

**Gemeente Amstelveen**  
**T.a.v. het college van B & W**

Verzonden per email:  
Woonagenda@Amstelveen.nl

Uw referentie : -  
Onze referentie : EJB/ASV/EBR/TOE/041219  
Betreft : **Reactie en inspraak concept Woonagenda 2020 - 2023**

Amstelveen, maandag 9 december 2019

Geacht College,

Wij namen kennis van de concept Woonagenda 2020 – 2023. Middels deze brief geven wij hier graag inspraak op.

### Inleiding

Hartelijk dank dat u de mogelijkheid geeft om op de concept Woonagenda in te spreken. Maar we betreuren het dat deze Woonagenda niet op de juiste wijze stuurt en gebaseerd is op foute aannames. Het werkelijke probleem op de Amstelveense (en regionale) woningmarkt wordt geheel uit de weg gegaan, namelijk dat er in de planvorming wordt voorzien in een veel te groot aandeel appartementen en nauwelijks in gezinswoningen.

We zijn er van overtuigd dat dit leidt tot een desastreuze en onomkeerbare verslechtering van de woningmarkt in Amstelveen. Dit is een slechte zaak voor het woongeluk van de bewoners van Amstelveen en de concurrentiepositie van deze prachtige stad. Het maakt Amstelveen zeer conjunctuurgevoelig, en met deze Woonagenda wordt er gebouwd voor toekomstige leegstand. Tussen de regels door signaleert u dit probleem, maar oplossingen worden niet concreet gemaakt. We staan echter op een punt waarop dat juist harde noodzaak is.

Voor mensen met een locatiegebonden beroep is het onmogelijk om in Amstelveen een woning te kopen. De gemeente reageert hier primair op, door veel locaties aan te wijzen waar *aantallen* woningen gerealiseerd kunnen worden. Maar hier schuilt het gevaar: de woningtypologieën die daar ontwikkeld kunnen worden sluiten totaal niet aan bij de vraag. Voor het overgrote deel bestaan de voorgestelde ontwikkelingen namelijk uit appartementen. Een appartement past echter niet bij de grootste zoekende groep in deze regio. Dit zijn (aanstaande) gezinnen met kinderen, die overigens vaak doorstromen vanuit de bestaande appartementen. Het gaat om mensen die extra slaapkamers en buitenruimte nodig hebben. In een gezinswoning. Niet uit luxe, maar uit hoge nood.

---

#### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpondingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [ejb@brockhoff.nl](mailto:ejb@brockhoff.nl)

#### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [BOG@brockhoff.nl](mailto:BOG@brockhoff.nl)

#### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail [nieuwbouw@brockhoff.nl](mailto:nieuwbouw@brockhoff.nl)

#### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

[Handelsregister](#)  
Amsterdam 33 12 62 40

#### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

#### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004

Door het nu gepresenteerde woonbeleid jaagt de gemeente deze mensen de stad uit. **Zeggen we “ja” tegen deze Woonagenda, dan zeggen we tegen de ruggengraat van onze samenleving: “ga jij maar ergens anders wonen”.** De vaak genoemde verpleegster of politieagent komen, zodra er sprake is van een gezin, in Amstelveen hierdoor **nooit meer aan bod**. Niet alleen verpest dit het karakter van Amstelveen, het zorgt er ook voor dat gezinnen de stad uitgejaagd worden – op de happy few na.

Is dat het beleid wat de gemeente voorstaat? We vermoeden van niet, maar indien er uitvoering aan deze Woonagenda wordt gegeven, dan zal dit wel het resultaat zijn. Aan het College vragen we daarom om hier werkelijk en op de juiste wijze op te gaan sturen, in plaats van deze algemene Woonagenda te formuleren.

### De verhouding gezinswoningen en appartementen

Graag begin ik over de verhouding appartementen en (grondgebonden) gezinswoningen. Deze is nu ongeveer 50/50 in Amstelveen, maar het voorgestelde woonbeleid van de gemeente zal hier onomkeerbare veranderingen in aanbrengen. Gezien het woningtekort, is het immers verleidelijk om in Amstelveen nu veel *appartementen* te gaan bouwen. Die hebben namelijk vaak een lagere absolute koopsom, want ze zijn klein. En naar goedkope woningen wordt gevraagd, toch? Maar op die manier realiseer je *aantallen* woningen, niet datgene wat nodig is voor een goede opbouw van de woningvoorraad.

Het bijbouwen van voornamelijk appartementen is namelijk niet wat de belangrijkste Amstelveense doelgroep nodig heeft. Deze doelgroep bestaat uit gezinnen, en die functioneren in Amstelveen als de motor van de stad. En ik overdrijf niet als ik stel dat Amstelveen door het volbouwen met appartementen, in de volgende crisis een spookstad wordt. **Om dat te voorkomen, moet er voor *é*lk appartement dat er bijgebouwd wordt, óók een nieuwe grondgebonden gezinswoning van minimaal 110 m2 gebruiksoppervlak aan de voorraad toegevoegd worden.** Door doorstroming komen vervolgens ook de doelgroepen voor appartementen beter aan bod, maar blijft in totaal een gezonde verhouding tussen appartementen en gezinswoningen gewaarborgd. Onze inwoners kunnen binnen hun gemeente een wooncarrière blijven maken.

We zijn verheugd dat in de Woonagenda een aantal suggesties, die we eerder gaven bij onze inspraak op de Hoogbouwvisie, is overgenomen. Bijvoorbeeld het toepassen van MGE om woningen voor bepaalde doelgroepen tot in de lengte der jaren betaalbaar te houden. **Maar de *werkelijke en belangrijkste opgave* wordt in de concept Woonagenda volledig uit de weg gegaan: hoe houden we de verhouding (grondgebonden) gezinswoningen en appartementen op maximaal 50/50?**

De doelgroep waar we dan over spreken, zijn de “wooncarrière makers”, zoals door u genoemd op pagina 9. U schrijft: *“Carrière makers hebben, in tegenstelling tot spoedzoekers, geen haast en zijn specifiek op zoek. Alleen als zij de woning vinden die aan hun wensen voldoet zullen zij daadwerkelijk de stap zetten om te verhuizen”.* Terecht merkt u op dat zij voor de doorstroming belangrijk zijn, want ze laten immers vaak een appartement achter die dan beschikbaar komt voor anderen. **Maar dat deze doelgroep geen haast heeft is een totaal verkeerde aanname.** Sterker nog: deze doelgroep is in paniek, want deze (jonge) gezinnen kunnen nergens terecht. Ook niet in de omliggende gemeenten: ze worden de wijde regio uitgejaagd. Het enige waarmee zij (en de rest van de woningmarkt) geholpen zijn, is het bijbouwen van grondgebonden gezinswoningen. **Niet uit luxe voor de gezinnen, maar uit noodzaak.** De Woonagenda is hier nergens concreet in en schuift deze beslissing door naar de toekomst.

#### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [ejb@brockhoff.nl](mailto:ejb@brockhoff.nl)

#### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [BOG@brockhoff.nl](mailto:BOG@brockhoff.nl)

#### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladvisering,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail [nieuwbouw@brockhoff.nl](mailto:nieuwbouw@brockhoff.nl)

#### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

[Handelsregister](#)  
Amsterdam 33 12 62 40

#### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

[Bank](#)  
IBAN: NL08 ABNA 0465659004

Daarnaast slaat de eis van de gemeente, waar voor het lage segment middelduur over minimaal één slaapkamer gesproken wordt, de plank mis. Bij minimaal twee slaapkamers wordt een véél grotere doelgroep bediend en wordt op een betere wijze invulling gegeven aan de werkelijke woonvraag in Amstelveen, in plaats van sec te scoren met aantallen. Hieronder onderbouw ik dit met de werkelijke zoekvraag vanuit de backoffice van Funda.

**De werkelijke vraag naar woningen in Amstelveen**

In de Woonagenda staat op pagina 19 omschreven: *“Uit behoeftemetingen blijkt dat de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen ongeveer 50/50 is”.*

Deze veronderstelling klopt beslist niet, zelfs wanneer je koop en huur over één kam scheert. Het beleid mag hier dan ook niet op gebaseerd worden.

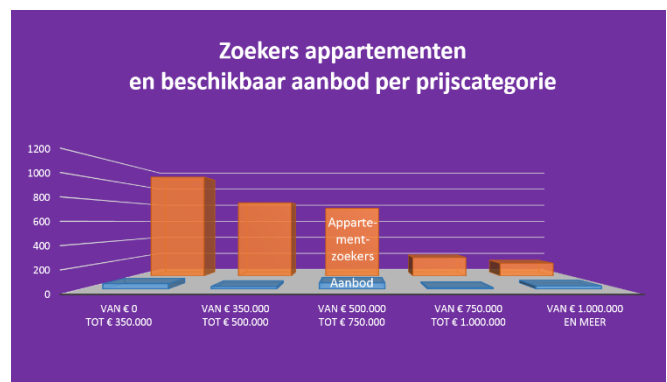
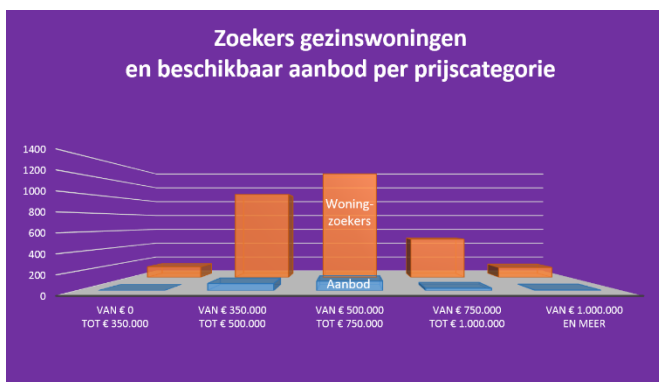
De hiernaast getoonde grafiek toont voor koopwoningen, met gegevens uit de backoffice van Funda, de werkelijke verhouding tussen zoekers van woonhuizen en appartementzoekers. Het verschil tussen de zoekvraag in beide categorieën (de oranje kolommen) is overduidelijk: er zijn ruim twee keer méér mensen op zoek naar een gezinswoning dan naar een appartement.



En deze grafiek is ook nog eens vertekend in het ‘voordeel’ van de appartementen. Want veel gezinnen die in werkelijkheid een gezinswoning nodig hebben, zoeken nu uit wanhoop een appartement met voldoende slaapkamers. De grootste groep appartementzoekers is dan ook op zoek is naar een woning met drie slaapkamers of meer! Maar die worden vaak te duur...

Kort samengevat worden voor het beleid nu dus de verkeerde dingen gemeten, en daar wordt vervolgens verkeerd beleid op gebaseerd. Het beleid zoals in uw Woonagenda voorgesteld, gaat naar mijn inschatting namelijk bij nieuwbouw voor ca. 90% uit van appartementen.

Onderstaande twee grafieken splitst ter completering voor de koopmarkt de hierboven weergegeven zoekgegevens uit naar prijscategorie, voor zowel gezinswoningen als appartementen.



**Brockhoff Makelaars**  
Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen  
Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [ejb@brockhoff.nl](mailto:ejb@brockhoff.nl)

**Brockhoff Bedrijfsmakelaars**  
Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen  
Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [BOG@brockhoff.nl](mailto:BOG@brockhoff.nl)

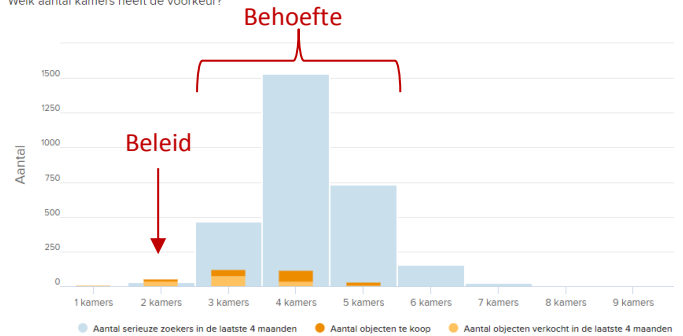
**Brockhoff Nieuwbouwmakelaars**  
Projectmatige verkoop, totaaladvisering,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling  
Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail [nieuwbouw@brockhoff.nl](mailto:nieuwbouw@brockhoff.nl)

**Bezoekadres**  
Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen  
**Handelsregister**  
Amsterdam 33 12 62 40

**Postadres**  
Postbus 630  
1180 AP Amstelveen  
**Bank**  
IBAN: NL08 ABNA 0465659004

Voor appartementen geldt verder dat ca. 33% van alle appartementenzoekers op zoek is naar een woning onder de € 350.000. **Slechts 3% (!!)** zoekt naar een **appartement met één slaapkamer**, bijna 20% zoekt naar een appartement met twee slaapkamers. En meer dan 80% zoekt een appartement met drie slaapkamers of meer. De hiernaast getoonde grafiek uit de backoffice van Funda toont voor Amstelveen overduidelijk de mismatch tussen behoefte en beleid aan.

Serieuze zoekers per aantal kamers  
Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



Let op: de woonkamer is in deze grafiek bij het aantal kamers opgeteld: 2 kamers is dus één woonkamer en één slaapkamer.

Uit deze grafiek, met daarin dus de duidelijke wens voor veel slaapkamers, blijkt wederom de verborgen vraag naar goede woningen voor gezinnen. Er is voor hen een gigantische en onbetaalbare krapte.

Onderstaand schema van de ideale wooncarrière en doorstroming op de woningmarkt, maakt duidelijk welk probleem dit oplevert.



Voor de overgrootste groep uit de samenleving is de bovenstaande tweede stap naar een gezinshuis de belangrijkste: en bijna elk gezin moet deze stap maken. Maar in Amstelveen kan het niet – tenzij je een uitzonderlijk goed gevulde beurs hebt. En onze grootste bevolkingsgroep heeft nu dit probleem. **Zij vertegenwoordigen een veel grotere doelgroep dan welke andere doelgroep dan ook. Zij hebben als onderwijzer of adviseur allemaal een goede baan, maar ze kunnen niets. En deze belangrijkste doelgroep wordt totaal overgeslagen in de nu gepresenteerde Woonagenda.**

Met als gevolg dat deze grootste en belangrijke doelgroep de stad ver uitgejaagd wordt zodra er een kind op komst is, en er vervolgens alleen maar kapitaalkrachtige buitenstaanders instromen. Voor de mensen met binding met Amstelveen, die zorgen voor een goede sociale cohesie, is geen plek meer. Een *garantie* op een toekomstig gesegregeerde en conjunctuurgevoelige samenleving.

**Brockhoff Makelaars**

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpandingen  
Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [ejb@brockhoff.nl](mailto:ejb@brockhoff.nl)

**Brockhoff Bedrijfsmakelaars**

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen  
Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [BOG@brockhoff.nl](mailto:BOG@brockhoff.nl)

**Brockhoff Nieuwbouwmakelaars**

Projectmatige verkoop, totaaladvisering,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling  
Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail [nieuwbouw@brockhoff.nl](mailto:nieuwbouw@brockhoff.nl)

**Bezoekadres**

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen  
**Handelsregister**  
Amsterdam 33 12 62 40

**Postadres**

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

**Bank**

IBAN: NL08 ABNA 0465659004

### Locaties voor woningbouw

Ondanks dat u op pagina 4 aangeeft dat “*waar woningen staan*” geen onderwerp is voor de Woonagenda, is het voor een goed en toekomstbestendig woonbeleid juist zeer belangrijk om nu deze geplande locaties in ogenschouw te nemen. Vooral omdat er thans voornamelijk appartementen gepland zijn.

Conform uw tabel op pagina 11 bestaat de afgelopen drie jaar meer dan 80% van de toegevoegde nieuwe woningen uit appartementen. Terwijl dit voor het voldoen aan de Amstelveense woonvraag op zo’n hoogst 50% had mogen zijn. Met de ‘gestapelde eengezinswoningen’ (maisonnettes) van pagina 14 kan je een zeer klein deel van de gewenste woningen realiseren, maar dat beslaat hooguit uit enkele tientallen en telt dus eigenlijk niet mee.

Tevens wordt op pagina 18 (paragraaf 4.1) de verwachting uitgesproken dat “de komende jaren” een kleine 10.000 woningen toegevoegd worden. Naar mijn mening zou het eerlijker naar de inwoners zijn om te melden dat dit gaat om de periode tot 2039! We roepen u op, om in een definitieve Woonagenda concrete aantallen nieuw te bouwen woningen per kalenderjaar te benoemen.

Op de genoemde locaties uit de Woonagenda, realiseren we op het eerste gezicht indrukwekkende aantallen. Een substantieel deel van de genoemde 10.000 huizen is echter een studentenwoning (2.500). Zeker een belangrijke doelgroep, maar het leidt af van de doelgroep die nu de meeste aandacht behoeft: gezinnen met een modaal of hoger inkomen. Ze worden volledig overgeslagen, en nergens wordt naar de inwoners concreet gemaakt dat er met dit beleid nauwelijks gezinswoningen gerealiseerd gaan worden.

We hebben hierboven al geconstateerd, dat de aanname dat *de helft van de woningzoekers een gezinswoning zoekt* niet klopt: dit aantal gezinswoningzoekers is in werkelijkheid vele malen hoger dan de appartementenzoeker. **Maar al zou de aanname van de gemeente kloppen, dan nog wordt nergens helder gemaakt dat deze wens naar gezinswoningen in deze Woonagenda bij lange na niet ingevuld gaat worden. Naar onze mening moet er niet om deze hete brij heen gedraaid worden, maar moet dit veel concreter benoemd worden. En er moet een actieplan voor geformuleerd worden.**

Als voorbeeld de transformatie van bedrijventerrein Legmeer. Er wordt een respectabel toekomstig aantal woningen ingeschat van ca. 3.500. Maar een snelle rekensom leert dat dit gebied ca. 43 hectare groot is. Bij het genoemde aantal van 3.500 woningen, betekent dit een dichtheid van meer dan 80 woningen per hectare. Een dichtheid dit alleen gehaald kan worden met bijzonder forse en verdichte hoogbouw. Ook hier geen gezinswoningen, dus.

De enige locatie waar in de nu genoemde locaties aantallen grondgebonden woningen van enige betekenis gerealiseerd gaat worden, is in de Scheg. Met de daar geplande dure woningen wordt zeker een doelgroep bediend, maar wederom wordt de modale gezinsdoelgroep overgeslagen. En de ca. 900 geplande grondgebonden woningen aldaar gaan voor geheel Amstelveen de verhouding appartement / gezinswoningen niet in verhouding brengen. Ze is hooguit een inhaalslag om het tekort aan gezinshuizen bij de nieuwbouw van de afgelopen jaren te compenseren.

---

#### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
taxaties en adviezen, uitpondingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [ejb@brockhoff.nl](mailto:ejb@brockhoff.nl)

#### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [BOG@brockhoff.nl](mailto:BOG@brockhoff.nl)

#### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail [nieuwbouw@brockhoff.nl](mailto:nieuwbouw@brockhoff.nl)

#### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

#### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

Bank  
IBAN: NL08 ABNA 0465659004

## Conclusie

De gemeente Amstelveen gaat met de nu gepresenteerde concept Woonagenda 2020 – 2023 het werkelijke probleem in Amstelveen geheel uit de weg. En dat is, dat er onvoldoende beleid wordt gemaakt om aan de *werkelijke* woningvraag te voldoen. Minimaal 50% van de toe te voegen woningen moet uit gezinswoningen bestaan, waarvan het merendeel betaalbaar moet zijn voor modale en dubbelmodale gezinnen. Dit aantal wordt nu met een geschatte factor 10 (!) niet gehaald. De nu genoemde maatregelen en resultaten zijn druppels op een gloeiende plaat. En zonder deze zaken concreet te maken, is deze Woonagenda luchtflits. **Het aantal nieuwe gezinswoningen dat we nodig hebben loopt namelijk in de duizendtallen, niet een plukje hier en een tental daar.**

En door dit nu niet concreet te benoemen en hier geen concreet plan op af te stemmen, begaat Amstelveen een niet te herstellen fout. Met voor de Amstelveense woningmarkt, inwoners en lokale economie catastrofale gevolgen. In die zin staan we nu op een kantelpunt: het laatste moment waarop ingegrepen kan worden, zodat Amstelveen tot ver in de toekomst een fijne en gebalanceerde woongemeente *blijft*.

**We roepen dan ook op om het ruimtelijk beleid in lijn te brengen met de woonbehoefte van de nu overgeslagen Amstelveense doelgroep gezinnen.** Slaagt de gemeente hier in, dan zal door doorstroming vanzelf ook ruimte ontstaan voor andere doelgroepen.

Eerder hebben wij in onze inspraakbrief d.d. 17 april 2019 aangaande de Hoogbouwvisie suggesties gedaan hoe tot oplossingen te komen. Tevens sturen wij u als bijlage het recent verschenen rapport “De onderste steen boven” van hoogleraar Friso de Zeeuw en Geurt Keers van RIGO. Veel conclusies uit deze rapportage zijn 1 op 1 op de Amstelveense situatie toepasbaar.

We gaan er van uit dat de gemeente haar verantwoordelijkheid neemt, en deze Woonagenda op korte termijn grotendeels herschrijft. We zijn altijd beschikbaar om hierbij te adviseren of het bovenstaande nader toe te lichten. We kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Edwin Brockhoff

Drs. ing. E.J. Brockhoff RM RT

Register makelaar-taxateur o.z.

NVM Nieuwbouwspecialist regio Groot-Amsterdam

### Brockhoff Makelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur  
taxaties en adviezen, uitpondingen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [ejb@brockhoff.nl](mailto:ejb@brockhoff.nl)

### Brockhoff Bedrijfsmakelaars

Verkoop en verhuur, aankoop en aanhuur,  
nieuwbouw, taxaties en adviezen

Telefoon (020) 543 73 73  
E-mail [BOG@brockhoff.nl](mailto:BOG@brockhoff.nl)

### Brockhoff Nieuwbouwmakelaars

Projectmatige verkoop, totaaladviesing,  
gebiedsmarketing en -ontwikkeling

Telefoon (020) 543 73 75  
E-mail [nieuwbouw@brockhoff.nl](mailto:nieuwbouw@brockhoff.nl)

### Bezoekadres

Keizer Karelweg 223  
1181 RC Amstelveen

Handelsregister  
Amsterdam 33 12 62 40

### Postadres

Postbus 630  
1180 AP Amstelveen

### Bank

IBAN: NL08 ABNA 0465659004