

# Woonvisie 2020

## Woonkansen voor iedereen!



**Opdrachtgever**

Els Verdonk, Portefeuillehouder RO Amsterdam Zuidoost

**Projectteam Woonvisie**

Roland Oude Ophuis (Regioplan Beleidsonderzoek, projectmanager)

Frank Speerstra (assistent manager)

Yvette van der Chijs (sector REO, afdeling Wonen)

Robert Kok (sector REO, afdeling Wonen)

Gerard Lont (sector REO, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling)

**Kaartmateriaal**

Gerard Lont

Wietse Balster

**Afbeeldingen**

Atlas, gemeente Amsterdam

Stadsdeel Zuidoost Communicatie

**Datum**

Juni 2009

## Inleiding

Het tijt keert in Amsterdam Zuidoost. Het inkomensniveau van de bewoners is verbeterd, steeds meer bewoners verkiezen Zuidoost boven de regio, de vernieuwingsoperatie van de Bijlmer is ver gevorderd en, misschien wel het belangrijkste, bij bewoners en professionals is een toenemend vertrouwen in de toekomst voelbaar. Een goed moment om een toekomstvisie op het wonen in het stadsdeel te presenteren.

Voor u ligt de Woonvisie Amsterdam Zuidoost 2020. De Visie geeft over het wonen beleidskaders voor de nabije toekomst en is tevens discussiestuk voor de gewenste richting van het stadsdeel.

### *Waarom*

Er gebeurt momenteel, denk alleen al aan de Vernieuwing van de Bijlmer, veel op het vlak van wonen in Zuidoost. Ook de komende jaren zullen veel nieuwe woningen worden bijgebouwd en wil het stadsdeel blijvende aandacht besteden aan de bestaande woningvoorraad. De gemeente Amsterdam is in 2008 met een woonvisie voor de hele stad gekomen en heeft de stadsdelen gestimuleerd om een eigen woonvisie op te stellen. Kortom, voldoende aanleiding om deze Woonvisie op te stellen.

### *Samenhang*

De Woonvisie gaat niet over wonen alleen. Wonen bestaat uit zowel een ruimtelijke als een sociale component. In de woonvisie wordt hiermee rekening gehouden en vullen de verschillende domeinen elkaar aan. De ruimtelijke structuurvisie 'Zuidoost Open Huis: Structuurvisie Zuidoost 2020' is in januari 2006 gepubliceerd. Hieruit komen onder andere de woningbouwstudie 'Verkenning woningbouwlocaties Amsterdam Zuidoost 2010-2030' en het Programma Groen en Blauw uit voort, die in dezelfde periode als de Woonvisie gepresenteerd zijn en vastgesteld. In bijlage 2 zijn de besluiten van deze documenten bijgevoegd. Het sociaal structuurplan wordt momenteel opgesteld en in de loop van 2009 verwacht. De wijkvisies worden afzonderlijk van elkaar gemaakt en leggen de nadruk op het sociale en fysieke beheer in de specifieke wijken. De wijkvisies komen op verschillende tijdstippen tot stand.

*Woonvisie Zuidoost 2020*

### *Participatie*

Voor het opstellen van de Woonvisie zijn bewoners van Zuidoost geraadpleegd. Dit is gebeurd door zowel directe als indirecte participatie. De directe participatie bestaat uit een gehouden bewonersbijeenkomst, straatinterviews met bewoners, inzetten van het internetpanel van Zuidoost en de inspraakperiode. Op de bewonersbijeenkomst hebben recent verhuisde bewoners in Zuidoost hun visie kunnen geven op de toekomst van het stadsdeel. De straatinterviews zijn afgenomen met willekeurige bewoners van Zuidoost. We vroegen hen naar de ideale woning en woonomgeving en naar hun mening over nieuwbouwlocaties. Ook via het internetpanel zijn ook vragen gesteld over de nieuwbouwlocaties. Tot slot zal via de inspraakprocedure aan belangstellenden de mogelijkheid geboden worden om te reageren op visie van het stadsdeel

De indirecte participatie bestaat uit een analyse van de data van het Amsterdamse woononderzoek WiA (Wonen in Amsterdam). Hierdoor hebben we onder andere de woontevredenheid en de verhuiscwensen van de bewoners van Zuidoost in kaart kunnen brengen.

Bij de totstandkoming van de woonvisie zijn ook professionals en experts actief betrokken. Dit is gebeurd door middel van een werkconferentie en interviews. Voor de werkconferentie waren ambtenaren, corporaties, ontwikkelaars, makelaars en andere deskundigen uitgenodigd. Naast twee inspirerende betogen van Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer) en Maurits de Hoog (DRO Amsterdam), is uitgebreid gediscussieerd over de toekomst van Zuidoost. Voor een verdere verdieping zijn interviews afgenomen bij medewerkers van corporaties, makelaars en ontwikkelaars die actief zijn in Zuidoost.

### *Inspraak*

Deze Woonvisie is in de inspraak geweest in de periode 11 maart - 21 april 2009. Dit betekent dat iedereen die bij het wonen in Zuidoost is betrokken (van bewoners tot huurdersverenigingen, van makelaars tot corporaties) heeft kunnen reageren op deze Visie. Deze inspraakreacties zijn gewogen via de nota van inspraak en waar mogelijk verwerkt in deze versie.



## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b>			
<b>1 De ambities</b>	1	<b>7 Kwaliteit van de woning en de woonomgeving</b>	51
1.1. Waar staat Zuidoost nu?	1	7.1. Kwaliteit is duurzaamheid	51
1.2. Wat wil Zuidoost zijn?	1	7.2. Particulier en collectief opdrachtgeverschap	51
1.3. Doel Woonvisie	1	7.3. Wonen en milieu	53
1.4. De aanpak	2	7.4. Homogene of heterogene buurten?	54
1.5. Leeswijzer	2	7.5. Jaren '70 en '80 wijken	56
		7.6. Woonservicewijken	58
		7.7. Voorzieningen	59
<b>2 Bevolking</b>	5	<b>8 Overige groepen bewoners (en bezoekers)</b>	63
2.1. Zuidoost algemeen	5	8.1. Ouderen en gehandicapten (zelfstandig zorgbehoevenden)	63
2.2. Deelgebieden	6	8.2. Grote gezinnen met een laag inkomen	64
2.3. Bevolkingsprognose	7	8.3. Eenoudergezinnen met een laag inkomen	65
		8.4. Lagere inkomensgroepen breed	65
<b>3 Woningvoorraad</b>	11	8.5. Bewoners in de maatschappelijke opvang	65
3.1. Zuidoost algemeen	11	8.6. Jongeren met een hulpvraag	66
3.2. Deelgebieden	12	8.7. Creatieven en (startende) ondernemers	66
3.3. Beoordeling woning en woonomgeving	14	<b>9 Werken aan het Amsterdam Zuidoost van morgen (opgave 2020)</b>	69
		9.1. De bewoners en woningzoekenden van buiten Zuidoost	69
<b>4 Aandachtsgroepen en woonvoorkeuren</b>	19	9.2. De wijken	71
4.1. Verhuiscriteria bewoners Zuidoost	20	9.2.1. Venserpolder	71
4.2. Starters op de woningmarkt	22	9.2.2. Bijlmer West	72
4.3. Middenklasse, etnische achtergrond en woonvoorkeuren	23	9.2.3. Bijlmer Oost	72
4.4. Gezinnen met kinderen	26	9.2.4. Holendrecht/Reigersbos	73
4.5. Studenten	26	9.2.5. Gein	74
4.6. Expats en passanten	28	9.2.6. Nellestein	75
		9.2.7. Driemond	76
<b>5 Woningmarktpositie</b>	33	9.2.8. Amstel III, Arenagebied en AMC	76
5.1. Vierkante meterprijzen en afzet	33	9.3. Nieuwbouwopgave	77
5.2. Verhuisbewegingen in en uit Zuidoost	35	9.4. Verkoop huurwoningen	81
5.3. Zuidoost binnen de "Metropoolregio Amsterdam"	36	9.5. Participatie, samenwerking en evaluatie	82
5.4. Imago: een nieuw elan	38	<b>Bijlagen</b>	
		1. Begrippenlijst	89
<b>6 Stadswijk én buitenwijk</b>	43	2. De besluiten	91
6.1. Duaal stadsdeel	43	3. Bronnen	93
6.2. Ruimtelijke samenhang, de relatie tot Amsterdam	49		



## 1 De ambities

### 1.1 Waar staat Zuidoost nu?

Het gaat beter met Zuidoost. Het succes van de stedelijke vernieuwing van de Bijlmermeer is niet alleen zichtbaar in de woonomgeving, maar ook in de waardering van bewoners voor hun stadsdeel.

Bewoners van Zuidoost zijn meer tevreden over hun woning en buurt en hebben vertrouwen in de toekomst van het stadsdeel. Er zijn gunstige ontwikkelingen die dit vertrouwen rechtvaardigen: de inkomenspositie verbetert, het eigen woningbezit neemt snel toe, de prijs/kwaliteitsverhouding van woningen is goed en de mogelijkheden om wooncarrière te maken binnen Zuidoost groeien.

Het toenemende vertrouwen is ook zichtbaar in de statistieken: bewoners wonen langer in dezelfde woning, er is een sterke afname van vertrekkende bewoners en het groeiend aandeel koopwoningen zorgt voor meer doorstroming.

Deze goede ontwikkelingen vinden plaats tegen een achtergrond van een verbeterd imago. Nieuwbouwwoningen worden sneller verkocht of verhuurd en de instroom van bewoners uit de rest van Amsterdam en de regio neemt gestaag toe. Na een lange periode van krimp is er weer sprake van een bevolkingstoename.

#### *Kansen*

Er zijn volop kansen om deze positieve ontwikkelingen verder aan te jagen. Onder bewoners van Zuidoost is behoefte aan meer keuzemogelijkheden in het woningaanbod. Door het aanbod uit te breiden kan de dynamiek op de woningmarkt in Zuidoost verder toenemen, waardoor meer bewoners in staat worden gesteld een wooncarrière binnen Zuidoost te doorlopen. Bovendien oefent variëteit in het woningaanbod ook een grotere aantrekkingskracht uit op de woningzoekenden uit Amsterdam en de regio.

Groei van de bevolking die leidt tot een evenwichtige verdeling tussen verschillende inkomensgroepen is noodzakelijk voor Zuidoost. Door het woningaanbod hierbij meer te richten op de middenklasse ontstaat er een aantrekkelijker sociaal-economisch klimaat en meer draagvlak om het voorzieningenniveau te handhaven en te verbeteren. In de structuurvisie 'Zuidoost Open Huis' werd om deze redenen al eerder het belang benadrukt om meer gevarieerd te bouwen.

Het blijft tegelijkertijd zaak, om samen met de bewoners en de partners, ons volledig in te blijven zetten voor een nog aantrekkelijker stadsdeel. Zuidoost is nog kwetsbaar waar het gaat om imago. Waar de stadsdelen binnen de ring van Amsterdam met relatief weinig ingrepen snel transformeren in gewilde woongebieden, moeten we in Zuidoost hard blijven werken om de kansen voor Zuidoost te benutten

### 1.2 Wat wil Zuidoost zijn?

Zuidoost wil een stadsdeel zijn waar bewoners zich thuis voelen. Eén met een diverse en evenwichtige bevolkingsamenstelling die varieert in inkomen, levensfase en leefstijl. Eén met een bevolking die zich betrokken voelt, die zich wil inzetten voor haar burens, straat, wijk en stadsdeel. Eén die een veilige en attractieve leefomgeving biedt met volop keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en voorzieningen.

Zuidoost wil een stadsdeel zijn waar alle bezoekers zich welkom voelen. Eén waar mensen graag komen vanwege een positieve beeldvorming. Eén waarin het prettig toeven is door een gastvrije atmosfeer en door een breed palet aan activiteiten. Een stadsdeel waar woningzoekenden zich laten verleiden door een variatie aan woningen en woonmilieus. Een stadsdeel dat zowel letterlijk als figuurlijk één is met Amsterdam.

### 1.3 Doel Woonvisie

De bovenstaande ambitie is vastgelegd in het doel van deze woonvisie:

## **Woonkansen voor iedereen!**

Zuidoost wil graag bewoners behouden die betrokkenheid en binding met het stadsdeel voelen. Zuidoost wil dan ook dat in de toekomst voor iedere bewoner met de wens om binnen Zuidoost te verhuizen, er passende woonruimte in het aanbod aanwezig is.

Om er voor te zorgen dat Zuidoost ook in de toekomst een diverse en evenwichtige bevolkingsopbouw heeft en het voorzieningenniveau op peil blijft, wil Zuidoost ook

aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden van buiten Zuidoost. Het stadsdeel wil dat woningzoekenden kiezen voor Zuidoost vanwege de kwaliteit van de woning en woonomgeving. Met de Vernieuwing van de Bijlmer is daarin al een grote stap gezet. Het Stadsdeel stelt zich ook ten doel een bijdrage te leveren aan de stedelijke wens om de uitstroom van de middenklasse en gezinnen met kinderen uit Amsterdam tegen te gaan.

#### 1.4 De aanpak

Om de doelstelling 'woonkansen voor iedereen' te verwezenlijken is meer variatie en helderheid in het aanbod gewenst. Het Stadsdeel wil dit bereiken via een vier sporenbeleid:

##### 1. Het aanpassen en bouwen van woningen

Het stadsdeel wil samen met haar partners een deel van de bestaande voorraad aanpassen en de komende decennia circa 10.000 woningen nieuw bouwen. Kwaliteit en duurzaamheid is waar het stadsdeel naar streeft.

Bij het aanpassen van woningen binnen de bestaande voorraad woningen wil het stadsdeel de aandacht richten op o.a.: verkoop van huurwoningen, labelen voor groepen bewoners, omzetten van kantoren en eigenaren stimuleren te investeren en het beheer van wijken.

Bij het bouwen van nieuwe woningen wordt gestreefd naar een gevarieerd en attractief aanbod. In de gewenste productie van ongeveer 10.000 woningen maken we het volgende onderscheid:

- 3.000 woningen worden de komende 5 jaar in het kader van de Vernieuwing gebouwd (dus binnen de bestaande bebouwing).
- 2.000 woningen worden de komende jaren gebouwd in bestaande plannen die buiten het vernieuwingsgebied liggen.
- Ongeveer 5.000 woningen worden de komende 15 jaar op verschillende nieuwe locaties gebouwd. (Het aantal is mede afhankelijk van de uitkomsten in de Verkenning Woningbouwlocaties).

##### 2. Versterken karakter van verschillende deelgebieden

Zuidoost wil dat de (woon)gebieden binnen het stadsdeel herkenbaarder worden en de kwaliteiten verder worden uitgebouwd.

##### 3. Versterken concurrentiepositie

Zuidoost wil dat haar concurrentiepositie ten opzichte van andere stadsdelen en gemeenten in de regio verbetert. Hierbij wil het stadsdeel o.a. de aandacht richten op: het verbeteren van het imago, het bieden van kwalitatief hoogwaardige woningen en nieuwe woningen in een constant tempo (blijven) bouwen.

##### 4. Vergroten betrokkenheid en leefbaarheid

Zuidoost wil bewoners meer betrekken bij hun leefomgeving en dat de leefbaarheid wordt verhoogd. Hiertoe wil het stadsdeel o.a. de aandacht richten op: het bieden van een wooncarrièreperspectief, onderhoud en (sociaal) beheer, helder onderscheid tussen openbare en private ruimte, het mengen van bewoners naar inkomen en levensfase in wijken, homogene buurten voor bewoners met een specifieke inkomen/woonwens/leefstijl, bestrijden woonfraude en bewonersondersteuning en participatie.

#### 1.5 Leeswijzer

De Woonvisie bestaat uit negen hoofdstukken.

- In hoofdstuk één staan de ambities van het stadsdeel tot 2020. Hierbij geven we het hoofddoel aan en stellen we de aanpak voor om dit doel te bereiken. Hoofdstuk twee en drie geven respectievelijk van de bevolking en woningvoorraad de huidige stand van zaken.

De hoofdstukken vier tot en met negen zijn een uitwerking van de ambities.

- Hoofdstuk vier beschrijft de woonvoorkeuren van de aandachtsgroepen en welke maatregelen voor hen wenselijk zijn.
- Hoofdstuk vijf gaat in op de woningmarktpositie van Zuidoost in de regio en welke gevolgen dit heeft voor de woningvoorraad.
- Hoofdstuk zes geeft de richting aan welke woonmilieus in de verschillende gebieden in Zuidoost gewenst zijn.
- Hoofdstuk zeven geeft per thema's aan hoe de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving in Zuidoost kan worden verbeterd.
- Hoofdstuk acht beschrijft wat Zuidoost voor overige groepen bewoners wil doen.

- Hoofdstuk negen beschrijft de opgaven voor 2020. Het hoofdstuk geeft een gedetailleerde samenvatting wat we voor alle groepen bewoners willen gaan doen en welke ontwikkeling we wensen in de wijken van Zuidoost. Verder behandelen we de nieuwbouwpoging tot 2020 en de verkoop van huurwoningen. Het eindigt met de (toekomstige) participatie, samenwerking en evaluatie in het proces.

Wanneer we in de hoofdstukken spreken over 'wijken', dan staan deze gelijk aan de 'buurtcombinaties' die door O+S Amsterdam worden gehanteerd. Wanneer we het hebben over 'deelgebieden', dan bedoelen we gebieden die bestaan uit meerdere wijken. Het gaat om de Bijlmermeer ((*Bijlmer Oost, Bijlmer West en Venserpolder*) en Gaasperdam (*Holendrecht-Reigersbos, Gein en Nellestein*). Alleen Driemond is zowel een wijk als een deelgebied.

Omdat deze visie van het stadsdeel is, treft u in de hoofdstukken tekstfragmenten aan als "Zuidoost wil", "Het stadsdeel gaat" of "Zuidoost wenst". We willen op deze plek benadrukken dat het stadsdeel veel van haar beleid niet ten uitvoer kan brengen zonder haar partners en zonder draagvlak bij bewoners.

Voor de leesbaarheid van de tekst spreken we in de hoofdstukken, met enige tegenzin, niet over Amsterdam Zuidoost, maar Zuidoost. Wanneer de term 'Vernieuwing' voorbij komt, bedoelen we de stedelijke vernieuwingsoperatie in de Bijlmer. Verder houden we vanwege de leesbaarheid bronvermeldingen in de tekst beperkt. In de bijlage treft u alle gebruikte bronnen voor deze Visie aan.

Tot slot treft u verspreid over de hoofdstukken fragmenten aan uit straatinterviews met bewoners van Zuidoost. Deze geven extra kleur aan de Visie, een visie met kansen voor iedereen!



## 2 Bevolking

In dit deel beschrijven we de bewoners van Zuidoost en van de deelgebieden. Het eindigt met een bevolkingsprognose. De meeste gegevens zijn afkomstig van O&S Amsterdam (1 januari 2008), aangevuld met resultaten uit de enquête Wonen in Amsterdam 2007 (WiA).

### De highlights

- ✓ In Zuidoost is in de afgelopen jaren:
  - sinds lange tijd het aantal inwoners toegenomen
  - het aandeel bewoners van middelbare leeftijd (45 tot 65 jaar) sterk toegenomen en dat van jongeren gedaald
  - het aandeel eenoudergezinnen gestegen en dat van stellen met kinderen flink afgenomen
  - het aandeel huishoudens met een laag inkomen afgenomen. Deze afname verloopt momenteel sneller dan in geheel Amsterdam
- ✓ In Zuidoost hebben de deelgebieden Bijlmermeer, Gaasperdam (exclusief Nellestein), Nellestein en Driemond een eigen bewonersprofiel
- ✓ In Zuidoost zal in de toekomst:
  - het aantal inwoners stijgen tot rond de 95.000 inwoners
  - vergrijzing en ontgroening zich voordoen
  - het aandeel alleenstaanden toenemen en aandeel huishoudens met kinderen afnemen

### 2.1 Zuidoost algemeen

#### *Weer toename bevolking*

Zuidoost is een van de grotere stadsdelen binnen de gemeente Amsterdam. Met een bevolkingsomvang van 78.922 (1 januari 2008)<sup>1</sup> telt Zuidoost een tiende van de totale bevolking. De inwoners maken deel uit van 39.682 huishoudens.

<sup>1</sup> Omdat veel cijfers in hoofdstuk 2 en 3 zijn gebaseerd op 1 januari 2008, geldt dit als de peildatum voor de Woonvisie.

De bevolkingsomvang van Zuidoost is vanaf 2007 sinds lange tijd weer gaan stijgen. Op 1 januari 2008 is sprake van een toename van het inwonertal met ruim 1.000 personen. Met 80.718 bewoners op 1 januari 2009, zet de stijgende lijn zich voort. Terwijl de laatste decennia de Amsterdamse bevolking bleef stijgen, nam die in Zuidoost tot 2007 af door toedoen van de grootschalige stedelijke vernieuwingsoperatie in de Bijlmer.<sup>2</sup> Het eerste wapenfeit van de Vernieuwing was weliswaar nieuwbouw, maar in het vervolg is er eerst gesloopt voordat er - een periode van 2 tot 3 jaar later - nieuw gebouwd kon worden. Het gevolg was een noodzakelijke maar tijdelijke bevolkingskrimp.

#### *Jong en kinderrijk*

Ten opzichte van Amsterdam is de bevolking van Zuidoost jong en kinderrijk. Van de inwoners is twintig procent nog geen vijftien jaar oud (Amsterdam 16%) en 35 procent jonger dan 25 jaar (Amsterdam 28%). De groep ouderen, 55+, is met negentien procent bijna even groot als de groep kinderen tot vijftien jaar.

De bevolking van Zuidoost is in het afgelopen decennium over het geheel ouder geworden en dit proces verloopt beduidend sneller dan heel Amsterdam. Het aandeel van de groep met een leeftijd van 45 jaar en ouder is in Zuidoost met tien procentpunten gestegen,<sup>3</sup> tegenover een afname van elf procentpunten van de groepen kinderen en (jong) volwassenen (25-44 jaar). Alleen het aandeel adolescenten (15-24 jaar) is licht gestegen (1 procentpunt).

#### *Veel eenoudergezinnen*

Het hoge aandeel jongeren is terug te zien in het aandeel huishoudens met kinderen (36%). Specifiek voor Zuidoost is het hoge aandeel eenoudergezinnen (19%), dat flink hoger ligt dan in heel Amsterdam (9%). Het aandeel alleenstaanden ligt met 48 procent onder het Amsterdams gemiddelde van 54 procent. In het afgelopen decennium is in Zuidoost het aandeel eenoudergezinnen als enig huishoudentype absoluut gestegen. Stellen met kinderen zijn met 28 procent het sterkst afgenomen, wat ook voor een deel de eerder geconstateerde bevolkingsafname verklaart.

<sup>2</sup> Vanaf bijvoorbeeld 1998 tot 2007 steeg de bevolking van Amsterdam met bijna 25.000 mensen (3%) terwijl die van Zuidoost met 7.370 personen (9%) daalde.

<sup>3</sup> In heel Amsterdam is de stijging 2 procentpunten.

### **Voorlopig zit ik goed waar ik zit**

*“Ik vind toch wel dat er een boel mooie woningen op mooie plekjes bij zijn gekomen. Als ik uitga van die nieuwbouw, dan heb je Florijn, Frissenstein... en daar bij mij achter... daar heb je nieuwbouwwoningen met wel drie, vier of vijf slaapkamers en een tuin aan het water. Ik zou daar wel naar toe willen verhuizen. Maar voorlopig zit ik goed waar ik zit. Tenzij ik moet gaan kopen, maar ik ben op dit moment alleen met de kinderen, dus dat vind ik nog een beetje eng. Later misschien.*

*Ik heb al een ideale woning. Ik heb niets te klagen. Wat ik nu heb is huur, maar als ik zou willen kopen, dan zou ik nog wel eens een mooier plekje willen uitzoeken. Je hebt mooie woningen aan het water tegenwoordig. En een beetje vrij uitzicht, dat je niet direct tegen andere woningen aankijkt.*

*Belangrijk is dat er groen in de buurt is met veel speelgelegenheden voor kinderen. Een grote speeltuin, die niet helemaal open is. Met een hek, zodat kinderen niet zomaar de weg op kunnen. Dat kinderen leuk kunnen voetballen of dat je kan picknicken.”*

Administratief medewerkster, alleenstaand met twee kinderen, woont in G-buurt.

### **Inkomenspositie verbeterd**

De inkomenspositie van de huishoudens in Zuidoost is iets lager dan die van de Amsterdamse huishoudens. In Zuidoost heeft 36 procent van de huishoudens een laag inkomen en 51 procent een middeninkomen. In Amsterdam is dit respectievelijk 33 procent en 48 procent.

De afgelopen jaren is de inkomenspositie in Zuidoost verbeterd: het aandeel lage inkomens is sinds 2005 met 6 procentpunten afgenomen.<sup>4</sup> Voor heel Amsterdam was er een afname van 2 procentpunten. Vooral de groep lage middeninkomens is in Zuidoost met 4 procentpunten snel toegenomen.

Vooraf eenoudergezinnen behoren tot de lage inkomensgroep in Zuidoost. De inkomenspositie van de groep alleenstaanden is beter dan die van de eenoudergezinnen, maar niet geweldig (vooral lage en lage middeninkomens). De stellen met en zonder kinderen zijn de meest draagkrachtigen in Zuidoost, een duidelijke meerderheid heeft een hoogmidden- of hoog inkomen.

*Achtergrond bewoners vooral overzees*

<sup>4</sup> Ondanks, zoals we later zullen zien, een hogere instroom van lage inkomens.

De achtergrond van de bevolking in Zuidoost verschilt in veel opzichten van die in Amsterdam. De grootste bevolkingsgroep is van Surinaamse origine (een derde van de bevolking). Daarnaast is er een grote (West-)Afrikaanse gemeenschap. Het aandeel bewoners van autochtone herkomst is de afgelopen tien jaar met zeven procentpunten geslonken tot 28 procent. In heel Amsterdam is het aandeel autochtonen 51 procent.

## **2.2 Deelgebieden**

Binnen Zuidoost woont ruim de helft (56%) van de 78.922 inwoners in het gebied ten noorden van de Gaasperdammerweg (Bijlmer Oost en West en Venserpolder) In het gebied ten zuiden van de Gaasperdammerweg (Holendrecht-Reigersbos, Gein, Nellestein en Driemond) woont 44% van de bevolking (zie figuur 2.2).

Bij het beschrijven van de bevolkingskenmerken maken we een onderscheid tussen de Bijlmermeer (Bijlmer Oost, Bijlmer West en Venserpolder), Gaasperdam (Holendrecht-Reigersbos, Gein en Nellestein) en Driemond.<sup>5</sup> De wijk Nellestein heeft zo'n andere bewonersprofiel dan de rest van Gaasperdam, dat we er een aparte alinea aan wijden.

### *Bijlmermeer (Bijlmer en Venserpolder)*

In de Bijlmermeer is ruim de helft van de huishoudens alleenstaand. Door de Vernieuwing neemt dit aandeel af en neemt die van gezinnen met kinderen toe. Ongeveer een vijfde van de huishoudens is een éénoudergezin. In dit noordelijk deel van Zuidoost treffen we het hoogste aandeel kinderen aan en het laagste aandeel ouderen (55+). Ongeveer driekwart van de bewoners heeft een Surinaamse/Antilliaanse of Afrikaanse achtergrond. Het inkomensniveau is veruit het laagst van Zuidoost: ongeveer de helft heeft een laag inkomen. Vooral de middeninkomensgroepen zijn relatief slecht vertegenwoordigd. Door onder meer de Vernieuwing zien we sinds 2005 een afname van de laagste inkomensgroepen met 3 procentpunten. De hoogste inkomensgroepen treffen we vooral aan in enkele subbuurten als Geerdinkhof en Huntum. In de Bijlmermeer wordt ook het meest verhuisd. Dit wordt ook mede verklaard door de grootschalige vernieuwingsoperatie in de Bijlmer.

<sup>5</sup> Zie figuur 2.1 voor de verschillende deelgebieden in Zuidoost.

#### *Gaasperdam (Holendrecht-Reigersbos, Gein en Nellestein)*

In Gaasperdam wonen relatief veel gezinnen met kinderen, waarvan ook veel eenoudergezinnen. Verhoudingsgewijs is het aandeel eenoudergezinnen vergelijkbaar met de Bijlmermeer. Ook de groep alleenstaanden is flink vertegenwoordigd. Gaasperdam heeft een redelijk evenwichtige leeftijdsopbouw en kent dan ook relatief meer ouderen dan de Bijlmer. Ook als we naar het inkomensniveau kijken zien we een evenwichtige verdeling. Ongeveer de helft van de huishoudens heeft een bruto-inkomen hoger dan €2.500,- per maand. Het aandeel lage inkomens neemt sinds 2005 met 7 procentpunten snel af. In Gaasperdam woont een grotere autochtone bevolkingsgroep dan in de Bijlmermeer.

In de hoogbouw van Nellestein treffen we vooral alleenstaanden aan en weinig huishoudens met kinderen. Er zijn dan ook weinig jongeren en het aandeel ouderen (55+) is het hoogst van Zuidoost. Het opleidingsniveau is ook het hoogst van Zuidoost en het is daarom niet verwonderlijk dat er weinig huishoudens met een laag inkomen zijn. Drie kwart is autochtoon en Nellestein kent het grootste aandeel westerse allochtonen.

#### *Driemond*

De bevolking van het dorpse Driemond is vooral autochtoon en telt relatief veel stellen met en stellen zonder kinderen. Het aandeel ouderen is er hoog en er zijn relatief weinig jongvolwassenen. Het gemiddeld inkomen is het hoogst van Zuidoost. In Driemond wordt het minst verhuisd van Zuidoost: meer dan de helft van de huishoudens woont al langer dan 10 jaar in de huidige woning.

## **2.3 Bevolkingsprognose**

#### *Toename bevolking*

Volgens de bevolkingsprognose van O&S Amsterdam is de verwachting dat de bevolking in Zuidoost tot 2020 toeneemt tot ruim 86.000 inwoners.<sup>6</sup> Omdat het stadsdeel meer woningen wil bouwen dan O&S in de prognoses heeft meegenomen, verwacht Zuidoost rond de 95.000 inwoners te hebben in 2020. Dit is een toename van ongeveer 20 procent.

---

<sup>6</sup> Met de prognose is rekening gehouden met een bruto bouwopgave van 8.300 woningen

#### *Vergrijzing en ontgroening*

In geheel Amsterdam zal de bevolking de komende jaren verouderen. Op basis van de O&S aannames zal ook binnen Zuidoost de groep 65+-ers toenemen: het ouder worden van de babyboomgeneratie. De groep 0-18 jarigen zal zowel in relatieve als absolute aantallen afnemen (zie figuur 2.3). Deze ontgroening is overigens ook het gevolg van het vernieuwingsprogramma van de Bijlmer: in de hoogbouw bleven jonge gezinnen meestal maar kort en werden opgevolgd door nieuwe jonge gezinnen. Als gevolg hiervan bleef de bevolking jong. Door de vernieuwing zullen de bewoners langer op één plek blijven wonen.

#### *Meer alleenstaanden*

Voor de samenstelling van de huishoudens heeft de vergrijzing tot gevolg dat het aantal alleenstaanden zal stijgen (zie figuur 2.4). Het teruglopen van het aantal kinderen zien we terug in de afname van huishoudens met één of meer kinderen. Dit betekent dat met een groeiende woningvoorraad de bezettingsgraad in Zuidoost zal dalen van 2,24 naar 2,06.

#### *Verschuiving herkomst bewoners*

De verwachting is dat in Zuidoost in 2020 zowel het aandeel bewoners van Surinaamse en Antilliaanse herkomst als het aandeel autochtonen afgenomen is. De toename zit vooral in het aandeel allochtonen van niet-westerse herkomst (o.a. bewoners met een Marokkaanse en Turkse achtergrond).

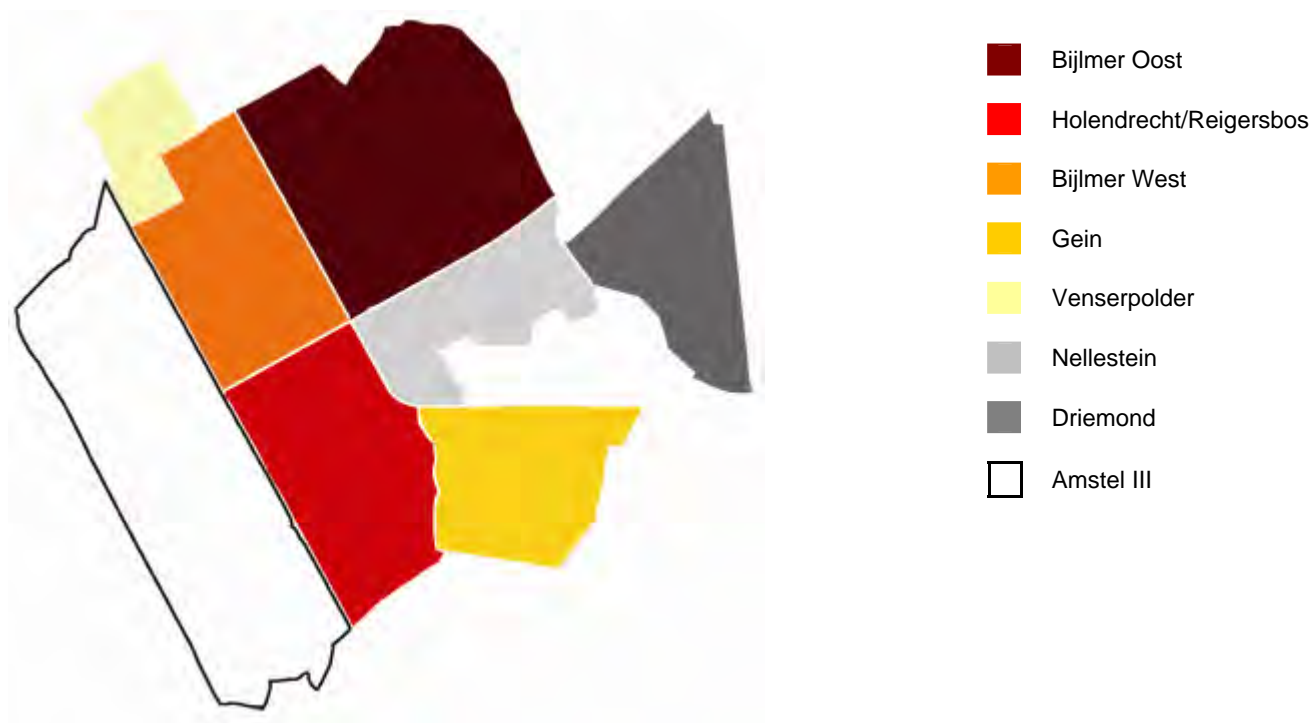
## Tabellen en figuren

Tabel 2.1. Bevolking Zuidoost in vogelvlucht in 2008

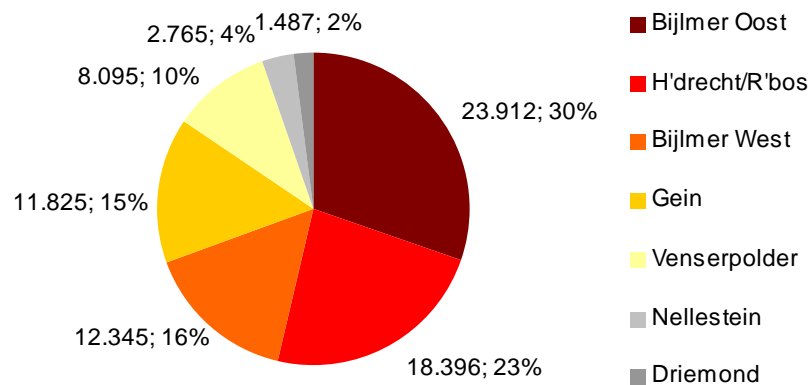
Kerngegevens	Leeftijd	Type huishouden	Inkomen huishouden*)	Herkomst
Inwoners 78.922	0-20 jaar: 26% (A'dam 21%)	Alleenstaanden: 48% (A'dam 54%)	Laag inkomen: 36% (A'dam 33%)	Surinaams: 33% (A'dam 9%)
Huishoudens: 39.229	20-64 jaar: 65% (A'dam 68%)	Stel met kinderen: 17% (A'dam 15%)	Middeninkomen: 51% (A'dam 48%)	Turks/Marokkaans: 3% (A'dam 14%)
	65+ jaar: 9% (A'dam 11%)	Eenoudergezinnen: 19% (A'dam 9%)	Hoog inkomen: 13% (A'dam 19%)	Autochtoon: 28% (A'dam 51%)

Bron: O+S januari 2008, \*) WiA 2007

Figuur 2.1 Deelgebieden in Zuidoost

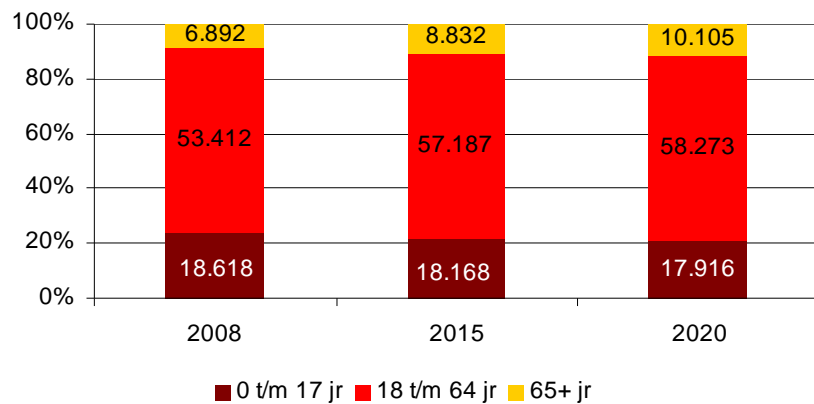


**Figuur 2.2 Bevolking Zuidoost naar wijken in 2008**



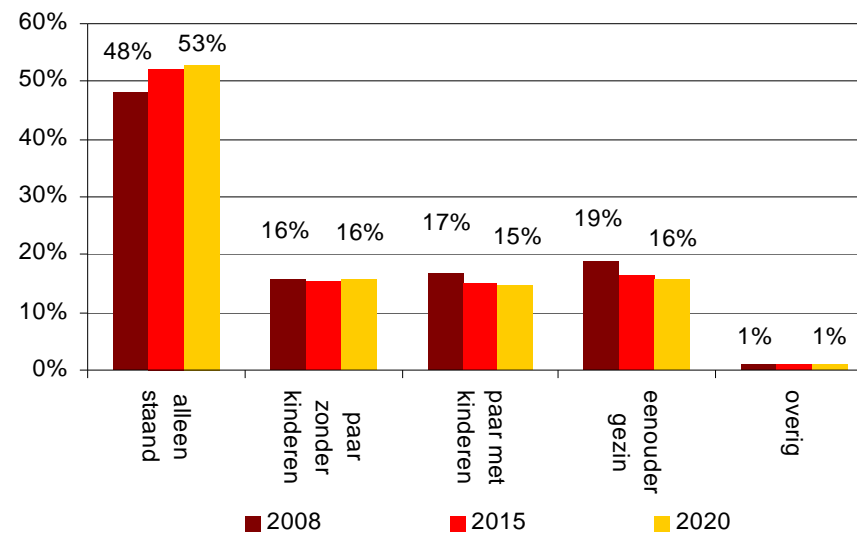
Bron: O+S januari 2008

**Figuur 2.3 Prognose Leeftijd Zuidoost 2008-2020**



Bron: O+S januari 2007

**Figuur 2.4 Prognose huishoudens Zuidoost 2008-2020**



Bron: O+S januari 2007



### 3 Woningvoorraad

In dit deel beschrijven we de woningvoorraad van Zuidoost, de deelgebieden en de waardering voor de woning en woonomgeving. De cijfers zijn afkomstig van O&S Amsterdam (1 januari 2008) en uit de WiA enquête (2007; met name paragraaf 3.3), soms aangevuld met andere bronnen.

#### Highlights

- ✓ In Zuidoost is de afgelopen jaren:
  - het aantal woningen sinds lange tijd weer toegenomen
  - de bezettingsgraad licht gedaald door de afname van gezinnen met kinderen.
  - het aandeel eigenwoningbezit gestegen
  - het aandeel particuliere huurwoningen het sterkst afgenomen
  - het 'scheef wonen' in beperkte mate aanwezig
- ✓ In de deelgebieden heeft
  - de Bijlmermeer het laagste aandeel eigenwoningbezit
  - Gaasperdam na Driemond het hoogste aandeel eengezinswoningen
  - Nellestein tweederde particuliere verhuur
- ✓ Bij de bewoners in Zuidoost stijgt
  - de waardering voor de woning
  - de waardering voor de woonomgeving
  - het vertrouwen in de ontwikkeling van de eigen buurt

#### 3.1 Zuidoost algemeen

##### *Weer toename aantal woningen*

De inwoners van Zuidoost wonen verspreid over 35.956 woningen (1 januari 2008).<sup>1</sup> Dit is negen procent van de Amsterdamse woningvoorraad. Het aantal

<sup>1</sup> Dit gaat om zelfstandige woningen. Hiertoe behoren bijvoorbeeld niet eenheden in verzorgingshuizen en studentenwoningen. Dit verklaart waarom het aantal huishoudens in Zuidoost met 39.682 ruim hoger ligt.

woningen was vanaf de jaren negentig tot 2007 flink afgenomen.<sup>2</sup> Hier door nam ook de bevolking af (zie hoofdstuk 2). De tijdelijke terugloop van woningen werd veroorzaakt door de Vernieuwing in de Bijlmer. Omdat dit proces vordert, was op 1 januari 2008 weer voor het eerst sprake van stijging van het aantal woningen met bijna 1.100 woningen. Op 1 januari 2009 bestaat de woningvoorraad in Zuidoost uit 36.830 woningen. Gezien het woningprogramma voor de komende jaren zal dit aantal snel verder toenemen.

##### *Jonge voorraad*

De woningvoorraad in Zuidoost is voor Amsterdamse begrippen jong. De meeste woningen zijn gebouwd in de twee decennia tussen 1970 en 1990. Door de Vernieuwing van de Bijlmer groeit het aandeel woningen dat na 1990 is gebouwd gestaag.

##### *Toename eigenwoningbezit*

Het eigen woningbezit neemt door met name de Vernieuwing in Zuidoost snel toe en wijkt ten opzichte van Amsterdam nog nauwelijks af (respectievelijk 25% en 26%). Sinds 1998 is deze met vijftien procentpunten gestegen. Van de koopwoningen in Zuidoost behoort ruim de helft tot het middeldure segment, 15 procent is dure koop.<sup>3</sup> Voor heel Amsterdam is het aandeel dure koop drie maal zo hoog. De gemiddelde WOZ-waarde voor koopwoningen in Zuidoost ligt met € 193.000,- ruim onder die van Amsterdam (€ 279.000,-).

##### *Veel corporatiebezit*

Het aandeel corporatiewoningen is in Zuidoost hoog (68% tegenover 50% in Amsterdam), maar neemt geleidelijk af. Het aandeel particuliere huurwoningen is laag (7% tegenover 24% in Amsterdam) en kent ook veruit de sterkste afname in het afgelopen decennium (12 procentpunten). De afname wordt veroorzaakt door de verkoop van woningen. De huurwoningenvoorraad bestaat vooral uit 'goedkope' en 'betaalbare' woningen. Het duurdere segment boven de € 605,- kale huur per maand is schaars (6%).

<sup>2</sup> Van bijvoorbeeld 1998 tot 2007 nam het aantal woningen met 3.354 af.

<sup>3</sup> Zie begrippenlijst voor gehanteerde grenzen bij onderverdeling in prijssegmenten.

### Verkoop van corporatiehuurwoningen

Sinds 1998 worden er in Zuidoost huurwoningen verkocht door woningcorporaties. Het aantal huurwoningen dat verkocht mag worden door woningcorporaties wordt begrensd door een door de gemeente opgelegd quotum. Voor Zuidoost zijn er tot en met 2010 5.013 te verkopen huurwoningen beschikbaar. Via eigen verkoopbeleid heeft Zuidoost het quotum voor heel Zuidoost opgedeeld in maximaal te verkopen aantallen per buurt. Vanaf 2011 krijgen de stadsdelen in totaal 12.000 woningen extra verkoopquotum ter beschikking, voor die tijd wordt het huidige verkoopbeleid van Zuidoost geëvalueerd en indien nodig aangepast.

Tot 2008 zijn er 2.370 corporatie huurwoningen verkocht in Zuidoost. Het restquotum tot 2010 is op dit moment groter dan het gebruikte quotum. De verkopen zijn de laatste jaren redelijk constant met tussen de 300 en 400 verkochte corporatie huurwoningen per jaar.

verkocht 1998 t/m 2007	quotum tot 2011	restquotum begin 2008
2.370	5.020	2.650

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Verkopen ZO	206	188	85	88	137	283	398	357	302	326

In paragraaf 9.4 wordt toegelicht wat het stadsdeel beoogt met de verkoop van corporatiehuurwoningen.

### Hoog aandeel eengezinswoningen

Ondanks het hoge aandeel (goedkope) huurwoningen, is het aandeel eengezinswoningen in de woningvoorraad van Zuidoost met ruim een kwart substantieel hoger dan in heel Amsterdam (12%). Door de nieuwbouw in Zuidoost neemt het aandeel eengezinswoningen verder toe.

Ook heeft de woningvoorraad in Zuidoost een relatief hoog aandeel grote woningen. In Zuidoost is 45 procent van de woningvoorraad groter dan 80 m<sup>2</sup> (gbo), in Amsterdam is dit 29 procent. De bezettingsgraad (gemiddeld aantal personen per woning) in Zuidoost is met 2,19 dan ook hoger dan in heel Amsterdam (1,94). Door de afname van gezinnen met kinderen is de bezettinggraad het laatste decennium echter licht gedaald.

*'Scheef' wonen beperkt*

De verdeling van de huishoudens naar inkomen en de prijsklasse van de woning die zij bewonen laat een passend beeld zien in Zuidoost (zie figuur 3.1). Het goedkoop en duur 'scheef' wonen is in bescheiden mate aanwezig, zeker wanneer dit vergeleken wordt met overig Amsterdam.<sup>4</sup> Dit duidt er onder meer op dat sociale stijgers, eerder dan in overige delen van Amsterdam, relatief snel doorstromen naar een duurdere woning wanneer zij de financiële middelen hebben. Zoals we later in de tekst zullen zien is dat steeds vaker binnen Zuidoost.

### 3.2 Deelgebieden

In Zuidoost staat 57 procent van de woningvoorraad in de Bijlmermeer (*Bijlmer en Venserpolder*) (zie figuur 3.2). De woningvoorraad varieert van hoogbouw tot middelhoogbouw tot laagbouw. Gaasperdam (*Holendrecht-Reigersbos, Gein en Nellestein*) heeft 41 procent van de woningvoorraad, bestaand uit laagbouw en middelhoogbouw. Alleen Nellestein heeft hoogbouw. Driemond heeft twee procent van de woningvoorraad. De oudste woningen van Zuidoost staan in Driemond, daarbij moet gedacht worden aan boerderijen (bijvoorbeeld langs de rivier de Gaasp) en de oude kern van Driemond. De leeftijd van de woningvoorraad in de overige deelgebieden correspondeert met de volgorde van stadsuitbreiding. De eerste grootschalige woningbouw startte begin jaren zestig in de Bijlmer. Nellestein en Holendrecht werden in de jaren zeventig ontwikkeld. Gein, Reigersbos en Venserpolder, zijn de laatste grote uitleglocaties in Zuidoost. Omdat de woonwensen van de mensen niet meer overeen kwamen met het aanbod in de Bijlmer, werd begin jaren negentig een start gemaakt met de vervanging van de woningen in dit gebied. Door sloop en nieuwbouw krijgt de Bijlmer een nieuw aanzicht (zie kader). Momenteel zijn er plannen om de woningvoorraad rondom het stationsgebied in Holendrecht-West aan te passen. Verder vinden er studies plaats om toekomstige nieuwbouwlocaties te bepalen. De meeste geschikte plekken liggen op de Noord-zuid en Oost-west as. Op aanpassingen in de bestaande voorraad en de nieuwbouwlocaties komen we later nog uitvoerig terug.

<sup>4</sup> Scheef wonen wil zeggen dat de woonlasten van huishoudens niet in overeenstemming zijn met het inkomen. Bijvoorbeeld hoge inkomens in een goedkope of betaalbare huurwoning of huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning of duurdere huurwoning.

Bij het beschrijven van de overige woningvoorraadgegevens maken we vanwege de continuïteit, weer het onderscheid tussen de Bijlmermeer (Bijlmer Oost, Bijlmer West en Venserpolder), Gaasperdam (Holendrecht-Reigersbos, Gein en Nellestein) en Driemond. De wijk Nellestein wijkt ook op de woningvoorraadgegevens sterk af van de gemiddelden in Gaasperdam en wordt wederom in een aparte alinea behandeld.<sup>5</sup>

#### *Bijlmermeer (Bijlmer en Venserpolder)*

In de Bijlmermeer is het eigenwoningbezit nog het laagst van Zuidoost maar dit neemt snel toe. Er zijn relatief veel koopwoningen die tot het goedkope of dure segment behoren. De Bijlmermeer heeft de laagste m2 prijzen van Zuidoost, maar de prijzen in met name Bijlmer West stijgen relatief snel.<sup>6</sup> De rest van de woningvoorraad bestaat bijna alleen uit sociale huurwoningen, waarvan ruim driekwart tot het 'goedkope' segment behoort. Een vijfde van de voorraad is eengezinswoning, maar hier zien we wel dat Venserpolder nauwelijks dit type woningen heeft en Bijlmer Oost relatief veel. Ook qua grootte van de woningen wijken de Venserpolder en de Bijlmer sterk van elkaar af. De woningen in Venserpolder zijn het kleinst van Zuidoost terwijl de Bijlmer het hoogste aandeel grote woningen in Zuidoost heeft.

#### *Gaasperdam (Holendrecht-Reigersbos, Gein en Nellestein)*

In Gaasperdam zijn meer eigenaarbewoners dan in de Bijlmer. Binnen Gaasperdam is in Gein het aandeel eigenaarbewoners beduidend hoger dan in Holendrecht-Reigersbos. De m2 prijzen liggen in Gein ook hoger en zijn na Driemond het hoogst van Zuidoost. Wel zijn in Gaasperdam de m2 prijzen de afgelopen jaren minder hard gestegen dan in de Bijlmermeer. Veel woningen in Gaasperdam hebben een gebruikersoppervlak (gbo) van tussen de 70 en 90 m2. Doordat weinig woningen groter zijn dan 90m2 behoren de meeste koopwoningen in Gaasperdam tot het middeldure segment. Naast de koopwoningen zijn de overige woningen vooral sociale huur. Deze hebben gemiddeld een hogere huur dan in Bijlmer. Gaasperdam heeft na Driemond het hoogste aandeel

<sup>5</sup> In paragraaf 9.2 geven we voor alle zeven buurtcombinaties een gedetailleerde beschrijving van de woningvoorraad en kwaliteiten per deelgebied.

<sup>6</sup> In paragraaf 5.1 komen we nog uitgebreid terug op ontwikkelingen van m2 prijzen in Zuidoost.

eengezinswoningen (37%). Door het hoge aandeel huishoudens met kinderen, is in Gaasperdam de bezettingsgraad hoger dan in de Bijlmermeer.

#### **De vernieuwing van de Bijlmermeer**

Medio jaren '80, nadat er al heel veel verbeteringsmaatregelen in de Bijlmermeer waren uitgevoerd, nam de leegstand in de kenmerkende honingraatflats (bouwperiode 1966-1976) ongekende proporties aan. De gemeente en de voorlopers van woningcorporatie Rochdale trokken daaruit de conclusie dat er, nog afgezien van de leefbaarheidproblemen die in de wijk speelden, onvoldoende vraag was naar dit type woningen in de sociale huursector. In 1992 werd besloten om een kwart van de woningen uit de markt te halen door ze te slopen. Na een evaluatie en een nieuwe besluitvormingsronde in 2001 is dat verdubbeld tot 6.500. Alle resterende woningen worden gerenoveerd, een deel gaat naar de marktsector.

Daarnaast worden de meeste parkeergarages gesloopt en een deel van de dreven verlaagd. Het grondgebruik wordt geïntensiveerd. In de plaats van de hoogbouw in het groen worden er kleinschalige appartementencomplexen en eengezinswoningen gerealiseerd. Er moeten in ieder geval 10% meer woningen worden teruggebouwd dan er gesloopt worden en van die nieuwbouw moet 70% markt zijn en 30% sociaal. Het einddoel is dat bij de afronding van de Vernieuwing 50% sociale woningbouw en 50% markt in de gehele voorraad is. Verder wordt het aandeel openbare ruimte gehalveerd. Er komen meer en bredere watergangen, kleinschalige speelgelegenheden en plantsoenen. In de meeste nieuwe buurten kunnen de bewoners voor de deur parkeren. Op de plaats van de dreven komen ruime stadsstraten waaraan gewoon en gewerkt wordt. Ten slotte wordt het Bijlmerpark tot een echt stadspark met woningen omgevormd.

(bron: PVB)

In Nellestein is op 1 januari 2008 45% van de woningvoorraad particuliere verhuur. Een derde is eigenwoningbezit en de rest (21%) is sociale huur. In Nellestein bestaat de woningvoorraad geheel uit appartementen. Nellestein heeft ook het laagste aandeel 'goedkope' huurwoningen van Zuidoost. Desondanks is het aandeel in de duurdere segment zeer beperkt. Opvallend is dat de m2 prijzen voor een koopwoning tot de laagste van Zuidoost behoren. Opvallend, omdat zij aan het begin van deze eeuw nog tot de hoogste behoorde. Qua woonoppervlakte kent de woningvoorraad in Nellestein een evenwichtige verdeling. De

bezettingsgraad is door het hoge aandeel alleenstaanden veruit het laagst van Zuidoost.

#### *Driemond*

In Driemond is de helft eigen woningbezit, waarvan meer dan de helft valt in het dure segment. De rest van de voorraad is bijna allemaal corporatiebezit, waarvan het merendeel behoort tot het 'goedkope' segment. Driemond is het enige deelgebied in Zuidoost waar meer eengezinswoningen staan (80%) dan appartementen. Driemond kent ook de hoogste m2 prijs. Qua woonoppervlakte kent de woningvoorraad in Driemond een evenwichtige verdeling. Des te opvallend is het dat de woningen in Driemond relatief veel kamers hebben. Een verklaring zou kunnen liggen in de oudere woningvoorraad, vanwege de grotere gezinnen had men vroeger liever meer kleine kamers dan minder grote kamers.

### **3.3 Beoordeling woning en woonomgeving**

#### *Waardering woning boven Amsterdams gemiddelde*

De bewoners van Zuidoost geven als rapportcijfer een 7,5 voor hun woning. Dit is hoger dan het Amsterdamse gemiddelde (7,4) en ook hoger dan die van omliggende gemeenten als Haarlemmermeer en Purmerend (7,3). In Zuidoost geven de eigenaarsbewoners een 8,1, de sociale huurders een 7,0 en de particuliere huurders een 7,6. De waardering voor particuliere huur wijkt gunstig af van het gemiddelde van Amsterdam. Zowel in Zuidoost als Amsterdam stijgt de waardering voor de woning. In 2001 was de gemiddelde woningbeoordeling voor beide nog een 7,1. Zoals we hiernaast nog zullen zien is dit vooral te danken aan de Vernieuwingsoperatie.

#### *Vertrouwen in de toekomst*

Bewoners van Zuidoost beoordelen de directe woonomgeving lager (6,9) dan de gemiddelde Amsterdamer (7,2) (zie tabel 3.2). Binnen Amsterdam wordt met name het parkeren (gebrek aan ruimte), het afval/vuil/vuilnis en het drukke verkeer als negatief ervaren. Hier wijkt Zuidoost enigszins van af. Ergernissen binnen Zuidoost zijn vooral het gebrek aan voorzieningen, de onveiligheid en de drugsverslaafden. Verkeersoverlast blijkt in Zuidoost niet of nauwelijks een probleem te zijn.

#### **Viswatertje**

*"Ik verlang niets anders dan de woning die ik heb. Ik heb een driekamerwoning met twee slaapkamers. Ik ben alleen dus in die ene slaapkamer zit ik vaak te lezen of te puzzelen. Ja, je kan zeggen een hobbykamer als het ware. Het is een benedenverdieping in een flat met een tuintje. De benedenwoningen zijn geschikt voor ouderen. Ik ben volgend jaar tachtig, en verhuizen is me te veel werk. Ik ben heel gelukkig met de woning die ik nu heb.*

*Ik wil graag een rustige woonwijk, met ouderen in de omgeving. Dat is prettig voor contact. Maar ik ben wel op privacy gesteld. Contact van 'goeie morgen, goeie avond, mooi weer en zo', en dan gaan we weer verder. In mijn ideale droomwijk ziet het contact er zo uit. Ik heb het idee dat wij nog in de beste buurt wonen. In Nieuwesluishof, dat is een van de beste wijken. Maldenhof is ook een goede wijk. Daar is het rustig.*

*Er zijn wel nieuwe woningen die ze daar aan het water gaan bouwen. Dat is helemaal ideaal. Dat gaan ze toch in het Bijlmerpark doen? Bijlmerpark is een geschikte locatie: dan heb je een viswatertje voor je. Die hoge flats moeten allemaal weg. Er moeten meer eengezinswoningen komen en woningen met één of hoogstens twee etages."*

Ex-ambtenaar 79 jaar, alleenstaand en woont in Holendrecht.

Positief is dat sinds 2001 de waardering voor de woonomgeving is gestegen met 0,4 punten. Wel moet worden aangetekend dat de overlast door vervuiling in het stadsdeel groter is geworden ten opzichte van 2005, terwijl Amsterdam er als geheel juist beter voor staat dan destijds. Ook het vertrouwen in de toekomstige ontwikkeling van de buurt is hoopgevend. Het vertrouwen is tussen 2005 en 2007 flink gestegen. Het vertrouwen ligt nog wel achter op Amsterdam als geheel.

#### *Bijlmermeer steeds hogere waardering woning*

De bewoners van *Driemond* zijn zeer tevreden zijn over hun woning (zie figuur 3.3). Ook de bewoners van Gaasperdam (*Holendrecht-Reigersbos, Gein en Nellestein*) geven met gemiddeld een 7,6 een goede beoordeling. De bewoners in de Bijlmermeer (*Bijlmer en Venserpolder*) geven gemiddeld een 7,2, wat een ruime voldoende is.

Opvallend is de snel toegenomen waardering voor de woning van de bewoners in Bijlmermeer. Door de Vernieuwing zien we in Bijlmer West/Venserpolder dat in 6

jaar de waardering voor de woning met 1,1 punt is toegenomen. Ook de waardering in Bijlmer Oost is ten opzichte van 2001 0,3 punten gestegen. In de overige wijken zien we dat de waardering op enkele schommelingen na vooral stabiel is gebleven.

#### *Bijlmermeer steeds hogere waardering buurt*

De bewoners van Driemond zijn het meest positief over de woonomgeving (hogere dan een 8). De bewoners van Gaasperdam geven ook een redelijke beoordeling voor de woonomgeving. Hierbij valt op dat Holendrecht en Reigersbos een hogere waardering krijgen dan Gein. Holendrecht en Reigersbos krijgen ten opzichte van 2001 ook een beduidend hogere beoordeling als Gein. Dat mensen in de wijk Gein minder tevreden zijn blijkt ook uit de hogere verhuisbereidheid in deze wijk, met name bij de bewoners in de middelhoogbouw.

De Bijlmermeer krijgt de laagste waardering. Maar in de Bijlmermeer neemt de waardering voor de woonomgeving wel het snelst toe. Het noordoostelijke deel, met o.a. Geerdinkhof krijgt het zeer hoge cijfer van 7,6 en is daarmee binnen stadsdeel Zuidoost een topmilieu. Kantershof is met liefst één punt gestegen naar een 6,6. Onmiskenbaar is ook de stijging van de gebieden waar de Vernieuwing zo goed als voltooid is. Het vernieuwde gebied rond de Bijlmerdreef is van een 6,5 gestegen naar 7,2. Ook de D-buurt en de K-buurt worden, hoewel iets lager, beter gewaardeerd. De Venserpolder doet het ook beter en is van een 5,6 naar een 6,3 gestegen. Tegenover deze positieve ontwikkeling staat dat de voorheen al matige beoordeling van de H-buurt is gedaald.

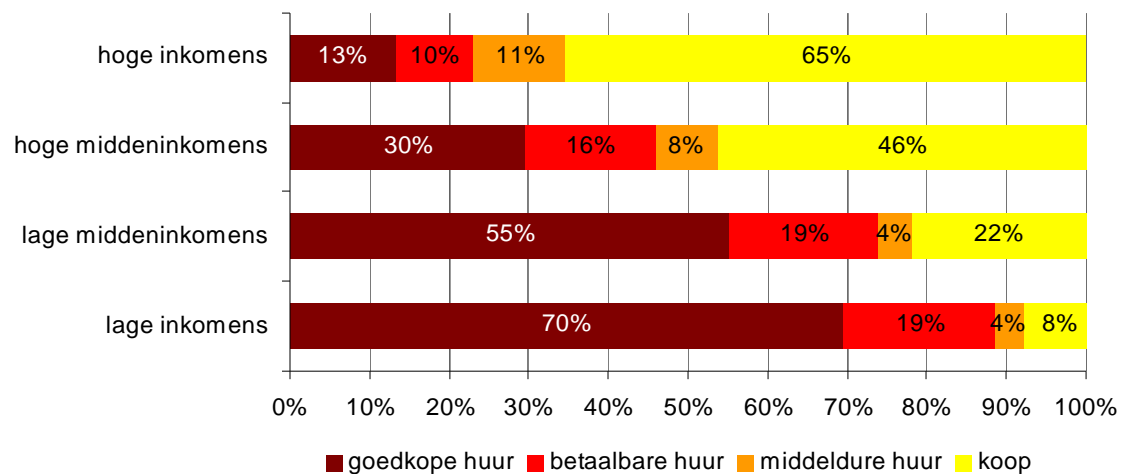
## Tabellen en figuren

Tabel 3.1. Woningvoorraad Zuidoost in vogelvlucht

Woningvoorraad	Eigendomsvorm	Prijzen )*	Type woning
Woningen: 35.956 (A'dam 9%)	Koop: 25% (A'dam 26%)	Goedkope huur: 52% (A'dam 53%)	Eengezinswoning: 26% (A'dam 12%)*
Bezettingsgraad: 2,19 (A'dam: 1,94)	Corporatie huur: 68% (A'dam 50%)	Middeldure en dure huur: 6% (A'dam 6%)	80+ m²: 45% (A'dam 29%)
	Particuliere huur: 7% (A'dam 24%)	WOZwaarde: € 147.000 (A'dam € 205.000)	Bouwjaarr 1971-1990: 79% (A'dam 19%)

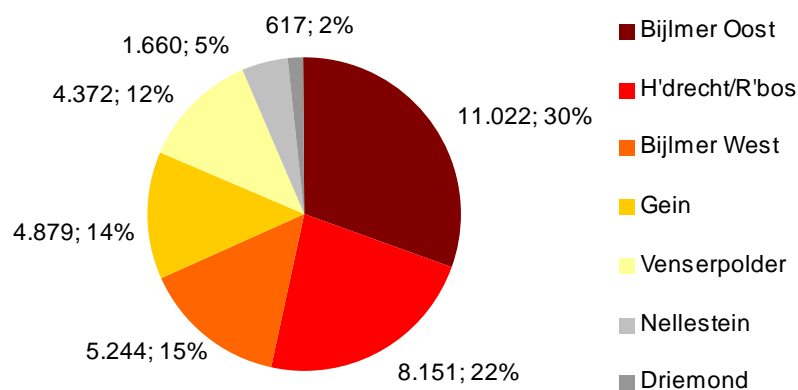
Bron: O+S januari 2008, \*) WiA 2007

Figuur 3.1 Betaalbaarheid wonen in Zuidoost



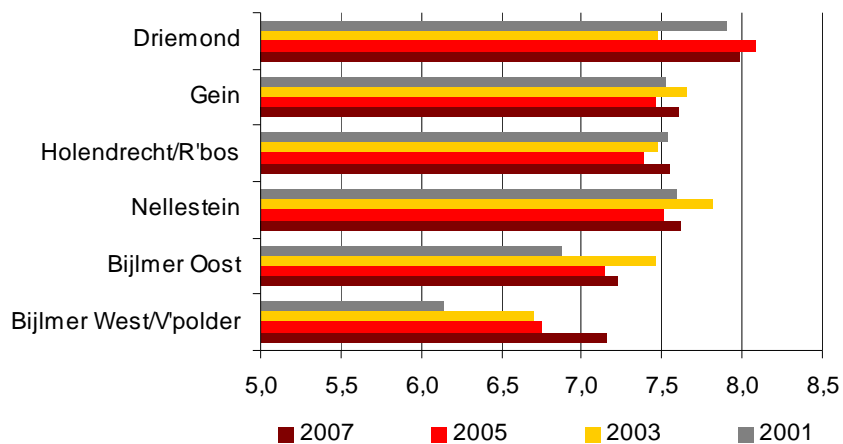
Bron: WiA 2007

**Figuur 3.2 Woningvoorraad Zuidoost naar wijken**



Bron: O+S januari 2008

**Figuur 3.3 Rapportcijfer huidige woning door bewoners Zuidoost 2001-2007**



Bron: WIA 2007

**Tabel 3.2 Rapportcijfer omgeving woning door bewoners stadsdelen**

	2007	2005	2001	2005-2007	2001-2007
Bos en Lommer	6,3	6,1	5,4	0,2	0,9
Geuzenveld-Slotermeer	6,4	6,3	6,5	0,1	-0,1
Slotervaart	6,6	6,4	6,5	0,2	0,1
De Baarsjes	6,8	6,6	6,2	0,3	0,6
Osdorp	6,8	6,7	6,6	0,1	0,2
Zeeburg	6,9	6,6	6,3	0,3	0,6
Amsterdam-Noord	6,9	6,8	7,1	0,1	-0,2
<b>Amsterdam Zuidoost</b>	<b>6,9</b>	<b>6,7</b>	<b>6,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
Oost-Watergraafsmeer	7,3	7,1	7	0,2	0,3
Westerpark	7,4	7,2	6,6	0,2	0,8
Oud-West	7,8	7,5	7,1	0,3	0,7
Zuideramstel	7,8	7,8	7,6	0	0,2
Oud-Zuid	7,9	7,9	7,6	0	0,3
Centrum	8	7,9	7,7	0,1	0,3
<b>Amsterdam</b>	<b>7,2</b>	<b>7,1</b>	<b>6,9</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>

Bron: WIA 2001-2007



## 4 Aandachtsgroepen en woonvoorkeuren

Bij het vinden van een passende woning in Zuidoost krijgen specifieke groepen bewoners 'extra' aandacht. Extra aandacht gaat uit naar groepen bewoners die:

- vanwege het huidige woningaanbod moeite hebben om in Zuidoost een stap in de wooncarrière te zetten of
- een bijdrage leveren aan een diverse en evenwichtige bevolkingsopbouw en een goed voorzieningenniveau.

Zuidoost zal bij het aanpassen van de woningvoorraad zich daarom 'extra' richten op de volgende groepen:

- Starters op de woningmarkt (paragraaf 4.2)
- Middeninkomens- en hogere inkomensgroepen, waar onder doorstromers en woningzoekenden van buiten Zuidoost (forensen, overige Amsterdammers) (paragraaf 4.3)
- Gezinnen met kinderen (paragraaf 4.4)
- Studenten (paragraaf 4.5)
- Expats en passanten (paragraaf 4.6)

De 'extra' aandacht voor de hiervoor beschreven groepen, betekent niet dat andere groepen bewoners (o.a. lagere inkomensgroepen, grote gezinnen, ouderen en bewoners met een hulpvraag) geen aandacht krijgen. Maar voor deze groepen bewoners is al voldoende woonruimte beschikbaar, wordt er al beleid voor gemaakt, zijn gewenste aanpassingen in de voorraad relatief klein of komt er via doorstroming woonruimte beschikbaar (bijvoorbeeld van middeninkomens). Ook groepen met binding in Zuidoost als creatieven en (startende) ondernemers krijgen van het stadsdeel de nodige ondersteuning. Deze overige groepen worden in hoofdstuk 8 nader besproken.

In dit hoofdstuk beginnen we met de verhuiscriteria van de bewoners in Zuidoost. Vervolgens gaan we per aandachtsgroep bekijken welke specifieke wensen zij hebben, hoeverre deze aansluiten op Zuidoost en wat het stadsdeel eventueel moet doen om de aandachtsgroepen te verleiden.

### Highlights

- ✓ Van de verhuisgeneigde huishoudens in Zuidoost:
  - Noemen de meesten de kwaliteit van de woning (groter en ander type woning) als belangrijkste verhuisreden.
  - Die Amsterdam willen verlaten, is er een groep van 600 à 700 huishoudens die op zoek zijn naar een dure eengezinswoning.
  - Die binnen het eigen stadsdeel willen verhuizen, is bij de potentiële huurders vooral vraag naar goedkope woningen. Bij de potentiële kopers is er vooral vraag naar middeldure en dure woningen (gemiddeld €285.000,-).
  - Die naar een koopwoning binnen Zuidoost willen doorstromen, heeft de meerderheid een voorkeur voor een eengezinswoning (of een benedenwoning met een tuin). Een derde heeft een voorkeur voor een appartement (of een maisonnette).
  - Gaat de voorkeur vooral uit naar nieuwbouw in een gemengde en suburbane woonomgeving. Bij hogere inkomens is er ook behoefte aan een minder gemengde woonomgeving.
- ✓ Bij woonvoorkeuren is niet het land van herkomst, maar de sociaal-culturele oriëntatie bepalend.
- ✓ Voor starters in Zuidoost neemt de wachttijd toe.
- ✓ Forensen zijn een (grote) potentiële aandachtsgroep voor Zuidoost. De woonomgeving van Zuidoost sluit aan op hun voorkeuren, het woning aanbod (nog) niet.
- ✓ Er is een grote groep woningzoekende Amsterdammers die met een verdere uitbreiding van het woningaanbod en een verbetering van het voorzieningenniveau en het imago mogelijk te verleiden is om naar Zuidoost te verhuizen.
- ✓ Er is in Zuidoost een vraag naar studentwoningen en de potentiële aandachtsgroep is groot.
- ✓ De expats die zonder gezin naar Amsterdam komen zijn een interessante aandachtsgroep voor Zuidoost.

#### 4.1 Verhuiscriteria bewoners Zuidoost

Op basis van de om het jaar gehouden enquête Wonen in Amsterdam 2007 (WiA) zijn de verhuiscriteria van de bewoners in Zuidoost in beeld gebracht. Waar nodig wordt dit aangevuld met resultaten uit ander onderzoek.

##### *Kopers meest actieve woningzoekenden*

Bijna zestig procent van de huishoudens in Zuidoost overweegt binnen een termijn van twee jaar te verhuizen of heeft concrete verhuiscriteria.<sup>1</sup> Dit zijn ongeveer 18.000 verhuiscriteria huishoudens. Voor heel Amsterdam is een vergelijkbaar percentage verhuiscriteria. Ongeveer de helft van de verhuiscriteria uit Zuidoost is ook werkelijk actief op zoek naar een woning. Vooral bewoners met een voorkeur voor een koopwoning zoeken actief.

##### *Lage middeninkomens grootste verhuiscriteria*

De groep met een laag middeninkomen heeft de grootste verhuiscriteria. Daarnaast willen vooral jongeren en bewoners tot veertig jaar, eenoudergezinnen, bewoners van Surinaamse herkomst en huurders uit het goedkope segment een nieuwe stap in hun wooncarrière maken (zie ook figuur 4.1).

##### *Woning belangrijkste verhuiscriteria*

De kwaliteit van de woning wordt meestal als belangrijkste reden opgegeven om te willen verhuizen. Dit gebeurt echter vaak in combinatie met omgevingsfactoren (sfeer buurt, overlast, lawaai, etc.).

Wanneer het om de kwaliteit van de woning gaat, wordt de wens om door te verhuizen naar een groter en ander type woning het meest genoemd. Gezinnen met kinderen geven aan dat zij meer behoefte hebben aan een grotere woning en een andere leefomgeving. Ook alleenstaanden willen graag doorstromen naar een grotere woning. Ouderen hebben behoefte aan een nultrredenwoning.<sup>2</sup> Dit zijn ook vaak de bewoners die de huidige woning te duur en/of te groot vinden.

<sup>1</sup> Dit geldt bijna alleen voor doorstromers. In WiA worden geen starters geëncquêteerd (uitgezonderd bewoners in een niet-zelfstandige woning).

<sup>2</sup> Een nultrredenwoning is een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zgn. 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

##### *Niets liever dan de Bijlmer*

*"Ik vind het leuk om in de Bijlmer te wonen. Er is geen leukere plek, waar ik me lekkerder voel dan in mijn eigen buurt. Niets liever dan de Bijlmer. Hier is alles multicultureel, en dat vind ik cool. We zijn in een goede omgeving. We zijn niet ver van het winkelcentrum, niet ver van de markt en de metro. Vooral de markt, daar kun je weer andere groentes kopen, die je niet in de winkels kunt kopen. Al die dingen zijn er, we hebben alleen geen tuintje.*

*Wat ik nu zie is dat ze heel veel bezig zijn met bouwen. Van die eengezinswoningen met een tuintje. Vlakbij Kempering en Grunder. Dat is ook hier in de Bijlmer. Aan de ene kant zou ik er wel naar toe willen verhuizen. Want je hebt geen mensen onder of boven je wonen. Je bent een beetje vrijer en je kan een beetje muziek spelen.*

*Mijn droomwoning is in een bestaande wijk. Er zijn daar al mensen en er zijn al winkels en alles heeft al een bepaalde plek. Weet je wel hoeveel mensen er hier in de Bijlmer zijn komen wonen in een nieuwe wijk? Ze hebben er problemen, ze hebben nog geen winkels en moeten een half uur lopen voordat ze bij een winkel zijn."*

Muzikant 25 jaar, woont bij zijn ouders in de Bijlmermeer.

##### *'Uitstromers' wensen dure eengezinswoning*

Een kwart van de verhuiscriteria wil graag buiten Amsterdam gaan wonen. Van diegenen die (eventueel) buiten Amsterdam willen wonen, geeft meer dan helft aan dat een aantrekkelijkere woonomgeving een motief is. Uit de groep die aangeeft dat het aanbod van woningen de reden is, blijkt dat tweederde een voorkeur voor koop heeft. Van deze potentiële kopers wenst rond de 80 procent alleen een dure eengezinswoning groter dan 100 of 120 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> In aantallen gaat het om circa 600 à 700 huishoudens uit vooral de hogere inkomenscategorieën. Door het creëren van hoogwaardige woonmilieus kan deze koopkrachtige groep mogelijk behouden blijven voor Zuidoost.

##### *Kansen om de twijfel onder kopers weg te nemen*

Van de ongeveer 10.000 huishoudens die binnen Amsterdam willen verhuizen, wil een vijfde expliciet naar een ander stadsdeel verhuizen. De overigen willen

<sup>3</sup> De meerderheid noemt een bedrag dat varieert van € 250.000,- tot € 400.000,-.

(misschien) binnen het eigen stadsdeel verhuizen. Opvallend is dat juist bij verhuiscandidate eigenaarsbewoners er een relatief grote groep (39%) geen voorkeur heeft (of twijfelt) voor een specifiek stadsdeel. Zij kunnen door een meer gedifferentieerd woningaanbod bewust gaan kiezen voor Zuidoost. Van diegenen die (misschien) binnen het eigen stadsdeel willen verhuizen, wil 45 procent huren en bijna een derde kopen. 23 Procent heeft geen voorkeur of weet het niet

#### Motivatie locatiekeuze bij verhuiscandidate

De locatiekeuze van huishoudens in het algemeen wordt vaak beïnvloed door de volgende gebeurtenissen in de levensloop:

- de huishoudencarrière: gezinsuitbreiding, samenwonen, enz.
- de arbeidsmarktcarrière: functieverandering
- de opleidingscarrière: nieuwe studie
- de wooncarrière: wens ander type woning

Andere factoren die een rol spelen bij de locatiebeslissing zijn de voorkeuren ten aanzien van de woning en woonomgeving en de mogelijkheid om deze wensen te kunnen realiseren.

Bron: De Groot 2004

#### *'Doorstromers' met voorkeur huur wensen goedkope woning*

Onder de verhuiscandidate die naar een huurwoning willen doorstromen binnen Zuidoost, is vooral vraag naar goedkope woningen. Onder de potentiële huurders is het aandeel alleenstaanden veruit het hoogst (49%), gevolgd door het eenoudergezin (23%). De vraag naar verschillende typen woningen is onder de potentiële huurders evenwichtig verdeeld. De (geringe) vraag naar woningen in de vrije sector komt voornamelijk van die verhuiscandidate die een appartement of ouderenwoning zoeken.

#### *'Doorstromers' met voorkeur koop wensen middeldure en dure woningen*

Onder de verhuiscandidate die naar een koopwoning willen doorstromen binnen Zuidoost, is vooral vraag naar middeldure en dure woningen (gemiddeld €285.000,-). Onder de potentiële kopers is sprake van redelijk evenwichtige verdeling tussen de huishoudentypen. De potentiële kopers hebben vooral een voorkeur naar een eengezinswoning (of een benedenwoning met een tuin). Een

derde heeft een voorkeur voor een appartement (of een maisonnette). Vooral onder eengezinswoningen is er vraag naar woningen in het dure segment (ongeveer 50%). Bij appartementen is de vraag naar het middeldure segment het hoogst.

Een vijfde van de huidige huurders in Zuidoost geeft aan de eigen woning (eventueel) te willen kopen. Het zijn vooral de stellen met kinderen die (eventueel) geïnteresseerd zijn om hun huurwoning te kopen.

#### *Suburbane nieuwbouw gewild*

Er is in het algemeen een relatief grote wens naar nieuwbouw onder de verhuiscandidate bewoners van Zuidoost. Het suburbane woonmilieu is het meest gewild. Er is een voorkeur voor een buurt met veel groen, ruim opgezet en een eigen parkeerplaats voor de deur. Ook heeft men graag winkelveorzieningen in de buurt. Gemengde wijken qua inkomen en leefstijl worden door de bewoners gewenst, maar er is ook behoefte aan een minder gemengde woonomgeving voor hogere inkomens (met eventueel overeenkomende leefstijl).

#### *In de Bijlmer de hoogste verhuiscandidate*

Voor de bewoners van de Bijlmer (Oost en West) hebben de wens om te verhuizen (ongeveer tweederde!). Het zijn met name de bewoners in de hoogbouw die willen doorstromen.<sup>4</sup> Opvallend is de hoge verhuiscandidate van de bewoners van appartementen in Gein. Deze is bijvoorbeeld hoger dan die in de Venserpolder. In Driemond is de verhuiscandidate veruit het laagst (zie ook figuur 4.2).

---

<sup>4</sup> Uit de cijfers wordt niet duidelijk in welke hoogbouw (vernieuwd of nog niet) de verhuiscandidate het hoogst is. Wel is het zo dat een relatief groot aandeel van de verhuiscandidate in vooral Bijlmer West, ook aangeeft noodgedwongen te moeten verhuizen vanwege de Vernieuwing.

### ***Mijn ideale woonwijk? Heel Zuidoost!***

*"Ik woon al mijn hele leven in Zuidoost en ik ben heel tevreden. Mijn ideale woonwijk? Dat is gewoon heel Zuidoost!"*

*De woning die ik nu heb in Arenapark is ook echt ideaal. Deze buurt wordt straks zo mooi! Je hebt de Pathé, de Arena, Ajax en mijn werk is hier om de hoek. Ik had het echt gemunt op deze woning. Dit is wat ik wilde. Een nieuwbouw koopappartement van 102 m<sup>2</sup>, met drie kamers, inclusief een ruime woonkamer en een balkon. Ik woon hier pas net, dus ik ga de komende jaren zeker niet verhuizen. Daarnaast heb ik fantastische burens, Hollandse jongens. Ik ben er trots op. Burens zijn namelijk heel belangrijk voor mij. Net een soort familieverband.*

*Een beetje groen in de buurt mag wel, niet dat ze alle bomen gaan weghakken. Maar hier bij de Poort is het wel mooi zo. Toevallig hebben wij een eigen parkeerplaats, dat is ideaal. Verder vind ik het belangrijk dat de buurt kindvriendelijk is. Misschien, als mijn kind ouder is, ga ik verhuizen. Dan koop ik een eengezinswoning. Misschien zelfs wel buiten Zuidoost. Je weet maar nooit. Je kan niet voorzien wat er later gebeurt".*

TNT-postchauffeur 38 jaar, woont samen en heeft een kind.

### ***Vooraf sociale huurwoningen die worden achtergelaten***

Van de verhuisgeneigden in Zuidoost laat zeventig procent bij verhuizing een sociale huurwoning achter en een kwart een koopwoning. De huurwoningen zijn vooral kleine appartementen in het goedkope segment. De koopwoningen zitten vooral in het middeldure segment. De helft daarvan is een appartement en een kleine tweederde is niet groter dan 80 m<sup>2</sup>.

### ***De betekenis voor Zuidoost***

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de woningmarkt van Zuidoost in beweging is. Doorstromers die een eengezinswoning zoeken, zoeken een eengezinswoning in het middeldure en dure segment. Op het moment dat zij verhuizen uit hun huurwoningen of goedkopere koopwoning, biedt dit voor nieuwe bewoners kansen om hun wooncarrière in Zuidoost te starten. Om potentiële uitstromers te behouden is het nodig om nieuwe aantrekkelijke suburbane woonmilieus met grotere en (middel)dure eengezinswoningen te creëren.

Er is een nichemarkt voor luxere appartementen in de vrije sector en koop. Het gaat met name om senioren en andere groepen die geen behoefte hebben aan een tuin.

Bij doorstromers met een laag-middeninkomen is er vraag naar koopappartementen in het middeldure segment. Met onder andere de verkoop van huurwoningen en nieuwbouw kan deze aandachtsgroep bediend worden.

De vraag naar (grotere) goedkope huurwoningen wordt voor een groot deel afgedekt door het bestaande aanbod van Zuidoost. Wel kunnen op nieuwbouwlocaties eengezinswoningen in de sociale huur worden toegevoegd om gezinnen met een laag inkomen (vaak eenoudergezinnen) ook kans te geven om te wonen in een kwalitatief goede woning in een kindvriendelijke woonomgeving.

Ten slotte wil een deel van de oudere bewoners kleiner wonen. Door dit te stimuleren komen grotere woningen vrij.

## **4.2 Starters op de woningmarkt**

Starters op de woningmarkt (vaak jongeren) komen niet eenvoudig aan een woning. Starters afkomstig uit Zuidoost zelf kiezen vaak vanuit binding voor een woning binnen het stadsdeel, het zijn gemotiveerde bewoners. Doordat deze bewoners in Zuidoost zijn opgegroeid, zou het een gemiste kans zijn wanneer dit menselijk kapitaal zou uitstromen.

### ***Wachttijden nemen toe***

In 2007 zijn ruim 4.200 starters op de woningmarkt uit Zuidoost actief op zoek naar een huurwoning in de regio Amsterdam. Starters uit Zuidoost die voor het eerst een woning zoeken, kunnen maar moeilijk een plek op de woningmarkt verwerven. Ondanks dat Zuidoost voor een sociale huurwoning de kortste wachttijd heeft van Amsterdam, is de gemiddelde wachttijd voor starters 5,0 jaar. In 2006 was dit nog 4,6 jaar. Dit duidt op toenemende druk op de sociale huurmarkt en wordt onder andere verklaard door een toename van het aantal actief zoekende doorstromers ten opzichte van 2006. Ook door de vernieuwing zijn steeds minder sociale huurwoningen aanwezig in Zuidoost en uit gesprekken met professionals blijkt dat de wachttijden zijn opgelopen doordat de starters die willen huren worden verdrongen door stadsvernieuwingskandidaten uit de Vernieuwing. De voorraad sociale huurwoningen slinkt tevens vanwege verkoop.

### *Woningbehoefte*

De woningbehoefte van de starters in Zuidoost is moeilijk in beeld te brengen, omdat zij in enquêtes niet aan bod komen. Wel is het zo dat starters op de woningmarkt in het algemeen vooral behoefte hebben aan kleine en goedkope woonruimte. Zij zijn immers vaak jong en alleenstaand en staan aan het begin van het hun werkend leven waardoor het inkomen beperkt is.

### *Maatregelen*

Om starters met een laag inkomen kansen te geven op een woning wil het stadsdeel Zuidoost de vanuit de Centrale Stad toegewezen opgave van 400 woningen voor jongeren realiseren. Dit doet het stadsdeel samen met haar partners door kleine en daarmee goedkope sociale huurwoningen in de bestaande voorraad te laten labelen voor jongeren. Een "jongerenwoning" wijkt niet af van een reguliere betaalbare (kleine) huurwoning met een redelijke wachttijd.

Daarnaast wil het stadsdeel dat er meer ruime twee- à driekamerappartementen in de vrije sector gebouwd worden en dan met name in stedelijke gebied. Ook de verkoop van huurwoningen biedt starters met een niet al te laag inkomen kans op een woning.

## **4.3 Middenklasse, etnische achtergrond en woonvoorkeuren**

Voor een vitaal Zuidoost is belangrijk dat midden- en hogere inkomensgroepen voldoende aanwezig zijn, omdat dat:

- zorgt voor meer draagvlak van het voorzieningenniveau;
- een stimulans is voor de lokale economie;
- een positieve invloed heeft op de heterogeniteit van de wijken;
- tot een verbetering van het imago leidt.

Het stadsdeel vindt dat deze vier aspecten nog sterk kunnen groeien door het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Ook wil Zuidoost een bijdrage leveren aan het Amsterdamse doel om midden- en hogere inkomensgroepen voor de stad als geheel te behouden. We onderscheiden hierin twee groepen: de doorstromers binnen Zuidoost en bewoners van buiten het stadsdeel.

### 1. Doorstromers

In Zuidoost is een (opkomende) middenklasse aanwezig. Voor deze bewoners is in het (middel) dure segment nog niet voldoende aanbod in Zuidoost. Ook zij zijn net als starters belangrijk menselijk kapitaal voor Zuidoost en laten bij doorstroming goedkope woonruimte voor bijvoorbeeld starters achter. Anders geformuleerd: meer wooncarrière mogelijkheden voor de middenklasse leidt tot meer doorstroom in de hele woningvoorraad.

De doorstromers zijn gemotiveerde Zuidoost bewoners. Ondanks dat er elders alternatieven zijn, kiezen ze bewust voor Zuidoost. Indien hen de kans wordt geboden, willen ze in het stadsdeel hun kinderen laten opgroeien, zich ontplooiën, oud worden of er eenvoudigweg genieten van het leven.

### 2. Middeninkomensgroepen van buiten het stadsdeel

Veruit het grootste deel van instromende middenklasse in Zuidoost komt uit Amsterdam. Het aandeel uit de regio is relatief klein. Zuidoost wil zich in de toekomst (blijven) richten op de verhuisgeneigde Amsterdammers. Een klein deel van de instromende middenklasse is spijtoptant: bewoners die na omzwervingen willen terugkeren naar Zuidoost. Er zijn indicaties dat deze groep toeneemt. Zuidoost wil ze dan ook graag verleiden tot een terugkeer.

Ook de grote groep forensen die in Zuidoost werkt, vormt een kans. Slechts een klein deel van de werknemers in Zuidoost, woont ook in het stadsdeel. Het is bij het aanbieden van woningen een groep die via de werkgevers relatief eenvoudig te bereiken is. Bijkomend voordeel is dat wanneer de werknemers dichterbij hun werk gaan wonen, de verkeersdruk in en om Amsterdam wordt ontlast. Ook daarom zijn de forensen die Zuidoost passeren om bijvoorbeeld naar Schiphol te gaan een interessante aandachtsgroep.

#### **4.3.1 Woonvoorkeuren en etnische achtergrond**

Zuidoost kent een relatief hoge concentratie bewoners van overzeese herkomst. Met name grote groepen Surinamers en Antillianen zijn woonachtig in het stadsdeel (33%). Daarnaast is, uniek voor Nederland, een grote Afrikaanse gemeenschap (voornamelijk Ghanezen) gevestigd in Zuidoost (ongeveer 20%). Opmerkelijk

genoeg zijn, in tegenstelling tot andere delen van Amsterdam, de Marokkaanse en Turkse gemeenschappen in Zuidoost relatief klein. In het kader van een visie op het wonen in Zuidoost is het van belang om te weten of de aanwezige etnische groepen die wooncarrière willen maken, afwijkende woonwensen hebben.

#### *Groot deel liever in Amsterdam gebleven*

Uit een onderzoek in 2004 (De Groot) naar de verhuisstroom van huishoudens met een Surinaamse en Antilliaanse achtergrond vanuit Zuidoost naar Almere, blijkt dat de verhuisredenen niet anders zijn dan die van andere vestigers. Men is op zoek naar een betaalbare (koop)woning met een tuin in een rustige en veilige woonomgeving. In Almere waren deze woonambities begin jaren 2000 makkelijker te verzilveren dan in Zuidoost. De belangrijkste verhuisreden heeft dus te maken met het woningaanbod. Een groot deel van de verhuisde Surinaamse huishoudens (ruim 40%) geeft in het onderzoek aan in Amsterdam te zijn gebleven als zij daar hun woonambities hadden kunnen realiseren. De ontwikkelingen van de laatste jaren bevestigen het beeld dat dit ook daadwerkelijk zo is: door een verbeterd woningaanbod neemt de uitstroom naar Almere snel af (zie ook paragraaf 5.2).

Naast de wens om een kwalitatief betere woning/woonomgeving geeft een deel aan te zijn verhuisd vanwege een verandering in de gezinssamenstelling en de wens voor een kindvriendelijke woonomgeving. Minder tevreden zijn de huishoudens over de etnische voorzieningen en culturele centra in Almere.

Ook de afwezigheid van een omvangrijk etnisch sociaal netwerk is vaak geen belemmering bij een verhuizing.

#### *Zorg voor goede prijs-kwaliteitverhouding*

Voor Zuidoost betekent het, dat als je een deel van de vertrekkende middenklasse wilt behouden, de prijs en kwaliteit van de aangeboden woning en woonomgeving op orde moet zijn. Nadrukkelijk spreken we hier niet over de "allochtone" of "zwarte" middenklasse, maar over de 'middenklasse'. De maatschappelijke positie van huishoudens zegt meer over de locatiekeuze dan de etnische achtergrond. Wel is het zo dat, naast werk, het aanwezige netwerk een belangrijke rol speelt bij een eventuele terugkeerwens, zo blijkt uit het eerder aangehaalde onderzoek. Een kwart van de verhuisde Surinamers die naar Almere is verhuisd, wil terug naar Amsterdam (spijtoptanten). Het is voor Zuidoost des te belangrijker om de middenklasse te behouden, om te voorkomen dat netwerken zich verplaatsen naar Almere of andere randgemeenten en een pullfactor gaan vormen.

Overigens is, door dat Almere en Amsterdam één woonruimteverdeelsysteem hebben, het niet alleen de middenklasse die de stap naar Almere maakt. Minder welvarende (Surinaamse) huishoudens blijken in beperkte mate ook naar Almere te verhuizen, zij komen vooral in de sociale huursector terecht.

Over Ghanezen en overige bewoners met een Afrikaanse achtergrond zijn geen onderzoeken bekend wat betreft hun woonwensen. In de literatuur wordt echter keer op keer bevestigd dat de woonwens van de allochtone middenklasse niet of nauwelijks afwijken van die van de autochtone middenklasse. Er zijn echter nuances aan te brengen over woonwensen in relatie tot etnische achtergrond en/of sociale klasse:

#### **Woning**

Bewoners met een Surinaamse of Afrikaanse achtergrond wensen een gesloten keuken. Vaak is dit puur praktisch: in de Surinaamse en Afrikaanse kookcultuur wordt veel en met geurige kruiden gekookt, waardoor men graag de woonruimte hiervoor afsluit.

Een woning is voor allochtonen meer een statussymbool om maatschappelijke vooruitgang te etaleren. Daarom hebben zij vaker een voorkeur voor een nieuwbouwwoning dan een gerenoveerde of een kluswoning.

De middenklasse is bij de aanschaf van een koopwoning weinig bereid tot risico's en experimenten.

#### **Woonomgeving**

Sociale stijgers willen niet vereenzelvigd worden met de achterblijvers uit hun buurt. Zij wonen liever op een aparte, mooie plek in hun oude buurt.

Eigen etnische winkels en markten in woonomgeving hebben de voorkeur. De winkelstraten moeten echter geen armoedige uitstraling hebben.

Voor de functionele relaties (kinderopvang en mantelzorg) binnen het eigen (etnische) netwerk kunnen een belangrijke rol spelen bij de keuze voor de woonomgeving.

Om de middenklasse met kinderen aan een stedelijke omgeving te binden is levendigheid zonder overlast belangrijk. Dit kan het best omschreven worden als 'stedelijkheid in de luwte'. Het betekent dat er in de woonomgeving voldoende verkeers- en sociale veiligheid, overzichtelijkheid en sociale controle is.

### 4.3.2 Werken maar niet wonen in Zuidoost

#### *Onder werknemers in Zuidoost veel forensen*

Na stadsdeel Centrum biedt stadsdeel Zuidoost de meeste arbeidsplaatsen<sup>5</sup> aan binnen Amsterdam. In Zuidoost werken 60.804 personen. Van de werkzame personen werkt 66% in drie sectoren: de financiële sector 28%, de zakelijke dienstverlening 22% en 16% in de gezondheids- of welzijnszorg. Een woonwensenquête onder werknemers in Zuidoost<sup>6</sup> met 2.020 respondenten laat zien dat slechts 9% van de in Zuidoost werkende respondenten ook in Zuidoost woont. Van de respondenten heeft ruim driekwart een reistijd langer dan 20 minuten. De respondenten hebben een hoog opleidingsniveau: 81% heeft een HBO-opleiding of Universiteit.

Een uitgelezen kans om woningzoekenden van buiten Zuidoost te verleiden, biedt de groep hoogopgeleide pendelende werknemers die werken in de kantorenwijk Amstel III en het AMC ziekenhuis. Voor deze werknemers heeft het wonen in Zuidoost iets extra's te bieden ten opzichte van de concurrentie, namelijk korte reistijden in het woonwerk verkeer. Tegelijkertijd bieden deze koopkrachtige werknemers Zuidoost draagvlak voor voorzieningen en een impuls voor de beeldvorming bij de buitenwacht, waar iedereen in Zuidoost van profiteert.

Daarnaast, zo blijkt uit tabel 4.1, is er een grote forensenstroom die zich in en om Amsterdam beweegt. Een deel hiervan kan voordeel in reistijd hebben door in Zuidoost te gaan wonen. Vooral de forensen uit de randgemeenten die langs Zuidoost pendelen om bijvoorbeeld op Schiphol of in Utrecht te gaan werken, zijn een interessante aandachtsgroep.

#### *Woonvoorkeuren in relatie tot Zuidoost*

Om de forensen aan te trekken is het belangrijk te kijken naar hun woonvoorkeuren. Uit het eerder genoemde onderzoek blijkt dat werknemers die in Zuidoost werken maar er niet wonen, vooral een voorkeur hebben voor ruime eengezinswoningen in de koopsector. Ook 'niet-standaard' zaken als particulier opdrachtgeverschap of flexibele woningen blijken aan te spreken. De woningvoorraad van Zuidoost sluit maar beperkt aan op deze wensen.

<sup>5</sup> Personen die 12 uur of meer per week werkzaam, bron: O&S 2008.

<sup>6</sup> Woonwensen werknemers Amsterdam Zuidoost, Bram van Melis, UvA juni 2008.

Wat betreft de wensen van de woonomgeving heeft Zuidoost veel te bieden voor de forensen. Zaken die door de werknemers belangrijk worden gevonden als openbaar vervoer, groen, parkeervoorzieningen en 'bereikbaarheid met de auto' zijn volop aanwezig in Zuidoost. Ook het aanzienlijke (jongere) deel dat een stedelijke woonomgeving wenst zou zich in het centrumgebied thuis kunnen voelen. Weinig forensen hechten waarde aan een multiculturele woonomgeving, een aspect dat wel wordt geassocieerd met Zuidoost. Ook een mix van koop en huurwoningen wordt niet belangrijk gevonden.

Wat verder opvalt aan de preferenties van de respondenten, is dat bijna de helft geen voorkeur heeft voor een nieuwbouwwoning. Gunstig voor Zuidoost is dat veel meer forensen Almere als vestigingsplaats lager waarderen dan Zuidoost.

### 4.3.3 Woonwensen van Amsterdammers

Een kwart van de Amsterdammers geeft aan binnenkort te willen verhuizen en nog eens een derde zegt misschien te willen verhuizen<sup>7</sup>. Deze wens komt vooral voort uit ontevredenheid over de huidige woning. Vooral de grootte van de woning wordt genoemd, maar ook de hoge huur, gebrek aan buitenruimte en slechte kwaliteit worden aangehaald. Ook de leefbaarheid en de sfeer in de buurt worden nogal eens genoemd. Ongeveer driekwart van de verhuisgeneigde Amsterdammers wil binnen Amsterdam verhuizen.

Slechts een derde van de Amsterdammers die op korte termijn wenst te verhuizen, doet dit ook daadwerkelijk binnen 2 jaar. De krapte op de woningmarkt is daar vooral debet aan. Grote woningen zijn schaars in Amsterdam. Gezinnen met kinderen lukt het dan ook het minst goed om hun verhuiscens te realiseren. Ter illustratie: terwijl 93% van de verhuisgeneigde Amsterdammers een huis wil met 3 kamers of meer, moet 30% van deze mensen het uiteindelijk met minder doen. Bij mensen met een wens voor 5 of meer kamers is dat 70%. De huishoudens die Amsterdam wel willen verlaten, vaker hogere inkomensgroepen, doen dat vooral voor omliggende gemeenten als Amstelveen, Haarlemmermeer, Haarlem, Zaanstad, Purmerend en Almere.

#### *Een kwart wil (eventueel) in Zuidoost wonen*

Uit onderzoek van O&S Amsterdam blijkt dat een kwart van de Amsterdammers (eventueel) in Zuidoost zou willen wonen. De afgelopen twee jaar is dat aandeel

<sup>7</sup> Wonen in Amsterdam, 2008: "Verhuiscensen. Ambities en realiteit"

met vier procentpunten behoorlijk toegenomen. Het woningaanbod (ruime woningen) en de betaalbaarheid zijn de belangrijkste redenen om eventueel naar Zuidoost te willen verhuizen. Het groen en de ligging worden ook veelvuldig genoemd. Amsterdammers die (eventueel) in Zuidoost willen wonen hebben vergelijkbare wensen qua buurtvoorzieningen als de huidige bewoners van Zuidoost. Wel bestaat er bij de Amsterdammers meer behoefte aan cafés.

In paragraaf 5.2 zullen we dan ook zien dat er ook steeds meer Amsterdammers naar Zuidoost verhuizen en dat een behoorlijke groep een hoog inkomen heeft.

Amsterdammers die niet in Zuidoost willen wonen vinden Zuidoost te ver van het centrum, de woonomgeving onaantrekkelijk, het imago negatief en menen dat het onveilig is. Ook hechten ze minder belang aan gezinsgerelateerde voorzieningen (kinderopvang, speeltuinen en scholen) en vinden uitgaansgelegenheden (restaurants en cafés) belangrijker.

#### *Kansen*

Samenvattend kunnen we zeggen dat er een groep verhuiscapere Amsterdammers is die groter willen wonen in Amsterdam en een groep hogere inkomens die kiest voor de regio. Zuidoost kan op deze vraag inspelen. Niet iedereen wil in Zuidoost wonen, maar met een verbetering van het woningaanbod, voorzieningenniveau en het imago kan Zuidoost zeker van de vraag profiteren. In het volgende hoofdstuk gaan we, zoals aangegeven, nog verder in op de huidige instroom van Amsterdammers en het beeld dat ze hebben van Zuidoost.

#### **4.4 Gezinnen met kinderen**

De paragraaf 'gezinnen met kinderen' is beknopt omdat deze groep bij het beschrijven van de voorgaande aandachtsgroepen ruimschoots aan bod is gekomen.

In Zuidoost is een tekort aan ruime eengezinswoningen (in Gaasperdam is maar 15% groter dan 90m<sup>2</sup>) om aan de interne vraag te voldoen. Daarnaast wil Zuidoost profiteren van het beperkte aanbod van eengezinswoningen in Amsterdam. Het stadsdeel wil een bijdrage leveren aan het stedelijke doel, dat wil voorkomen dat gezinnen met kinderen de stad uit trekken. Ook in Zuidoost blijkt dat, hoewel deels veroorzaakt door de herhuisvesting bij de Vernieuwing, het aantal gezinnen met kinderen flink is gedaald.

#### **4.5 Studenten**

Het aandeel studenten neemt de laatste jaren in Zuidoost toe. In en rond Zuidoost zijn enkele grote onderwijsinstellingen en de afzet van studentenwoningen loopt goed. Op deze vraag wil Zuidoost snel inspelen. Bovendien kan een toename van het aantal studenten een positieve bijdrage leveren aan het leefklimaat (en daarmee ook het imago) in Zuidoost. Studenten zorgen voor levendigheid in buurten, brengen sociale activiteiten met zich mee en trekken nieuwe voorzieningen aan. Bijkomend voordeel is dat bij een positieve woonervaring een deel van de studenten in Zuidoost blijft wonen. Na de studietijd stijgt het inkomen van de student relatief snel en zal een deel mogelijk een eigen bedrijf in Zuidoost starten.

#### *Amsterdam studentenstad*

In totaal studeren er bijna 70.000 studenten aan de twee universiteiten en vijf hogescholen in Amsterdam, Diemen en Amstelveen. Ongeveer 25.600 van deze studenten zijn uitwonend en wonen in één van deze drie gemeenten. Van alle studenten is ongeveer een derde op zoek naar andere woonruimte.

#### **Tekort studentenhuisvesting, Amsterdams beleid**

Het "Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting" schat het tekort op 7.600 studenteneenheden in Amsterdam in de periode 2006 tot en met 2010. Met een mix aan maatregelen wil Amsterdam het tekort opheffen, waaronder: nieuwbouw, tijdelijke en permanente verbouw (bijvoorbeeld omzetten kantoren), tijdelijk verhuren van bestaande kleine woningen met campuscontract, tijdelijke verhuur sloopwoningen en tijdelijke containerwoningen.

Met de woningcorporaties is in "Bouwen aan de Stad" en de "Beleidsvereenkomst" afgesproken dat zij in de periode 2007 t/m 2010:

- 1.000 zelfstandige studenteneenheden bijbouwen;
- 800 bestaande woningen gelabeld voor studenten aanbieden;
- 1.000 extra studenteneenheden realiseren door tijdelijke verhuur;
- naar schatting komen er o.a. door het campuscontract 3.000 bestaande onzelfstandige studenteneenheden beschikbaar.

### Campuscontract studenten

Door een wijziging in de huurwetgeving is het mogelijk geworden om woningen tijdelijk te verhuren via een campuscontract, zonder dat de huurbescherming in werking treedt. In een campuscontract staat dat een huurder een woning mag huren zolang hij of zij als voltijd student staat ingeschreven aan een onderwijsinstelling voor MBO, HBO of WO. Met het ondertekenen van het campushuurcontract belooft de student na het beëindigen van de studie binnen zes maanden te verhuizen. Het campuscontract zorgt zo voor doorstroming en op deze manier blijven studentenwoningen door studenten bewoond.

### *In Zuidoost potentiële vraag groter dan aanbod*

Stadsdeel Zuidoost heeft vier grote onderwijsinstellingen binnen haar grenzen: een universiteit, twee hogescholen en een middelbare beroepsopleiding. Samen met de net over de stadsdeelgrens in Diemen gelegen hogeschool maakt dat er in Zuidoost en directe omgeving ongeveer 19.000 studenten studeren. Het percentage uitwonenden van alle studenten in heel Amsterdam is 37 procent. We mogen er echter van uitgaan dat studenten die in de binnenstad studeren een ander profiel hebben dan die in Zuidoost studeren. Als we voor Zuidoost het uitwonend percentage daarom bijstellen tot 20 procent, dan komt de geraamde potentiële vraag in Zuidoost nog op bijna 4.000 studenteneenheden uit.

Het huidige aanbod in Zuidoost van 729 vooral onzelfstandige studenteneenheden is eenzijdig en beperkt ten opzichte van de potentiële vraag. Het aanbod bedraagt in totaal 1.229 woningen als de 500 tijdelijke containerwoningen in Bergwijkpark Diemen worden meegerekend (zie tabel 4.2).

Uit de interviews met de professionals komt naar voren dat er in Zuidoost ruimte is voor meer studentenwoningen. De huidige studentenwoningen worden volgens hen snel afgezet. Ook uit de cijfers blijkt dat de instroom van studenten verder toeneemt (zie ook paragraaf 5.2). De komst van het ROC en de HES en het tekort aan studentenkamers in Amsterdam hebben hier zeker aan bijgedragen.

### *De woonvoorkeuren*

De woonwensen van studenten zijn tegenwoordig niet meer zo doorzichtig als voorheen: de student van tegenwoordig kijkt meer naar kwaliteit, waardoor er meer vraag naar zelfstandige woonruimte is en minder naar studentenkamers. In het

ouderlijk huis beschikken studenten veelal over een ruime kamer, waar een kamer in een studentenwoning kwalitatief niet altijd tegenop kan.

Daarnaast zijn studenten selectief in hun locatiekeuze en willen niet overal wonen.

De volgende factoren zijn belangrijk voor het laten slagen van een locatie:

- Nabijheid van onderwijsinstellingen.
- Nabijheid van voorzieningen zoals cafés, restaurants, supermarkt en sportvoorzieningen
- Een campusachtige woonsituatie
- Goede bereikbaarheid van centrale delen van de stad.

Overigens zijn volgens O&S nog altijd de prijs en de ligging van de woning, samen met de aanwezigheid van voorzieningen, het meest belangrijk.

### *Bied kwaliteit*

Studenten die in Zuidoost een woning zoeken, stellen hogere eisen aan een woning dan bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam. Hierdoor, en door de eerder aangehaalde veranderende woonwens van 'de' student, zullen de 'ouderwetse' kleine studentenkamers aan één gang met een grote gemeenschappelijke ruimte in Zuidoost het op de woningmarkt waarschijnlijk niet goed doen. Het stadsdeel wil studenten ruime kamers/woningen aanbieden met eigen sanitaire en kookvoorzieningen. Ook starterswoningen kunnen door studenten worden bewoond.

### *Noordwesten meest geschikt*

Uitgaand van deze criteria is de noordwest hoek van Zuidoost het meest aantrekkelijk voor studenten. De Amsterdamse Poort en het Arenagebied bieden winkel- en uitgaansvoorzieningen en de aanwezigheid van de metro en twee treinstations zorgen voor een goede bereikbaarheid van het centrum van Amsterdam en verder gelegen onderwijsinstellingen. Binnen Zuidoost zijn de meeste onderwijsinstellingen binnen 5 minuten fietsafstand te bereiken en het AMC gebied ligt op enkele metrohaltes afstand. Door samenwerking tussen scholen en bedrijfsleven op het Amstel III terrein en het AMC biedt Zuidoost stageplaatsen en werkgelegenheid in de nabijheid van de woonplek.

Bij potentiële locaties voor studentenhuisvesting denkt het stadsdeel aan leegstaande kantoren in het Arena en Amsterdamse Poort gebied en de kopflat langs de Daalwijkdreef. Daarnaast is het van belang dat naast de huisvesting ook

aandacht besteed wordt aan bijbehorende voorzieningen zoals cultuur, sport en horeca (campusmodel). Tot slot hecht het stadsdeel er waarde aan dat er naast kamers ook zelfstandige woonruimte wordt aangeboden om de geboden huisvesting aantrekkelijk te maken voor een diverse groep studenten. De (kleine) woningen in Venserpolder komen hiervoor het meest in aanmerking. Via selectief toewijzingsbeleid kan dit worden bewerkstelligd.

#### 4.6 Expats en passanten

Zuidoost biedt ook tijdelijke woonruimte aan Nederlandse en buitenlandse werknemers, de zogenaamde 'expats' en 'passanten'.

Expats kunnen worden beschouwd als (meestal) hooggeschoolde buitenlanders die zich tijdelijk in Nederland vestigen om hier te werken. In Amsterdam en omgeving wonen ongeveer 70.000 expats. Een precies getal is hiervoor niet te geven aangezien de omschrijving van de expat al weinig exact is en zij niet apart geregistreerd worden. Ongeveer 75% hiervan woont in het Centrum en Oud-Zuid, de rest woont aan de rand van de stad, buiten de ring A10. In Zuidoost wonen relatief weinig expats. Als we het aandeel Westerse allochtonen als graadmeter nemen voor de aanwezigheid van expats, dan wonen veruit de meeste expats in Nellestein.<sup>8</sup> Dit is verklaarbaar gezien de beschikbaarheid van particuliere huurwoningen en de kwaliteit van de locatie (nabij de A9 en de Gaasperplas). Echter, er worden steeds meer woningen verkocht in Nellestein, waardoor het aanbod voor genoemde aandachtsgroep langzaam zal dalen.

Naast buitenlandse werknemers die tijdelijk op zoek zijn naar huisvesting, kan het ook gaan om Nederlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam verblijven. In dit geval spreken we van 'passanten'.

##### *Woonvoorkeuren*

Alleenstaande expats kiezen vaak de centrale delen van de stad als woonomgeving, vanwege het stedelijk leven. Ze willen dicht bij uitgaansvoorzieningen en sportfaciliteiten zitten. Of ze willen dichtbij bij openbare vervoersknooppunten wonen, om zich snel te kunnen verplaatsen. De

<sup>8</sup> Op 1 januari 2008 was het percentage westerse allochtonen in Zuidoost 8% en in Nellestein 16 % (bron: O&S).

alleenstaande expats en passanten zijn voor Zuidoost een interessante aandachtsgroep vanwege het versterken van het stedelijk karakter rond het Centrumgebied. Samen met studenten en creatieven kunnen zij door synergie het stedelijk gebied verder opwaarderen tot een divers en levendig woonmilieu.

De expats die met het gezin naar Nederland zijn gekomen, kiezen vaak voor de buitenwijken vanwege de rust en groen en nabijheid van een internationale school (o.a. Amstelveen).

Omdat de werknemers van buiten, gezien de wachttijden en een inkomensgrens, niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen en zij vanwege het tijdelijke verblijf vaak niet willen kopen, richten zij zich meestal (via gespecialiseerde bemiddelingsbureaus) op de particuliere huursector. Als het over de kwaliteit van de woning gaat hechten bijna alle expats aan meer dan één badkamer, aan een ruime keuken en een aparte eetkamer.

##### **Amsterdams beleid**

De gemeente Amsterdam wil in het kader van Amsterdam Topstad ruimte gaan geven aan het tijdelijk bedrijfsmatig verhuren van reguliere woonruimte (short stay). Het betreft woonruimte met een (fictieve) huur boven de huurliberalisatiegrens, om verdringing van kwetsbare groepen tegen te gaan. En de duur van het verblijf is beperkt van 1 week tot 6 maanden. Bij een korter verblijf treedt concurrentievervalsing op met de hotelbranche, bij een langer verblijf is sprake van 'gewoon' wonen. Het gemeentelijk 'short stay-beleid' is momenteel in ontwikkeling.

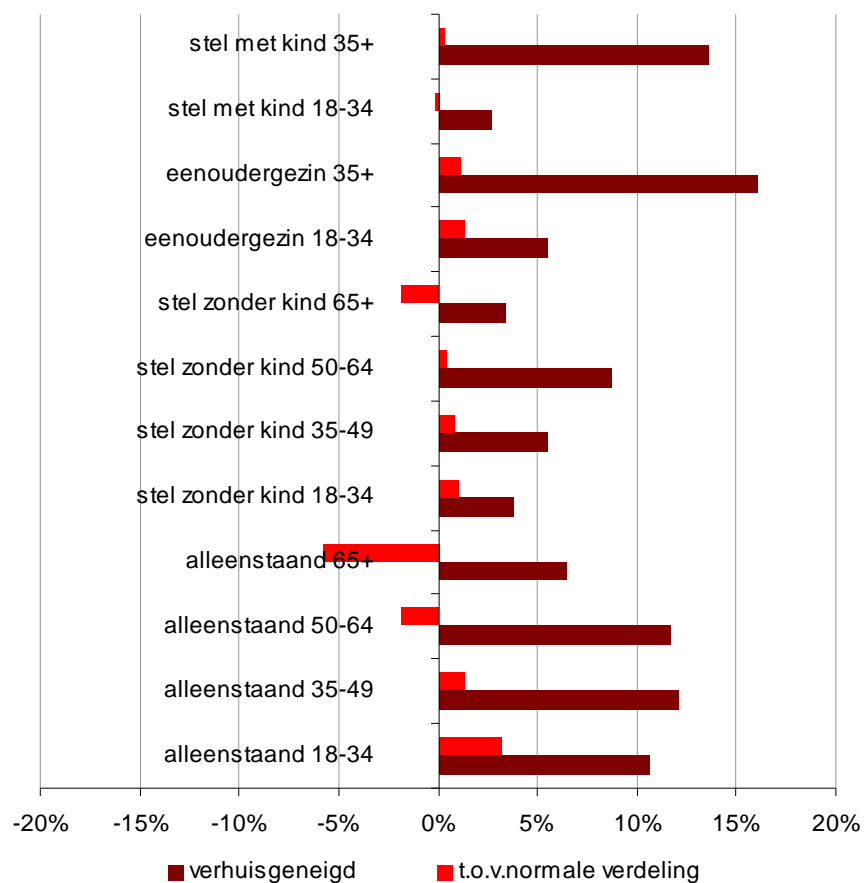
##### *Wat te doen*

Gezien het aantal (internationale) ondernemingen in Zuidoost zelf en de bereikbaarheid van andere bedrijvenlocaties in Amsterdam en die van de centrale delen in de stad, wil Zuidoost in de eerste plaats aantrekkelijker worden voor de expats die zonder gezin zijn neergestreken. Vooral het stedelijke gebied rondom het Centrumgebied en de Arenaboulevard lijken geschikte locaties om nieuwe groepen expats aan te trekken. Het ontwikkelen van nieuwe appartementencomplexen en het omzetten van kantoren in woningen, kan aan zowel de koopkrachtige als de minder verdienende expats woonruimte worden

geboden. Omdat in Zuidoost geen internationale scholen zijn, is Zuidoost op dit moment nog geen aantrekkelijke vestigingslocatie voor buitenlandse gezinnen.

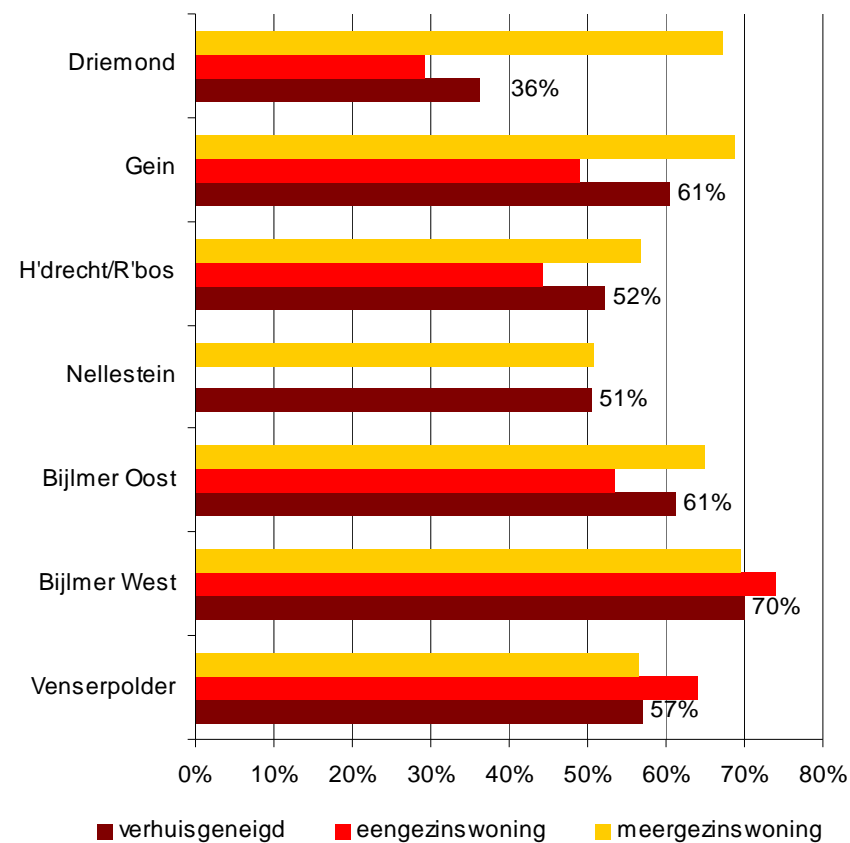
## Tabellen en figuren

**Figuur 4.1** Verdeling verhuisgeneigden Zuidoost naar huishoudenstypen en hoe deze zich verhouden ten opzichte van de normale verdeling



Bron: WiA 2007

**Figuur 4.2** Bewoners Zuidoost met wens om binnen 2 jaar te verhuizen naar wijken en huidig type woning\*)



Bron: WiA 2007

\*) In Venserpolder en Bijlmer West is het aantal geënquêteerden in eengezinswoningen te laag, waardoor de percentages voor dit type woning niet betrouwbaar zijn. Voor Driemond geldt dit voor beide type woningen.

**Tabel 4.1 Werkzame beroepsbevolking naar werk- en woongebied**

Woongebied	Waterland	Zaanstreek	A'dam	Amstelland	Meerlanden	Almere	totaal
<b>Werkgebied</b>							
<b>Waterland</b>	30.100	3.400	2.100	-	100	600	36.400
<b>Zaanstreek</b>	3.200	36.300	4.000	400	1.400	300	45.600
<b>Amsterdam</b>	27.400	18.800	246.500	21.300	16.500	22.900	353.300
<b>Amstelland</b>	1.400	1.400	12.900	22.300	5.800	3.600	47.400
<b>Meerlanden</b>	2.600	2.600	23.100	4.300	50.000	2.900	85.500
<b>Almere</b>	400	100	3.300	600	600	35.900	40.800
<b>overig NL/buitenland</b>	6.100	9.800	40.800	7.000	16.900	18.000	98.500
<b>wisselend/onbekend</b>	5.200	3.000	13.900	2.500	3.700	4.600	32.900
<b>werkzame beroepsbevolking.</b>	76.400	75.400	346.500	58.300	94.900	88.900	740.400
<b>uitgaande pendel</b>	46.300	39.100	100.000	36.000	44.900	53.000	319.000
<b>% uitgaande pendel</b>	61%	52%	29%	62%	47%	60%	43%

Bron: O+S/REB 2005

**Tabel 4.2 Studentenhuisvesting in Zuidoost**

<b>Complex</b>	<b>studenten</b>	<b>type</b>	<b>duur</b>	<b>verhuurder</b>	<b>contract</b>
Echtenstein	270	onzelfstandig (kamers)	vast	DUWO	campus
Florijn	127	onzelfstandig (kamers)	vast	DUWO	campus
Daalwijk (2010)	162	onzelfstandig (kamers)	vast	DUWO	campus
Stramanweg toren 6 (na 2010)	81	onzelfstandig (kamers)	vast	De Key	campus
Stramanweg toren 6 (na 2010)	89	zelfstandig	vast	De Key	campus
<b>totaal</b>	<b>729</b>				
Diemen Bergwijkdreef	500	containerwoningen	tot 2014	De Key	campus
<b>totaal inclusief Bergwijkdreef</b>	<b>1.229</b>				

## 5 Woningmarktpositie

In dit deel wordt de woningmarktpositie van Zuidoost verkend via de thema's vierkante meterprijzen en afzet, verhuisbewegingen in en uit het stadsdeel, de woningmarkt in de Metropoolregio en het imago. Bij elke paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen zijn voor het stadsdeel.

### Highlights

- ✓ Zuidoost heeft:
  - Vooral een kopersmarkt
  - In Amsterdam de laagste vierkante meterprijzen voor zowel bestaande als nieuwbouw en voor zowel eengezinswoningen als appartementen
  - Een stijging van de gemiddelde vierkante meterprijs van 25% sinds 2000
  - Een stijgend afzetpercentage van nieuwbouwwoningen.
  - Bij nieuwbouw een gunstigere afzetmarkt voor eengezinswoningen dan voor appartementen
  - Bij particuliere verhuur een maximale afzetgrens die ligt op €800 à €900
  - In Amsterdam de kortste wachttijd voor een sociale huurwoning.
- ✓ In Zuidoost is in de afgelopen jaren:
  - Het aantal verhuisbewegingen afgenomen en daarmee de gemiddelde woonduur op adres gestegen.
  - Het aantal verhuisbewegingen naar andere stadsdelen en naar de regio (onder andere Almere) flink afgenomen. Er is in 2007 weer sprake van een vestigingsoverschot.
  - De instroom van lagere inkomens vooral het gevolg van de instroom van de groep die van buiten Amsterdam komt.
  - Onder de instromers vanuit Amsterdam een relatief grote groep met een hoog (midden)inkomen.
- ✓ Belangrijke concurrentie bij nieuwbouw in Zuidoost komt:
  - Binnen Amsterdam van de nieuwbouw in Noord, Oost en IJburg.
  - Binnen Amsterdam van (de nieuwbouw ) van appartementen.
  - In de Amsterdamse regio van de eengezinswoningen in Almere, Haarlemmermeer en Zaanstad.

### Highlights vervolg

- ✓ **Het imago van Zuidoost verbetert. Niet alleen Amsterdammers en forensen verbreden hun kijk op Zuidoost, maar ook de bewoners zelf en professionals hebben meer vertrouwen in het Stadsdeel.**

### 5.1 Vierkante meterprijzen en afzet

#### *Bestaande bouw en m2 prijzen*

In Amsterdam is het afgelopen decennium de vierkante meterprijs van woningen in de bestaande voorraad flink gestegen.<sup>1</sup> De snelle stijging van het Amsterdamse gemiddelde wordt voornamelijk veroorzaakt door de gebieden binnen de Amsterdamse ring (zie figuur 5.1). In Zuidoost stegen rond de eeuwwisseling de m2 prijzen ook explosief, maar daarna zwakte de stijging snel af. Dit geldt zowel voor de vierkante meterprijzen van appartementen als eengezinswoningen.<sup>2</sup> Zuidoost heeft momenteel in Amsterdam de laagste m2 prijzen met de relatief laagste stijging. Daarmee is Zuidoost vooral een kopersmarkt.

Ten opzicht van begin 2000 is de gemiddelde vierkante meterprijs in Zuidoost met 25 procent gestegen (zie figuur 5.2). Alleen in Nellestein staat de waardevastheid van de bestaande koopwoning onder druk. In Bijlmer West en Driemond zijn de vierkante meterprijzen het hardst gestegen. Opvallend is dat de vierkante meterprijzen in de hele Bijlmer gemiddeld harder zijn gestegen dan in Gaasperdam (Gein en Holendrecht/Reigersbos). Dit is een gevolg van de recent gebouwde en gewilde koopwoningen uit de Bijlmer Vernieuwing.

#### *Nieuwbouw en m2 prijzen*

In Zuidoost zijn ook de vierkante meterprijzen van nieuwbouw het laagst vergeleken met andere belangrijke afzetgebieden van nieuwbouw in Amsterdam (zie figuur 5.3).<sup>3</sup> De vierkante meterprijzen van de eengezinswoningen in Zuidoost stijgen gestaag en kruipen steeds meer richting het niveau van Nieuw West. De

<sup>1</sup> Het gaat om mediane vierkante meterprijzen. Dit geldt ook voor het vervolg van de tekst.

<sup>2</sup> De gemiddelde mediane vierkante meterprijzen voor bestaande bouw in Zuidoost bedragen medio 2008 € 2.038,- voor een eengezinswoning en € 1.937,- voor een appartement.

<sup>3</sup> De gemiddelde mediane vierkante meterprijzen van nieuwbouw (V.O.N.) in Zuidoost bedragen in 2007 € 1.875,- voor een eengezinswoning en € 1.750,- voor een appartement.

vierkante meterprijzen van meergezinswoningen dalen. Hieruit blijkt dat in Zuidoost de markt van eengezinswoningen gunstig is en die voor appartementen beperkt. De snelle prijsstijgingen van de nieuwbouw van Noord wordt met name veroorzaakt door het project Overhoeks.

#### *Afzetpercentage nieuwbouw neemt toe*

Dat in Zuidoost de m2 prijzen niet snel stijgen, heeft niet alleen te maken met de vraagzijde, maar is ook het gevolg van een flinke nieuwbouwproductie. In 2005 werden in Zuidoost 471 woningen aangeboden, in 2006 1.005 woningen en in 2007 569 woningen. De komende jaren zal in Zuidoost het aanbod verder uitbreiden, aangezien de vernieuwing nog in volle gang is en er daarnaast nog 7.000 nieuwe woningen zijn gepland (zie ook hoofdstuk 1). Binnen Amsterdam is Zuidoost dan ook één van de belangrijkste aanbieders van nieuwbouw,

De relatieve afzet van woningen in Zuidoost is gestegen. In 2005 bedroeg het afzetpercentage<sup>4</sup> 47% (221 woningen), in 2006 62% (628 woningen) en in 2007 81% (460 woningen). Het afzetpercentage in Zuidoost is hiermee nagenoeg gelijk aan dat van het gemiddelde van Amsterdam (82%) .

#### *Huursector tot €800 à €900*

De afzet van huurwoningen in de vrije sector is begrensd. Voor bewoners uit Zuidoost is een maandelijkse huur van €800 à €900 voor zowel eengezinswoningen als appartementen het maximum.<sup>5</sup> De grondgebonden woningen in Gaasperdam met een huur van €650 tot €800 verhuren goed. Ook voor appartementen geldt dat wanneer de huur hoger is, koop voor bewoners van Zuidoost een aantrekkelijker alternatief wordt. Voor expats en passanten gelden hogere maximum prijzen, vanwege het tijdelijke karakter.

#### *Marktadvies Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA)*

Jaarlijks geeft het OGA Zuidoost een marktadvies over nieuwbouwwoningen. In het advies van 2008 wordt geadviseerd dat gezien de geschetste ontwikkelingen, het nieuwe aanbod van marktwoningen zich vooral moet richten op de interne doorstromers en de externe vraag die een betaalbare eengezinswoning zoekt. Zuidoost kan profiteren van de grote vraag naar schaarse eengezinswoningen in

Amsterdam, dit in relatie tot een goede prijs/kwaliteitsverhouding in Zuidoost. Daarnaast lijkt volgens het OGA de tijd rijp om schaarse duurdere typen eengezinswoningen te bouwen op de toplocaties in het stadsdeel. Hierbij kan gedacht worden aan woningen tussen de €300.000 en €400.000.<sup>6</sup>

OGA schat het afzetpotentieel voor de komende jaren van nieuwbouwwoningen op 300 tot 500 woningen per jaar. Omdat de markt voor eengezinswoningen voor Zuidoost het meest gunstig is, komt OGA tot een verdeling van 200 tot 300 koopeengezinswoningen en 100 tot 200 appartementen in de marktsector. Omdat op stedelijk niveau de afspraak is (Bouwen aan de Stad) dat bij nieuwbouw 70 procent marktsector en 30 procent sociale huur wordt gerealiseerd, worden bij een productie van 500 marktwoningen ook 200 sociale huurwoningen gebouwd.

#### *Relatief korte wachttijden sociale huur*

Behalve de vierkante meterprijs en de maximale prijsgrens van vrije sector huur, is de wachttijd (inschrijftijd starters of woonduur doorstromers) die mensen nodig hebben om in aanmerking te komen voor een huurwoning een graadmeter voor de populariteit van een stadsdeel. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Zuidoost is in 2007 6,4 jaar. Terwijl dat het laagst van Amsterdam (gemiddeld 9,3 jaar) is, stijgt de wachttijd wel. Ook het aantal reacties op een vrijkomende sociale huurwoning is, hoewel ook het laagst van Amsterdam, aan het stijgen. Dat de druk op sociale huurmarkt in Zuidoost toeneemt, wordt veroorzaakt door het stijgend aantal actief zoekende doorstromers en de afname van het aanbod (zie ook paragraaf 4.2). Van de actief zoekende huishoudens die in Zuidoost ook daadwerkelijk een sociale huurwoning vinden, is 48% doorstromer en 52% starter. Dit wijkt weinig af van het Amsterdamse gemiddelde waar 52% van de sociale huurwoningen naar doorstromers gaat en 48% naar starters. Enerzijds blijkt hieruit dat starters in Zuidoost niet veel sneller aan een woning komen dan starters in de rest van Amsterdam. Anderzijds is er een groeiende groep huishoudens, die ook graag in Zuidoost een stap in de wooncarrière maakt.

---

<sup>4</sup> Verkochte woningen gedeeld door aangeboden woningen

<sup>5</sup> Prijspeil 2008

---

<sup>6</sup> Prijspeil 2008

## 5.2 Verhuisbewegingen in en uit Zuidoost

In hoofdstuk 2 hebben we al gezien dat de bevolking lange tijd flink afnam door de Vernieuwing. Door deze grote operatie zijn veel bewoners geherhuisvest. Het noodgedwongen verhuizen en de tijdelijke daling van het aanbod woningen maakt dat statistieken over verhuisbewegingen van de afgelopen decennia een vertekend beeld opleveren. We zullen echter op basis van cijfers van O&S en de enquête WIA 2007 zien, nu de grootste sloopingrepen achter de rug zijn, dat Zuidoost op de weg omhoog zit.

### *Langere woonduur en meer wooncarrière mogelijkheden*

In 2007 verhuisden 14.460 personen binnen of uit Zuidoost. Het aantal is de afgelopen tien jaar met 28 procentpunten afgenomen. De gemiddelde woonduur is in Zuidoost daarmee gestegen van 5,5 jaar in 1998 naar 6,3 jaar in 2002 naar 7,4 jaar in 2007.<sup>7</sup> Zuidoost kruipt hierdoor steeds meer naar het Amsterdams gemiddelde van 8,4 jaar.

Van de bewoners in Zuidoost die in 2007 verhuizen, doet minder dan de helft (44%) dit binnen Zuidoost. Het zijn relatief vooral kopers van woningen die binnen het eigen stadsdeel verhuizen.<sup>8</sup> In Zuidoost komt 56% van de kopers uit het stadsdeel (voor heel Amsterdam is dit 30%), terwijl van alle verhuisden in Zuidoost 42% uit het stadsdeel zelf komt. Het aanbod van nieuwe koopwoningen door de Vernieuwing en de verkoop van huurwoningen heeft geleid tot een flinke doorstroming naar koopwoningen, waardoor relatief steeds meer bewoners een wooncarrière binnen het stadsdeel doorlopen.

### *Sterke afname uitstroom naar stadsdelen en de regio*

Doordat een groot deel van de herhuisvestingsgolf van de Vernieuwing achter de rug is en het aanbod van (nieuwe) woningen toeneemt, zien we ook in relatie met de instroom en uitstroom voor Zuidoost positieve ontwikkelingen (zie figuur 5.4).

- Er is weer sprake van een vestigingsoverschot (meer mensen die instromen dan uitstromen).
- vooral de uitstroom naar andere stadsdelen neemt flink af, terwijl de instroom langzaam toeneemt. Dit heeft geleid tot een vestigingsoverschot tussen

---

<sup>7</sup> Hier dient er rekening mee te worden gehouden dat de leeftijd van de woningvoorraad ook van invloed is op de gemiddelde woonduur.

<sup>8</sup> Dit zijn zowel ex-huurders als eigenaarsbewoners die doorstromen.

Zuidoost en de rest van Amsterdam. Onder de uitstromers zijn de stadsdelen Noord en die aan de oostzijde van de stad het meest gewild. Het populairst is het stadsdeel Zeeburg. Vermoedelijk trekt de nieuwbouw op IJburg mensen uit Zuidoost aan.

- Ook de aantrekkingskracht van de regio is het afgelopen decennium flink afgenomen, terwijl de instroom licht toeneemt. Vooral de uitstroom naar Almere neemt de laatste jaren snel af. Enerzijds ligt de verklaring in het succes van de Vernieuwing, anderzijds is in Almere sprake van een stagnerende woningbouwproductie. Het blijft daarom voor Zuidoost belangrijk kwaliteit te bieden, zodat bij een oplevende woningproductie in Almere, geen nieuwe uitstroom plaatsvindt.
- Na een toename van de uitstroom naar elders in het land en een daling van de instroom, zijn in twee jaar tijd de rollen omgedraaid en is er sprake van een vestigingsoverschot. Hieronder gaan we in op wie er ingestroomd is.

### *Meer instroom van studenten en Amsterdammers*

Meer dan de helft van de recent verhuisde huishoudens in Zuidoost is nieuwe instroom.<sup>9</sup> Vooral de laatste jaren neemt de nieuwe instroom relatief snel toe. De meeste nieuwkomers vinden een woning in Venserpolder of Bijlmer-Oost. In Driemond en Nellestein stromen de minste mensen in.

Een derde van alle instromers in Zuidoost koopt een woning. Het overige deel gaat huren. Van de nieuwe instroom heeft de helft dan ook een laag inkomen. Onder hen bevinden zich relatief veel mensen zonder betaald werk en studenten uit het hele land. Deze laatste groep neemt steeds verder toe, wat is te verklaren door een ruimer aanbod van opleidingen in Zuidoost.<sup>10</sup>

Van het toenemende aandeel instromende Amsterdammers werkt bijna 85 procent. Onder deze instromers zien we dan ook een grote groep met hoge (midden)inkomens (ongeveer 30%). Na de bewoners uit Zuidoost zelf, zijn Amsterdammers dan ook de grootste afnemers van koopwoningen. De Amsterdammers die instromen komen vooral uit Noord en uit de oostzijde van de stad. Door deze uitwisseling van instroom en uitstroom met de oostzijde en Noord is dit een belangrijke woningmarktgebied voor Zuidoost.

---

<sup>9</sup> Recent verhuisden zijn huishoudens die in de afgelopen drie jaar zijn verhuisd.

<sup>10</sup> Dit verklaart de lichte toename van 15 tot 24 jarigen in Zuidoost (zie hoofdstuk 2).

### *Gevolgen voor beleid*

Voor het stadsdeel is de komst van de middenklasse uit de rest van Amsterdam en de komst van studenten goed nieuws. Zij kiezen bewust voor Zuidoost. Op basis van deze ontwikkeling, de in hoofdstuk 4 geconstateerde woonvoorkeuren van Amsterdammers en studenten en door een kantelend imago van Zuidoost (zie paragraaf 5.4), mogen we aannemen dat de toestroom van deze aandachtsgroepen veel groeipotentie heeft. Zuidoost wil bij het verleiden van midden- en hoge inkomensgroepen zich daarom vooral richten op Amsterdammers. Ook voor studenten wil het stadsdeel woonruimte creëren.

### **5.3 Zuidoost binnen de “Metropoolregio Amsterdam”**

De belangrijkste concurrenten voor de nieuwbouw in Zuidoost zijn zowel binnen als buiten Amsterdam te vinden. Zowel in de omliggende gemeenten als de stadsdelen wordt nieuwbouw vooral gerealiseerd voor bewoners in de midden en hogere inkomensgroepen.

#### **5.3.1. De regio**

Zuidoost ligt nog op enige afstand van “Amsterdam”, waardoor het meer het karakter heeft van een satellietstad dan van een uitbreidingswijk.<sup>11</sup> De lokale woningmarkt met voor Amsterdamse begrippen veel nieuwbouw en eengezinswoningen ondervindt daarom vooral concurrentie van de regiogemeenten. De regiogemeenten waar het meest gebouwd wordt zijn Almere, Haarlemmermeer, Zaanstad en Purmerend. De eerste twee concurrerende gemeenten hebben een gunstigere oriëntatie ten opzichte van Amsterdam en de Randstad dan de overige twee.

#### *Aanbod type woningen in regio wijkt sterk af*

Wanneer de aanwezige woningvoorraad in Zuidoost wordt afgezet tegen de woningvoorraad van de naaste vier aangehaalde concurrenten, dan zien we dat Amsterdam en Zuidoost een veel lager aandeel koopwoningen hebben. Ook het aandeel eengezinswoningen en aandeel grote woningen ligt veel lager dan in de concurrerende gemeenten. Qua kwantitatief aanbod ondervindt Zuidoost bij de

---

<sup>11</sup> Marktadvies Amsterdam Zuidoost 2006, Update 2007 en Aanbod en afzet 2007, W-team, gemeente Amsterdam

meergezinswoningen dan ook de grootste concurrentie uit de stad en bij eengezinswoningen uit de regio.

#### *Almere lagere m2 prijs*

Als we binnen de regio een vergelijking maken naar gerealiseerde vierkante meterprijzen, uitgesplitst naar woningtype, dan valt op dat alleen in Zuidoost een lagere vierkante meterprijs voor appartementen wordt gerealiseerd dan voor eengezinswoningen (zie figuur 5.5). Het bevestigt het beeld dat de vraag naar appartementen in Zuidoost beperkt is. De appartementen hebben op een klein verschil met Almere na de laagste m2 prijzen in de regio.

Als het alleen om de prijs van eengezinswoningen gaat heeft Zuidoost hogere vierkante meterprijzen dan Almere, de grootste aanbieder van eengezinswoningen. Ten opzichte van de rest van de regio en Amsterdam heeft Zuidoost wel een gunstige prijsniveau.

De lagere prijzen ten opzichte van Amsterdam en de hogere ten opzichte van Almere, kunnen voor een deel verklaard worden door de geografische en de gevoelsmatige afstand tot Amsterdam. Hierin heeft Zuidoost een voorsprong op Almere en een achterstand ten opzichte van de rest van Amsterdam. Het stadsdeel kan van haar positie als ‘goedkoop voor Amsterdamse begrippen’ en ‘Zuidoost = Amsterdam’ verder profiteren door niet alleen kwalitatief hoogwaardige (eengezins)woningen te bouwen, maar ook door de aansluiting met de rest van de stad te verbeteren.

#### *Sterke toename woningvoorraad in de regio*

De prognoses laten zien dat er in de regio en vooral bij de directe concurrenten van Zuidoost, Almere en Haarlemmermeer, veel bijgebouwd gaat worden tot 2025. In de gehele Metropoolregio worden naar verwachting ongeveer 160.000 woningen toegevoegd tot 2025 (zie figuur 5.6).

De verwachting is dat Haarlemmermeer en Almere 20.093 en 34.704 woningen gaan bijbouwen tot 2025. De woningvoorraad van Haarlemmermeer neemt dan toe met 36% en die van Almere met 48%! Ter vergelijking: de Amsterdamse woningvoorraad neemt in dezelfde periode toe met 16%, of 44.895 woningen.

De geplande 10.000 nieuwbouwwoningen in Zuidoost kunnen daarom op veel concurrerend aanbod rekenen, kopers hebben iets te kiezen. Een voordeel van het aanbod in Zuidoost is de verwachte fasering. Ruim de helft van de geplande woningen in Zuidoost komt voor 2015 op de markt, terwijl een groot deel van de concurrentie na 2015 staat gepland.

### *Kwalitatief hoogwaardige woningen*

Vrijwel alle gemeenten in de regio hebben zich ten doel gesteld de midden en hogere inkomens aan zich te binden door het bouwen van kwaliteit.

Almere en Haarlemmermeer lijken in deze de grootste kwaliteitsslag te willen leveren. Het nieuwbouwprogramma van Almere gaat uit van 28.000 nieuwe woningen tot 2020 met een relatief groot aandeel vrije kavels. Het wil af van het negatieve imago dat grotendeels is toe te wijzen aan de te planmatige aanpak van de eerdere woningbouw. In Haarlemmermeer verrijst met 6.500 woningen in Floriande de grootste nieuwbouwwijk van die gemeente. Er is veel aandacht voor architectuur en het wonen op eilanden: ook binnen Haarlemmermeer richt de gemeente zich vooral op de kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving.

Het beeld van de kwalitatieve inhaalslag trekt zich eigenlijk door in vrijwel alle omliggende gemeenten. Binnen de gemeente Weesp wordt in de vorm van de Bloemendalerpolder gewerkt aan 2.350 nieuwbouwwoningen met veel aandacht voor de bouwstijlen en materialen. Pleintjes, hofjes en in het oog springende grachtjes zullen de locatie een traditionele Hollandse uitstraling moeten geven. Een woonvisie voor de gemeente Zaanstad is in de maak maar ook hier is al bekend dat de (beperkte) nieuwbouw meer kwalitatief dan kwantitatief van aard zal zijn: betere woonmilieus, wonen aan water en daarnaast een herstructurering van de bestaande voorraad.

Het globale bouwprogramma van Amstelveen richt zich tot 2015 (ongeveer 5.000 woningen) met name op de middeldure en dure koopwoningen. Na 2015 komen hier in de wijk Legmeer nog eens 5.500 extra woningen bij. Ook in Diemen zal – met name in Plantage de Sniep en mogelijk in de wijk Bergwijkpark - volop worden gebouwd. Het grote speerpunt is 'kwaliteit'. Het betreft hier vooral duurdere appartementen en koopwoningen.

Abcoude en Ouder-Amstel hebben nog geen concrete of grootschalige uitbreidingsplannen. De structuurvisie Ouder Amstel refereert aan de ontwikkeling van een woonwerklandschap ten noorden van Amstel III.

### *Wat te doen*

De genoemde projecten richten zich met name op kwalitatief hoogwaardige woningen voor het midden- en hogere segment. Dit zal voor Zuidoost een enorme concurrentie met zich meebrengen, aangezien ook stadsdeel Zuidoost een aantrekkelijk woongebied wil zijn voor de midden en hogere inkomensgroepen. Het Stadsdeel ziet daarom ook het belang dat nieuwe woningen van een zeer hoge

kwaliteit dienen te zijn. Daarnaast is het belangrijk zo snel mogelijk werk te maken van de nieuwbouwplannen. Tot slot wil het stadsdeel haar concurrentiepositie versterken door de (fysieke) aansluiting met Amsterdam te verbeteren.

### **5.3.2. Relatie met nieuwbouwplannen in de rest van de stad**

Binnen Amsterdam komt concurrentie van de nieuwbouw vooral uit Noord, Nieuw West en IJburg. De woningprijzen in Zuidoost zijn echter lager bij een vergelijkbare woning. In Amsterdam is vooral de concurrentie in het segment appartementen hoog, dit is minder bij nieuwbouw-eeengezinswoningen.

Van de Amsterdamse stadsdelen lijkt Zeeburg door het nabijgelegen IJburg op het eerste oog de grootste 'concurrent'. Op zes eilanden worden 18.000 woningen gerealiseerd voor zo'n 45.000 inwoners. Op IJburg wordt nu al volop gebouwd. Op dit moment heeft de nieuwe wijk 10.000 inwoners, met name gezinnen met kinderen. Met een groot project als IJburg is het voor Zuidoost moeilijk concurreren. Hoewel de reisafstand tot het centrum van de stad en de geïsoleerde ligging vergelijkbaar is, lopen de aantrekkingskracht en het imago van IJburg en Zuidoost sterk uiteen.

Naast IJburg zijn er aan de oostkant nog eens vier grote locaties in aanbouw of in voorbereiding. Op het Zeeburgereiland –bedoeld als schakel tussen IJburg en de binnenstad van Amsterdam- komen circa 5.500 woningen. Hiervan zijn 40% in het middensegment maar ook 30% sociale huur. In het Sciencepark Amsterdam in Oost/Watergraafsmeer komen bedrijven op het gebied van ICT, nieuwe media en life sciences en 1.300 woningen (veelal gericht op studenten en medewerkers van het Sciencepark). Bij het geplande NS station Watergraafsmeer in Middenmeer Noord komen zorgvoorzieningen, een basisschool en 650 woningen.

Hoewel deels concurrerend is de verdere ontwikkeling van de Zuidoostlob ook positief voor Zuidoost. Door de Zuidoostlob krijgt Zuidoost meer aansluiting met de stad. De Zuidoostlob loopt vanaf het AMC ziekenhuis tot aan de Omval. In het gebied, met een lengte van 6,5 kilometer, zijn grote vernieuwingen gaande. Er zijn plannen van de gemeente Amsterdam om delen van het Amstel III gebied te transformeren van een kantorenwijk tot een gebied vol met functiemenging (waaronder wonen). Aan de noordkant van de Zuidoostlob wordt het bedrijventerrein Overamstel momenteel stapsgewijs omgezet in een wijk met 4.000 woningen. Daarnaast zijn er plannen om Duivendrechtseveld, het gebied ten noordwesten van Zuidoost, te gebruiken voor (o.a.) woningbouw. Plannen hiervoor zijn echter nog in een prematuur stadium.

## 5.4 Imago: een nieuw elan

### *Negatief imago vooral bij buitenstaanders*

Ondanks het succes van de Vernieuwing, een verbeterde inkomenspositie en verminderde criminaliteitscijfers ondervindt Zuidoost nog steeds hinder van haar imago. Elementen van dat imago bestaan voornamelijk uit associaties met hoogbouw, vieze galerijen, drugsoverlast, criminaliteit, onveiligheid en 'multicultureel'. In 2006 heeft bureau O&S een eerste onderzoek gehouden naar het imago van Zuidoost onder drie doelgroepen: 'bewoners van Zuidoost', 'forensen' en Amsterdammers die niet in Zuidoost werken of wonen ('Amsterdammers')<sup>12</sup>. De meerderheid van de bewoners had positieve associaties met Zuidoost en voelen zich er thuis. Met name onder de forensen en Amsterdammers waren de negatieve associaties het grootst. Overigens vonden alle drie de groepen Zuidoost wel (zeer) goed bereikbaar, met zowel het openbaar vervoer als de auto. Het beeld dat buitenstaanders en forensen van Zuidoost hebben is met name gebaseerd op de berichtgeving over het stadsdeel in de media en op eigen ervaring. Uit een tweede meting gehouden in 2008, is voor buitenstaanders het beeld van het stadsdeel niet wezenlijk anders. Alleen criminaliteit en veiligheid scoren iets beter dan twee jaar terug.

### **...dan kijk ik mijn ogen uit!**

*"Ik ben vanuit een driekamerwoning in West hier naar toe gekomen. Ik ben blij met mijn grote tuin. Ik ben tevreden zo en heb niets te klagen. Maar ik vind het jammer dat Zuidoost vaak in een negatief daglicht wordt gesteld. Door de media en zo. Maar als mensen hier wonen dan denk ik dat mensen dan niet snel uit Zuidoost weg willen. Want Zuidoost is prachtig qua natuur. Je hebt hier heel veel bomen.*

*En als ik dan fiets kom ik wel eens daar achter bij Gein, daar bij Abcoude, de rand van Zuidoost, dan kijk ik mijn ogen uit. Gein 3, dat is heel prachtig. De omgeving, de natuur, je komt hier tot rust. Vooral als je een drukke baan hebt, en je komt thuis, en dan zit je in de tuin en hoor je de vogeltjes fluiten... dat is heerlijk."*

Secretaresse 49 jaar, woont samen in Holendrecht-Oost.

### *Nog enkele hindernissen te nemen*

Het overwegend negatieve imago bij buitenstaanders heeft de instroom, hoewel deze de laatste jaren toeneemt, van nieuwe bewoners beperkt. De aanwezige deskundigen op de werkconferentie Woonvisie Zuidoost 2020 (mei 2008) noemen het imago ook als minst aantrekkelijke kwaliteit van stadsdeel Zuidoost<sup>13</sup>. In het onderzoek van de Dienst O&S (2008) zegt ruim driekwart van de ondervraagden die niet in Zuidoost wonen, dat ze er ook niet zouden willen wonen. Dit is zelfs iets sterker onder ouderen en vrouwen. Als redenen om niet in Zuidoost te willen wonen, worden genoemd: de onaantrekkelijke woonomgeving, de afstand tot het centrum en andere voorzieningen en de onveiligheid. Zuidoost is hard bezig om deze zaken op te pakken. Dat die aanpak succes heeft, blijkt onder andere uit de veiligheidsindex (Zuidoost wordt veiliger), de Bijlmermonitor (bewoners steeds tevredener met hun woonomgeving) en de berichtgeving in de media, die steeds vaker neutraal/positief is. Ook in deze Visie besteden we er aandacht aan om zo een nog aantrekkelijker woongebied te worden.

### *Begin van een kentering!*

Zowel forensen als 'Amsterdammers' zijn het er wel grotendeels over eens dat stadsdeel Zuidoost als woongebied er de laatste jaren op vooruit is gegaan (zie figuur 5.7). Onder de Amsterdammers komen de positieve reacties met name van degenen die Zuidoost zelf wel eens bezoeken. Bovendien zagen we al in paragraaf 5.2 dat er sprake is van verder toenemende instroom van bewoners.

Ook zijn forensen en Amsterdammers Zuidoost 'meerdimensionaal' gaan zien in de afgelopen 2 jaar. Het stadsdeel wordt nog steeds vooral als werkstad en bereikbare stad gezien, maar inmiddels ook meer als een uitgaansstad, een gastvrije stad en een woonstad.

De bewoners van Zuidoost zijn ook positiever geworden over hun stadsdeel. In paragraaf 3.3 zagen we een toegenomen waardering voor de woonomgeving en ook in dit hoofdstuk blijkt uit de cijfers blijkt dat meer mensen in Zuidoost blijven wonen. De Vernieuwing van de Bijlmermeer blijkt dus in dit opzicht succesvol te zijn.

Niet alleen de woonconsumenten, maar ook de professionals en deskundigen zijn positief over de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en zien de toekomst met vertrouwen tegemoet. Het stadsdeel, corporaties, makelaars en ontwikkelaars,

<sup>12</sup> 'Het imago van Zuidoost', een publicatie van O&S.

<sup>13</sup> Werkconferentie Woonvisie Zuidoost 2020, 29 mei 2008.

onderzoekers en andere betrokkenen zijn het allen er over eens dat er voor Zuidoost allerlei nieuwe kansen voor doen om het leefklimaat verder te verbeteren. Er lijkt in de hele breedte een nieuw elan te zijn dat we vol overgave moeten inzetten en benutten.

#### *Zwakke en sterke (woon)kwaliteiten*

Uit meerdere rapportages, de werkconferentie, de bewonersbijeenkomst (zie figuur 5.8) en interviews komen de volgende punten als sterke en zwakke punten van Zuidoost naar voren:

Sterke elementen	Zwakke elementen
Ruime, betaalbare woningen (goede prijs/kwaliteitsverhouding).	Imago
Veel groen	Afstand van het centrum <sup>14</sup>
Ruim opgezet / Parkeren	Onaantrekkelijke woonomgeving
Ligging / snel in buitengebied <sup>14</sup>	Onveiligheid/criminaliteit
Multicultureel, sfeer, levendigheid	Voorzieningenniveau (horeca, winkelaanbod, scholen, sport, etc.)
Veel werkgelegenheid	Samenstelling van de bevolking
Vernieuwende architectuur	Metrolijn (onveilig en verouderd)
Zuidoost ligt zeer centraal binnen het regionale vervoersnetwerk / Bereikbaar	Weinig tot geen functiemenging
Onderdeel van Amsterdam <sup>15</sup>	

#### *Imagobuilding*

Het is nu zaak te blijven investeren in 'reputatiemanagement' en 'citymarketing' om deze nieuwe trend te consolideren. Het behouden en aantrekken van midden en hogere inkomensgroepen en studenten kan daarbij ondersteunend werken.

Veranderingen in het imago vragen om lange adem. Je kunt dat niet in één jaar

<sup>14</sup> Opvallend is dat bewoners de ligging van Zuidoost als positief ervaren ("je bent snel buiten Amsterdam"), terwijl 'Amsterdammers' het als negatief ervaren ("Zuidoost ligt geïsoleerd van de stad").

<sup>15</sup> Het is de aanbeveling van het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer om dit ook te allen tijde zo te communiceren (Amsterdam Zuidoost in plaats van 'Zuidoost').

veranderen. Het imago van Zuidoost is ontstaan door een lange reeks van negatieve publiciteit die jaren heeft geduurd. Net zo lang als het geduurd heeft om dat imago te bouwen, net zoveel tijd heb je nodig om er een nieuw beeld tegenover te zetten. Met een toename van midden en hogere inkomensgroepen verander je al wel de sociale dynamiek van het stadsdeel. Van belang bij het werken aan een positiever imago is het verder onderkennen van de zwakke punten en het uitwerken van de sterke punten van het stadsdeel.

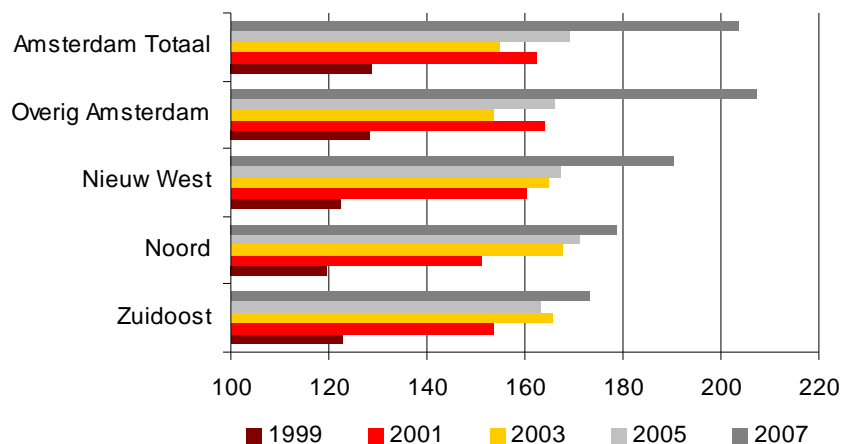
#### *City marketing*

Wat betreft het imago is de voornaamste vraag op welke manier de positieve punten van Zuidoost naar voren kunnen komen en welke citymarketing technieken hiervoor kunnen worden ingezet. Een kans is de in 2007 opgerichte stichting 'Zuidoost Partners'. In deze stichting werken private en publieke partners samen. Er worden fondsen geworven waarmee een marketingprogramma wordt ontwikkeld en van daaruit ook concrete producten en middelen op de markt worden gezet. Doelgroep van de stichting is de regio groot Amsterdam. Het accent ligt met name op promotie van de thema's: wonen, werken en recreëren. Onder de stichting hangen daarom werkgroepen die voor ieder thema nieuwe plannen ontwikkelen. Maar het stadsdeel heeft ook een eigen taak waar het gaat om imagoverbeterende activiteiten. Dit doet ze door in te zetten op onderstaande thema's :

- veiligheid
- leefbaarheid (schoon, heel en veilig)
- aantrekkelijke leefomgeving (groen, ruimte)
- evenementen
- kwalitatief goede nieuwbouw
- tevreden bewoners zijn je belangrijkste visitekaartje
- Marketing van verschillende woonmilieus (zie ook hoofdstuk 6)

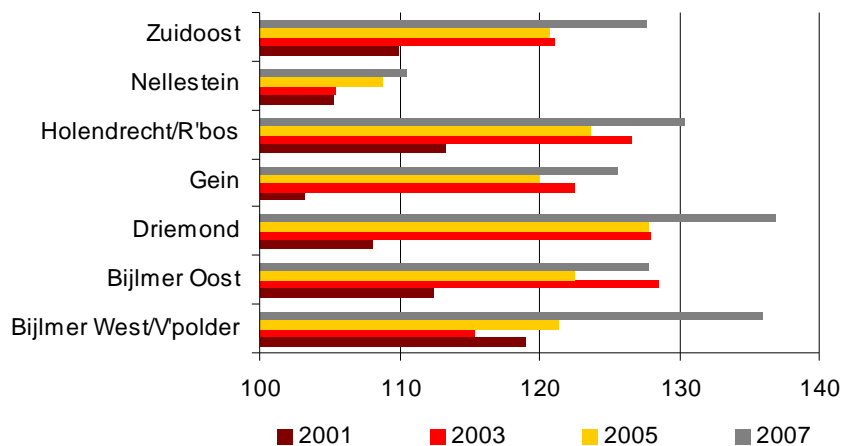
## Tabellen en figuren

**Figuur 5.1 Ontwikkeling m2-prijs bestaande bouw Amsterdam (1998=100)**



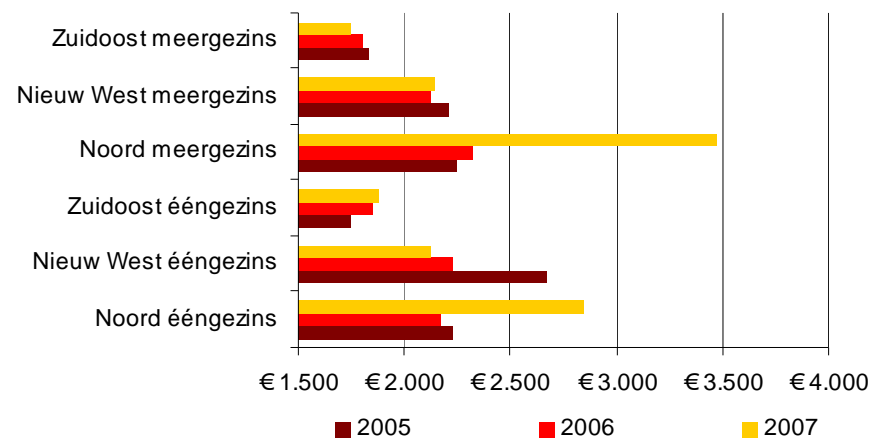
Bron: NVM, mediane prijzen

**Figuur 5.2 Ontwikkeling m2-prijs bestaande bouw Zuidoost (2000=100)**



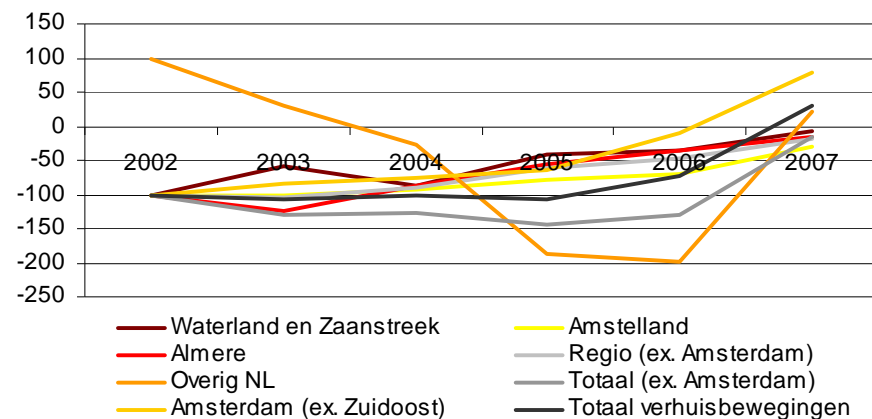
Bron: NVM, mediane prijzen

**Figuur 5.3 Ontwikkeling m2-prijs nieuwbouw Zuidoost, Noord & Nieuw West**



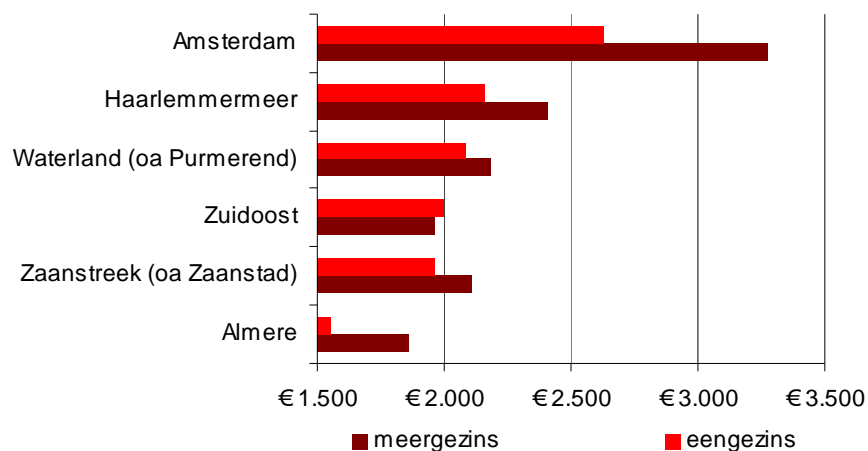
Bron: OGA Marktadvies, mediane prijzen

**Figuur 5.4 Ontwikkeling vertrek/vestigingsoverschot Zuidoost. (2002=100)**



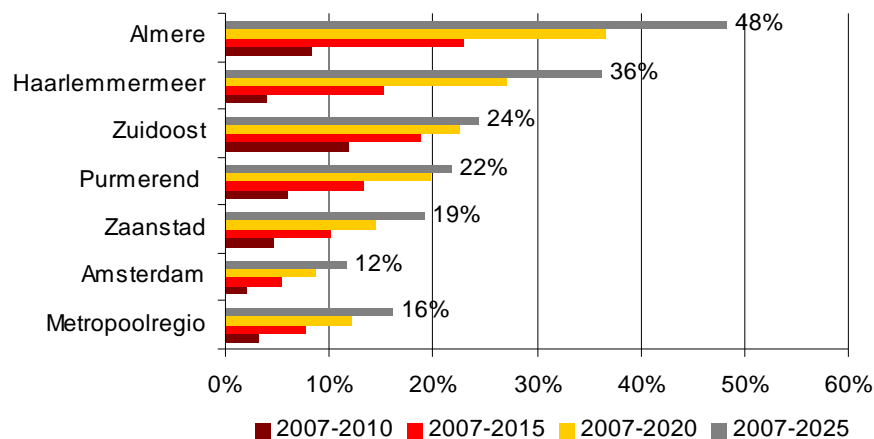
Bron: O+S, positieve waarde = vestigingsoverschot in Zuidoost

**Figuur 5.5 Mediane m2-prijen k.k. bestaande bouw in de Metropoolregio**



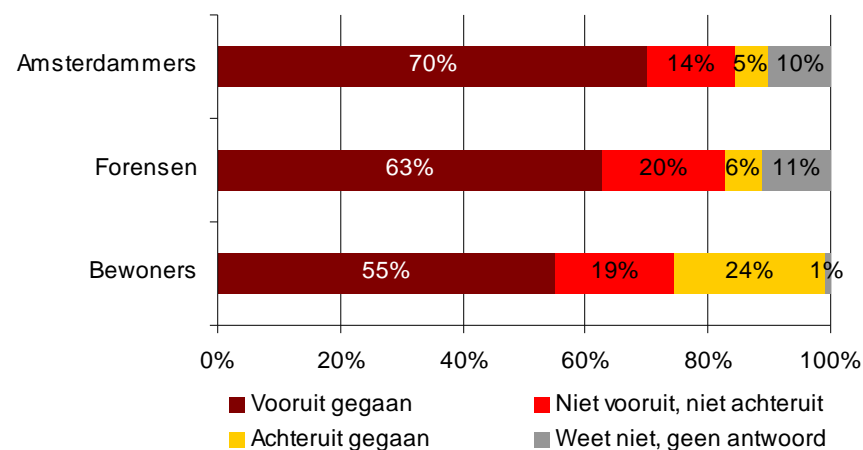
Bron: NVM/GW Bakker 2<sup>e</sup> kwartaal t/m 1<sup>e</sup> kwartaal 2008

**Figuur 5.6 Prognose relatieve toename woningvoorraad 2007 tot 2025**



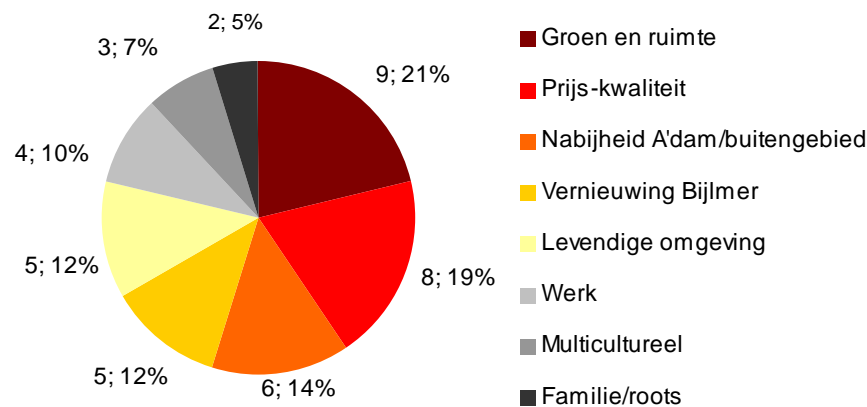
Bron: O+S 2007

**Figuur 5.7 Is Zuidoost als woongebied voor- of achteruit gegaan?**



Bron: O+S Imago van Zuidoost meting: 2008 (n=1013)

**Figuur 5.8 Kwaliteiten van Zuidoost volgens 'recente instromers'**



Bron: bewonersbijeenkomst 23 juni 2008. (n= 14)



## 6 Stadswijk én buitenwijk

In dit deel wordt de ontwikkelingsrichting aangegeven van het stadsdeel wat betreft stedelijke en suburbane woonmilieus. Daarnaast wordt gekeken naar (fysieke) barrières tussen de buurten in het stadsdeel en tussen Zuidoost en de rest van Amsterdam.

### 6.1 Duaal stadsdeel

Tijdens de werkconferentie en gevoerde discussies bleek dat er onduidelijkheid is over wat voor een woonmilieu Zuidoost is. Is Zuidoost een stadswijk (stedelijk) of een buitenwijk (suburbaan)? Ook in beleidsstukken van Zuidoost blijkt dat hier geen eenduidig beeld of visie over bestaat. Nu de Vernieuwing van de Bijlmer, de belangrijkste opgave van de afgelopen decennia, ver gevorderd is, is de Woonvisie het uitgelezen moment om te bepalen welke richting Zuidoost in de toekomst wil inslaan: meer 'stedelijk' of meer 'buitenwijks'?

#### *In een flat ken je bijna iedereen*

*"Ik vind een flat beter dan een eengezinswoning. In een flat is alles goed geregeld. Op de zevende verdieping zit je goed, want dan heb je mooi uitzicht als je naar buiten kijkt. Je ziet alles. Het is voor de mensen ook veel gezelliger. Als je in een huis woont, dan is alles apart. Maar in een flat ken je bijna iedereen. Want je ziet elkaar vaak, je komt elkaar tegen. Eigenlijk woon ik al in mijn ideale droomwoning.*

*De wijk moet vooral levendig zijn en mensen moeten meer met elkaar omgaan. Speelplaatsen zijn belangrijk, want dan heb je meer te doen op straat. Buiten kun je veel gezelligere dingen doen, dan wanneer je maar thuis zit. Je blijft zo meer in je eigen buurt. Er moeten veel sportvelden komen en zo. Door een basketbal- of voetbalveld komt iedereen bij elkaar. En dan komen ze met elkaar in contact en gaan ze met elkaar spelen. Mijn huidige woonwijk is zoals mijn droomwijk."*

Taxicentralemedewerker 29 jaar, woont samen in de Amsterdamse Poort.

#### *Huidige situatie*

De huidige fysieke structuur, de sociale samenstelling en het voorzieningenniveau geven aanleiding om binnen Zuidoost een eerste onderscheid te maken tussen gebieden met een stedelijk en een meer buitenwijks karakter.

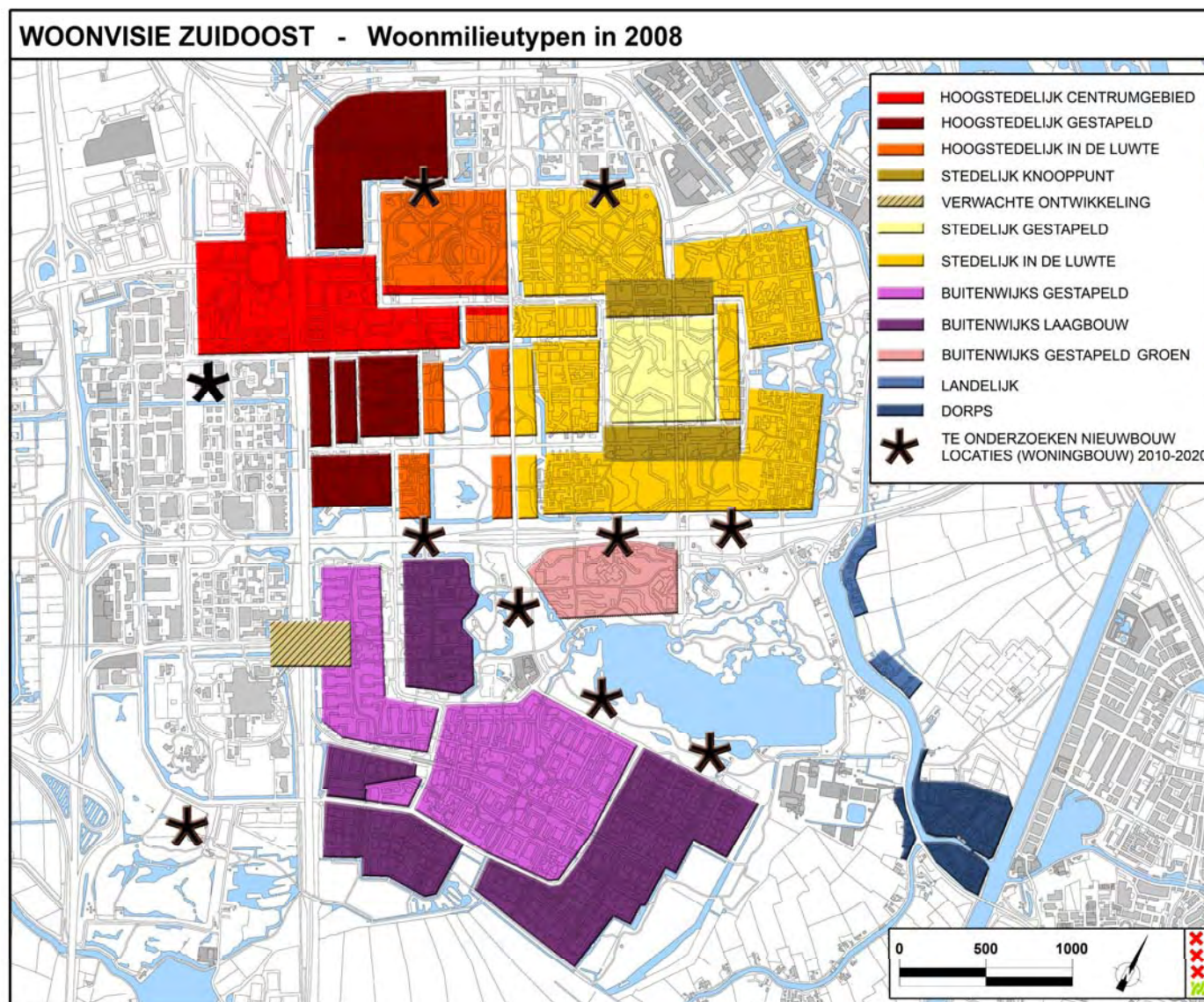
Het gebied met een meer stedelijke sfeer komt grofweg overeen met wat we de Bijlmermeer noemen en Venserpolder. Het gebied met een buitenwijkse sfeer valt ongeveer samen met het deel ten zuiden van de Gaasperdammerweg (Gein, Reigersbos, Holendrecht en Nellestein). Binnen deze grove tweedeling zijn weer onderscheidende woonmilieus aan te wijzen. Laagbouw kan daardoor prima samengaan met een stedelijk karakter, zoals appartementen complexen goed kunnen in gebieden met een buitenwijks karakter. Hieronder gaan we op de verschillende sferen verder in.

Het gebied met een 'stedelijke sfeer' doet fysiek al stedelijk aan: het kent relatief veel hoogbouw, is qua woonmilieus en architectuur sterk afwisselend. Hoewel aan de oostelijke randen veel laagbouw is en in het vernieuwingsgebied er steeds meer eengezinswoningen bijgebouwd worden, heeft het stedelijk gebied relatief veel appartementen.

Dit is in het gebied met een 'buitenwijks karakter' anders: er zijn relatief veel eengezinswoningen waardoor een groot aaneengeschaakt oppervlak in Gaasperdam uit laagbouw bestaat. In het midden van Gaasperdam, Holendrecht-West ligt de middelhoogbouw geclusterd. We treffen echter, uitgezonderd in het groene Nellestein, in deze wijken geen hoogbouw.

Ook als we naar de bevolkingssamenstelling kijken zien we in het stedelijk gebied veel meer alleenstaanden tegenover gezinnen met kinderen in het suburbane gebied. Uit onderzoeken blijkt tevens dat de leefstijlen in de twee onderscheiden gebieden verschillende accenten hebben. In het stedelijk gebied is meer straatleven, is er een variëteit aan leefstijlen en culturen en worden de nieuwe bewoners bestempeld als 'wereldburgers' die 'avontuurlijk ingesteld' zijn. Stedelijk georiënteerde groepen bewoners voelen zich thuis in (de nabijheid van) het centrumgebied en stedelijke knooppunten. In het buitenwijks gebied kiezen de bewoners die woonlocatie vooral vanwege de rust, de stabiliteit en de nabijheid van groen. De nabije woonomgeving is voorspelbaar (overzichtelijk, vertrouwd en autoluw) en de buurtbewoners zijn mensen met een vergelijkbaar inkomen en/of leefstijl.

Figuur 6.1 Woonmilieutypen in Zuidoost met een onderscheid tussen een stedelijk en buitenwijken Zuidoost



## Schema woonmilieu typen en gewenste ontwikkeling Zuidoost 2020

Hieronder is het onderscheid tussen stedelijk, buitenwijken en dorps/landelijk verder uitgewerkt. Ook de gewenste ontwikkelingsrichting staat hierin beschreven.<sup>1</sup>

Type woonmilieu	Onderscheid	Functie omschrijving	Huidige locaties	Gewenste ontwikkelingsrichting
<b>Stedelijk</b>	Hoogstedelijk centrumgebied	Stedelijk wonen in een omgeving met grootstedelijke voorzieningen en activiteiten, sterke functiemenging	Omgeving Arena Boulevard en Amsterdamse Poort (inclusief Anton de Komplein)	Ontwikkelen en versterken: meer woningen en (groot)stedelijke voorzieningen toevoegen
	Hoogstedelijk gestapeld	Gestapeld wonen (appartementen) nabij hoogstedelijk gebied, beperkte functiemenging	Venserpolder en andere locaties versnipperd door Bijlmer west	Behouden, voltooiën en veranderen/versterken en waar mogelijk verder ontwikkelen
	Hoogstedelijk in de luwte	Subrbaan wonen nabij hoogstedelijk gebied, nauwelijks functiemenging	Laagbouw buurten in Bijlmer West	Behouden, voltooiën en versterken en waar mogelijk verder ontwikkelen
	Stedelijke knooppunten	Stedelijk wonen met stadse voorzieningen en activiteiten, sterke functiemenging	De stedelijke knooppunten (Ganzenhoef, Kraaiennest, Bijlmerdreef en Karspeldreef) in Bijlmer Oost	Voltooiën en versterken: meer woningen en stedelijke voorzieningen toevoegen. Stationsgebied van Holendrecht-West komt ook in aanmerking tot ontwikkelen tot stedelijk knooppunt
	Stedelijk gestapeld	Gestapeld wonen (appartementen) nabij stedelijke knooppunten, beperkte functiemenging	Bijlmermuseum en andere locaties versnipperd door Bijlmer Oost	Behouden, voltooiën en veranderen/versterken en waar mogelijk verder ontwikkelen
	Stedelijk in de luwte	Subrbaan wonen nabij stedelijke knooppunten, nauwelijks functiemenging	Laagbouwbuurten in Bijlmer Oost	Behouden, voltooiën en versterken en waar mogelijk verder ontwikkelen
<b>Buitenwijken</b>	Buitenwijken laagbouw	Ruim wonen in suburbaan groen gebied met basisvoorzieningen, nauwelijks functiemenging	Zuidrand van Gaasperdam en Holendrecht Oost	Behouden en ontwikkelen via nieuwbouwlocaties in Gaasperdam
	Buitenwijken gestapeld	Gestapeld wonen (appartementen) in suburbaan gebied met basisvoorzieningen, nauwelijks functiemenging	Overige locaties ten zuiden van de Gaasperdammerweg (exclusief Nellestein)	Behouden en versterken
	Buitenwijken gestapeld-groen	Gestapeld wonen (appartementen) in suburbaan groen gebied met basisvoorzieningen, nauwelijks functiemenging	Nellestein	Op nieuwbouwlocaties in Gaasperdam komt ook ruimte voor 'buitenwijken gestapeld-groen'
<b>Dorps en landelijk</b>	Dorps	Dorps wonen, nauwelijks functiemenging	Dorp Driemond	Behouden en versterken: op kleine schaal extra woningen
	Landelijk	Landelijk wonen, nauwelijks functiemenging	Langs de Gaasp	Behouden en ontwikkelen: mogelijk het gebied rondom het AMC

<sup>1</sup> Voor een uitleg van de termen behouden, voltooiën, versterken, veranderen en ontwikkelen zie paragraaf 9.2.

Tot slot zien we dat het voorzieningenniveau in het stedelijk gebied omvangrijk en divers is en daarmee een centrumfunctie krijgt voor het hele stadsdeel en/of de regio. Er is één *hoogstedelijk centrumgebied* met de Arena boulevard, het Station Amsterdam Bijlmer Arena en de Amsterdamse Poort. Maar ook delen van de Bijlmerdreef lopend tot aan Ganzenpoort en de Karspeldreef nabij Kraaiennest ontwikkelen zich tot *stedelijke knooppunten*. Het gebied rondom het Anton de Komplein en het Bijlmerpark ontwikkelt zich tot het politiek en cultureel centrum voor de bewoners van Zuidoost. Ook het opheffen van functiescheiding (wonen, werken en verkeer gescheiden) zorgt voor een stedelijke dynamiek.

In het buitenwijken gebied is er nog wel sprake van functiescheiding en treffen we vooral de basisvoorzieningen (winkelcentra, speel- en speeltuinen, zorgvoorzieningen) aan. De voorzieningen zijn bedoeld voor de bewoners in de buurten zelf en trekt weinig mensen van elders. Een uitzondering hierop is de Gaasperplas, waar bewoners uit heel Zuidoost komen recreëren.

#### *Duidelijkheid voor nieuwe instroom*

Is Zuidoost stedelijk of buitenwijken? Wordt deze vraag niet vooral door potentiële instromers gesteld? Uit imago onderzoeken weten we dat mensen van buiten het stadsdeel bij Zuidoost vooral denken aan de Bijlmer hoogbouw, de Amsterdamse Poort, de Ikea en de Arena. Ook heeft men wel eens over de Vernieuwing gehoord.

Verschillende bewonersgroepen hebben vaak een voorkeur voor een bepaalde woonomgeving. Studenten, creatieven en stedelijke middengroepen hebben meestal een voorkeur voor een levendige woonomgeving met een gevarieerd voorzieningaanbod. Gezinnen met kinderen zijn vaker op zoek naar een rustige woonomgeving met speelruimte en recreatiemogelijkheden. Het is uit dit oogpunt van belang dat de potentiële instromers een beter beeld van Zuidoost hebben. We willen daarom meer duidelijkheid creëren door woningzoekenden erop te wijzen dat er een stedelijk Zuidoost is en een buitenwijken Zuidoost. In de naamgeving kan bijvoorbeeld herkenbaar worden gemaakt dat het onderscheid er is. De gemeente Almere doet dit ook met namen als Almere Stad en Almere Buiten. Een positief neveneffect is dat de specifieke groepen bewoners en aanbieders van voorzieningen die er door worden aangetrokken, op hun beurt weer het karakter van de gebieden versterken.

#### *Gevolgen voor beleid*

Buiten de helderheid naar nieuwe bewoners schept een sterkere positionering van een stedelijk en een buitenwijken gebied ook meer duidelijkheid voor beleid. Keuzes zijn makkelijker te maken.

Het onderscheid biedt kaders bij het vaststellen van woonmilieus op nieuwe woningbouwlocaties of bij eventuele transformaties in bestaande wijken. In de ontwerpen kan rekening worden gehouden met het karakter van het desbetreffende gebied. In het stedelijk gebied zal in het algemeen in hogere dichtheden gebouwd kunnen worden, is meer hoog- en middelhoogbouw mogelijk en is de openbare ruimte aangepast aan een meer stedelijk levenswijze. Dit wil overigens niet zeggen dat er geen ruimte is voor laagbouw. Integendeel, de afwisseling in hoog en laagbouw in het Vernieuwingsgebied is een ijzersterke combinatie. De laagbouw biedt immers de mogelijkheid voor '*stedelijkheid in de luwte*'.<sup>2</sup> Bewoners kunnen wel de nabijheid van een stedelijk leven ervaren zonder de bijbehorende overlast. Er moet voldoende aanbod zijn van koopwoningen in verschillende typen, zodat bewoners binnen het stedelijk gebied hun wooncarrière kunnen vervolgen. Een verbeterde sociaal-economische positie moet niet tot vertrek leiden. Ook zal er voldoende aanbod zijn voor de laagste inkomensgroepen en starters.

Daarnaast zal er in het stedelijke Zuidoost meer aandacht kunnen komen voor (geconcentreerde) functiemenging. Hiervoor worden de bestaande stedelijke knooppunten verder uitgebouwd. Het aanbod van voorzieningen zal zich (nog) meer gaan richten op voorzieningen die met stedelijkheid geassocieerd worden, zoals cafés en restaurants, een divers winkelaanbod en voorzieningen voor vermaak. Niet alleen komen er meer voorzieningen rond de stedelijke knooppunten, maar ook zal het aanbod van woningen toenemen. Nieuwe appartementencomplexen worden er gebouwd die verschillende groepen bewoners gaan bedienen als senioren en jonge stedelingen. Vooral het hoogstedelijke gebied schept veel mogelijkheden. Er komen steeds meer grootstedelijke voorzieningen (o.a. Getz), maar ook grootschalige onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen kunnen er hun plek krijgen. Het omzetten van kantoren in woningen voor studenten en expats, in werkruimtes voor creatieven en ondernemers en in hotels voor toeristen zal leiden tot een grotere stedelijke dynamiek. Hierdoor wordt het ook aantrekkelijker als woongebied. Hét voorbeeld van de nieuwe ingeslagen weg is de

---

<sup>2</sup> De term '*stedelijkheid in de luwte*' is afkomstig van Karsten e.a. (2006).

geplande bouw van een woontoren van 150 meter hoog aan de Arena Boulevard en bij het station Amsterdam Bijlmer Arena.

In het buitenwijken Zuidoost ligt verdichting binnen de bestaande voorraad niet voor de hand, zal laagbouw het meest voorkomen, is koop (en duurdere huur) gewenst en zal het gebied voornamelijk zijn monofunctie (wonen) behouden. Hiermee wordt in het buitenwijken Zuidoost (middel)hoogbouw overigens niet uitgesloten. De randen van Gaasperdam en de Gaasperplas bieden kansen om naast laagbouw ook enkele appartementencomplexen te bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan senioren uit Zuidoost die zelf behoefte hebben aan een rustige en groene woonomgeving, maar niet meer in de tuin willen of kunnen werken. Qua voorzieningenniveau zal in het buitenwijken gebied de aandacht voor voorzieningen gericht blijven die op het dagelijkse leven betrekking hebben zoals, supermarkten, bibliotheken, basis- en middelbaar onderwijs, sport en spel en kleinschalige zorgvoorzieningen. Ook kunnen de winkelcentra voorzien in enkele eetgelegenheden en wat horeca. Een uitzondering op het buitenwijkse in Gaasperdam zal het stationsgebied van Holendrecht-West zijn. Door rond dit drukke vervoersknooppunt te kiezen voor een functiemenging, zal na de geplande herontwikkeling het gebied het karakter krijgen van een stedelijk knooppunt.

#### *Driemond*

Omdat Driemond zowel historisch als geografisch los staat van de rest van Zuidoost heeft het haar dorpse karakter al die jaren kunnen behouden. Wij willen dit unieke karakter dan ook handhaven. Alleen zeer kleinschalige woningbouwprojecten zijn in en rondom het dorp wenselijk. Driemond staat dan ook los van bovenstaande onderscheid tussen stedelijk en buitenwijken.

#### *Amstel III /Zuidoostlob*

Het grootschalige kantorengedebied Amstel III krijgt minder aandacht in de Woonvisie vanwege de functies die nog buiten het wonen liggen en omdat de gemeente Amsterdam bestuurlijk verantwoordelijk is voor dit gebied. Het gebied behoort tot de Zuidoostlob. Bij een succesvolle ontwikkeling van de Arena Boulevardgebied en het stationsgebied van Holendrecht zal dit een stimulans zijn om in het gebied verder functiemenging door te voeren, door bijvoorbeeld het omzetten van kantoren.

Momenteel zijn er plannen voor een woontoren in het Arenagebied, het toevoegen van wonen aan het te herontwikkelen Atlas kantorencomplex en aan de AMC-zijde ter hoogte van station Holendrecht.

#### *AMC Gebied*

Het gebied rondom het AMC is voor specifieke groepen bewoners interessant. Niet alleen vanwege de nabijheid van het enorme zorgcomplex, maar ook vanwege het aanwezige groen (golfbaan) en de herontwikkeling van het stationsgebied Holendrecht. Bovendien ligt het geïsoleerd van andere woongebieden waardoor een afwijkend woonconcept aangeboden kan worden aan doelgroepen als AMC-personeel, senioren en rustzoekers.

#### ***Bij laag Kralenbeek zou ik wel willen wonen***

*“Ik woon bij de Gaasperplas en het is zo rustig daar. In de zomer is het heerlijk. Vergeleken met de drukte in de stad is het daar zo lekker rustig. En het is er wel gezellig. Ik ben in deze buurt opgegroeid, dus ken ik heel veel mensen en plaatsen.*

*Maar ik vind vooral die flats helemaal niets. Ik vind die woningen veel te klein en donker. Maar omdat ze al die flats nu aan het afbreken zijn, vind ik het wel de goede kant opgaan. Daar bij Groeneveen en Florijn is het leuk. Hiervoor, bij Laag-Kralenbeek zou ik wel willen wonen. Want die hoekwoningen zijn heel apart, veel ramen en heel licht. En je hebt er een grote tuin bij, die gaat helemaal rondom.*

*Vroeger was, toen die flats hier nog stonden, hier zo veel meer groen.. Plaats die nieuwbouw woningen die er nog moeten komen, die wil ik er nog wel bij. Maar daarna stoppen, echt.”*

Studente 19 jaar, woont bij haar ouders in Gaasperdam.

**Enkele sfeerbeelden van verschillende woonmilieutypen:**

**Hoogstedelijk** (*Bijlmerdreef, Zuidoost*)



**Buitenwijken laagbouw** (*Lelystad*)



**(Hoog)stedelijk in de luwte** (*FD-buurt, Zuidoost*)



**Buitenwijken gestapeld-groen** (*Slotervaart*)



## 6.2 Ruimtelijke samenhang, de relatie tot Amsterdam

Zuidoost neemt in de noordvleugel van de Randstad een zeer strategische positie in, heeft uitstekende aansluitingen op het spoor- en rijkswegennetwerk en is gelegen tussen Amsterdam, Utrecht, Schiphol en Almere.

Zuidoost is echter een soort satellietstad waardoor het een ingewikkelde relatie met de rest van Amsterdam heeft. Het ligt fysiek los van de rest van Amsterdam, de gemeentes Diemen en Ouder-Amstel liggen tussen Zuidoost en de Watergraafsmeer in. Zuidoost is hierdoor samen met Amsterdam Noord het meest op zichzelf staande stadsdeel. De metrolijnen en de Gooiseweg zijn aangelegd om toch een snelle uitwisseling van het personenverkeer te bewerkstelligen. Op het maaiveld zijn er fietsverbindingen met de stad. De metrostellen en de -stations zijn echter verouderd en worden met name in de avond als sociaal onveilig ervaren. Bovendien worden de rijtijden en frequentie als onvoldoende ervaren. Voor de fietsverbindingen geldt naast het sociale veiligheidsaspect, dat snelle routes naar de stad niet eenvoudig te vinden zijn en deze bovendien niet rechtlijnig zijn.

Er zijn echter volop mogelijkheden om de beschreven (gevoelsmatige) afstand tot de rest van Amsterdam te verkleinen en verbindingen te verbeteren. Hieronder staan voorbeelden waar de aandacht van het stadsdeel en/of de gemeente Amsterdam naar uit gaat:

- Zorg voor betere en sociaal veiligere verbindingen per fiets, metro en tram.
- Het ontwikkelen van de Zuidoostlob waardoor Zuidoost vastgroeit aan de rest van Amsterdam
- Het eventueel verlagen van de Gooiseweg en Daalwijkdreef. De dienst Ruimtelijke Ontwikkeling (DRO) van de gemeente Amsterdam zegt over het verlagen van Gooiseweg: *“Een verlaging zou in Zuidoost voor een meer ontspannen en vanzelfsprekend stedelijk weefsel zorgen. Er kan een mooie entree gemaakt worden bij de D- en E-buurt, de Bijlmerdreef wordt continu, de nieuwbouw langs het Bijlmerpark krijgt een tweede voorkant, de Gaasperplas wordt een nieuw oriëntatiepunt in de stad en ook Gaasperdam hoort er veel meer bij. Tevens –en minstens zo belangrijk- zal het aanleiding zijn voor transformaties in de Watergraafsmeer, Duivendrecht en Diemen”*. Eventueel

zou ook de Daalwijkdreef kunnen worden verlaagd, om de overgang met Diemen natuurlijker te maken.



## 7 Kwaliteit van de woning en de woonomgeving

In dit deel wordt de visie van het stadsdeel behandeld op hoe de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving verbeterd kan worden. De kwaliteit van woning en de woonomgeving is van groot belang bij het behouden en aantrekken van bewoners. Hierbij komen nieuwbouw en de bestaande voorraad aan bod.

### 7.1 Kwaliteit is duurzaamheid

Zuidoost kent een minder gespannen woningmarkt dan de andere stadsdelen in Amsterdam. Zuidoost is een kopersmarkt en heeft andere woonkwaliteiten dan de stadsdelen binnen de ringweg A10. Veel bewoners binnen de ring, ook met een hoger inkomen, nemen sneller genoegen met weinig woonoppervlak en een beperkte onderhoudsstaat van de woning. De nabijheid van het centrum en de stedelijke kwaliteiten van de locatie wegen zwaarder dan de kwaliteiten van de woning. Voor Zuidoost geldt dit niet. De kwaliteiten van de woning wegen in Zuidoost zwaar bij de keuze voor het stadsdeel. Dit vraagt dus om een hoge kwaliteit van woningen en woonomgeving. In IJburg (hoewel ook buiten de ring gelegen) zullen bijvoorbeeld architectonische experimenten en fouten in het ontwerp niet direct van grote invloed zijn op de afzet, voor Zuidoost is dit wel degelijk zo. Het stadsdeel wil in de toekomst dan ook blijven toezien op de kwaliteit van de bestaande voorraad en nieuwbouw.

Nieuwbouwwoningen in Zuidoost voldoen aan regels van de Amsterdamse Basiskwaliteit Woningbouw. Deze regels gaan over duurzaam bouwen en aanpasbaar bouwen. In paragraaf 7.3 en 7.7 wordt op deze thema's uitgebreid ingegaan.

De kwaliteit van de woningen die nu in het vernieuwingsgebied gerealiseerd worden richt zich op een aantal onderdelen:

- grondgebonden woningen realiseren
- overgang privé en openbaar gebied goed regelen
- goede buitenruimte bij woning realiseren
- openbare ruimte meeontwerpen

### *Vraaggericht bouwen*

Om de kwaliteit te waarborgen wil het stadsdeel vooral vraaggericht bouwen. Woningmarkt- en woonconsumentonderzoeken kunnen woonwensen in beeld brengen. Ook het betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van projecten kan een extra kwaliteitsimpuls opleveren. Vooraf kan bijvoorbeeld met aandachtsgroepen en/of makelaars en ontwikkelaars bepaald worden, hoe woonmilieus het best kunnen worden vormgegeven.

In de volgende paragrafen waar ingegaan wordt op particulier opdrachtgeverschap, wonen en milieu, homogene of heterogene buurten, jaren '70 en '80 wijken, woonservicewijken en voorzieningen, wordt duidelijk op welke wijze het stadsdeel verder wil en hoe de benodigde kwaliteit toegevoegd of verbeterd kan worden.

### 7.2 Particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap

#### *Meer keuzevrijheid op de woningmarkt*

Tegenwoordig wordt in nieuwbouwwijken steeds meer grond gereserveerd voor projecten waarbij de bewoners zelf opdrachtgever zijn van een nieuwbouwwoning. Men spreekt ook wel van particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap. De ontwikkeling past in een trend waarbij de consument steeds meer keuzevrijheid krijgt op de woningmarkt.

Er zijn grofweg drie verschillende vormen van opdrachtgeverschap door bewoners: particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap.

- **Particulier opdrachtgeverschap**

Een particulier koopt zelf een kavel en is zelf opdrachtgever van een architect voor het ontwerp en aan een aannemer voor de bouw. De particulier heeft de regie (binnen wettelijke kaders) en draagt al het risico.

- **Collectief particulier opdrachtgeverschap**

Een groep particulieren die gezamenlijk als opdrachtgever optreedt. Deze groep koopt een kavel en ontwikkelt een complex woningen in onderling overleg met behulp van een architect, procesbegeleider en aannemer. Veelal wordt daartoe

een vereniging of stichting opgericht, die als contractpartner naar de gemeente optreedt.

- Mede-opdrachtgeverschap

Projectontwikkelaars en woningcorporaties worden aangemoedigd om meer samen te werken met (toekomstige) bewoners. Dit kan verschillende verschijningsvormen hebben, het doel is een grotere zeggenschap voor bewoners door te laten werken in de reguliere bouw. Voorbeeld van een geslaagd project in Zuidoost is “Mi Akoma Di Color”.

### Particulier opdrachtgeverschap op Borneo eiland en IJburg (Amsterdam)



#### Voordelen van opdrachtgeverschap door bewoners

De keuze voor particulier of collectief particulier opdrachtgeverschap brengt verschillende voordelen voor de (toekomstige) bewoners en het stadsdeel met zich mee.

- *Versterken gebiedskwaliteit:* particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap kan verschillende typen woningen opleveren, onder verschillende architectuur, wat een positieve invloed kan hebben op de totale gebiedskwaliteit. Het biedt bijzondere aandachtsgroepen de mogelijkheid om hun individuele eisen tot uiting te brengen, zoals woonvormen voor gehandicapten en ouderen.
- *Keuzevrijheid en zeggenschap;* de bewoner krijgt meer keuzevrijheid en zeggenschap. Uit het oogpunt van participatie een groot voordeel.
- *Vergroten van (duurzame) betrokkenheid en verantwoordelijkheid;* de intensieve bemoeienis met de bouw van de eigen woning, maakt de woning een eigen product: dit versterkt de verantwoordelijkheid. Daarnaast ontstaan

er kansen voor structureel overleg over de toekomst van de wijk. Collectief particulier opdrachtgeverschap vergroot bovendien de saamhorigheid, dat een impuls kan geven aan een grotere verantwoordelijkheid voor de directe woon- en leefomgeving.

- *Voorbeeldfunctie:* dergelijke projecten kunnen een voorbeeldfunctie in de wijk vervullen. Het kan een stimulans zijn voor de ontwikkeling van de omgeving: ze tonen aan dat zelf initiatief en verantwoordelijkheid nemen mogelijk is.
- *Imago:* door vrije kavels aan te bieden aan bewoners geeft het stadsdeel aan vertrouwen te hebben in de toekomst. Bovendien trek je er nieuwe groepen bewoners mee, wat een positieve uitstraling heeft.

#### Welke aandachtsgroepen?

Aandachtsgroepen die belangstelling tonen voor zelfstandig dan wel collectief particulier opdrachtgeverschap zijn over het algemeen vrij verschillend.

- Belangstellenden voor particulier opdrachtgeverschap hebben gemiddeld genomen een hoger inkomen en zijn al wat verder in hun wooncarrière. Ze hebben vaak een gezin en vallen in de leeftijdscategorie 35-45 jaar.
- Bij veel projecten voor collectief particulier opdrachtgeverschap ligt de nadruk op onderlinge zorg of sociale of ecologische duurzaamheid.

#### Particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap in Zuidoost

In het verleden zijn in Zuidoost - in de wijken Huntum en Grunder - op beperkte schaal vormen van particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Recent is het project Mi Akoma di Color opgeleverd. Momenteel zijn particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap in enkele plannen binnen Zuidoost opgenomen: in het SPvE van het Bijlmerpark zijn “vrije kavels” opgenomen en in Venserpolder en het vernieuwingsgebied zijn een aantal locaties waar particulier en/ of collectief particulier opdrachtgeverschap kan worden toegepast. De kavels zouden over een jaar of drie op de markt kunnen komen. Ook zijn een aantal locaties zoals Centraal Park Gaasperdam, Zuidoever Gaasperplas en de AMC locatie geschikt voor deze vorm van gebiedsontwikkeling. Zuidoost heeft de ambitie om het zelfstandig en collectief particulier opdrachtgeverschap in het stadsdeel verder uit te bouwen.

### *Maatregelen*

Het stadsdeel wil de komende periode het volgende doen:

- Het toepassen van particulier opdrachtgeverschap in het Bijlmerpark
- Op verschillende locaties in het stadsdeel verschillende vormen van particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap toepassen.

## **7.3 Wonen en milieu**

### *Milieuvriendelijke wijk in Zuidoost*

Het stadsdeel heeft de ambitie om een Eco- of CO2-arme wijk in Zuidoost te realiseren<sup>1</sup>, omdat het goed is voor het milieu en voorziet in een behoefte. Tweederde van de mensen die geïnterviewd zijn voor de woningbouwstudie in Zuidoost, geeft aan in een milieuvriendelijke wijk te willen wonen als die er zou zijn in Zuidoost.

Met opzet wordt niet voorgeschreven wat een milieuvriendelijke wijk is. Omdat kansen en mogelijkheden afhankelijk zijn van de locatie, de behoefte en voortschrijdende techniek.

Een CO2-arme wijk richt zich vooral op het energieverbruik. Dit kan bijvoorbeeld omlaag door extra isolatie, de inzet van duurzame energiebronnen (zonnepanelen, windmolens) of door een zeer energiezuinig ontwerp van de woning.

Bij een Ecowijk krijgen naast energieverbruik ook andere milieuaspecten aandacht zoals: autoluwe straten, milieuvriendelijk materiaalgebruik, afkoppelen regenwater van riolering en het vasthouden van water in de wijk (vijvers/rietvelden).

### *Energie besparen in de nieuwbouw*

Op 26 augustus 2008 heeft het DB van Zuidoost een notitie vastgesteld getiteld "Checklist: Energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw in Zuidoost". De checklist bevat acht punten die aan de orde moeten komen bij het ontwikkelen van nieuwbouw. In een aparte energieparagraaf moet worden aangegeven hoe deze aandachtspunten zijn getoetst en welke er daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd.

---

<sup>1</sup> Milieuvisie en -beleidsplan: Investeren in Milieukansen 2007-2010 (actie 19), stadsdeel Zuidoost, juni 2007.

### **Ecowijk Westerpark, GWL terrein (Amsterdam)**



In de checklist staan voor woningbouw o.a. de volgende punten:

- Sluit aan op stadsverwarming indien een stadsverwarmingsleiding ligt binnen 40 meter vanaf het gebouw. Op 23 januari 2008 heeft de Gemeenteraad van Amsterdam deze wijziging in de Bouwverordening Amsterdam 2003 vastgesteld;
- Onderzoek bij verkavelingsplannen voor woningbouw de mogelijkheden voor het gebruik maken van passieve zonne-energie;
- Toets in alle fasen van het ontwerp van het gebouw of oververhitting van het gebouw wordt voorkomen d.m.v. temperatuuroverschrijdings-berekeningen;
- Bereid de te bouwen woningen voor op de toepassing van actieve zonne-energie (aansluitpunt op daken en/of op leidingen);
- Laat de marktpartij d.m.v. een opleveringsrapport van de installateur aantonen dat de ventilatievoorziening naar behoren functioneert en dat er een goede handleiding wordt verstrekt aan de bewoners (gezond binnenmilieu).

### *Energie besparen in de bestaande bouw*

De gemeente Amsterdam heeft de ambitie om de (energetische) kwaliteit van de bestaande bouw fors te verbeteren. Isoleren levert meer wooncomfort op, het woonplezier wordt vergroot en de bewoner bespaart geld door lagere energielasten.

Daar waar mogelijk zal het stadsdeel woningcorporaties in Zuidoost stimuleren om mee te doen met dit project of om initiatief te tonen om de energielasten van woningen in de bestaande voorraad voor de huurders zo laag mogelijk te houden

### *Warmte-koudevisie Zuidoost*

Begin 2009 zal het DB van het stadsdeel een Warmte-koudevisie, met uitzondering van Amstel III/Arenagebied, voorgelegd krijgen. Deze visie is wenselijk omdat in de Bouwverordening staat opgenomen dat aansluiting op stadsverwarming verplicht is indien deze binnen 40 meter van een nieuw te bouwen gebouw ligt. Echter niet overal is de aansluiting op stadsverwarming goed voor het milieu of is de aansluiting voor de energieleverancier rendabel. Met deze visie wordt het mogelijk om in dat soort gevallen af te zien van aansluiting op stadsverwarming en gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheid uit de Bouwverordening.

Het resultaat van de visie bestaat uit enkele kaarten waarin de kansen voor stadsverwarming, (stads)koude en duurzame energie worden aangegeven. Koeling van gebouwen (ook van woningen!) zal steeds gebruikelijker worden. Een vooraf goed doordacht ontwerp met koeling voorkomt dat mensen massaal airco's gaan aanschaffen als het in de zomer in de woning te warm wordt gevonden.

### *Maatregelen*

Het stadsdeel wil de volgende taken verrichten aangaande wonen en milieu:

- ontwikkelen van milieuwijken in Zuidoost
- energie besparen in de nieuwbouw en in de bestaande bouw
- uitvoering geven aan de warmte-koude visie

## **7.4 Homogene of heterogene buurten?**

### *Waarom mengen van bevolkingsgroepen?*

In de Nederlandse steden worden al decennia lang discussies gevoerd over het nut van het mengen van verschillende bevolkingsgroepen aan de hand van inkomen, levensfase, culturele achtergrond en, breder, leefstijl. De argumenten voor mengen zijn divers:

- Voordelen op verschillende schaalniveaus (levert een aantrekkelijker wooncomplex, een leefbaardere wijk of zelfs een betere samenleving op).
- Uit het principe van rechtvaardigheid en solidariteit (lasten en lusten gelijk verdelen).
- Bevordert de (culturele-)integratie van verschillende bevolkingsgroepen
- Angst voor 'gettovorming' (verdunnen van de 'problemen' en voorkomen van stigmatisering).

- Sociale stijgers voor een wijk behouden (naast eerder genoemde voordelen zouden zij ook als rolmodel kunnen fungeren).

### **Differentiatie (of heterogeniteit)**

Onder differentiatie (of heterogeniteit) verstaan we het verschijnsel dat huishoudens van verschillende bevolkingsgroepen met verschillende kenmerken in hetzelfde gebied (blok, buurt, wijk, stadsdeel) wonen. Daar tegen over staat homogeniteit: een gebied dat (overwegend) wordt bewoond door huishoudens uit één en dezelfde categorie.

Critici wijzen er echter op dat mengen geen panacee is voor allerlei sociaal maatschappelijke vraagstukken:

- Het mengen van kansarmen en hogere inkomensgroepen betekent niet dat de kansarmen daardoor opeens meer kans maken op (beter) werk of een hoger inkomen. Het investeren in mensen via empowerment trajecten of beter onderwijs lijken wat dat betreft onmisbaar om bewoners kansen te bieden.
- Het mengen van verschillende bevolkingsgroepen met een verschillende culturele achtergrond leidt niet zomaar tot meer interactie tussen deze groepen. Dikwijls blijven de verschillende bevolkingsgroepen gesegregeerd naast elkaar leven, ook al wonen ze in elkaars directe nabijheid. Van beide zijden blijkt maar weinig behoefte te bestaan om deze contacten te bevorderen. Bovendien is het mengen op basis van culturele verschillen veel moeilijker dan op basis van sociaaleconomische verschillen.

Uit de bovengenoemde analyse leiden wij af dat het mengen van bevolkingsgroepen op basis van inkomen, een waardevol instrument kan zijn om kwetsbare wijken vitaal te houden. Door het aanpassen van de woningvoorraad kan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van een wijk worden bevorderd. Het kan leiden tot meer draagvlak van het voorzieningenniveau, een aantrekkelijk aanzicht van de wijk, verdunning van problemen, een grotere betrokkenheid bij de woonomgeving (o.a. beschermen van waardebezit) en een verbeterd imago. Bovendien wordt er door een divers woningaanbod sociale stijgers de kans geboden, om binnen een buurt te verhuizen. Echter moeten er geen wonderen verwacht worden op het vlak van maatschappelijke problemen die een

multidisciplinaire aanpak vereisen. Ruimtelijke ingrepen vormen daarin een hulpstuk, niet dé oplossing.

#### *Kansen in de Bijlmermeer*

Sinds de Vernieuwing is ingezet stromen in de Bijlmermeer meer nieuwe groepen bewoners in. Niet alleen hogere inkomensgroepen, maar ook bewoners met een typische leefstijl als studenten. De bewoners zijn ook steeds positiever over de woonomgeving. Zuidoost wil in dit stedelijk Zuidoost (zie ook hoofdstuk 6) daarom deze menging doorzetten. Voor lage, midden en hoge inkomensgroepen, starters, studenten en expats en andere groepen die in of nabij een stedelijke omgeving willen wonen, wil Zuidoost in het stedelijk gebied voldoende aanbod behouden of creëren. Wel heeft het stadsdeel de wens de menging niet door te voeren tot het kleinste schaalniveau (woongalerij/-portiek/-complex/-blok). De voorkeur is om groepen bewoners met een zelfde inkomensniveau, levensfase en/of leefstijl de kans bieden om te clusteren. Dit kan op complexniveau, maar ook op (sub)buurtniveau. Dit voorkomt niet alleen onbehagen tussen bewoners met tegengestelde belangen en levenswijzen, maar maakt ook dat de woonomgeving aantrekkelijker is voor de gewenste groepen bewoners.

#### *Kansen in Gaasperdam*

In het buitenwijkse Gaasperdam is weinig sprake van differentiatie binnen buurten. In een kwetsbare wijk als Holendrecht-West zal een gevarieerder woningaanbod een impuls voor de wijk zijn. Dit kan door het geconcentreerd verkopen van huurwoningen verspreid over de buurt. Daarnaast biedt de herontwikkeling van het stationsgebied en het winkelcentrum de kans om koop en (middel)dure appartementen en eengezinswoningen aan de voorraad toe te voegen.

Het eenzijdige woningaanbod van eengezinswoningen in de buurten aan de randen van Gaasperdam ervaren de bewoners als een kwaliteit. De bewoners genieten van het suburbane en groene karakter van de wijken en er bestaat weinig behoefte aan aanpassingen in de voorraad.

De parken en groene gebieden die in Gaasperdam als mogelijke nieuwbouwlocatie worden aangewezen bieden de kans om naast ruimere en duurdere woningen ook bijzondere of afwijkende woonmilieus te ontwikkelen. Ze geven de kans om die bewoners te behouden die hun woonwensen niet in het huidige woningaanbod van Zuidoost kunnen verzilveren.

#### **Niet voldoende luxere woningen**

*“Ik heb een beetje het idee dat Zuidoost last heeft van een slecht imago, wat ik zelf overigens geheel onterecht vind. Maar wanneer je alleen maar blijft bouwen voor een bepaalde doelgroep, dus alleen maar voor de sociale huur, en eenheden voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen... het is heel goed hoor, het moet er zijn. Maar wel gemêleerd. Als je niet ook duurdere woningen bouwt, dan krijg je een eenzijdige wijk en dan ga je het vooroordeel wat er bestaat ook bevestigen. Nu zijn er niet voldoende luxere woningen gebouwd van meer dan twee ton. Daar bij het Bijlmerpark bijvoorbeeld. Ik hoorde dat ze daar huizen gaan bouwen. Ik kan me goed voorstellen dat je daar dan woningen van vier à vijf ton moet gaan neerzetten.*

*In deze wijk ben ik heel tevreden. Ze hebben het station heel mooi gemaakt en ze zijn bezig met het winkelcentrum. Alleen het aanbod van winkels is nog iets te beperkt. Ruimte en groen is belangrijk. Ik hoef niet zo zeer een tuin van mezelf: ik ben ook tevreden als er bijvoorbeeld een park voor mijn deur is. Het hoeft niet van mij te zijn. Ik zie één gevaar en dat is dichter gaan bouwen dan nodig is. Ga niet te dicht bebouwen, zodat je de ruimtelijkheid en het groen behoudt.”*

Leraar 37 jaar, woont met huisgenoten in Bijlmercentrum.

Daartoe behoren ook zij die behoefte hebben aan buurtbewoners met een vergelijkbaar inkomen, levensfase of leefstijl (zie ook hoofdstuk 4). Op dergelijke locaties kan naar beneden afgeweken worden van de standaard 30 procent norm in Amsterdam wat betreft sociale huurwoningen<sup>2</sup>.

#### *Emancipatie*

Een groot deel van de bestaande voorraad in Zuidoost is nog steeds bestemd voor mensen met een laag inkomen. Zuidoost is voor een deel van de lage inkomensgroepen een begin van een emancipatietraject. Zuidoost wil deze stijgers op de maatschappelijke ladder voor Zuidoost graag behouden, door hen voldoende wooncarrière mogelijkheden binnen het stadsdeel aan te bieden. Daarom is het ook wenselijk dat we op de grootschalige nieuwbouwlocaties woningen bouwen

<sup>2</sup> In Bouwen aan de Stad is overeengekomen dat bij nieuwbouwwoningen 30% in de sociale huur en 70% marktsector gerealiseerd wordt. Per project hoeft niet perse 30% gerealiseerd te worden, maar er worden op voorhand geen locaties uitgesloten van sociale woningbouw.

voor lagere inkomensgroepen (o.a. ouderen, starters), zodat ook zij de kans krijgen op een wooncarrière in een nieuwe woonomgeving. Ook daarom wil het stadsdeel dat binnen de bestaande buurten ook woonstappen gemaakt kunnen worden. Overigens niet alleen om de bewoners een carrièreperspectief binnen de buurt aan te bieden, maar ook om zittende bewoners mee te laten profiteren. In kwetsbare buurten zorgt meer variatie in woningaanbod dat het voorzieningenniveau niet verder wordt uitgehold en dat woningen waardevaster blijven. Om de carrièrestap mogelijk te maken wil Zuidoost nieuwbouw realiseren waar mogelijk en samen met haar partners huurwoningen verkopen.

### *Streven*

Het stadsdeel heeft het volgende streven:

- Differentiëren op inkomen en/of levensfase in stedelijk gebied door het differentiëren op woningtype en prijsklasse
- Via het differentiëren op woningtype en prijsklasse, het mengen van bewoners op inkomen en/of levensfase in de kwetsbare buurten met een eenzijdige bevolkingsamenstelling en woningvoorraad;
- Niet differentiëren op een laag schaalniveau;
- Er zorg voor dragen dat in de wijken van Zuidoost er sprake is van diversiteit;
- Homogene subbuurten ontwikkelen voor hogere inkomensgroepen en/of huishoudens met een specifieke woonwens/leefstijl;
- Zuidoost blijft ook in de toekomst een emancipatiemachine, maar met uitzicht op voldoende wooncarrière mogelijkheden binnen het stadsdeel;
- Geconcentreerde verkoop van huurwoningen.

### **7.5 Jaren '70 en '80 wijken**

Was de hoogbouw in de oude Bijlmer nog volgens principes gebouwd die gangbaar waren in de jaren '50 en '60, de daarop volgende nieuwe wijken uit de jaren '70 en '80 waren daar een reactie op. Een aanzienlijk deel hiervan is volgens het 'woonerven' principe gebouwd. Het gaat om een structuur van open ruimten (erven en hofjes) en groengebieden (groene dooradering van de wijken) die de woonomgeving meer identiteit zouden moeten geven. Een nieuwe wijk waar mensen elkaar zouden kunnen ontmoeten, een kleinschalige wijk, met veel groen

en met veel ruimte voor 'de menselijke maat'.<sup>3</sup> Voorbeelden zijn Kantershof, Kelbergen, Holendrecht-Oost, maar ook de middelhoogbouw van Holendrecht-West past in deze filosofie. Bij de ontwikkeling van Gein en Reigersbos in de jaren tachtig, keert men weer, als reactie op het woonerven principe, terug naar de overzichtelijkere rechttere en strakkere plattegrond.

De jaren tachtig wijken Venserpolder en Nellestein vormen op boven geschetste ontwikkeling een uitzondering. De eerst genoemde wijk met grote bouwblokken, openbare binnenhoven en brede lanen refereert aan de Amsterdamse school uit de jaren '20 en '40. Nellestein is begin jaren tachtig gebouwd en bestaat uit bakstenen portiekhoogbouw in een parkachtige omgeving.

### *Landelijk een negatieve tendens*

Landelijk verschijnen er steeds meer berichten over de toenemende kwetsbaarheid van de woonefwijken (ook wel 'bloemkoolwijken' genoemd). Aan de kwaliteit van de woningen ligt het niet: de woningen kennen wat de bouw- en woontechnische aspecten betreft nauwelijks problemen. De problemen zijn eerder terug te voeren op de onoverzichtelijkheid en de onduidelijke openbare ruimte. Er is sprake van meer sociale (onveiligheid, vandalisme) en fysieke (lawaai, drukte) overlast in deze wijken. Ook neemt het aandeel lage inkomens in de wijken de laatste jaren gemiddeld iets toe en is er een verslechtering van het basisvoorzieningenniveau. Wat de leeftijdsopbouw betreft is te zien dat er sprake is van een aanzienlijke pre-vergrijzingsgolf.

Niet alleen de vergrijzing (meer gepensioneerden en vutters) in deze wijken wijst op een veranderend bewonersprofiel; ook de instroom van bepaalde beroepsgroepen. De tendens is dat er meer mensen uit beroepsgroepen waarbij weinig carrièregroei mogelijk is, zich in deze wijken vestigen. Volgens stadssocioloog Reijndorp bevindt zich in deze wijken dan ook de onderkant van de kopersmarkt.<sup>4</sup> Weinig loopbaanperspectieven houden automatisch ook een minder wooncarrièreperspectief in. Dit vormt een potentieel probleem voor de doorstroming op de woningmarkt.

Bovenstaande kenmerken scoren echter nog steeds beduidend beter dan in de herstructureringswijken. Dit is mede te zien aan de toename van de verkoop van

<sup>3</sup> 'Bloemkoolwijken: Woningvoorraad en bevolkingsdynamiek in laat-naoorlogse woonwijken' (2006).

<sup>4</sup> De Vitale Stad, mei 2006.

huurwoningen in de woonerfwijken. Deze wijken worden dan ook niet als typische probleemwijken gezien. Echter: wanneer de wijken vergeleken worden met andere suburbane wijken is te zien dat deze wijken benedengemiddeld scoren (meer vandalisme, onveiliger, minder hoge inkomens e.d.).

### **Jaren '70 en '80 wijken in Zuidoost (respectievelijk Holendrecht West, Holendrecht Oost, Kantershof en Gein 1)**



#### *De betekenis voor Zuidoost*

Voor Zuidoost is het zaak om te zorgen dat haar woonerfwijken vitaal blijven. Bij een meer ontspannen woningmarkt zijn dit de wijken die als eerste onder druk komen te staan. Eigenaarbewoners zullen merken dat hun woning niet of nauwelijks in waarde stijgt. Een volgende stap maken in hun wooncarrière wordt dan niet eenvoudig.

Uit gesprekken met deskundigen komen signalen dat steeds meer lagere inkomensgroepen deze jaren '70 en '80 wijken instromen, met name de wijken met

middelhoogbouw (Holendrecht-West is hét voorbeeld). Ook zijn er tekenen zichtbaar van verrommeling door een wirwar aan schuttingen en heggen en een niet helder afgebakende openbare ruimte. Maar ook de concurrentie van de toenemende nieuwbouw in Zuidoost zal zich kunnen laten gelden. Nieuwe woningen vanaf de jaren '90 zijn populairder dan woningen uit de periode '70-'80. Wie binnen of naar Zuidoost wil verhuizen doet dit bij voorkeur naar een nieuwbouwwoning.

#### *Oplossingen*

De woningen uit de jaren '70 en '80 zijn doorgaans technisch van prima kwaliteit waardoor er in het algemeen geen grote algemene renovatie nodig is. Met kleine investeringen kunnen woningen verder aangepast worden aan de eisen van deze tijd. Het aanzicht van de wijken kan met goedkope en effectieve aanpassingen worden verbeterd. De opzet van de wijken leent zich hier goed voor. De voorkant en achterkant van de huizen in deze wijken zijn vaak semiopenbaar: iedereen kan overal bij. Door delen af te sluiten kan er voor gezorgd worden dat alleen bewoners toegang hebben en worden voetgangers- en fietsersstromen verlegd. Een helder onderscheid tussen openbare en private ruimtes maakt ook duidelijk waar verantwoordelijkheden liggen. In Holendrecht West is de eenzijdigheid in het woningaanbod wel een reden om gevarieerder aanbod toe te voegen.

Naast de aanpak van fysieke aard wil het stadsdeel ook dat sociale ingrepen in de wijken plaatsvinden. Het stadsdeel wil samen met de partners, bewoners aanspreken die hun woning en/of woonomgeving verwaarlozen of voor overlast zorgen. Het voorkomen van illegale verhuur van woningen of oneigenlijk gebruik van woningen behoort daar ook toe. Daarnaast wil het stadsdeel specifiek probleemgezinnen in deze buurten ondersteunen en wil het onderzoeken waar extra wijkvoorzieningen nodig zijn. Ook de corporaties hebben in gesprekken met het stadsdeel aangegeven dat ze meer willen investeren in leefbaarheid en de bewoners van deze wijken. Overigens geldt de sociale aanpak niet alleen voor de bewoners in genoemde wijken, maar door heel Zuidoost (zie ook kader: programma wijkaanpak).

### Programma wijkaanpak

De EGK-buurt (Bijlmer Oost) is door de minister van Wonen, Wijken en Integratie als één van de veertig wijken bestempeld, waar de kwaliteit van leven en de leefomgeving achterblijft bij andere wijken in het land.

Stadsdeel en corporaties zijn al flink wat jaren in gezamenlijkheid bezig om hierin verandering te brengen. In de fysieke omgeving zijn daarvan al de zeer omvangrijke resultaten te zien. Het is zaak nu door te pakken en ook te zorgen voor een vermindering van de sociale problematiek in de wijk. Het gaat er om mensen te helpen die kampen met een zwakke maatschappelijke positie en een veelvoud aan problemen. Daartoe wordt de bestaande aanpak geïntensiveerd. De wijkaanpak biedt voor de EGK-buurt een gouden kans om op een gestructureerde integrale wijze te gaan werken aan een krachtige wijk. De partners in de wijkaanpak zien het daarbij als een uitdaging om vitale coalities aan te gaan met burgers en organisaties zodat ieder op eigen wijze kan investeren in de kansen die de EGK-buurt en zijn bewoners biedt.

Deze ambitie geldt ook voor andere delen in Zuidoost waar veel mensen wonen met een zwakke maatschappelijke positie, zoals Holendrecht, de H-buurt en Venserpolder. Deze wijken staan niet op de lijst van de minister, maar behoeven extra aandacht van het stadsdeel en corporaties. Uiteindelijk is de scope van het hele programma 10 jaar.

bron: Maatschappelijke Ontwikkeling, stadsdeel Zuidoost

### Taken

Het stadsdeel ziet voor zich zelf de volgende taken bij deze type wijken:

- De jaren '70 en '80 wijken blijven monitoren. Niet alleen de fysieke kwaliteiten, maar ook de leefbaarheid;
- Het stimuleren van kleine ingrepen en investeringen ter verbetering van de woningen;
- Verrommeling tegengaan door het aanschrijven van bewoners;
- Herinrichten van de (semi) openbare ruimtes waar nodig;
- Eventueel creëren van mogelijkheden om meer kwaliteit in de woningvoorraad toe te voegen.
- Met partners blijven investeren in de bestaande woningvoorraad, woonomgeving, wijkvoorzieningen en leefbaarheid

## 7.6 Woonservicewijken

In Amsterdam zullen de komende jaren verschillende woonservicewijken gerealiseerd worden. De aanleiding voor het realiseren van woonservicewijken in Amsterdam is om bewoners die behoefte hebben aan zorg zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving zelfstandig te laten wonen. Vooral de woningen in de bestaande (vooroorlogse) woningvoorraad zijn nu nog onvoldoende toegankelijk of aanpasbaar.

Om deze ambitie waar te kunnen maken moeten de woonservicewijken een goede spreiding hebben over het stadsdeel en de individuele wijken voldoende aanbod aan zorg, zorgwoningen en voorzieningen hebben voor hun "eigen" inwoners. Anders moeten bewoners met een zorgvraag alsnog verhuizen naar een woonservicewijk buiten de buurt of het stadsdeel.

### Wat is een Woonservicewijk?

De woonservicewijk is een normale wijk met ongeveer 10.000 inwoners, waarin mensen met een zorgbehoefte zelfstandig kunnen wonen, omdat :

- er aangepaste of aanpasbare woningen zijn;
- er een zorgsteunpunt is, van waaruit zorg op afroep en 24-uurszorg kan worden geleverd;
- de openbare ruimte toegankelijk is, met weinig obstakels en sociaal veilig;
- er voldoende voorzieningen zijn, zoals een apotheek, vertier, winkels en openbaar vervoer.

Om voldoende aan te passen woningen te realiseren is in de "Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2006" neergelegd dat nieuwbouw op de begane grond of bereikbaar per lift en gelegen op één laag (een zogenaamde nultredenwoning) aanpasbaar gebouwd moet worden.

Met de Amsterdamse woningcorporaties is in "Bouwen aan de Stad 2006" overeengekomen dat zij tot en met 2010 1.500 goedkope huurwoningen in Amsterdam gaan bouwen voor ouderen en zorgbehoevenden. Op stedelijk niveau moeten nog afspraken worden gemaakt over de nadere uitwerking per stadsdeel. Grofweg gaat het om drie categorieën zorgwoningen: rolstoelgeschikt, geclusterd zelfstandig en geclusterd onzelfstandig (met 24-uurs toezicht). Binnen de

bestaande voorraad worden woningen bij groot onderhoud of woningverbetering door de corporaties toegankelijker en aanpasbaar gemaakt.

#### *Zorg in Zuidoost*

In vergelijking tot de vooroorlogse stadsdelen in Amsterdam heeft Zuidoost een bovengemiddeld aanbod van woningen voor bewoners met een zorgbehoefte. De relatief jonge woningvoorraad is eerder geschikt als zorgwoning en bij de aanleg van Zuidoost is al rekening gehouden met gespreide voorzieningen en openbaar vervoer. Daarnaast biedt de nieuwbouw kansen om de woningvoorraad en het voorzieningenaanbod beter op de zorgbehoefte af te stemmen.

Al zijn er in Zuidoost al veel bouwstenen voor een woonservicewijk aanwezig; er ligt bij het woningaanbod nog een kwalitatieve opgave. Het document "Aanzet voor een plan van aanpak voor de introductie van Woonservicewijken in Zuidoost"<sup>5</sup> geeft de volgende aandachtspunten mee:

- er zijn voor ouderen weinig extramurale woonruimten met 24-uurs toezicht.;
- veel van de ouderencomplexen zijn rolstoel toegankelijk, maar de woningen zijn niet rolstoel doorgankelijk;
- het aanbod aan rolstoelwoningen is vooral gericht op ouderen en bijvoorbeeld niet op gezinnen met een kind in een rolstoel;
- de ligging van de woningen ten opzichte van voorzieningen.

Om synergie tussen voorzieningen, geboden zorg, woningen en openbare ruimte te bewerkstelligen en zorgbehoevende inwoners zelfstandig in de eigen wijk te laten wonen wil Zuidoost goed gespreide woonservicewijken optuigen. Als aanknopingspunt zijn zeven kansrijke bestaande of uit te bouwen zorgsteunpunten aangemerkt waar een woonservicewijk omheen gerealiseerd zou kunnen worden.<sup>6</sup> Dit zijn de ouderencomplexen (De Garstkamp, De Koornhorst en De Drecht), de verzorgingshuizen met aanleunwoningen (De Venser, Henriette Roland Holst, Nellestein en Eben Haezer) en het verpleeghuis Gaasperdam. Nieuwe of verbouwde zorgwoningen worden bij voorkeur in de directe omgeving van een zorgsteunpunt gerealiseerd.

---

<sup>5</sup> Huisvesting en zorg voor ouderen en gehandicapten in Zuidoost, stadsdeel Zuidoost, september 2004.

<sup>6</sup> Implementatieplan Woonservicewijk Holendrecht, stadsdeel Zuidoost, februari 2008.

#### *Planning*

In 2008 is gestart met de realisatie van de eerste woonservicewijk in Holendrecht rondom het ouderencomplex de Drecht. Met een nieuw dienstencentrum als het kloppende hart van de wijk en allerlei initiatieven en voorzieningen die comfortabel en zorgeloos wonen in Holendrecht mogelijk maken.

In een plan van aanpak is vastgelegd hoe die betere voorzieningen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van de woonservicewijk in Holendrecht is nadrukkelijk geen afzonderlijk project; het plan sluit aan bij alle andere vernieuwingsoperaties in de wijk, zoals de stedenbouwkundige vernieuwingsplannen en de inzet van extra sociaal-maatschappelijke maatregelen. De opgedane kennis in Holendrecht zal ingezet worden om de overige woonservicewijken op te tuigen, zodat bewoners met een zorgvraag voortaan in hun eigen wijk kunnen blijven wonen.

## **7.7 Voorzieningen**

Er bestaat onder bewoners een grote behoefte aan kwalitatief betere voorzieningen. Om een aantrekkelijk stadsdeel te zijn voor al die diverse bewoners is het van belang de voorzieningen hierop aan te passen. Het gaat hierbij op het maatschappelijk vlak onder meer om onderwijsvoorzieningen (er is bijvoorbeeld geen gymnasium in Zuidoost!), culturele- en welzijnsvoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen en zorgvoorzieningen. Er zijn de afgelopen jaren nieuwe accommodaties voor voorzieningen bijgekomen en andere accommodaties zijn vernieuwd, maar het aanbod is nog niet in overeenstemming met de verwachte vraag. In het Accommodatieplan, dat begin 2009 verschenen is, is een visie op de maatschappelijke accommodaties neergelegd. Daarnaast zal in het sociaal structuurplan, gereed einde 2009, uitgebreid een visie op de maatschappelijke voorzieningen worden neergelegd.

Daarnaast zijn ook een beter winkelaanbod, aantrekkelijke horeca en bijvoorbeeld de bereikbaarheid voor bewoners belangrijk in hun keuze om voor een woning op een locatie te kiezen.

Zuidoost heeft een fijnmazige detailhandelsstructuur met zeven winkelcentra en vier markten. Daardoor vinden de bewoners in hun buurt minimaal een aanbod van dagelijkse boodschappen.

### **Levendige buurt**

*“(...) Elders bouwen, buiten Zuid Oost is leuk, maar ik ga hier niet weg! Die woningen bij Gaasperdam en dat gedeelte van de Bijlmer dat ze vernieuwd hebben, daar bij de K- of F-buurt, die woningen lijken erg op mijn droomwoning,*

*In Zuidoost is de sfeer en de mix heel waardevol. En dat is eigenlijk hetzelfde. De mix van meerdere culturen. Wat Zuidoost volgens mij te weinig heeft zijn terrasjes waar je lekker kan zitten. Wat je in de stad wel hebt, dat is hier niet. Ik bedoel dan vooral terrasjes voor overdag, denk ik. Het moet een levendige buurt zijn van een mix van culturen.”*

Onderneemster 40 jaar, woont met kind in Holendrecht.

In de detailhandelsnota (vastgesteld 18 december 2007) wordt de nadruk gelegd op het behouden en versterken van de huidige detailhandelsstructuur, waarbij inwoners van het stadsdeel een goed voorzieningenniveau wordt aangeboden.

Horecavoorzieningen worden vooral gemist. In de horecanota (vastgesteld 18 december 2007) is de ambitie geformuleerd om meer en kwalitatief meer hoogwaardige horecagelegenheden te ontwikkelen in het stadsdeel, zodat bewoners uit een ruimer aanbod kunnen kiezen.

Naast detailhandel en horeca is kleinschalige bedrijvigheid een onderwerp waar het stadsdeel zich de komende jaren voor wil inzetten om de kansen voor startende ondernemers te vergroten. In paragraaf 8.7 wordt hier nog verder op ingegaan.

In hoofdstuk zes, in het onderdeel over woonmilieus, is een duidelijke verbinding gemaakt tussen wonen en voorzieningen.

## Tabellen en figuren

Schema 7.1: Do's en don't's voor een nieuwbouwprogramma op het schaalniveau van blokken en complexen (bron A. Buys, artikel in Nul20, nr.28 (2006))

Wel doen	Niet doen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bied homogeniteit en identiteit waar dat kan. In de gemengde context van het Centrumgebied kan de status van een individueel pand zonder problemen afwijken van die van een ernaast of aan de overkant van de straat gelegen gebouw.</li> <li>• Sluit bij inbreiding of herstructurering qua programma en prijsniveau aan op de woonaspiraties van mensen in de directe omgeving (buurt, stadsdeel). Anders gezegd: faciliteer de wooncarrières van mensen uit de omgeving.</li> <li>• Respecteer en honoreer de behoefte aan privacy. Geef mensen zoveel mogelijk een eigen opgang. Beperk het aantal woningen per galerij/lift.</li> <li>• Werk met clustering en compartimentering. Geef prijsklassen en woningtypen daarin een eigen cluster. Geef clusters een kritische massa, zodat bewoners zich er mee kunnen identificeren. Geef ook niches (zoals groepswonen) een eigen cluster.</li> <li>• Laat prijsdifferentiatie logisch aansluiten op verschillen in liggingskwaliteiten op microniveau. Bij het mixen van prijsklassen is het goed koopmanschap om de grootste en duurste woningen op de mooiste plekjes te situeren en de goedkopere om de hoek.</li> <li>• Situeer grote gezinswoningen bij voorkeur op de begane grond en geef ze alle een eigen ontsluiting.</li> <li>• Beperk het aantal gemeenschappelijke ruimten. Geef collectieve ruimten een duidelijke bestemming en een groep gebruikers. Voorkom toegang door anderen (bewoners en buitenstaanders).</li> <li>• Geef duurder en goedkoper binnen hetzelfde gebouw een eigen entreehal en een eigen lift. Bij duurdere woningen hoort ook een zekere mate van exclusiviteit in letterlijke zin.</li> <li>• Zorg voor een goede geluidsisolatie. Geluidshinder is een van de grootste veroorzakers van conflicten tussen burens. Bezuinig hier niet op (en ook niet op vierkante meters), want het betaalt zichzelf terug.</li> <li>• Schep en handhaaf duidelijke leefregels, bijvoorbeeld ten aanzien van parkeren, liftgebruik en afvalverwerking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak er geen regenboogcoalitie van. Menging van van alles en nog wat door elkaar verhindert dat een complex identiteit krijgt.</li> <li>• Stop niet een paar grote goedkope woningen als een soort excuus in een complex met verder alleen kleinere appartementen en/of duurdere gezinshuizen. Daar voelt niemand zich wel bij.</li> <li>• Voorkom extreme verschillen in prijsniveau binnen een complex. De penthousebewoner en zijn werkster willen elkaar niet dagelijks tegenkomen in de portiek.</li> <li>• Wijk qua prijsniveau aan de bovenkant niet te radicaal af van de omgeving. Een bekende makelaarswijsheid is dat je gemakkelijker een slechte woning in een goede buurt verkoopt dan een goede woning in een slechte buurt.</li> <li>• Voorkom voorspelbare conflicten. Bepaalde combinaties is 'vragen om moeilijkheden'. Een notoir ongelukkige mix bijvoorbeeld vormen gezinnen met (drukke) kinderen en ouderen. Maak dus geen grote woningen boven kleine (andersom kan wel). Ga niet te veel differentiëren in kleine complexen. Er is geen zinnig argument te bedenken waarom een complex van 28 woningen een representatieve afspiegeling van de bevolking van Zuidoost zou moeten huisvesten.</li> </ul>



## 8 Overige groepen bewoners (en bezoekers)

Tot zover is in de Visie ruim aandacht besteed aan de groepen bewoners die in hoofdstuk vier worden genoemd. Dit neemt niet weg, dat het stadsdeel veel aandacht blijft besteden aan andere groepen bewoners (en bezoekers) binnen het stadsdeel waarvoor (beleids)ondersteuning nodig is. Hieronder behandelen we per paragraaf verschillende groepen bewoners en wat we er voor willen doen.

### ***Bouw woningen die geschikt zijn voor ouderen***

*"Ik vind dat je in elke buurt rekening moet houden met de verschillende generaties. Je ziet dat mensen ouder worden en moeilijker ter been raken. Als deze mensen echt in de problemen komen, dan moeten ze helemaal weg uit de buurt.*

*Zelf woon ik al ruim 25 jaar in Holendrecht-Oost en ik wil hier zeker blijven. Het is kleinschalig, groen, met genoeg parkeergelegenheid en openbaar vervoer. Er wonen nog veel mensen, die hier zijn gaan wonen ten tijde van de oplevering. Dat zegt ook iets over de buurt en de tevredenheid. Maar ik vind het jammer dat er niet meer gebouwd is voor de bewoners die nu een ander type woning zoeken.*

*Ik zou op den duur wel een woning willen die geschikt is voor 'ouderen', zoals een appartement met lift, gelijkvloers. Het hoeft niet meteen een bejaardentehuis of een aanleunwoning te zijn, maar wel bijvoorbeeld met brede deuren, dat soort zaken.*

*Ik heb nu vijf kamers, dat heb ik niet meer nodig, we zijn maar met z'n tweeën, dus drie kamers zou op zich genoeg zijn, dan zo'n tachtig à negentig m<sup>2</sup>, niet al te groot, maar het moet wel comfortabel zijn en met terras/balkon."*

Bankemployee 56 jaar, woont samen en heeft kinderen die het huis al uit zijn.

### **8.1 Ouderen en gehandicapten (zelfstandig zorgbehoevenden)**

Voor ouderen is er in Zuidoost voldoende kwantitatief aanbod aanwezig in de grote zorgcomplexen. Door de toekomstige vergrijzing, ontwikkelingen in de zorg en veranderde vraag (ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen) is er behoefte

aan aanpasbare woningen en aan kleinschaliger woonvormen specifiek voor ouderen.

Transformatie van de huidige voorraad is daarom van belang. In de nieuwbouw zullen ook zorgwoningen en aanpasbare woningen gebouwd moeten worden. In de nieuwbouw liggen goede mogelijkheden om vernieuwende zorgconcepten uit te werken gericht op luxe, comfort en gezelligheid. Er zijn op dit gebied al voorbeelden van groepswonen voor ouderen met een gezamenlijke culturele achtergrond. Daarnaast wordt de aandacht van de kwaliteitszorg meer verlegd naar het brengen van zorg in de wijken. De transformatie en nieuwbouw vindt plaats via het inrichten van woonservicezones (zie ook paragraaf 7.6).

Bij ouderen met een hoog inkomen is er vraag naar duurere huurappartementen. Op de nieuwbouwlocaties kan aandacht besteed worden aan levensloopbestendige woningen en luxe huurappartementen. Een deel van de ouderen heeft ook de wens om goedkoper en kleiner te gaan wonen. Zuidoost wil de doorstroom naar kleinere woningen blijven stimuleren, zodat de grotere woningen vrijkomen voor andere groepen bewoners. Dit gebeurt al door het labelen van kleine woningen voor ouderen. Zuidoost wil de doorstroom ook bevorderen via de regeling "Van Groot naar Beter"<sup>1</sup> van de Dienst Wonen. De regeling houdt in dat kleine huishoudens die een grote woning bewonen een verhuiskostenvergoeding en een voorrangverklaring krijgen aangeboden. Ook voor huishoudens met een gehandicapt gezinslid is er behoefte aan aangepaste eengezinswoningen, zoals rowo- en fokuswoningen. Dit zou op de nieuwbouwlocaties gerealiseerd kunnen worden. Over het aantal woningen moeten nog op stedelijk niveau afspraken gemaakt worden (zie ook paragraaf 7.6).<sup>2</sup>

Gezien de eerder geschetste ontwikkelingen van vergrijzing en een veranderende vraag, heeft het stadsdeel de intentie om de komende jaren voor ouderen een aparte visie te ontwikkelen op het wonen.

<sup>1</sup> Informatieblad "Van Groot naar Beter", dienst Wonen, 2007.

<sup>2</sup> De voorlopige afspraak is dat bij nieuwbouw 1 op de 400 woningen aangepast is.

## 8.2 Grote gezinnen met een laag inkomen

De huisvesting van grote gezinnen met een laag inkomen is een weerbarstig probleem in Amsterdam. Ondanks nieuwbouw en maatregelen via de woonruimteverdeling wonen nog steeds veel grote gezinnen in een te kleine woning.<sup>3</sup>

Daarom is met de “Amsterdamse” woningcorporaties afgesproken<sup>4</sup> dat zij in de periode 2007 tot en met 2010:

- 1.500 grote sociale huurwoningen bouwen (nieuwbouw en via samenvoegen) op locaties in Amsterdam die aan de behoeften van grote gezinnen tegemoet komen.
- 2.500 grote woningen in Amsterdam aanbieden met een huur onder de maximale huurtoeslaggrens (€ 631,73 op 1 juli 2008). In de beleidsovereenkomst Wonen is geregeld dat grote huishoudens getrapte voorrang krijgen bij de toewijzing van de grote woningen.

Daarnaast kent de dienst Wonen de regeling “Van Groot naar Beter” om het aanbod voor grote gezinnen worden vergroot. (zie ook paragraaf 8.1).

### Definitie groot gezin en grote woning

Onder een groot gezin wordt verstaan een huishouden met minimaal vijf personen, waaronder kinderen. Minimaal een twee-oudergezin met 3 kinderen of een eenoudergezin met 4 kinderen.

Een grote woning meet minimaal 80 m<sup>2</sup> in de bestaande bouw volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS) of 100 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GBO) in de nieuwbouw. De woningbouwcorporaties streven ernaar om 5 kamerwoningen aan te bieden of een woning die makkelijk om te bouwen is tot 5 kamers.

<sup>3</sup> nota “Ruimte voor grote gezinnen”, dienst Wonen, 2007.

<sup>4</sup> nota “Bouwen aan de stad”, dienst Wonen en AFWC, 2006.

### Zuidoost

Stadsdeel Zuidoost telt de meeste grote corporatie huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens binnen Amsterdam. Zuidoost heeft op 1 januari 2008 1.947 grote woningen die aan de criteria voldoen, dit is bijna een kwart van alle 8.462 grote woningen in Amsterdam.<sup>5</sup> Dit zegt echter nog niet dat er alleen grote gezinnen met een laag inkomen in die grote woningen wonen. Bij leegkomst worden deze woningen wel weer aangeboden met voorrang voor grote huishoudens.

Zuidoost is ook koploper van alle stadsdelen als het gaat om de door corporaties ter verhuur aangeboden grote woningen die binnen de definitie passen. Van alle 506 verhuurde grote woningen in 2007 in Amsterdam is 32% aangeboden in Zuidoost. Via de voorrangsregeling voor grote huishoudens hebben de grote gezinnen met een laag inkomen uit Amsterdam eerste keuze en een goede kans op passende huisvesting in Zuidoost. Ook in het Vernieuwingsgebied worden grote woningen teruggebouwd om grote gezinnen uit de hoogbouw die wordt vernieuwd, te kunnen herhuisvesten. Twintig procent van de sociale huurwoningen die in de Vernieuwing wordt teruggebouwd, valt onder ‘groot’.

### Geen extra aandacht

Vanwege het onevenredig aanbod en de bestaande stedelijke regeling ‘Van groot naar beter’ ziet het stadsdeel geen aanleiding om de huisvesting van grote gezinnen met een laag inkomen extra aandacht te geven boven andere groepen woningzoekenden. In vergelijking tot andere stadsdelen draagt Zuidoost met bijna een derde van alle aangeboden grote woningen in 2007 bovengemiddeld bij aan passende huisvesting voor Amsterdamse grote gezinnen met een laag inkomen. Bovendien meldt de beleidsovereenkomst Wonen een geografische discrepantie tussen vraag en aanbod, de vraag concentreert zich aan de westzijde van Amsterdam en het aanbod aan de noord- en zuidoostzijde. Het stadsdeel ziet daarom nu geen aanleiding om de huisvesting van grote gezinnen met een laag inkomen extra aandacht te geven boven andere groepen woningzoekenden. Ook de afspraken die in het kader van de Vernieuwing zijn gemaakt wil het stadsdeel herzien.

<sup>5</sup> Jaarboek 2008, AFWC, juli 2008.

### 8.3 Eenoudergezinnen met een laag inkomen

In Zuidoost wonen relatief veel eenoudergezinnen met een laag inkomen. Daarnaast blijkt dat in Zuidoost deze groep ook het meest verhuisgeneigd is. Schijnbaar zijn de woonomstandigheden van deze groep niet voldoende passend bij de huishoudenssituatie. Gezien ook het belang van een goede leefomgeving voor de kinderen van deze groep, wil Zuidoost in de toekomst verder onderzoeken wat de precieze achtergronden zijn van de verhuiscriteria en welke maatregelen eventueel gewenst zijn. Binnen de groep van eenoudergezinnen vormen tienermoeders een aparte groep. Er is een groeiende wachtlijst voor deze vorm van opvang. Het stadsdeel wil zich extra inzetten om het aanbod voor deze groep te vergroten.

### 8.4 Lagere inkomensgroepen breed

Lagere inkomensgroepen zijn in Zuidoost het meest verhuisgeneigd. Voor een groot gedeelte van deze groep geldt dat er behoefte is aan een wooncarrièreperspectief. Met de verkoop van huurwoningen zou dit deels bereikt kunnen worden. Daarnaast kan via nieuwbouw op beperkte schaal sociale woningbouw (appartementen en eengezinswoningen) worden gecreëerd om ook deze groep een kans te geven door te stromen naar een nieuwe woonomgeving. Sociaal beheer en investeren in de woning en woonomgeving blijft echter een belangrijk aandachtspunt voor deze groep. Daarnaast zal Zuidoost er naar streven een voldoende en gevarieerd aanbod te houden voor haar eigen bewoners.

### 8.5 Bewoners in de maatschappelijke opvang

De schatting is dat er in Amsterdam ongeveer 2.600 mensen dak- en thuisloos zijn. Daarnaast is er een risicogroep van ongeveer 1.200 mensen die kans lopen om dak- en thuisloos te worden. Preventie van huisuitzettingen en nieuwe woonvormen aan de onderkant van de woningmarkt kunnen dit wellicht voorkomen.

De Amsterdamse woningcorporaties leveren een bijdrage om dakloosheid te voorkomen door het aanbieden van bijzondere huisvesting zoals bijvoorbeeld

werkhotels, containerwoningen voor jongeren en “Skaeve Huse” in het geval van extreme overlast veroorzakers.

In Amsterdam leven ongeveer 500 personen op straat en in de opvang die met begeleiding zelfstandig zouden kunnen wonen. De inzet is om deze personen te laten doorstromen naar regulier wonen met begeleiding. Met de Amsterdamse woningcorporaties is afgesproken dat zij 150 woningen per jaar beschikbaar stellen voor begeleid wonen.

#### *Begeleid wonen in Zuidoost*

Stadsdeel Zuidoost telt op dit moment circa 281 adressen waar huisvesting met enige vorm van begeleiding wordt aangeboden aan ongeveer 799 bewoners. Op 81 adressen wordt 24-uur toezicht geleverd (er is altijd een toezichthouder aanwezig) en op 68 adressen zorg op afroep (zorg vanuit de directe omgeving, wanneer dit gewenst is). Op 80 adressen wordt gewoond in groepswooningen (kamers) de rest is zelfstandige woonruimte.

De groep bewoners die woont met begeleiding in Zuidoost is zeer divers en is maar voor een deel onder de groep voor maatschappelijke opvang te scharen. Gehandicapten of ouderen horen daar bijvoorbeeld niet bij. Vanwege de meevoudige problematiek wordt het lastig om de groepen van elkaar te scheiden en zijn dubbeltellingen onvermijdelijk. Bijvoorbeeld de opvang voor dakloze verslaafde vrouwen: dit zijn al drie verschillende groepen van aandacht. De cijfers in tabel 8.1 mogen om die reden niet bij elkaar opgeteld worden, maar geven hooguit een indicatie.

**Tabel 8.1 Maatschappelijke opvang in begeleid wonen projecten Zuidoost, januari 2008**

	mensen	adressen
<b>dak en thuisloos</b>	275	65
<b>verslaafd</b>	263	57
<b>psychiatrie</b>	254	52
<b>jongeren</b>	233	66
<b>vrouwen</b>	161	23

### *Voorwaarden*

Het stadsdeel heeft op dit moment al behoorlijk wat huisvesting voor bewoners in de maatschappelijke opvang.

Bij concentratie kunnen de groepen bewoners in de maatschappelijke opvang een aanslag plegen op de leefbaarheid in buurten. Zuidoost stelt daarom twee voorwaarden aan de huisvesting van dit type bewoners:

1. Het betreft huisvesting voor mensen uit stadsdeel Zuidoost.
2. De concentratie van bestaande maatschappelijke opvang is laag in de buurt van de beoogde opvangplek.

Elk verzoek voor een nieuw begeleid wonen project in het stadsdeel wordt daarom individueel en vanuit meerdere beleidsdisciplines beoordeeld.

## **8.6 Jongeren met een hulpvraag**

In het stedelijk woonbeleid zijn de “jongeren” tot aandachtsgroep uitgeroepen. Het Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting<sup>6</sup> omschrijft de aandachtsgroep als: jongeren die in Amsterdam geboren zijn met een leeftijd van 18 tot 26 jaar. De aandachtsgroep valt in twee subgroepen uiteen: jongeren die in staat zijn zelfstandig te wonen en jongeren met een zorg- of hulpverleningsvraag die begeleiding nodig hebben. Omdat we de eerste groep in deze woonvisie scharen onder de ‘starters op de woningmarkt’ richten we hier ons alleen op de jongeren met een hulpvraag.

### *50 woon-leer-werk woningen*

Het Uitvoeringsplan merkt op dat er voor deze groep jongeren in Zuidoost een tekort is aan wonen in combinatie met een werk of leertraject. Zuidoost is een opgave van 50 woon-leer-werk projecten toebedeeld. Bij de realisatie van de 50 woon-leer-werk woningen is de wooncomponent onderschikt aan de sociaal economische. Deze projecten vallen of staan bij een goede begeleiding door een welzijnsorganisatie, anders blijft slechts een reguliere jongerenwoning over. De realisatie van woon-leer-werk woningen is maatwerk waar meerdere beleidsterreinen bij betrokken zijn.

---

<sup>6</sup> “Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015”, dienst Wonen, april 2007.

## **8.7 Creatieven en (startende) ondernemers**

Zuidoost heeft binnen haar woningaanbod ook altijd ruimte geboden aan creatieven en startende ondernemers. Atelierwoningen en kleinschalige bedrijfsruimten bieden de mogelijkheid om een beroep aan huis uit te oefenen of om vlak bij huis een onderneming op te starten. Hoewel deze visie gericht is op het wonen willen we toch ook aandacht besteden aan dit onderwerp omdat deze groep naast het wonen in haar bedrijvigheid een meerwaarde oplevert voor Zuidoost.

### **8.7.1. Creatieven**

De aanwezigheid van creatieven in het stadsdeel is belangrijk bij het verbeteren van het imago en het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, voorzieningen en andere bewonersgroepen. Zij zorgen voor een economische impuls. De huidige atelierruimtes in Zuidoost worden goed afgezet. Er is markt voor meer werkplekken en broedplaatsen voor creatieven, freelancers en andere mensen in vrije beroepen. Net als studenten zijn creatieven bereid in spannender woongebieden te werken en te wonen.

### *Achtergrond*

Naast de handel, diensten en financiële sector drijft de economie van Amsterdam ook sterk op zogenaamde *Cultural Industries* (Kloosterman, 2004). Dit zijn industrieën die in en buiten de regio gemaakte producten helpen verkopen (zoals uitgevers, reclame, radio en TV, nieuwsagentschappen e.d.). Richard Florida is er in zijn bestseller ‘*The Rise of the Creative Class*’ (2002) van overtuigd dat menselijke creativiteit de nieuwe motor is voor verdere economische groei. Om deze *nieuwe* economische groei te bewerkstelligen is het van belang de groep creatieven te lokken.

### *Woon- en werkvoorkeuren*

Een populair speerpunt bij het aantrekken van de creatieve industrie is het realiseren van broedplaatsen. Plekken met weinig of geen regels en goedkope ruimtes waar creatieve bedrijven zich vestigen en kunnen floreren. De aanwezigheid van soortgelijke of aanvullende bedrijven in de omgeving zorgt voor een aantrekkelijke subcultuur waar de creatieve klasse zich thuis voelt. Voorwaarde voor deze industrieën en haar werknemers (de ‘creatieven’) is dan ook een stedelijke vestigingsplaats. Dit wil niet zeggen dat ze er ook perse moeten

wonen om een gebied een impuls te geven. Het NDSM-terrein in Amsterdam Noord en dichterbij de 'Kauwgomballenfabriek' in Overamstel zijn hier voorbeelden van.

#### *Wat en waar in Zuidoost*

De omgeving van het Centrumgebied en Arenagebied zijn locaties die aan bovengenoemde volwaarden lijken te voldoen. De juiste condities kunnen bijvoorbeeld worden gecreëerd door leegstaande kantoren in goedkope werkruimtes/ateliers en woningen om te zetten.

#### **8.7.2. (Startende) ondernemers**

Voor een economisch evenwichtig Zuidoost is het belangrijk dat bewoners van Zuidoost en van buiten het stadsdeel de ruimte krijgen om te ondernemen. Door hier nog beter op in te spelen, kan dit een gunstig effect hebben op de lokale economie, werkgelegenheid en imago. Tevens biedt het bewoners de kans om sociaal te stijgen en te blijven en trekt het ondernemers van buiten aan.

Zoals we ook bij de creatieven al zagen is vooral de aanwezigheid van kleinschalige bedrijfs- en kantoorruimte van belang bij het behouden en aantrekken van (startende) ondernemers.

#### *Grote vraag naar kleinere goedkope bedrijfsruimte in Amsterdam*

Uit een onderzoek van de gemeente Amsterdam (2007) blijkt dat er in de hele stad een grote vraag is naar kleinschalig bedrijfsvastgoed. Met name het aanbod van direct beschikbare bedrijfsruimtes kleiner dan 100 m<sup>2</sup> in de woonomgeving is onder de maat. Het zijn juist deze units die (door)startende ondernemers aantrekt.

#### *Wat en waar in Zuidoost*

De leegstaande kantoren in de omgeving van het Centrumgebied en Arenagebied komen mogelijk in aanmerking voor het scheppen van meer bedrijfsruimtes.

Daarnaast gaat het om ruimtes door heel Zuidoost heen. Dit zou bijvoorbeeld langs dreven en dichtbij winkelcentra kunnen zijn. Momenteel doet Zuidoost een onderzoek naar kansenzones in haar stadsdeel. De vraag hierbij is welke gebieden in het stadsdeel het meest aantrekkelijk zijn om ondernemerschap te stimuleren.



## 9 Werken aan het Amsterdam Zuidoost van morgen (opgave 2020)

De opgave voor Zuidoost is het resultaat van alle bevindingen en voorgestelde maatregelen in het voorgaande. We gaan in dit hoofdstuk achtereenvolgens kijken wat we, samen met onze partners, voor de bewoners en woningzoekenden van buiten Zuidoost willen gaan doen en in welke wijken. Verder wordt de nieuwbouwopgave en de verkoop van huurwoningen behandeld. Het eindigt met de participatie, samenwerking en evaluatie.

### 9.1 De bewoners en woningzoekenden van buiten Zuidoost

Overzicht opgave voor bewoners en woningzoekenden van buiten Zuidoost in stadsdeel Zuidoost

Wie	Wat	Hoe	Waar
<b>Midden- en hogere inkomens</b>	Middeldure en dure ruime (>100m2 gbo) eengezinswoningen, koop (en beperkt dure huur).	Nieuwbouw	In het Bijlmerpark en delen van het Vernieuwingsgebied. Daarnaast op vooral potentiële nieuwbouwlocaties in buitenwijken Zuidoost.
	Woonmilieus voor bewoners met een overeenkomstige wens of leefstijl	Nieuwbouw van homogene subbuurtjes voor hoge inkomens groepen, particulier opdrachtgeverschap, milieubewust wonen, privacygericht wonen en kindvriendelijk wonen	Met name op de potentiële nieuwbouwlocaties in buitenwijken Zuidoost, het Vernieuwingsgebied en in het Bijlmerpark.
	Middeldure en dure huur- en koopappartementen (>90m2 gbo)	Nieuwbouw	Nieuwbouwlocaties in heel Zuidoost en vooral in hoogstedelijk centrumgebied en op stedelijke knooppunten.
	Koopappartementen	Verkoop huurwoningen (geclusterd)	Heel Zuidoost
<b>Starters op woningmarkt (o.a. Jongeren)</b>	400 Goedkope huurwoningen	Labelen van woningen voor jongeren	300 Stedelijk Zuidoost (hoogstedelijk centrumgebied, stedelijke knooppunten Daalwijkdreef en Venserpolder) en 100 gespreid over overig Zuidoost
	Ruime (2-3 kamers) middeldure huurwoningen	Nieuwbouw	Hoogstedelijk centrumgebied en stedelijke knooppunten
	Betaalbare appartementen	Verkoop huurwoningen (geclusterd)	Heel Zuidoost
<b>Studenten</b>	Zelfstandige en onzelfstandige eenheden met campuscontract met bijbehorende voorzieningen	Transformatie kantoren/galerijflats en campuscontract kleine bestaande woningen	Hoogstedelijk centrumgebied, Venserpolder en Daalwijkdreef

Wie	Wat	Hoe	Waar
<b>Passanten en expats</b>	Tijdelijke woonruimte	Transformatie kantoren/galerijflats en via vergunning bestaande geliberaliseerde huur	In hoogstedelijk zuidoost en goed gespreid over overig Zuidoost
	Luxe appartementen	Nieuwbouw	In hoogstedelijk centrumgebied en stedelijke knooppunten
<b>Zelfstandige zorgbehoevenden (o.a. ouderen en gehandicapten)</b>	8 Woonservicewijken	De opgedane ervaring bij pilotproject Holendrecht inzetten om de overige potentiële woonservicewijken op te tuigen	Gespreid over Zuidoost (omgeving ouderencomplexen De Garstkamp, De Koornhorst en De Drecht, de verzorgingshuizen met aanleunwoningen De Venser, Henriette Roland Holst, Nellestein en Eben Haezer en verpleeghuis Gaasperdam).
	Kleiner wonen	Ouderen verleiden om via toeslagen en het labelen van woningen naar kleinere woning te verhuizen	Heel Zuidoost
	Zorgbehoevende geschikte woningen (wibo-, rowo- en fokuswoningen)	Nieuwbouw of aanpassen bij groot onderhoud of woningverbetering	Gespreid over heel Zuidoost. Afspraken op stedelijk niveau over aantallen worden nog uitgewerkt.
	Visie op ouderen en wonen ontwikkelen		-
<b>Grote gezinnen (laag inkomen)</b>	Grote goedkope huurwoningen (80+ m2 wws of nieuwbouw 100+ m2 gbo)	Voorrang woonruimteverdeling	Vernieuwingsgebied en buitenwijken zuidoost
	Grotere woningen	Ouderen met een grote woning verleiden om naar een kleinere woning te verhuizen	Heel Zuidoost
<b>Eenoudergezinnen (laag inkomen)</b>	Verder onderzoek naar achtergronden relatief grote verhuiscens	-	-
<b>Lage inkomens</b>	Betaalbare appartementen	Verkoop huurwoningen (geclusterd) en nieuwbouw	Door heel Zuidoost en nieuwbouwlocaties
	Goedkope eengezinswoningen (sociale huur)	Nieuwbouw	Vernieuwingsgebied en nieuwbouwlocaties buitenwijken Zuidoost
	Sociaal beheer en investeren in de woning en woonomgeving	Bestaande voorraad	Heel Zuidoost
<b>Bewoners in de maatschappelijke opvang</b>	Woonprojecten met begeleiding	Maatwerk onder voorwaarden: concentratie in buurten beperken en de bewoners zijn uit zuidoost afkomstig	Goed gespreid over Zuidoost, rekening houden met leefbaarheid in buurten en andere kwetsbare groepen.
<b>Jongeren met hulpvraag</b>	50 Woon-leer-werk woningen	Maatwerk bij woon leer werk projecten	Project de Karavaan Kraaiennest (tijdelijk) en nog nader bepalen locatie

## 9.2 De wijken

Door de ontwikkelingsrichting en het gewenste woonmilieu per wijk aan te geven (zie ook hoofdstuk 6), wil het stadsdeel bereiken dat wonen en voorzieningen (winkels, parkeren, welzijn etc.) optimaal op elkaar worden afgestemd en een prettig leefklimaat wordt gecreëerd. Bewoners kunnen bij een gevarieerder aanbod kiezen voor een woonmilieu dat past bij hun levensfase en –stijl. De partners (woningcorporaties, ontwikkelaars enzovoort) krijgen een goed beeld van de visie voor een specifieke wijk en kunnen hun eigen plannen erop afstemmen.

### Overzicht opgave wijken in stadsdeel Zuidoost

Wijk	Woonmilieu	Strategie
Venserpolder	Stedelijk gestapeld	Versterken, ontwikkelen
Bijlmer West	Hoog stedelijk, stedelijke knooppunten, stedelijk in de luwte en stedelijk gestapeld	Voltooien, versterken, veranderen, <i>ontwikkelen (optioneel)</i>
Bijlmer Oost	Stedelijke knooppunten, stedelijk in de luwte en stedelijk gestapeld	Voltooien, versterken, behouden, veranderen, <i>ontwikkelen (optioneel)</i>
Nellestein	Buitenwijks gestapeld	Behouden, <i>versterken (optioneel)</i>
Holendrecht/Reigersbos	Buitenwijks laagbouw en gestapeld	Behouden, versterken, <i>ontwikkelen (optioneel)</i>
Gein	Buitenwijks laagbouw en gestapeld	Behouden, versterken, <i>ontwikkelen (optioneel)</i>
Driemond	Dorps	Behouden, versterken

De volgende ontwikkelingsstrategieën worden voor de wijken onderscheiden:

- Behouden: kwaliteit en karakter van het gebied behouden. De autonome ontwikkeling van de woningmarkt kan haar gang gaan. Hier en daar kan via kleine ingrepen onderhoud plaatsvinden. Stedelijke kaders en afspraken zijn voor deze gebieden voldoende.
- Voltooien: het afronden van het stedelijke vernieuwingsproject Vernieuwing Bijlmermeer en andere projecten die momenteel worden uitgevoerd.

- Versterken: benutten van de potentie van het gebied en kansen grijpen, door middel van het toevoegen, verbeteren, verkopen, of behouden van de bestaande voorraad.
- Veranderen: aanpassen of transformeren van het bestaande karakter van het gebied door de bestaande voorraad te veranderen, te vervangen of te verkopen (ook wel stedelijke vernieuwing of herstructurering).
- Ontwikkelen: ontwikkelen van een nieuw woongebied.

### 9.2.1 Venserpolder

De stedenbouwkundige structuur van Venserpolder bestaat voornamelijk uit besloten bouwblokken met openbare binnenplaatsen. De woningen, kleine gestapelde portieketagewoningen uit de jaren '80, zijn of waren voor verkoop aan bewoners vooral in het bezit van woningcorporaties. De locatie Anna Blamansingel met 5 woontorens met koop en huurappartementen en de locatie Dubbelink/Brentanostraat vormen een uitzondering met ruime eengezins koopwoningen. In het noordwesten ligt het zorgcomplex met aanleunwoningen De Venser.

De kwaliteiten van Venserpolder zijn:

- goede openbaar vervoer verbindingen (trein en metrostations Amsterdam Bijlmer ArenA en Duivendrecht en de metrostations Strandvliet/Arena en Venserpolder),
- nabijheid van het regionale winkel- en uitgaanscentrum Amsterdamse Poort/Arena,
- nabijheid van scholen voor hoger onderwijs HES en ROC,
- de werkgelegenheid in het Amstel III gebied,
- de korte afstand tot overig stedelijk Amsterdam,
- zorgcomplex De Venser
- betaalbaarheid woningvoorraad.
- groene singelstructuur met binnenhoven

#### *Venserpolder versterken en Dubbelink ontwikkelen*

Het stadsdeel wil de stedelijke kwaliteiten van Venserpolder verder versterken. Vanwege de omvang van de woningen is de woningvoorraad zeer geschikt voor kleine huishoudens en starters. De (groot) stedelijke voorzieningen in de omgeving en het goede openbaar vervoer zal deze groep aanspreken. De kleinschalige

(winkel)voorzieningen en bedrijfsruimten in de wijk kunnen verbeterd worden en zouden beter afgestemd kunnen worden op de kleine huishoudens. Bijvoorbeeld door het toevoegen van kleinschalige dienstverlening, vertier en ontmoetingsmogelijkheden.

De woningvoorraad in Venserpolder bestaat vooral uit sociale huurwoningen (84%). Het stadsdeel wil dat bewoners meer keuze hebben tussen koop en huur. Dit kan worden bereikt door het toevoegen van koopwoningen (locatie Dubbelink) en door de verkoop van huurwoningen door corporaties.

Het stadsdeel ziet kansen in Venserpolder voor studentenhuisvesting, starterswoningen en een mogelijke woonservicezone met zorgcomplex. De Venser als middelpunt.

### 9.2.2 Bijlmer West

De woningvoorraad in Bijlmer West is zeer divers. De stedelijke vernieuwing in de F-Buurt is nagenoeg voltooid en in de D-buurt is na sloop de tijd rijp voor de invulling. In winkelcentrum De Amsterdamse Poort wordt gewoond boven winkels. In de H-buurt staan gerenoveerde galerijflats uit de begintijd van de Bijlmer, het laagbouwwijkje Huntum met eengezins-koopwoningen en de sociale middelhoog en laagbouw van Heesterveld en Hoptille uit de jaren '80. Naast herstructurering van voorheen bebouwd gebied, vindt er verdere verdichting plaats op nieuwe locaties. De bebouwing langs de dreven en de randen van het Bijlmerpark zijn hier een voorbeeld van.

De kwaliteiten van Bijlmer West zijn:

- goede openbaar vervoer verbindingen (trein- en metrostation Amsterdam Bijlmer Arena en metrostation Bullewijk),
- goede aansluiting op het Rijkswegennet
- het regionale winkel- en uitgaanscentrum Amsterdamse Poort/Arena (hoogstedelijk centrumgebied),
- scholen voor hoger onderwijs HES en ROC,
- de werkgelegenheid in het Amstel III gebied,
- herontwikkelingskansen (kantoren) stedelijk karakter
- recreatie/evenementen omgeving Bijlmerpark (theater, zwembad etc).

*Voltoeien Bijlmervernieuwing, de Westelijke H-buurt veranderen, Amsterdamse Poort versterken. Ontwikkelen is optioneel.*

Bijlmer West is het meest stedelijke deelgebied, met centrumvoorzieningen voor heel Zuidoost en de regio. Het hoogstedelijke karakter wil het stadsdeel vooral behouden en waar mogelijk versterken. Kleinschalige aanpassingen in het winkelgebied en herontwikkeling van leegstaande kantoormoeten daar een bijdrage aan leveren.

In de gunstig bij winkels, park en openbaar vervoer gelegen H-buurt zet het stadsdeel in op verandering van de woningvoorraad. Revitalisering van Hoptille en Heesterveld zou de woonbeleving in de gehele H-buurt ten goede komen. Er zijn al plannen in voorbereiding voor de aanpak van Heesterveld.

Stedelijk georiënteerde groepen bewoners zullen zich thuis voelen in het centrumgebied van Bijlmer West. Het stadsdeel denkt daar aan huisvesting voor studenten, expats en passanten, creatieven en startende ondernemers. Maar ook midden- en hogere inkomensgroepen met een stedelijke levenswijze (o.a. 'dinky's', empty nesters)<sup>1</sup> zijn interessante groepen om hier te huisvesten. De woonmilieus langs de randen van het Bijlmerpark kunnen ruimte bieden aan (grote) gezinnen die in de luwte, maar toch nabij grootstedelijke voorzieningen willen wonen.

De D-buurt wordt verder voltooid met stedelijke hoogbouw langs de randen (de Daalwijkdreef). De exacte invulling is mede afhankelijk van de uitkomsten van een onderzoek naar verlaging van de Daalwijkdreef. In het rustige binnengebied worden luxe waterwoningen en eengezinswoningen gerealiseerd.

### 9.2.3 Bijlmer Oost

De woningvoorraad van Bijlmer Oost kent de meeste variëteit van Zuidoost. Het middengebied wordt gedomineerd door het zogenaamde "Bijlmermuseum". Een gebied met een voor de oorspronkelijke Bijlmer typerende verkaveling met veel groen en gerenoveerde honingraatgalerijflats.

Aan de zuidrand en vooral de oostkant liggen de groene laagbouwmilieus Kelbergen, Kantershof en Geerdinkhof en de portieketageflats Groenhoven en Gouden Leeuw. Op Kelbergen na zijn dit vooral koopwoningen. De westzijde van Bijlmer Oost is geherstructureerd in het kader van de Bijlmervernieuwing (o.a.

---

<sup>1</sup> Dinky's staat voor tweeverdieners zonder kinderen (Double income, no kids). Empty nesters staat voor stellen waar de kinderen inmiddels het huis uit zijn. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld spijtoptanten die graag naar Zuidoost of Amsterdam willen terugkeren.

Grunder, Laag Koningshoef, Karspelhof en Nieuw Kempering). Ook hier is een groen laagbouwmilieu gecreëerd. In de E-buurt worden de laatste galerijflats gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.

Bijlmer Oost doet met de verlaagde dreven en groene randen minder stedelijk aan dan Bijlmer West, toch heeft het met twee winkelcentra (Ganzenhoef en Kraaiennest) en goed gespreide zorgcomplexen een behoorlijk voorzieningsniveau.

De kwaliteiten van Bijlmer Oost zijn:

- openbaar vervoer verbindingen (metrostations Ganzenhoef en Kraaiennest),
- goede aansluiting op het Rijkswegennet
- winkelcentra Ganzenhoef/Bijlmerdreef en Kraaiennest/Karspeldreef,
- nabijheid hogeschool Inholland in Diemen,
- wonen in de luwte (rustig en groen nabij voorzieningen) aan Oost en Zuidrand,
- verspreide zorgcomplexen (Henriette Roland Holsthuis, de Koornhorst en de Garstkamp).
- groene lanen
- vernieuwd woongebied
- nabijheid groen buitengebied (Diemberbos, Gaasp, Polders)

*Voltoeien Bijlmervernieuwing, versterken stedelijke knooppunten, Bijlmermuseum behouden en randen behouden en versterken. Ontwikkelen is optioneel.*

Zuidoost wil het stedelijk wonen in de luwte aan de oost en zuidrand van Bijlmer Oost behouden en waar mogelijk versterken. Dit betekent dat het groene en rustige karakter gehandhaafd blijft en dat het hier en daar nog kan worden verbeterd. De scheiding openbaar/privé is een aandachtspunt. De openbare ruimte is juist één van de kwaliteiten van dit type woonmilieu.

Zoals de naam al zegt is het Bijlmermuseum een woongebied waarvan het karakter, behoudens kleine versterkende ingrepen, vooral hetzelfde moet blijven. Bij verkoop van sociale huurwoningen in de galerijflats wil Zuidoost gespikkeld bezit zoveel mogelijk vermijden.

Stedelijk georiënteerde groepen zoals studenten en jongeren zullen zich vanwege de afstand tot het centrumgebied van Zuidoost (HES, ROC en voorzieningen) en de nabijheid van de hogeschool Inholland in Diemen naar verwachting thuis voelen in het noorden (omgeving Daalwijk- en Bijlmerdreef). Maar ook de stedelijke knooppunten Ganzenhoef/Bijlmerdreef en Kraaiennest/Karspeldreef zullen in trek

zijn bij bewoners van Zuidoost die behoefte hebben aan stedelijke reuring. Uitbreiding van het voorzieningsniveau en verdere verdichting door huur- en koopappartementen op de stedelijke knooppunten bij de winkelcentra zullen het karakter versterken. De woonmilieus langs de randen kunnen ruimte bieden aan (grote) gezinnen die in de luwte, maar toch stedelijk willen wonen. De grote zorgcomplexen bieden kansen om uitgebouwd te worden tot woonservicewijk. In Bijlmer Oost is er nog voldoende ruimte voor het aanbieden van meer basisvertier (horeca, restaurant, sportfaciliteiten). Dit kan door middel van functiemenging rond de stedelijke knooppunten worden gerealiseerd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan recent gerealiseerde projecten als De Kandelaar of het CEC.

#### **9.2.4 Holendrecht/Reigersbos**

Holendrecht West was in 1974 de eerste uitbreiding in Gaasperdam na de Bijlmerhoogbouw. Er zou voortaan beter worden gelet op de menselijke maat, beslotenheid en het veelsoortig gebruik van ruimtes.<sup>2</sup> Holendrecht West werd geheel bebouwd met een dubbele rij van lange meanderende blokken van vier á vijf bouwlagen met sociale huurappartementen. Door de bijzondere vorm zijn er aan beide kanten hoven. De hoven aan de buitenkant zijn doorgaans steng (straat, parkeren etc) en de binnenhoven groen. In het midden van Holendrecht West ligt het zorgcomplex De Drecht en winkelcentrum Holendrecht.

In 1979 werd begonnen aan de laagbouwwijk Holendrecht Oost met eengezins koop en huurwoningen. Holendrecht Oost wordt gescheiden van West door de Meerkerkdreef en grenst in het oosten aan het Centraal park Gaasperdam.

In 1980 verschenen de eerste woningen in Reigersbos. Reigersbos 1 en 2 bestaan vooral uit appartementen in de middelhoogbouw. Reigersbos 3 en 4 met eengezinswoningen aan de zuidrand van Zuidoost hebben de uitstraling van een gemiddelde laagbouwbuitenvijk uit de jaren '80. Rustig wonen met kinderen, auto voor de deur en inkopen doen in het buurtwinkelcentrum. Reigersbos 4 heeft een hoog percentage koopwoningen, de rest van Reigersbos is vooral corporatie huur. De meeste voorzieningen van Gaasperdam liggen in de omgeving van het winkelcentrum Reigersbos. Daar zijn enige kerken, bibliotheek en middelbare school van Gaasperdam gevestigd. Het winkelcentrum Reigersbos is goed gesorteerd en trekt klanten uit heel Gaasperdam.

---

<sup>2</sup> Het andere Zuidoost, Karin van Lier, Ons Amsterdam, juni 2004.

De kwaliteiten van Holendrecht en Reigersbos zijn:

- goede openbaar vervoer verbindingen (metrostations Holendrecht en Reigersbos en in de toekomst treinstation Holendrecht),
- goede aansluiting op het Rijkswegennet
- buurtwinkelcentrum Reigersbos,
- nabijheid scholen voor (medisch) hoger onderwijs HvA en UvA,
- de werkgelegenheid bij het AMC en in het Amstel III gebied,
- recreatie mogelijkheden Gaasperplas, Centraal Park Gaasperdam, Hoge Dijk
- buitenwijken wonen in Holendrecht Oost en Reigersbos 3 en 4
- zorgcomplexen De Drecht en verpleeghuis Gaasperdam
- groen buitengebied nabij

#### **Water vind ik leuk**

*“Ik hoef niet te verhuizen. Nee, ik zit hier goed en wil lekker blijven. De nieuwbouwwoningen die nu geplaatst worden hebben veel kleinere tuinen. Kijk, hier heb je nog een beetje ruimte in de tuin. Hier is het rustig. Hier heb je geen doorgaande weg, dus heb je bijna geen verkeer. Er komt hier alleen maar bestemmingsverkeer en visite.*

*Het liefst heb ik een huisje aan de Vecht, bij het water. Of bij de Gaasperplas, weet je wel, dat je echt aan het water zit. Water vind ik leuk.”*

Opzichter woningbouw 52 jaar, woont met vrouw in Holendrecht-Oost,.

*Holendrecht Oost, Reigersbos 3 + 4 behouden, Holendrecht West en Reigersbos 1 + 2 versterken en Centraal Park Gaasperdam ontwikkelen (optioneel).*

Het stadsdeel wil het buitenwijkse rustige woonmilieu van Holendrecht Oost en Reigersbos 3 en 4 behouden. Wel moet voor delen van Holendrecht Oost gewaakt worden (monitoren) dat, door de stedenbouwkundige opzet, de (semi-)openbare ruimte niet verrommelt. De eenzijdige middelhoogbouw met sobere woningcorporatieappartementen in Reigersbos 1 en 2 vraagt iets meer aandacht. Zuidoost wil in deze buurten actief versterken als er zich kansen voordoen. Een middel dat het stadsdeel hierbij wil inzetten, is het stimuleren van de verkoop van corporatie huurwoningen.

Holendrecht West heeft een eenzijdige woningvoorraad: appartementen in de sociale huur. De afgelopen jaren is in samenwerking met de corporaties nagedacht hoe er meer diversiteit in de woningvoorraad kan worden gebracht. De corporaties hebben besloten tot groot onderhoud waarbij complexen zowel buiten als binnen worden aangepakt. Hierna wordt een deel van de woningen te koop aangeboden aan zittende huurders en andere gegadigden.

Aan de AMC-kant van het spoor komen nieuwe woningen en voorzieningen. Het busstation wordt vernieuwd; het metrostation krijgt een facelift en wordt uitgebreid tot NS station. Aan de andere kant van het station ligt straks het nieuwe winkelcentrum. Ook de scholen en het activiteitencentrum krijgen nieuwe gebouwen. Wooncentrum De Drecht wordt opgeknapt en er komen nieuwe woningen. Hoe de bouwplannen er uit gaan zien wordt de komende jaren stap voor stap duidelijk. Behalve de (bouw)activiteiten in de directe omgeving van station Holendrecht wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de openbare ruimte, het moderniseren van de woningen en het sociaal-maatschappelijk programma. Het doel van de ingrepen is de uitwisseling tussen Holendrecht West en het werken in Amstel III en het AMC gebied te versterken. De komst van een treinstation biedt kansen voor een stedelijk knooppunt in Holendrecht West (en de andere zijde van het spoor).

De westrand in het Centraal Park Gaasperdam biedt kansen voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk buitenwijken laagbouw woonmilieu. Zuidoost denkt aan woningen die een aanvulling zijn op de huidige bestaande woningvoorraad. Naast ruimere eengezinswoningen (Gaasperdam heeft weinig woningen (15%) groter dan 90m<sup>2</sup> gbo) kunnen op deze mooie locatie niches op de woningmarkt worden ontwikkeld, zoals als een milieuvriendelijke wijk en vormen van particulier opdrachtgeverschap.

#### **9.2.5 Gein**

Het vergezicht over de weilanden en het riviertje de Gein maakt van Gein de ultieme buitenwijk, hier begint Amsterdam. Gein wordt aan drie zijden omringd door groen en water. De opzet van Gein uit 1982-1986 is vergelijkbaar met die van Reigersbos. Gestapelde woningcorporatie blokken met 4 a 5 lagen in het binnengebied (Gein 1 & 2) en vooral laagbouw aan de randen (Gein 3 en 4). Door problemen met de financiering en de wens om meer markt woningen in Amsterdam te realiseren is destijds besloten om in Gein 3 alleen maar koopwoningen te

bouwen. In het centrum van Gein ligt een buurtwinkelcentrum, de metrohalte Gein en zorgcomplex Eben Haezer.

De kwaliteiten van Gein zijn:

- openbaar vervoer verbinding (metrostation Gein),
- goede aansluiting op het Rijkswegennet
- recreatie mogelijkheden Gaasperplas, Gaasperzoom etc.
- buitenwijken wonen in nabijheid van groen buitengebied
- zorgcomplex Eben Haezer
- buurtwinkelcentrum Gein

*Gein 3 en 4 behouden, Gein 1 en 2 versterken en zuidoever Gaasperplas ontwikkelen (optioneel).*

Bewoners wonen relatief lang in Gein, het leefklimaat en woningen in Gein 3 en 4 leveren daar een grote bijdrage aan. Zuidoost kiest er daarom voor om het bestaande karakter van rustige en groene buitenwijk met laagbouw in Gein 3 en 4 te behouden.

Gein 1 en 2 vragen daarentegen meer aandacht. Aanpak is wenselijk van de sobere eenzijdige woningvoorraad. De matige openbare ruimte met grote parkeervelden wordt momenteel aangepakt in het kader van groot onderhoud. Het stadsdeel denkt aan verandering van de eigendomsverhouding en kleine fysieke ingrepen, bijvoorbeeld: een facelift van de gevels en kleinschalige transformatie. Het centrum met metro en winkelcentrum verdient prioriteit. Een winkelcentrum zou het ontmoetingspunt moeten zijn voor de buurt, de praktijk is dat bewoners het winkelcentrum laten liggen voor het beter gesorteerde en prettiger aandoende winkelcentrum Reigersbos. Daarnaast is het centrum de entree tot de wijk vanuit de metro. Het in het centrum gelegen zorgcomplex Eben Haezer is aangemerkt als potentieel zorgsteunpunt voor een mogelijke woonservicewijk.

De ontwikkeling van de Zuidoever van de Gaasperplas biedt kansen om de relatie tussen de plas en Gein te versterken en meer koopkracht de wijk in te halen, wat goed zou zijn voor het winkelcentrum. Belangrijk is dat de nieuwbouw op deze Amsterdamse toplocatie niet de recreatiefunctie van de Gaasperplas verdringt die belangrijk is voor heel Zuidoost. Ook zou de nieuwbouw een impuls kunnen geven aan het schaarse voorzieningenaanbod in Gein, bijvoorbeeld door hoogwaardige horeca toe te voegen. Deze locatie biedt mogelijkheden bij uitstek om duurdere

woningtypes toe te voegen aan de woningvoorraad van Zuidoost. Het uitgeven van vrije kavels kan de aantrekkingskracht mogelijk nog versterken. Woningen in het dure segment stelt bewoners in staat hun gehele wooncarrière in Zuidoost te doorlopen.

### **9.2.6 Nellestein**

Nellestein wijk binnen Zuidoost af. Het is afgeschermd door de Gaasperdammerweg A9 en de Gaasperplas. De woningvoorraad is eenzijdig en bestaat nagenoeg geheel uit meanderende blokken van 5 tot 9 bouwlagen met twee typen portieketage woningen in een parkachtige omgeving. De woningen zijn ruim, gebouwd tussen 1979 en 1985 en werden tot voor kort bijna allemaal particulier verhuurd. Door verkoop is het aandeel particuliere verhuur inmiddels geslonken tot 45% en het aandeel koop en corporatiebezit gestegen naar respectievelijk 34% en 21%.

De voorzieningen in Nellestein zijn beperkt, maar voor het lage aantal inwoners ruim. Zo heeft Nellestein een zorgcomplex met kleine supermarkt, scholen en een jachthaven met zeil-, roei-, kano- en drakenbootvereniging. De metrohalte, het planetarium en het Gaasperpark zijn erfenissen van de Floriade uit 1982.

De kwaliteiten van Nellestein zijn:

- buitenwijken wonen in een groen woonmilieu op een uitvallocatie,
- openbaar vervoer verbinding (metrostation Gaasperplas),
- recreatie mogelijkheden ex-Floriadepark en uitzicht op de Gaasperplas
- zorgcomplex Nellestein

*Nellestein behouden en versterken (optioneel).*

Nellestein is uniek binnen Amsterdam. Het is gelegen op een prachtige locatie met veel groen en water en toch is de stad dichtbij door de nabijgelegen snelweg en metrohalte. Het is een zeer aantrekkelijk leefmilieu voor mensen die rustig willen wonen met groen, maar zonder eigen tuin.

De oudste woningen zijn bijna 30 jaar oud en de architectuur is in de traditie van de jaren '80 sober. Er zijn wel een aantal aandachtspunten. In combinatie met het toenemende eigenwoningbezit door verkoop ontstaat gespikkeld eigendom en de waardestijging van koopwoningen blijft in Nellestein achter op die van de rest van Zuidoost. Zuidoost wil daarom door middel van goed beheer in Nellestein de uitstraling van het collectieve bezit en de parkachtige omgeving op peil houden.

Daarnaast zal door monitoring de (waarde)ontwikkelingen in de gaten moeten worden gehouden, zodat er op tijd ingrepen plaats kunnen vinden.

Zuidoost ziet kansen voor een woonservicewijk rondom zorgcomplex Nellestein, woningen voor grote gezinnen en passanten.

### 9.2.7 Driemond

Driemond is een op afstand van overig bebouwd Zuidoost gelegen dorps kern in landelijk gebied. Driemond zelf heeft amper voorzieningen en matige openbaar vervoer verbindingen, maar bewoners ontbreekt het verder aan weinig. Op korte afstand wordt in Weesp een gevarieerd aanbod aan bijvoorbeeld horeca, winkels en scholen aangeboden (centrum Weesp 1,5 km, winkelcentrum Gein 2 km, Amsterdamse Poort 4,5 km).

In Driemond staan vooral eengezinswoningen (80%) en het eigenwoningbezit is met 51% het hoogst van Zuidoost. Langs de rivier de Gaasp zijn de oudste huizen van Zuidoost te vinden. Van de 617 woningen in Driemond is bijna een kwart gebouwd voor de tweede wereldoorlog en 16 woningen (2,5%) stammen zelfs van voor 1906.

De kwaliteiten van Driemond zijn:

- dorps en landelijk wonen
- diversiteit woningvoorraad
- nabijheid voorzieningen Weesp
- nabijheid Diemerbos en volkstuintencomplex

#### *Driemond behouden en versterken*

Het dorps en landelijke karakter is het sterke punt van wonen in Driemond. Bewoners wonen er kennelijk naar tevredenheid (21% heeft een woonduur langer dan 25 jaar) en nieuwkomers waarderen Driemond ook (hoogste huizenprijzen van Zuidoost). De woningmarkt is toegankelijk met een aandeel van 49% huurwoningen (45% van woningcorporatie Ymere). Er is geen aanleiding tot grote wijzigingen in de woningvoorraad of het leefklimaat. Wel zal door kleinschalige ingrepen getracht worden om starters en ouderen uit Driemond een kans te geven om binnen Driemond te kunnen verhuizen en het voorzieningenniveau te verhogen. Overigens is voor een volledige woonservicewijk het verzorgingsgebied te klein en het aanbod aan voorzieningen in de directe omgeving te laag.

### 9.2.8 Amstel III, Arenagebied en AMC

Het gebied ten westen van de spoorlijn Amsterdam-Utrecht is vooral een werk- en uitgaansgebied. De omgeving van station en stadion Arena is een grootstedelijk winkel en uitgaansgebied met veel werkgelegenheid in de commerciële dienstverlening en vanzelfsprekend goede openbaar vervoerverbindingen. De omgeving van metro en toekomstig treinstation Holendrecht wordt gedomineerd door het medisch cluster rondom het AMC. Naast het ziekenhuis zijn hier medisch georiënteerde opleidingen gevestigd met circa 5.000 studenten. Bij station Holendrecht vindt het eerste woningbouwproject plaats aan de overkant van het spoor.

De kwaliteiten van Amstel III, Arenagebied en AMC zijn:

- goede openbaar vervoer verbindingen (treinstation Bijlmer metrostations Bijlmer, Bullewijk en Holendrecht),
- het regionale winkel- en uitgaanscentrum Amsterdamse Poort/Arena en winkelcentrum Holendrecht,
- scholen voor hoger onderwijs UvA, HvA, HES en ROC,
- de werkgelegenheid in het Amstel III en AMC gebied,
- herontwikkelingskansen (kantoren)
- recreatie Hoge Dijk.

#### *Amstel III, Arenagebied en AMC versterken en ontwikkelen*

Zuidoost heeft de ambitie om de monocultuur van het “werkgebied” aan de overkant van het spoor te doorbreken. Om de diversiteit en levendigheid van het gebied te bevorderen denkt Zuidoost naast toevoeging van voorzieningen aan het toevoegen van woningbouw.

Drie locaties hebben potentie als woongebied: de omgeving van station Arena, Station Holendrecht en de uitleglocatie ten zuiden van het AMC. De omgeving van de Amsterdam Arena biedt mogelijkheden voor nieuwe woonvormen voor mensen die hyperstedelijk wonen appreciëren. Nieuwe woontorens kunnen worden toegevoegd en leegstaande kantoorruimten kunnen getransformeerd worden tot woonwerk/atelierwoningen, studenten- of jongerenwoningen of woningen voor andere stedelijk georiënteerde groepen (zie ook Bijlmer West).

Het gebied ten noorden van het AMC (station Holendrecht) heeft door de aansluiting op Holendrecht een meer stedelijk karakter dan het landelijke zuidelijk deel, dat grenst aan de Golfbaan en natuurgebied Hogedijk. Door het schaarse

aanbod van voorzieningen in het zuidelijke deel is het waarschijnlijk dat toekomstige bewoners zich eerder oriënteren op Abcoude dan op Zuidoost, vergelijkbaar aan Driemond en Weesp. In het noordelijke deel van de AMC locatie zet het stadsdeel in op stedelijk wonen, waar mogelijk met een link tot het medisch cluster. In het zuidelijk deel zou een woonmilieu met veel diversiteit à la Driemond passen. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld vrije kavels voor zelfbouw uit te geven.

### 9.3 Nieuwbouwpoging

Voor Zuidoost is het belangrijk om de komende decennia veel nieuwe woningen aan de voorraad te blijven toevoegen. Belangrijke redenen hiervoor zijn:

- vergroting differentiatie van de woningvoorraad, zodat meer aanbod ontstaat voor het vasthouden van bestaande bewoners (via doorstroming) en het aantrekken van middengroepen en hogere inkomens van elders
- de noodzaak het voorzieningendraagvlak op peil te houden
- de wens om het imago van Zuidoost als vestigingsplaats te verbeteren

In de gewenste productie van ongeveer 10.000 woningen maken we het volgende onderscheid:

- 3.000 woningen worden de komende 5 jaar in het kader van de Vernieuwing gebouwd (dus binnen de bestaande bebouwing).
- 2.000 woningen worden de komende jaren gebouwd in bestaande plannen die buiten het vernieuwingsgebied liggen.
- ongeveer 5.000 woningen worden de komende 15 jaar op verschillende nieuwe locaties gebouwd. (Het aantal is mede afhankelijk van de uitkomsten in de Verkenning Woningbouwlocaties).

Deze paragraaf beschrijft het aantal nieuwe woningen dat het stadsdeel wil toevoegen en welke locaties hiervoor in aanmerking komen. Vervolgens komt de gewenste invulling van de nieuwbouw aan bod.

#### 9.3.1 Vastgesteld nieuwbouwprogramma

In het programma van de Vernieuwing van de Bijlmer en andere vastgestelde projecten (Bijlmerpark, Drostenburg/Dubbelink, Kortvoort en Holendrecht) zijn ongeveer 5.000 nieuwe woningen gepland. Het streven is dat deze projecten in de periode 2012-2015 zijn voltooid. Van de geplande woningen staat van ongeveer

3.360 woningen in de plannen vast, wat de verhouding eengezins- en meergezinswoningen zal zijn (zie ook tabel 9.1). De kwalitatieve invulling moet echter nog voor een groot deel plaatsvinden. Er kan dus nog gestuurd worden op kwaliteit en aandachtsgroepen. Van de overige 1.500 woningen moet ook nog het woningtype (eengezins- of meergezinswoningen) worden bepaald.

#### 9.3.2 Vijfduizend woningen extra

Het stadsdeel Zuidoost wil bovenop de 5.000 woningen die al gepland zijn, in de komende decennia ongeveer 5.000 woningen extra aan de voorraad toevoegen.

De woningbouwopgave van deze 5.000 nieuwe woningen is gebaseerd op de woningbouwopgave voor Amsterdam van 50.000 woningen en de 150.000 voor de Metropool Regio Amsterdam (noordvleugel Randstad) in de periode tot 2030.

Het stadsdeel onderzoekt in de Verkenning Woningbouwlocaties Amsterdam Zuidoost 2010-2030 (zie ook de Inleiding) zeven locaties die in aanmerking komen voor nieuwbouw:

- Gaasperdammerwegzone West
- Gaasperdammerwegzone Oost
- Oostzone Centraal Park Gaasperdam
- Zuidoever Gaasperplas.
- Randzone AMC
- Noordzone Daalwijkdreef
- Randzone centrumgebied Zuidoost

#### Voorkeuren bewoners Zuidoost

Bewoners van Zuidoost zijn via het internetpanel, straatinterviews en een bijeenkomst voor recent verhuisde bewoners (23 juni 2008) bevraagd over de nieuwbouwlocaties. Als er wordt gebouwd op de locaties dan zien de ondervraagde bewoners graag woningen voor allerlei verschillende groepen (ouderen, starters op de woningmarkt, studenten, werknemers, hogere inkomensgroepen). Hoewel het zeer van de locatie afhangt, is voornamelijk laagbouw of een mix van laag- en middelhoogbouw populair als nieuwbouwoptie. Dit is anders voor centrumlocaties als Amstel III (waar wordt voorgesteld om kantoren te vervangen door woningen), waar de bevolking graag hoogbouw ziet in de nieuwbouwplannen. Ook ziet men het liefst een mix van koop- en huurwoningen in de nieuwbouwwijken. Ook dit is echter locatieafhankelijk: rondom de Gaasperplas kunnen wat betreft een groot

aandeel van de ondervraagde bewoners ook alleen koopwoningen worden gerealiseerd.

De recent ingestroomde bewoners die konden meedenken over het toekomstig Zuidoost, noemden onder meer een gevarieerder aanbod van woonconcepten zoals particulier opdrachtgeverschap, eco-wijken, kindvriendelijke buurten, ruime service appartementen, waterwoningen etc., om Zuidoost aantrekkelijker te maken. Ook benadrukten de nieuwe bewoners dat nieuwbouw een hoge kwaliteit moet hebben. De huidige nieuwbouw wordt niet altijd tijdloos gevonden. Er moet meer rekening worden gehouden met de gebruiker. Als voorbeeld werd aangedragen dat veel bewoners grote ramen aan de straatkant op de begane grond niet prettig vinden. Zij dekken de ramen vervolgens af met vitrages en luxaflex, wat ten koste gaat van de uitstraling van de woningen en de ogen op de straat.

#### *Conclusie*

De voorkeuren van de ondervraagde bewoners van Zuidoost bij de invulling van nieuwbouwlocaties komen overeen met de woonvoorkeuren van de groepen bewoners die het stadsdeel extra wil bedienen. Kwaliteit en duurzaamheid wordt belangrijk gevonden. Ook sluiten de wensen van de bewoners goed aan bij het streven van het stadsdeel om de Bijlmermeer verder te verstedelijken en Gaasperdam een buitenwijk te laten zijn.

#### **9.3.3 Invulling nieuwbouw**

Omdat voor een deel nog onzeker is welke locaties bebouwd gaan worden en omdat de woningmarkt en de woonomgeving aan veranderingen onderhevig is, gaan we niet per (potentiële) locatie een blauwdruk geven welke woningtypes, woonmilieus en groepen bewoners gewenst zijn. Wel geven we aan welke woningtypes en woonmilieus Zuidoost in de toekomst wil bouwen en voor welke groepen bewoners. Hierbij maken we onderscheid tussen gebieden die we een buitenwijk of die we een stedelijk karakter willen geven. In onderstaand schema zijn de wensen per deelgebied aangegeven.

### Gewenst beeld invulling nieuwbouw in buitenwijken en stedelijk gebied<sup>3</sup>

	Buitenwijken	Stedelijk
De nadruk komt qua woningtypes te liggen op	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eengezinswoningen</li> <li>• appartementen in het groen</li> <li>• koopwoningen</li> <li>• middelduur en duur</li> <li>• ruime woningen (&gt;100m<sup>2</sup>)</li> <li>• levensloopbestendig</li> <li>• kwaliteit en vraaggericht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• appartementen, eengezinswoningen</li> <li>• koop, sociale huur en particuliere huur</li> <li>• goedkoop, middelduur en duur</li> <li>• kleine en ruime woningen</li> <li>• levensloopbestendig</li> <li>• flexibiliteit, kwaliteit en vraaggericht</li> </ul>
De nadruk komt qua woonmilieus te liggen op	<ul style="list-style-type: none"> <li>• laagbouw</li> <li>• (middel)hoogbouw in het groen</li> <li>• lage dichtheden</li> <li>• homogeen</li> <li>• monofunctie (wonen)</li> <li>• variatie qua thema's (verschillende vormen van opdrachtgeverschap, milieuwijk, privacygericht, kindvriendelijk, etc.)</li> <li>• autobezit en fietsmogelijkheden</li> <li>• voorspelbare woonomgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• combinatie van laag, middel en hoogbouw</li> <li>• lage en hoge dichtheden</li> <li>• differentiatie</li> <li>• functiemening</li> <li>• autobezit, fietsmogelijkheden of aansluiting op openbaar vervoer</li> <li>• gevarieerde en spannende ontwerpen</li> </ul>
De nadruk komt qua aandachtsgroepen te liggen op	<ul style="list-style-type: none"> <li>• midden en hogere inkomensgroepen</li> <li>• gezinnen met kinderen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (stedelijk georiënteerde) midden en hogere inkomensgroepen</li> <li>• (stedelijk georiënteerde) gezinnen met kinderen</li> <li>• starters</li> <li>• studenten</li> <li>• expats en passanten</li> </ul>

<sup>3</sup> Inclusief de Vernieuwing en andere vastgestelde projecten

### *Verhoudingen binnen nieuwbouw*

Op basis van de analyses in eerdere hoofdstukken bepalen we in dit deel welke verhoudingen (eengezins- versus meergezinswoningen; koop versus huur) er in de nieuwbouw gewenst zijn. Het betreft hier het bouwen van de 5.000 extra woningen en de ongeveer 1.500 woningen die vastgesteld zijn maar waarvan het woningtype nog niet bepaald is (zie paragraaf 9.3.1). Uit de analyses blijkt het volgende:

- Vooral de bewoners in Zuidoost die (opnieuw) willen kopen zijn actief op zoek naar een woning.
- Er is bij deze groep en bij midden- en hogere inkomensgroepen van buiten Zuidoost, bewoners die voor Zuidoost een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een goed voorzieningenniveau, economische impuls en beter imago, vooral behoefte aan ruime eengezinswoningen in een suburbane omgeving.
- Ook om aantrekkelijk te blijven voor gezinnen met kinderen zijn ruime eengezinswoningen gewenst
- Door vraaggericht te bouwen wordt bovendien de doorstroom op de woningmarkt binnen Zuidoost bevorderd, waardoor voor alle groepen bewoners meer wooncarrière mogelijkheden wordt geboden.
- De markt voor koopeengezinswoningen is in Zuidoost gemiddeld genomen gunstiger dan die van appartementen.
- Om een goede positie te verwerven op de regionale woningmarkt is het bouwen van vooral koopeengezinswoningen gewenst.

Daarom is het streven van het stadsdeel de komende jaren 50 à 70 procent eengezinswoningen en 30 à 50 procent meergezinswoningen (appartementen) te realiseren. We gebruiken hier ruime marges omdat over de mogelijke nieuwbouwlocaties nog geen beslissingen zijn genomen en de woningmarkt aan verandering onderhevig is. Uiteindelijk wil het stadsdeel dat, bij een bouwopgave van 10.000 woningen, in 2020 de woningvoorraad voor ongeveer een derde uit eengezinswoningen bestaat (nu 26%) (zie ook tabel 9.2).

### **Daar staan nu prachtige woningen**

*“Mijn ideale woning is een eengezinswoning. Het liefst zou ik zo'n moderne, standaard woning willen. Een beetje zoals die flats daar aan de overkant... daar bij Frissenstein. Maisonnette-achtige woningen vind ik eigenlijk wel mooi. Het is nu toch wel meer open geworden. En er zijn meer laagbouw- en koopwoningen gekomen. Het liefst wil ik (...) wonen in zo'n nieuwbouwwoning.*

*De ideale woonwijk heeft veel groen, water en bomen. Een kindvriendelijke buurt vind ik ook wel belangrijk. Kinderen zijn toch de toekomst en geven een wat speelser idee. Ouderen kan ook. Een mix is altijd wel goed. En een dorps sfeer vind ik eigenlijk wel leuk. Als je elkaar nodig hebt en dat ze het een beetje in de gaten houden. Een soort van sociale controle. Wat er nu gedaan is in Frissenstein en Fleerde, dat vind ik nu een mooie omgeving. Daar staan nu prachtige woningen.”*

Administratief medewerker 55 jaar, woont in Hoogoord.

In het Vernieuwingsgebied is de afspraak gemaakt dat de verhouding markt/sociale huur 70%/30% is. Ook voor de overige nieuwbouw kiest het stadsdeel voor de verhouding 70%/30% en op sommige toplocaties 80%/20% (zoals nu al in het Bijlmerpark plaatsvindt). In Zuidoost (inclusief de Vernieuwing) zal door deze verhoudingen het merendeel van de nieuwe eengezinswoningen koop zijn. Er blijft echter ook ruimte voor eengezinswoningen in de vrije sector en sociale huur. De nieuwe appartementen zullen een veel gevarieerder bezit hebben. Voor studenten en starters (o.a. jongeren) is goedkope en betaalbare huur gewenst en deels middeldure huur. Daarnaast kan middeldure en dure huur maar ook koop ingezet worden voor senioren, stedelijke georiënteerde midden- en hoge inkomensgroepen en expats. Uiteindelijk wil het stadsdeel dat in 2020 dat de woningvoorraad ongeveer voor de helft uit markt woningen bestaat.

Het is zaak om stapsgewijs het prijsniveau van nieuwbouw op te voeren. Het stadsdeel wil niet te snel te veel dure woningen bouwen, omdat dit leidt tot afzetrisico's. In de eerste fase van nieuwbouw zijn vooral de middeldure en dure koopwoningen tot rond de €300.000 gewenst.<sup>4</sup> Echter op de toplocaties en de

<sup>4</sup> Uitgaande van prijspeil 2008.

locaties waar de verkoop in de eerste fase vlot verloopt wil het stadsdeel inzetten op het dure segment met woningen voorbij de €350.000. In de vrije sector huur is een maximale huurgrens van €800 à €900 acceptabel.<sup>5</sup>

In het algemeen geldt dat het stadsdeel zorg wil dragen voor goede kwalitatieve woningen en variëteit in het woningaanbod. Zuidoost wil maatwerk door vraaggericht te werken. Daarnaast zijn specifieke woonmilieus mogelijk, zoals particulier opdrachtgeverschap en een ecologische wijk. Door ruimtegebrek kunnen ook slimme oplossingen worden bedacht. De grens tussen de aandachtsgroepen die het stadsdeel wil bedienen loopt niet altijd strikt langs eengezins- en appartementen zoals het vaak wordt voorgesteld. Meergezinswoningen kunnen bijvoorbeeld ook zogenaamde 'terraswoningen' zijn, waardoor deze ook aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen. Om de ambities van het stadsdeel waar te maken kadert het stadsdeel de bouwprogramma's en zal toezien op de kwaliteit.

Figuur 1 Terrasappartementen, Kopenhagen en Amsterdam Slotervaart



#### *Tempo van 700 woningen per jaar*

In het algemeen geldt (inclusief bouwprogramma Vernieuwing) dat we de nieuwe woningen in een hoog tempo willen (blijven) bouwen om grote nieuwbouwlocaties in de regio voor te zijn. Het bouwen van 700 woningen per jaar is voor de eerst komende jaren het streven. Hiervan zijn uitgaande van de verhouding markt/huur 70%/ 30% bijna 500 woningen voor de markt bestemd en ruim 200 voor de sociale huur. 500 Woningen per jaar bouwen voor de marktsector lijkt ook het maximum haalbare. Meer bouwen kan volgens OGA leiden tot problemen in de afzet. Niet

<sup>5</sup> Idem

alleen bij nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad. Zuidoost is een kopersmarkt, waar alleen "goede" woningen een snelle afzet garanderen.

Het bouwen en afzetten van 700 woningen per jaar is een hoge ambitie, die van alle partijen (stadsdeel, gemeente Amsterdam, corporaties, ontwikkelaars, makelaars) een flinke inspanning vereist. Het stadsdeel streeft daarom ook naar een hechte samenwerking tussen de partijen.

#### **9.4 Verkoop huurwoningen**

Het beleid van de (landelijke) overheid is om het aandeel eigen woningbezit te verhogen. Dit vindt onder meer plaats door de verkoop van sociale huurwoningen. Redenen om huurwoningen te verkopen aan (zittende) bewoners zijn:

- een kans geven op vermogensvorming;
- een stap in de wooncarrière aanbieden (het verkrijgen van meer woonruimte of mogelijkheid tot uitbreiding);
- de betrokkenheid bij de woonomgeving vergroten;
- het doorbreken van een eenzijdige bevolkingssamenstelling in wijken, waardoor de stabiliteit en weerbaarheid wordt verhoogd.

In de stadsdelen Zuidoost en Noord worden de meeste corporatie huurwoningen binnen Amsterdam verkocht. De hoge verkoopcijfers in Zuidoost vallen samen met de aantallen sociale woningbouw. Binnen Zuidoost wordt met name in Reigersbos, Venserpolder en Gein veel verkocht. Daarnaast zijn, voor Amsterdamse begrippen, de verkochte huurwoningen hier relatief goedkoop. Van de kopers van huurwoningen is volgens de Dienst Wonen in Zuidoost 93% starter op de kopersmarkt. Uit het woningbehoefte onderzoek (WIA 2007) blijkt dat gezinnen met kinderen in Zuidoost relatief de meeste interesse hebben in de koop van de eigen huurwoning. Het stadsdeel wil daarom dat de verkoop aan de zittende bewoners door de corporaties blijvend wordt gestimuleerd.

Een punt van aandacht is de onderhoudsstaat bij verkoop. Uit onderzoek en gesprekken met deskundigen blijkt dat bij de verkoop van huurwoningen deze niet altijd voldoende is, waardoor potentiële kopers vroegtijdig afhaken. Voor corporaties ligt hier de taak extra aandacht te schenken aan de presentatie van de

woningen bij bezichtiging door de aspirant kopers.<sup>6</sup> Om te zorgen dat “nieuwe” kopers weten wat er van hen verwacht wordt en complexen goed beheerd worden is het stadsdeel in samenwerking met het Wijksteunpunt Wonen gestart met een voorlichtingscursus voor Verenigingen van Eigenaren.

Het stadsdeel wil ook de aandacht vestigen op de versnipperde verkoop van huurwoningen. De verkoop vindt in Zuidoost vaak verspreid plaats over veel verschillende complexen binnen een wijk. Dit komt onder meer omdat verschillende corporaties binnen een wijk bezit hebben, waardoor regie ontbreekt. Dit betekent niet alleen dat het een gemiste kans is op complexen met alleen kopers die dezelfde belangen hebben (zie ook paragraaf 7.4). Versnipperd eigendom bemoeilijkt ook toekomstig strategisch ingrijpen in complexen.

Om ongewenste effecten –zoals speculatie- tegen te gaan wil het stadsdeel daarnaast meer aandacht voor de potentiële kopers die geen klant zijn van de corporatie. Sommige corporaties verkopen een deel van hun woningbezit aan een belegger die de woningen vervolgens doorverkoopt (uitponden). In deze gevallen zijn de randvoorwaarden van de centrale stad en beleidsuitgangspunten van het stadsdeel die gelden bij verkoop huurwoningen ook van toepassing. Een aandachtspunt is echter wel om goed toe te zien of de verkoop binnen de randvoorwaarden past en om uitvoeringsafspraken over de verkoop te maken.

Het stadsdeel, heeft in haar verkoopbeleid uit 2003 het streven dat minimaal 22 procent van de woningvoorraad in de wijken in Zuidoost bestaat uit koopwoningen. In sommige wijken ligt dit aandeel hoger. In 2010 volgt een evaluatie van het verkoopbeleid in Zuidoost en kunnen ambities in 2011 mogelijk bijgesteld worden.

#### *Streven*

Bij de verkoop van huurwoningen heeft het stadsdeel het volgende streven:

- stimuleren van de verkoop van huurwoningen
- het stimuleren van goed beheer door verenigingen van eigenaren
- in 2010 evaluatie van de verkoop van huurwoningen in Zuidoost
- in 2011 opstellen nieuwe ambities

---

<sup>6</sup> Overigens is een goed onderhouden woning ook belangrijk bij het verhuren van woningen.

## **9.5 Participatie, samenwerking en evaluatie**

### *Bewonersparticipatie*

Een prettig woon- en leefklimaat voor de bewoners van Zuidoost is het uiteindelijke doel van deze Woonvisie. Het stadsdeel wil daarom bewoners instrumenten in handen geven om zelf een bijdrage te kunnen leveren aan de eigen woonomgeving.

Zuidoost geeft daarom subsidie aan het onafhankelijke Wijksteunpunt Wonen om bewoners bij hun woonvragen te ondersteunen. Het Wijksteunpunt Wonen is er voor zowel huurders als kopers. Het Wijksteunpunt Wonen organiseert bijvoorbeeld cursussen voor verenigingen van eigenaren, helpt huurders zich te organiseren, faciliteert bewonersverenigingen of beantwoordt vragen over de huurprijs.

Naast ondersteuning betreft het stadsdeel ook zelf bewoners zoveel mogelijk bij nieuwe projecten en besluitvorming, bijvoorbeeld via bewonersavonden, koffietafelgesprekken of de reguliere inspraakprocedure.

### *Samenwerking met de partners*

Het stadsdeel kan haar beleid niet ten uitvoer brengen zonder de medewerking van de partners en bewoners. Dit zijn bijvoorbeeld de woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en het Wijksteunpunt Wonen.

Bij het ten uitvoer brengen van de woonvisie zullen zij vanzelfsprekend betrokken zijn.

### *Monitoring en evaluatie*

Beleid wordt opgesteld met de kennis van vandaag. De veranderende omgeving, (woon)voorkeuren en beleidskaders maakt dat beleid voortdurend getoetst en indien nodig bijgesteld moet worden.

Het stadsdeel toetst haar beleid door spontane signalen, maar ook door gericht en op regelmatige basis contact te zoeken met haar bewoners en partners (bijvoorbeeld via het internetpanel of de gespreksrondes met woningcorporaties). Daarnaast besteedt het stadsdeel een deel van de signalering uit, bijvoorbeeld via het gesubsidieerde Wijksteunpunt Wonen dat haar bevindingen rapporteert.

Al deze signalen worden geëvalueerd en binnen de vrije beleidsruimte zal het stadsdeel waar nodig het beleid bijstellen om een prettig woonklimaat in Zuidoost nu en in de toekomst te waarborgen.

## Tabellen en figuren

**Figuur 9.1 Venserpolder: kaart, gesloten bouwblokken en laagbouw Dubbelink**



**Figuur 9.2 Bijlmer West: kaart, vernieuwde laagbouw F-buurt en project Fenice aan de Bijlmerdreef**



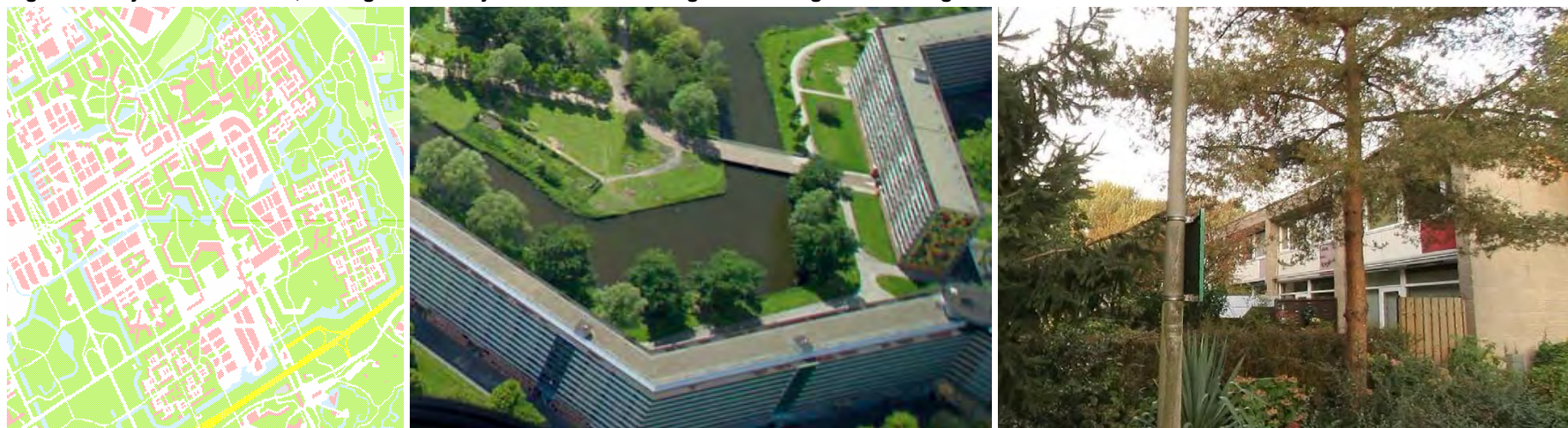
**Figuur 9.3 Holendrecht/Reigersbos: kaart, hof in Holendrecht West en eengezinswoningen in Reigersbos 4**



**Figuur 9.4 Gein: kaart, eengezinswoningen in Gein 3 en portieketagewoningen in Gein 1**



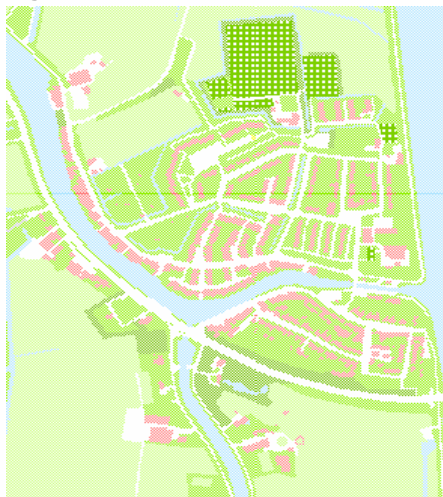
**Figuur 9.5 Bijlmer Oost: kaart, honingraatflats Bijlmermuseum en eengezinswoningen in Kelbergen**



**Figuur 9.6 Nellestein: kaart, gestapelde portieketagewoningen van Nellestein aan de Gaasperplas**



**Figuur 9.7 Driemond: kaart, lintbebouwing langs de Gaasp en rijwoningen in Driemond dorp**



**Figuur 9.8 Amstel III, Arenagebied en AMC: kaart, Arenagebied en omgeving AMC**



**Tabel 9.1 Overzicht Planvorming Vernieuwing Bijlmermeer 2008-2012 overige in Zuidoost naar een- en meergezinswoningen\***

	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Totaal aantal
<b>Totaal binnen projecten Vernieuwing</b>	784	1.576	2.360
<b>Percentage</b>	33%	67%	100 %
<b>Totaal buiten projecten Vernieuwing**</b>	+/-500	+/-500	+/-1.000
<b>Percentage</b>	+/- 50%	+/-50%	100 %
<b>Totaal aantal</b>	+/- 1.285	+/- 2.076	+/- 3.360
<b>Totaal percentage</b>	38 %	62 %	100 %

\* de aantallen/percentages zijn indicatief omdat nog niet over alles besluitvorming heeft plaatsgevonden of omdat de verhouding een- of meergezins nog niet bekend is..

\*\* Bijlmerpark (inclusief Gooisekant), Drostenburg/Dubbelink en Kortvoort exclusief de woontoren aan de Arenaboulevard

**Tabel 9.2 Percentage eengezins- en meergezinswoningen na toevoegen +/- 10.000 woningen**

Type woning	Woningvoorraad 1 januari 2007	percentage toevoegen +/- 3.360 nieuwbouwwoningen*	percentage toevoegen +/- 6.500 nieuwbouwwoningen	percentage totale voorraad +/- 44.500 woningen*
Eengezinswoningen	26 %	38 %	70 %	33,6 %
Meergezinswoningen	74 %	62 %	30 %	66,4 %
Eengezinswoningen	26 %	38 %	65 %	32,9 %
Meergezinswoningen	74 %	62 %	35 %	67,1 %
Eengezinswoningen	26 %	38 %	60 %	32,2 %
Meergezinswoningen	74 %	62 %	40 %	67,8 %
Eengezinswoningen	26 %	38 %	55 %	31,4 %
Meergezinswoningen	74 %	62 %	40 %	68,6 %
Eengezinswoningen	26 %	38 %	50 %	30,7 %
Meergezinswoningen	74%	62 %	50 %	69,3 %

\* De percentages zijn indicatief.

Bron: PVB en stadsdeel Zuidoost



## Bijlage 1: Begrippenlijst

### Allochtoon

Iemand van wie minimaal één van de ouders in het buitenland is geboren.

### Doorstromers

Iemand die vanuit een bepaald(e) regio/stadsdeel verhuist binnen die regio/dat stadsdeel.

### Empoweren

Het verhogen van het bewustzijn van mensen en het laten opdoen van specifieke kennis en vaardigheden zodat mensen hun eigen leven in handen nemen.

### Expat

Een expatriate of afgekort expat is iemand die tijdelijk of permanent in een land verblijft met een andere cultuur dan die waarmee hij is opgegroeid. De scheidingslijn tussen expatriate en een immigrant is vaag. Immigranten gaan ergens naartoe om zich permanent te vestigen terwijl de expatriate zichzelf ziet als een tijdelijke bewoner van een *vreemd* land en ook als zodanig beschouwd wordt.

### Fokuswoningen

Een volledig aangepaste, gelijkvloerse huurwoning voor mensen met een zware fysieke beperking. De woning is bedoeld voor mensen die hulp nodig hebben bij de Algemene Dagelijkse Levensbehoeften (ADL). Een cluster van een aantal fokuswoningen maakt gebruik van een gezamenlijke hulppost die 24 uur per dag bereikbaar is.

### Instromers

Iemand die van buiten een bepaald(e) regio/stadsdeel verhuist naar een ander(e) regio/stadsdeel.

### Nultredenwoning

Een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.

### Ontgroening

Het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking.

### Particulier opdrachtgeverschap

Onder particulier opdrachtgeverschap worden die vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij de kopers zelf hun architect kiezen en grote invloed hebben op de te bouwen woning.

### Rowo: rolstoelgeschikte woning

Woning bestemd voor mensen die permanent gebruik moeten maken van een rolstoel. De term Rowo vervangt de term Miva (woning voor minder validen)

### Short Stay

Het verhuren van (woon)ruimten voor perioden die langer zijn dan enkele overnachtingen (zoals dat gebeurt in een hotel) maar te kort zijn om de verhuur aan te merken als verhuur van woonruimte (binnen Amsterdam wordt een periode van < 6 maanden aangehouden).

### Starter op de woningmarkt

Een persoon of huishouden die/dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning is.

### Starter op de kopersmarkt

Een persoon of huishouden die voor het eerst een eigen woning wil/willen kopen. Deze persoon of personen heeft/hebben nog nooit eerder een huis op zijn/haar/hun naam gekocht.

### Vertrekoverschot/Vestigingsoverschot

Het migratiesaldo is het verschil tussen het aantal mensen dat *van* een plaats, gemeente of een gebied verhuist en dat *naar* een plaats, gemeente of een gebied verhuist. Is het positief dan is er sprake van een vestigingsoverschot, anders is sprake van een vertrekoverschot.

### Vrije kavels

Een perceel bouwgrond die door de overheid beschikbaar wordt gesteld om een nieuwbouwwoning op te bouwen.

**Wibo: wonen in een beschermde omgeving**

Het zijn bij elkaar gelegen zelfstandige woningen met in de directe nabijheid een dienstencentrum met allerlei voorzieningen.

**Woon servicewijk**

Een gebied van ongeveer 10.000 inwoners waarin mensen met een fysieke, verstandelijke, psychische of cognitieve beperking zelfstandig kunnen wonen omdat er voorzieningen zijn op het gebied van wonen, zorg en welzijn die zij op maat kunnen afnemen.

**Inkomensklassen, 1 januari 2007:**

	Netto per maand
Lage inkomens 1 persoonshuishoudens	Tot € 1154
Lage inkomens meerpersoonshuishoudens	Tot € 1633
Lage middeninkomens	> lage inkomens tot € 1988
Hoge middeninkomens	Van € 1988 tot € 3116
Hoge inkomens	Vanaf € 3116

**Huurprijsklassen (2007):**

	Rekenhuur	Kale huur
Goedkope voorraad	Tot € 394 en > 60m2 € 520	Tot € 388 en > 60 m2 € 510
Betaalbare voorraad	€ 615	€ 605
Middeldure voorraad	€ 986	€ 970
Dure voorraad	> € 986	> € 970

**Kooprijksklassen (2007):**

	Leencapaciteit	Kooprijks k.k.
Goedkoop	Tot € 172.000	Tot € 159.000
Middelduur	€ 265.000	€ 236.000
Duur	> € 265.000	> € 236.000

## Bijlage 2 De besluiten

De Stadsdeelraad Amsterdam Zuidoost heeft d.d. 30 juni 2009 in de openbare vergadering het volgende besloten:

1. Het Programma Groen & Blauw Zuidoost vast te stellen;
  - 1a. Ter uitwerking van het programma Groen & Blauw Zuidoost eind 2009 te starten met het opstellen van een Uitwerkingsplan Ecologie en een Waterplan;
  - 1b. Naar aanleiding van het programma Groen & Blauw Zuidoost eind 2009 te starten met een Ontwikkelingsplan Gaasperpark & Gaasperplas in samenwerking met Groengebied Amstelland;
  - 1c. Ter uitwerking van het programma Groen & Blauw Zuidoost eind 2009 te starten met het opstellen van de projecten Natuurzoom en natuurvriendelijke oevers Zuidoost;
2. De Woonvisie Zuidoost 2020 vast te stellen;
3. In te stemmen met de conclusie dat de zeven locaties uit de Verkenning woningbouwlocaties Zuidoost 2010 - 2030 geschikt zijn voor woningbouw en verder uitgewerkt worden met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
  - 3a. De voorgestelde koers - waarbij wordt ingezet op verbetering van de centrale parkenwig, heling van het stedelijk weefsel in de Gaasperdammerwegzone en vergroting van de diversiteit van woonmilieus - , inclusief bijbehorende koerskaart uit de verkenning, past bij de ambitie van het stadsdeel zoals geformuleerd in de Woonvisie en het Programma Groen & Blauw en is uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de verschillende locaties;
  - 3b. Op de zeven locaties is, rekening houdend met de woonvisie en het programma Groen & Blauw, een woningaantal van 5.000 niet haalbaar;
  - 3c. Bij de uitwerking van de locaties wordt rekening gehouden met omgevingsfactoren als bouwhoogte, bouwvolume en inpassing in het groen;
  - 3d. Minimaal 50% van het aantal te realiseren woningen wordt grondgebonden;
  - 3e. De oever aan de zuidzijde van de Gaasperplas blijft onbebouwd en openbaar. Er wordt een parkzone ingericht van 100 tot 150 meter;
  - 3f. Het aangepaste Centraal Park Gaasperdam, inclusief het deel op de overkluizing A9 waar de verbinding met het Bijlmerpark komt, wordt voorgedragen om te worden toegevoegd aan de Hoofdgroenstructuur Amsterdam;
4. In het najaar 2009 te starten met de voorbereiding van een Strategiebesluit voor de Gaasperdammerwegzones Oost én West, inclusief de inrichting van de ruimte op de A9-overkluizing; dit in samenhang met het Ontwerptracébesluit verbreding en overkluizing Gaasperdammerweg van Rijkswaterstaat;
5. In het najaar 2009 te starten met de uitwerking van de woningbouwlocatie noordelijke zone Daalwijkdreef in overleg met Gemeente Diemen, rekening houdend met de verbreding van de dreef en de bouwplannen D- en E-buurt Bijlmermeer, Drostenburg/Dubbelink en Bergwijkpark;
6. De woningbouwambities bij de drie genoemde marktinitiatieven in de randzone Centrumgebied Zuidoost te ondersteunen;

7. Dat de koers uit de verkenning woningbouwlocaties de inzet van het stadsdeel is voor de nieuwe Structuurvisie Amsterdam en de Structuurvisie Noord-Holland, waarvan besluitvorming medio 2010 plaatsvindt;
- 7.a Indien de woningbouwlocaties Zuidzijde Gaasperplas wordt overgenomen in de Structuurvisie Amsterdam en de Structuurvisie Noord-Holland, een Strategiebesluit voor de gezamenlijke locaties Zuidzijde Gaasperplas en Centraal park Gaasperdam op te stellen; dit zal in nauwe samenhang moeten plaatsvinden met de op te stellen Ontwikkelingsvisie Gaasperpark - Gaasperplas;
- 7.b Indien de locatie randzone AMC wordt overgenomen in de Structuurvisie Amsterdam en de Structuurvisie Noord-Holland, een Strategiebesluit op te stellen;
8. In te stemmen met het verrichten van nader onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw bij verlaging en herprofilering van dreven met aanliggende parkeervelden als mogelijk aanvulling op de woningbouwlocaties uit de verkenning, in relatie tot de wijkvisies;
9. Dat de onderzoeken van de centrale stad naar de mogelijkheden voor woningbouw in de kantorenzone van werkgebied Amstel III een aanvulling vormt op de zeven woningbouwlocaties uit de verkenning.

#### **De moties**

Aanvullend zijn door de Stadsdeelraad van Stadsdeel Amsterdam Zuidoost d.d. 30 juni 2009 de volgende moties aangenomen:

- Het Dagelijks Bestuur (DB) op te dragen dat de recreatieve functies wandelen, fietsen, paardrijden en kanoën bij de uitwerking van de parkenwig verder worden geoptimaliseerd;
- Het DB op te dragen om bij de uitwerking van de woningbouwlocaties de volgende uitgangspunten mee te geven:
  - het stedenbouwkundig concept van de verbindende brede parkenwig als leidinggevend principe te hanteren;
  - de Meerkerkdreef en de Langbroekdreef te verlagen ter ondersteuning van het concept van de parkenwig;
  - in dit stedenbouwkundig model als uitgangspunt mee te geven dat de kinderboerderij, de nutstuinen ten westen daarvan, en het grootste deel van de riethoek op de huidige locaties in de nieuwe plannen in te passen;
  - dat bij de locatie ten zuiden van de Gaasperplas de groene beleving gehandhaafd blijft en stedenbouwkundig aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing;
- Het DB op te dragen om samen met de gemeente Amsterdam, Diemen, Ouder-Amstel en de betrokken stadsdelen om ene gezamenlijke toekomstvisie voor de Zuidoostlob tot stand te brengen;
- Het DB op te dragen te onderzoeken hoe groot de behoefte aan woningen voor jongeren is;
- Het DB op te dragen te onderzoeken of de eigenaresse van het gebouw van Ballorig bereid is om mee te werken aan aanpassing van de kleur en/of aankleding van het gebouw;
- De raad te informeren uiterlijk bij de najaarsnota 2009 of bedoelde bereidheid bestaat en welke kosten hiermee gemoeid zijn en wie deze kosten zou willen/kunnen dragen.

## Bijlage 3: Bronnen

### Literatuur

AFWC, "Jaarboek 2008" (2008)

Amsterdamse Raad voor Stadsontwikkeling, "Woonvisie Amsterdam tot 2020: Durf te kiezen." (2008)

Ben Kuipers Landschapsarchitecten, "Over Dreven, een verkennende studie van de dreven in stadsdeel Zuidoost" (2008)

Bureau de Lijn, "Wijkvisie Holendrecht-West" (2005)

Bureau Middelkoop, "State of the art Gaasperdam" (2000)

Buys, A., artikel in Nul20, nr.28 (2006), paragraaf 7.4 is voor een groot deel gebaseerd op deze bron

Dienst O&S, "Het imago van Zuidoost: 0-meting en 1-meting" (resp. 2006 en 2008)

Dienst O&S, "Indicatoren Amsterdamse kenniseconomie." (2004)

Dienst Ruimtelijke Ordening, "PlanAmsterdam: Studenten onder dak" (2007)

Dienst Wonen, "Beleidsvereenkomst Wonen" (2008)

Dienst Wonen, "Bouwen aan de stad" (2006)

Dienst Wonen, "Concept kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbeteringen 2008-2010" (2008)

Dienst Wonen, "Convenanten splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016" (2007)

Dienst Wonen, "Koopwoningenonderzoek Amsterdam 2002-2003" (2003)

Dienst Wonen, "Ruimte voor Amsterdamse kwaliteit" (2008)

Dienst Wonen, "Ruimte voor grote gezinnen", dienst Wonen (2007)

Dienst Wonen, "Slaagkansmonitor 2005" (2006)

Dienst Wonen, "Uitvoeringsplan Jongerenhuisvesting 2007-2015" (2007)

Dienst Wonen, "Van Groot naar Beter" (2007)

Dienst Wonen, "Visie jongeren- en studentenhuisvesting." (2007)

Dienst Wonen, "Wonen in Amsterdam: Verhuiscwensen. Ambities & realiteit" (2008)

Dienst Wonen, "Wonen in Amsterdam, Factsheets" (2001, 2005, 2007)

Dienst Wonen, "Wonen in de Metropool: Woonvisie Amsterdam tot 2020" (2007)

Dienst Wonen, "Woontevredenheid & Woonwensen van thuiswonende jongeren" (2006)

Dienst Wonen en AFWC, "Bouwen aan de stad" (2006)

Gemeente Almere, "Woningmarktonderzoek Almere" (2007)

Gemeente Amstelveen, "Wonen in een vitale stad: Woonvisie Amstelveen" (2004)

Gemeente Amsterdam, "Duurzaam aan de Top 2007-2010" (2007)

Gemeente Amsterdam, "Uitvoeringsplan Studentenhuisvesting 2006-2010" (2007)

Gerard W. Bakker Makelaars, "Woningmarktrapportage" (2007,2008)

Groot, C. de, 'Zwarte Vlucht'. De (sub)urbane locatiekeuze van klassieke allochtonen in Amsterdam." (2004)

INBO, "Samen in Holendrecht: advies strategie complex Holendrecht West." (2008)

- Karsten, L., A. Reijndorp, J. van der Zwaard, "Stadsmensen: levenswijze en woonambities van stedelijke middengroepen" (2006)
- Kloosterman, C., "Recent employment trends in the cultural industries in Amsterdam", Rotterdam, Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, volume 98, nummer 2 (2004)
- Kuijs, Reijnders, Kakes, "Nieuw Kralenbeek: een markttoetsing van de locatie en het bouwprogramma"
- Laagland Advies, "Bouwen voor 'Swinging Zuidoost" (2007)
- Laagland Advies, "Van Zeecontainer tot Grachtenpand: een woonwensenonderzoek onder Amsterdamse studenten" (2005)
- Lier, Karin van, Ons Amsterdam, "Het andere Zuidoost" (2004)
- Melis, Bram van, UvA, "Woonwensen werknemers Amsterdam Zuidoost" (2008)
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat, "Randstad 2040, Startnotitie" (2007)
- Ministerie van VROM, "Kiezen voor de stad: kwalitatief onderzoek naar de vestigingsmotieven van de allochtone middenklasse" (2007)
- Ministerie van VROM, "WoON 2006: woononderzoek" (2007)
- Nul20, tijdschrift voor Amsterdams woonbeleid" (juli 2008)
- OGA, "Marktadvies woningbouw in Zuidoost" (2005,2006 en update 2007)
- Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, "Op blote voeten door het huis, een studie naar laagbouw en woonwensen" (1997)
- Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, "Werkprogramma 2008, voor de ruimtelijke vernieuwing van de Bijlmermeer" (2008)
- Ouispel, Chris, "Hardnekkig wantrouwen. De relatie tussen blank en zwart in de VS" (2002)
- Regioplan, "Spannend wonen: woonwensen van expats in Randstad Holland" (2005)
- Regioplan, "Verkoop huurwoningen Amsterdam Zuidoost" (2008)
- ROA, "Regionale Woningmarkttrapportage 2004" (2005)
- Rochdale, "Brandingonderzoek D buurt" (2008)
- Rochdale, "Woningmarkt onderzoek Bijlmermeer" (2006)
- SEV, "Bloemkoolwijken: Woningvoorraad en bevolkingsdynamiek in laatnaoorlogse woonwijken" (2006)
- Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer, "Woonvisie 2015: Kiezen voor mensen" (2008)
- Stadsdeel Osdorp, "Samenwonen in Osdorp: woonvisie stadsdeel Osdorp 2008-2015" (2008)
- Stadsdeel Zuidoost, "(Concept) Wijkvisie Venserpolder" (2008)
- Stadsdeel Zuidoost, "De Bijlmer is mijn stad: visie voor de ruimtelijke vernieuwing van de Bijlmermeer" (1996)
- Stadsdeel Zuidoost, "Horecanota: 2007-2012 "(2007)
- Stadsdeel Zuidoost "Implementatieplan Woonservicewijk Zuidoost "(2008)
- Stadsdeel Zuidoost, "Kompas stadsdeel Amsterdam Zuidoost: Trends en perspectieven 2006-2010" (2006)
- Stadsdeel Zuidoost, "Milieuvisie en -beleidsplan: Investeren in Milieukansen 2007-2010 (actie 19)" (2007)

Stadsdeel Zuidoost, "Parels van Zuidoost: een citymarketingplan" (2005)

Stadsdeel Zuidoost, "Projectplan dak- en thuisloze jonge – aanstaande – moeders in Amsterdam" (2008)

Stadsdeel Zuidoost, "Samen in Holendrecht" (2008)

Stadsdeel Zuidoost, "SPvE Bijlmerpark" (2005)

Stadsdeel Zuidoost, "Tijd voor talent: cultuurnota 2008-2011" (2008)

Stadsdeel Zuidoost, "Verkenning woningbouwlocaties Amsterdam Zuidoost 2010-2030" (2008)

Stadsdeel Zuidoost, "Wijkaanpak Zuidoost" (2007)

Stadsdeel Zuidoost, "Wijkvisie Gein" (2008)

Stadsdeel Zuidoost, "Zuidoost Open Huis: Structuurvisie Zuidoost 2020" (2006)

Stadsdeel Zuidoost, "Accommodatieplan voor buurtgerichte maatschappelijke accommodaties " (2009)

Stadsregio Amsterdam, "Regionale Woonvisie voor de stadsregio Amsterdam" (2004)

Stadsregio Amsterdam "WoON; Diagnose van de woningmarkt: *stadsregio Amsterdam en Almere*" (2007)

The Smartagent Company "Consumentenonderzoek belangstellenden en bewoners nieuwbouw Bijlmermeer" (2005)

The Smartagent Company, "Doelgroepen eengezinswoningen Kralenbeek: kwalitatief onderzoek" (2008)

Tol, Johan van der, "Operatie Bijlmer" p.8-16, Nul20, nummer 11 (2003)

### **Internet algemeen**

[www.os.amsterdam.nl](http://www.os.amsterdam.nl) (Dienst O&S)

[www.monitorwzd.nl](http://www.monitorwzd.nl) (Monitor Wonen, Zorg en Dienstverlening)

[www.zuidoost.verkoopmonitor.nl/monitor.asp](http://www.zuidoost.verkoopmonitor.nl/monitor.asp) (Verkoopmonitor Amsterdam Zuidoost. Online woningverkoop registratie)

[www.ez.amsterdam.nl](http://www.ez.amsterdam.nl)

### **Interviews**

Interviews met professionals van: Dienst Wonen, Eigen Haard, Rabo Bouwfonds, Delta Forte, Rochdale, Het Oosten, ERA van de Steege Makelaars, ZO Wonen, Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer, De Key en Ymere (medio 2008)

### **Internetpanel Zuidoost**

Thema 'De toekomst van wonen in Zuidoost' (2006)

Thema 'Fietsen, veiligheid en recreatie' (2007)

Thema: 'Woningbouw, groen en water' (2008)

### **Enquêtes**

Wonen in Amsterdam: enquête over allerlei onderwerpen betreffende de woningmarkt in Amsterdam (verschillende jaartallen).

Regioplan: Straatinterviews met als thema de toekomst van het wonen in Amsterdam Zuidoost (juni 2008) & "Straatinterviews Woningbouwstudie Zuidoost Groen- en watervisie" (juni 2008)

### **Bewonersbijeenkomst**

Informatie- en discussieavond voor en met recent verhuisden binnen Zuidoost, 23 juni 2008.

### **Werkconferentie**

Discussiemiddag met professionals van makelaars, corporaties en andere belanghebbende organisaties, 29 mei 2009





