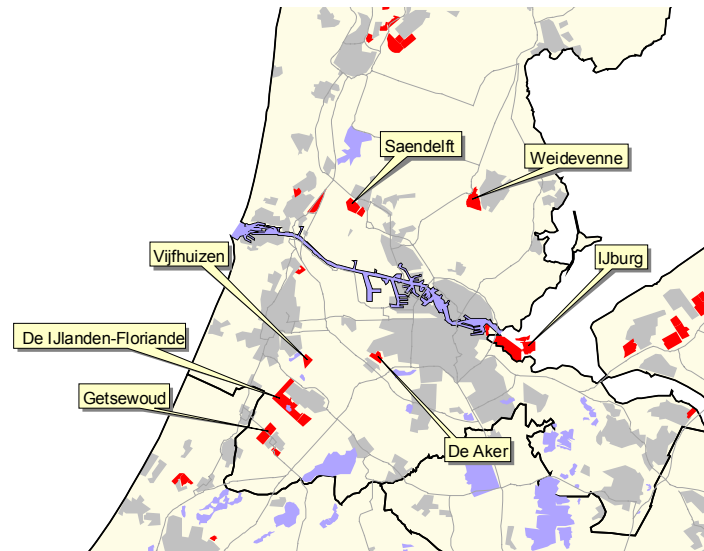


Dossier kwaliteit Vinex-uitleg ROA

1 Inleiding



1.1 Vinex uitleglocaties in ROA

BON gebied ROA	Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Zeevang, Zaanstad, Waterland en Wormerland	
Vinexopgave ROA	73.100 woningen (exclusief Almere) De Vinexopgave voor stadsgewest Amsterdam voor 1995-2005 is 100.100 woningen (inclusief Almere) (waarvan 34.500 in Bestaand Stedelijk Gebied en 65.600 woningen in uitleglocaties)	
7 Vinex-uitleglocaties	Amsterdam: IJburg en De Aker Zaanstad: Saendelft Purmerend: Weidevenne Haarlemmermeer: Getsewoud Zuid, Vijfhuizen, De Eilanden/Floriande	
IJburg Amsterdam	Typering	18.000 woningen; 70% koop; ranglijst Vinex-locaties nr. 37 (van 79 locaties) Woningtypen: 7% vrijstaand, 15% 2o1kap en geschakeld, 39% rijwoningen, 39% meergezinswoningen Dichtheid = 65 won/ha netto, 43 won/ha bruto Particulier opdrachtgeverschap: 800 vrije kavels op het Steigereiland % m ² niet wonen 4% Parkeernorm = 1 Fasering 1999-2004 Voorzieningen: winkels, basisscholen, kinderdagverblijven, maatschappelijke, medische en sportvoorzieningen, ook bovenwijkse voorzieningen Ontsluiting: IJ-tram naar CS, metro of bus naar Diemen, verbinding met rijkswegen A9/A1 en A10
	Actoren	Gemeente Amsterdam, 3 consortia van woningbouwcorporaties, beleggers en projectontwikkelaars, Waterstad, IJburgermaatschappij, IJdelta
	Grondexploitatie-model	Traditionele gemeentelijke grondexploitatie, grondprijsberekeningsmethodiek: residuele waarde (grondquote) en het door de gemeente uitgeven van deelgebieden aan ontwikkelaar.

De Aker Amsterdam	Typering	3.664 woningen; 75% koop; ranglijst Vinex-locaties nr. 54 (van 79 locaties) Woningtypen: 1% vrijstaand, 8% 2o1kap en geschakeld, 53% rijwoningen, 39% meergezinswoningen Dichtheid = 56 won/ha netto, 49 won/ha bruto Particulier opdrachtgeverschap: 0% vrije kavels % m ² niet wonen: 4% Parkeernorm 1,2 Fasering 1995-2001 Voorzieningen: winkels, activiteitencentrum, kinderopvang, medisch centrum, school, wijkservicepunt Ontsluiting: bus, tram en weg
	Actoren	Gemeente Amsterdam, diverse projectontwikkelaars, diverse corporaties
	Grondexploitatie-model	Traditionele gemeentelijke grondexploitatie, grondprijsberekeningsmethodiek: residuele waarde (grondquote)
Saendelft Zaanstad	Typering	4.903 woningen; 70% koop; ranglijst Vinex-locaties nr. 53 (van 79 locaties) Woningtypen: 2% vrijstaand, 5% 2o1kap en geschakeld, 83% rijwoningen, 10% meergezinswoningen Dichtheid = 40 won/ha netto, 30 won/ha bruto Particulier opdrachtgeverschap: 1,5% vrije kavels % m ² niet wonen: 0% Parkeernorm = 1,4 Fasering 2000-2005 Voorzieningen: school, winkels, welzijn en maatschappelijke voorzieningen Ontsluiting: bus, weg en nabijgelegen station
	Actoren	Gemeente Zaanstad, Ontwikkelingsgroep Saendelft (OGS), Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft-Noord (OBAN). Deze drie partijen zijn aandeelhouders van de GEM Saendelftbeheer (de gemeente voor 50%, OBAN voor 35% en OSG voor 15%)
	Grondexploitatie-model	PPS, grondprijsberekeningsmethodiek: op basis van de marktwaarde van de grond
Weidevenne Purmerend	Typering	6.500 woningen; 80% koop; Ranglijst Vinex-locaties nr. 27 (van 79 locaties) Woningtypen: 5% vrijstaand, 9% 2o1kap en geschakeld, 78% rijwoningen, 9% meergezinswoningen Dichtheid = 43 won/ha netto, 25 won/ha bruto Particulier opdrachtgeverschap: 2% vrije kavels % m ² niet wonen: 8% Parkeernorm = 1,3 Fasering 1996-2010 Voorzieningen: scholen, winkels, wijkpost politie, gezondheidscentrum, sociaal cultureel centrum, centrum voor ouderen Ontsluiting: bus, NS station, weg
	Actoren	Gemeente Purmerend, aantal projectontwikkelaars, aantal corporaties
	Grondexploitatie-model	Bouwclaimmodel en traditionele gemeentelijke grondexploitatie, grondprijsberekeningsmethodiek: kostprijbenadering
Getsewoud Zuid Haarlemmer- meer	Typering	6.500 woningen; 80% koop; Ranglijst Vinex-locaties nr. 26 (van 79 locaties) Woningtypen: 2% vrijstaand, 15% 2o1kap en geschakeld, 68% rijwoningen, 15% meergezinswoningen Dichtheid = 28 won/ha netto, 25 won/ha bruto Particulier opdrachtgeverschap: 2% vrije kavels % m ² niet wonen: 37% Parkeernorm = 1,35 Fasering 1999-2003 Voorzieningen: winkels, basisscholen, welzijnsinstellingen, verpleeghuis, sportvoorzieningen, parken, tandartsen, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal Ontsluiting: HOV en weg

	Actoren	Gemeente Haarlemmermeer, Vennepwoud (o.a. Verwelius en TRS), Waterschap Groot Haarlemmermeer, Hoogheemraadschap Rijnland, Jacopswoud (Slokker en de Vaart), Bouwfonds
	Grondexploitatie-model	Bouwclaimmodel, grondprijsberekeningsmethodiek: residuele waarde (grondquote)
Vijfhuizen Haarlemmermeer	Typering	675 woningen; 80% koop; ranglijst Vinex-locaties nr. 19 (van 79 locaties) Woningtypen: 13% vrijstaand, 18% meergezinswoningen, Dichtheid = 30-33 won/ha netto, 26 won/ha bruto Particulier opdrachtgeverschap: 13% vrije kavels Parkeernorm = 1,4 à 1,5 Fasering 2000-2003 Voorzieningen: geen Ontsluiting: bus en weg
	Actoren	De gemeente Haarlemmermeer is de grondbezitter en ontwikkelaar, diverse architecten, diverse aannemers
	Grondexploitatie-model	Traditionele gemeentelijke grondexploitatie, grondprijsberekeningsmethodiek: residuele waarde (grondquote)
De Eilanden/ Floriande Haarlemmermeer	Typering	6.850 woningen; 81% koop; ranglijst Vinex-locaties nr. 20 (van 79 locaties) Woningtypen: 4% vrijstaand, 25% 2o1kap en geschakelde woningen, 55% rijwoningen, 16% meergezinswoningen (op basis van 6.573 woningen) Dichtheid: 35 won/ha netto, 28 won/ha Particulier opdrachtgeverschap: 1% vrije kavels % m ² niet wonen: 24% Parkeernorm = 1,35 Fasering 1999-2005 Voorzieningen: winkels, scholen, sportzaal, wijkservicecentrum, ziekenhuis, bibliotheek, zorgcentrum Ontsluiting: bus, eventueel HOV en weg
	Actoren	Gemeente Haarlemmermeer, Floriland (consortium bestaande uit Amstelland, Bouwfonds, v.o.f. Haarlemmermeer West (De Woonmaatschappij, Timpaan en Bouwfonds))
	Grondexploitatie-model	Bouwclaimmodel, grondprijsberekeningsmethodiek: residuele waarde (grondquote)

1.2 Voortgang woningbouw

Vinex tot 2005

De Vinextaakstelling voor stadsgewest Amsterdam¹ voor 1995-2005 is 100.100 woningen, waarvan in 1995-2000 64.000. Het Regionaal Orgaan Amsterdam (exclusief Almere) heeft in 1995-2005 een taakstelling van 73.100 woningen, waarvan ongeveer 30.000 voor 1995-2000.

De uitbreiding van de woningvoorraad in het ROA exclusief Almere volgt de algemene trend voor de kaderwetgebieden. De taakstelling voor de periode tot 2000 wordt met 70% gehaald. De productie in Purmerend loopt voorspoedig, maar biedt onvoldoende compensatie voor de achterstand op de overige locaties: Amsterdam Nieuw-Oost (IJburg), Haarlemmermeer en Zaanstad. Op een deel van de Haarlemmermeerse locaties is de productie in 1998 reeds begonnen maar Haarlemmermeer en Zaanstad hebben voor het jaar 2000 niet voldoende woningen te bie-

¹ Tot het stadsgewest Amsterdam worden gerekend het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA), alsmede de gemeente Almere gelegen in de Provincie Flevoland.

den. De vertraging in de Haarlemmermeer is blijkens de Voortgangsbrief het gevolg van onduidelijkheid die lange tijd heeft bestaan omtrent de ontwikkelingsrichting van Haarlemmermeer en de reorganisatie van het ontwikkelingsproces binnen de gemeente. De vertraging in Zaanstad wordt veroorzaakt door het proces dat de Forbo fabriek tegen woningbouw heeft aangespannen en in mindere mate door de keuze voor een samenwerkingsvorm met veel private partijen die veel tijd heeft gekost. Vertraging in IJburg, door besluitvorming binnen de gemeente (waaronder een referendum) en de complexe (technische) planontwikkeling, heeft tot gevolg dat een deel van de daar te realiseren woningen gecompenseerd zal worden in de Haarlemmermeer.²

Ontsluiting IJburg

Voor de ontsluiting van IJburg per auto en openbaar vervoer op rail is het project 'Piet Heintunnel/Oostergang' een voorinvestering die in 1997 is opgeleverd. In het verleden hebben problemen rond de planning van de (tram)ontsluiting IJburg voor vertraging gezorgd. In het concept MIT 2000-2004 is het realisatiejaar van dit project gesteld op 2004. De ontsluiting van IJburg heeft tevens een ontsluitende functie voor het Oostelijk Havengebied. De minister van V & W heeft toegezegd dat de tramverbinding gereed dient te zijn als er 3.000 à 4.000 woningen staan. IJburg exclusief het Oostelijk Havengebied voldoet aan het streefbeeld dat ontsluitende OV-infrastructuurprojecten gereed dienen te zijn als tweederde van de woningbouw gereed is.³

Naast een tramverbinding komt er een verbinding met Diemen, die nog in studie is. Over een verbinding per weg is overeenstemming bereikt. Deze zal in 2005 in tijdelijke vorm gerealiseerd zijn en in 2007 worden afgerond. De voorkeur van de gemeente Amsterdam gaat daarnaast uit naar een aansluiting op de Zuidtangent (in eerste instantie een busbaan). Dit is echter nog zeer onzeker en zal niet voor 2007 operationeel zijn.

IJburg wordt over de weg verbonden met de rijkswegen A9/A1 en A10. De verbinding met de A10 zal af zijn bij de oplevering van de eerste woningen. Langzaam verkeer zal via de brug de locatie kunnen verlaten.

Ontsluiting De Aker

Het project OV-ontsluiting Sloten/MAP is in het MIT 2000-2004 onderdeel van het verkenningenprogramma in verband met problemen rond het tracé voor de tramlijn. Een referendum heeft tot een andere tracé-keuze geleid. De uitvoering wordt gestart eind 2000 en afgerond in 2001. Bij De Aker wordt niet voldaan aan het tweederde streefbeeld voor de ontsluitende OV-infrastructuur.⁴

De geplande weg T106 zorgt voor een snelle aansluiting van De Aker op de snelwegen A9, A10, A4 en A2.

² VROM, *Rapportage Monitoring Verstedelijking Vinex 1999*, oktober 1999.

³ Idem.

⁴ Idem.

Ontsluiting Purmerend-Weidevenne

De ontsluiting Purmerend-Weidevenne met een NS-station is in het MIT 2000-2004 opgenomen in het planstudieprogramma. Het besluit tot realisatie van een voorstadhalte is afhankelijk van de beleidsnotitie aanleg nieuwe stations van het Ministerie van V & W.⁵

Ontsluiting Vinex-uitleglocaties Haarlemmermeer

De ontsluiting van Getsewoud wordt verzorgd via een ringweg. Er komt een aansluiting op de N22, die in aanbouw is. Aansluiting op de A4 is er al. In de Oostkant van Getsewoud is ruimte gereserveerd voor een aantakking op de HOV Zuidtangent. Wanneer de HOV-verbinding wordt gerealiseerd is nog niet bekend. Een busvoorziening is al gerealiseerd.

De Zuidtangent is een HOV-lijn tussen Haarlem en Schiphol via Haarlemmermeer. Deze wordt eerst als vrije busbaan gerealiseerd, later mogelijk als sneltram. Het noordelijk deel van de locatie Floriande zal hierop worden aangesloten. Besluitvorming over de ontsluiting van de rest van de locatie is gaande. Een busvoorziening zal bij oplevering eerste woningen zijn gerealiseerd. De Zuidtangent loopt dwars door de locatie Vijfhuizen. Kort naar de oplevering van de eerste woningen in 2002 zal de busvoorziening gerealiseerd worden.

Ontsluiting Saendelft

De locatie Saendelft wordt ontsloten door een bus die bij oplevering van de eerste woningen een extra lus maakt. Het bestaande NS-station Krommenie-Assendelft ligt aan de noordkant van de locatie.

Vinac 2005-2010

Volgens het verstedelijkingsbeleid 2005-2010 staat het ROA voor de opgave om 23.000 woningen voor de uitbreiding van de voorraad te realiseren, waarvan 10.000 in bestaand stedelijk gebied, 12.000 in uitleglocaties als IJburg, Saendelft en Purmerend-West en 1.000 op nieuwe uitleglocaties.⁶

⁵ Idem.

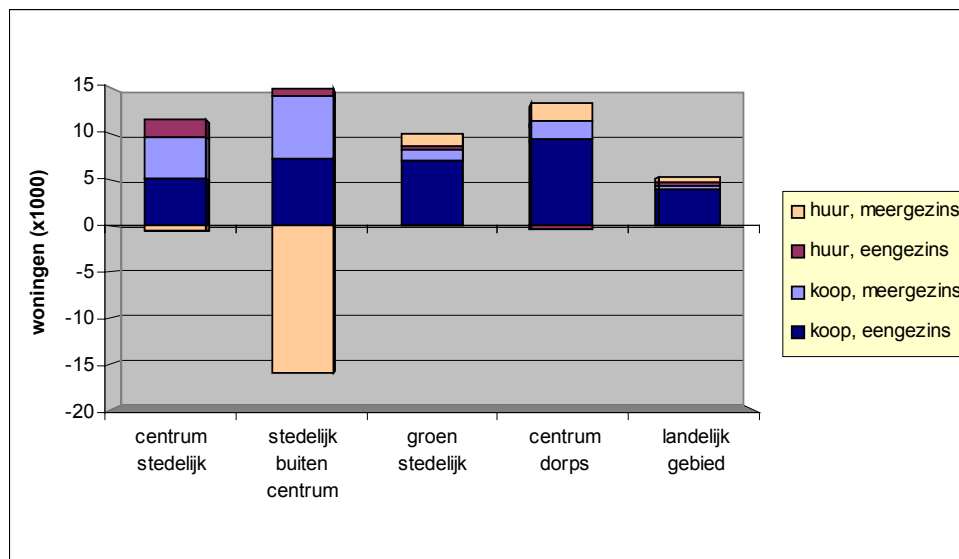
⁶ RPD, *Uitvoeringsafspraken Verstedelijkingsbeleid 2005-2010 Regionaal Orgaan Amsterdam*, 1999.

1.3 Regionale vraag-aanbodanalyse

Huidige marktsituatie

De woningmarkt in het BON-gebied Regionaal Orgaan Amsterdam (exclusief Almere) is gespannen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Er zijn grote tekorten aan koopwoningen in de verschillende woonmilieus. De regio, met name Amsterdam, heeft voor Nederlandse begrippen een relatief grote behoefte aan koopappartementen in diverse woonmilieutypen. Opvallend is echter de eveneens grote vraag naar eengezinskoophuizen in stedelijke woonmilieus (centrum, buiten-centrum milieus). Het tekort aan (koop)woningen is per saldo het grootst in de groene, landelijke woonmilieus: de Vindex-uitleg (groen stedelijk) en dorpse en landelijk suburbane woonmilieus. De voor- en naoorlogse wijken ('stedelijk buiten centrum' woonmilieus) hebben te maken met een groot potentieel overschot aan meergezinshuurwoningen.

Vraagoverschot in het BON-gebied Regionaal Orgaan Amsterdam⁷



Bron: ABF

Vraag en aanbod in 2010

Voor een inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte tot 2010 worden de huidige gewenste voorraad en de toekomstige gewenste voorraad op basis van woonwensen van bewoners en een huishoudensprognose tot 2010 vergeleken.

Uit de toekomstverkenning tot 2010 komt naar voren dat de vraag naar goedkope huurwoningen fors zal afnemen, niet alleen in vooroorlogse en naoorlogse wijken met dit woningtype maar ook in stedelijke centrummilieus als de binnenstad van

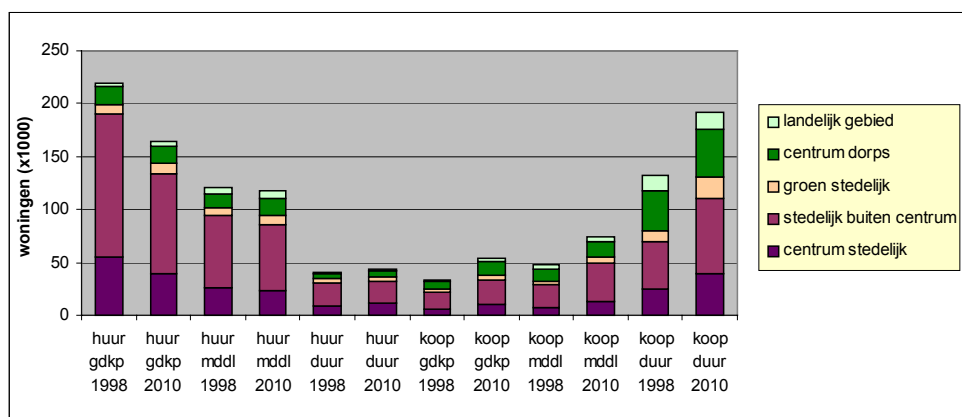
⁷ Het verschil tussen het BON-gebied Regionaal Orgaan Amsterdam en het stadsgewest ROA is dat het stadsgewest inclusief de gemeente Almere is.

Amsterdam en Zaandam. De vraag naar middeldure en dure huurwoningen zal per saldo nauwelijks veranderen.

De grote behoefte aan koopwoningen zal aanhouden, met name in de duurdere segmenten (duur meer dan middelduur) in alle woonmilieus, met name in de stedelijke woonmilieus en de Vinex-uitleg. Uitleglocaties in het BON-gebied ROA zullen bij marktconforme ontwikkeling in belangrijke mate met duurdere koopwoningen (waaronder meer half en vrijstaande huizen) in groenstedelijke en suburbane woonmilieus moeten worden gebouwd.

Het lijkt er op dat gezien de toekomstverkenning tot 2010 in het ROA te veel aandacht wordt besteed aan de goedkope en middeldure segmenten en te weinig aan de duurdere segmenten.

Gewenste woningvoorraad in het BON-gebied Regionaal Orgaan Amsterdam in 1998 en 2010



Bron: ABF

Vernieuwing van voor- en naoorlogse wijken met goedkope huurflats blijkt een belangrijke opgave. Ook voor stedelijke centrummilieus tekent zich voor 2010 de opgave af de voorraad goedkope huurflats te transformeren in betere, duurdere meergezins- en eengezinswoningen. Voor differentiatie van woningen en woonmilieus zijn er kansen, gezien de behoefte aan koopwoningen in het gebied zelf en daarnaast de behoefte aan 'stedelijke centrum' woonmilieus. Daarnaast is er sprake van een potentieel groot aantal te verkopen huurwoningen, waarvoor veel interesse is.

De omvang van de doelgroep is gelijk aan het gemiddelde van Nederland. De omvang van de sociale huursector ligt echter ruim boven het landelijke gemiddelde. Gegeven deze verhouding en het grote tekort aan koopwoningen zal de omvang van de sociale huursector veel sterker kunnen dalen dan elders.

2 Uitwerking thema's

2.1 Differentiatie

Over het algemeen worden de Vinex-uitleglocaties in ROA gekenmerkt door een minder marktconforme woningdifferentiatie gelet op huidige en verwachte discrepanties tussen vraag en aanbod (uit paragraaf 1.3). Rijwoningen en deels ook meergezinswoningen (Amsterdam) krijgen veel aandacht, terwijl het aandeel vrijstaande en 2o1kap-woningen laag is. Daarnaast wordt er gebouwd in relatief hoge dichtheden.

Differentiatie Vinex-uitleglocaties in ROA tegenover Randstad en niet-Randstad

	Amsterdam IJburg	Amsterdam De Aker	Zaanstad Saendelft	Purmerend Weidevenne	Haarlemmermeer Getsewoud	Haarlemmermeer Floriande	Haarlemmermeer Vijfhuizen	Randstad	Niet Randstad
Netto dichtheid	65	56	40	43	28	35	32	36	29
Vrijstaande woningen	7%	1%	2%	5%	2%	4%	20%	4%	15%
2/1 kap en geschakelde woningen	15%	8%	5%	9%	15%	25%	15%	14%	25%
Rijwoningen	39%	53%	83%	78%	68%	55%	39%	60%	46%
Meergezinswoningen	39%	39%	10%	9%	15%	16%	26%	22%	15%
Aandeel koop	70%	75%	70%	80%	80%	81%	80%	73%	79%
Parkeernorm	1,0	1,2	1,4	1,3	1,35	1,35	1,4	1,30	1,29

De Vinex-uitleglocaties IJburg en De Aker in Amsterdam worden gekenmerkt door hoge dichtheden, een relatief groot aandeel meergezinswoningen, kleine kavels en een lage parkeernorm. Vrijstaande en 2o1kap- en geschakelde woningen krijgen in De Aker weinig aandacht. Differentiatie in deelwoonmilieus is wel aanwezig.

De Vinex-uitleglocaties in Purmerend en Zaanstad hebben een zeer groot aandeel rijwoningen, hoge dichtheid en kleine kavels. Woningen in het duurdere segment spelen een kleine rol. Saendelft heeft voor Vinexlocaties een hoge parkeernorm. Differentiatie naar deelwoonmilieus is aanwezig.

De locaties Getsewoud en Floriande in de gemeente Haarlemmermeer worden ook gekenmerkt door een relatief groot aandeel rijwoningen maar hebben net als de Purmerendse locatie een groot aandeel koopwoningen. De parkeernorm ligt wat hoger dan op de overige locaties. Vijfhuizen komt op de twee laatstgenoemde punten overeen met Getsewoud en Floriande, maar herbergt een vrij groot aandeel meergezinswoningen en woningen in het dure segment en weinig rijwoningen. Vergeleken met 79 Vinexlocaties staan de locaties in Haarlemmermeer vrij hoog. Getsewoud staat op een 26^e plaats. De relatief lage dichtheid, grote kavels, de aanwezigheid van HOV en aandacht voor duurzaamheid (materiaal, energie) zijn

hier redenen voor. Ook Vijfhuizen en Floriande doen het goed met respectievelijk een 19^e en 20^e plaats. Floriande heeft veel aandacht voor duurzaamheid (energie, materiaal), een relatief groot aandeel 201kap en geschakelde woningen en de aanwezigheid van HOV spelen hier een belangrijke rol. Vijfhuizen heeft relatief veel vrijstaande/201kap woningen en weinig rijwoningen. Er is HOV en aandacht voor duurzaamheid en de inpassing in het landschap. IJburg is een gemiddelde locatie, met name door een matige gerichtheid op de woningmarkt (hoge dichtheden en veel meergezinswoningen). De locatie biedt echter door de ligging aan het water een interessante woonomgeving. Pas wanneer de woningmarkt ontspant zal blijken welke positie IJburg en met name de woningen die niet direct van de ligging aan het water profiteren inneemt.

Flexibiliteit

De mate van flexibiliteit op de locaties varieert. De Aker is bijna afgerond, waardoor er geen aanpassingsmogelijkheden aanwezig zijn. Aangezien voor de tweede fase van IJburg nog geen contracten zijn getekend en het plan nog niet is goedgekeurd, liggen hier volgens RIGO mogelijkheden voor het aanbrengen van wijzigingen. In Saendelft zijn er door het globale bestemmingsplan en de uitwerking naar deelplan volgens RIGO mogelijkheden om in te spelen op veranderingen in de markt. Volgens de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) zullen de marktpartijen echter overtuigd moeten worden. Ook in Weidevenne liggen mogelijkheden in kwadrant I en IV. De gemeente Purmerend is echter van mening dat het moeilijk is veranderingen aan te brengen door de hoge tijdsdruk (Vinex-afspraken) en door bouwclaims, waarbij ook faseringsafspraken zijn gemaakt. In Getsewoud, Vijfhuizen en Floriande is nauwelijks nog flexibiliteit aanwezig. Het grootste deel van de planning zit in de pijlpijn en door de goede woningmarkt zijn marktpartijen niet bereid extra aandacht aan kwaliteit te schenken.

Voorzieningen

Op elke locatie met uitzondering van Vijfhuizen worden voorzieningen gerealiseerd in een redelijke bandbreedte: basisscholen, winkels, medische en welzijnsvoorzieningen, kinderopvang en openbaar vervoer. De voorzieningen in IJburg hebben naast een lokale ook een bovenwijkse functie.

Vaak is er in de eerste fasen van Vinex-locaties te weinig draagvlak om voorzieningen rendabel te laten zijn. Dit houdt in dat bewoners gebruik moeten maken van tijdelijke voorzieningen of voorzieningen in de bestaande voorraad. Dit is het geval in Saendelft, IJburg (aanleg tijdelijke voorzieningen), De Aker, Getsewoud en Floriande (gebruik voorzieningen in bestaande voorraad). In Floriande loopt de aanleg van enkele voorzieningen door onvoldoende afstemming van bouwprocessen vertraging op.⁸ In Getsewoud heeft de aanbouw van het servicecentrum vertraging opgelopen, doordat de wensen van de deelnemende partijen moeilijk af te stemmen waren.

2.2 Zeggenschap burger

In ROA komt particulier opdrachtgeverschap nog niet veel voor. Er zijn weinig vrije kavels. Daarnaast hebben burgers weinig keuzevrijheid.

Percentage particulier opdrachtgeverschap op vrije kavels

	1996	1997	1998	1999	Vinexplannen
Gemeente Amsterdam	1%	1%	2%	1%	9% ⁹
Gemeente Zaanstad	4%	5%	2%	4%	2%
Gemeente Purmerend	7%	1%	0%	1%	2%
Gemeente Haarlemmermeer	39%	7%	3%	2%	2%
ROA			4%	4%	3%
totaal Vinex stadsgewesten en BoNgebieden			7%	7%	
Nederland totaal	16%	16%	18%	15%	

Bron: CBS, % individuele woningen als percentage van totaal aantal woningen volgens bouwvergunningen

Op de Vinex-uitleglocaties in het BON-gebied ROA wordt ook relatief weinig aandacht besteed aan particulier opdrachtgeverschap. Met de Vinex-plannen zal het aandeel particulier opdrachtgeverschap niet toenemen. Lichtpuntjes zijn Steigereiland op IJburg (11% particulier opdrachtgeverschap) en de kleine uitleglocatie Vijfhuizen (13% particulier opdrachtgeverschap).

Op de locatie Saendelft zijn er volgens de GEM in beginsel wel mogelijkheden voor meer zeggenschap voor de burger. Zowel het uitvoeringsconvenant als het stedenbouwkundige plan laten ruimte voor het aanpassen van woningen en woningtypen aan de wens van de consument. De PPS-constructie en Vinex-afspraken vormen volgens de GEM daarvoor wel een belemmering. Daarnaast bestaan er in Saendelft ideeën voor het gezamenlijk met de bewoners inrichten van speelplaatsen.

Op de locatie Weidevenne zijn 100 kavels naar particulieren gegaan. Er is geen sprake van consumentgerichte projectontwikkeling. De gemeente Purmerend ziet weinig mogelijkheden vanwege het tijdsaspect en verwacht nauwelijks medewerking van projectontwikkelaars.

Op de locaties in de gemeente Haarlemmermeer wordt over het algemeen ook weinig aandacht besteed aan particulier opdrachtgeverschap. Naast 75 vrije kavels op de locatie Floriande wordt aandacht besteed aan consumentgerichte projectontwikkeling. Zo worden 125 vrijstaande huizen consumentgericht ontwikkeld. Door afspraken met ontwikkelaars worden door de gemeente Haarlemmermeer geen mogelijkheden gezien voor meer particulier opdrachtgeverschap. In Vijfhuizen bestaat 13% van de woningen uit vrije kavels. Mogelijkheden om dit te vergroten zijn volgens de gemeente niet aanwezig. De locatie Getsewoud heeft 100 vrije kavels. Aan consumentgerichte projectontwikkeling wordt niet gedaan. Mogelijkhe-

⁹ NVM Wonen, *Vinex in de praktijk II, Enquête onder NVM-Woningmakelaars*, 2000

den om de zeggenschap van de burger te vergroten worden door de gemeente niet gezien, vanwege gemaakte afspraken met ontwikkelaars.

Een positief punt is dat de gemeente Amsterdam particulier opdrachtgeverschap als een apart thema binnen de gemeenteorganisatie en in overleg met de drie andere grote steden heeft geformuleerd en er dus daadwerkelijk over wordt gediscussieerd. Particulier opdrachtgeverschap wordt echter meer als middel dan als doel gezien om kwaliteit te bereiken. Steigereiland in IJburg is daar al een van de resultaten van. Er wordt geëxperimenteerd met verschillende vormen van bouwen op en rond het water: 410 vrije kavels, 162 vrije waterkavels, 30 casco rijwoningen, 130 casco appartementen en 170 collectief ontwikkelde woningen. Bovendien zijn alle overige woningen uitbreidbaar en aanpasbaar. Er is kortom aandacht voor consumentgerichte projectontwikkeling in het programma voor Steigereiland. Ook andere vormen van zeggenschap zijn er bij IJburg toegepast, zoals het gemeentelijke referendum over IJburg.

De aanwezigheid van de huidige aanbodmarkt in ROA en gemeentelijke tradities in projectmatige bouw spelen een belangrijke rol bij het lage aandeel particulier opdrachtgeverschap en de geringe aandacht voor zeggenschap van de burger. Daarnaast draagt de sterke positie van ontwikkelaars via bouwclaims of PPS en hun afwachtende houding ten aanzien van meer consumentgericht bouwen in een krappe markt bij aan het lage aandeel.

2.3 Samenwerking

De samenwerking tussen gemeenten en projectontwikkelaars is niet overal optimaal. Lange onderhandelingen komen vaak voor, met name binnen PPS-constructies en bij bouwclaims, waardoor soms vertraging is ontstaan. De verschillende belangen van gemeente, die zich op kwaliteit op lange termijn richt, en projectontwikkelaars, die zich op de korte termijn richten, spelen hierbij vaak een belangrijke rol.

In Weidevenne verloopt de samenwerking tussen de gemeente en de projectontwikkelaars goed. In Saendelft is de bouw van 300 woningen niet doorgegaan doordat de Forbo fabriek een proces heeft aangespannen, omdat de woningen zich in verband met geuremissies te dicht bij de fabriek bevonden. Dit leverde 1 jaar vertraging op. In januari 2000 is het planproces hervat, mogelijk wordt de locatie uitgebreid om 300 woningen te bouwen.

IJburg wordt gezamenlijk door de gemeente en marktpartijen ontwikkeld. De hoofdlijnen en de plannen voor heel IJburg worden gemaakt door de gemeente. De stedenbouwkundige uitwerking gebeurt door de gemeente in samenwerking met de drie consortia waarin de marktpartijen zich hebben verenigd. De bouw van de woningen wordt gedaan door de consortia. Er is al een contract met de drie consortia voor de eerste 6.240 woningen. Dit gaat dan om de eerste eilanden, het Havenei-

⁹ Percentage particulier opdrachtgeverschap op de eilanden in de eerste fase (Haveneiland, de Rie-eilanden en Steigereiland).

land en de drie Rieteilanden. Op Steigereiland is door de grote hoeveelheid particulier opdrachtgeverschap geen sprake van samenwerking met consortia.

De gemeente Amsterdam is een voorstander van overleg met de omliggende gemeenten voor afstemming met betrekking tot de kernvoorraad. Verkoop wordt gedoseerd, omdat er woningen voor de doelgroep bereikbaar moeten blijven.

Het uitgangspunt binnen Amsterdam is een mix aan huishoudtypen in wijken en buurten. Hiertoe wordt op uitleglocaties 30% sociale woningbouw gerealiseerd en in bestaand stedelijk gebied meer huurwoningen verkocht. Er zijn prestatieafspraken met de corporaties om in 20 jaar 10.000 sociale huurwoningen in bestaand stedelijk gebied te verkopen. De corporaties in de noordvleugel van de Randstad zijn begonnen met een breed project met betrekking tot de toekomst van de voorraad sociale huurwoningen. De aandacht gaat uit naar woningen en woonmilieus.

3 Conclusie

3.1 Positieve aspecten

Differentiatie

- Over het algemeen is er veel aandacht voor duurzaamheid in de Vinex-uitleglocaties in ROA.
- Voorzieningen zijn op bijna alle locaties aanwezig. Op IJburg is sprake van een mix met werkgelegenheid.
- De Vinex-uitleglocaties in ROA worden gekenmerkt door differentiatie binnen de woonmilieus.
- IJburg is een bijzondere uitleglocatie door de bouw van wooneilanden in het IJ-meer in gemiddeld zeer hoge dichtheden.

Particulier opdrachtgeverschap

- De gemeente Amsterdam wil particulier opdrachtgeverschap gaan bevorderen. Een van de resultaten is dat op het Steigereiland van IJburg 800 woningen worden gebouwd door de bewoners zelf en er ruimte is voor experimentele architectuur.
- Een van de locaties in Haarlemmermeer, Vijfhuizen, kent ook iets meer particulier opdrachtgeverschap dan gemiddeld in Vinex-uitleglocaties.

Samenwerking

- Na een vaak moeizame start worden de locaties gezamenlijk door gemeente en marktpartijen in goede samenwerking ontwikkeld.
- De gemeente Amsterdam is voorstander van overleg met omliggende gemeenten voor afstemming van de kernvoorraad.
- Corporaties in de noordvleugel van de Randstad ontwikkelen een visie op de toekomst van hun woningbestand.

3.2 Gespreksonderwerpen

Differentiatie

- Het lijkt er op dat gezien de toekomstverkenning tot 2010 in de Vinex-uitleglocaties te veel aandacht wordt besteed aan de goedkopere en middeldure segmenten en te weinig aan de dure luxe segmenten (vrijstaande en 2o1kapwoningen). Zijn er mogelijkheden om het aandeel van het duurdere segment te vergroten en wanneer is dit te realiseren?
- Door de Vinex-taakstelling is er volgens een aantal gemeenten weinig tijd om een kwaliteitsdiscussie te voeren. De in Amsterdam, Haarlemmermeer en

Zaanstad opgelopen achterstand probeert men in te lopen. Leidt deze tijdsdruk tot mindere kwaliteit van de Vinex-uitleglocaties?

- De afzet van rijwoningen in hoge dichtheid is op termijn een risico. De afzet verloopt nu goed, maar de toekomstige vraag gaat met name uit naar het duurdere segment. Wordt hier aandacht aan besteed?
- De voorzieningen op de uitleglocaties Floriande en Getsewoud hebben vertraging opgelopen, waardoor de eerste bewoners afhankelijk zijn van andere wijken. Zijn er mogelijkheden om hier verandering in te brengen?

Zeggenschap burger

- Over het algemeen wordt er in ROA nog weinig gedaan aan particulier opdrachtgeverschap en zeggenschap voor de burger. Wat zijn de mogelijkheden om het aandeel particulier opdrachtgeverschap te verhogen en wanneer is dit te realiseren?
- Welke andere ideeën zijn er om zeggenschap van de burger te vergroten?
- Zijn er voornemens ten aanzien van consumentgericht ontwikkelen?
- Zijn er vormen van particulier opdrachtgeverschap in meergezins- (en functie-gemengde) bouw?

Samenwerking

- Hoe verloopt de regionale afstemming van de herstructureringsopgave versus de nieuwbouw in uitleglocaties?
- Discussie over voorstadhaltes (zoals in Weidevenne in Purmerend).
- Een mogelijke aftakking van de Zuidtangent, als OV-ontsluiting voor het zuidelijke deel van Floriande is onderwerp van discussie. De onzekerheid over het exacte verloop van het Zuidtangent-tracé speelt hierbij een belangrijke rol. Wat zijn de gevolgen voor de kwaliteit van de Vinex-uitleglocaties?
- De locatie De Aker voldoet niet aan het streefbeeld dat ontsluitende OV-infrastructuurprojecten gereed dienen te zijn als tweederde van de woningbouw gereed is.
- Op welke wijze worden de 300 woningen op Saendelft gecompenseerd?
- Flexibiliteit is op de locaties in Haarlemmermeer en in De Aker in Amsterdam nauwelijks en in Saendelft, IJburg en Weidevenne in potentie aanwezig. De marktpartijen spelen, mede door PPS of een bouwclaim, een vrij grote rol bij het al dan niet gebruik maken van de flexibiliteit. Een goede samenwerking tussen de actoren biedt mogelijkheden om de woningdifferentiatie aan te passen aan de veranderende marktvraag en ruimte te bieden aan particulier opdrachtgeverschap en zeggenschap voor de burger.