



Hogeschool van Amsterdam
Economie en Management / HES

WEDERZIJD'S PROFIJT IN AMSTERDAM ZUIDOOST?

RELATIES TUSSEN AMSTEL III EN HET WOONGEBIED

WILLEM VAN WINDEN BART VAN GREVENHOF

CENTRE FOR APPLIED RESEARCH ON ECONOMICS & MANAGEMENT

INHOUD

1. Inleiding	4
2. Amsterdam Zuidoost: het woongebied en Amstel III	6
3. Wederzijds profijt	11
4. Buitenlandse voorbeelden	16
5. Conclusies en aanbevelingen	18
Bijlagen	
Bijlage 1: Gesprekspartners	21
Bijlage 2: Geraadpleegde bronnen	22

Wederzijds profijt in Amsterdam Zuidoost?

Relaties tussen Amstel III en het woongebied
Willem van Winden, Bart van Grevenhof

© 2011, Centre for Applied Research on Economics & Management
Economie en Management / HES Hogeschool van Amsterdam
Fraijlemaborg 133, 1102 CV Amsterdam

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door
middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder
voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever en de auteur.

1. INLEIDING

1. Aanleiding voor het onderzoek

Amsterdam Zuidoost vormt geen eenheid. Het spoor slijt het gebied in delen die ogenschijnlijk een eigen leven leiden. Aan de ene kant woonwijken en winkelcentra en aan de andere kant entertainment, retail, kantoren en het AMC.

De komende jaren zal Amsterdam Zuidoost een verdere transformatie doormaken. De ingezette grootschalige vernieuwing van de Bijlmer gaat verder, er komen nieuwe groepen bewoners en het karakter van het stadsdeel zal langzaam veranderen. Ook staan de gemeente Amsterdam en de deelgemeente Zuidoost voor de opgave om het Amstel III gebied te transformeren.

In discussies over de toekomst van Amsterdam Zuidoost wordt vaak gewezen op mogelijke synergie tussen beide kanten van het spoor. Bijvoorbeeld: bedrijven uit het woongebied die ruimte zoeken, zouden zich kunnen gaan vestigen in Amstel III; cultuurinstellingen in Zuidoost zouden kunnen profiteren van de grote groep forenzen, werklozen uit het woongebied kunnen in Amstel III aan de slag, etcetera. Maar feitelijk weten we maar heel weinig over de daadwerkelijke interactie tussen beide delen.

Fysiek is de samenhang al verbeterd. Het oude kleine donkere station dat in het hart van het gebied lag is inmiddels vervangen door een ultramodern, groot en licht station. Het nieuwe station Bijlmer ArenA is een zeer belangrijke schakel. Desondanks vormt het spoor nog altijd een barrière en de gebieden aan beide zijden van het spoor hebben nog altijd een heel verschillende identiteit.

Het Lectoraat Kenniseconomie van Amsterdam, verbonden aan de Hogeschool van Amsterdam (domein Economie en Management / HES, gevestigd in Zuidoost) wil met dit onderzoek een bijdrage leveren aan de discussie hoe en in hoeverre beide gebieden met elkaar samenhangen, hoe ze van elkaar profiteren en in hoeverre inspanningen nodig zijn om het wederzijds profijt te vergroten.

2. Onderzoeksvragen en methode

In het onderzoek richten we ons op drie centrale vragen:

1. Wat is de feitelijke interactie en het wederzijds profijt tussen Amstel III en Amsterdam Zuidoost?
2. Zijn er inspanningen nodig om deze interactie te vergroten en versterken en zo ja welke?
3. Welke kansen biedt Amstel III om bij te dragen aan het sociaal-economisch beleid van stadsdeel Zuidoost?

Allereerst gaan we in het onderzoek na op welke gebieden er nu interacties en relaties bestaan tussen Amstel III en het woongebied van Amsterdam Zuidoost. We maken daarbij onderscheid tussen verschillende typen interactie, zoals woonwerkrelaties, uitbestedingrelaties, dienstverlening, bedrijfsverplaatsingen etcetera.

In het onderzoek hebben we getracht om de bestaande samenhang zichtbaar te maken en vast te stellen hoe groot het 'wederzijds profijt' tussen beide gebieden feitelijk is. Eerst zijn we grondig nagegaan welke relevante informatie en data al beschikbaar is, uit bestaande databases en onderzoeksrapporten. We hebben gebruik gemaakt van databestanden van O&S en KvK, bestedingsmonitoren, de monitor bedrijventerreinen, etcetera.

Daarnaast zijn interviews gehouden bij bedrijven en instellingen in Amstel III en met sleutelpersonen uit gemeenschappen in Zuidoost (zie bijlage). De mate van interactie geeft een beeld hoe de gebieden op elkaar betrokken zijn en in hoeverre de gebieden profiteren van elkaars nabijheid ('wederzijds profijt').

Daarnaast stellen we in dit onderzoek de vraag in hoeverre het wederzijds profijt vergroot zou kunnen worden door extra inspanningen. Onze 'nulhypothese' is dat geen extra inspanningen nodig zijn om interactie te stimuleren en dat de twee gebieden, gezien hun verschillende identiteit, afzonderlijk ontwikkeld zouden moeten worden. De alternatieve hypothese is dat Amsterdam Zuidoost en Amstel III niet los van elkaar moeten worden gezien maar in elkaars samenhang en dat wellicht die samenhang verder versterkt zou kunnen worden tot voordeel van beide zijden.

De onderzoeksvragen 2 en 3 dragen een normatief aspect in zich (is de interactie die we aantreffen voldoende of te weinig?). Objectief gezien zijn er geen normen vast te stellen voor de mate waarin de interactie 'voldoende' is. Wel is het mogelijk om te identificeren of er kansen worden gemist, in hoeverre eventuele barrières vrij eenvoudig op te heffen zijn en in hoeverre er zinvolle mogelijkheden zijn om de lokale betekenis van Amstel III voor het woongebied te vergroten. Aan onze gesprekspartners hebben we steeds de vraag voorgelegd of zij reële mogelijkheden zien om het wederzijds profijt te vergroten en in hoeverre ze ook bereid zijn om actie te ondernemen. Hoe zien zij de relatie tussen beide gebieden en welke ideeën leven er? We hebben steeds kritisch gevraagd en getoetst in hoeverre

geopperde ideeën en mogelijke synergie realistisch en uitvoerbaar zijn, in hoeverre er werkelijk sprake is van wederzijds profijt, welke inspanningen nodig zijn en wie die inspanningen zou moeten of kunnen doen.

Verder zijn we voor dit onderzoek op zoek gegaan naar inspirerende voorbeelden van 'wederzijds profijt' in andere steden. We hebben drie interessante cases gevonden waar actief wordt getracht om twee naburige gebieden meer op elkaar te betrekken en van elkaar te laten profiteren. Het eerste voorbeeld is de Digital Hub in Dublin, Ierland. De Digital Hub is een recent ontwikkeld ICT-cluster middenin een achterstandswijk. Op allerlei manieren wordt actief getracht om de bewoners van de wijk mee te laten profiteren van de ontwikkeling van dit kenniscluster. Een tweede voorbeeld vonden we in Londen: de achterstandswijk East London (op allerlei indicatoren een van de slechtste wijken van Engeland) ligt vlak naast één van de belangrijkste zakencentra van de stad. De organisatie East London Business Alliance (ELBA) is opgericht om bij te dragen aan het welzijn van deze wijk en haar bewoners. Voor elk van deze cases beschrijven we hoe is getracht om gebieden nader tot elkaar te brengen? Welke maatregelen zijn genomen, wat zijn de resultaten, wat was de rol van de overheid en de private sector? Een derde voorbeeld is de nieuwe wijk Science Central in Newcastle, Engeland. De wijk ligt naast een achterstandsbuurt en op verschillende manieren wordt getracht om tot wederzijds profijt te komen.

3. Leeswijzer

Dit rapport is als volgt ingedeeld. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de twee gebieden: het werkgebied Amstel III en

het woongebied van Amsterdam Zuidoost. Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de feitelijke interactie tussen de gebieden; nagegaan wordt in hoeverre er sprake is van wederzijds profijt op een aantal deelaspecten. Hoofdstuk 4 beschrijft een drietal buitenlandse casestudies waar wederzijds profijt actief wordt nagestreefd. Hoofdstuk 5 bevat conclusies en aanbevelingen en trekt lessen uit de buitenlandse voorbeelden. Dit onderzoek is afgerond in 2010 en uitgevoerd in opdracht van Projectbureau Zuidoostlob en Stadsdeel Zuidoost.

2. AMSTERDAM ZUIDOOST: HET WOONGEBIED EN AMSTEL III

1. Inleiding

Amsterdam Zuidoost is het grootste stadsdeel van Amsterdam, met een bevolking van 80.250 inwoners en een oppervlakte van ruim 22 vierkante kilometer. Amsterdam Zuidoost bestaat uit een vijftal gebieden: het Amstel III-gebied (ten westen van de spoorlijn); de Bijlmer (bestaande uit een 7-tal buurten: Driemond (een dorpje in het oosten van het stadsdeel); Gaasperdam (woongebied dat bestaat uit de buurten Holendrecht, Nelenstijn, Gein en Reigersbos) en Venserpolder (woongebied in het noorden van het stadsdeel tegen Duivendrecht aan). Typisch voor Amsterdam Zuidoost is de vrij strikte scheiding van functies.

2. Het woongebied in Amsterdam Zuidoost

In de jaren '60 werden plannen ontwikkeld om woningen te bouwen op het gebied waar vroeger het Bijlmermeer lag. Stadsbouwmeester Nassuth was een bewonderaar van het werk van Le Corbusier. Geïnspireerd door hem ontwikkelde hij een visie voor de Bijlmermeer: een honingraatstructuur van flats, opgezet in een grote groene ruimte. Autoverkeer zou over opgehoogde wegen geleid moeten worden; op het maaiveld werden fiets- en wandelpaden gepland, die de flats met elkaar verbinden. De flats zouden ruim en licht moeten worden en gebouwd met hoogwaardig materiaal.

De nieuwe flats waren primair bedoeld voor de inwoners van Amsterdam. Het eerste gebouw werd opgeleverd in 1968 en daarna werd in snel tempo doorgebouwd; in 1980 woonden er al 50.000 mensen in de Bijlmermeer. Later werden ook het aangrenzende Gaasperdam en de

Venserpolder volgebouwd, niet met hoge flats maar met eengezinswoningen en appartementenblokken. In 1990 telde het gehele woongebied van Zuidoost (Bijlmermeer, Gaasperdam en Venserpolder) zo'n 90.000 inwoners (Tamboer, 2004, p.73).

Al in de jaren '70 ontstonden er problemen in de Bijlmer. De wijk was lange tijd slecht bereikbaar, want de geplande metrolijn liet op zich wachten en werd uiteindelijk pas in 1980 opgeleverd. Ook het voorzieningenniveau bleef lange tijd laag: het centrale winkelcentrum was pas klaar in 1988. Bovendien moest de Bijlmer concurreren met nieuwbouwwijken elders in de omgeving van Amsterdam, met name in de groeikernen Purmerend en Almere. De eengezinswoningen die daar werden gebouwd vielen meer in de smaak bij de autochtone Amsterdammers dan de Bijlmerflats. Door de slechte bereikbaarheid en het gebrek aan voorzieningen trokken de eerste Bijlmerbewoners alweer weg, nog voordat de wijk helemaal af was. Nieuwe bewoners namen hun plaats in, aanvankelijk vooral Surinamers (in 1975 werd Suriname afhankelijk en kwamen veel Surinamers naar Nederland); later volgden Antillianen en andere groepen immigranten. In Amsterdam Zuidoost wonen inmiddels meer dan 130 verschillende nationaliteiten; 28% van de bevolking is autochtoon.

De wijk kreeg in de jaren '80 een slechte naam en werd steeds meer geplaagd door drugsproblematiek en criminaliteit. De garageboxen onder de flats werden gebruikt voor allerlei illegale activiteiten. De werkloosheid nam toe; in 1996 lag het werkloosheidspercentage twee keer zo hoog als het Amsterdamse ge-

middelde (van Heerwaarden et al., 2004, p.55); de neergang van de wijk werd voor een groot deel toegeschreven aan het stedenbouwkundig concept van de wijk: de uniforme, anonieme bebouwing zou niet bevorderlijk zijn voor sociale samenhang; de groene ruimtes tussen de flats zorgden voor onveiligheidsgevoelens bij bewoners. Verder was er toenemende kritiek op de strikte scheiding tussen wonen en werken en het verkeerskundig concept waarbij snel en langzaam verkeer van elkaar gescheiden werden (Luijten, 2002).

In 1992 werd begonnen met een groot-schalig programma om de Bijlmer te vernieuwen; in de plannen zou veel hoogbouw vervangen moeten worden door laagbouw eengezinswoningen; er zou een evenwichtige mix moeten komen van huur- en koopwoningen (voordien waren er vrijwel uitsluitend huurwoningen; in de nieuwe plannen was ruimte voor slechts 30% sociale woningbouw) en de wijk zou meer welvarende inwoners aan zich moeten gaan binden. Er werd voorgesteld om de helft (6.500 units) van de hoogbouw te slopen en te vervangen door laagbouw en de overige flats grondig te renoveren (Stadsdeel Zuidoost, 2002).

Er was aanvankelijk veel kritiek op de plannen. Sommige critici laakten het eenzijdig 'fysieke' karakter van de herstructurering. Er was kritiek op het feit dat de beleidsbepalers allemaal 'witte' mensen waren, die vergaande beslissingen namen over het lot van de overwegend zwarte bewoners; sommigen zagen een verborgen agenda om arme zwarten uit Zuidoost te verjagen (Braam, 1996).

Er was kritiek op de kapitaalvernietiging die plaats zou vinden met het slopen van relatief jonge woningen die technisch nog in goede staat verkeerden; journalisten suggereerden dat de Bijlmer vooral werd omgebouwd om huisvesting te bieden aan hoogopgeleiden die werkzaam zijn op de kantorenlocaties aan de zuidrand van Amsterdam (Amstel III, Zuidas, Schiphol) (MacDonald & Wijks, 1996).

Het versterken van de sociale positie van de bewoners was vanaf het begin een expliciet doel van de herstructurering geweest en die boodschap werd expliciet herbevestigd. Niemand zou onvrijwillig de Bijlmer hoeven te verlaten (Stadsdeel Zuidoost, 2002); de nieuwe koopwoningen zouden het mogelijk moeten maken om 'wooncarrière' in de Bijlmer te maken. Burgers werden actief betrokken bij de besluitvorming; in 2001 werd een groot-schalig inspraakproces georganiseerd waar bewoners hun wensen kenbaar konden maken.

De herstructurering werd, met aanpassingen, in volle gang doorgezet. Inmiddels is een groot deel van de flats gesloopt en zijn nieuwe woningen gebouwd. De voorheen radicale scheiding tussen wonen en werken wordt doorbroken. Uiteindelijk zal de totale woningvoorraad voor de helft bestaan uit sociale huurwoningen en voor de andere helft uit woningen in de marktsector. Circa 45% van de woningen zal hoogbouw zijn, 34% bestaat uit portiekwoningen, appartementen en benedenbovenwoningen en 21% is laagbouw. Een belangrijk moment voor Zuidoost was de opening van het Bijlmer Parktheater, op 9 oktober 2009. Het biedt onderdak aan diverse culturele instellingen uit Zuidoost: Krater Theater, JTSZO, Circus Elleboog, 5 o'clock class en SAKA. Het is gelegen aan het Anton de Komplein en beschikt over een zaal met een theateropstelling (162 zitplaatsen) en een circusopstelling (270 zitplaatsen), drie grote studio's, een ruime foyer en kantoorruimtes voor de deelnemende organisaties.

De fysieke herstructurering is vergevorderd: de Bijlmer heeft een ingrijpende transformatie doorgemaakt. De problemen in het woongebied zijn echter nog niet opgelost. Zuidoost kampt met een hardnekkige en langdurige werkloosheid, vooral onder lageropgeleiden. Anno 2009 ligt het percentage niet-werkende werkzoekenden in Zuidoost nog altijd boven het Amsterdamse gemiddelde. Het gat met de rest van Amsterdam is kleiner dan in 1996, maar wordt de laatste jaren niet verder gedicht (zie tabel 2.1). Wanneer alleen naar de werkloosheid onder niet-westerse allochtonen wordt gekeken, scoort Zuidoost ook slechter dan het Amsterdamse gemiddelde, maar het verschil is veel kleiner. Onder jongeren is de situatie zorgwekkend: slechts 37% van de inwoners van Zuidoost tussen de 15 en 30 jaar heeft betaald werk (tegen 52% van alle Amsterdammers in deze leeftijdsgroep). Belangrijke verklaring is het relatief lage opleidingsniveau van deze groep ten opzichte van het Amsterdamse gemiddelde. Andere factoren zijn een gebrekkige beheersing van de Nederlandse taal, een gebrek aan sociale vaardigheden of wil om te werken (startnotitie Arbeidsmarktbeleid Amsterdam Zuidoost, 2007).

Ook op andere sociaal-economische factoren steekt Zuidoost nog altijd ongunstig af. Meer dan de helft van de kinderen in Zuidoost groeit op in een eenoudergezin (van Heerwaarden et al., 2004, p.114), en vaak ook in armoede. Bijna 10.000 huishoudens worden door O&S gekenmerkt als minihuishoudens; dat is 24% van het totale aantal huishoudens, na Bos en Lommer het hoogste percentage van alle stadsdelen (O&S, armoedemonitor 2007). Er is wel sprake van een daling van het aantal minihuishoudens in Zuidoost.

Het opleidingsniveau in de Bijlmermeer ligt lager dan het Amsterdamse gemiddelde. De gemiddelde Citoscore in Zuidoost (534) ligt beneden het Amsterdamse gemiddelde (537); het percentage voortijdige schoolverlaters is hoog: 19% in de groep 18-22 jaar, tegen 14% gemiddeld in Amsterdam, in het schooljaar 2007/2008; 32% van de inwoners voelt zich weleens onveilig in de eigen woonbuurt; een hoog percentage ten opzichte van het gemiddelde van Amsterdam (28%) en er is geen dalende tendens in de periode 2006-2008². De sociale cohesie ligt wel boven het gemiddelde van de stad en is relatief sterk toegenomen in de periode 2000-2008³.

Tabel 2.1: Niet-werkende werkzoekenden als % van de beroepsbevolking; de getallen tussen haakjes hebben betrekking op niet-westerse allochtonen

	Stadsdeel Zuidoost	Amsterdam	Verskil tussen Zuidoost en Amsterdam
1-7-2009	10,3 (13,1)	7,7 (13,9)	2,6 (0,8)
1-1-2009	9,7 (12,5)	7,0 (13,3)	2,7 (0,8)
1-1-2008	8,9 (11,0)	6,7 (11,6)	2,2 (0,6)
1-1-2007	10,0 (12,1)	7,4 (11,9)	2,6 (0,2)
1-1-2006	10,5 (13,0)	8,7 (14,0)	1,8 (1,0)

Bron: O&S website, <http://www.os.amsterdam.nl/tabel/9427/>

¹ Bron: De Staat van de Stad Amsterdam V: 4 Participatie in onderwijs

² Idem, p. 168

³ Idem, p. 162

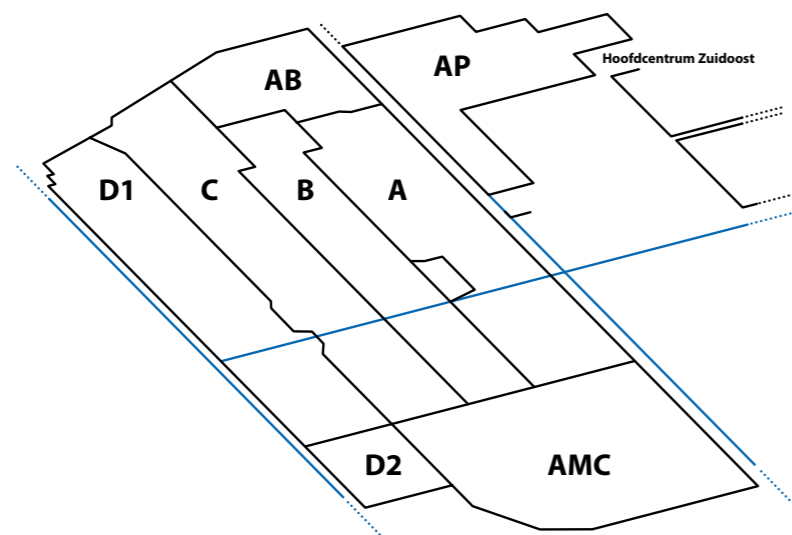
3. Amstel III

Het Amstel III-gebied is zo'n 250 hectare groot en ligt ingeklemd tussen twee infrastructuurbundels: de snelweg A2 (Amsterdam Utrecht) aan de westzijde en de spoorlijn/metrobaan aan de oostzijde. In 1973 – de bouw van de Bijlmer was al in volle gang – werd gestart met de ontwikkeling van het Amstel III-gebied, om te voorzien in de snel groeiende ruimtebehoefte van het Amsterdamse bedrijfsleven. Het gebied oefende aantrekkingskracht uit op een grote variëteit aan bedrijven: kantoren, grootschalige distributiecentra (o.a. Nippon Expres, Canon), groothandel en bouwbedrijven. Om ordening aan te brengen in het gebied is een sterke zonering ingesteld, waarbij elke zone een eigen bestemming kreeg.

- Zone A, (het meest oostelijk gelegen tegen de spoorlijn) aan werd aangewezen als gebied voor zelfstandige kantoren.
- Zone B was in eerste instantie bedoeld voor zogenaamde 'flatted factories', maar al snel werd door het verdwijnen van de maakindustrie hier een zone voor panden met 30% tot maximaal 70% van het vloeroppervlakte als kantoorfunctie.
- Zone C was bestemd voor panden waarvan maximaal 30% van het vloeroppervlak gebruikt mag worden als kantoor.
- Zone D (D1 op figuur 2) was voorbestemd voor grootschalige activiteiten en ook hier mocht maximaal 30% van het vloeroppervlakte gebruikt worden als kantoor
- Het restgebied (D2 op figuur 2) in de Zuidwesthoek van het gebied naast het AMC-gebied werd gereserveerd als RWS-terrein en voor de jeugdvangenis.

De zonering is gebaseerd op verschillen in bereikbaarheid. Functies met relatief veel werknemers per vierkante meter (met name kantoren) werden gepland in de zone nabij het metrostation (geopend in 1977). Eén voor één werden kavels uitgegeven aan ontwikkelaars, veelal zonder dat bekend was wie de huurders zouden

Figuur 2.1: Zonering in Amstel III



worden. Bijna alle grond is uitgegeven in erfpacht. De meeste erfpachtcontracten bepaalden dat parkeren, laden en lossen op de eigen kavel diende plaats te vinden. Voor de gemeente was de uitgifte van kavels een belangrijke bron van inkomsten; in Amstel III is een grondopbrengst gerealiseerd van € 220 miljoen.

Het aantal arbeidsplaatsen in het gebied groeide vanaf de jaren '80 snel, van 1.750 in 1981, naar 16.830 in 1990, tot ruim 26.000 in 2004 (Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO), 2009). Vanaf 2004 daalt het aantal werknemers, onder andere door groeiende leegstand in de A-zone (kantoren) en het vertrek van een aantal grote werkgevers uit de C-zone. In 2008 werken er nog zo'n 22.000 mensen in het gebied.

Het gebied huisvest bedrijven van zeer divers pluimage, maar er zijn wel een aantal sectoren dominant. Koploper is de financiële sector, met ABN Amro als toonaangevende huurder. De ontwikkeling van de Zuidas heeft de positie van Zuidoost als financieel cluster overigens sterk gereduceerd. Een tweede belangrijke pijler in Amstel III is de ICT-sector. Het gebied huisvest ICT-dienstverleners in de A en B

zone (o.a. Cisco), maar ook datacentrales. Andere grote branches zijn de ondersteunende dienstverlening (uitzendbranche, outplacementbureaus), autobedrijven en fashion (groothandelsbedrijven in de C en D zone, maar ook activiteiten op het gebied van ontwerp en marketing en hoofdkantoren, zoals Adidas/Reebok).

Amstel III heeft zich vanaf eind jaren '80 ook langzaam ontwikkeld tot 'consumptie en entertainment'-gebied. Dat begon met de opening van Ikea in 1985. In de jaren '90 trad een versnelling op, met name door de ontwikkeling van het centrumgebied nabij het station, met meubelboulevard Villa ArenA en de opening van de Amsterdam ArenA (1996). Inmiddels is het centrumgebied uitgegroeid tot een uitgaansgebied van bovenregionale betekenis, met publiekstrekkingen als de Heineken Music Hall, de Pathé bioscoop (de eerste megabioscoop buiten het centrum van Amsterdam) en een winkelcomplex met horecavoorzieningen. Het leisurecomplex zal de komende jaren naar verwachting verder groeien.

De positieve dynamiek van het centrumgebied staat in contrast met de minder gunstige ontwikkeling van andere delen

van Amstel III. In de A en B zones (voornamelijk kantoren) neemt de leegstand sinds een aantal jaren toe. Een aantal oorzaken wordt aangewezen. DRO (2009) suggereert dat de uitgifte van kavels in de kantorenstrook teveel ad-hoc heeft plaatsgevonden, waardoor er geen samenhang is ontstaan in het gebied. De kwaliteit van de bebouwing laat bovendien te wensen over. Inmiddels zijn veel kantoorpanden alweer verouderd en sluiten niet aan bij de vraag. In de markt ontbreekt het tegelijkertijd aan prikkels om tot renovatie/sloop/nieuwbouw over te gaan. Beleggers (veel eigenaren zijn grote internationale beleggers met enorme portefeuilles) laten panden leegstaan. In sommige delen van Amstel III belooft de leegstand inmiddels meer dan 40% en de economische recessie maakt de perspectieven niet gunstiger. De C en D zones functioneren overigens wel goed; leegstand daar is frictieel.

Met uitzondering van het centrumgebied geldt voor Amstel III dat er weinig levendigheid is na werktijd. De arbeidsplaatsen worden hoofdzakelijk ingenomen door forenzen, die 's ochtends komen en in de loop van de middag weer huiswaarts keren.

Recente ontwikkelingen

Recent zien we een sterke ontwikkeling van het leisure- en entertainmentcluster in en rond het centrumgebied. Het GETZ Entertainment center wordt een uitgaanscentrum met cultuur, theater, hotel, casino, winkels, horeca, entertainment en appartementen. GETZ komt aan de ArenA Boulevard op de locatie waar het tijdelijke theater Pepsi Stage stond. Verder komt er de Ziggo Dome, die groter zal worden dan de Heineken Music Hall (HMH) en daarmee grote acts kan aantrekken en de concurrentie met bijvoorbeeld Ahoy Rotterdam zal aangaan. De Ziggo Dome wordt een hotspot voor concerten en evenementen en zal ruimte bieden aan 15.000 bezoekers. De horecafunctie in het centrumgebied breidt ook steeds

verder uit, recentelijk met de aankondiging voor de bouw van twee nieuwe horecaconcepten⁴. De verwachting is dat het aantal bezoekers aan de ArenA Boulevard zal stijgen van 4,8 miljoen in 2004 tot ruim 9 miljoen na afronding van het GETZ project in 2013 (<http://www.public-space.net/web/show/id=40757>).

Onder het station Bijlmer ArenA worden nieuwe voorzieningen gerealiseerd. Een nieuw gebouw (CU! Amsterdam) wordt neergezet, voornamelijk voor leisure, maar ook horeca en retail. De ruimten zijn separaat te huur en kunnen volgens eigen concept worden ingedeeld en ingericht. De ontwikkelaars denken bijvoorbeeld aan gaming, health & fitness, dance, horeca en winkelruimte.

Een belangrijke ontwikkeling is de komst van Endemol Nederland naar Amsterdam Zuidoost. De vestiging wordt momenteel gebouwd bij de Amsterdam ArenA aan de Holterbergweg. Het complex omvat in totaal circa 32.000 vierkante meter kantoren en studio's en zal naar verwachting werk bieden aan een kleine duizend mensen.

Ook in het kantoreengebied staan de ontwikkelingen niet stil. Verschillende initiatieven worden ondernomen om het gebied te (re)vitaliseren. Een eerste opvallend initiatief is de herontwikkeling van het Atlasgebouw, een groot complex gelegen aan de rand van het centrumgebied. Het complex is in handen van één eigenaar. Inmiddels is er nieuwe kantoorruimte gerealiseerd (verhuur loopt goed), evenals een horecavoorziening. Het 'huis van de toekomst', dat een kwijnend bestaan leed, heeft recentelijk een nieuwe bestemming gekregen, met de komst van ID&T en Q-dance, twee (inmiddels gefuseerde) organisatoren van dance events. Een recente ontwikkeling is de toevoeging van woonfuncties aan Amstel III. Naast de Amsterdam ArenA wordt een woontoren gerealiseerd (met 30% sociale woningbouw), gerealiseerd door BAM vastgoed

en twee woningcorporaties. Ook zijn er plannen om bij het Atlasgebouw woningen te realiseren voor expats.

Tenslotte is het van belang te vermelden dat een nieuwe naam wordt gehanteerd voor het centrumgebied: ArenA Poort. Het betreft het gebied tussen het Anton de Komplein en Villa ArenA en omvat daarmee de Amsterdamse Poort en de ArenA Boulevard.

In september 2009 presenteerde het Projectbureau Zuidoostlob een conceptvisie voor de toekomst van het Amstel III-gebied: "Urban District Amstel III: anders wonen en werken tussen ArenA en AMC". De visie presenteert de gemeentelijke ambitie en strategie voor de verdere ruimtelijk-economische (her)ontwikkeling van het gebied, tot 2040. In de visie wordt het gebied de komende tien à vijftien jaar gepositioneerd als 'metropolitaan experimenteel gemengd werkgebied'. Nieuwe functies worden in het gebied geïntroduceerd, zoals wonen, horeca, leisure en onderwijs, waardoor het werkgebied langzaam een meer gemengd karakter krijgt. Het gebied moet een 'experimenteel karakter' krijgen, met veel ruimte voor nieuwe concepten en ideeën. De kwaliteit van de buitenruimte moet hoogwaardig worden, met veel levendigheid op straat, ook na kantooruren. De woonfunctie wordt sterk uitgebreid (minstens 5000 woningen erbij), aanvankelijk vooral in nichemarkten (expats, zeer luxe woningen, studentenhuysvesting) maar later ook meer reguliere woningen. De kantoorstrategieën worden gemaximeerd; de bedrijfsfuncties in Amstel III blijven, of breiden zelfs uit, want er is een duurzaam tekort aan bedrijfsruimte in de regio. De economische samenhang in het gebied wordt versterkt, door middel van thematische clusters van gerelateerde bedrijven. De infrastructuur en ontsluiting van het gebied worden sterk verbeterd, evenals de openbare ruimte.

⁴ Sushi-restaurant 'Ichi E' en het Italiaans restaurant Olly's, tussen de Mediamarkt en de spoorlijn van het Bijlmer ArenA station.

In de conceptvisie wordt onderkend dat de sturing van de overheid op het tempo van realisatie van het programma beperkt is. Veel zal afhangen van de marktpartijen die op dit moment eigenaren zijn van de leegstaande kantoren in het gebied. De overheid faciliteert vooral en zorgt voor de netwerken (wegen, hoofdstructuur van de openbare ruimte).

4. Eerdere pogingen om tot meer 'wederzijds profijt' te komen

De twee gebieden, het woongebied en Amstel III, zijn vrijwel volledig los van elkaar ontwikkeld. In de jaren '90 is wel getracht om beide gebieden met elkaar te verbinden. De belangrijkste katalysator was de komst van de Amsterdam ArenA. Halverwege jaren '90 was de verwachting dat de bouw van de ArenA een sterke groei van werkgelegenheid in Zuidoost zou opleveren, waar bewoners van Zuidoost van zouden kunnen profiteren. Na de opening van de ArenA bleek het tegen te vallen: de werkgelegenheidseffecten voor werkzoekenden uit Zuidoost waren minder gunstig dan men had verwacht. De gemeente Amsterdam en stadsdeel Zuidoost organiseerden een conferentie, waarin alle relevante partijen op de arbeidsmarkt bij elkaar werden gebracht. Daar is het Arena Initiatief geboren. Het Arena Initiatief werd opgericht als een samenwerkingsverband van overheden, bedrijfsleven, onderwijsinstellingen, arbeidsmarktintermediairs en maatschappelijke organisaties. In totaal waren er meer dan 80 organisaties en bedrijven vertegenwoordigd. De ambitie van het initiatief was om nieuwe werkgelegenheid ten goede te laten komen aan de inwoners van Amsterdam Zuidoost, en dan vooral aan langdurig werklozen. Ook was er de behoefte om de 'psychologische kloof' tussen oost (het woongebied) en west (Amstel III) te overbruggen. Tussen 1996 en 2003 zijn er vele doelen en ambities gerealiseerd, waaronder:

- Het opzetten van een combi van het Regionaal Bureau Arbeidsvoorziening

- en Randstad Uitzendbureau – het Arena loket – aan de ArenA Boulevard.
- Het programma Job Radio, waarin werkgevers elke zondagmiddag live op de lokale radio vacatures presenteerden, functie- en beroepsvoorlichting gaven en telefonische vragen beantwoordden. Ook kon er telefonisch worden gesolliciteerd.
- De campagne "tante zoekt werk voor haar neven en nichten". Met deze campagne werd het bedrijfsleven aangemoedigd om te putten uit het arbeidspotentieel van Zuidoost en om leerwerkplekken beschikbaar te stellen aan de inwoners van Zuidoost.
- Het Zorgloket, gevestigd in het Bedrijfsverzamelgebouw "Marktplaats Zuidoost voor Werk en Inkomen". Dit is een samenwerkingsproject van zorginstellingen van Amsterdam Zuidoost, het Centrum voor Werk en Inkomen, Regionaal opleidingscentrum van Amsterdam, de Hogeschool van Amsterdam en stadsdeel Zuidoost met het doel om de instroom van personeel in de zorgsector te bevorderen en de uitstroom tegen te gaan.
- Samenwerking met het midden- en kleinbedrijf (mkb) in het kader van het project 2001 Jobs Campagne.

Op haar website claimt het stadsdeel Zuidoost dat het Arena Initiatief een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de sterke daling van de werkloosheid in het stadsdeel. Tussen 1 januari 1996 en 1 januari 2003 is de werkloosheid gedaald van 14.940 werkzoekenden naar 5.252 (bron: http://www.zuidoost.amsterdam.nl/zuidoost_werkt_aan/economie_en/artikelen/arena_initiatief).

Arena Academie

De Arena Academie vormde een belangrijk onderdeel van het Arena Initiatief. De Academie werd in 1999 opgericht om jongeren uit Zuidoost klaar te stomen voor de arbeidsmarkt. De Academie werd opgericht door de gemeente en twaalf bedrijven in Zuidoost, waaronder een schoonmaakbedrijf, een meubelbedrijf,

een uitzendorganisatie, bedrijven in de detailhandel en de catering, het stadion, etcetera. De deelnemende bedrijven hadden grote behoefte aan mensen met een afgeronde beroepsopleiding die aansluit op de bedrijfspraktijk. Gezamenlijk investeerden de gemeente en de deelnemende bedrijven destijds zo'n 4,2 miljoen gulden in de academie in een verhouding van 60-40. Daarnaast leverden de bedrijven bijdragen in natura zoals meubels, schoonmaakdiensten, docenten, stages en een garantie op een baan na succesvolle afsluiting van de tweejarige opleiding.

De Academie heeft het niet lang volgehouden. Twee jaar na de oprichting moest een directeur vertrekken wegens fraude; de affaire beschadigde de naam van de Academie. Het aantal leerlingen viel tegen: bij de start van het project werd gerekend op 525 leerlingen, maar in 2005 waren het er maar 249. De stichting is in dat jaar opgeheven en de onderwijsactiviteiten zijn ondergebracht in de Interconfessionele Scholengemeenschap Amsterdam (ISA). Er waren conflicten over het onderwijsconcept. Volgens de gemeente was er in de aanloopfase onvoldoende tijd en aandacht om in samenspraak met de partners het onderwijsconcept concreet uit te werken. Dat kwam vooral door de grote politieke en maatschappelijke druk om de Arena Academie in zeer korte tijd te realiseren.

3. WEDERZIJDIG PROFIJT

1. Inleiding

In dit hoofdstuk doen we een poging om de samenhang tussen de twee gebieden in beeld te brengen. Amstel III en het woongebied zijn volledig los van elkaar ontwikkeld, maar liggen fysiek naast elkaar. In hoeverre profiteren het woongebied en Amstel III eigenlijk van elkaars nabijheid? Is er sprake van 'wederzijds profijt'? Om deze vraag nader te specificeren onderscheiden we een aantal mogelijke vormen van wederzijds profijt.

Het bestaande woongebied van Zuidoost kan profiteren van Amstel III:

- Als Amstel III een belangrijke bron van werkgelegenheid/werkervaring is voor mensen uit Zuidoost, formeel of informeel.
- Als Amstel III een belangrijke afzetmarkt is voor bedrijven uit het woongebied.
- Als mensen die in Amstel III werken flink wat geld uitgeven in de wijkconomie van Zuidoost.
- Als culturele voorzieningen in het woongebied ook meer worden bezocht door mensen die Amstel III bezoeken en/of er werken.
- Als Amstel III een plek is waar bedrijven uit het woongebied kunnen uitbreiden.
- Als werknemers op Amstel III zich willen vestigen in het woongebied (draagt bij aan gewenste diversificatie).

En andersom, Amstel III kan profiteren van het nabijgelegen woongebied:

- Als bedrijven die zijn gevestigd in Amstel III (schaarse) werknemers kunnen vinden in het woongebied.
- Als er in het woongebied allerlei dienstverleners en voorzieningen zitten waar bedrijven/werknemers in Amstel III gebruik van maken.

- Als de leegstand/herstructurering in het gebied deels kan worden opgelost door bedrijven of instellingen of horeca uit Zuidoost.
- Imago: als het imago van het woongebied verbetert, straalt dat ook af op Amstel III.
- Als het woongebied een relevante afzetmarkt is voor bedrijven in Amstel III.

We onderzoeken de verschillende mogelijke vormen van wederzijds profijt. Bronnen die we hebben gebruikt zijn gegevens en data van O&S, een veelheid aan

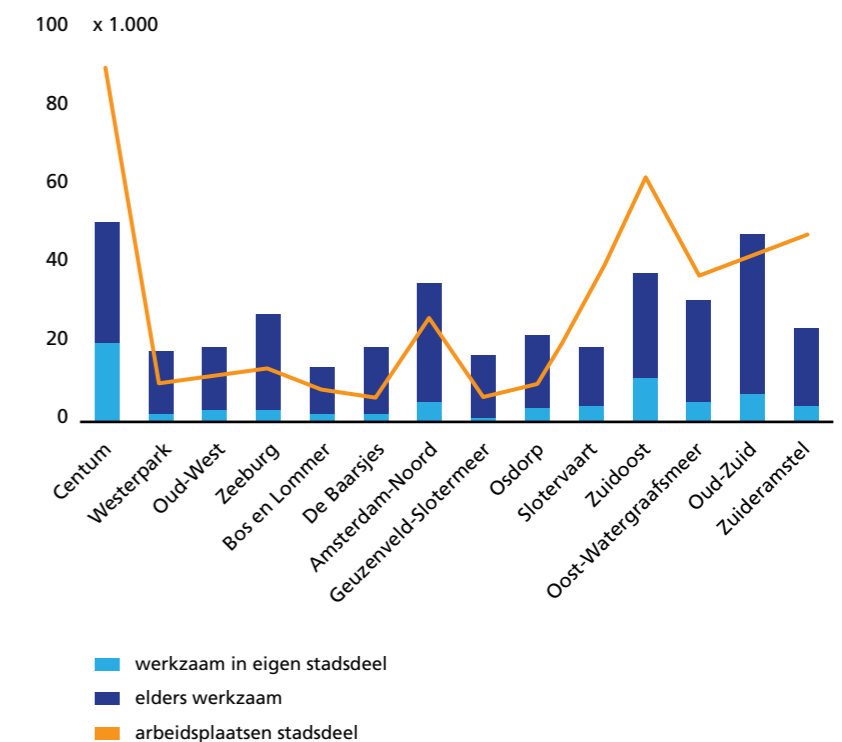
rapporten, expertinterviews en een klein onderzoek dat is verricht door een HvA-student onder werknemers in het Amstel III-gebied.

2. Werkgelegenheid

In welke mate biedt het Amstel III-gebied werk aan bewoners van stadsdeel Zuidoost?

Er zijn geen exacte gegevens beschikbaar over de herkomst van de werkzame personen op Amstel III naar stadsdeel. We weten dus niet welk percentage van de

Figuur 3.1 Amsterdamse werkzame beroepsbevolking werkzaam in eigen stadsdeel en elders en het aantal arbeidsplaatsen per stadsdeel, 2009



Bron: website O&S, <http://www.os.amsterdam.nl/grafiek/11658/>

werknemers in Amstel III uit het stadsdeel afkomstig is. Wel is bekend dat 21% van de werkzame beroepsbevolking van Amsterdam Zuidoost werkt in het eigen stadsdeel, maar dat kan dus ook in het woongebied zijn. Zuidoost onderscheidt zich van andere stadsdelen in de zin dat een relatief hoog percentage werkzaam is in het eigen stadsdeel. Zie figuur 3.1.

Van Melis (2008) deed een representatief onderzoek onder werknemers in Zuidoost (niet alleen Amstel III maar het hele stadsdeel). Uit zijn steekproef blijkt dat ruim 90% van de werknemers in stadsdeel Zuidoost niet in het stadsdeel woont. Een interviewpartner schat dat het percentage werknemers in Amstel III dat woont in stadsdeel Zuidoost is gestegen van 5% in de jaren '80 naar 20% nu, maar er zijn geen officiële cijfers die dit percentage bevestigen.

Van de 25.000 mensen die er in het Amstel III-gebied werken heeft het overgrote deel een hbo-diploma of hoger terwijl het gemiddelde onderwijsniveau van de bewoners van Amsterdam Zuidoost veel lager ligt. Bijna driekwart van de bevolking heeft een mbo-opleiding of lager.

In de Arbeidsmarkt Notitie Zuidoost (2007) wordt eveneens gewezen op de 'skill mismatch' op de arbeidsmarkt in Zuidoost. Grote bedrijven in Zuidoost zoeken hoger opgeleid personeel. Door de kenniseconomie stijgt de vraag naar hoogopgeleiden relatief meer dan de andere opleidingsniveaus. Werkgevers in de zakelijke dienstverlening en ICT werven nieuw personeel binnen de hele regio Amsterdam en vaak ook daarbuiten. De werkzoekenden in stadsdeel Zuidoost zijn vaak lager geschoold.

3. Scholing

In hoeverre biedt het Amstel III-gebied mogelijkheden aan jonge mensen uit Zuidoost om zich te ontplooiën, bijvoorbeeld via stages of anderszins? Onderscheid kan

gemaakt worden tussen hoger onderwijs, mbo en lager/voortgezet onderwijs.

Voor veel lagere en middelbare scholieren uit het woongebied is het kantorengedebied van Amstel III een onbekende wereld. Een substantiële groep jongeren in Zuidoost groeit op in een achterstandsituatie; ze hebben geen duidelijk beeld van wat het betekent om mee te draaien in het arbeidproces. Voor hun komen de hardwerkende forenzen die iedere dag het gebied bevolken van een andere planeet. Er zijn verschillende initiatieven om de kloof te dichten: kinderen uit Zuidoost lopen snuffelstages (basisscholen) of 'bliksemstages' (middelbaar onderwijs) bij bedrijven in het Amstel III-gebied, zodat ze kunnen zien wat er in die kantoren gebeurt. Zuidoost Partners speelt een belangrijke initiërende rol in deze initiatieven.

Aan de rand van het woongebied van Amsterdam Zuidoost bevinden zich twee grote onderwijsinstellingen: het ROC en de Hogeschool van Amsterdam (HvA), voorheen Hogeschool voor Economische Studies (HES), sinds 5 jaar in Zuidoost gevestigd. Er studeren zo'n 7.000 studenten in het gebouw.

De feitelijke functionele 'inbedding' van de HvA in het stadsdeel Zuidoost is zeer beperkt. Het percentage HvA-studenten dat woont in Amsterdam Zuidoost wordt geschat op minder dan 5%. Meer dan de helft van de HvA-studenten van de locatie Zuidoost komt van buiten Amsterdam. Ook op het gebied van stages en werkplekken is er geen speciale relatie tussen de HvA en Zuidoost. In afgelopen vijf jaar liepen slechts 122 studenten stage in Amsterdam Zuidoost en daarvan slechts 51 in het Amstel III-gebied.

Wel is er sprake van strategische samenwerking tussen de Hogeschool en Zuidoost Partners. Meer dan 100 studenten van de HvA in Amsterdam Zuidoost deden in 2008 onderzoek in opdracht van

Zuidoost Partners naar de vraag hoe het ArenA Poortgebied zich in de toekomst kan ontwikkelen tot hét entertainmentcentrum van Nederland. Een ander noemenswaardig initiatief om de interactie tussen HvA en de wijk te vergroten is de oprichting van de BOOT Zuidoost (BOOT staat voor Buurtwinkel voor Onderwijs, Onderzoek en Talentontwikkeling), in januari 2010 geopend in het Cultureel Educatief Centrum. In de BOOT worden studenten gekoppeld aan allerlei projecten en initiatieven in de wijk.

Lopende projecten BOOT Zuidoost

- Het Atelier Stedelijke Vernieuwing is begonnen in de F-buurt in Zuidoost in opdracht van Bureau Vernieuwing Bijlmer om met alternatieve oplossingen te komen om de uitstraling van een sloop-renovatie terrein te bevorderen.
- Het Ondernemershuis Zuidoost gaat in samenwerking met de minor Business-consultancy studenten koppelen aan mkb om begeleiding en advies te geven.
- Studenten ergotherapie doen een onderzoek naar het aanbod van organisaties die hulp en ondersteuning bieden aan zwerfjongeren in Zuidoost en inventariseren daarbij de rol die de opleiding ergotherapie kan bieden.
- Voor het bureau Citymarketing Zuidoost doen studenten een opdracht om een inventarisatie te maken van het aanbod van servicegerichte organisaties in Zuidoost die zich op ondernemers richten.

De directie van de Hogeschool ziet ook mogelijkheden om de interactie met Amstel III te vergroten. De komst van Endemol wordt als kans gezien; verder ziet men mogelijkheden om startende ondernemers uit de wijk te koppelen aan studenten bedrijfskunde en marketing.

De inbedding van het ROC (gelegen naast de HvA) in de wijk is veel groter dan die van de HvA: een groot deel van de studenten woont in Zuidoost. Het is onbekend in hoeverre het ROC ook verbonden

is met bedrijven in Amstel III; het ROC kon ons geen gegevens verschaffen over aantallen stages in het werkgebied.

4. Zuidoost als woonlocatie voor werknemers in Amstel III?

Veel van de 20.000 werknemers in het Amstel III-gebied komen uit andere stadsdelen, of van buiten Amsterdam (zie tabel 3.1). Ze reizen iedere dag op en neer naar hun werk.

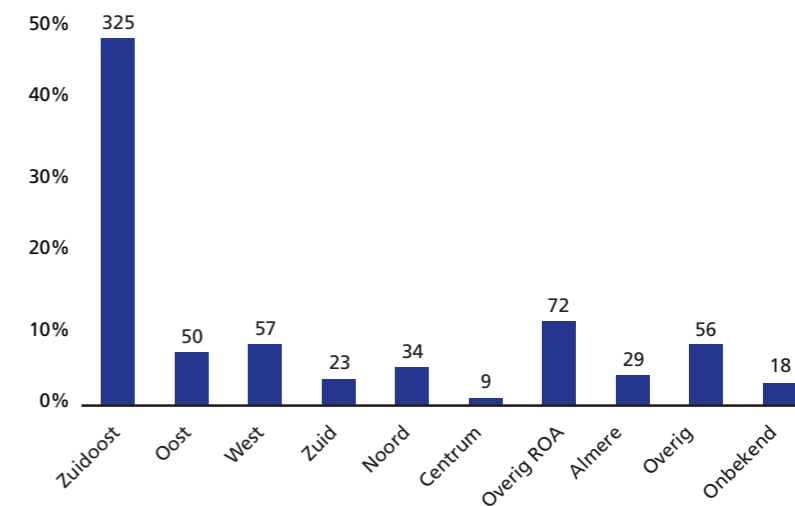
Tabel 3.1: Woonplaats/ regio werknemers in Zuidoost

Plaats/regio	Percentage
Amsterdam	43%
Regio Amsterdam	19%
Flevoland	7%
Haarlem e.o.	4%
Rest Noord-Holland	4%
Zuid-Holland	5%
Utrecht e.o.	16%
Overig	2%
Totaal	100%

Bron: Van Melis (2008), p. 59

Amsterdam Zuidoost heeft de ambitie om een evenwichtigere wijk te worden in termen van opleidingsniveau en inkomen. Is Zuidoost een reële woonoptie voor forenzen? Van Melis (2008) deed een onderzoek naar de woonwensen van de forenzen die in Amstel III werken. De respons (2020 ingevulde enquêtes) was hoog en daarmee zijn de gegevens betrouwbaar. Eén derde van de respondenten geeft aan wel dichter bij het werk te willen wonen. De auteur concludeert dat de grotere (en duurdere) nieuw- en renovatiebouw in de Bijlmer goed past bij het type woningen waar forenzen naar op zoek zijn. Ook veel ruimtelijke kenmerken van Zuidoost (hoeveelheid groen, aanbod winkels, parkeermogelijkheden) sluiten aan bij de woonwensen. Toch zien veel forenzen Zuidoost

Figuur 3.2: Herkomst koper nieuwbouw Bijlmer, 1e helft 2007



Bron: Bijlmermonitor 2007

niet zitten als woonlocatie, met name vanwege het multiculturele karakter van de wijk. Verder is het imago van Zuidoost nog altijd slecht. Een groot deel van de respondenten associeert het woongebied nog steeds vooral met hoogbouw, terwijl er feitelijk ook veel nieuwe laagbouw is gerealiseerd.

De Bijlmermonitor (2007) geeft inzicht in de herkomst van de kopers van de gerealiseerde nieuwbouw in Zuidoost (figuur 3.2). Duidelijk is dat de grootste groep kopers uit Zuidoost afkomstig is, maar meer dan de helft van de kopers komt van buiten het stadsdeel. We weten echter niet welk percentage hiervan forenzen zijn die werkzaam zijn in Amstel III.

Een student van de HvA heeft een kleine enquête gehouden (face-to-face, gestructureerd) naar het imago van het woongebied van Zuidoost, onder 25 hoger opgeleide werknemers in Amstel III. Hij vroeg hun niet alleen naar hun eigen mening, maar ook naar het beeld dat collega's hebben over Zuidoost. De steekproef is

verre van representatief, maar we geven hier toch een aantal resultaten weer:

- Kent U collega's die in Zuidoost wonen? 16 van de 25 ondervraagden (64%) kent er geen.
- Komt U wel eens in het woongebied? 56% van de ondervraagde werknemers komt wel eens in het woongebied; 44% nooit.
- Wat gaat U daar dan doen? 57% gaat eten, 29% winkelen, 14% sporten
- Veiligheid: 47% van de mannen en 50% van de vrouwen is van mening dat het woongebied van Zuidoost 'onveilig' is.
- Zou je in het woongebied van Zuidoost willen wonen: 8 van de 25 ondervraagden (32%) beantwoordt deze vraag positief.
- Als er in Amstel III woningen gebouwd zouden worden, zou U daar dan willen wonen? 9 van de 25 ondervraagden (36%) beantwoordt deze vraag positief. Van deze 9 geven er 7 de voorkeur aan een appartement en 2 aan een eengezinswoning.

Op basis van een steekproef van 25 personen kunnen uiteraard geen conclusies worden getrokken. Wel is het percentage respondenten dat aangeeft er wel voor te voelen in Zuidoost te willen wonen hoger dan men op grond van het eerder genoemde rapport van Van Melis zou verwachten. Een grotere steekproef zal uitsluitel moeten geven of dit een toevallig streffer is of niet.

5. Business-to-business relaties

In hoeverre en in welke mate worden er zaken gedaan tussen bedrijven 'over het spoor heen'? Er zijn geen harde, representatieve cijfers voorhanden die het mogelijk maken om een uitspraak te doen over de intensiteit van dit type relaties. Uit de interviews komt het beeld naar voren dat bedrijven in het Amstel III-gebied slechts beperkt en incidenteel gebruik maken van diensten op het gebied van catering, taxi's en uitzendbureaus.

Incidenteel doen bedrijven in het woongebied opdrachten voor klanten in het Amstel III-gebied; het gaat dan vooral om kleine ICT-bedrijven die vanuit huis werken, en ZZP'ers die voorheen bij een bedrijf in Amstel III hebben gewerkt en daar nu opdrachten voor doen.

Verschiedende interviewpartners vinden dat dit type interactie beter kan. Het Ondernemershuis spant zich in om bedrijven uit het woongebied sterker te koppelen aan de grote spelers aan de andere kant van het spoor. Men ziet vooral nieuwe kansen door de komst van nieuwe grote spelers (Endemol, Getz). Het Ondernemershuis gaat businesskansen in kaart brengen en ondernemers in Zuidoost bewust maken van kansen. Men richt zich niet zozeer op schoonmaakdiensten of catering, maar meer op de creatieve sector (koppelen van Endemol/Getz) of de persoonlijke dienstverlening en hospitality branche. Sommige grote bedrijven in Amstel III zoeken actief naar zakenpartners in het woongebied, vanuit MVO (Maatschappelijk Verantwoord

Ondernemen) perspectief maar ook commercieel. Paul Smit, directeur bij ABN Amro, is expliciet op zoek naar allochtone ondernemers, die hij ziet als grote groeiemarkt in de stad. Bij ZO! cultuur ziet men kansen om kleine culturele ondernemers in Zuidoost samen te brengen en te koppelen aan ABN Amro, maar concrete initiatieven zijn (nog) niet ondernomen.

6. Horeca en andere bestedingen

Wederzijds profijt kan optreden wanneer de horecavoorzieningen in het woongebied van Zuidoost profiteren van de 'vraag' van duizenden werknemers in het Amstel III-gebied. Grote bedrijven in Amstel III hebben veelal hun eigen bedrijfsrestaurants, maar toch lunchen op werkdagen veel werknemers uit het gebied in de Amsterdamse Poort. Dat geldt vooral voor werknemers van bedrijven op loopafstand (circa 5 min) van de Amsterdamse Poort. De horeca in het woongebied profiteert echter niet sterk van de grote evenementen op de ArenA Boulevard. De verblijfsduur van bezoekers is kort en consumptie concentreert zich sterk in het centrumgebied.

Overige bestedingen

Beschikbare cijfers van het stadsdeel Zuidoost lijken er op te wijzen dat de forenzen in Amstel III zorgen voor een flinke bestedingsimpuls in het stadsdeel. Vergeleken met andere stadsdelen wordt een groot deel van de bestedingen aan dagelijkse boodschappen gedaan door niet-Amsterdamers: 5% (tegen 3% gemiddeld in Amsterdam). Voor niet-dagelijkse goederen leunt stadsdeel Zuidoost zwaar op consumenten buiten de stad: 22% van de totale bestedingen aan niet-dagelijkse goederen wordt door consumenten gedaan van buiten de regio (detailhandelsnota stadsdeel Zuidoost 2007). Dit cijfer reflecteert de bovenregionale functie van de ArenA Boulevard, maar we kunnen op basis van de beschikbare gegevens niet concluderen welk aandeel de werknemers van Amstel III hierin hebben.

Uit een SWOT-analyse van winkelcentra komt naar voren dat consumenten die naar de ArenA Boulevard komen (voor niet-dagelijkse aankopen of voor entertainment) weinig gebruik maken van de winkelvoorzieningen in de Amsterdamse Poort. Met name in de weekends trekt de Poort veel minder bezoekers, maar is het wel druk op de ArenA Boulevard (Detailhandelsnota Stadsdeel Zuidoost, p. 26). Er zijn verschillende acties ondernomen om de ArenA Boulevard beter te integreren met de Amsterdamse Poort. Zo is er inmiddels geïnvesteerd in nieuwe bestrating, straatmeubilair en verlichting, waardoor de ArenA Boulevard en de Amsterdamse Poort visueel meer een geheel vormen; verder is de bewegwijzering geharmoniseerd en wordt geïnvesteerd in informatiezuilen, plattegronden en detailkaarten van de winkelgebieden (Detailhandelsnota 2007, p. 40).

7. Cultuur en leisure

De leisure en cultuur sector in stadsdeel Amsterdam Zuidoost kent een tweedeling. Aan de ene kant van het spoor bevindt zich de ArenA Boulevard, met daar de 'mainstream' voorzieningen voor een groot publiek, zoals de Pathé Arena, Heineken Music Hall, de ArenA en in de toekomst de Ziggo Dome. Het verzorgingsgebied is regionaal of nationaal. De voorzieningen in het woongebied daarentegen zijn kleinschaliger en richten zich vooral op een veel kleiner, etnisch publiek, hoofdzakelijk uit het stadsdeel zelf. Met de recente opening van het Bijlmer Parktheater kent het woongebied overigens nu ook een wat grootschaligere voorziening.

Van 'wederzijds profijt' tussen de culturele clusters aan beide zijden van het spoor lijkt in het algemeen niet echt sprake. De gebieden bedienen verschillende markten en trekken verschillende doelgroepen. Sommige gesprekspartners noemen het Gospelfestival als voorbeeld van een evenement dat de kloof tussen de twee werelden overbrugt. Dit festival

is ontstaan in de Bijlmer maar staat nu in de HMH (inmiddels de 5^e editie) en kent veel optredens van groepen/koren uit de vele kerken die Zuidoost rijk is. Het is heel groot geworden en heeft nationale en zelfs internationale uitstraling.

Het is niet hard te maken dat de sociaal-economische ontwikkeling van Zuidoost sterk positief wordt beïnvloed door het entertainmentcluster rond de ArenA Boulevard. De verblijfsduur van bezoekers is te kort en ze geven nauwelijks geld uit in het stadsdeel buiten het gebied rond de ArenA. De groei van het uitgaansgebied zal wel leiden tot de creatie van nieuwe banen waarvoor weinig scholing vereist is. Nader onderzoek zal moeten aantonen in hoeverre die banen ten goede kunnen komen aan werkzoekenden in Amsterdam Zuidoost.

8. Amstel III als locatie voor bedrijven uit Zuidoost

Is Amstel III een reële optie voor bedrijven uit het woongebied? Sinds een aantal jaren neemt de bedrijvigheid in Amsterdam Zuidoost toe. Met name het aantal starters stijgt flink: zie tabel 3.2. Van de startende bedrijven is 65% actief als groothandelsbedrijf, markthandelbedrijf, onderneming in de cultuur en recreatiebranche en automatiseringsbedrijven. De groei van het aantal starters ligt beneden het landelijke gemiddelde, maar is desondanks substantieel. Starters beginnen vaak vanuit huis, maar zoeken werkruimte wanneer ze doorgroeien. Uit recent onderzoek blijkt dat 24% van de bedrijven in Zuidoost op zoek is naar extra of nieuwe bedrijfsruimtes, 86% hiervan zoekt die bedrijfsruimte binnen Zuidoost (Decisio, 2009). Bij het Ondernemershuis (dat starters op weg helpt) wordt een verschuiving waargenomen van de foodsector naar de dienstverlening; het opleidingsniveau van de gemiddelde starter neemt toe en ze zijn meer gespecialiseerd in een bepaalde nichemarkt. Er is ruimtegebrek voor bepaalde groepen ondernemers: met name detaillisten en kinderdagverblijven.

Tabel 3.2: Startende ondernemers

	Stadsdeel Zuidoost	Amsterdam
Groei 2004-2008	+ 92%	+ 94%
2008	589	7836
2007	423	5813
2006	357	5679
2005	382	5350
2004	306	4029

Bron: O&S, <http://www.os.amsterdam.nl/tabel/9487/>

In theorie zou de grote leegstand in Amstel III soelaas kunnen bieden. De praktijk is anders, blijktens gesprekken met makers, ondernemers en het Ondernemershuis. De meeste ondernemers zoeken ruimte in het woongebied, vaak omdat hun bedrijf gericht is op consumenten. Er is sprake van 'twee verschillende markten' (Decisio, p. ii). Voor starters uit het woongebied is "de stap naar kantoorruimte in Amstel III momenteel te groot" (p. 23). Sporadisch wordt de oversteek gemaakt van de Bijlmer naar Amstel III. Het gaat daarbij om relatief professionele bedrijven, die niet voor de consumentenmarkt werken (die zitten liever in het woongebied). Er is een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De vraag naar bedrijfsruimte van starters uit Zuidoost (kleinschalig en flexibel en ruimte op projectbasis) sluit niet aan bij het aanbod in Amstel III (groot, 5-jaarscontracten). In de Bijlmer heeft Amstel III het imago duur te zijn; bedrijven hebben vaak het idee (niet op feiten gebaseerd) dat ze dat niet kunnen betalen. Verder heeft het gebied, voor sommige etnische ondernemers uit de Bijlmer, een uitstraling van 'hier horen jullie niet thuis'. De psychologische afstand is heel groot. Meestal valt het mee wanneer ondernemers er ook echt gaan kijken.

4. BUITENLANDSE VOORBEELDEN

1. Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we drie buitenlandse voorbeelden waar wederzijds profijt tussen twee gebieden wordt georganiseerd: 1) de East London Business Alliance (ELBA), 2) de Digital Hub in Dublin, Ierland, 3) Science Central, een kenniswijk die wordt ontwikkeld in het Engelse Newcastle. Voor alle cases geldt dat twee zeer verschillende nabijgelegen gebieden aan elkaar gekoppeld worden. De Londense case is gebaseerd op desk research; voor de case Dublin is – in het kader van een ander onderzoek van de auteur – in het jaar 2008 een tiental interviews afgenomen met diverse stakeholders. Informatie over de case Newcastle is afkomstig uit gesprekken die zijn gevoerd met betrokkenen bij het project, in 2009.

2. De East London Business Alliance (ELBA)

East London herbergt een groot aantal achterstandswijken, waarvan sommige behoren tot de slechtste van het Verenigd Koninkrijk. Tegelijk zijn in het gebied vele internationaal opererende ondernemingen actief; de Londense City ligt om de hoek, net als de grote kantorenlocatie Canary Wharf. De East London Business Alliance (ELBA) is opgericht om de ontwikkeling van Oost-Londen te stimuleren door koppelingen te maken tussen achterstandswijken en de private sector. De kerngedachte achter ELBA is dat wijkbewoners meer zouden moeten kunnen profiteren van de economische dynamiek van nabijgelegen werkgebieden. ELBA heeft acht vaste medewerkers. De organisatie wordt voor het grootste deel gefinancierd door bijdragen van het bedrijfsleven, maar ook stadsdelen en de London Development Agency betalen mee.

De organisatie fungeert als intermediair tussen de twee gebieden en organiseert allerlei activiteiten. ELBA heeft langlopende, buurtspecifieke programma's opgezet in drie achterstandswijken van East London: Hackney, Newham and Tower Hamlets. In elke buurt onderhoudt de organisatie vaste relaties met wijkorganisaties en instellingen, zodat men precies weet welke expertise of welk type vrijwilligerswerk gewenst of nodig is.

Veel grote toonaangevende internationale ondernemingen zijn lid van ELBA en werken samen in partnerships. Werknemers van deze bedrijven kunnen zich opgeven als vrijwilliger ('employee volunteer') en worden ingezet in allerlei projecten en activiteiten in één van de buurten waar ELBA zich op richt. Werkgevers zien ook winst. In de woorden van de directeur van UBS: "Feedback from employee volunteers who have participated in volunteering programmes demonstrates that involvement in community projects (be they of a physical or intellectual nature) improves employee morale, provokes innovative thinking, challenges methods of current practice and provides excellent cross business networking opportunities." (Nick Wright, Managing Director, UBS).

ELBA speelt in op de trend dat veel werknemers graag vrijwilligerswerk willen doen en betekenisvol bezig willen zijn. Het biedt bedrijven concrete mogelijkheden om daar aan vorm te geven. Ook claimt ELBA dat het goed is voor het imago wanneer bedrijven participeren in projecten in de buurt.

Een voorbeeldproject is de Hackney Real Apprentice scheme, een trainingsprogramma dat ELBA heeft opgezet samen met de Macquarie Group Foundation. Medewerkers van Macquarie (en toeleveranciers)

geven trainingen aan werkloze jongeren in de wijk; 50 jongeren vonden een baan of stroomden door naar een opleiding.

Een van de leden van ELBA is London City Airport; de luchthaven zet zich in om vooral personeel te werven uit East London. 70% van de 2000 personeelsleden komen inmiddels uit East London. Samen met ELBA biedt de luchthaven een trainingsprogramma ('Take off into Work') aan voor werkloze inwoners van Newham, één van de drie aandachtswijken van ELBA in East London.

Andere projectvoorbeelden:

- Koppelen van schoolkinderen (14-15 jaar) uit de wijk Hackney met werknemers van ELBA's partner organisaties, om ze te helpen hun horizon te verbreden en zelfvertrouwen te versterken. 250 mentoren zijn gekoppeld aan 450 jongeren.
- Bedrijfsbezoeken voor jongeren. Doel van dit programma, geleid door Morgan Stanley, is om de vaardigheden en aspiraties van jongeren te vergroten.
- Opleiding tot beveiligder. ELBA bemiddelde tussen bouwbedrijf Wilson James dat op zoek was naar tijdelijke beveiligingsmedewerkers en werkzoekende bewoners van de wijk. Er werd een "Training-into-Work" model opgezet, waarbij werkzoekenden een basisdiploma konden behalen voordat ze daadwerkelijk aan de slag konden.
- Het 'Community Affairs Trainee Scheme' (CATS). Dit trainingsprogramma is opgezet in 2005 voor scholieren uit de wijk Tower Hamlets. Doel is om jonge mensen de kans te geven om competenties te ontwikkelen. Ze krijgen stages aangeboden bij bedrijven, met name in hr-afdelingen. Sinds 2005 zijn 31 scholieren aan een stageplek geholpen.

3. The Digital Hub, Dublin

Een tweede interessant voorbeeld van 'wederzijds profijt' is te vinden in Dublin, Ierland. Daar wordt vanaf het jaar 2000 een kenniscluster ('the Digital Hub') ontwikkeld in een achterstandsbuurt; van meet af aan is er naar gestreefd om verbindingen te leggen en het cluster zo goed mogelijk in de wijk te integreren.

De Digital Hub is een cluster van bedrijven in de ICT en nieuwe media sector, gehuisvest op het terrein van een voormalige brouwerij (Guinness). De kantoren en bedrijfsgebouwen van de brouwerij zijn in de afgelopen jaren herontwikkeld en geschikt gemaakt voor kleine kennisintensieve ICT-bedrijfjes. De gemeente en de nationale overheid hebben meegeinvesteerd om dit mogelijk te maken. De ambities zijn groot: het gebied moet zich gaan ontwikkelen tot kenniscluster van wereldklasse in ICT en nieuwe media. Inmiddels hebben zich al 84 bedrijven in de Hub gevestigd.

De Digital Hub ligt aan de rand van het stadscentrum van Dublin, in de wijk Liberties, een typische arbeiderswijk waar de werknemers van de brouwerij woonden. De afgelopen decennia is het bergafwaarts gegaan met de wijk; er is sprake van een hoge werkloosheid, het gemiddelde opleidingsniveau is laag, en de criminaliteit relatief hoog. Om te voorkomen dat de Digital Hub zich zou ontwikkelen tot een 'elitair kenniseiland' middenin een achterstandswijk heeft de overheid zich van meet af aan ingespannen om verbindingen te leggen met de wijk en de wijkbewoners te laten meeprofiteren van de economische dynamiek in het gebied.

Om de herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken werd in 2003 een zelfstandige ontwikkelorganisatie opgericht: de Digital Hub Development Agency (DHDA). De aandelen van de DHDA zijn in handen van de staat. De organisatie werd de eigenaar van de grond en kreeg als opdracht om een concept voor het gebied

te ontwikkelen en deals te sluiten met private ontwikkelaars voor de uitvoering.

Organiseren van wederzijds profijt

Het idee om de Digital Hub te verbinden met de wijk komt voort uit een consultatieproces met de belangrijkste stakeholders. Voor de aanvang van de ontwikkeling heeft men de wijkbewoners een stem gegeven in de ontwikkelingsstrategie voor het gebied, via een 'Community-Public-Private-Partnership' (CPPP). Via deze organisatie is een consultatieproces opgezet met alle belangrijke stakeholders (DHDA, 2004; DHDA, 2003). Uiteindelijk zijn hier 28(!) principes uit voortgekomen, die leidend zijn geweest bij het opstellen van een ontwikkelplan voor het gebied. Dat plan is bindend voor de private ontwikkelaars die zich met de feitelijke ontwikkeling van het gebied bezighouden.

Training en onderwijs worden door alle stakeholders gezien als de belangrijkste schakel tussen de Digital Hub en de omliggende wijk. Dat heeft zich vertaald in een aantal activiteiten van de Digital Hub Development Agency (DHDA). Zo zijn er convenanten gesloten met 16 scholen in de wijk. Er is een apart programma opgezet om inhoud te geven aan de samenwerking, de 'Diageo Liberties Learning Initiative (DLLI)'. Diageo is eigenaar van de Guinness brouwerij en voelt zich sterk verbonden met zowel de Digital Hub als de omliggende wijk. Het bedrijf levert de financiële middelen om de training- en educatieprogramma's mogelijk te maken. Via dit initiatief is gezorgd voor state-of-the-art ICT-faciliteiten op de scholen in de wijk (waaronder breedband-internet aansluitingen). De DHDA verzorgt er onderwijs op het gebied van ICT en nieuwe media, vaak met medewerking van bedrijven die in de Digital Hub zijn gevestigd. Groepen kinderen krijgen rondleidingen in de Digital Hub; in schoolvakanties worden workshops georganiseerd, bijvoorbeeld over het maken van rapsongs met behulp van digitale technieken. Voor oudere scholieren en studenten zijn er

cursussen hoe een eigen ICT-onderneming te beginnen. Het programma lijkt succesvol te zijn: uit een recent onderzoek blijkt dat kinderen in de wijk rondom de Digital Hub relatief goed zijn in het gebruiken en toepassen van nieuwe technologie (DHDA, 2006).

4. Newcastle: woongebieden als 'testmarkt'

In de Engelse stad Newcastle wordt een hoogwaardige kenniswijk ontwikkeld waar innovatieve ondernemingen en researchinstellingen zich zouden moeten gaan vestigen. De wijk ligt pal naast West End, een multi-etnische achterstandswijk gekenmerkt door hoge werkloosheid, sociale problemen en criminaliteit. De gemeente probeert nu actief om deze woonwijk als 'pilotwijk' te positioneren, waar ondernemingen en researchinstellingen hun nieuwe producten kunnen testen. De gemeente geeft zelf het goede voorbeeld door vernieuwingen in overheidsdiensten (nieuwe straatverlichting, vuilophaalsystemen etcetera) als eerste uit te rollen in deze wijk. Men overweegt ook om de wijk te voorzien van gratis wireless breedband internet, om zo nieuwe internetdiensten uit te proberen en tegelijk de 'digitale kloof' te verkleinen. Zo probeert men de verbinding tussen het kennisgebied en de achterstandswijk tot stand te brengen. Resultaten zijn nog niet bekend omdat het initiatief pas zeer recent is gestart. Ook in andere Engelse steden (waaronder Manchester) wordt overigens geëxperimenteerd met gratis wireless breedband.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

1. Inleiding

Amstel III en het woongebied zijn vanaf de jaren '70 vrijwel onafhankelijk van elkaar ontwikkeld. Het zijn twee totaal verschillende gebieden geworden, waar-tussen weinig tot geen samenhang en interactie is. Eind jaren '90, toen de Arena klaar was, is getracht om de twee gebieden actief met elkaar te verbinden via het Arena Initiatief, maar dat is een stille dood gestorven. De opening van het nieuwe station Bijlmer ArenA heeft de fysieke barrière tussen beide gebieden verkleind; verder heeft het stadsdeel door harmonisatie van bestrating en straatmeubilair getracht om de gebieden visueel meer tot een eenheid te maken. Maar hoe zien de functionele relaties tussen de beide gebieden er eigenlijk uit? In het onderzoek richtten we ons op drie centrale vragen:

1. Wat is de feitelijke interactie en het wederzijds profijt tussen Amstel III en Amsterdam Zuidoost?
2. Zijn er inspanningen nodig om deze interactie te vergroten en versterken en zo ja, welke?
3. Welke kansen biedt Amstel III om bij te dragen aan het sociaal-economisch beleid van stadsdeel Zuidoost?

In dit hoofdstuk beantwoorden we deze onderzoeksvragen en trekken we lessen uit een drietal buitenlandse voorbeelden van wederzijds profijt in gebiedsontwikkeling.

2. Wederzijds profijt

De eerste onderzoeksvraag luidt: wat is de feitelijke interactie en het wederzijds profijt tussen Amstel III en het woongebied van Amsterdam Zuidoost? Op basis van ons onderzoek concluderen we dat er anno 2010 er vrijwel geen sprake is van wederzijds profijt. Het woongebied, met

haar relatief hoge werkloosheid, profiteert niet van de duizenden banen in het Amstel III-gebied. Amstel III biedt vooral werk aan hoger opgeleiden, terwijl er in het woongebied juist veel lager opgeleiden met grote afstand tot de arbeidsmarkt zijn. Incidenteel bieden bedrijven in Amstel III stages aan voor jongeren uit Zuidoost, maar niet op substantiële schaal. Er zijn niet of nauwelijks strategische partnerships tussen scholen in Zuidoost en het grote bedrijfsleven.

Er zijn weinig aanwijzingen dat het sterk groeiende entertainmentcluster in het centrumgebied een positieve impact heeft op de sociaal-economische ontwikkeling van het woongebied; het gebied heeft een bovenregionale functie en trekt veel publiek, maar bezoekers van de Arena Boulevard komen het woongebied niet of nauwelijks in en zorgen dus niet voor een koopkrachtimpuls. Dat geldt overigens wel voor de forenzen die op werkdagen gebruik maken van het horeca- en winkelaanbod in de Amsterdamse Poort. De sterke groei van het centrumgebied (naar verwachting verdubbelt het aantal bezoekers in de komende jaren) zou wel kunnen leiden tot de creatie van nieuwe banen voor relatief laaggeschoolde arbeid, in de horeca, persoonlijke dienstverlening en hospitality.

Ook de culturele/creatieve sector in het woongebied lijkt niet of nauwelijks te profiteren van het feit dat het 2e uitgaanscentrum van Amsterdam om de hoek ligt en miljoenen bezoekers trekt. Het is een andere markt. Het 'mainstream' publiek dat op het centrumgebied afkomt laat zich niet snel verleiden tot een bezoek aan het Bijlmer Parktheater. Overigens doet de culturele scene in Zuidoost schijnbaar weinig moeite om

dat publiek aan te trekken. De komst van Endemol wordt door een aantal interviewpartners gezien als katalysator voor het verbinden van beide werelden. Maar veel zal afhangen van de mate waarin Endemol daadwerkelijk actief toenadering zal zoeken tot culturele ondernemers in Zuidoost.

In het woongebied worden veel bedrijven opgericht en bestaande ondernemers zoeken naar ruimte om uit te breiden. Ogenschijnlijk ligt het voor de hand dat bedrijven zich vestigen in het nabijgelegen Amstel III, waar veel leegstand is. Toch gebeurt dit niet of nauwelijks, onder andere door een grote gepercipieerde 'psychologische' afstand en alweer een mismatch tussen vraag en aanbod.

Het stadsdeel heeft de ambitie om in het woongebied meer hogere inkomens aan zich te binden. De duizenden forenzen in Amstel III zijn in theorie een doelgroep voor het bestaande woongebied, maar er zijn geen aanwijzingen dat er onder deze groep een grote belangstelling bestaat voor de nieuwe woningen die in het woongebied van Zuidoost gerealiseerd worden.

3. Suggesties om wederzijds profijt te vergroten.

De tweede onderzoeksvraag luidde als volgt: zijn er inspanningen nodig om deze interactie te vergroten en versterken en zo ja, welke?. Op basis van dit onderzoek concluderen we dat een sterkere interactie geen noodzakelijke voorwaarde is voor de ontwikkeling van de afzonderlijke gebieden. Anders gezegd: er is geen reden om de 0-hypothese van dit onderzoek ("er zijn geen extra inspanningen nodig om interactie te stimuleren; de twee gebieden kunnen, gezien hun verschillende

identiteit, afzonderlijk ontwikkeld worden") te verwerpen.

Dat wil niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn om de samenhang desondanks te versterken, tot voordeel van beide zijden. Uit de interviews komt een aantal suggesties en ideeën naar voren om het wederzijds profijt te vergroten, op verschillende gebieden:

Bedrijfsruimte. Er is onvoldoende bedrijfsruimte beschikbaar in het woongebied en dat biedt kansen om in Amstel III meer vastgoed te ontwikkelen, waar starters en doorgroeiers uit het woongebied van kunnen profiteren. Het moet dan gaan om kleine metrages en zeer flexibele, korte termijn contracten (0,5-1 jaar). Sommige interviewpartners zien dit alleen gebeuren als de gemeente bijspringt om het risico af te dekken. Er zijn al wel signalen dat sommige verhuurders gaan werken met kortlopende contracten om de nijpende leegstand tegen te gaan. Probleem is wel dat de geïnteresseerde potentiële huurders uit Zuidoost vaak weinig professioneel zijn en ze spreken soms geen Nederlands. Dat maakt de communicatie tussen huurder en verhuurder heel moeilijk en wekt ook weinig vertrouwen bij verhuurders. Een optie kan zijn om dit soort bedrijven bij elkaar te zetten in een ondernemerscentrum en ze te ondersteunen bij het professionaliseren. Hier zien verschillende interviewpartners mogelijkheden op Amstel III. Zij suggereren om een plek te creëren waar startende ondernemers de kans krijgen om te starten tegen goede voorwaarden, om vervolgens door te groeien. Dit kan ook een kans zijn voor ondernemers uit het woongebied van de Bijlmer mits de ondernemers qua niveau omhoog gaan.

Cultuur. De informatievoorziening over het cultuuraanbod in Zuidoost kan verbeterd worden. Bezoekers aan grote evenementen worden niet op de hoogte gebracht van het toch vrij omvangrijke culturele aanbod van Zuidoost. Zo worden

kansen gemist om een nieuw publiek aan te boren. Een idee is om in en om de ArenA veel duidelijker te communiceren en te laten zien wat er in de Bijlmer gebeurt. Op langere termijn kan het GETZ-complex, met haar wat kleinere zalen, wellicht een brug vormen tussen het cultuuraanbod aan beide zijden van het spoor. Het zou kunnen fungeren als podium voor het lokaal talent uit Zuidoost.

Endemol als katalysator. Volgens vrijwel alle geïnterviewden kan de komst van Endemol bijdragen aan de ontwikkeling van het woongebied. Veel zal afhangen van de strategie van Endemol. Ziet men het gebied alleen als goed bereikbare plek, of wordt actief gestreefd naar relaties met de omgeving en het stadsdeel? Een bewuste strategie om talent uit Zuidoost te laten opbloeien zou kunnen bijdragen aan de professionalisering van de kleinschalige culturele sector in Zuidoost en er zijn signalen dat het die kant uitgaat.

Verschillende geïnterviewden zien kansen om het unieke entertainmentcluster te koppelen aan onderwijs (mbo, hbo) en onderzoek op het gebied van hospitality, Music & Dance en aanverwante disciplines. Dat sluit aan bij de internationale trend om gespecialiseerd onderwijs te koppelen aan uitgesproken economische clusters. Een dergelijk onderwijscluster kan positieve effecten hebben op jongeren in Zuidoost. Overleg met de HvA, InHolland en andere onderwijsinstellingen en de entertainmentindustrie zou moeten uitwijzen in hoeverre deze opties reëel en haalbaar zijn.

De conclusie is dat de (her)ontwikkeling van Amstel III mogelijkheden en kansen biedt die de sociaal-economische ontwikkeling van het woongebied ten goede kunnen komen. Daarmee is de derde onderzoeksvraag "welke kansen biedt Amstel III om bij te dragen aan het sociaal-economisch beleid van stadsdeel Zuidoost?" beantwoord.

4. Lessen uit het buitenland

Wat valt er te leren van de twee buitenlandse case studies die in dit rapport zijn beschreven? De context waarin de East London Business Alliance (ELBA) opereert doet denken aan de situatie in Zuidoost. Ook hier ligt een hoogwaardig en kennisintensief kantorencluster vlak naast een wijk met grote sociaal-economische achterstanden. En ook hier is de 'natuurlijke' interactie tussen beide typen gebieden zeer gering. De ELBA is een sterke organisatie die er al jarenlang in slaagt om 'wederzijds profijt' te organiseren. Een aantal factoren lijken belangrijk voor het succes, en dragen lessen in zich voor eventuele nieuwe initiatieven in Zuidoost. Ten eerste is ELBA professioneel geëquipeerd; een vaste ploeg mensen verbindt het bedrijfsleven met de wijken via concrete projecten. Dat zorgt voor continuïteit en kwaliteit. Ten tweede wordt ELBA sterk gedragen door de members, grote bedrijven uit het kantorengedebied. Die doen mee vanuit MVO-perspectief (goed voor het imago) maar zien het ook als manier om medewerkers te motiveren en aan nieuw personeel te komen. Een derde factor is de focus op drie relatief kleine gebieden binnen de achterstandswijk van East London. Dat zorgt ervoor dat ELBA daar echt impact heeft en brengt dankzij langdurige persoonlijke contacten continuïteit in de relaties tussen de bedrijven en de stakeholders in de wijken. Het maakt het opstarten van nieuwe initiatieven ook veel gemakkelijker. Het ELBA-initiatief uit London zou wellicht ook in Zuidoost kunnen werken. Voorwaarde is wel dat er een sterk draagvlak bestaat vanuit het deelnemende bedrijfsleven en ook is een forse financiële inspanning van de gemeente nodig. Het is uiteraard aan de gemeente, het stadsdeel en het bedrijfsleven om te beoordelen in hoeverre een dergelijke investering wenselijk is. Een peiling onder directeurs in Amstel III zou kunnen uitwijzen in hoeverre er draagvlak is bij bedrijven in Zuidoost om, na het Arena Initiatief, opnieuw te investeren in wederzijds profijt; een werkbezoek aan de

ELBA in Londen kan wellicht een stimulerende rol spelen.

In Dublin is de Digital Hub ontwikkeld, een cluster van ICT-bedrijven middenin een achterstandswijk. Hier is men erin geslaagd om de wijk te laten meeprofitieren van het technologiecluster. Vooral door scholing en training voor wijkbewoners op het gebied van ICT, maar ook via het ter beschikking stellen van breedbandinfrastructuur.

Een belangrijke les is hier dat de koppeling niet vanzelf tot stand kwam: het was het gevolg van een participatieproces waarbij de bevolking van de wijk werd betrokken in de ontwikkeling van het cluster. Hieruit kwamen allerlei ideeën voort hoe het 'wederzijds profijt' inhoud gegeven zou kunnen worden. De uitkomsten van de participatie hebben zo geresulteerd in een serie uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied en zijn daadkrachtig vertaald in concrete acties. Zijn er lessen te trekken voor Zuidoost? Typerend voor de Digital Hub is dat er een zeer sterke historische verwevenheid bestaat tussen de brouwerij (die nu tot kenniscluster wordt omgebouwd) en de omliggende wijk, waar de arbeiders woonden. Het verbreken van die natuurlijke koppeling door het sluiten van de brouwerij maakte het logisch om naar nieuwe verbindingen te zoeken en verklaart ook de grote betrokkenheid van de buurtbewoners en hun wens (of eis) om mee te profiteren van de nieuwe ontwikkelingen. In Zuidoost is de situatie anders: een dergelijke band tussen de twee gebieden is er nooit geweest. De gebieden hebben zich van meet af aan afzonderlijk ontwikkeld en het is onwaarschijnlijk dat bewoners van Zuidoost een vergelijkbare betrokkenheid voor de herontwikkeling van Amstel III aan de dag leggen. De lessen van deze case zijn dus beperkt.

De case Newcastle laat zien hoe een woongebied een functie kan hebben als testgebied waar bedrijven nieuwe con-

sumentenproducten als eerste kunnen uitproberen. Voor bedrijven kan zo'n testmarkt om de hoek interessant zijn. Er is een sterke ontwikkeling in het bedrijfsleven om eindgebruikers actief te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe producten. Kan het woongebied van Zuidoost in dit opzicht een positieve rol vervullen voor ondernemingen in Amstel III? Het is de vraag in hoeverre dit model in Zuidoost kan worden toegepast. Belangrijkste probleem is dat Amstel III weinig bedrijven telt die zich bezig houden met onderzoek en ontwikkeling van consumentenproducten. Verder testen bedrijven in het algemeen hun nieuwe producten liever met 'early adopters' en dat zijn vaak welvarende hoger opgeleiden. Wellicht kan, analoog aan het voorbeeld in Newcastle, een grootschalige uitrol van draadloos internet in Zuidoost een positieve bijdrage leveren, maar nader onderzoek is vereist om daar uitspraken over te doen.

BIJLAGE 1: OVERZICHT GESPREKSPARTNERS

- ZO! Cultuur
- Zuidoost Partners
- Hogeschool van Amsterdam
- DTZ Zadelhoff kantoren makelaar
- DTZ Zadelhoff bedrijfsruimte makelaar
- Krater Theater
- Ondernemershuis
- VAZO
- Kantorenloods
- Breathing Bijlmer
- ROC ASA
- Ondernemersvereniging Amsterdamse Poort
- ABN Amro
- Adidas
- Pronam

BIJLAGE 2: GERAADPLEEGDE BRONNEN

Rapporten Gemeente Amsterdam

Dienst Belastingen (DB), Boer Hartog Hooft, We're Amsterdam. Bedrijven 2007. Rapportage Bedrijfsruimte Amsterdam. Amsterdam, 2007.

DB, Boer Hartog Hooft, We're Amsterdam. Kantoren 2007. Rapportage Kantoorruimte Amsterdam. Amsterdam, 2007.

Dienst Onderzoek en Statistiek (O+S). Monitor werkgelegenheid bedrijfslocaties 2006. Amsterdam, 2006.

O+S. Winkelen in Amsterdam 2005-2006. Amsterdam, 2007.

O+S. Bedrijfsmigratie 2005. Amsterdam, 2007.

O+S. Fact sheet (Nummer 4, juni 2007) Recordaantal banen in Amsterdam. Amsterdam, 2007.

O+S. Fact sheet (Nummer 8, december 2007) Het belang van de financiële sector voor Amsterdam. Amsterdam, 2007.

O+S. Fact sheet (Nummer 1, april 2008) Amsterdam horeca: opmars restaurants. Amsterdam, 2008.

O+S. Fact sheet (Nummer 2, juli 2008) 2007: topjaar voor de economie. Amsterdam, 2008.

O+S. Kerncijfers Amsterdam 2008. Amsterdam, 2008.

O+S. Monitor creatieve industrie 2008 (Eindrapport). Amsterdam, 2009.

Dienst Werk en Inkomen (DWI). Amsterdam Armoedemonitor 2008. Amsterdam 2008.

Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO). Plan Amsterdam (jaargang 12, nummer 4, oktober 2006). Nieuw leven voor lege kantoren. Amsterdam, 2006.

DRO. Quickscan Arena towers. Amsterdam, 2008.

DRO. Quickscan Atlas complex. Amsterdam, 2008.

DRO. Essay Amstel III: ontwikkeling van Amstel III van 1987 tot 2008. Amsterdam, 2008.

Internetpanel Zuidoost, juni 2008. Woningbouw, groen, en water. Amsterdam 2008. <http://www.onderzoekenstatistiek.nl/extra/8112%20rapportage%20juni%202008/8112%20rapportage%20website.pdf>

Gemeente Amsterdam, O+S. Amsterdam buiten de gordel. Amsterdam, 2004.

Gemeente Amsterdam. Stadsloods en Kantorenloods. Jaarverslag 2007. Amsterdam, 2008.

Kantorenmonitor bv. Kantorenmoniton regio Amsterdam 2007. Amsterdam, 2007.

Ontwikkelingsbedrijf. Erfpacht in Amsterdam 2005. Grondprijzen voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Amsterdam, 2005.

Platform Arbeidsmarkt en Onderwijs. Arbeidsmarktbeleid en innovatiestrategie. Pieken aan de Amstel. Zuidelijk Noord-Holland September 2007. Amsterdam, 2007.

Rapporten Stadsdeel Zuidoost

Decisio, Markt voor kleinschalig bedrijfstvastgoed in Amsterdam Zuidoost, 2009

DSP-groep. Bijlmermonitor 2003. Amsterdam, 2003.

DSP-groep. Bijlmermonitor 2005. Amsterdam, 2005.

Vernieuwing Bijlmermeer Feiten&Cijfers (via website stadsdeel Zuidoost)

Stadsdeel Zuidoost, Leisure & Arts Consulting Group (LA Group), Creatief Zuidoost in kaart. Een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de creatieve bedrijvigheid in Amsterdam Zuidoost. Amsterdam, 2007.

Stadsdeel Zuidoost, Zuidoostmonitor 2007, 1e helft (powerpointpresentatie)

Stadsdeel Zuidoost, Detailshandelnota stadsdeel Amsterdam Zuidoost 2007. Amsterdam, 2007.

Stadsdeel Zuidoost, Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer. Finale plan van aanpak Bijlmermeer. Amsterdam, 2002.

Stadsdeel Zuidoost, Horecanota Zuidoost 2007-2012. Amsterdam, 2007.

Stadsdeel Zuidoost, Kompas stadsdeel Amsterdam Zuidoost, Trends en Perspectieven 2006 -2010. Amsterdam, 2006

Stadsdeel Zuidoost, Programmarekening 2007. Amsterdam, 2007.

Stadsdeel Zuidoost, Zuidoost heeft het, wil het en in Zuidoost kan het! Amsterdam, 2007.

Overige bronnen

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Toerisme en recreatie in cijfers 2007. Den Haag, 2007.

Ecorys, Woningmarktonderzoek Bijlmermeer, beknopte rapportage, 2006

Luijten, A. A modern fairy tale. The Bijlmer transfers. In: D. Bruijne, D. van Hoogstraten, Kwekkeboom, W. en A. Luijten Amsterdam Southeast. Centre Area Southeast and urban renewal in the Bijlmermeer 1992-2010 (pp.7-27). Bussum, 2002.

Melis, B.F.J. van, Werken en wonen in Amsterdam Zuidoost? Een onderzoek naar de woonwensen van werknemers in Zuidoost, doctoraalscriptie, UvA, Amsterdam, 2008

McDonald, R. & R. Wijks. Toplocatie Bijlmer. In: De Groene Amsterdammer, 24 April 1996.

Netherlands Institute for City Innovation Studies (NICIS), Kenniscentrum Grote Steden. Stimuleren hergebruik en herbestemming lang leegstaand commercieel vastgoed. Een handreiking voor gemeenten. Den Haag, 2006.

Raad voor de volkshuisvesting, de Ruimtelijke Ordening en het Milieubeheer (VROMraad), Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerrein. Den Haag, 2006.

Raad voor Werk en Inkomen. Arbeidsmarktanalyse 2008. Den Haag, 2008.

Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (THB), Kansen voor Kwaliteit: een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen (tijdelijke versie). Den Haag, 2009.

Uyl, M. Den, Solving Problems – or Merely Shifting them Elsewhere? Contradictions in Urban Renewal in the Bijlmermeer, Amsterdam, in: GBER, Vol.6, No.3, pp15-33, 2006

Hogeschool van Amsterdam
Economie en Management / HES

Centre for Applied Research on
Economics & Management

Gebouw Fraijlemaborg
Fraijlemaborg 133
1102 CV Amsterdam-Zuidoost

<http://carem.hva.nl>



Hogeschool van Amsterdam