

# Evaluatie Woonmanifest Amsterdam 2012



Impuls Denk- en DoeTank  
Beweging op de woningmarkt 2011-2012



# Evaluatie Woonmanifest Amsterdam 2012

Impuls Denk- en DoeTank  
Beweging op de woningmarkt 2011-2012

Juni 2013  
Sophie van Geloven  
Niko Koers



Gemeente Amsterdam



# Heeft het manifest zijn doel bereikt?

De Amsterdamse woningmarkt kent een hoge dynamiek, maar voor instromers van buiten, starters, eigen woningbezitters, mensen met kleine beurzen en grote gezinnen is het lastig op het goede moment de woning van hun keus te vinden. Een belangrijke oorzaak is het gebrek aan stedelijke en regionale doorstroming, dit tot bezorgdheid van woningcorporaties, verhuurders en de gemeente. Een groep mensen uit hun gelederen vormde twee jaar geleden een Denktank om samen opnieuw oplossingen te zoeken voor de stagnatie. Hun gesprekken leidden eind 2011 tot een Woonmanifest die met vijf fundamentele beleidsombuigingen kwam. Een gelijkgezinde Doetank ging in 2012 aan de slag, niet alleen met die ombuigingen, maar ook met concrete locaties in de stad. Inmiddels zijn we een jaar verder. Hebben de inspanningen van de Denk- en Doetank iets opgeleverd? Tijd voor een terugblik en vooruitblik.



# Ontwikkelingen op de woningmarkt

Heeft ons werk in het algemeen resultaat gehad? Jazeker. Zonder ooit de hoogmoed te hebben gehad een panacee te zijn, hebben we zorgwekkende trends benoemd. Met elkaar hebben we vernieuwende ombuigingen en praktische ideeën gecreëerd. Vervolgens zijn de deelnemers het woonveld in getrokken om deze ideeën in acties te vertalen. We hebben de partijen daarna aangespoord en aangemoedigd om de acties te volbrengen. De vliegwielfunctie heeft gewerkt.

Daarmee is de woningmarkt helaas nog niet van het slot. Het aantal verhuizingen in de corporatiesector daalt en de verkoop van woningen neemt nog geen vlucht. Een groeiende groep nieuwkomers (goed voor de stad!) zoekt zijn geluk in een niet-meegroeiende woningvoorraad en de wachttijden voor een sociale huurwoning zijn nog steeds lang. De helft van de nieuwkomers komt in Amsterdam in eerste instantie 'op kamers' of in onderhuurachtige situatie terecht.

Op zich zijn er wel verhuisbewegingen (elk jaar verhuist 18% van de Amsterdammers) maar er blijven hardnekkige verstoringen in die markt:

- Er zijn weinig kansen voor middeninkomens en - op termijn – voor lage inkomens;
- Etnische groepen vinden niet de woningen waar ze behoefte aan hebben;
- De koopwoningmarkt is verstoord;
- Wonen binnen- of buiten de ring A10 blijft een harde tweedeling in de stad, waar de wijken buiten de ring nog onvoldoende een antwoord op hebben gevonden;
- De sterkste motor achter doorstroming, namelijk nieuwbouw, is bijna stilgevalen. Des te belangrijker zijn experimenten in de voorraad.

Het Woonmanifest Amsterdam 2012 wilde in de eerste plaats wijzen op zulke zorgwekkende trends in de woningmarkt, en in de tweede plaats helpen om meer beweging op die markt te krijgen. Die beweging is uiteraard sterk afhankelijk van het regeringsbeleid en het verloop van de economische crisis, maar ook lokaal zijn initiatieven mogelijk die tot meer doorstroming en dynamiek leiden. Met dat oogmerk veranderde de Denktank begin 2012 in een 'Doetank', die hervormingen probeerde uit te lokken door partijen te enthousiasmeren en te ondersteunen.

Het beeld van de woningmarkt dat we in het Woonmanifest hebben geschetst is grofweg onveranderd gebleven. Daarin stond de Denktank niet alleen. Ons denkraam 'samenwerken om meer beweging te veroorzaken' heeft inderdaad dezelfde tijdgeest als soortgelijke landelijke 'manifesten' van de afgelopen jaren. Wij doelen dan bijvoorbeeld op 'Naar een integrale hervorming van de woningmarkt' van de SER (2010), de oproep van 22 prominente economen in 'Naar een duurzame financiering van de woningmarkt' (2012) en het rapport Wonen 4.0, dat alom wordt geprezen als een uitzonderlijke samenwerking van de Nederlandse Huurdersbond, Aedes, Eigen Huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.



In 2012 heeft onze Doetank hard gewerkt om aan deze hervormingsideeën een lokale invulling te geven.

Naar een gedeelde urgentie gezien de financiële realiteit.

In 2012 zorgden de economische crisis en het regeerakkoord ervoor discussies over de woningmarkt steeds minder over de woondynamiek in een vitale stad gingen, en steeds meer over geld . De financierbaarheid van woningen en de betaalbaarheid van het wonen kwamen daarbij scherper tegenover elkaar te staan.

Geconstateerd is dat corporaties en huurders weinig begrip leken op te brengen voor elkaars situatie. Daarom organiseerden de Doetank leden Eef Meijerman (ASW) en Niko Koers (gemeente) afgelopen jaar een intensieve gespreksronde met corporaties en de huurdersvereniging. Uit die gesprekken bleek dat er op financieel gebied sprake is van een huurderslogica, die deels verschilt van een verhuurderslogica, die op hun beurt afwijken van de overheidslogica (met name het regeerakkoord is een sprekend voorbeeld van het laatste). Feiten zijn uitgewisseld en er is een gemeenschappelijk beeld ontstaan.

Die drie vormen van redeneren zijn uiteraard moeilijk tot elkaar te brengen. Het doel van deze gesprekken was daarom vooral om te komen tot een gemeenschappelijk beeld van de feiten, op grond waarvan kwalitatief betere debatten kunnen worden gevoerd. Die gesprekken zullen niet direct leiden tot meer beweging op de woningmarkt, maar dragen wel bij aan een open samenwerkingsklimaat – een essentiële voorwaarde om samen te werken aan een gezonde woningmarkt. In september 2013 zullen de genoemde gesprekken worden afgerond met een afsluitend Stadsgesprek. Maatregelen die hieruit voortvloeien, worden in het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg besproken.

### Stadsgesprekken

Met behulp van drie 'Stadsgesprekken' hebben we het vrijdenk karakter van de Denktank in 2012 over willen dragen naar een breder publiek. Het eerste gesprek, een generatiedebat, opende de discussie over dynamiek op de woningmarkt. Hier werd onder andere geopperd dat een andere beeldvorming over de gebieden buiten de ring bijdraagt aan meer dynamiek. Het idee om de 'sprong over de ring' te bevorderen vond ook hier gehoor. In het tweede gesprek hebben we de vijf door ons bepleitte ombuigingen kritisch onder de loep genomen. Een derde Klein Stadsgesprek heeft de betaalbaarheidsdiscussie van alle kanten belicht.

De Stadsgesprekken hadden geen meetbaar effect op de woningmarkt. Maar zulke gesprekken bouwen wel aan draagvlak voor nieuwe ideeën, het loslaten van heilige huisjes en nieuwe vormen van samenwerking. In het voorjaar van 2013 plannen we een vierde stadsgesprek over 'wooncarrières buiten de ring' (zie ook het tweede kader verderop in de tekst).

## Aandacht blijft nodig voor tweedeling

Wonen 'binnen de ring' versus 'buiten de ring': deze onwenselijke tweedeling van Amsterdam heeft blijvend aandacht nodig:

- 'Binnen de ring' vraagt om een defensieve aanpak: hoe houden we dit woningmarktgebied ook nog bereikbaar voor woningzoekenden met een kleinere beurs? We weten uit het verleden dat gericht huurbeleid die bereikbaarheid in principe kan bijsturen;
- 'Buiten de ring' vraagt om een offensieve aanpak: waar liggen de kansen voor dit gebied en hoe zorgen we dat mensen de sprong over de ring maken? Voorheen was stedelijke vernieuwing de motor achter nieuwe kansen. Nu moeten we het vooral doen met slimme ingrepen in de bestaande voorraad van de corporaties.

## Is Amsterdam ook buiten de ring een 'roltrapstad'?

In het Woonmanifest kwamen we met de stelling dat Amsterdam het karakter heeft van een *escalator city*, oftewel 'roltrapstad', waarin de stad mensen kansen biedt om vooruit te komen, te veranderen, een nieuw leven op te bouwen, hun loopbaan te starten en carrière te maken. Dit gaat om mensen op alle treden van die roltrap, van beneden tot boven. Dit is uitgewerkt in het rapport Amsterdam Vitale Stad van Hester Booi (Dienst O+S) en Kees Dignum (Dienst Wonen, Zorg en Samenleving). In opdracht van de Doetank onderzochten deze auteurs afgelopen jaar of dat ook geldt in de woongebieden buiten de ring, en zo ja, waar. Gehoopt werd namelijk dat zulke buurten een extra steuntje in de rug konden krijgen, waardoor er meer beweging op de woningmarkt zou komen.

In hun rapport geven zij aan dat er over de hele stad bezien sprake is van een inkomensstijging, maar meer binnen de ring dan erbuiten. Die verschillen in stijging zien we ook terug bij bewoners in de particuliere, koop- en corporatiesector. De auteurs concluderen dat er weliswaar geen overduidelijke roltrapbuurten zijn, maar dat zich in het gebied (net) buiten de ring apart mede dankzij het woon- en stedelijke vernieuwingsbeleid van de afgelopen 15 jaar positieve ontwikkelingen hebben voorgedaan. Nieuw West en Zuid-Oost kennen hun eigen succesverhalen die delen van de roltrap laten zien, zoals verbeterde leefbaarheidcijfers, een toegenomen aandeel koopwoningen en meer mensen die in een kwalitatief betere woning wonen.

Verder zien we kenmerken van de roltrap duidelijk terug in de koopsector op stedelijke vernieuwingslocaties en 'satellieten' van die locaties, zoals het Parkrandgebouw in Nieuw West. Maar de stedelijke vernieuwing gaat op de vaakvlam, dus de vraag is of er ook ingrepen in de bestaande voorraad denkbaar zijn die een vergelijkbaar effect hebben.

We zien daar twee kansen:

- De flexibele vrije huurmarkt: in deze markt komt steeds meer 'jong vlot volk' (zoals studenten) pionieren in buurten buiten de ring. Dat kan verder worden uitgebouwd, maar dan moet er nog meer worden gewerkt met flexibele en 'meerpersoons' contracten;
- Onconventionele voorraadaanpak: daarbij moeten we denken aan bijvoorbeeld kluswoningen, interessante renovatieprojecten van corporaties en ingrijpende transformaties van leegstaande panden, zoals het oude Actagebouw in Nieuw West.

De Doetank heeft zich ingezet voor het verrichten van onderzoek naar woningmarktmiddelen die de populariteit van gebieden buiten de ring kunnen verhogen. Daar komen we straks nog even op terug.

#### **Tweedeling in de stad: ruimtelijk of financieel?**

'Amsterdam Vitale Stad' liet zien dat het gemiddeld hoofdstedelijk inkomen afgelopen decennia is gestegen. Amsterdam is van een arme stad een rijk(er)e stad geworden, maar dat geldt meer voor de wijken binnen de ring A10 dan erbuiten. Het wonderlijke is dat het geld klaarblijkelijk binnen de ring blijft, terwijl de woningen daar meestal een stuk kleiner zijn dan buiten de ring. Blijkbaar vinden hogere inkomens de grootte van de woning niet het belangrijkste kenmerk. Deze situatie zien we vooral optreden in de koopsector en de particuliere sector. Beide sectoren zijn binnen en buiten de ring goed vertegenwoordigd, maar buiten de ring worden deze woningen vooral door lage inkomens bewoond. Gelukkig zijn er geen inkomensverschillen tussen bewoners van corporatiewoningen binnen en buiten de ring. Daardoor wordt de segregatie in de stad dus nog iets gedempt.

Deze constatering is van belang, omdat in de discussie over tweedeling vaak zaken door elkaar lopen: de *ruimtelijke verdeling* van inkomens (die is nauwelijks te beïnvloeden) en de vraag of er in alle delen van de stad *betalbare* huurwoningen te vinden zijn (dat is wel te beïnvloeden door corporaties).

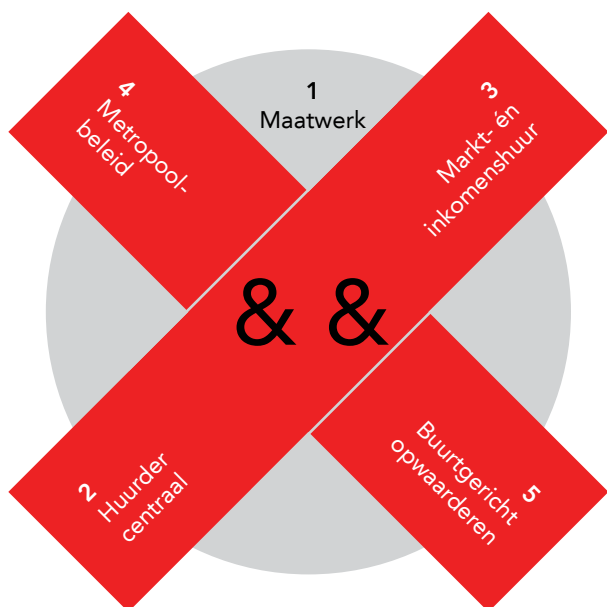
# Vijf ombuigingen: een tussenstand

In het Woonmanifest Amsterdam 2012 pleitte de Denktank voor een vijftal beleidsombuigingen; ombuigingen die kansen bieden voor meer dynamiek op de woningmarkt en het keren van zorgwekkende trends. Vervolgens vertaalde de Doetank die voorstellen naar concrete acties. De leidende gedachte daarbij was: begin klein, evalueer, en bij succes doorpakken. We lopen hieronder de 5 ombuigingen door op hun tussentijdse resultaten.

## 1. Van anonieme regels naar maatwerk

Het is belangrijk dat sociale huurwoningen ook daadwerkelijk worden bewoond door de mensen waarvoor ze ooit zijn gebouwd. Dat geldt met name voor grote gezinswoningen en goedkope huurwoningen. Dat is in de praktijk vaak niet het geval en daarom pleit de Denktank voor meer maatwerk. In 2012 werden op dit gebied een paar schoorvoetende pogingen gedaan, met wisselend succes maar ook interessante toekomstmogelijkheden:

- De 'woonswitch'. Dit is een nieuw toewijzingsconcept van Ymere, waarin wordt bekeken of het type woning past bij de persoonlijke situatie, of de woning die wordt achtergelaten geschikt is als doorstroomwoning, en of voorrang kan worden gegeven aan huurders die een doorstroomwoning achterlaten. Dat concept komt beter tegemoet aan de wensen van huurders en het bevordert doorschuiven op de woningmarkt. De woonswitch is al met succes toegepast in de regio Zuid-Kennemerland.



- *Poging nieuwe aanpak in Nieuw West.* Wij zagen goede mogelijkheden om de regelgeving voor verhuur te verruimen en zo meer maatwerk mogelijk te maken. Stadsdeel Nieuw West heeft geprobeerd om daar lokaal handen en voeten aan te geven in onder andere de Reimerswaalbuurt en de Staalmanpleinbuurt, maar dat is vrijwel niet gelukt. De betrokken corporaties vonden dat zij zelf al voldoende acties op de rol hadden staan, binnen bestaande kaders en regels, en zaten niet te springen om nieuwe acties of kaders.
- *Maatwerk ouderen.* Een groep van 65 ouderen van Marokkaanse afkomst wil graag doorstromen van hun huurwoning naar een nieuw te vormen woongroep, in een bestaand gebouw in Nieuw West. Het Amsterdams Steunpunt Wonen trekt het initiatief. Er zijn inmiddels contacten gelegd met het stadsdeel en de corporaties, en er is een eerste expertmeeting geweest.
- *Regeling 'van groter naar beter'.* Deze regeling was opgezet om bewoners in een grote sociale huurwoning, die de ruimte strikt genomen niet meer nodig hebben (bijvoorbeeld empty nest fase), door te laten stromen naar een passender woning. Hoewel alle partijen de regeling steunen, werkt hij nog altijd onvoldoende. De Doetank zet zich daarom in voor een regeling die wel werkt. De contouren daarvan zijn: wissel tussen corporaties buurtspecifieke informatie uit over grote gezinnen in krappe woningen en kleine gezinnen in grote woningen. Geef de corporaties de vrije hand in hoe zij de woningen onderling beter matchen, desnoods met hulp van financiële prikkels richting huurders. Het eindresultaat geldt, niet de gedetailleerde procedures waarmee dat zou moeten gebeuren. Reken met de corporatie af op succes, niet met de huurder.

## 2. Van 'objecten verhuren' naar klantgericht werken

Het Woonmanifest constateerde indertijd dat woningcorporaties hun huurders soms nog teveel als hulpvragers zien die aan een woning worden geholpen en verder niet moeten zeuren. In plaats daarvan is een cultuuromslag gewenst waarin meer klantgerichte service wordt geboden. Op dat punt kunnen we twee boeiende ontwikkelingen melden:

- *Tijdelijke huurcontracten voor nieuwkomers.* Met dit concept richten Stadgenoot en Ymere zich bijvoorbeeld op net afgestudeerden die uit hun studentenkamer moeten, of jonge nieuwkomers die voor hun baan naar Amsterdam komen, maar nog geen dure huurwoning of koopwoning kunnen betalen. Ook achteraan sluiten bij Woningnet is voor deze mensen geen optie. Stadgenoot introduceert in zulke gevallen het 'jonge stedeling' concept, waarin zij op korte termijn een betaalbare huurwoning aanbieden, maar met een huurcontract voor bepaalde tijd. De woningen komen dus relatief snel weer beschikbaar voor een volgende groep, terwijl de huurder zelf genoeg tijd heeft om een permanente huur- of koopwoning te zoeken.
- *Aanbod voor het middensegment.* Stadgenoot heeft nieuwbouw-woningen in de projecten Piri Reis en in Nieuw Argentinië aangeboden in het middensegment met in het bijzonder voorrang voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Dit draagt op twee manieren bij aan dynamiek; meer aanbod in het middensegment en meer vrijgekomen woningen in de sociale huursector.

Minder succesvol in deze categorie is de regeling 'Woningruil', waar in 2011 slechts 47 keer gebruik van is gemaakt. Dit omdat de meeste mensen groter willen wonen en maar weinig mensen naar een kleine woning willen. Andere voetangels liggen op het vlak van de huurharmonisatie, de verhuizing tussen corporaties of regio's, en tussen particuliere sector en sociale sector. Samen met de Amsterdams Federatie voor Woningcorporaties evalueren we de regeling en bekijken we hoe deze beter kan worden benut. Vooralsnog lijkt er echter weinig schot in de zaak te zitten.



### 3. Van blind huurbeleid naar marktconforme en inkomensafhankelijke huur

Het pleidooi uit het Woonmanifest voor meer marktconforme huren, gekoppeld aan een ruimhartige inkomensondersteuning, heeft tot een interessante ontwikkeling geleid. In 2012 ging de Gemeenteraad akkoord met de 'Pilot Flexibel Huren'. Het doel van de pilot is om:

- Meer woningaanbod voor de lage middeninkomens te creëren;
- Scheefhuren, of liever gezegd 'scheefbetalen', tegen te gaan;
- Een betere besteding van volkshuisvestingsmiddelen;
- Het bevorderen van de doorstroming.

In de pilot wordt de huur afhankelijk gemaakt van het momentane inkomen van bewoners met een laag middeninkomen (€ 29.000 tot 43.000 per jaar). Corporaties vragen in dat geval dus niet de reële markthuurl, maar een lagere huur die past bij lagere inkomens. Daardoor komen meer woningen binnen het bereik van deze mensen. Als hun inkomen stijgt, dan zal ook de huur (trapsgewijs) toenemen tot maximaal de reële huur. Bij daling van het inkomen daalt ook de huur. De regeling gaat in 2013 van start voor de duur van 3 jaar. Ymere, de Alliantie, Stadgenoot, Rochdale en Eigen Haard doen eraan mee, met goedkeuring van het Rijk.

De Key kwam in 2012 overigens met een heel ander voorstel. Daarin wordt aan zittende huurders, met een inkomen boven de € 50.000 euro, een 'solidariteitsbijdrage' gevraagd om de huren betaalbaar te houden voor lagere inkomens. Zo'n bijdrage is juridisch niet afdwingbaar, dus medewerking gaat op basis van vrijwilligheid. Het voorstel is inmiddels enigszins achterhaald, omdat de regering het sowieso mogelijk wil maken om huren voor hogere inkomens versneld aan te passen.

## 4. Van 'eigen bewoner eerst' naar metropool denken

In 2012 wees het Woonmanifest op onderzoek waaruit bleek: hoe sterker gemeenten hun eigen huurwoningvoorraad beschermen tegen import van mensen, hoe meer stagnatie er optreedt; niet alleen bij buurgemeenten, maar ook in de eigen gemeente. Dat signaal is inmiddels goed opgepakt:

### **Regionale toewijzing**

De stadsregio Amsterdam werd het in 2012 eens over een nieuw woonruimtevoorstel. De woningmarkt in de gemeenten wordt hierin als één grote woningmarkt benaderd waar overal dezelfde regels gelden. Tevens is het criterium van regionale binding afgeschaft. Hierdoor kunnen mensen van buiten zich in de regio Amsterdam inschrijven en vestigen, ook als ze hier nog geen baan hebben. Verder is het gemeenten toegestaan om een deel van de sociale huurwoningen toe te wijzen op basis van een andere methode dan de woonduur. Dat maakt de weg vrij om bijvoorbeeld met eerder genoemde initiatieven als de 'dynamische stedeling' en 'de woonswitch' in de sociale huursector aan de slag te gaan.

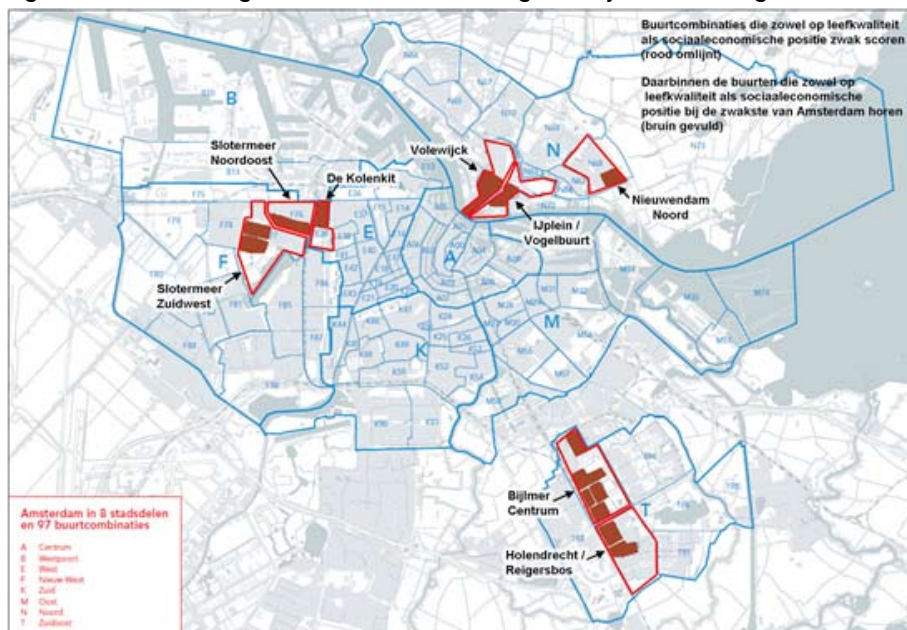
### **Ook daarbuiten?**

De Doetank maakt zich ook sterk om de muren naar de sociale huurmarkt rondom de stadsregio te slechten. Zo heeft de regio Zuid-Kennemerland een ander toewijzingsbeleid dan de stadsregio Amsterdam, en telt de opgebouwde woonduur (of inschrijfduur) in de ene regio niet mee in de andere. Ymere heeft daar in het verleden al iets aan gedaan, waardoor mensen bij hen niet weer 'bij nul' hoefden te beginnen als ze verhuisden naar een andere gemeente. Op verzoek van de Doetank onderzoekt Ymere, eerst maar eens voor hun eigen huurders, of de grenzen tussen de regio Zuid-Kennemerland en stadregio Amsterdam kunnen worden weggenomen. Mocht dat succesvol blijken, dan kunnen grenzen grootschaliger worden afgebroken.

## Regionale samenwerking koopwoningmarkt

De woningverkoop zit op een dieptepunt, voorverkooppercentages worden niet gehaald en geplande projecten gaan de mottenballen in. Dit terwijl er op termijn juist grote behoefte is aan nieuwe woningen. Om de woningbouw uit het slop te trekken is een regionale aanpak noodzakelijk, waarmee vraag en aanbod beter bij elkaar worden gebracht. Op grond van een regionale analyse hebben gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties in de Stadsregio Amsterdam Plus onlangs 25 projecten geselecteerd die voorrang verdienen boven andere projecten. In Amsterdam gaat het bijvoorbeeld om de Zuidas, Overhoeks, de Houthaven en de ringzone aan de westkant van de stad. Die ringzone komt voor sommigen als een verrassing, maar het gebied blijkt een gezonde potentie te hebben, waar investeringen 'relatief snel renderen'. De ringzone zal daarom ook als zodanig worden aangewezen in de uitwerking tot 2020 van de Structuurvisie – het zogeheten 'Strategisch plan'.

Figuur 1. De acht focusgebieden van de Hervorming Stedelijke Vernieuwing



## 5. Van grote herstructureringen naar buurtgericht opwaarderen

Het Woonmanifest uit 2012 was zich ervan bewust dat er voor grote stedelijke vernieuwingsoperaties voorlopig geen geld meer is. Daarvoor in de plaats moeten we de middelen concentreren in kleinschalige verbeteringsoperaties. Inmiddels heeft 'buurtgericht opwaarderen' een belangrijke impuls gekregen in de Hervorming Stedelijke Vernieuwing. De Amsterdamse middelen voor stedelijke vernieuwing<sup>1</sup> worden daarbij in 2013 en 2014 geconcentreerd in acht focusgebieden (zie figuur 1). De kwetsbare buurtjes, waar onze Doetank begin 2012 specifiek mee aan de slag wilde, zijn gelukkig opgenomen in die focusgebieden. De Kolenkitbuurt en het Borstblok vallen onder het focusgebied Kolenkitbuurt. De Aireystrook en de Dobbebuurt vonden een heenkomen in het focusgebied Sloterveer-Oost. De betrokken stadsdelen stellen op dit moment actieprogramma's op.

Daarnaast heeft stadsdeel Nieuw-West de Wildemanbuurt, de Blomwijckerbuurt, de Rijmerswaalbuurt en de Borrendammebuurt als 'pilotgebied' aangewezen. In die gebieden wil het stadsdeel samen met bewoners investeren in de openbare ruimte en het groen. Onder de paraplu van Wijkaanpak 2.0 worden hier interessante ontwikkelingen opgestart in de vorm van door bewoners gestuurde wijkondernemingen. We kunnen met gerust hart zeggen dat de meest kwetsbare buurten nu 'onder de pannen zijn', wat een belangrijk doel is geweest van de Doetank. Het lijkt erop dat Nieuw-West door allerlei initiatieven de weg omhoog aan het vinden is.

1    Waaronder de PMI-gelden, ISV-gelden en de wijkaanpak- en groengelden

# Evaluatie van de 'acupunctuur rondom de A10'

Zoals bekend beperkte het Woonmanifest zich niet tot het analyseren van trends in de Amsterdamse woningmarkt, en het benoemen van vijf noodzakelijke beleidsombuigingen. Onze Doetank wilde ook met gerichte speldenprikken bijdragen aan meer dynamiek in de woningmarkt. Naast onze inspanningen om de eerder genoemde kwetsbare buurtjes onder dak te krijgen bij de nieuwe stedelijke vernieuwingsaanpak, heeft de Doetank ook gekeken naar de ontwikkelingspotenties langs twee belangrijke assen die Nieuw-West verbinden met het Centrum. De gedachte daarachter was dat deze assen zo interessant kunnen worden dat zij de psychologische scheidslijn van de A10 weten te overwinnen. Dat zou kunnen bijdragen aan het losweken van de negatieve vooroordelen jegens wonen in Nieuw-West, een *mental map* waar nog steeds veel Amsterdammers binnen de ring aan hechten.

## Jan Evertsenstraat

Vanuit Amsterdam centrum gezien functioneert de Jan Evertsenstraat tot aan de Orteliuskade steeds beter, maar daarna zijn er zwakke plekken die de nodige aandacht verdienen. Westwaarts vanaf de Orteliuskade zitten er bijvoorbeeld allerlei gaten in de bebouwing, staan gebouwen niet gericht op de Jan Evertsenstraat, zien we vreemde verspringende rooilijnen, of een 'dode' plint onderin de gebouwen. Reizend vanuit het centrum een korte opsomming van locaties die kansrijk zijn om tot een interessant niveau op te waarden:

1. Rembrandtpark (aan de Jan Evertsenstraat een duidelijk gezicht geven aan het park)
2. Masterdam (project is helaas uitgesteld, terwijl dat juist nu moet worden opgepakt)
3. Hogere Hotelschool (meer smoel en levendigheid geven)
4. Monumentaal woningcomplex aan de Jan Evertsenstraat; De Voerman
5. Lucas Andreas ziekenhuis (ook een gezicht geven aan de kant van de Jan Evertsenstraat)
6. The Colour Kitchen
7. Broedplaats de Huygens
8. Bussenremise
9. Tennispark
10. Paviljoen Oostoever
11. Van Eesteren Forum
12. Sloterplas

De as Jan Evertsenstraat heeft een onmiskenbare potentie om het Amsterdam-Centrum gevoel tot diep in Nieuw-West door te zetten. Op den duur zouden we zo een organische verbinding kunnen ervaren van de Dam tot aan de Sloterplas. Alle ingrediënten zijn ervoor aanwezig, het ontbrak tot voor kort nog alleen nog aan focus. Mede op initiatief van de Doetank zijn de stadsdelen West en Nieuw West een nauwe samenwerking aangegaan met de centrale stad om de potenties van de Jan Evertsenstraat gezamenlijk op te pakken. Die samenwerking moet in 2013 leiden tot een complete ontwikkelingsstrategie.

**Figuur 2. De verbindingssassen Centrum/West (2e van boven is de Jan Evertsenstraat)**



## Bos & Lommerweg, Burgemeester de Vlughtlaan, Plein 40-45

De Doetank heeft in 2012 ook de ontwikkelpotenties van de Bos en Lommerweg (en het verlengde daarvan) op de korrel genomen. Wij constateerden dat deze as al een grote mate van continuïteit heeft (meer dan de Jan Evertsenstraat). De gebouwplinten zijn behoorlijk gevuld en de fysieke barrière van de A10 was al eerder overwonnen met de aanleg van het Bos- en Lommerplein. De buurt rond dat plein zit duidelijk nu al in de lift en trekt steeds meer grootstedse doelgroepen aan (onderzoek heeft dat bevestigd). Ook het verdere verloop van deze as naar Plein '40-'45 kent meerdere plekken die kansrijk zijn voor een substantiële opwaardering. Het zou misschien zelfs het eerste gebied in Nieuw-West kunnen worden dat qua woonmilieu kan gaan concurreren met buurten binnen de A10.

Anders dan de Jan Evertsenstraat, waar eerst grote fysieke ingrepen nodig zijn om de as volledig tot zijn recht te laten komen, volstaat hier in principe een succesvolle afronding van reeds bestaande (private) initiatieven en projecten, aangevuld met kleinere ingrepen door de overheid. De belangrijkste aandachtspunten in deze as zijn:

- Het Borstblok
- Aanpak van de Kolenkitbuurt
- De Aireystrook
- Van Eesteren Museum
- De Dobbebuurt



# Evaluatie van de 'andere cultuur van samenwerken'

Onze Denktank en Doetank belichaamden in veel opzichten het verlangen naar een andere cultuur van samenwerking tussen de *usual suspects* van de stedelijke volkshuisvesting: woningcorporaties, commerciële verhuurders, gemeente en stadsdelen, makelaars, huurders en hun koepelorganisaties. De Denktank en Doetank bestonden weliswaar uit leden van die partijen, maar verkozen de samenwerking en zoeken naar wederzijds begrip boven de loopgraven van het eigen gelijk.

## Meerwaarde van een vrijdenkplek

De Denktank fungeerde als platform waar vrijelijk kon worden nagedacht over oorzaken en oplossingen, deze gezamenlijk te onderzoeken en uit te werken. Zonder loopgraven, en in samenwerking met de regio, hebben we als het ware 'zwevend boven de stad' eerlijke uitspraken kunnen doen. De groep heeft dit als buitengewoon zinvol ervaren. Er blijkt absoluut behoefte aan zo'n vrijdenkersplek, waarin het hele veld van wonen vertegenwoordigd is.

We wilden het niet bij vrijdenken laten. De uit de Denktank voortgekomen Doetank maakte daarom een actieprogramma dat de vurig bepleitte ombuigingen in de praktijk moest brengen. Dat bleek een veel moeilijker proces. Gedeeltelijk omdat sommige acties geduld en een lange adem vergen, gedeeltelijk omdat organisaties aan bepaalde acties uiteindelijk minder prioriteit gaven dan nodig. Een complicerende factor was dat sommige partijen in de Doetank zowel expertise als eigen financiën in huis hadden, terwijl anderen daarin afhankelijk zijn van derden. Meer samenwerking tussen zulke uiteenlopende partijen is mogelijk, maar vraagt tijd en welwillendheid om zulke verschillen te overbruggen.

De uiteindelijke kracht van de Doetank zat heel sterk in het agenderen, onderzoeken en (helpen) opstarten van pilots, maar we waren in geen enkel opzicht een 'projectbureau'. Met ons actieprogramma konden we richtingaanwijzers plaatsen, partijen volgen en aanmoedigen, maar uiteindelijk blijft de uitvoering ervan in handen van de volkshuisvestelijke partners zelf, die met hun projectbureaus en uitvoeringsorganisaties goed geëquipeerd zijn om concrete resultaten te boeken.

## Hoe verder?

Met ons actieprogramma wilden we met de DoeTank begin 2012 het liefst snel en doortastend actie ondernemen. Zonder het karakter van een projectbureau maar met behulp van impulsen en stimulansen is er op diverse manieren beweging ingezet bij de partijen.

In de toekomstige uitvoering van alle acties, en bij het doorwerken aan een goede samenwerkingscultuur speelt ons vliegwiel echter geen rol meer. De impuls van het denken over beweging op de woningmarkt is per definitie een tijdelijke, ook al is het probleem dat niet. Deze vorm van interventie leent zich wellicht op een ander moment voor toepassing op andere en nieuwe invalshoeken. Wij hopen met de Denk- en DoeTank hiervoor een weg te hebben aangegeven.

Dit betekent niet dat het vrijdenken binnen de gemeente stopt. Integendeel. Het gebeurt op dit moment daar waar het hard nodig is en met een helder doel in het vizier. Vrijdenken vormt ook een onderdeel van de hervorming van Stedelijke Vernieuwing ("het Tweede Spoor"). De Denk- en DoeTank waren bedoeld als een impuls en dat heeft als zodanig ook gewerkt, maar verliest op een gegeven moment z'n kracht. Wij vertrouwen erop dat zodra er (weer) een dringende behoefte aan een dergelijke vrijdenkplek komt, dit op dat moment een adequate vorm zal vinden.

Dit betekent niet dat het vrijdenken binnen de gemeente stopt. Integendeel. Het gebeurt op dit moment daar waar het hard nodig is en met een helder doel in het vizier, bijvoorbeeld bij de hervorming van Stedelijke Vernieuwing ("het Tweede Spoor").

## Documenten, bronnen en links

- Evaluatie Woonmanifest Amsterdam 2012 : [www.amsterdam.nl/woonmanifest](http://www.amsterdam.nl/woonmanifest)
- Meer ruimte voor wooncarrière in Amsterdam, Hester Booij en Kees Dignum: [www.amsterdam.nl/woonmanifest](http://www.amsterdam.nl/woonmanifest)
- 'Wonen' in het regeerakkoord 'Bruggen Slaan' <http://www.rijksoverheid.nl/regering/regeerakkoord/woningmarkt>
- Woonmanifest Amsterdam 2012: [www.amsterdam.nl/woonmanifest](http://www.amsterdam.nl/woonmanifest)
- Amsterdam Vitale Stad: [www.amsterdam.nl/woonmanifest](http://www.amsterdam.nl/woonmanifest)
- Naar een duurzame financiering van de woningmarkt: <http://www.tilburguniversity.edu/nl/nieuws/zesstappenplan.pdf>
- Naar een integrale hervorming van de woningmarkt: <http://www.ser.nl/nl/publicaties>





