

Amsterdam groeit, maar waar ligt de grens?

De Rekenkamer Amsterdam waarschuwt dat de gemeente te weinig budget beschikbaar stelt om haar groeiplannen waar te maken. Hierdoor komt de kwaliteit en leefbaarheid van nieuwe wijken in gevaar. Door de woningnood ligt de focus op het bouwen van zoveel mogelijk, en vooral 'betaalbare', woningen. Tegelijk wil de gemeente ook 'complete' wijken met voldoende groen, winkels, horeca, bedrijven, scholen en sport- en speelplaatsen. Maar door het beperkte budget en de beperkte ruimte moeten er keuzes worden gemaakt. Uit onderzoek blijkt dat juist deze andere voorzieningen minder aandacht krijgen, wat de leefbaarheid en kwaliteit van de nieuwe wijken bedreigt. De rekenkamer adviseert de gemeente een betere balans te vinden tussen ambities en budget. Dit kan door meer te investeren in gebiedsontwikkeling of door ambities te verlagen, bijvoorbeeld door het tempo van de groei te verlagen. De keuzes van vandaag bepalen de stad van morgen. Waar ligt de grens van de groei van Amsterdam?

Rekenkamer onderzocht: wat kun je leren van de nieuwe wijken?

Tussen 2022 en 2025 onderzocht de rekenkamer hoe gebiedsontwikkeling in de stad in de praktijk verloopt. Het doel was om te leren van de ontwikkeling van nieuwe wijken. Lukt het bijvoorbeeld om voldoende (betaalbare) woningen te bouwen? En worden deze wijken echt 'compleet'? (Zie: figuur 1.) Voor het onderzoek keek de rekenkamer naar twee gebieden in de stad waar volop wordt gebouwd: Amstel III in Zuidoost en NDSM-werf West in Noord. Dit zijn 'transformatiegebieden' - oude kantoor- en bedrijventerreinen die worden omgevormd tot multifunctionele woonwijken. De komende jaren zal een groot deel van de nieuwe woningen in dit soort gebieden worden gebouwd. Voor het onderzoek analyseerde de rekenkamer de plannen en beleidsdocumenten van de gemeente en sprak met betrokken partijen, zoals de gemeente zelf, projectontwikkelaars, bewoners, bedrijven en andere stakeholders.

Amsterdamse groei uit balans: woningbouw krijgt voorrang ten koste van de complete wijk

Na ruim twee jaar onderzoek concludeert de rekenkamer dat de groei van Amsterdam niet in balans is. De gemeente heeft grotere ambities dan het beschikbare budget toelaat. Het bouwen van complete wijken kost namelijk veel geld, vooral in transformatiegebieden, waar bouwen lastiger en duurder is dan op lege kavels. Een van de ambities van de gemeente is om jaarlijks 7.500 nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast moeten veel van deze woningen 'betaalbaar' zijn, en dus onder een bepaalde prijsgrens vallen. De rekenkamer constateert dat de nadruk binnen de ontwikkeling van nieuwe gebieden vooral ligt op het aantal woningen en de hoeveelheid 'betaalbare' woningen. Andere belangrijke zaken die een wijk compleet maken, krijgen daardoor minder aandacht. Hierdoor komt volgens de rekenkamer de bouw van complete en leefbare wijken onder druk te staan.

Gevolg nieuwbouwwijken: kleine woningen, extra bijkomende kosten en minder leefbaarheid

Dit leidt tot nieuwe wijken waar relatief veel kleine woningen worden gebouwd. Deze woningen zijn geschikter voor mensen die alleen wonen dan voor gezinnen. Het gevolg is dat mensen er vaak maar kort wonen met een risico voor de sociale samenhang in de wijk. Daarnaast kunnen kleine woningen extra kosten met zich meebrengen, zoals service- en community-kosten, waardoor ze minder betaalbaar worden. Ook is er in deze wijken vaak te weinig ruimte voor groen en sport- en speelplekken in de openbare ruimte, wat ten koste gaat van de leefbaarheid.

Figuur 1: Onderdelen van een complete wijk



Balans herstellen: ambities voor groei en beschikbare budget beter afstemmen

De rekenkamer vindt dat de gemeente het evenwicht moet herstellen tussen de ambities voor de groei van de stad en het beschikbare budget. Zonder dit evenwicht zijn de juiste voorwaarden er niet om aan een goede stad voor de toekomst te bouwen. Eén manier om dit evenwicht te herstellen is door extra geld vrij te maken voor gebiedsontwikkeling en de groei van de stad. Tegelijkertijd is een zorgvuldige afweging nodig: want gaat dit niet te veel ten koste van het onderhoud en de voorzieningen in de bestaande stad? Een andere manier om het evenwicht te herstellen is door de ambities voor de snelheid en omvang van de groei van de stad beter aan te passen aan het budget dat de gemeente daarvoor beschikbaar heeft.

De toekomst van Amsterdam

Met gebiedsontwikkeling en transformaties wordt gebouwd aan de stad van de toekomst. De keuzes die nu worden gemaakt, hebben een lange invloed op de stad, misschien wel voor eeuwen. Dit roept de belangrijke vraag op: waar ligt de grens van de groei van Amsterdam?

Overige aanbevelingen uit het rapport van de rekenkamer

In totaal doet de Rekenkamer Amsterdam elf aanbevelingen aan het College van Bestuur op basis van het onderzoek. Onze samenvatting gaat in op één van deze aanbevelingen. Andere aanbevelingen gaan bijvoorbeeld over hoge bijkomende kosten naast de kale huur en over investeren in leefbaarheid.

Meer weten over onze andere aanbevelingen? → Lees dan het bestuurlijk rapport van de Rekenkamer Amsterdam [\[klik hier\]](#).