

Gemeente Amsterdam  
Directeur Ruimte & Duurzaamheid  
Mw. J. van der Veer  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam

Datum: 2 maart 2021  
Betreft: **Reactie Amsterdamse woningcorporaties op de concept  
Omgevingsvisie Amsterdam 2050**

Geachte mevrouw Van der Veer,

Met veel interesse hebben de Amsterdamse woningcorporaties kennis genomen van de concept Omgevingsvisie 2050 van de gemeente Amsterdam. We zijn onder de indruk van het stuk dat er nu ligt. Ondanks de grote hoeveelheid onderwerpen is het een samenhangende visie, waarin de raakvlakken van verschillende domeinen (ruimte, ecologie, economie en nog veel meer domeinen) tot hun recht komen. Ook het proces waarbij verschillende stakeholders zijn betrokken, verdient complimenten.

Als Amsterdamse woningcorporaties zijn wij toegewijd om mee te bouwen aan de stad. Wij zetten dagelijks onze expertise in voor een prettige woonomgeving waar Amsterdammers zich thuis voelen en mee kunnen doen in het stedelijke sociale en economische leven. Wij richten ons op de huisvesting van vooral die Amsterdammers met lage- en middeninkomens, in de overtuiging dat de stad een plek moet bieden voor iedereen. We verwelkomen een Omgevingsvisie waarin de gemeente duidelijk richting geeft aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Een aantal zaken blijft helaas in deze concept omgevingsvisie onderbelicht. Deze zijn in de ogen van de Amsterdamse corporaties essentieel om op de lange termijn te kunnen blijven bijdragen aan een toegankelijke, betaalbare en leefbare stad.

Onze aandachtspunten zijn:

- 'Waar zijn de volkshuisvestelijke ambities?'
- 'Is nieuwbouw van 150.000 woningen tot 2050 wel ambitieus genoeg?'
- 'Meerkernigheid verdient een meer genuanceerde invulling.'
- 'Hoe abstracter het plan, hoe moeilijker de uitvoering.'

## 1.1 Waar zijn de volkshuisvestelijke ambities?

De hoofdlijn van de Omgevingsvisie bestaat uit vijf strategische keuzes: meerkernige ontwikkeling, groeien binnen grenzen, duurzaam en gezond bewegen, rigoureuus vergroenen en samen de stad maken. Deze keuzes zijn goed onderbouwd en worden in grote lijnen door ons ondersteund. Het valt ons echter op dat deze keuzes niet op alle terreinen even eenduidig worden uitgewerkt.

Wij missen vooral de volkshuisvestelijke uitwerking. Ruimtelijke ordeningsprincipes gaan wat ons betreft niet alleen over functies, dichtheden en verbindingen (*wat?*) op verschillende locaties (*waar?*), maar bovenal over de vraag welke doelgroepen de gemeente op verschillende plaatsen wil huisvesten (voor *wie?*). Deze uitwerking is in onze ogen nodig om tot een uitvoeringsagenda met een werkbaar instrumentarium te komen (*hoe?*).

Op verschillende onderdelen wordt dit gebrek aan uitwerking van volkshuisvestelijke ambities duidelijk:

- Bij 'groeien binnen grenzen' wordt wél aangegeven dat de ambitie is om 150.000 woningen bij te bouwen binnen de bestaande stad, maar wordt niet aangegeven wat voor soort woningen (sociale huur, middenhuur, dure huur, koop) dat dienen te zijn. Ook wordt nergens duidelijk hoe deze woningen worden verdeeld over de stad en in hoeverre ze qua type en qua doelgroep een aanvulling zijn op de bestaande voorraad.
- Wat ontbreekt is een duidelijke overall visie om groei mét tegelijkertijd mengen en doorstromen van verschillende (inkomens-) doelgroepen te realiseren. Daarbij willen we opmerken dat óók de doelgroep voor sociale huur groeit, terwijl er nu al schaarste is. De ambitie om in de naoorlogse wijken meer een mix van bewoners met verschillende inkomens te realiseren, mag niet ten koste gaan van voldoende groei van de sociale woningvoorraad. Ook merken we op, dat op de nieuwe ontwikkellocaties, zoals Havenstad en het Schinkelkwartier, genoeg planvoorraad voor sociale huur moet zijn. We vernamen dat onder deze Omgevingsvisie een rekenmodel ligt, waarin per plek een andere mix is voorzien. Wij denken dat het beter is dat de gemeente ook publiekelijk dit gedetailleerde beeld bekendmaakt, zodat partijen weten waaraan ze toe zijn en men sneller tot de realisatie van de ambitieuze doelstelling van 150.000 woningen kan overgaan.
- Bij 'meerkernige ontwikkeling' worden wél uitspraken gedaan over het soort bedrijvigheid dat in de verschillende kernen wordt gevestigd - er wordt bijvoorbeeld specifiek genoemd dat het centrumgebied een logische vestigingsplaats wordt voor startup bedrijven - maar er worden géén uitspraken gedaan over woontypologieën en doelgroepen. Laat staan dat een link wordt gelegd tussen de verschillende bestemmingen (bedrijvigheid, voorzieningen en wonen).

Wij moedigen de gemeente aan om een scherper beeld neer te zetten van hoe de verschillende bestemmingen elkaar per kern kunnen versterken. Daarbij uitgaand van de lokale kwaliteiten en opgaven.

We missen bijvoorbeeld de koppeling van het plaats bieden aan bedrijvigheid en het tegengaan van kansenongelijkheid. We weten dat hier in andere gemeentelijke programma's, zoals de Alliantie Zuidoost aan wordt gewerkt, en verwachten dat dit een ruimtelijke vertaling krijgt, ook in deze Omgevingsvisie.

- Bij 'duurzaam en gezond bewegen' wordt wel specifiek benoemd dat voetganger en fietser meer ruimte krijgen en dat de actieradius voor het gebruik van voorzieningen daardoor kleiner wordt, maar er wordt níét benoemd dat daardoor zonder menging van buurten segregatie wordt versterkt. Met het ontmoedigen van het autogebruik komen mensen immers veel minder vaak hun eigen wijk uit. Ook merken we op dat niet alle Nederlanders even gemakkelijk op de fiets stappen of wandelen. Je kunt niet alleen uitspraken doen over vervoer, zonder ook te spreken over voorzieningen en de woningsamenstelling in de buurt.

Kortom: wij missen bij de gemaakte strategische keuzes een toelichting, hoe deze uitwerking hebben op de woningbouwprogrammering. Wij kennen de gemeente Amsterdam als een voorvechter van de ongedeelde stad, met in alle buurten woningen voor alle inkomensgroepen en voor alle huishoudtypen. Waarom ontbreken de volkshuisvestelijke ambities dan in deze visie voor de lange termijn? We missen dit juist omdat de strategische keuzes die de gemeente wél maakt van invloed zijn - en zouden moeten samenhangen - met volkshuisvestelijke keuzes. Ook kennen we voorbeelden van andere gemeentelijke Omgevingsvisies, bijvoorbeeld die van Utrecht, waar die volkshuisvestelijke keuzes wél zijn uitgewerkt. Ten slotte: als de gemeente haast wil maken met de nieuwbouw van woningen, dan is het ook nodig om dit meer in de Omgevingsvisie te verduidelijken, juist met duidelijker volkshuisvestelijke uitspraken.

## 1.2 Is nieuwbouw van 150.000 woningen tot 2050 wel ambitieus genoeg?

In de Omgevingsvisie staat dat tot 2050 minimaal 150.000 woningen worden gerealiseerd binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam. Dat betekent 5.000 woningen per jaar, wat een kwart meer is dan het gemiddeld aantal nieuwbouwwoningen per jaar van de afgelopen 25 jaar. Hoewel dit veel lijkt, vragen wij ons af of dit genoeg is.

We baseren ons daarbij op het onderzoek van ABF research, naar de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2035:

- Uit het onderzoek van ABF research blijkt dat in het *economisch gunstige scenario* tot 2035 in de Metropoolregio Amsterdam 80.100 sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd, om te beantwoorden aan de vraag. ABF gaat er daarbij óók vanuit dat commerciële partijen een aanzienlijk aantal betaalbare koopwoningen realiseren. Dat komt neer op een jaarlijkse nieuwbouwpoging van *sociale* huurwoningen van 5.300 woningen per jaar, waarvan 2.650 (50%) in Amsterdam.
- Echter, in het *economisch ongunstige* scenario en met een meer realistisch inschatting van de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen, becijfert ABF dat 95.000 sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd, dus 6.300 woningen per jaar, waarvan 3.150 (50%) in Amsterdam.

We merken op, dat op basis van het bestaande beleid (40% van alle nieuwbouw is sociale huur) zowel in het meest gunstige als meest ongunstige scenario jaarlijks te weinig woningen zullen worden bijgebouwd om ten minste de sociale doelgroep te huisvesten.

We begrijpen dat de uitvoering weerbarstig is, waardoor zelfs het opvoeren van de woningproductie naar 5.000 woningen per jaar een uitdaging vormt.

Maar tegelijkertijd maken wij uit verkennende analyses op, dat er in de stad wel ruimte is voor meer nieuwbouwwoningen dan de vastgelegde 150.000 tot 2050. Onze ervaring is dat zelden meer dan de gestelde ambitie wordt gerealiseerd. Zou de Omgevingsvisie, als kaderstellend visiedocument voor de groei van de woningvoorraad, niet ten minste de door experts becijferde groei moeten bevatten? Afschalen kan altijd nog.

### 1.3 Hoe profiteren bestaande bewoners van die nieuwe kernen?

Eén van de belangrijkste strategische keuzes van de Omgevingsvisie is dat niet langer wordt ingezet op het verder uitrollen van het centrumgebied, maar dat nieuwe kernen worden ontwikkeld. Op een enkele uitzondering na, komen die in de buurt van bestaande metro- of treinstations. Daarmee verschuift de focus van ontwikkeling dieper de naoorlogse wijken in. Op zichzelf juichen wij het toe dat er meer aandacht komt voor de naoorlogse wijken, maar tegelijkertijd zien wij een aantal aandachtspunten:

- Voor wie worden die kernen? Wat de identiteit is van de kerngebieden die moeten ontstaan, wordt niet duidelijk uit de Omgevingsvisie. We zien een inzet op publiekstreckende voorzieningen, gericht op de regio of daarbuiten. We zien ook een fors aandeel van andere functies dan wonen. We zien verbindingen die vooral gericht zijn op het centrum of de regio. De nieuwe kernen hoeven geen kopie van de binnenstad te worden, waarvan de bestaande bewoners zich vervreemden. In de naoorlogse wijken liggen kansen om juist een inclusieve buurteconomie te bouwen met ruimte voor niet-commerciële diensten. Het is zaak om voor de huidige en nieuwe sociale huurders betaalbare voorzieningen te behouden, wanneer meer kapitaalkrachtige bewoners zich vestigen in de nieuwe centrumgebieden.
- Betaalbaarheid onder druk. Een meerkernige stadsontwikkeling biedt ruimte voor investeringen in de huidige ontwikkelbuurten. Dit komt ten goede aan de fysieke conditie van het vastgoed en de leefbaarheid van de buurt, maar niet automatisch aan de betaalbaarheid van het wonen. De grond- en vastgoedprijzen zullen in deze gebieden stijgen, waardoor koop- en huurwoningen in de vrije sector in prijs zullen stijgen. In de *Omgevingseffectrapportage* wordt gesteld dat de betaalbaarheid van het wonen in alle doorgerekende scenario's verder onder druk komt te staan. Het is dus juist belangrijk om in de uitwerking van de strategische keuze voor meerkernigheid een uitspraak te doen over de beschikbaarheid van voldoende sociale en middenhuur woningen. Dat missen we.
- Wat gebeurt er buiten de kernen? We zien veel ontwikkelingen in en direct rondom de kernen, maar tegelijk zien we ook naoorlogse buurten zoals Molenwijk in Noord, Venserpolder in Zuidoost en het westelijk deel van Geuzenveld in Nieuw-West waar helemaal geen ontwikkeling is voorzien. Wij vrezen dat de ontwikkeling van nieuwe kernen ten koste gaat van het voorzieningenaanbod in de woonbuurten buiten de kernen.

Dit zijn juist buurten die vanwege de slechte fysieke en sociale gesteldheid, wel wat nieuw elan kunnen gebruiken. Ook de *Omgevingseffectrapportage* laat zien dat het voorkeursscenario gepaard gaat met een aanzienlijk risico op toename van de ruimtelijke ongelijkheid.

In onze ogen moet de ontwikkeling van nieuwe kernen hand in hand gaan met de ontwikkeling van goed functionerende buurtcentra met voorzieningen die van maatschappelijke waarde zijn voor een diverse bewonersgroep zoals bibliotheken, wijkcentra, speelvoorzieningen en ouderenzorg.

Door de oogharen gezien lijkt de strategische keuze 'meerkernige ontwikkeling' nog steeds vooral gericht op het verzilveren van de kansen rondom OV-knooppunten, en het ontlasten van het overbezette centrumgebied. Er lijkt minder invulling gegeven aan de aansluiting op de rest van de naoorlogse wijken en aan de opgave om ook bestaande bewoners te laten meeprofiteren.

Wij denken dat de meerkernige ontwikkeling alleen een succes kan worden wanneer de kernen zich qua voorzieningen, bedrijvigheid, woningtypologie en prijs op een natuurlijke manier verhouden tot de bestaande naoorlogse wijken en de bewoners. Dan draagt deze strategie bij aan de inclusiviteit van Amsterdam, met buurten waar voor iedereen, ongeacht inkomen, een plek is. Wij sporen de gemeente aan om per kern duidelijker uitspraken te doen over hoe de betaalbaarheid van wonen wordt gegarandeerd en hoe de nieuwe woningen, bedrijfsruimten en voorzieningen aansluiten op de kansen en uitdagingen van bestaande buurten en bewoners.

#### 1.4 Hoe abstracter het plan, hoe moeilijker de uitvoering

Eén van de strategische keuzes die gemeente Amsterdam in de Omgevingsvisie maakt, is 'samen stad maken'. De gemeente wil nog nadrukkelijker samenwerken met buurtbewoners, meer ruimte bieden voor bottom-up initiatieven en meer gelegenheid geven tot inspraak op plannen. We lezen ook dat het document mede daarom abstract is en niet tot op detailniveau voorschrijft hoe de stad zich gaat ontwikkelen.

Op zichzelf is het een goed streven om de opgaven en de kracht van de bewoners van de Amsterdamse buurten meer centraal te stellen. Het past bij deze tijd van mondige burgers die als volwaardige experts van hun eigen woonomgeving optreden, en die rol ook waarmaken. Daarnaast is de toekomst ongewis. Het is niet duidelijk hoe de economie zich gaat ontwikkelen, welke infrastructurele verbindingen (bruggen, metrolijnen) zullen worden gerealiseerd en welk effect dat heeft op de stad. De Omgevingsvisie moet dus een zekere abstractie hebben. Dit ontslaat echter de gemeente niet van haar verantwoordelijkheid om als hoeder van het gemeenschappelijk belang op te treden. Wij zien hier een aantal uitdagingen:

- Om 150.000 woningen tot 2050 te realiseren, dienen we elk jaar meer woningen te bouwen dan we de afgelopen decennia jaarlijks gemiddeld hebben gedaan. Tegelijkertijd zien we dat de gemeente meer dan ooit inzet op woningbouw in bestaande wijken en vaker op grond die niet van de gemeente is. Dit zijn stuk voor stuk omstandigheden die nieuwbouw moeilijker maken, omdat er veel partijen zijn met belangen en rechten.

Op dit moment zien wij vertraging in de realisatie van woningen vanwege lange inspraakprocedures. Bij die inspraakprocedures bemerken we dat bewoners heel goed kunnen opkomen voor hun eigen belang, maar minder goed voor het gezamenlijke belang.

Ook horen we bij inspraak vaker de mondige Amsterdammers en minder vaak de kwetsbare bewoners die aan het overleven zijn.

Hoe gaat de gemeente de ambities om sneller te groeien én 'samen stad te maken' combineren? Hoe zorgt de gemeente dat 'samen stad maken' écht samen is en niet alleen voorbehouden aan mondige bewoners? Hoe zorgt de gemeente dat ook het gemeenschappelijke (en niet alleen individuele) belang voldoende wordt vertegenwoordigd?

- De gemeente toont ambitie op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit. Tegelijkertijd zien we een stapeling van eisen die woningbouwontwikkeling ingewikkelder maakt en soms vertraagt. Het is belangrijk dat de gemeente niet zomaar nieuwe eisen en procedures toevoegt, maar integraal kijkt hoe het systeem van procedures en eisen slimmer kan worden ingericht. Daar denken wij als corporaties graag over mee.
- De gemeente geeft in de Omgevingsvisie nadrukkelijk aan dat de woningbouwopgave in regionaal (MRA) perspectief wordt gezien. Daartoe is het belangrijk dat gemeenten samenwerken in het afstemmen van woningbouwprogrammering, voorzieningen en in het realiseren van OV-verbindingen tussen verschillende kernen en gemeenten. Dit moet zijn weerslag krijgen in de Omgevingsvisies die in andere gemeenten worden gemaakt. We zijn benieuwd hoe de gemeente het proces van afstemmen gaat vormgeven en zijn hier als corporaties graag bij betrokken.
- We begrijpen dat de Omgevingsvisie een ruimtelijke ordeningskader biedt voor nieuwe ontwikkelingen met randvoorwaarden, maar niet het hele beeld schetst. Tegelijk zien wij dat de volkshuisvestelijke dimensie (dus welke woningtypologieën en welke prijscategorieën in huur en koop in de stad wil realiseren) ontbreekt. Ook een thema als erfgoedwaarde van naoorlogse woningbouw wordt niet behandeld in de visie. Het is onontkoombaar dat op dit punt een helder en sturend kader wordt ontwikkeld. Deze Omgevingsvisie verdient een vervolg.

We moedigen de gemeente aan om op een lager schaalniveau met bewoners en lokale partners, waaronder uiteraard corporaties, een meer concrete visie te ontwikkelen. Dan kunnen we de identiteit van de plek, de bijbehorende woningbouwprogrammering, betaalbaarheidsaspecten, dichtheid van voorzieningen, groen, duurzaamheid, bedrijvigheid én erfgoedwaarde een plek geven in een werkelijk integrale visie.

Wij doen als woningcorporaties het aanbod om deze lokale visies voor de naoorlogse wijken samen te ontwikkelen. Want zoals we deze inspraakreactie al begonnen: wij zijn toegewijd om mee te bouwen aan de toekomst van Amsterdam met focus op voldoende betaalbare woningen in sterke buurten.

Met vriendelijke groet,



Hans van Harten,  
Interim-directeur