

Amsterdam krijgt nieuwbouw niet van de grond

Woningmarkt loopt vast

Van onze correspondent
Bert Pots

AMSTERDAM - Amsterdam heeft een probleem. Er zijn woningbouwplannen voldoende, wel voor 50.000 nieuwe woningen. Maar in 2001 is er hooguit sprake van 1700 opleveringen. In de zoektocht naar oplossingen is één ding duidelijk: het komt niet door de hoge grondprijzen. Wel klinkt de opvatting dat gemeenten, corporaties en ontwikkelaars tegenkracht moeten bieden aan de Haagse regelzucht.

De Stedelijke Woningdienst (SWD) belegde deze week in de Zuiderkerk een bijeenkomst over 'de nieuwe woningnood'. Volgens directeur A. Vos is de situatie dra-

matisch. Amsterdam streeft er naar elk jaar minstens vierduizend woningen op te leveren. Nog niet de helft daarvan wordt gehaald.

Eisen

Behalve een negatieve landelijke trend, ziet Vos voor Amsterdam specifieke factoren. De gemeente heeft een eigen omslachtig plan- en besluitvormingsproces, de centrale stad en de stadsdelen hebben niet altijd hetzelfde belang en procedures beginnen te laat of lopen vast in tijdrovende bezwaarprocedures. Bovendien legt Amsterdam bouwplannen een zwaar pakket van kwaliteitseisen op, moet elk plan steeds mooier, beter en complexer worden en ontbreekt het bij gemeente, stadsdelen, corporaties en ontwikkelaars aan capa-

citeit om die veelheid aan plannen gaande te houden.

De SWD heeft een aantal vertragingen nader bekeken. Dan blijkt bijvoorbeeld dat in het vernieuwingsgebied Aker de bouw van 212 woningen stopt, omdat er onvoldoende belangstelling bestaat voor koopwoningen tussen 550.000 en 900.000 gulden.

Gevolgen

En woningcorporatie Het Oosten weet een bouwplan aan de Wolbrantskerkweg in de Westelijke Tuinsteden pas vlot te trekken nadat de afspraken over de grondprijzen zijn opengebroken en het plan is vereenvoudigd. In het Funen nabij het Oostelijk Havengebied zou IBC begin dit jaar op particuliere grond snel beginnen met

bouwen, maar na een fusie met Heijmans is er geen haast meer. Woonzorg Nederland stapte ondertussen uit het project.

Het stagneren van de bouwproductie heeft ernstige gevolgen voor de voorgenomen vernieuwingsprojecten, zo verklaarde M. Middelbeek, directeur stedelijke vernieuwing van woningstichting Patrimonium. "De woningmarkt verstopt. Het aantal verhuizingen daalt en de belangstelling voor een huis blijft enorm. Zelfs in de Bijlmer melden zich 75 mensen voor een leegstaande woning. Daardoor is het onmogelijk voldoende woningen te vinden voor herhuisvesting van mensen die uit gebieden moeten verdwijnen waar we woongebouwen willen afbreken. De door ons zo vurig gewens-

te vernieuwing komt daarmee tot stilstand." Een probleem dat zich naar haar mening ook zal openbaren in Noord en in de Westelijke Tuinsteden, gebieden waar de komende jaren eveneens ingrijpende sloopplannen aan de orde zijn. Eenvoudige oplossingen ziet ze niet. Iedereen heeft schuld. Wel zou het kunnen helpen als de overheid zich beter aanpast aan de gewijzigde omstandigheden en corporaties minder regels oplegt.

Verantwoord

Volgens F. de Zeeuw, directeur van Bouwfonds Wonen, wordt het tijd dat gemeenten, corporaties en ontwikkelaars de krachten bundelen. Om tegenwicht te bieden tegen de regelzucht in Den Haag. Het is hem een doorn in het oog dat de voor-

genomen vereenvoudiging van het Bouwbesluit uiteindelijk uitmondt in meer regels. En niemand houdt de Rijksoverheid tegen.

Aanpassen

De boodschap van staatssecretaris Remkes dat hoge grondprijzen, in het bijzonder in Amsterdam, de oorzaak zijn van de kwaal gelooft hij niet. De keuze van gemeente om de grondprijzen te baseren op het verschil tussen de uiteindelijke waarde en de kosten is verantwoord. Al mag de gemeente zich van hem wat sneller aan veranderende markten aanpassen en moet niet ieder kwaliteitsdetail onmiddellijk leiden tot een hogere prijs.

Dat is weer koren op de molen van wethouder Duco Stadig. Die in de Zuiderkerk nog maar eens uitlegt

dat bijvoorbeeld voor de eerste fase van IJburg de grondprijzen helemaal niet hoog is. Hij denkt op zijn beurt weer aan andere oplossingen. Meer grootschalige plannen met één architect in plaats van vijf deelplannen met evenveel architecten. Ook de harde eis dat ieder afzonderlijk plan voor 30 procent uit sociale woningbouw moet bestaan is bespreekbaar. "Ik ben zo ver, dat ik alles goed vind. Laten we maar vaker overgaan tot casco-bouw, dan hebben we ook niet zo'n ingewikkelde toetsing nodig."

De gemeente heeft inmiddels een P(roductie)-team geformeerd. Stedelijke Woningdienst, Grondbedrijf en de dienst Ruimtelijke Ordening proberen per stagnerend project de problemen te inventariseren en oplossingen te bedenken.