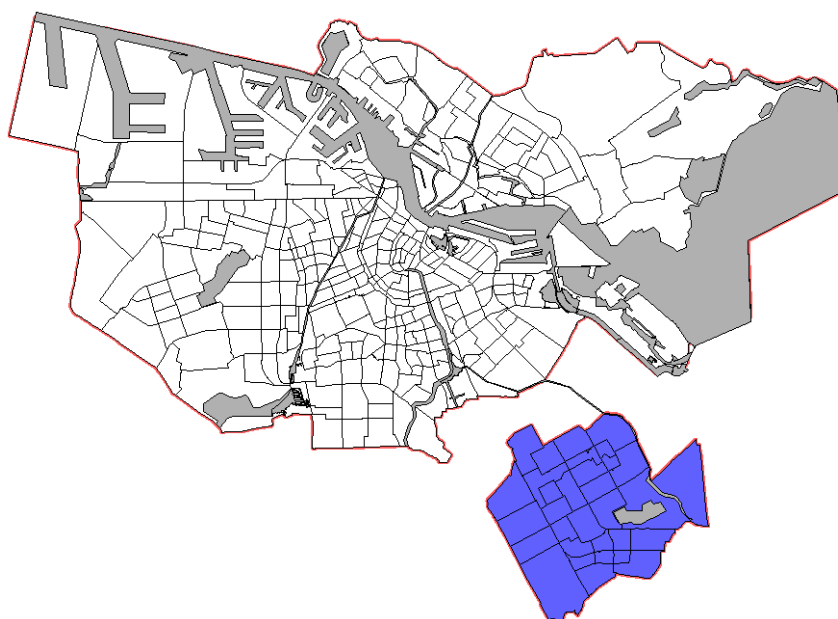
Wijkaanpak:

- leefbaarheid;
- kwaliteit van de woonomgeving;
- aanpak sociale achterstanden.

Verdeling van de woningvoorraad

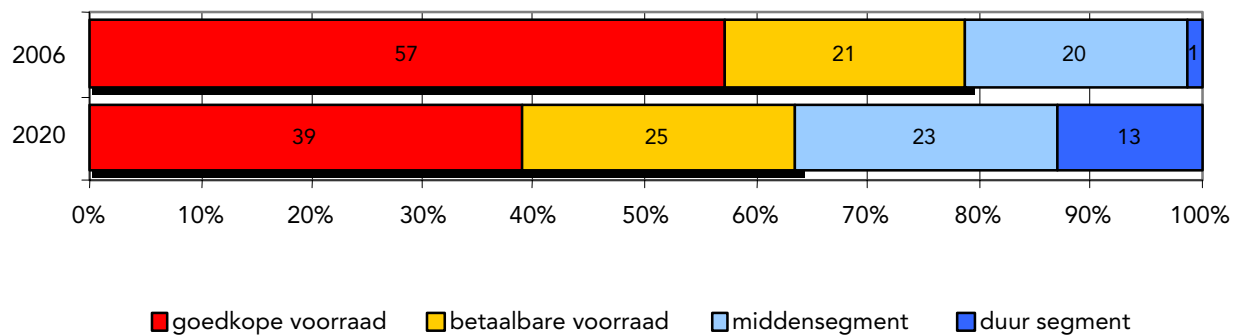
- aanbiedingsafspraken met de corporaties: de komende vier jaren komen gegarandeerd 85% van de vrijkomende woningen beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens;
- voortgang herhuisvesting van vernieuwingsurgente.

## Gebied 5: Amsterdam Zuidoost



### Zuidoost in cijfers

Woningvoorraad 2006 en prognose 2020



Prognose leeftijdsklassen in Zuidoost

	2007		2030	
0-17	18.457	23,7	17.246	20,3
18-24	8.472	10,9	8.140	9,6
25-34	10.953	14,1	13.558	16,0
35-49	19.411	24,9	17.450	20,5
50-64	13.831	17,8	16.402	19,3
65 e.o.	6.793	8,7	12.140	14,3
<b>totaal</b>	<b>77.917</b>	<b>100,0</b>	<b>84.936</b>	<b>100,0</b>

Prognose huishoudtypen in Zuidoost

	2007	2030
alleenstaand	48,4	55,0
paar zonder kinderen	15,6	16,0
paar met kinderen	16,4	13,0
eenoudergezin	18,6	14,9
overig	1,1	1,1
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Prognose herkomstgroeperingen in Zuidoost

	2007	2030
Surinamers	32,9	27,0
Antillianen	5,9	3,9
Turken	1,0	1,2
Marokkanen	1,9	4,1
overig niet-westerse allochtonen	21,4	29,7
<b>totaal niet-westerse allochtonen</b>	<b>63,1</b>	<b>66,0</b>
westerse allochtonen	8,1	8,8
autochtonen	28,9	25,2
<b>totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Schets

Heel Zuidoost heeft in het kielzog van de Bijlmer jarenlang een slecht imago gehad. Enorme leegstand in de dertig honingraatflats en verder vervuiling, criminaliteit en een openbare ruimte die ooit was ontworpen vanuit gemeenschapsfeer en recreatie maar inmiddels onneembare barrières van onveiligheid geworden waren.

Langzaam keert het tij en wordt de vernieuwing van de Bijlmermeer een succes. Sinds 1992 werken de Gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost en woningstichting Rochdale aan de vernieuwing van de Bijlmermeer. Doel is om van de Bijlmermeer een aantrekkelijke en leefbare wijk te maken, waar bewoners met plezier wonen. De grootschalige structuur en de gescheiden verkeerstromen worden rigouzeus aangepakt. Het wonen en de bedrijvigheid komt weer dicht bij het straatniveau, looproutes worden levendiger en er zijn veel meer verschillende type woningen dan voorheen. De vernieuwing wordt integraal aangepakt. Naast de ruimtelijke vernieuwing vindt er ook vernieuwing van het beheer en sociaal-economische vernieuwing plaats.

Ook op economisch gebied maakt Zuidoost grote ontwikkelingen door. Er zijn veel bedrijven gevestigd en de omgeving van de Arenaboulevard heeft steeds meer een functie voor de hele stad en omliggende regio.

Overigens omvat Zuidoost een veel groter gebied dan alleen de Bijlmer. Aan de randen van de stad bevinden zich hier buurten met eengezinswoningen, rustig en in het groen, zoals Gein en Reigersbos. Dit zijn een paar van de zeldzame plaatsen in Amsterdam waar mensen met lage (midden)inkomens een eengezinswoning kunnen huren en kopen. Venserpolder en Holendrecht-West zullen de komende jaren aan de beurt komen voor vernieuwing. In deze wijken nemen de leefbaarheidsproblemen toe. Door de lage huren van de woningen in deze buurten wonen er veel mensen met lage inkomens. Dat is op zichzelf geen probleem, maar het gaat hier veelal samen met een zwakke maatschappelijke positie van deze bewoners. De vernieuwing zal zich hier richten op zowel fysieke investeringen als sociaal-maatschappelijke- en economische investeringen.

De bevolking van Zuidoost kent een andere samenstelling dan de andere gebieden in de stad. Er wonen veel allochtonen, maar niet van Marokkaanse en Turkse komaf zoals in Nieuw West. Zuidoost is de thuisbasis van veel Surinaamse en Ghanese Amsterdammers. Zij kleuren Zuidoost met een specifiek karakter dat onder meer tot uiting komt in culturele evenementen met een uitstraling die veel verder reikt dan Zuidoost alleen. In Zuidoost wonen meer huishoudens met kinderen dan gemiddeld in de stad: 35% tegenover gemiddeld 25%. Een groot deel daarvan bestaat uit eenoudergezinnen, over het algemeen met een laag inkomen. Het aandeel ouderen in Zuidoost is nog laag, maar neemt de komende jaren wel flink toe.

De afgelopen jaren hebben veel Surinamers de wooncarrière naar Almere gevonden. Er waren kennelijk voor Surinamers die inmiddels tot de middeninkomens waren gaan behoren onvoldoende mogelijkheden om een huis naar hun wensen te vinden. De vernieuwing van de Bijlmer creëert echter een nieuw woonmilieu dat weer aantrekkelijk

is voor doorstromers uit de Bijlmer zelf die op zoek zijn naar een betere (koop)woning. Ook zijn er Surinamers die terugkeren vanuit Almere naar de Bijlmer.

## Kansen en bedreigingen

Zuidoost heeft veel potentie. De ligging van het gebied in de Noordvleugel van de Randstad is zeer gunstig: dichtbij de Zuidas die economisch zo belangrijk is en aan de grote verbindingen van Amsterdam met Utrecht, Schiphol met Almere zowel via de A2 en de A9, als via de trein. Zuidoost heeft veel groen en ligt relatief dichtbij natuurgebieden. De concurrentie op deze kwaliteiten ligt met name in het nabij gelegen Almere, de Haarlemmermeer en Amstelveen.

Naast de groep doorstromers uit het stadsdeel zelf trekt Zuidoost mensen van buiten het stadsdeel. Zuidoost concurreert op dit punt met de regio. Om deze concurrentie aan te kunnen moet Zuidoost hoge kwaliteit leveren, voor een groot deel in laagbouwmilieus.

Zuidoost kent tot en met 2020 een netto groei van ruim 4.000 woningen. Er worden meer woningen gebouwd, maar de groei wordt getemperd door de sloopopgave die de eerste jaren nog uitgevoerd moet worden (ongeveer 1.500 woningen). Met de bouw van nieuwe woningen zullen er voornamelijk woningen in het middensegment en dure segment toegevoegd worden.

## Ambities voor het wonen in Amsterdam Zuidoost

### *Emancipatiestad, ongedeelde stad*

Zuidoost biedt haar bewoners inmiddels mogelijkheden om een stapje verder te kunnen in het wonen. Daarin is de vernieuwing succesvol. Er is in Zuidoost door de lagere marktdruk voldoende ruimte voor de ontwikkeling van woningen in het middensegment. Hier kunnen betaalbare grote woningen gebouwd worden. Het is belangrijk om de allochtone middenklasse te behouden. Zij dragen, met hun vertrouwen in het gebied, de opgaande lijn van de vernieuwing. Zij maken hier wooncarrière en daarmee worden de doelstellingen gerealiseerd die we als stad hebben met de stedelijke vernieuwing.

Naast doorstroommogelijkheden voor de eigen bewoners speelt Zuidoost een rol voor doorstromers uit de rest van Amsterdam. Door de concurrentie met omliggende gebieden, vraagt dat wel een goede kwaliteit woningen, voldoende oppervlakte, een prettige openbare ruimte en gedifferentieerde woonmilieus, zowel naar inkomen als woonsferen. In dit gebied betekent dat vooral eengezinswoningen in het middensegment. De markt voor appartementen in dat prijssegment is beperkt. Alle middelen zullen moeten worden ingezet om meer belangstelling van buiten het stadsdeel te wekken. De eerder genoemde kwaliteitsslag (grotere woningen) kan door de gunstige prijs-kwaliteitverhouding hierbij wel eens van grote betekenis blijken te zijn.

Behoud  
allochtone  
middenklasse

Creëer  
gedifferentieerde  
woonmilieus

Citymarketing

Maak  
gevoelsafstand  
met centrum  
kleiner

Zuidoost heeft nog steeds te kampen met een slecht imago. Om bewoners van buiten het stadsdeel te trekken zal meer geïnvesteerd moeten worden in gebiedspromotie. Ook kan de gevoelsafstand met het centrum kleiner gemaakt worden door onder andere goede fietsverbindingen en een schone en veilige metro.

Er zijn in Zuidoost ook veel mensen voor wie de vooruitgang (nog) niet is weggelegd. Emancipatie van deze groepen vergt gerichte ondersteuning op sociaal terrein, onderwijs en werk.

### **Zorgzame stad**

Uitbreiden  
groepswoon  
door ouderen

In Zuidoost neemt meer dan in bijvoorbeeld Amsterdam-Noord de vergrijzing toe. Het is lang niet meer zo'n doorgangsgedebied als vroeger; veel mensen blijven wonen en worden er oud. Dat biedt een specifieke opgave voor de ouderenzorg zeker gelet op het multiculturele karakter van de huidige bevolking. Er zijn in dit gebied al voorbeelden van groepswoon voor ouderen met een gezamenlijke culturele achtergrond gestart. Dit kan verder uitgebouwd worden. Een deel van de bestaande zorgwoningen is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige kwaliteitseisen. Transformatie van de huidige voorraad is daarom van belang. In de nieuwbouw zullen ook zorgwoningen en aanpasbare woningen gebouwd moeten worden. Net als in Nieuw West liggen hier vanwege de ruimte om te bouwen goede mogelijkheden om vernieuwende zorgconcepten uit te werken gericht op luxe, comfort en gezelligheid.

### **Vernieuwde stad**

De Stedelijke Vernieuwing is flink op stoom en creëert wijken waar ook de eigen bevolking weer in wil investeren. Om ook bewoners van elders te kunnen trekken moet de nieuwbouw van hoge kwaliteit zijn en kunnen concurreren met de regio. De leefbaarheid van bestaande wijken zal gegarandeerd moeten worden. Daarvoor zijn investeringen nodig in de bestaande woningen, in de woonomgeving en in het beheer.

Wijkaanpak en  
leefbaarheid in  
alle wijken

Ondanks de Stedelijke Vernieuwing zijn er nog steeds achterstanden en problemen op het gebied van leefbaarheid. Daarnaast ligt er een grote opgave in de verbetering van de positie van jongeren en de aanpak van onderwijsachterstanden, participatie op de arbeidsmarkt en betrokkenheid bij de woonomgeving. Ook Zuidoost is daarom één van de wijken in de wijkaanpak in Amsterdam.

### **Top stad**

Sluit aan op  
economische  
ontwikkeling

Zuidoost maakt een enorme economische ontwikkeling door. De dichtheid van bedrijven en stedelijke voorzieningen (bioscoop, meubelboulevard, stadion) is voor een typisch woongebied als Amsterdam Zuidoost verrassend hoog. De bedrijven zitten vrijwel geheel geclusterd in de buurt van de Arena. In dit gebied kan wellicht meer stedelijk gebouwd worden, voor hoge inkomens, maar ook voor de creatieve klasse en zelfs studenten. Daarnaast bieden juist de randen van de stad de mogelijkheid om luxer en ruimer te bouwen voor gezinnen met hogere inkomens.

## Conclusies

Zuidoost vormt een kansrijk gebied. De kwaliteiten zijn vooral de centrale ligging in de regio, in combinatie met het groen en de ruimte om verschillende woonmilieus te creëren.

In het woonbeleid voor Zuidoost sluiten we geen groepen uit, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:

- de huidige bewoners die stijgen op de maatschappelijke ladder
- de jongeren die in dit gebied opgroeien en in de komende jaren zelfstandig willen gaan wonen
- gezinnen met lage en middeninkomens die in de nabijheid van de stad willen wonen in een suburbaan woonmilieu
- de herhuisvestingskandidaten die hun woning moeten verlaten in verband met sloop
- ouderen

Als we de zeven ambities voor het wonen in Amsterdam uitwerken voor Zuidoost, met de bovenstaande groepen in gedachten, dan komen we tot de volgende speerpunten.

### Speerpunten Amsterdam Zuidoost:

- Behoud allochtone middenklasse
- Creëer gedifferentieerde woonmilieus, niet alleen gedifferentieerd naar inkomen, maar ook naar woonsferen
- Citymarketing/gebiedspromotie
- Maak de gevoelsafstand met het centrum kleiner door o.a. sociaal veilige fietsverbindingen en metro
- Verbeteren groepswoonwonen voor ouderen d.m.v. transformatie en nieuwbouw.
- Leefbaarheid in alle wijken
- Sluit aan op de kansen van de enorme economische ontwikkeling in dit gebied

Om dat te bereiken gaan we in Zuidoost het volgende doen:

#### Nieuwbouw:

- eengezinswoningen in het middensegment;
- op toplocaties, bij station Bijlmer, stedelijk wonen voor studenten, creatieve klasse en de hogere inkomensgroepen en aan de randen van de stad meer suburbane milieus voor hogere inkomens;
- zoveel mogelijk aanpasbare woningen in alle segmenten, zowel huur als koop;
- zorgwoningen in kleinschalige complexen.

#### Wijkaanpak:

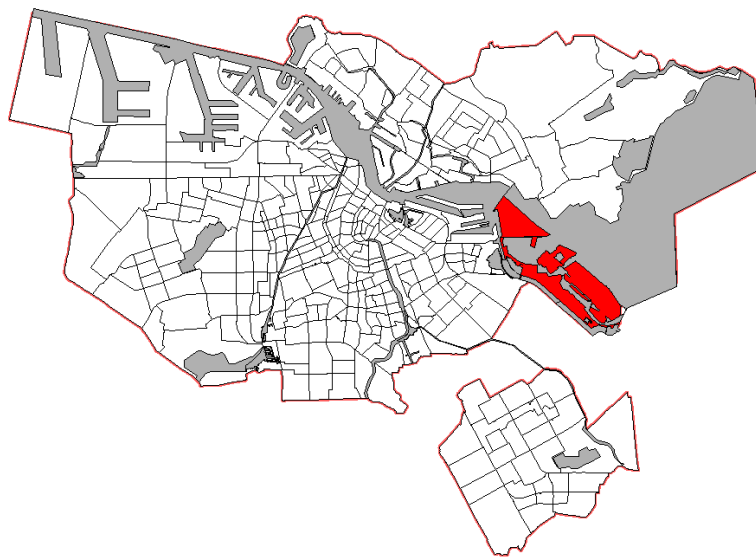
- leefbaarheid;
- kwaliteit van de woonomgeving;

- aanpak sociale achterstanden;
- doorbreken eenzijdigheid woningvoorraad.

#### Verdeling van de woningvoorraad

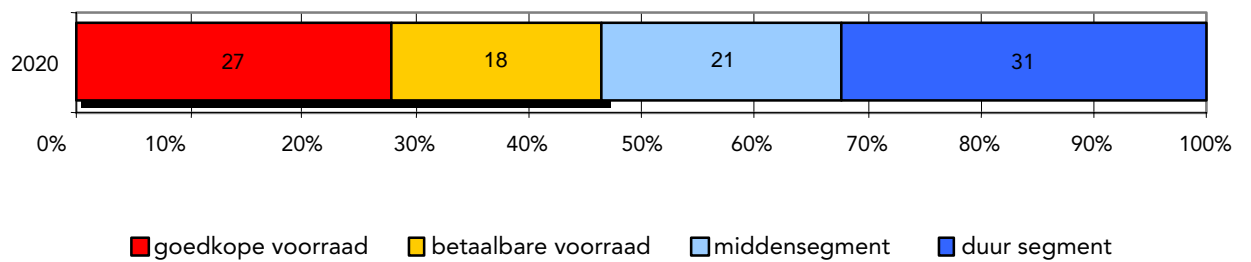
- aanbiedingsafspraken met de corporaties: de komende vier jaren komen gegarandeerd 85% van de vrijkomende corporatiewoningen beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens;
- voortgang herhuisvesting van vernieuwingsurgente.

## Gebied 6: IJburg en Zeeburgereiland



### IJburg en Zeeburgereiland in cijfers

Woningvoorraad prognose 2020



### Leeftijd

	2007		2030	
0-17	2.102	32,1	17.389	28,0
18-24	488	7,5	4.412	7,1
25-34	1.247	19,0	8.368	13,5
35-49	2.003	30,6	18.031	29,0
50-64	516	7,9	9.539	15,3
65 e.o.	190	2,9	4.420	7,1
Totaal	6.546	100,0	62.159	100,0

### Type huishouden

	2007	2030
Alleenstaand	30,5	32,8
paar zonder kinderen	22,6	23,4
paar met kinderen	34,5	33,3
eenoudergezin	11,2	9,7
Overig	1,1	0,8
Totaal	100,0	0,0

### Herkomstgroepering

	2007	2030
Surinamers	11,2	7,8
Antillianen	1,6	1,3
Turken	2,5	3,6
Marokkanen	6,7	8,5
overig niet-westerse allochtonen	7,6	11,2
totaal niet-westerse allochtonen	29,6	32,5
westerse allochtonen	11,2	14,2
Autochtonen	59,2	53,3
Totaal	100,0	100,0

## Schets

IJburg is een nieuwe stadswijk aan de oostkant van Amsterdam. Op zes eilanden worden 18.000 woningen gerealiseerd. Op IJburg wordt al volop gebouwd. Op dit moment heeft de nieuwe wijk 6.000 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De aanleg van IJburg zal meer dan tien jaar in beslag nemen. Qua huishoudens heeft IJburg een duidelijk ander profiel dan de andere gebieden in de stad: op dit moment bestaat 45% uit huishoudens met kinderen, tegenover 25% in de gehele stad, het aandeel ouderen is nog zeer gering. IJburg heeft vooral grote aantrekkingskracht op gezinnen met kinderen die graag in de stad willen blijven wonen.

Tussen IJburg en het Oostelijk Havengebied ligt een ruig en minder bekend stuk van Amsterdam: het Zeeburgereiland. Op de plek die nu nog wordt gedomineerd door een divers gebruik met bedrijven en bedrijfjes, bewoners, een (inmiddels ontmantelde) rioolwaterzuiveringsinstallatie en braakliggend land, verrijst een nieuw woongebied. In 2020 moet het Zeeburgereiland zijn getransformeerd tot een stedelijk woongebied met veel groen. Het vormt dan de schakel tussen IJburg en de binnenstad.

Bij het benoemen van de ambities en kansen moet onderscheid gemaakt worden in Zeeburgereiland, IJburg 1<sup>e</sup> fase en IJburg 2<sup>e</sup> fase. Dit onderscheid heeft te maken met zowel ligging als de fase waarin de planvorming zich bevindt. Bij ligging gaat het om de nabijheid van de binnenstad, het Zeeburgereiland ligt bijvoorbeeld deels binnen de ring A10. Maar ook om de locatie en de daar aanwezige beperkingen. Op het Zeeburgereiland geeft bijvoorbeeld de bestaande weginfrastructuur geluidsoverlast en beïnvloedt de luchtkwaliteit. De zogeheten gevaarlijke stoffen route over het eiland en de daarbij behorende veiligheidszone (externe veiligheid) is van invloed op de stedenbouwkundige opzet, woningtypologie en daarmee het woonmilieu. De mogelijkheid om zorgwoningen te realiseren in een dergelijke veiligheidszone is beperkt. Bij IJburg 2<sup>e</sup> fase is de Speciale Beschermingszone (SBZ) van grote invloed op de mate waarin oevers en water in het woonmilieu opgenomen kunnen worden, ook op het Zeeburgereiland zijn de mogelijkheden beperkt, onder ander door de aanwezigheid van grote vaarwegen rondom.

De fase van planvorming bepaalt ook de mate waarin al vastgestelde plannen nog bijgestuurd kunnen worden. IJburg 1<sup>e</sup> fase is op papier al af en voor het Zeeburgereiland ligt een Ontwikkelingsplan met een strak financieel en programmatisch kader. Hierin is ondermeer bepaald 90% van de woningen gestapeld gebouwd wordt en de openbare ruimte sober ingericht wordt. De sturing op middensegment woningen is beperkt. Het Zeeburgereiland wordt gefaseerd en per deelgebied in ontwikkeling gebracht; voor het eerste deelgebied, dat zich uitstrekt over het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering, is begin 2007 een Stedenbouwkundig Plan met geactualiseerd financieel kader bestuurlijk vastgesteld.

De ambities van de woonvisie zullen, daar waar ze niet stroken met datgene wat al in plannen is opgenomen, alleen nog in de 2<sup>e</sup> fase IJburg een plaats kunnen krijgen, maar ook hier geldt een strak financieel kader. De dilemma's die als gevolg van de ambities optreden zijn per onderdeel aangegeven.

## De kansen en bedreigingen

Amsterdam mag er blij mee zijn een grote woonwijk te creëren waar het mogelijk is de woonambities op 'eigen grond' voort te zetten. Veel mensen zijn erg gevoelig voor het etiket dat aan hun woonplek hangt, dat zijn de mensen die graag deel willen zijn en blijven van hun geliefde Amsterdam. Het moet Amsterdams ambitie zijn om van IJburg in ontwikkeling de komende jaren een woonwijk te maken die ook echt Amsterdamse, stedelijke uitstraling heeft. Kijkend naar de mix van culturen, mensen en woonsferen die er nu al is, kunnen we zeggen dat dat lukt.

IJburg is bij uitstek een Amsterdamse stadswijk die voor de metropolitane ontwikkeling veel te bieden heeft. IJburg mag bewijzen een mengvorm van stedelijkheid en suburbane woonkwaliteit te kunnen verenigen. Meer gestapeld waar de voorzieningen en de centrale vervoersassen zijn en meer gericht op ontspannen wonen en 'groene en blauwe recreatie' richting het water wat op de eilanden van IJburg overal binnen bereik is. Als Amsterdam een kleurrijke archipel van woonsferen wil zijn om te beantwoorden aan de vraag vanuit verschillende woonstijlen, dan is IJburg de modernste vorm van het eilandenrijk Amsterdam.

Tegenwoordig wordt stedelijkheid bij uitstek geassocieerd met mensen die de centraal culturele voorzieningen binnen handbereik hebben en deze regelmatig bezoeken. Maar er bestaan ook andere vormen van stedelijkheid. Veel bewoners van stadsrandmilieus of voorsteden hebben een stedelijke oriëntatie, net als de Amsterdammers in twee kilometer rond de Dam. Alleen, ze hebben wat vaker een groter huishouden en zijn wat verder in de carrière van scholing, werk en gezin. Maar ze gaan ook regelmatig naar het Concertgebouw, het theater of een leuke voetbalwedstrijd in de Arena. Kortom de brandpunten van de stedelijkheid in de noordflank van de randstad liggen beslist niet alleen in de cirkel rond de Dam. IJburg en Zeeburgereiland hebben de potentie om in het creëren van een eigen functieprofiel in de uitgewaaierde stedelijkheid een eigen kleur te kiezen. Zuidoost krijgt al steeds meer eigenheid, zowel in het vernieuwingsgebied als in het Arena-gebied. Almere kleurt zijn stadshart opnieuw in. Voor IJburg 2<sup>e</sup> fase moet, ook in relatie tot woongebieden in de regio, goed nagedacht worden over de sferen van wonen en voorzieningen die op de eilanden verder gemaakt worden.

## Ambities voor het wonen op IJburg en Zeeburgereiland

### *Emancipatiestad*

IJburg vervult een rol in de emancipatiemachine van de stad, het biedt in het bijzonder mogelijkheden aan mensen die graag bij Amsterdam willen blijven horen. Waar ruime, en nieuwe woningen worden gebouwd komen al snel veel huishoudens wonen die op hun vorige woonplek te klein woonden terwijl er financiële ruimte was om een vooruitgang te boeken op de woonladder. Dat zijn dus bij uitstek gezinnen met een inkomen in de midden- of hogere regionen.

Creëer diversiteit  
in woonmilieus,  
met water en  
groen

Voorkomen moet worden dat IJburg en het Zeeburgereiland eenvormige woonwijken worden die, als het nieuwe er eenmaal af is, hun aantrekkingskracht verliezen. Om de woonkwaliteit hoog te houden is het nodig om diversiteit in woonmilieus te creëren, zodat bewoners voldoende keuzemogelijkheden hebben. De gefaseerde ontwikkeling van het Zeeburgereiland in deelgebieden alsmede de eilandenstructuur van IJburg bieden hier aanknopingspunten voor. Maak daarbij gebruik van het water dat de eilanden omringt en creëer waar mogelijk groen.

Een dilemma hierbij is dat water en groen ruimte kosten, diversiteit in woonmilieus ook. Verder leggen financiële en juridisch planologische kaders (natuurwaarde IJmeer, vaarwegen) beperkingen op aan het gebruik van het water. Er ligt kortom een belangrijke opgave om een optimum te vinden in de ogenschijnlijke onverenigbare wensen naar veel ruimte, veel eengezinswoningen, financiële haalbaarheid en een hoge dichtheid.

### **Ongedeelde stad**

IJburg wijkt af van de rest van de stad, want hier bouwen we onze ideale gemengde stadswijk. 30% sociale huurwoningen, een fors aandeel middensegment woningen en een toplaag helemaal gemengd. Ook in de toekomst moet IJburg ongedeeld blijven. Op het Zeeburgereiland is het uitgangspunt dat het woningbouwprogramma bestaat uit 30% sociale huurwoningen en 70% vrije sector woningen; er is minder sturing op het middensegment. Het strakke financiële kader maakt dat bij de ontwikkeling van het Zeeburgereiland en IJburg 2<sup>e</sup> fase het adagium "de goede woning op de juiste plek" terecht komt, wat zoveel betekent dat die woningen die een fundamentele bijdrage aan de noodzakelijke grondopbrengst toevoegen op de mooiste plekken in het plan terecht komen. Een aloude en Amsterdams ordeningsprincipe wordt hiermee nieuw leven ingeblazen. Dit zal overigens wel een gemengde woonwijk opleveren in financieringscategorieën en woning- en bouwtypologieën.

Ongedeeld, nu  
en in de  
toekomst

### **Topstad**

Op IJburg wordt de ontwikkeling van de stad zichtbaar. De aanwezigheid van vernieuwende architectuur en aantrekkelijke woonmilieus ondersteunt Amsterdam Topstad, zowel in uitstraling als plek om te wonen. Ook biedt IJburg de mogelijkheden om met het wonen te experimenteren. Denk aan de ontwikkeling van woonwerkwooningen, flexibel bouwen (solids), duurzaam bouwen en particulier opdrachtgeverschap. In de eerste fase is al een aantal vernieuwende woonconcepten gerealiseerd, bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap. In de tweede fase kan deze kennis gebruikt worden voor aanvullende en nieuwe experimenten. IJburg is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor mensen uit de creatieve kennissector. Met deze experimenten kan IJburg ruimte bieden voor innovaties in werken bij huis en aantrekkelijk blijven als Topstad om in te wonen. In het eerste te ontwikkelen deelgebied van het Zeeburgereiland is ruimte opgenomen voor ontwikkeling en realisatie van een bouwblok, waar wonen en werken kunnen worden gemengd, in particulier collectief opdrachtgeverschap. Ook een aantal kavels om te voorzien in de grote behoefte onder particulieren om zelf een woning te ontwikkelen en bouwen.

Experimenten op  
gebied wonen

IJburg moet  
schakel zijn  
tussen  
Amsterdam en  
Almere

Bij een dubbelstad Amsterdam- Almere in de vorm van een openbaar vervoersverbinding kan IJburg wat betreft woonmilieu de schakel vormen tussen Almere

en het centrum van Amsterdam. Wat dit betekent voor de woonmilieus en welke kansen dit oplevert, zal onderwerp van onderzoek moeten zijn.

### **Zorgzame stad**

IJburg is vanaf de start ontworpen als een optimaal ingerichte zorgwijk. Natuurlijk is een nieuwbouwwijk zeer geschikt om juist woningen te creëren met grote maat en goede toegankelijkheid of andere afwijkende kenmerken die in de bestaande bouw moeilijk zijn te realiseren. IJburg geldt hierbij als lichtend voorbeeld voor de hele stad: Amsterdam zonder scheidslijnen. Van de ervaringen op dit gebied in de 1<sup>e</sup> fase IJburg kan geleerd worden. Om tegemoet te komen aan de wens om mensen oud te kunnen laten worden in hun woning zal levensloopbestendig, dus aanpasbaar, gebouwd moeten worden op IJburg. Op het Zeeburgereiland zullen zorgwoningen in mindere mate gerealiseerd worden, omdat dergelijke woningen niet mogelijk zijn binnen de veiligheidszones.

Meer levensloop-  
bestendige  
woningen

Ruimte voor  
maatschappelijke  
opvang en  
combinatie  
wonen, zorg en  
welzijn

Verder biedt het grootschalige woonprogramma de mogelijkheid om te bouwen voor specifieke groepen in de maatschappelijke opvang, zoals dak- en thuislozen of psychiatrische patiënten én om vernieuwende woon-zorgconcepten te realiseren, met faciliteiten voor welzijn, sport en ontmoeting.

### **Duurzame stad**

IJburg is een voorbeeld van een duurzame wijk. Ook in de toekomst zal duurzaamheid het uitgangspunt moeten zijn.

## **Conclusies**

IJburg en Zeeburgereiland zijn volop in ontwikkeling en vormen een kansrijk gebied. De kwaliteiten zijn vooral de nabijheid van de stad, in combinatie met het water en de ruimte om verschillende woonmilieus te creëren.

In het woonbeleid voor IJburg staat ongedeelde voorop. De gemeente biedt in dit gebied ruimte voor:

- de bewoners van andere gebieden in de stad die stijgen op de maatschappelijke ladder en graag ruimer en/of luxer willen wonen;
- gezinnen met lage en middeninkomens die in de nabijheid van de stad willen wonen in een woonmilieu dat diverse woningtypes omvat;
- ouderen en bewoners die zijn aangewezen op zorg en begeleiding (het Zeeburgereiland is hiervoor minder geschikt).

Als we de zeven ambities voor het wonen in Amsterdam uitwerken voor IJburg tweede fase en het Zeeburgereiland, met de bovenstaande groepen in gedachten, dan komen we tot de volgende speerpunten.

### **Speerpunten IJburg en Zeeburgereiland:**

- diversiteit in woonmilieus, sferen, zodat bewoners keuzemogelijkheden hebben.
- gebruik van het omliggende water en ruimte voor het groen
- IJburg moet ongedeeld zijn en blijven; gemengd bouwen is van groot belang
- Gebruik maken van mogelijkheden voor experimenten/voorbeeldprojecten voor de stad, bv. woonwerkwoningen, flexibel bouwen, duurzaam bouwen, particulier opdrachtgeverschap
- IJburg kan de schakel zijn tussen Almere en Amsterdam, door woonmilieu en betere bereikbaarheid
- 'IJburg zonder scheidslijnen' blijft uitgangspunt: een wijk waar zorg en levensloopbestendig wonen een vanzelfsprekende plaats krijgen
- Ruimte voor maatschappelijke opvang en combinaties wonen, zorg en welzijn

In de planproducten voor zowel het Zeeburgereiland en IJburg tweede fase, wordt aangegeven in welke vorm en mate de bovenstaande ambities kunnen worden waargemaakt. Hierbij staat op voorhand vast dat daarbij een optimum gezocht moet worden ten opzichte van o.a. financiële belangen, juridische en ruimtelijke mogelijkheden, en het ambitieuze programma.

Bij het verder ontwikkelen van IJburg en Zeeburgereiland gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

#### **Nieuwbouw:**

- 30% woningen (diverse type) in de betaalbare voorraad
- in het middensegment, waaronder relatief veel eengezinswoningen
- voor het hogere segment
- zoveel mogelijk aanpasbare woningen in alle segmenten, zowel huur als koop
- zorgwoningen in kleinschalige complexen
- woonwerkwoningen, solids
- in particulier opdrachtgeverschap

#### **Verdeling van de woningvoorraad**

- Aanbiedingsafspraken met de corporaties: 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen blijven de komende vier jaren gegarandeerd beschikbaar in de betaalbare voorraad voor mensen met lage (midden)inkomens.

#### **Verkoop**

- De sociale huurwoningen op IJburg en Zeeburgereiland mogen niet verkocht worden. Deze blijven ook op termijn beschikbaar als betaalbare huurwoning.

Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen

Wonen in de Metropool  
Woonvisie Amsterdam tot 2020

## Bijlage 1: Begrippenlijst

### **Aanbiedingsafspraken**

Afspraken tussen de gemeente Amsterdam en woningcorporaties in "Bouwen aan de Stad". Aanbiedingsafspraken regelen het minimale aandeel woningen dat wordt aangeboden binnen de betaalbare voorraad. Tot 2011 wordt tenminste 65% van de verhuringen aangeboden aan de lage inkomens en minstens 85% aan de lage middeninkomens. Daarbij garanderen de corporaties tenminste 26.000 verhuringen aan de lage inkomens en tenminste 34.000 woningen aan lage middeninkomens. Verder is afgesproken dat maximaal 15% van de te verhuren woningen van 2007 tot 2011 aangeboden wordt aan de middeninkomens. Dat zijn er 6.000.

### **Aftoppingsgrenzen huursubsidie**

Huurgrens tot waar iemand voor huursubsidie in aanmerking komt. Met een huur tussen de aftoppingsgrens en de maximale huur komen alleen grote huishoudens, 65 plussers en minder validen voor huursubsidie in aanmerking (zij worden door de gemeente gefiatteerd).

### **Allochtoon**

Iemand waarvan minimaal één van de ouders in het buitenland is geboren, zie ook [www.os.amsterdam.nl/pdf/2006\\_definitie\\_allochtonen.pdf](http://www.os.amsterdam.nl/pdf/2006_definitie_allochtonen.pdf).

### **Creatieve industrie**

Kunsten, media, entertainment en creatieve zakelijk diensten zoals reclame en architectuur. Zie ook Succesvolle vestigingsplekken, Plan Amsterdam, Dienst Ruimtelijke Ordening, 2006

### **Herkomstgroepering**

Etnische herkomst, waarbij uit gegaan wordt van de nieuwe definitie van allochtoon. In deze woonvisie staan bevolkingsprognoses tot 2030. Het is de vraag of een indeling van herkomstgroepering in 2030 nog relevant is. Dit geldt met name voor de 2e generatie. Maar op dit moment heeft de tweede generatie in alle opzichten nog een grote achterstand. Turken en Marokkanen trouwen vrijwel alleen binnen de eigen groep. Het is dus niet waarschijnlijk dat ze binnen afzienbare tijd volledig geïntegreerd zijn. Als de achterstand verdwijnt, dat zal het onderscheid ook niet meer gemaakt worden. Zo zijn onlangs de Zuido-Europeanen geschrappt als achterstandsgroep.

### **Maatschappelijke Gebonden Eigendom (MGE)**

Een MGE-woning wordt door een corporatie verkocht met een korting op de marktwaarde en met een terugkoopregeling. Door die korting wordt een MGE-woning goed bereikbaar voor (lage) middeninkomens. Als de koper de woning wil verkopen moet hij deze aan de corporatie terug verkopen en wordt de eventuele winst gedeeld.

### **Rolstoelgeschikte woningen (ROWO's)**

Dit zijn woningen die voldoen aan de specifieke eisen zoals die voor rolstoelgeschikte woningen geformuleerd zijn ('Huizen voor rolstoelgebruikers, Richtlijnen en voorbeeld'). Het belangrijkste kenmerk van de woning is dat ze geheel geschikt zijn voor mensen die zowel binnen- als buitenshuis aangewezen zijn op een rolstoel. De woningen zijn uiteraard op de begane grond gelegen of met een ruime lift bereikbaar. Dit is binnen de Monitor Wonen Zorg Dienstverlening de categorie woningen met de hoogste mate van toegankelijkheid. De woningen worden dan ook alleen toegewezen aan mensen met een indicatie voor rolstoelgebruik.

### **Wibo's**

Woning in een beschermde (woon)omgeving. Wibo's zijn aanpasbaar gebouwde woningen die bij elkaar liggen in een cluster. Ze zijn zo gebouwd en gelegen dat ze de bewoners een gevoel van beschutting bieden. Daarnaast bieden extra faciliteiten en dienstverlening, zoals de aanwezigheid van een vraagbaak en de mogelijkheid deel te nemen aan sociaal-recreatieve activiteiten, een gevoel van bescherming. Richtlijnen voor de bouw van en aanpassing tot wibo's zijn neergelegd in de "Basisvoorwaarden waaraan woningen moeten voldoen om het wibo-predikaat te kunnen krijgen" (juli 2002) en in "Wibo's meer dan wonen" (februari 2003).

### **WMO**

De Wmo regelt dat mensen die hulp nodig hebben in het dagelijkse leven ondersteuning krijgen van de gemeente. Het gaat om voorzieningen als hulp in het huishouden, een rolstoel of woningaanpassing.

### **Woonoppervlak**

Oppervlaktemaat volgens het woningwaarderingstelsel/huurprijzenwet. In deze maat tellen oppervlakten van woon- en slaapkamers, keuken en badkamer mee. De oppervlakten van bijvoorbeeld de gang en berging worden niet meegerekend. De oppervlakte volgens de definitie woonoppervlak zal in vierkante meters lager uitkomen dan gemeten volgens de definitie gebruiksoppervlak.

### **Zoeklicht**

Project voor het opsporen en aanpakken van woonfraude of onrechtmatige bewoning. Dit kan leiden tot het ontbinden van huurovereenkomsten, tot ontruimingsprocedures en tot het stopzetten en terugvorderen van uitkeringen. De Zoeklichtacties worden uitgevoerd door de Dienst Wonen in samenwerking met de Sociale Dienst Amsterdam, Register Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Makelaarsvereniging Amsterdam.

Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen

Wonen in de Metropool  
Woonvisie Amsterdam tot 2020

## Bijlage 2: Inkomens en voorraadgrenzen

<b>Voorlopige huur- en koopklassen 2007*</b>		
<b>huurklassen per 1-1-2007</b>	<b>rekenhuur</b>	<b>kale huur</b>
goedkope voorraad	€ 394 en > 60m <sup>2</sup> € 520	€ 388 en > 60m <sup>2</sup> € 510
betaalbare huurvoorraad	€ 615	€ 605
middeldure huurvoorraad	€ 986	€ 970
<b>koopklassen per 1-1-2007</b>	<b>leencapaciteit</b>	<b>koopprijs k.k.</b>
goedkoop	€ 172.000	€ 159.000
middelduur	€ 265.000	€ 236.000**

<b>Inkomensklassen per 11-2007</b>	<b>Netto per maand</b>
lage inkomens 1 persoonshuishouden	tot € 1154
lage inkomens meerpersoonshuishouden	tot € 1633
lage middeninkomens	> lage inkomens tot € 1988
hoge middeninkomens	van € 1988 tot € 3116
hoge inkomens	Vanaf € 3116

\* De definitieve grenzen zullen eind 2007 vastgesteld worden  
\*\* Bij nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van € 245.000 v.o.n.

Gemeente Amsterdam  
Dienst Wonen

Wonen in de Metropool  
Woonvisie Amsterdam tot 2020

## Bijlage 3: Verantwoording voorraadprognose

### Bepaling Standgegevens

#### *Woningvoorraad 2006*

Amsterdam telt per 1-1-2006 379.085 woningen.

#### *Aantal koopwoningen*

Het aantal koopwoningen weten we niet voor 1-1-2007. Maar er zijn wel gegevens uit WIA05: in 2005 zijn er 89.770 koopwoningen. We tellen er voor 1-1-2007 12.000 bij op: 101.770. De huursector voor 2007 wordt simpelweg berekend als het restant van de totale voorraad minus de koopsector: 277.315.

#### *Kernvoorraad+*

Een eerste scheiding in de berekening is het onderscheid tussen kernvoorraad+ en overige huur in particuliere huursector en in corporatiesector, ontleend aan WIA05.

### Parameters ontwikkeling 2007-2020

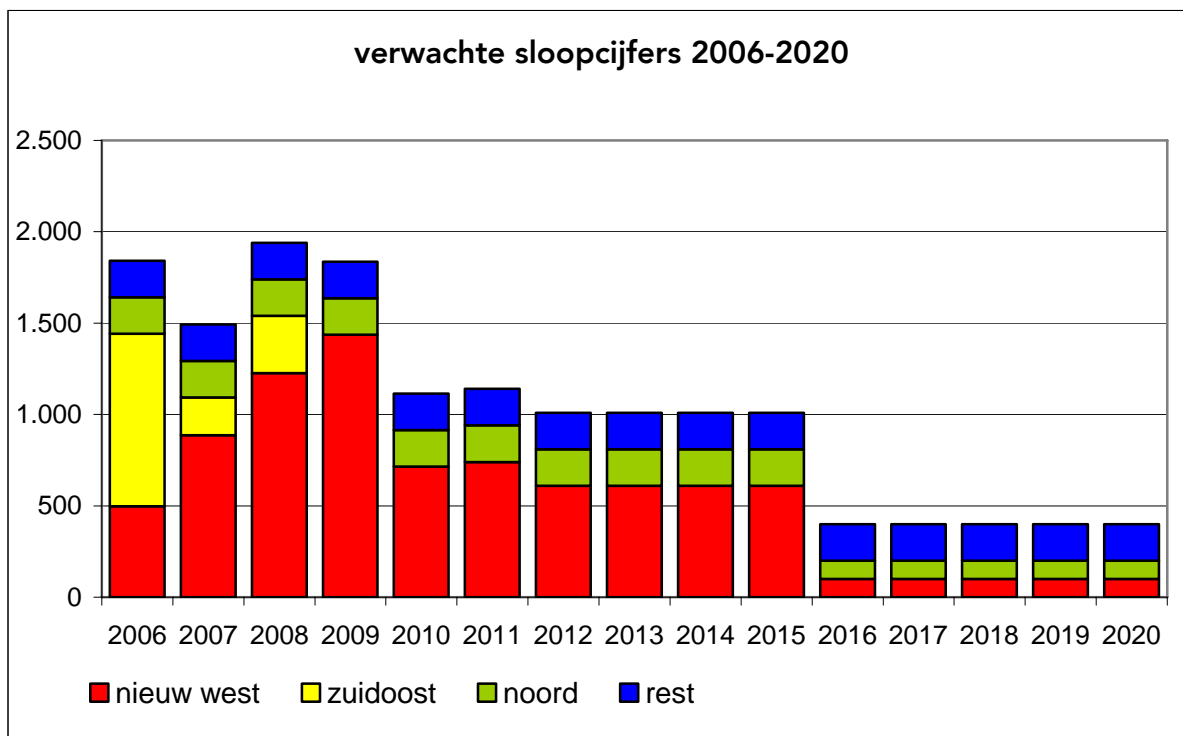
Per huursector (vier) worden vijf variabelen doorgerekend die van invloed zijn op de sectorale voorraadontwikkeling: sloop, nieuwbouw, verkoop, huurontwikkeling, overige mutaties (samenvoegingen en onttrekkingen). Het rekenmodel ziet er behoudens enkele parameters die per jaar fluctueren, zo uit.

Tabel 1: Rekenmodel vanaf 2007

In rekenmodel						
	koop	part kvp	part ov	corp kvp	corp ov	
Nieuwbouw	3.000	0	500	750	750	5.000
Omzetting	5.000	-1.000	-1.000	-2.000	-1.000	0
samenvoeg	75	-100	-30	-170	75	-150
overige mutaties	100	-250	100	0	50	0
<i>Sloop (fluctueert)</i>	<i>-100</i>	<i>-100</i>	<i>-100</i>	<i>-1.600</i>	<i>-100</i>	<i>-2.000</i>
verschuiving	0	-1.000	1.000	-1.000	1.000	0
totaal	8.075	-2.450	470	-4.020	775	2.850

In februari 2006 is bij de SV-projectbureaus gevraagd of de voor de woonvisie gehanteerde sloopcijfers nog actueel zijn. Er bleek in Zuidoost al meer gesloopt dan ons eerder bekend was en in Nieuw West staat de eerste jaren een grotere sloop op het programma. In Noord over de hele linie een beetje minder. Conclusie over de hele periode wat minder en een groter accent op de eerste jaren. De sloop in Amsterdam

Noord en Nieuw West hebben we voor de periode 2015-2020 op een restantje van ieder 100 per jaar gezet en dan ook nog eens 200 voor de rest van de stad.



#### *Nieuwbouw*

Voor de jaren 2007 t/m 2010 hanteren we een bouwcijfer van 5.000 per jaar. Ook voor 2006: dat is de bouw golf van Duco Statig. De verdeling over de sectoren is afgeleid uit Bouwen aan de Stad. Per jaar worden er ongeacht het totale bouwprogramma, (4.000 of 5.000) 1.500 corporatiewoningen gebouwd waarvan 50% kv+.

### Toevoegingen

	koop	huur	pkv+	ph overig	skv+	sh overig	totaal
2006	3.000	2.000	0	500	750	750	5.000
2007	3.000	2.000	0	500	750	750	5.000
2008	3.000	2.000	0	500	750	750	5.000
2009	3.000	2.000	0	500	750	750	5.000
2010	3.000	2.000	0	500	750	750	5.000
2011	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2012	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2013	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2014	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2015	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2016	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2017	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2018	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2019	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000
2020	2.100	1.600	0	400	750	750	4.000

### Overige mutaties en samenvoegingen

Naast sloop zijn er in de woningvoorraad nog andere mutaties die in sommige sectoren tot winst en in andere tot verlies leiden.

### samenvoeging en onttrekkingen

	pkv+	ph overig	skv+	sh overig	totaal
2006	-350	68	-168	125	-149
2007	-350	68	-168	125	-149
2008	-350	68	-168	125	-149
2009	-350	68	-168	125	-149
2010	-350	68	-168	125	-149
2011	-350	68	-168	125	-149
2012	-350	68	-168	125	-149
2013	-350	68	-168	125	-149
2014	-350	68	-168	125	-149
2015	-350	68	-168	125	-149
2016	-350	68	-168	125	-149
2017	-350	68	-168	125	-149
2018	-350	68	-168	125	-149
2019	-350	68	-168	125	-149
2020	-350	68	-168	125	-149

### Verkoop

Jaarlijks gaan er 5.000 woningen van huur naar koop: 3.000 in de corporatiesector en 2.000 in de particulier huursector. Na 2015 zal dit aantal dalen naar dalen naar 4.000: 2.000 in de corporatiesector en 2.000 in de particulier huursector.

### Omzetting van huur naar koop

	koop	pkv+	ph overig	skv+	sh overig	huur
2006	4000	-800	-800	-1600	-800	-4000
2007	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2008	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2009	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2010	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2011	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2012	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2013	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2014	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2015	5000	-1000	-1000	-2000	-1000	-5000
2016	4000	-1000	-1000	-1300	-700	-4000
2017	4000	-1000	-1000	-1300	-700	-4000
2018	4000	-1000	-1000	-1300	-700	-4000
2019	4000	-1000	-1000	-1300	-700	-4000
2020	4000	-1000	-1000	-1300	-700	-4000

### Huurontwikkeling (verschuiving)

Per sector, (corporaties, particuliere huur) jaarlijks 1.000 uit de kv+ naar overig.

### Autonome ontwikkeling

	pkv+	ph overig	skv+	sh overig
2006	-1000	1000	-1000	1000
2007	-1000	1000	-1000	1000
2008	-1000	1000	-1000	1000
2009	-1000	1000	-1000	1000
2010	-1000	1000	-1000	1000
2011	-1000	1000	-1000	1000
2012	-1000	1000	-1000	1000
2013	-1000	1000	-1000	1000
2014	-1000	1000	-1000	1000
2015	-1000	1000	-1000	1000
2016	-1000	1000	-1000	1000
2017	-1000	1000	-1000	1000
2018	-1000	1000	-1000	1000
2019	-1000	1000	-1000	1000
2020	-1000	1000	-1000	1000

### *Eerste basistabel, hoofdsectoren 2006-2020*

Deze doorrekening levert de eerste resultaten voor de basistabel op: koop/huur en kernvoorraad+/overig over particuliere huur en corporatiesector. Dit is de basis voor verder rekenen.

#### *Middensegment huur*

De berekening van het middensegment huur werkte vroeger met een vast deel van de overige particuliere huur (duurder dan kernvoorraad+), namelijk 93% en een vast deel van de corporatiesector, namelijk 95%. Daar is nu vanaf gestapt omdat er door de liberalisatie een groter deel in het overige deel komt te zitten en er een groter segment aantrekkelijk wordt om te verkopen. Er is gekeken naar welk deel van de groei van de overige particuliere huursector veroorzaakt wordt door de liberalisatie en er is besloten dat dat deel voor de helft niet meer tot het middensegment behoort maar tot het dure deel van de particuliere huursector. Met deze getallen is het bovengenoemde percentage van 93% aangepast tot uiteindelijk 78% in 2015. Daarna is dit percentage op 78% gehandhaafd.

Hetzelfde verhaal geldt voor de corporatiesector, maar daar wordt er vanuit gegaan dat het gedeelte van de liberalisering dat verantwoordelijk is voor de groei van de overige corporatiesector (niet kernvoorraad+) niet voor de helft naar het dure segment gaat maar voor een kwart.

Op basis van gegevens uit WIA2005 wordt het middensegment van de corporatiesector verdeeld in een laag middensegment en een hoog middensegment (mid1 en mid2). Voor de jaren 2006 en 2007 wordt een verhouding 95%, 5% gebruik. Daarna verschuift dit percentage tot 89%, 11% in 2015. Daarna wordt deze verhouding gehandhaafd.

#### *Middensegment koop*

Het lage deel van middensegment koop begint te tellen met een gegeven uit WIA05: 8.150 woningen in 2005. Dat is 0.090788 keer de voorraad van koopwoningen. Er worden simpelweg jaarlijks 800 woningen opgeteld die afkomstig zijn door verkoop uit de huursector. Vanaf 2007 wordt gerekend met 1.500 toevoegingen door verkoop. Verder geen toevoegingen.

Het hoge deel van het middensegment begint met een basis van 42.678. Dat is 0.475411 keer de voorraad van koopwoningen, afgaande op de informatie uit WIA05. Koop middensegment 2 krijgt er jaarlijks 2.200 bij uit de huursector, vanaf 2007 worden dat er 2.500. Verder alles van de AHM en de MGE en voor het overige aangevuld met 60% van de bouw in de koopsector. Verder verliest het middensegment koopsector bij mutaties aan het dure deel.

De doorrekening bevat ook nog een duur gedeelte van de huursector en de koopsector. Deze subsegmenten zijn uit de reeds berekende onderdelen af te leiden.

Stel je voor....het is  
2020 en je loopt in  
Amsterdam. Jouw  
wereldstad, jouw  
Metropool