

hoe ze het willen hebben. Voor maatwerk is best veel ruimte. Dat is het verschil met bijvoorbeeld jaren-dertig-woningen. Nieuwbouw is uitstekend geïsoleerd, 'warmte-koude-opslag, drie meter hoge plafonds, het parkeren onderin, het is super efficiënt. De consumentenvraag is steeds meer maatwerk. Je ziet ook dat interieurarchitecten bij de recente projecten mooie alternatieve plattegronden hebben gemaakt zodat wensen vervuld kunnen worden. Wij adviseren bij projecten dat je niet per se één woning koppelt aan één parkeerplaats. Dat je daarin een mate van flexibiliteit hanteert. Dat is ook gewoon nodig, de een wenst hem wel, de ander wenst er twee. Die vraag is heel divers. Die flexibiliteit is een tendens. Bijvoorbeeld, mensen die één appartement kopen in een gebouw en een kleiner ernaast en dat koppelen omdat ze nog groter willen wonen, een stukje kantoor aan huis hebben, vaak logés hebben of wellicht een moeder in huis hebben wonen. Dat is hier op de Zuidas wel min of meer begonnen. In al onze adviezen voor toekomstige ontwikkelingen zeggen wij nu: houd rekening met die koppelingen, mensen gaan dat doen!"



In hoeverre heeft de Zuidas nog last van een imago als kantorenlocatie?

"Dat was vooral in het begin natuurlijk. Jarenlang is de Zuidas bekend geweest als een locatie waar gewerkt werd. De internationale toplocatie voor werken. Het heeft even geduurd voordat het geland is en mensen wisten dat je hier gewoon ook prettig kan wonen. Er gebeurde ook niet zo veel op de Zuidas. Het was in het begin logischerwijs een negen-tot-vijf cultuur. Tijdens de crisis zagen we dat plinten niet gevuld werden. Op enig moment, een aantal zomers geleden, is Dienst Zuidas samen met Hello Zuidas,

aan de slag gegaan om de Zuidas nog meer op de kaart te zetten. Wat er volgde was gebiedspromotie. Zo liet men zien dat je hier ook gewoon kan wonen, dat hier sprake is van menging en dat er voldoende gebeurt. Er komen uiteindelijk acht à negenduizend woningen! Het was een beetje kip en ei verhaal. Bijvoorbeeld in de horeca, die moeten dan wel in het weekend opengaan, ook als er nog weinig bewoners zijn.



De levendigheid is nu flink toegenomen. Kopers vragen er ook expliciet naar. Ze gaan zelf langs in het weekend. Nu zie je dat er steeds meer nieuwe bewoners bij komen. Dat zorgt voor meer levendigheid buiten de gebruikelijke kantooruren. De plinten zijn nu voor een groot deel gevuld, dat scheelt enorm. De *events*, die georganiseerd worden, zijn echt kenmerkend voor de Zuidas. We hebben Art Zuid gehad, de Pure Markt, de Zuidasrun, je kunt het zo gek niet bedenken, een pluk- en moestuin, we hebben filmavonden op het dak. Er gebeurt heel veel!"

Hoe belangrijk is Schiphol voor de Zuidas?

"De bereikbaarheid in het algemeen is erg belangrijk. Je hebt op de Zuidas een eindeloze bereikbaarheid vanwege station Zuid, de tramverbindingen en de bussen enzovoort. Dat je zo dicht bij Schiphol zit is ook belangrijk. De Zuidas heeft natuurlijk, even over het centrumgebied, een kosmopolitisch, mondiaal karakter. We zien dat ook aan kopersgroepen, die hebben hier vaker een internationale achtergrond. Zij waarderen het heel erg dat Schiphol zo goed bereikbaar is, net zoals het centrum van Amsterdam goed bereikbaar is.

Die internationale achtergrond verschilt ook wel per gebouw. Het is ook een tendens in de hele stad. Het zou te kort door de bocht zijn om te zeggen: Zuidas

is alleen maar voor internationaal georiënteerd publiek. Want dat is ook niet zo. Bovendien, het is geen concurrentie voor Londen of Frankfurt. Wel hebben veel mensen die hier wonen soms een tweede huis in het buitenland.

Wat zijn nog meer punten waar kopers op letten op de Zuidas?

"Een grote trekker is dat bijna alle terrassen op de Zuidas goed bezond en royaal bemeten zijn. Dat is echt een enorme plus, dat merken we in de afzet. Maar ook het mobiliteitsvraagstuk. Hoe zit het met parkeernormen? Wat zou hier nou de wens zijn? Dat is helemaal afhankelijk van wat voor soort appartementen je gaat maken. Voor goedkopere appartementen wordt het voor sommige mensen te kostbaar om er een parkeerplaats bij te kopen. Een bepaalde doelgroep reist veel meer met het openbaar vervoer, of fietst. Je ziet dat het hele mobiliteitsvraagstuk is veranderd, zeker op dit soort locaties rondom stations. Mensen gaan vaker met het openbaar vervoer, met de fiets of met de scooter. Dat is sterk van invloed op de inrichting van de parkeerbak. Er wordt vaak gevraagd naar een berging, maar hoe kom ik daar dan met de fiets? Is er een gemeenschappelijke fietsenberging? De mobiliteitsvraagstukken veranderen hevig. Je houdt daar met de toekomstige ontwikkelingen rekening mee, je gaat er over nadenken hoe je dat moet doen. Bijvoorbeeld ook met de komst van elektrische auto's, het wordt alsmaar belangrijker om er voor zorgen dat er oplaadpunten zijn."

Heeft het erfpachtsysteem en eventuele veranderingen daarin nog invloed op de markt, speciaal op de Zuidas?

"Over erfpacht krijgen we redelijk veel vragen. Het is een standaard onderdeel van onze informatievoorziening, omdat het in contractstukken aan de orde komt. Wij hebben verschillende gesprekken met potentiële kopers, dat is eerst een informatief gesprek waarbij we heel generiek alles vertellen over de woning en de woonomgeving. Bijna altijd in Amsterdam komt dan het erfpachtvraagstuk ook aan de orde. Dan wordt er gesproken over de voorwaarden die van toepassing zijn, waar men voor kan kiezen, wel of niet vooruitbetaling van de canon. We zien dat het overgrote deel van de mensen momenteel kiest voor jaarlijkse canonbetaling.

We hebben jarenlang een vooruitbetaling van vijftig jaar voor de canon gehad. Nu is er heel veel keuze ten



aanzien van de wijze waarop de canon voldaan kan worden. Ik vind het haast profetisch om te zeggen dat bij een ander erfpachtsysteem de woningmarkt heel erg zal veranderen. We hebben in Amsterdam allerlei factoren die er toe doen, waardoor er sowieso heel veel krapte is. Zie de cijfers van het tweede kwartaal van 2014, we hebben in Amsterdam de opwaartse lijn te pakken nadat we natuurlijk ook hier onder de nullijn zijn gezakt. Het is lastig om aan te geven in hoeverre erfpacht daar nou invloed op heeft. Als mensen in Amsterdam kopen, dan weten ze toch dat 80-85% op erfpacht staat, het is gewoon een gegeven. Dat is ook in bijna alle gevallen bij nieuwbouw zo. We kunnen spreken van een positieve trend op de Amsterdamse woningmarkt, erfpacht beïnvloedt dat nu niet negatief."



Jan Duffhues (jan@samage.net) is onderzoeker bij de gemeente Amsterdam en extern promovendus bij de Universiteit van Amsterdam. Marije Koudstaal (koudstaal@gmail.com) is eveneens werkzaam voor de gemeente Amsterdam, als Bestuursadviseur in stadsdeel Oost.