

- wonen in Amsterdam -

WERKEN AAN DE ONGEDEELDE STAD

Het wonen in de hoofdstad is onverminderd populair. Het aanbod houdt de vraag maar nauwelijks bij. Hoe blijft Amsterdam aantrekkelijk, maar ook bereikbaar en betaalbaar? Publiek en privaat zijn op zoek naar de goede balans. Wethouder Eric van der Burg en Ronald Huikeshoven, directievoorzitter AM, geven hun visie op droom en daad.



Amsterdam Roots Open Air, een cultureel festival in Park Frankendaal.

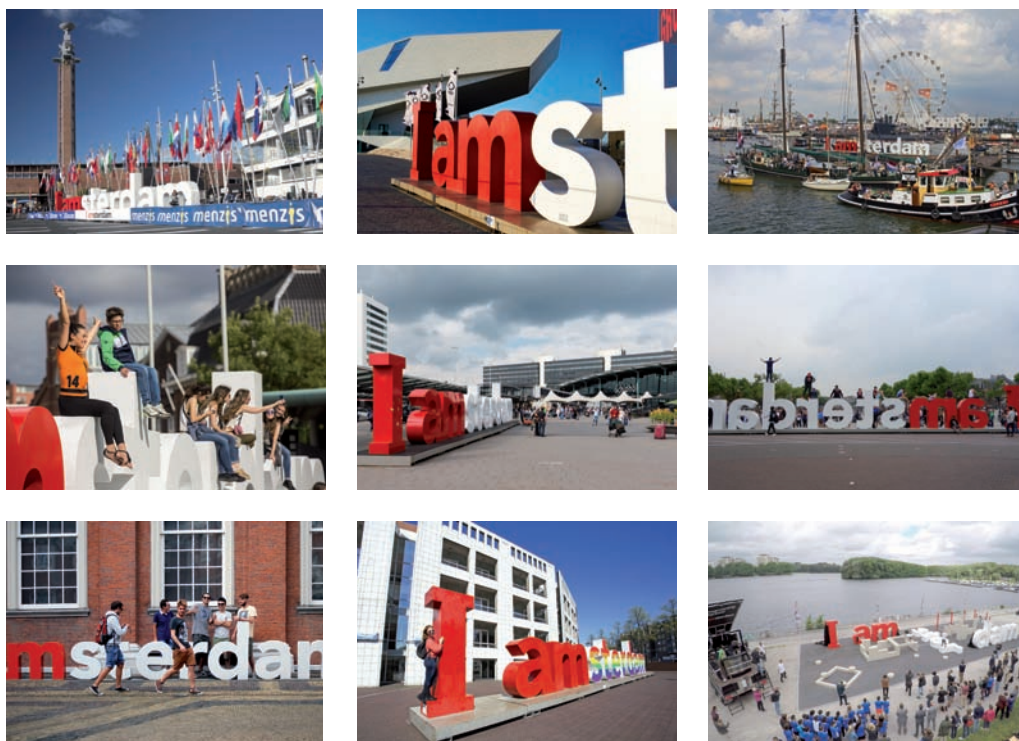
De Leidsestraat.

Vanuit het stadsbestuur heeft het wonen in Amsterdam zeer stevige prioriteit. Wethouder **Eric van der Burg** staat aan de lat om de woningproductie gelijke tred te laten houden met de bevolkingsontwikkeling van de stad. En dat is bepaald geen sinecure. Vorig jaar groeide de bevolking met ruim 12.000 inwoners, tot 835.000. In 2025 telt de stad 906.000 zielen, volgens de laatste prognoses. 'De vraag is inderdaad enorm', zo geeft **Van der Burg** aan. 'Het aanbod kan dat niet bijhouden, gevolg: stijgende kooprijzen. Dat is goed nieuws voor mensen die willen verkopen, maar veel minder voor mensen die willen instappen in de markt.'

Het bijbouwen van nieuwe woningen krijgt de komende jaren een verdere impuls. Eind 2014 is het Actieplan Woningbouw vastgesteld, om de productie te versnellen. In de nota Koers 2025 zijn daarop de ontwikkellocaties aangewezen waar de groei kan worden opgevangen. 'Daarnaast zijn we druk om bestaande gebouwen te transformeren tot woningen. Daar worden successen mee geboekt, maar we zien inmiddels ook de kantorenmarkt aantrekken. Op de Zuidas zitten we onder de frictieleege stand en ook Sloterdijk en Zuidoost doen het goed. We moeten dus oppassen dat de transformatieproductie niet opdroogt.'

GEWILDE PLEK | Het is volgens de wethouder ook zeker nog geen gelopen race dat Koers 2025 onverkort wordt gerealiseerd. 'De discussie daarover vindt nog plaats. We zullen alle zeilen bij moeten zetten om de gewenste 5.000 woningen per jaar te kunnen halen. Vorig jaar lukte dat goed, met ruim 8.000 woningen die in aanbouw werden genomen. Daar staat tegenover dat we ons hier in de luxe positie bevinden dat we extra locaties tot ontwikkeling kunnen brengen; daar prijzen we ons gelukkig mee. In Noordoost-Groningen is dat een heel ander verhaal.' Dat Amsterdam zo'n gewilde plek is om te bouwen,

stelt de gemeente – die zelf grotendeels eigenaar is van de grond – in staat om te sturen op de uitgifte van bouwrijpe kavels. 'Gronduitgifte is hier winstgevend, daarom kunnen we ook kwalitatieve criteria stellen. Het gaat namelijk om meer dan alleen de GREX. Per tender bekijken we welke ambities we als gemeente willen inbrengen. Bijvoorbeeld het centrumeiland van IJburg; daar hebben we het thema van de "Bewegende Stad" centraal gezet, om gezondheid en welzijn te bevorderen.' Dat de stad zo'n 85 procent van alle grond in handen heeft maakt dat de gemeente ook op andere terreinen haar publieke rol zorg-



HET MEEST GEFOTOGRAFEERDE LANDMARK VAN DE STAD

I Amsterdam is hun verscheiden- een campagne voor heid laat zien. de stad Amsterdam Bedacht door die de Amsterdamse reclame bureau burgers in al Kesselskramer.

vuldig wil invullen. **Van der Burg:** ‘We bemoeien ons intensief met wat op welke locatie wordt gebouwd. In de juiste programmatische mix, met sowieso 30 procent sociaal en de laatste tijd veel aandacht voor middeldure huur. Veel huishoudens zijn daarnaar op zoek, dan proberen wij dat in de stad te accommoderen.’

DOORSTROMING | Vanuit de private kant herkent **Ronald Huikeshoven**, directievoorzitter van gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM, het beeld van een ‘oververhitte’ markt: ‘Er is een grote belangstelling, zowel voor bestaande als nieuwe woningen. Jonge mensen stromen in, maar ook senioren komen terug. En daartussenin zijn er gezinnen in allerlei vormen die willen doorstromen binnen de stad.’ Naast Amsterdam profiteren ook randgemeenten als Amstelveen en Haarlem

van de marktontwikkeling. ‘Een deel van de gezinnen wijkt daar naar uit, omdat daar onder meer een ruimer aanbod aan grondgebonden milieus is. De prijzen daar stijgen sterk en komen zo in de richting van het Amsterdamse prijsniveau.’ In de hoofdstad is het de vraag of dergelijke milieus ook zouden moeten worden aangeboden, aldus **Huikeshoven:** ‘Er is zó veel vraag naar woningen, dan moet je zo slim en intensief mogelijk met de schaarse ruimte omgaan. Op plekken als Zeeburgereiland en Noord worden nieuwe milieus aangeboden waar gezinnen een aantrekkelijke woning in een stedelijke setting kunnen vinden, zowel grondgebonden als in gestapelde vorm.’ De AM-directeur signaleert dat de verkoop van woningen door de hele stad vlot verloopt. ‘Ook buiten de ring ligt het tempo hoog, tot in Zuid-oost en Diemen aan toe.’



180 NATIONALITEITEN

Een keerzijde van de aantrekkelijkheid van de stad is er ook wel degelijk: ‘Voor bepaalde groepen dreigt Amsterdam onbetaalbaar te worden. Je ziet mensen daardoor ook concessies doen. Op 90 m2 wonen zoals in het verleden wel kon, dat moet nu op 60 tot 70 m2. Maar in steden als Parijs zie je dat ook; gezinnen die op zo’n oppervlakte wonen. Voor de groeiende groep een- en tweepersoonshuishoudens ontstaan er compacte woonvormen, zoals het Friends-concept in de woontoren Overhoeks en ons project De Studio (in voormalig GAK-kantoor, red.). Maar ook de tweekamerwoning in de middeldure huur zoals bij het project De Lofts in het Amstelkwartier. Veel diverse groepen proberen passende woonruimte te vinden in de stad, die vraag moeten we beantwoorden.’ De samenwerking met de gemeente waardeert **Huikeshoven** als positief: ‘Per

locatie bepaalt de gemeente hoe ze de uitvraag vormgeeft, wij kunnen daar goed mee uit de voeten. Het enige punt van zorg in relatie tot het creëren van nieuwe woningbouwlocaties is de tijd die benodigd is om ruimtelijke ordeningstrajecten te doorlopen. Willen we over vijf jaar voldoende woningen kunnen opleveren, dan moeten de bestemmingsplannen daarvoor nú al in voorbereiding zijn. Dat blijft een pittige uitdaging.’

CENTRUM | De meeste dynamiek in het centrum bevindt zich aan de oostkant. Het Marineterrein biedt op termijn mogelijkheden voor 1.400 woningen, maar wordt pas in 2018 aan de stad overgedragen. Ondertussen herontwikkelt Syntrus Achmea verzorgingshuis Sint Jacob aan de Plantage Middenlaan tot 325 levensloopbestendige woningen. Bijzonder worden ook de



Even afreageren. Iedere eerste zaterdag van april is het 'International Pillow Fight Day' op de Dam.

appartementen van Katharina (Hans Kollhoff voor Hoorne Vastgoed/De Nijs), op de hoek van Czaar Peterstraat en Cruquiuskade. Even verderop herontwikkelt Heijmans het terrein van machinefabriek Wiener (Arons en Gelauff).

NIEUW-WEST | Wie door de oogharen naar de nieuwbouwplannenkaart van Amsterdam kijkt, moet concluderen dat er in Nieuw-West veel op stapel staat. De zone langs de A10 ligt vol met nieuwe plannen, van Sloterdijk tot en met de Riekerpolder. Verder veel herstructurering in Geuzenveld en Osdorp, waar Ymere bijvoorbeeld de Reimerswaalbuurt aanpakt. Eyecatcher is Little Manhattan bij station Lelylaan, 900 woningen voor studenten en jongeren (Studionedots/International Campus AG).

NOORD | Over het IJ is ruimte voor andere woonvormen. Op het water bijvoorbeeld: 46 waterwoningen in het Johan van Hasseltkanaal (Buiksloterham), ontwikkeld in CPO-verband (met space&matter). In Elzenhagen worden aantrekkelijke grondgebonden woonmilieus ontwikkeld door ontwikkelingsmaatschappij CZAN. Eigen Haard doet dit met

Twiske Zuid, Blauwhoed met de Groene Habitat. Voor de verdere toekomst staat de herontwikkeling van het Hamerstraatgebied op de rol, evenals de NDSM-werf. Bij Overhoeks worden onder meer nog vijf torens ontwikkeld.

OOST | Onder Oost valt tegenwoordig ook IJburg: Haveneiland en Steigereiland worden afgebouwd (met onder meer het Doe het Selfie-CPO blok van De Key en de tweede poging voor het Sluishuis), het Centrumeiland komt eraan. Het Zeeburgereiland komt nu echt los en dat geldt ook voor het Amstelkwartier (met onder meer woontorens Haut/Lingotto en State/VORM). Ontwikkelingsruimte in het volgend decennium is er bij Amstelstation, Weespertrekvaart en A2/Joan Muyskenweg. In de Watergraafsmeer herstructureert Rochdale het fameuze Jeruzalemmoonbuurtje.

WEST | Ook in West is er een mix van nieuw en transformatie. Met bijvoorbeeld de herontwikkeling van de ING-gebouwen aan de Bos en Lommerweg naar wonen (Pinnacle). De Houthavens ontwikkelen zich in snel tempo tot geliefd



Als het te druk wordt aan wal is er genoeg water om uit te wijken.

165
GRACHTEN
SAMEN HEBBEN
EEN LENGTE VAN
100KM

woongebied (BPD, Synchroon, De Key, VORM, ASR/CPO). De Pontsteiger is in aanbouw (366 appartementen). Verder weg in de tijd komt Sloterdijk Zuid in beeld als grote gebiedsontwikkeling. Ondertussen wordt het Food Center-gebied getransformeerd naar mixed use (Ballast Nedam/Volker Wessels).

ZUID | In Zuid is het rustiger. Havenstraatterrein en IJsbaanpad komen pas op termijn aan snee. De nieuwbouwdynamiek zit vooral op de Zuidas, verspreid over het hele gebied. Aan de noordwestkant bijvoorbeeld De Fred (Dam & Partners, Provast) aan de Fred Roeskestraat. Voor de komende jaren staat de aanpak van het Kenniskwartier (tegenover de VU), Ravel en Vivaldi op de agenda. De bouwkransen staan momenteel volop in het Gershwin-gebied. De diverse consortia bouwen hier stevig door; hoger aan de Gustav Mahlerlaan en dalend in bouwhoogte naar het water, op de overgang naar De Boelelaan. In Buitenveldert zien we een aantal transformatieprojecten. Zo herontwikkelt City Pads een voormalig ING-gebouw aan de Van Heenvlietlaan tot 354 starters- en studentenstudio's.

ZUIDOOST | En tot slot de Bijlmer. Ver weg lijkt de tijd dat dit gebied in verband werd gebracht met verpauperende honingraatflats. Ze staan er nog wel, maar steeds minder. Toch laat de herontwikkeling van de Klusflat zien dat je ook met deze betonnen kolossen goede dingen kunt doen. Ook transformatie van kantoren levert veel nieuwe woonruimte op. Zo hebben de broers Sari het project HiCondo ontwikkeld: 350 studentenwoningen in een voormalig ABN Amro-kantoor aan de Foppingadreef. Het NMB-Zandkasteel (ooit ontworpen door Alberts & Van Huut) valt eenzelfde lot ten deel. Ook multiculturele woongroepen (CPO) krijgen de ruimte in Zuidoost. Grondgebonden wonen tegen een scherpe prijs-kwaliteitsverhouding is hier ook goed mogelijk. Bijvoorbeeld in het project Emerald (AM), maar ook in de K-buurt (Synchroon) en langs de Gooiseweg (BPD).

VERDER LEZEN | In de Uitgave 'Krant Amsterdam' van de gemeente (maart 2016) staan per stadsdeel de woonthema's beschreven, evenals een overzicht van nieuwbouwprojecten. En kijk op maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen ■