

# Amsterdam City Index 2012

Het economisch klimaat van het uitgebreide centrum gemeten

*Het* **PAROOL**  
extra DINSDAG  
24 JANUARI 2012

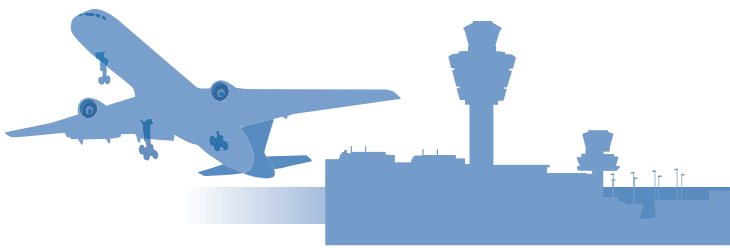


**Het centrum draait  
op volle kracht**

## inhoud

### Verdienvermogen

Amsterdam scoort met winkels. Het is niet meer zo dat Amsterdam het geld uitgeeft dat in Rotterdam wordt verdiend. De ruim 35.000 bedrijven en bedrijfjes in het uitgebreide centrum doen het goed.



4

### Stadskwaliteit

De ruimte en de drukte leveren altijd strijd op. In Amsterdam is het altijd schipperen, duwen en opschuiven en je best doen om te snappen wat een ander nodig heeft.



8



### Vestigingsklimaat

12

De eerste ombouwprojecten van 'verweerde' kantoren krijgen vorm. Van de 37 hotels die onlangs zijn geopend, zitten zestien in voormalige kantoorpanden.

### Arbeidsmarkt

Zzp'ers zijn goud waard. Amsterdam profileert zich met succes als een creatieve stad met een groot aantal zelfstandigen.



16

### Bereikbaarheid

Het wachten is op de Noord/Zuidlijn. Veel ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid vragen om een lange adem.



20

### Colofon

De Amsterdam City Index is een uitgave van Amsterdam City en Het Parool

**hoofredactie** Barbara van Beukering  
**directeur/uitgever** Frits Campagne  
**artdirector** John Koning  
**coördinatie** Jasper Karman  
**eindredactie** Mijntje Klipp  
**vormgeving** Menno de Koning  
**fotoredactie** Maarten Steenvoort  
**medewerkers** Hiske Versprille, Joost Zonneveld, Maaïke Lange, Ynske Boersma, Sjors Koevoets, Ton Damen  
**fotografie** Maarten Bezem, Bart Koetsier, Jean-Pierre Jans, Klaas Fopma, Amaury Miller, Peter Elenbaas  
**graphics** Jorris Verboon en Chantal van Wessel

© Het Parool 2012

# Het zware weer

De Amsterdam City Index meet door middel van 32 trends het economisch klimaat van de Amsterdamse binnenstad XL – het uitgebreide centrum. Ondanks de sombere geluiden was 2011 een goed jaar.

KASPER VAN NOPPEN

**V**ereniging Amsterdam City – de vereniging voor bedrijven en ondernemingen in de Amsterdamse binnenstad – presenteert in samenwerking met *Het Parool* de Amsterdam City Index 2012. De Index verenigt in één cijfer de belangrijkste economische prestaties en trends. Die zijn ingedeeld in de thema's Verdienvermogen, Stadskwaliteit, Vestigingsklimaat, Arbeidsmarkt en Bereikbaarheid van Amsterdam. De Index 2012, die feitelijk gaat over het kalenderjaar 2011, is de vierde opeenvolgende die de Vereniging Amsterdam City publiceert. De Amsterdam City Index 2012 komt uit op 116: plus 4 procentpunt.

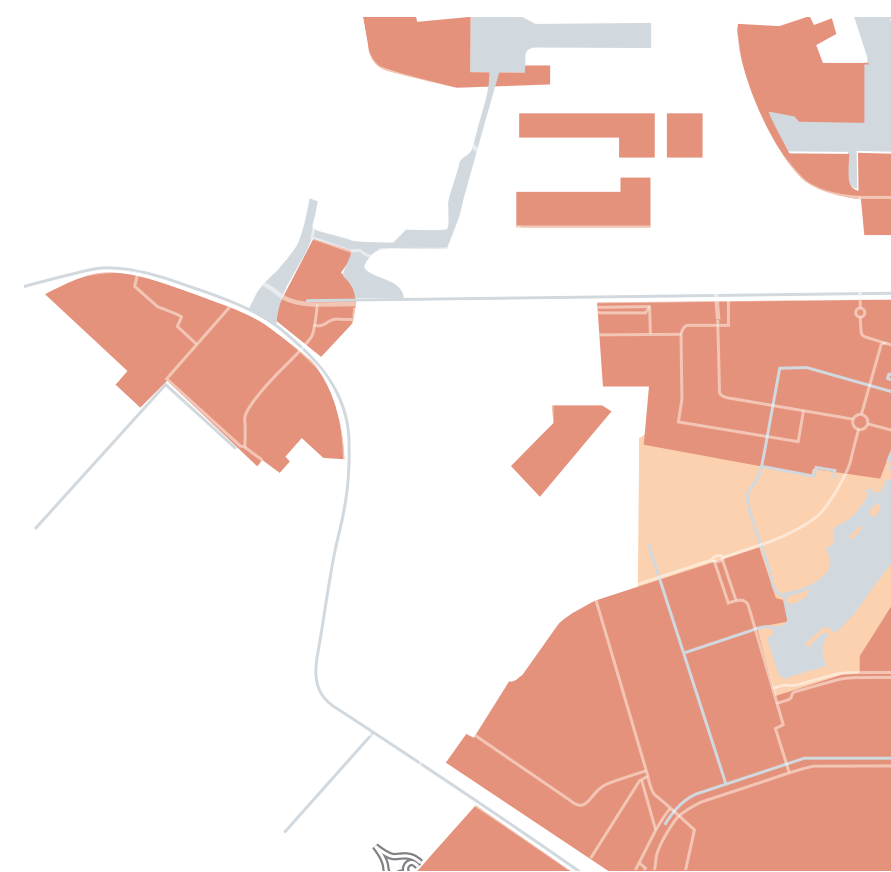
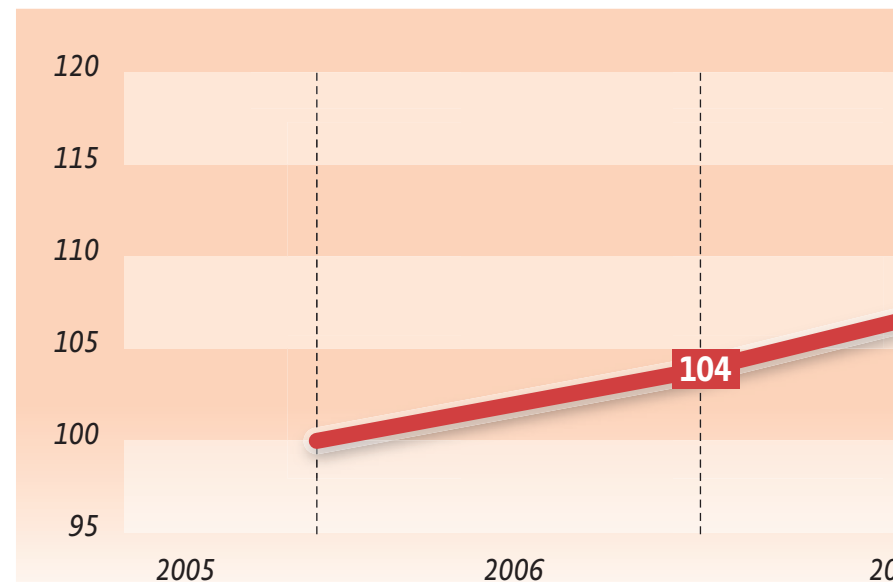
Wat doet de Amsterdam City Index precies? De Amsterdam City Index meet het economisch klimaat van de Amsterdamse binnenstad XL – het uitgebreide centrum. Het hele jaar worden we overspoeld met cijfers. Een index integreert al die ontwikkelingen in één getal. De Index integreert 32 trends, waar nodig gecorrigeerd voor inflatie, tot één indexgetal. Met in 2005 de 100 punten als basis was de Index de afgelopen jaren van 104 naar 109, 112, 110 en weer naar 112 gegaan. De sprong voorwaarts naar 116 is mooi, maar op dit moment geen reden voor een jubelstemming.

Het laatste kwartaal van 2011 laat namelijk een somber beeld zien. Tot de zomer ging alles voorspoedig, maar daarna zijn de euro- en schulden crisis en de pensioenen weer hoofdonderwerpen van gesprek geworden, en in december viel het woord recessie weer. De totaalcijfers over 2011 zijn echter goed, beter dan die over 2010, wat resulteert in een Amsterdam City Index die op het hoogste punt sinds zijn begin is gekomen.

De 32 trends uit de Amsterdam City Index zijn verdeeld over vijf thema's. Elk thema vertegenwoordigt één aspect van de binnenstadseconomie. Verdienvermogen en Stadskwaliteit tellen elk voor dertig procent mee in het indexgetal, Vestigingsklimaat en Arbeidsmarkt elk voor tien procent en Bereikbaarheid voor twintig procent. Elk thema vertoont zijn eigen ontwikkeling.

Amsterdam doet het overigens niet alleen beter ten opzichte van zichzelf in het verleden. Ook het beeld van de stad ten opzichte van de rest van Nederland is gunstig. Amsterdam lijkt beter dan de rest van de Nederland bestand te zijn tegen zwaar weer. De grote vraag is of de stijgende lijn van de Index ook volgend jaar wordt doorgetrokken. Bij een echt zware recessie valt de Index mee naar beneden.

We praten wel steeds over Amsterdam, maar we hebben het over het Centrum – Amsterdam City dus – en nog preciezer Centrum XL. Want het Centrum treedt buiten zijn oevers, drijft uit, van Haarlemmerbuurt tot Carré en van Centraal Station tot de Cornelis Schuytstraat. Straks raakt het de A10. Vooral richting Zuid en richting West gaat het hard. Het groter groeiende Centrum is dan ook nog



eens hét centrum van de metropool. En de metropool Amsterdam is één van de sterkste economische regio's van het land.

Dan nog wat feiten: Centrum XL is zonder water bijna 10,5 vierkante kilometer groot. In Centrum XL wonen 135.000 mensen, er werken er 110.000. Bestuurlijk strekt centrum XL zich uit over de stadsdelen Centrum, Zuid en West. Centrum XL beslaat in oppervlakte nog geen 0,03 procent van Nederland, maar genereert wel 1,25 procent van de werkgelegenheid in Nederland en heeft bijna vier procent van alle bedrijfsvestigingen.

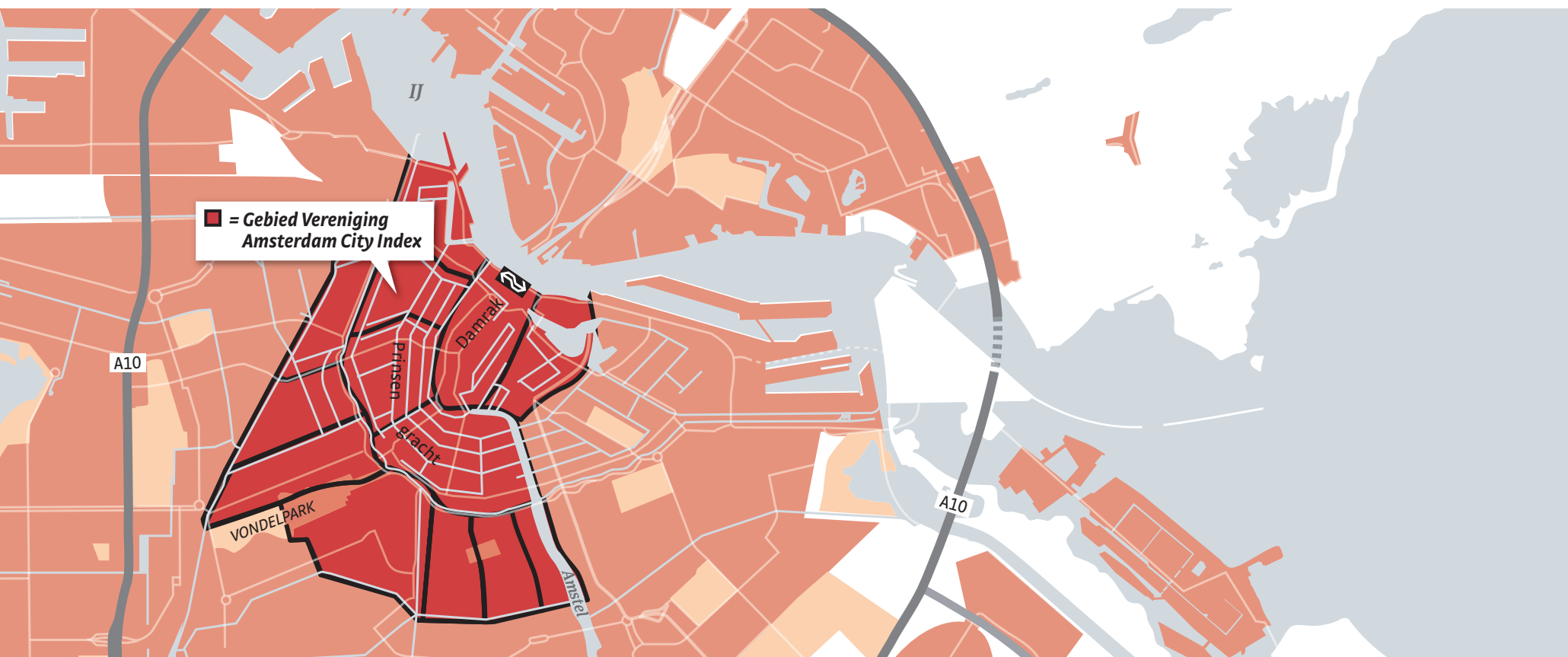
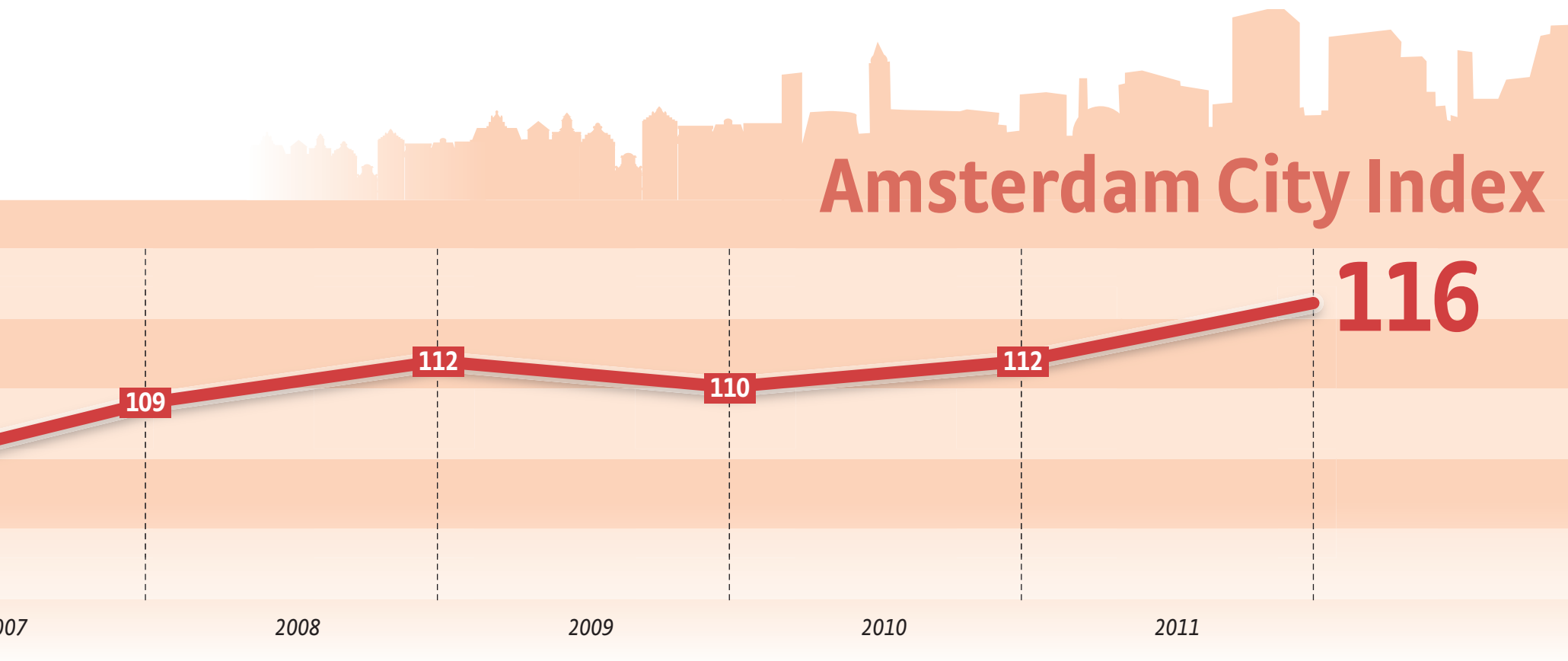
Dan nog kort de grootheden die de Index bepalen. Het Verdienvermogen van Centrum XL is onverminderd groot. Er zijn 35.589 bedrijven en bedrijfjes gevestigd. De positieve omzettingontwikkeling in

het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) moet het vooral hebben van bedrijven die zaken doen met andere bedrijven. Horeca en retail hebben het lastig, volgens sommigen dreigt een drama: in modewinkels lijkt het altijd uitverkoop te zijn.

Maar toch boekt het MKB een stijging van vier procentpunt. Dat positivisme zien we in iets mindere mate terug bij het grootwinkelbedrijf. Dat blijft in elk geval overeind met een kleine plus. Huurprijzen voor nieuwe winkelpanden of horecaruimten stijgen al jaren. Voor een hotelkamer ligt de gemiddelde prijs fors hoger dan vorige jaren. De hotels zijn de grote winnaar in deze Index. Met ruim 12,5 miljoen bezoekers wordt het steeds drukker in de stad. En neemt de druk op de stad toe.

Er wordt veel geld verdiend in Amsterdam. Maar hoe is het met de sfeer,

# raakt centrum (nog) niet



de architectuur, de kunsten, de schone lucht en met de veiligheid?

De Stadskwaliteit houdt gelijke tred met het Verdienvermogen. Wanklank is de luchtkwaliteit, of is dat de prijs die we betalen voor meer verkeer en bedrijvigheid? Hoe dan ook: wonen in XL blijft gewild, de prijs per vierkante meter zakte tot het laatste kwartaal van 2011 niet echt in vergelijking met de rest van Amsterdam en omgeving. In Centrum XL geldt nog steeds de hoofdprijs.

Er wordt meer verdiend, de Stadskwaliteit is beter en ook het Vestigingsklimaat vertoont een stijgende lijn. Het aantal bedrijfsvestigingen blijft toenemen en Amsterdam staat er goed op bij vijfhonderd CEO's van grote bedrijven. Zij zien een stad waar het goed zaken doen is en waar

zij zich graag zouden vestigen.

Met de Arbeidsmarkt in Centrum XL gaat het dan ook goed. Het aantal arbeidsplaatsen groeit en er is voldoende arbeidspotentieel om aan de vraag te voldoen. En wie werkt waar? De helft in de dienstverlening, 29 procent in retail en horeca, 17 procent is overheid, de rest 4 procent.

De bereikbaarheid van Centrum XL is de minst spannende variabele. Het cijfer staat al jaren min of meer stil en lijkt te wachten op de Noord/Zuidlijn. De lijn structureert de stad waar mensen willen wonen en bedrijven zich vestigen. En in de groeicijfers van Schiphol zien we terug dat Amsterdam weer veel bezoekers trekt, in 2011 weer fors meer dan in 2010.

**Pagina 22: De 32 trends voor de Amsterdam City Index nader verklaard.**

## Met en zonder inflatiecorrectie

De Amsterdam City Index wordt gecorrigeerd voor inflatie. Maar ondernemers en bedrijven denken niet in inflatie. Die vragen: zetten we meer of minder om? Voor hen geven we hier de trends zonder inflatiecorrectie. Het betreft zes trends uit het thema Verdienvermogen en één trend uit het thema Stadskwaliteit. Het jaar 2005 geldt als 100. Ook voor het indexcijfer zelf heeft de inflatiecorrectie gevolgen, vooral over de hele periode gezien: zonder correctie 121, met correctie 116.

	2007	2008	2009	2010	2011	
Omzet MKB XL	117	118	110	111	118	+ 6%
Omzet grootwinkelbedrijf XL	109	109	104	116	120	+ 3%
Omzet hotels XL	114	117	92	97	113	+ 16%
Huur winkels en horeca XL	114	122	173	173	171	- 1%
Huur kantoren XL	115	118	115	115	114	- 1%
Bruto regionaal product MRA	108	111	107	110	114	+ 4%
Huizenprijs XL	123	137	126	127	125	- 2%

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Zonder correctie	100	104	109	114	112	116	121	+ 5%
Met correctie	100	104	109	112	110	112	116	+ 4%

Plus 5 procent klinkt natuurlijk beter, maar plus 4 procent is de reële stijging. Gezien de crisis is dat een prima prestatie voor Centrum XL.



# Amsterdam scoort met winkels

Het is niet meer zo dat Amsterdam het geld uitgeeft dat Rotterdam verdient. De ruim 35.000 bedrijven en (eenmans)bedrijfjes in Centrum XL doen het goed. En de stad is allesbehalve 'mainstream'.

KASPER VAN NOPPEN



Soms zijn woorden maar al te waar, soms profetisch, of soms slechts vol van wat overspannen hoop en verwachting. Zo schreven we bij publicatie van de Amsterdam City Index 2011 dat '...de economische crisis nu langzaam weer op zijn einde lijkt te komen.' Die woorden zouden we nu niet meer schrijven, ook al eindigt de nieuwe Index toch nog net iets hoger dan vorig jaar.

Ook schreven we dat het 'te vroeg is om te zeggen of het herstel structureel is of dat er nog meer economische ellende op de loer ligt'. Met de kennis van nu zien we tegenwind en vorige maand viel voor het eerst het woord recessie. Maar als we naar de cijfers van het afgelopen jaar kijken, is het niet zo gek dat er een jaar geleden hoop en optimisme was.

Het Verdienvermogen is onverminderd groot. Er zijn 35.589 bedrijven en (eenmans)bedrijfjes gevestigd in Centrum XL. Van bijna tien procent daarvan is als grote en representatieve steekproef het verdienvermogen in omzet en prijsont-

wikkeling vastgesteld.

Ten opzichte van de vorige Index stijgt het Verdienvermogen met twee procent. In de Amsterdam City Index 2012 staat Verdienvermogen nu op 114, vorig jaar was dat – gecorrigeerd voor inflatie – 111.

De sombere geluiden en negatieve signalen zijn van de laatste maanden. Het laatste kwartaal van 2011 was op veel plekken minder of zelfs niet goed, de consument leek de hand op de knip te houden.

Het Indexcijfer van het grootwinkelbedrijf ligt hoger dan dat van de kleinere bedrijven uit het MKB, maar de groei van het MKB was het afgelopen jaar groter: de Index steeg van 103 naar 107. MKB staat voor alle bedrijven tot 50 miljoen omzet per jaar. Dat zijn niet alleen

winkels en horeca, maar ook en vooral allerlei vormen van dienstverlening, persoonlijk, zakelijk en logistiek. Het Indexcijfer van het grootwinkelbedrijf steeg van 107 naar 109.

Over winkelen in Centrum XL in internationaal perspectief berichtte *Het Parool* afgelopen november. Met als kop 'Stad scoort met winkels' informeerde de krant over de Globe Shopper Index van het weekblad *The Economist*. Voor de index werden 33 Europese steden beoordeeld op betaalbaarheid, winkelgemak, aantal winkels, horeca, bereikbaarheid, cultuur en klimaat. In die Index staat Amsterdam achtste. De belangrijkste trekker is het winkelaanbod. In die ranking staat Amsterdam op de vijfde plaats.

Dat is voor velen een verrassing. Veel ondernemers denken dat Amsterdam erg 'winkelmainstream' is, maar *The Economist* bewijst het tegendeel. Betaalbaarheid en bereikbaarheid kunnen overigens beter volgens de Globe Shopper Index. Op beide punten valt Amsterdam buiten de top tien. Bij betaalbaarheid wordt Amsterdam 26ste, vooral doordat dineren hier duur is.

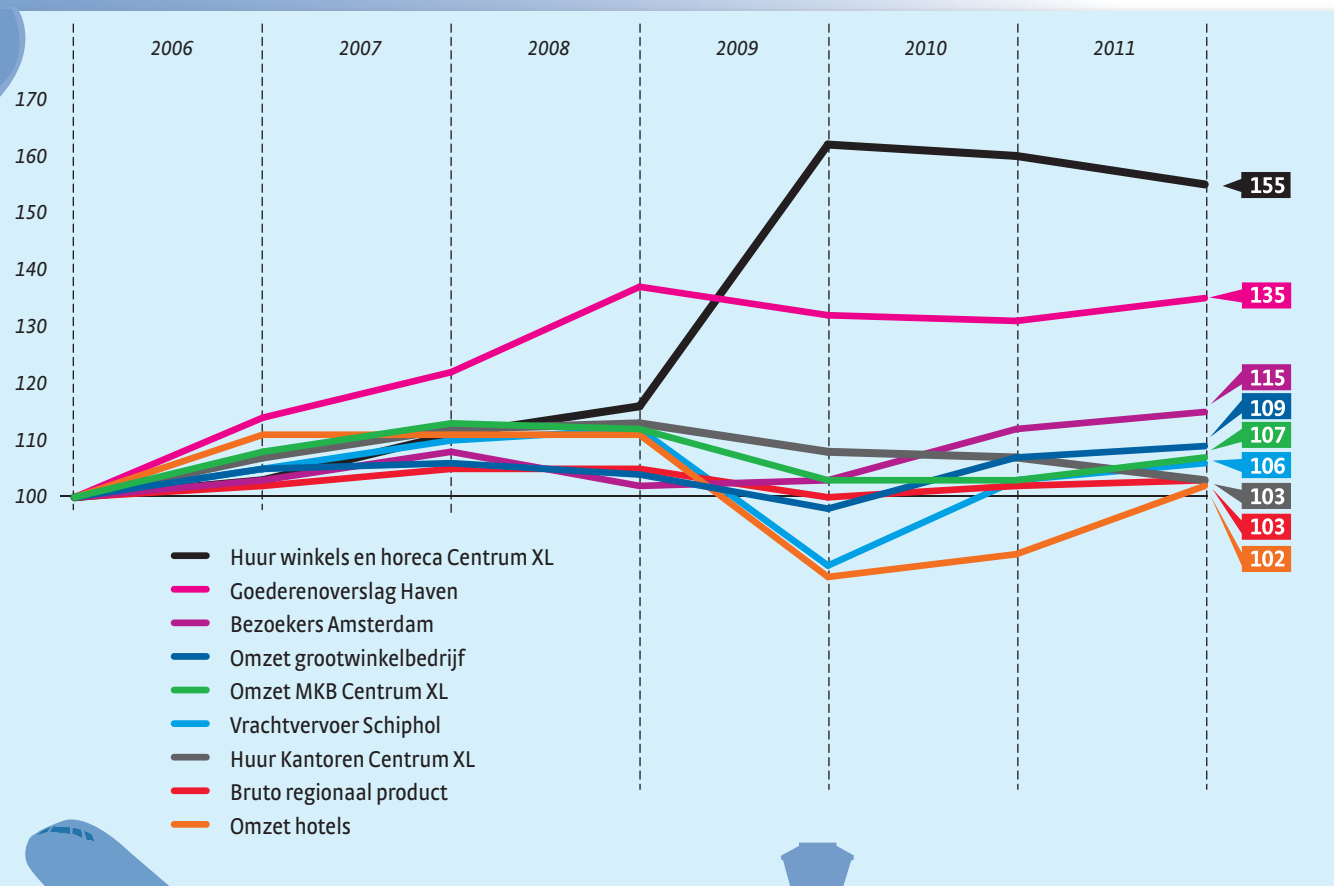
En toch: het aantal bezoekers blijft stijgen. We telden er in 2010 meer dan twaalf miljoen, en in 2011 zullen het er beslist niet minder zijn geweest. De opbrengst per beschikbare hotelkamer steeg in 2011 spectaculair en komt in de Index nu uit op 102 tegen 90 het jaar daarvoor.

Voor velen is dat het bewijs dat het met die crisis dus wel meevalt en dat er inderdaad duizenden hotelkamers bij moeten komen. Maar dat voert direct weer de discussie over de delicate balans in de stad tussen wonen, werken en bezoekers in het stadshart, het permanente gevecht om de schaarse ruimte. In het artikel over Stads-

**De trend is van winkel naar beleving, van 'to buy' naar 'to be'**



# Verdienvermogen



2 DAX + 0,25 EURSTX50 REX + 0,12 DAX + 0,25 EURSTX50 +1,8

ILLUSTRATIE JORRIS VERBOON

## Nu lijkt Amsterdam wel een eiland met een status aparte of een aparte status

kwaliteit op pagina acht gaan we uitgebreid in op die balans en de dilemma's.

De gemiddelde huur voor winkels en bedrijven in een nieuw pand blijft onverminderd hoog. Dat is de wet van de schaarste. Het aantal echt goede en grote ruimtes is beperkt en steeds meer bedrijven willen die ruimtes als *flagship store*. De trend is van winkel naar beleving, van *to buy* naar *to be*. De grote internationale merken willen erbij zijn.

Bijzondere locaties zijn schaars, grote panden ook. Het gemiddelde vloeroppervlak van een winkel is niet al te groot. Dat houdt veel kens weg en is misschien wel de redding van De 9 Straatjes.

Het Indexcijfer voor de nieuwe huurprijzen van winkels en horeca in Centrum XL komt uit op 155 tegen

160 vorig jaar. Beide cijfers liggen heel ver boven de cijfers van vóór de crisis. De prijzen in XL zijn XL, en worden graag en grif betaald. Niets huurvrije maanden, de hoofdprijs. De kantorenmarkt is overal een grote zorg, maar de grootste zorgen in Amsterdam liggen buiten Centrum XL. In het stadshart is er een groot verschil in prijs en potentie. Zo is de gemiddelde vierkantemeterprijs aan het begin van de Herengracht aanzienlijk lager dan bij de hogere nummers.

Ook op het moeilijke dossier kantoren scoort Centrum XL beduidend beter dan heel Amsterdam en de rest van Nederland, een beeld dat telkens wordt bevestigd: Amsterdam XL is een heel aparte stad.

We vinden dat normaal. Maar is het dat ook? Het is in elk geval wel

anders geweest. Wie kent nog het gevleugelde gezegde dat in Rotterdam het geld werd verdiend dat in Amsterdam werd uitgegeven? Andere tijden. Nu lijkt Amsterdam wel een eiland met status aparte of aparte status te zijn en het grootste gevaar daarvan lijkt dat we er zelf blind in geloven.

In de vastgoedwereld is er voor de komende jaren vooral vertrouwen in het Centrum, Zuid en de Zuidas. Hoewel het in elk geval tot 2017 wachten is op de ingebruikname, structureert de slangbeweging van de Noord/Zuidlijn nu al de stad.

Volg vooral ook de haven en de luchthaven om het verdienvermogen van de stad te peilen, dat zijn de thermometers van de internationale economie. Haven en luchthaven laten beide groei zien over 2011, ook in de laatste maanden. Daar profiteert de metropoolregio Amsterdam ook van. Het bruto product van de regio stijgt mee. Het is geen toeval dat een stijgend aantal buitenlandse bedrijven zich hier vestigt. Ook zij zien het XL-verdienvermogen van stad en ommelanden.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
100	106	110	110	108	111	114



# Eindelijk is het niet meer stil op de Dam

De binnenstad van Amsterdam blijkt na een dip in 2009 behoorlijk crisisbestendig te zijn. Wat is de aantrekkingskracht van het centrum van de stad?

JOOST ZONNEVELD

In boekwinkel Titus, die sinds 1982 in de Nieuwe Hoogstraat zit, is Harry Klaassen bezig aan zijn tafeltje, midden tussen de fotoboeken. Vlakbij de ingang staat een Oost-Europees stelletje het assortiment uitgebreid te inspecteren. “De helft van onze klanten bestaat uit Amsterdammers, de andere helft uit toeristen. Maar de afgelopen jaren loopt de omzet terug,” zegt Klaassen, “we zijn ons aan het bezinnen wat we daaraan kunnen doen.”

Nu is het bekend dat boekwinkels steeds meer concurrentie ondervinden van webshops, er zijn meer winkels in het straatje die het moeilijk hebben, zegt de boekverkoper. De enige twee potentiële klanten lopen intussen weg zonder iets gekocht te hebben. “De hoedenwinkel hier tegenover overleeft doordat hij de enige in zijn soort is, maar de bijzondere sieradenwinkel die in het hele land bekend was en een paar pandjes verderop zat, is al weg.”

Wie hoopvol is, wijt de terugloop aan de verschillende verbouwingen in de straat en de lange sluiting van de oostlijn van de metro, waardoor minder mensen door de straat lopen. Anderen denken dat de economische tegenspoed een meer structureel karakter heeft.

Toch is even verderop, op de Dam, de sfeer geheel anders. Kees Klesman, directeur van Madame Tussauds: “Wij hebben in 2010 heel goed gedraaid en vorig jaar nog beter. Als ik vanuit ons pand op de Dam kijk, zie ik de laatste tijd dat het druk is. Jaren had ik het gevoel

dat het stil was op de Dam.” Het gevoel van Klesman is niet alleen te zien aan het aantal bezoekers dat zijn attractie bezoekt, het blijkt ook uit de cijfers die Amsterdam City jaarlijks verzamelt. Het aantal bezoekers aan de stad is in de afgelopen jaren weer gestegen.

Terwijl buiten het centrum steeds meer ondernemers moeite hebben om het hoofd boven water te houden, groeit de gemiddelde omzet van alle soorten bedrijven in de binnenstad. Van kleine ondernemers tot de grote hotels: na een tijdelijke economische teruggang drie jaar geleden heeft het centrum zich her-

## ‘Nu moeten we ons vooral richten op het verbeteren van de positie van de mensen die de stad maken’

pakt. De binnenstad van Amsterdam blijkt redelijk goed bestand te zijn tegen de crisis. Volgens Klesman helpt de crisis daar zelfs een beetje bij.

“Veel mensen gaan misschien niet meer heel ver weg met vakantie en kiezen eerder voor een *city trip*. En zelfs al stijgt de werkloosheid, dan nog zijn er heel veel mensen die een baan hebben, geld willen en kunnen uitgeven.”

Volgens econoom Henri de Groot van de Vrije Universiteit is de weerbaarheid van de binnenstad het gevolg van een decennialang proces



Na een tijdelijke economische teruggang drie jaar geleden heeft het centrum zich

waarbij de stad uit een diep dal is gekomen. “Amsterdam was in de jaren tachtig zo’n beetje ten dode opgeschreven, maar door een verdere internationalisering van de economie en de opkomst van de stad als een plaats van consumptie is een geheel nieuwe situatie ontstaan. Dat geldt net zo goed voor andere historische steden met een sterke dienstensector en een universiteit. Uiteindelijk telt dan de culturele aantrekkelijkheid van de stad.”

Daarmee doelt hij niet alleen op de bijzondere grachtengordel, maar ook op het brede culturele aanbod dat weer hoogopgeleide jonge men-

waaid. Je kunt nog zo’n goed beleid voeren, bestuurders hebben het altijd gemakkelijker dan bijvoorbeeld in Rotterdam.”

Toch benadrukt Carolien Gehrels, wethouder Economische Zaken, dat de afgelopen jaren flink geïnvesteerd is in de stad. “Door particulieren, ontwikkelaars, maar ook door de overheid. Je kunt zeggen dat we met elkaar het dak hebben gerepareerd toen de zon scheen. Daar hebben we nu profijt van. Neem de forse uitbreiding van het aantal hotelkamers. Dat was toen misschien nog niet nodig, maar nu kunnen de toeristen die we hard nodig hebben er wel terecht. Dat geldt ook op het gebied van cultuur.”

En zo kan Gehrels nog wel even doorgaan. “Dertig jaar geleden waren de grachten bijvoorbeeld nog hartstikke smerig. De leefbaarheid is sterk verbeterd en dat heeft ook met andere maatregelen te maken: als het niet prettig was om ons met de fiets te verplaatsen en alles met de auto moesten doen, was de stad verstopt geweest.”

Toch blijft de bereikbaarheid wel een heikel punt, dat komt ook terug in de cijfers van de Amsterdam City Index. Bezoekers van de stad hebben in de afgelopen jaren veel hinder ondervonden van de vele werkzaamheden. De hoop is dat de Noord/Zuidlijn, eenmaal gereed, de toegankelijkheid van het centrum fundamenteel verbetert. Lastiger is de kwakkelende woningmarkt, vindt De Groot. “Om te blijven groei-

sen naar stad trekt. “De populariteit en aantrekkelijkheid van een stad komt tot uitdrukking in de grondprijzen, die in Amsterdam heel hoog zijn.”

De Groot ziet de positieve ontwikkeling van de binnenstad vooral als een marktproces. Daarbij mag overigens het economische belang van luchthaven Schiphol en de bevolking in de regio als arbeidspotentieel en als consumentenreservoir niet worden onderschat als het gaat om het succes van de Amsterdamse binnenstad.

“Het komt Amsterdam aange-





herpakt. Ook met de winkeliers in de Haarlemmerstraat gaat het goed.

FOTO KLAAS FOPMA

## ‘Haarlemmerstraat heeft ideale mix’

In de kleine delicatessenzaak Caulils in de Haarlemmerstraat staan de heerlijkste kazen, de beste wijnen en hangt een grote ham boven de toonbank. Het gaat eigenaar Maarten van Caulil voor de wind. “We hebben in de afgelopen maanden een heel goede omzet gedraaid. Dat had te maken met de uitverkiezing tot beste delicatessenwinkel van Nederland. Tegelijkertijd merken we wel dat de catering wat terugloopt. Bedrijven blijven wel komen, maar ze kiezen dan voor een minder uitgebreide borrel of diner.”

Caulil hoort wel dat sommige collega’s het in de straat moeilijk hebben, maar denkt dat kleine ondernemers zich toch gemakkelijk aan de omstandigheden kunnen aanpassen. “Ik kan morgen mijn assortiment omgooien als ik dat nodig vind, grotere bedrijven kost dat meer tijd.”

De ondernemer denkt dat de Haarlemmerstraat het goed zal blijven doen. “Sinds de straat jaren geleden is opgeknapt, is het een belangrijke doorgaande route voor fietsers geworden. Er komen hier altijd mensen langs. En ik zie genoeg mensen die misschien wel minder te besteden hebben, maar die bijzondere kaas toch elk weekend in huis willen hebben. Dat geeft men blijkbaar nog niet op.” En dagjesmensen komen een middagje struinen in de straat.

Volgens Van Caulil is de kracht van de Haarlemmerstraat dat daar winkels zijn die nergens anders in Nederland zijn. Aan het eind van de maand zal blijken of de Haarlemmerstraat wordt verkozen tot beste winkelstraat van Nederland. “Je hoort ook steeds dat het niet goed gaat met kledingwinkels, maar de Sukha die hier onlangs is geopend loopt volgens mij als een trein.”

Even verderop staan twee vrouwen die een dagje Amsterdam doen kleren te passen in een andere kledingwinkel: Nukuhiva, de fairtradekledingwinkel van Floortje Dessing. Verkoopster Milou Koldijk vertelt dat binnenkort een derde filiaal in Haarlem wordt geopend.

“Slecht gaat het dus niet, ik denk dat dat te maken heeft met de naamsbekendheid van Floortje en het concept van eerlijke kleding. Wel merken we dat er tegenwoordig meer mensen op de uitverkoop afkomen.”

In de Haarlemmerstraat zijn het overigens niet alleen speciaalzaken die de straat uniek maken. Er zijn ook hotels, sigarenboeren en coffeshops. Voor de Italiaanse toeristen Luca en Stefania is dat juist een ideale mix.

“We zijn naar musea geweest en naar andere wijken gegaan op de fiets, maar dit is een heel leuke straat. We zitten nu een paar dagen in een hotel in de buurt en in deze straat kun je van alles vinden. We hebben hier de hele middag rondgelopen, kleren gekeken, koffie gedronken, een joint gerookt en cadeautjes gekocht.” Dat zijn dan wel de geijkte T-shirts met wietplanten en Delfts blauwe prullaria.

Toch bevestigt ook Paul Bruijnesteijn van winkel Evert Bruijnesteijn (verlichting, hout, ijzerwaren) dat menig toerist zijn naast elkaar gelegen zaken weet te vinden.

“Omdat mensen uit de buurt minder verhuizen, verkoop ik minder hout, maar de verlichting loopt als een speer. Pas kwam een Roemeen binnen die tien lampen kocht waar je de draad in ziet oplichten. Dat kennen ze in Roemenië waarschijnlijk niet. En hotelgasten komen hier heel vaak reisadapters kopen, als ze erachter komen dat we hier andere stopcontacten hebben.”

en, is het voor de stad van belang dat mensen zich er kunnen blijven vestigen.”

Een belangrijke ontwikkeling die positief heeft uitpakkt voor de binnenstad is de Zuidas, waardoor grote bedrijven wel in de stad zijn gebleven, maar in de binnenstad hebben plaatsgemaakt voor kleinere creatieve bedrijven. Gehrels: “Dat soort ondernemers floreert in het fijnmazige stedelijke netwerk, heeft

behoefte aan *face tot face*-contact en goede koffie om de hoek.”

Gehrels vindt overigens dat Amsterdam het nog een stuk beter kan doen als het gaat om gastvrijheid en het schoonhouden van de binnenstad. “De kwaliteit moet in sommige delen van het centrum beter, zoals op de Rode Loper, de route vanaf Centraal Station via Damrak en Rokin de stad in. Daarnaast zullen we vooral veel aandacht moeten beste-

den aan het vasthouden van talent en de aansluiting van onderwijs op de arbeidsmarkt. De fysieke kant hebben we aardig op orde, nu we een moeilijke tijd tegemoet gaan moeten we ons vooral richten op het verbeteren van de positie van de mensen die de stad maken. De binnenstad mag dan redelijk bestand zijn tegen de crisis, dat geldt niet voor heel Amsterdam en elke economische sector.”

## Wat vinden...

### ‘Om kosten te besparen sta ik nu vaker zelf in de winkel’

**Hab Ekladous (39), eigenaar Pinguin Avondwinkel** “Vroeger verkocht ik veel alcohol na tien uur, als de supermarkten dicht zijn. Maar je merkt dat nu mensen minder te besteden hebben, ze meer vooruitdenken tijdens het boodschappen doen. Toch waren mijn inkomsten in 2011 niet eens zo slecht; 2010 daarentegen was echt een slecht jaar. Om kosten te besparen, sta ik nu vaker zelf in de winkel. Ik bezuinig op luxe dingen. Zo ben ik al twee jaar niet meer op vakantie geweest. Ik ben zeventien jaar geleden vanuit Egypte naar Nederland gekomen en ik heb deze zaak zes jaar geleden overgenomen. Het is moeilijk om te overleven als kleine onderneming. Je verliest het altijd van de groten, die minder moeite hebben om aan vergunningen te komen en goedkoper kunnen inkopen. Ik heb gehoord dat de crisis in 2012 erger zal worden, maar ik vind dat je als handelaar positief moet blijven denken. Je moet altijd voorbereid zijn en genoeg blijven inkopen.”



Hab Ekladous FOTO MAARTEN BEZEM

### ‘Ik hoefde in Amsterdam niet echt te zoeken naar werk’

**Vincent Slebos (26), verkoper bakkerij BROOD** “Ik werk vanaf juni dit jaar bij BROOD en vanaf november in dit filiaal. Ik heb weinig moeite gehad met het vinden van deze baan. Mijn zusje werkte hier al en ik mocht een keer proefdraaien. Ik denk dat het in Amsterdam vrij gemakkelijk is om werk te krijgen. Ik woonde tweeënhalve jaar geleden in Rotterdam en daar moest ik wel een paar maanden zoeken. Hier had ik in twee weken een baan. Ik vind het erg leuk om in deze winkel te staan. We mogen zelfstandig de winkel runnen. Ook vind ik het brood bij ons erg lekker. We hebben veel persoonlijk contact met onze klanten. Ik begin de vaste klanten al te leren kennen. Het is een soort buurtwinkel, maar sommige klanten komen helemaal uit Hoofddorp. Qua drukte merk ik weinig van de crisis. De omzet is de laatste tijd niet gedaald. Persoonlijk geef ik ook niet minder geld uit. Maar ik ben sowieso zuinig, ik kan nog sparen.”



Vincent Slebos FOTO MAARTEN BEZEM



# De strijd om ruimte in de drukte

In Amsterdam is het altijd schipperen, duwen en opschuiven en een beetje je best doen om te snappen wat een ander nodig heeft. Dat maakt de stad groot.

KASPER VAN NIPPEN

**S**tadskwaliteit. Dat lijkt een overzichtelijk begrip te zijn. Maar wat is het eigenlijk? Wat valt er allemaal onder en wat tel je mee voor de Index, en wat niet?

Stadskwaliteit verenigt de zogenaamde zachte aspecten van het vestigingsklimaat. Die zijn belangrijk omdat het in de internationale concurrentie tussen steden al heel lang om veel meer gaat dan infrastructuur, voldoende bedrijfsruimte en goed geschoold personeel.

Stadskwaliteit betreft leefbaarheid, een internationaal cultureel klimaat, een maatschappelijk bestel van een zekere kwaliteit en stabiliteit, aantrekkingskracht op studenten en op de creatieve klasse en een klimaat waarin nieuwe ideeën gemakkelijk worden omarmd. De Stadskwaliteit steeg vorig jaar en stijgt nu opnieuw.

Met het stijgen van het aantal bezoekers aan de stad blijft ook het aantal bezoekers aan musea en attracties stijgen. Kijk maar naar de jaarcijfers van het Van Gogh Museum, van het Anne Frank Huis en van Artis. En als meer musea eindelijk weer opengaan, zullen nog veel meer bezoekers komen.

Ook bij de PTA, de Passenger Terminal Amsterdam, waar de cruiseschepen aanmeren, gaat het goed. De passagierscijfers stijgen indrukwekkend, voor dit jaar is dertig procent groei geraamd.

Een aantal indicatoren doet het helaas minder goed. De luchtkwaliteit, bijvoorbeeld. Die meten we aan de hand van de concentratie van de voor onze gezondheid schadelijke fijnstof PM10 in de buitenlucht. We

zitten nu op 26 microgram fijnstof per kubieke meter in XL. De Europese norm is veertig microgram.

Het aantal diefstallen in de stad neemt toe, niet fijn voor de Stadskwaliteit. En voor het gevoel van veiligheid. Het aantal geweldsdelicten daalt gelukkig wel.

Opvallend is wel dat de gestage groei op de studentenmarkt ineens tot stilstand komt. Universiteiten UvA en VU zagen hun studenten aantallen de afgelopen jaren flink toenemen, maar nu staat er plotseling een minnetje, te klein overigens om te kunnen spreken van een trendbreuk.

De Stadskwaliteit en de sfeer en het karakter van het Centrum worden ook sterk bepaald door de delicate balans tussen werken, bewoners en bezoekers. Dat is een permanente strijd om schaarste, om rust en ruimte. De ruimte in Centrum XL is beperkt, de druk is groot, het aantal bezoekers blijft maar stijgen en dat heeft weer invloed op de activiteiten en op de economische activiteit.

Kijken we naar de cijfers, dan zien we dat het aandeel bewoners terugloopt. Niet iedereen blijkt bestand te zijn tegen de almaar toenemende druk en drukte. Er zijn delen en deeltjes van de stad waar nog maar heel weinig Amsterdammers wo-



nen, zoals Leidseplein en Leidsestraat, Rembrandtplein, Kalverstraat en Nieuwendijk.

Volgens Youp van 't Hek ontvluchten bewoners de grachtengordel. Niet massaal, maar toch. Ze leggen het af tegen de drukte. Amsterdam mag dan wel het Venetië van het Noorden heten, het moet wel een levende stad blijven en geen middeleeuws ogend openluchtmuseum. Ter relativering en enige geruststelling: Amsterdam trekt 12,5 miljoen bezoekers per jaar, Venetië 36 miljoen.

Maar er is ook een andere balans op te maken en dat is die van de gemiddelde huizenprijs in Centrum XL. En die houdt stand. Tegen alle trends in. Het aantal transacties

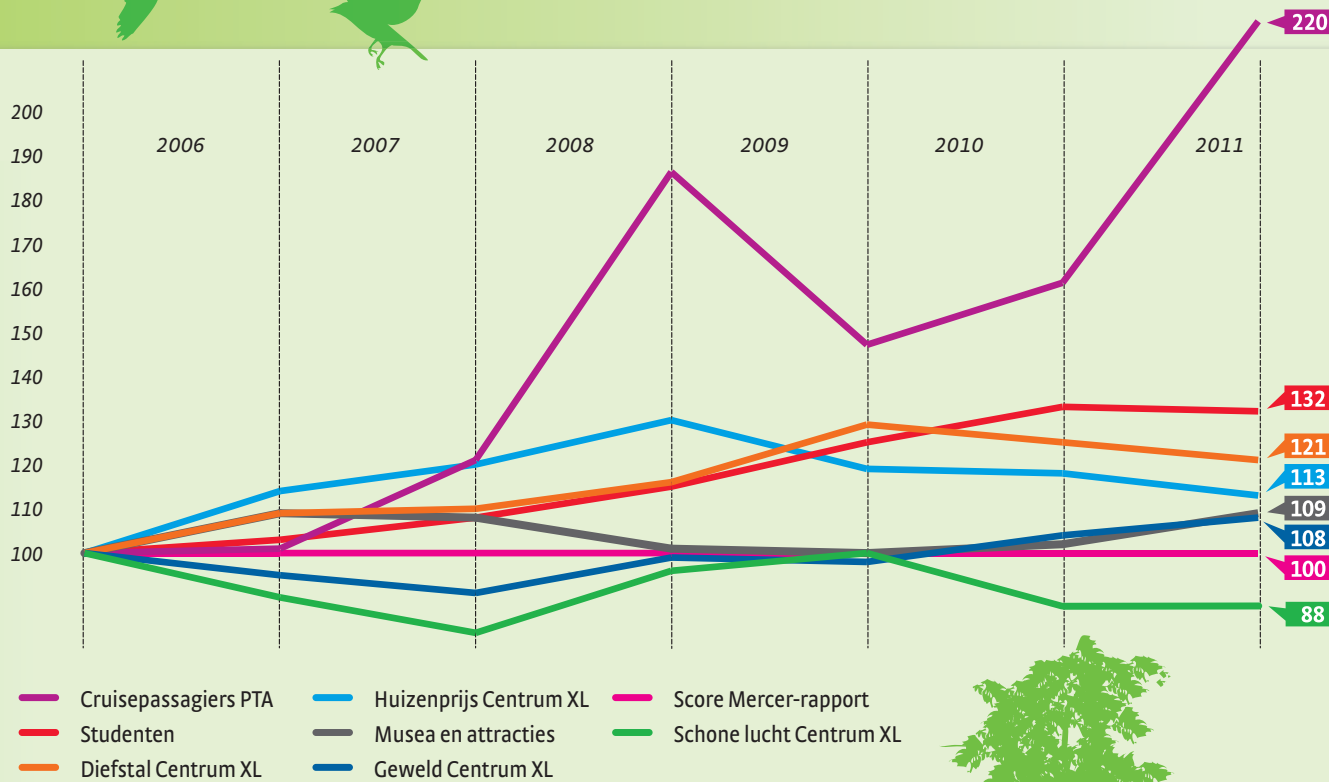
daalde fors, maar de prijzen niet. Wonen in het hart van Amsterdam blijft letterlijk en figuurlijk de hoofdprijs.

**H**oe over de grens over Amsterdam wordt gedacht, weten we onder andere dankzij Adviesbureau Mercer en diens jaarlijkse *Quality of Living Survey*, een onderzoek dat een ranking oplevert van de 50 meest aantrekkelijke steden ter wereld. En Amsterdam staat daar al jaren op plaats 12 of 13.

Amsterdam was en is een bijzondere stad – met alle haken, ogen, kleinere gebreken en grote problemen die horen bij een grote en razend populaire stad die in de kern meer dan vijf eeuwen oud is. Het is altijd schipperen, duwen en opschuiven en ook een beetje je best doen om te snappen wat een ander nodig heeft. Ruimte in de drukte. Het heeft ons rond 1600 groot en tot grootmacht gemaakt en het is nog steeds het genetisch materiaal waar onze Stadskwaliteit van gemaakt is.

**Het aandeel bewoners loopt terug, in delen van de stad wonen nog maar heel weinig Amsterdammers**

# Stadskwaliteit



ILLUSTRATIE CHANTAL VAN WESSEL

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
100	107	108	116	115	115	120

## Daling huizenprijzen verrast iedereen

JASPER KARMAN

De crisis lijkt eindelijk ook grip te krijgen op de Amsterdamse huizenmarkt. Na jaren van sterke prijsstijgingen daalde de prijs van een gemiddeld woonhuis in het laatste kwartaal van 2011 onverwacht sterk.

De prijsdaling heeft een aanzienlijk effect op de Amsterdam City Index, doordat de huizenprijs relatief zwaar meeweegt in het onderzoek naar de prestaties van de stad. Tot het moment dat de daling van de huizenprijzen bekend werd, leek de Index af te stevenen op een eindscore van

118 punten. Nadat het effect van de huizenprijzen was doorgerekend, eindigde de Index op 116 punten.

De daling was dan ook niet misse-lijk: eind 2011 lag de gemiddelde koopprijs van een huis in Amsterdam maar liefst 6,7 procent lager dan een jaar eerder en kwam hij uit op 236.000 euro. Daarmee presteerde Amsterdam ondermaats: in heel Nederland bleef de gemiddelde daling beperkt tot 4,1 procent.

De opvallend sterke daling in het laatste kwartaal verraste vrijwel iedereen in de stad. Voorzitter Eefje Voogd van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA) sprak van een

‘plotselinge prijscorrectie aan het einde van het jaar’.

“Het eerste kwartaal was er een stijging van 2,1 procent, het tweede kwartaal een stijging van 2,4 procent en in het derde kwartaal was er een lichte daling, van 1,5 procent. De doorslag gaf de daling van 5 procent in het laatste kwartaal.”

Toch blijft de schade voor de Index dit jaar beperkt, doordat de vierkantemeterprijs relatief minder sterk daalde. Volgens De Voogd komt dat doordat dure huizen onverkocht blijven. Kopers gaan vooral voor goedkopere woningen.

“De gemiddelde vierkantemeter-

prijs daalde met 3,1 procent. Starters willen per se de woningmarkt op. Doordat banken strengere eisen stellen, kunnen sommige huizenkopers een bepaalde categorie huizen niet meer betalen en wijken ze uit naar een goedkopere woning.”

Omdat Amsterdam City zich in het onderzoek voor de City Index richt op de vierkantemeterprijs, komt de score weliswaar lager uit, maar toch op de goede score van 116: hoger dan vorig jaar. Als herstel op de woningmarkt uitblijft, is het echter niet ondenkbaar dat de resultaten van de City Index volgend jaar minder positief zijn.



# Leren denken als een dief

Meer dan 500 Amsterdamse ondernemers in het centrum deden een gratis veiligheidsscan, om zich te leren wapenen tegen overvallen en winkeldiefstal. 'Boeven zijn calculerende wezens.'

HISKE VERSPRILLE

**D**e mobiele alarmknop, die bedoeld is om op het lichaam te dragen, ligt in een laatje naast de kassa. Siemon Krols wenkbrauwen schieten omhoog. "Dit soort dingen kom ik nog veel te vaak tegen!" De veiligheidsadviseur tikt, om zijn woorden te onderstrepen, driftig met zijn balpen op de klapper waarin hij zijn bevindingen bijhoudt.

"Mensen hebben een technisch snuffje in huis – vaak hebben ze er veel geld voor betaald – en dan gebruiken ze het niet!" De eigenaresse verdedigt zich: het alarm is al twee keer per ongeluk afgegaan. "We drukten hem per ongeluk in, dan hangt direct de politie aan de lijn. Dat is gewoon heel erg onhandig!" Maar Krol schudt zijn hoofd. "Bel dan de installateur van het alarmsysteem dat dat ding te scherp is afgesteld! Wat heb je nou aan een dure knop, als die ergens onderin een la ligt?"

De damesmodezaak in een drukbezochte winkelstraat wordt op deze ochtend door Krol onderworpen aan een veiligheidsscan. De adviseur licht daarbij de winkel door op zwakke punten in organisatorische, bouwkundige en elektronische veiligheidsmaatregelen. De eigenaresse wil niet met haar naam of de naam van haar winkel in de

krant. "Zoiets als winkeldiefstal, daar moeten mijn klanten zich niet mee bezighouden. Dat hoor je achter de schermen op te lossen."

Er wordt wel eens wat gestolen ja, en ze komt er achteraf eigenlijk altijd achter: in haar winkel hangen vier camera's. "Een vrouw heeft ook eens een greep uit de kassa gedaan. Op de beelden was dat overduidelijk te zien. Ze deed iets raars met haar sjaal en stopte het geld zo in haar jas. Achteraf ongelooflijk dat zoiets je niet opvalt. De etalageruit is trouwens ook wel eens 's nachts ingegoooid, sindsdien hebben we een rolluik."

Met zijn bedrijf ProWintra Amersfoort verzorgt Krol, een ex-politieman, al tien jaar veiligheidsscans, -adviezen en -cursussen. "Het is mijn passie," zegt hij. "Laatst was ik met mijn vrouw in de Bijenkorf en daar lieten twee meisjes zomaar hun tas staan terwijl ze iets te drinken gingen halen. Daar moet ik dan gewoon wat van zeggen."

Het liefst zou hij onvoorzichtig achtergelaten bezit even 'stelen' om de gevolgen duidelijk te kunnen maken. In Hilversum ontvreemde hij onlangs – als 'secret scanner' en in opdracht van de gemeente – volledig legaal voor meer dan vijftienhonderd euro uit winkels, om het later allemaal weer netjes terug te geven.

"We hebben bijvoorbeeld een Boeddhabeeld van ruim een halve meter hoog meegenomen. Geen haan die ernaar kraaide. En in een chique parfumerie hadden we binnen twintig seconden voor 240 euro aan spullen mee. De twee medewerkers stonden achter in de zaak met elkaar te beppen, ze keken niet eens op. De eigenaresse was witheet. Eerst op ons, maar daarna op zichzelf. Op zo'n manier komt direct bij mensen binnen dat er iets moet veranderen."

Krol kan het niet vaak genoeg zeggen: "Het zit echt vooral in de organisatorische maatregelen en in de kundigheid van het personeel. Veel mensen denken: we werken met detectiepoortjes en camera's, dus dan wordt er niet gestolen. Medewerkers moeten wel weten dat techniek vooral ondersteunend is en absoluut niet zaligmakend."

Krol laat zien hoe hij met een simpele truc een aantal artikelen door de poortjes sluisst. Ze geven geen klink. "Zet maar niet in de krant hoe ik dat deed! Het is alleen om aan te geven: een winkeldief vindt een mens voorin de zaak veel vervelender dan zo'n poortje. De meeste veiligheidsmaatregelen hoeven geen of weinig geld te kosten."

Christine Govaert van ondernemersvereniging Amsterdam City beaamt dit. "Een gezond onderne-



Adviseur Siemon Krol controleert een

een heleboel veiligheidsscans aan de man gebracht. Dat viel niet altijd mee, zegt hij.

"Vaak is het voor ondernemers die geen winkeldiefstal hebben meegemaakt niet vanzelfsprekend om zich preventief bezig te houden met winkeldiefstallen of een overval. Het zijn immers dingen waarvan ze hopen dat ze nooit zullen gebeuren. Er is heel wat afgeklopt onder de ongelakte toonbank."

Alecozy moest zich soms, aldus Govaert, 'de blaren op de tong lulen' om winkeliers over te halen. Zelf zegt hij: "Vooral allochtone ondernemers wantrouwen vaak de overheid. Zij laten liever niet in hun keuken kijken. Maar als ik met een concreet, praktisch advies kom – bijvoorbeeld dat er via een raampje in de achtersteeg gemakkelijk kan worden ingebroken of dat je de code van hun beveiligingssysteem duidelijk kunt zien doordat de knopjes zijn afgesloten – willen ze meestal direct meer weten. Ze werken graag mee als ze op een aansprekende manier te horen krijgen dat het nemen van eenvoudige maatregelen hun winkel veilig kan houden en de kans op criminaliteit verkleint."

**T**erug in de kledingwinkel loopt Siemon Krol geroutineerd zijn lijstje langs; van de buitenverlichting tot de opstelling van de rekken en de paskamer gordijnen. Hij maakt foto's voor een rapport. Krol heeft geleerd te denken als een dief. Criminelen houden volgens hem bij het uitzoeken van een doelwit altijd vier factoren in het oog. "Boeven zijn calculerende wezens. Is er waardevolle buit? Kom



Siemon Krol ziet gelatenheid bij veel ondernemers. 'Onderschat vooral niet wat u allemaal zelf kunt doen.'

**'Camera's en detectiepoortjes zijn vooral ondersteunend en absoluut niet zaligmakend'**

mersklimaat is gebaat bij veiligheid en het zorgt uiteindelijk ook voor meer omzet. Siemon snapt als geen ander het commercieel belang van de ondernemer. Hij is geen betweter, maar geeft de mensen concreet advies waar ze iets mee kunnen. Is je binnenstad onveilig, dan komt er geen kip. Alle partijen – politie, ondernemers en gemeente – moeten samenwerken."

Moheb Alecozy, nu de straatmanager van Prinsen- en Herenstraat maar vroeger werkzaam voor Amsterdam City, heeft in het centrum





damesmodezaak op veiligheidsmaatregelen. 'Een winkeldief vindt een mens voorin de zaak veel vervelender dan zo'n poortje.'

FOTO'S AMAURY MILLER

## Tips veilig ondernemen

Het aantal overvallen in Amsterdam is vorig jaar met een kwart gedaald ten opzichte van 2010. In het afgelopen jaar waren er 335 overvallen tegen 456 in 2010 en 547 in 2009. Ook het aantal winkeldiefstallen is licht afgenomen, met drie procent.

Peter Hammecher is van het Regionaal Platform Criminaliteitsbeheersing Amsterdam-Amstelland (RPCAA), een samenwerking van ondernemers, zes gemeenten, politie, het Openbaar Ministerie en de brandweer die criminaliteit tegen het bedrijfsleven wil bestrijden.

"Het komt vooral door betere informatievoorziening bij de politie, een grotere opsporing-aanhoudingskans en dingen als de DNA-spray en de Top 600, de lijst met jonge veelplegers. Maar Amsterdam is de afgelopen jaren ook echt een voorloper geweest in het trainen van ondernemers en met subsidie voor de aanschaf en montage van een aantal veiligheidsmaatregelen. Veiligheid is niet alleen boeven vangen, maar ook kansen verkleinen!"

Amsterdam subsidieerde tot oktober de helft van de kosten. Toen was het geld op en konden geen scans en subsidies meer worden aangevraagd. Het subsidieprogramma zal dit jaar weer beginnen, de concrete invulling daarvan wordt binnenkort bekendgemaakt via de website [www.amsterdam.nl/ondernemen/subsidies-kredieten](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/subsidies-kredieten).

Wat kunt u ondertussen zelf doen om uw onderneming veiliger te maken? Veiligheidsadviseur Siemon Krol geeft vijf adviezen die eenvoudig en (bijna) gratis uitvoerbaar zijn:

1. Zoek contact met iedere bezoeker volgens 'GOAL': Groet, Oogcontact, Aanspreken en Luisteren. Zo haalt u bezoekers uit de anonimiteit en verminderen de kansen op diefstal. Daarnaast stijgen ook de verkoopkansen.
2. Stimuleer de klant per pin te betalen en vermijd cash-geld. Als er toch structureel geld is, room dan consequent af.
3. Is er cameratoezicht, laat de bezoeker dan ook weten dat hij/zij wordt waargenomen. Plak stickers op de deur en combineer het toezicht altijd met een zichtbare monitor binnen.
4. Zorg dat uw winkel overzichtelijk en transparant is en verdeel de medewerkers over de gehele winkelvloer, waarbij vooral bezetting van het voorste deel van de winkel erg belangrijk is.
5. Ken uw buurtregisseur, nodig hem/haar uit op de koffie.

ik ermee weg of kan ik gemakkelijk worden geïdentificeerd? Heb ik de regie over de situatie? Kan het snel? De dief is allereerst uit op cash, want voor goederen is een afzetmarkt nodig. Dit kun je beïnvloeden door bijvoorbeeld *cashfree* te werken; het risico op een overval wordt daardoor vele malen lager. Pinnen kan nog veel beter door ondernemers gestimuleerd worden."

Ook zoekt de crimineel een plaats uit waar hij snel de regie kan pak-

ken, bijvoorbeeld doordat er maar één persoon aanwezig is. "Er zijn veel 'early morning'-overvallen; als winkels worden geopend. Op het Osdorp plein werden twee jaar geleden maar liefst dertien van dat soort overvallen gepleegd. Na gezamenlijk overleg opent een aantal winkeliers hun zaak met burens of mede-ondernemers. Die overvallen houden dan helemaal op."

"Bovengemiddeld!" beoordeelt Krol de veiligheid van de modezaak,

"Er zijn altijd dingen voor verbetering vatbaar, maar jullie zijn al een heel eind." De eigenaresse kijkt uit naar het rapport van de scan. "Dit is goed als opfriscursus! Maar helemaal voorkomen kun je het toch niet. Als iemand eropuit is, krijgt die het toch wel voor elkaar."

Krol fronsst weer zijn wenkbrauwen. "Tja, die gelatenheid zie ik bij veel ondernemers. Onderschat vooral niet wat u allemaal zelf kunt doen."

## Wat vinden...

### 'Ik heb me nog nooit onveilig gevoeld'

**Jan Schaberg (26), eigenaar van Bar Basis**

"Amsterdam is een gemoedelijke stad. Het heeft hier alles van een grote stad, maar dan met een dorpse sfeer. De sfeer in Rotterdam is veel killer, vind ik. Voor een grote stad is het hier heel erg schoon. Je ziet aldoor van die karretjes voorbijrijden. Ik heb ook een half jaar in Rio de Janeiro gewoond. Vergeleken daarbij is het hier heel erg klein en veilig. Ik heb me nog nooit onveilig gevoeld en we hebben tot nu toe ook nog geen vervelende gasten in onze kroeg gehad. Op de Zeedijk was dat wel een ander verhaal, daar ontstond wel vaak ruzie.

Onze bar is nu een paar weken open. We hebben hem precies zo gemaakt als wij wilden en ik denk dat dat alleen in Amsterdam zo kan. Ik zou het wel fijn vinden als er minder regels waren, er zijn veel beperkingen als je zoals wij een bar wilt openen. Je komt veel bureaucratie tegen."



Jan Schaberg FOTO MAARTEN BEZEM

### 'Binnenstad kan grote evenementen niet meer verwerken'

**Jacques Lucassen (43), barman en acteur**

"Amsterdam is een fijne stad, maar er zijn wel wat maren. De stad is potdicht met al dat verkeer en ik erger me vooral aan het gedrag van mensen op scooters. Vooral die snorfietzers op het fietspad die hun claxon niet gebruiken om je te waarschuwen dat ze eraan komen, maar je toeterend aan de kant drukken. Asociaal. Ik fiets nooit meer door rood. Ik kreeg laatst een boete van zeventig euro en eigenlijk vind ik dat wel terecht. Ik denk dat de stad een stuk vriendelijker wordt als meer mensen stoppen voor een stoplicht. Daarbij is er naar mijn mening een overkill aan grote evenementen. De binnenstad kan al die mensen niet meer verwerken. Het is én de Gaypride én Koninginnedag én de marathon en zo kan ik nog wel even doorgaan. Dat hoeft toch niet allemaal hier? Amsterdam is wel een schone stad. Die jongens van de stadsreiniging doen echt hun best."



Jacques Lucassen FOTO MAARTEN BEZEM



# Hotelkamers vullen de leegte

Niet elk voormalig prachtkantoor is geschikt als hotel. Toch zijn er legio initiatieven die helpen tegen de kantorenleegstand. En gelukkig zien Europese bedrijvende stad ook zitten.

KASPER VAN NOPPEN



**H**et Vestigingsklimaat van Amsterdam vertoont al jaren een stijgende lijn. En dat is in 2011 ook het geval. Het Indexcijfer voor het Vestigingsklimaat stijgt van 114 naar 121.

Het lijkt dus onverminderd goed te gaan, maar het is een beetje de schijn die ons wil bedriegen. Wie goed en wat langer naar de cijfers kijkt, ziet dat de stijging van het Indexcijfer voor een belangrijk deel wordt veroorzaakt door minder leegstand van kantoren en andere bedrijfsruimten. Verheugend, maar die leegstand is nog steeds heel erg hoog.

Leegstand van kantoren is een groot probleem. In heel Amster-

dam ligt het leegstandspercentage nu rond de 17,5 procent, iets lager dan vorig jaar, maar natuurlijk nog veel en veel te hoog en ook hoger dan het landelijk gemiddelde van rond 14 procent. Er heerst een kantorenleegstandscrisis.

Veel leeg is lelijk, wordt naargeestig en is ook slecht nieuws voor wie zijn geld ooit in al die stenen stopte. Steeds legere kantoorparken ontpoppen zich nu als spooksteden. Maar veel beleggers willen (en kunnen) hun prijzen niet verlagen doordat de huuropbrengsten al in de boeken staan.

Maar inmiddels breekt toch het inzicht door dat heel veel zal moeten worden afgeboekt op het kantorenarsenaal. Maar wie kan en durft?

*Het Parool* schreef vorige maand over de leegstand onder de kop 'Zijn hotelkamers de oplossing voor de kantorenleegstand?' De eerste ombouwprojecten van 'verweesde' kantoren krijgen inmiddels vorm. Echt veel goedkoper dan nieuwbouw is deze metamorfose

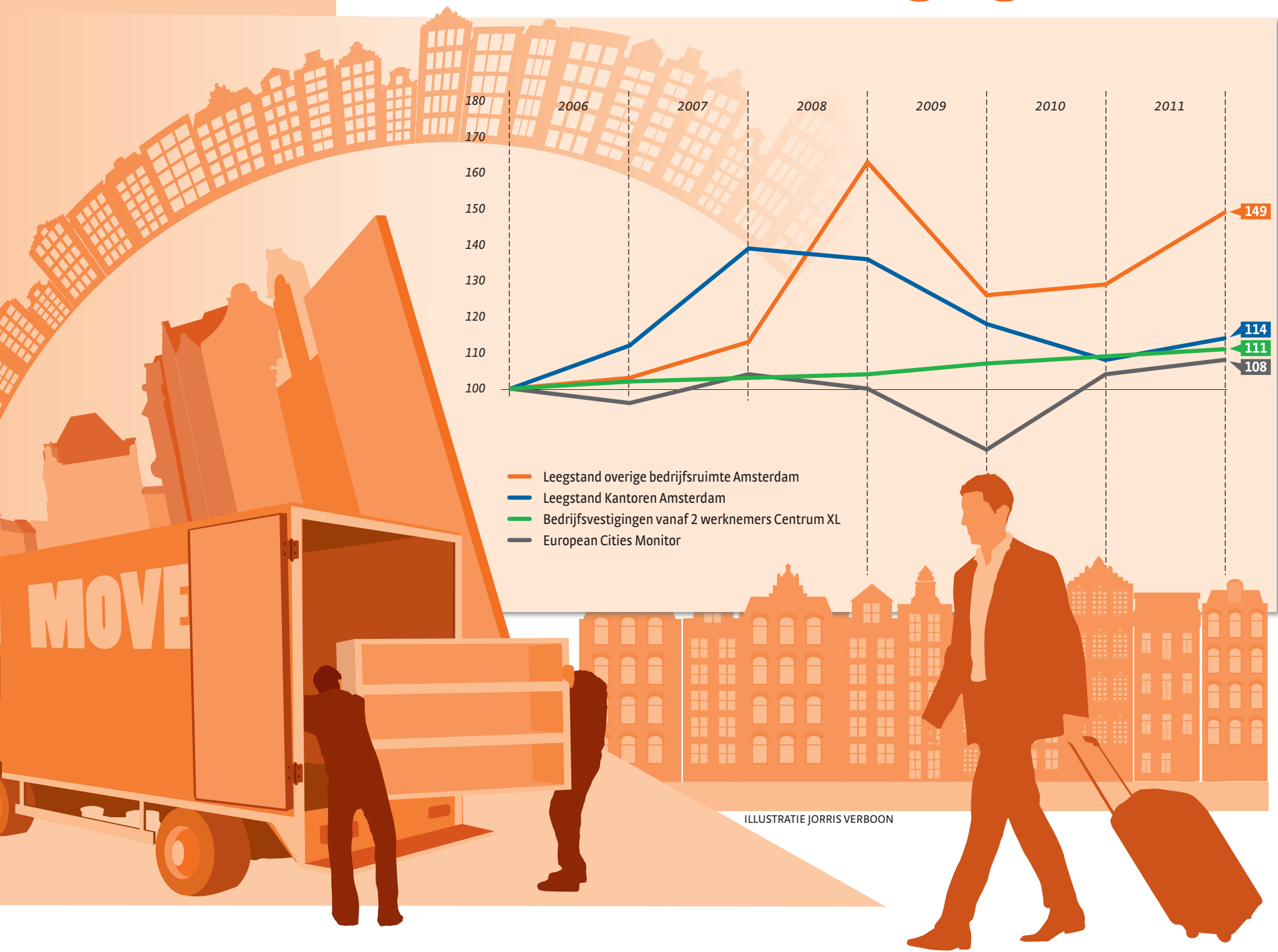
overigens niet. Naar schatting liggen de kosten maar twintig procent lager. En vaak is de ligging niet goed. Niet elk voormalig prachtkantoor is geschikt als hotel.

Dit jaar openen in Amsterdam in elk geval zeven nieuwe hotels in oude kantoorgebouwen. Het zijn hotels in Zuidoost, Sloterdijk en De Pijp. En 16 van de 37 hotels die de afgelopen tijd in Amsterdam zijn geopend, zitten in voormalige kantoorgebouwen, die al jaren niet meer werden gebruikt. Benieuwd hoe de eerste 'ombouwhotels' het zullen doen. Dat moeten we terugzien in de Amsterdam City Index 2013.

**O**ok in Centrum XL is er leegstand, maar dat is grotendeels frictieleegstand – het percentage leegstand dat hoort bij een gezonde kantorenmarkt. Van de circa 110.000 m<sup>2</sup> die in Centrum XL leegstaat, slokt het voormalige Fortisgebouw aan het Rokin meer dan tien procent op, maar gelukkig zijn daar vergevorderde plannen

**Van de 37 hotels die de afgelopen tijd zijn geopend, zitten 16 in voormalige kantoorpanden**

## Vestigingsklimaat



voor een nieuw leven.

En ook de boeking van reiswebsite Booking.com van 12.500 m<sup>2</sup> in The Bank aan het Rembrandtplein doet de hoop leven dat veel bedrijven natuurlijk maar wat graag in de Amsterdamse binnenstad zijn en blijven.

Het Indexcijfer moet het natuurlijk ook hebben van de groei van het aantal nieuwe bedrijfsvestigingen in de stad. Na enkele jaren van grote groei wordt ook in de Amsterdam City Index 2012 de positieve lijn doorgetrokken en is er nog steeds een welkome aanwas, met de kanttekeningen daarbij die waarschuwen voor de recessie.

Interessant is hoe er van buitenaf naar het Amsterdamse vestigingsklimaat wordt gekeken en hoe dat zich verhoudt tot andere Europese steden waar we ons zo graag aan spiegelen en waarmee we in concurrentie zijn om bezoekers en bedrijfsvestigingen.

Zo is er de *European Cities Monitor* die sinds 1990 inmiddels 36 Europese steden een rapportcijfer

geeft op basis van onderzoek onder vijfhonderd Europese bedrijven. In deze studie wordt gevraagd naar een aantal aspecten van het zakelijke klimaat in en van een stad. Amsterdam komt daar sterker uit dan vorig jaar.

Amsterdam is in 2011 binnen- gedrongen in de top vijf van beste vestigingsplaatsen voor bedrijven in Europa en staat met haar vierde plaats nu boven belangrijke concurrenten als Berlijn, Barcelona, Madrid, Brussel, München en Milaan. Amsterdam moet in de *European Cities Monitor* alleen nog Londen, Parijs en Frankfurt boven zich dulden.

Hoog scoort Amsterdam in de *European Cities Monitor* op het gebied van bekendheid als zakenstad, stadspromotie, externe transportverbindingen, economisch overheidsbeleid en gesproken talen. Europese bedrijven zien in Amsterdam een stad waar het goed zaken doen is en waar men zich graag zou willen vestigen. City marketing en

### Sommigen zeggen dat Centrum XL echt wel min of meer vol zit, het advies is noordwaarts te gaan

selectieve, maar intensieve acquisitie werpen vele vruchten af. Voor Centrum XL, voor Amsterdam en voor de Metropoolregio.

De vraag is natuurlijk wel waar die nieuwe bedrijven zich de komende jaren moeten vestigen. Het is vanouds al druk en dringen in de stad, en sommigen beweren dat Centrum XL nu toch echt wel min of meer vol zit en geven het advies om noordwaarts te gaan.

Over twintig jaar kan Noord ook wel Centrum zijn geworden in wat dan Centrum XXL zou kunnen heten. Er gebeurt immers heel veel aan en om het IJ. Met het Marinecomplex, de ontwikkeling van de Noordelijke IJ-oeveren kan straks het IJ een prachtig binnenmeer zijn.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
100	102	112	120	104	114	121



# ‘Ondernemer kiest Wallen’

Ronald Wiggers, directeur van NV Stadsgoed, vindt Amsterdam prikkelend en vooruitstrevend. Hij merkt dat de Wallen enorme aantrekkingskracht hebben op bedrijven.

TON DAMEN

**S**pannend, hip en vooruitstrevend. Dat is volgens Ronald Wiggers, directeur van NV Stadsgoed, het eeuwige handelsmerk van Amsterdam. Ook nu weer slaagt de stad er volgens hem in om in hartje centrum een prikkelende omgeving te creëren. Veel moderne bedrijven willen zich volgens hem in het Wallengebied vestigen.

*Ziet u hier een hype?*

“Dat is te sterk uitgedrukt. Maar als we de situatie van nu vergelijken met die van een jaar of tien geleden is sprake van een ommekeer. Ondernemers wilden vroeger niet op de Wallen zitten. Als fatsoenlijk burger kwam je daar ook niet.”

“Maar de locatie is een uitdaging geworden. Een plaats waar ondernemers en burgers integreren met de wereld van seks en prostitutie. Onlangs gaf raamexploitant Rob Koopman in *Het Parool* toe dat vrouwenhandel op de Wallen voorkomt. Dat de branche openlijk erkent dat vrouwenhandel bestaat, is gunstig. Vanaf dat moment vechten we samen met de branche voor een beter klimaat in de wijk. En je bent allang niet meer de enige met een kantoor op de Wallen.”

*Wat voor bedrijven zijn dat?*

“Architecten- en advocatenkantoren. Een goed voorbeeld is architectenbureau Concrete op de Oudezijds Achterburgwal 78A, in het rijtje panden waar ook Casa Rosso zit. We hebben het over een serieuze onderneming, die graag hier zit. Maar denk ook aan Redline Fashion op de Wallen, met een tiental topontwerpers, onder wie coutureontwerpers als Edwin Oudshoorn en topfotografen als Petrovsky & Ramone. Ze zien het centrum als spannende vrijhaven vergelijkbaar met de sfeer van de Gouden Eeuw.”

*Is dit stuk stad zo bijzonder?*

“In heel West-Europa kun je deze omgeving niet vinden. Als je als bedrijf iets bijzonders zoekt, kijk je buiten de grachtengordel al snel naar de Wallen. Het is er mooi, spannend en niet elitair. Het oefent een enorme aantrekkingskracht uit op buitenlandse bedrijven.”

Ronald Wiggers weet waarover hij praat. Stadsgoed werd in 1999 opge-



Ronald Wiggers op de Wallen: ‘In heel West-Europa kun je deze omgeving niet vinden.’

FOTO BART KOETSIER

richt door woningbouwvereniging Het Oosten, één van de voorlopers van Stadgenoot, met als doel de binnenstad leefbaarder te maken.

Belangrijk onderdeel is het opkopen van panden uit handen van ‘slechte en laagwaardige ondernemers’ van bijvoorbeeld massagesalons en souvenirshops. Stadsgoed heeft daarmee een sleutelpositie in het zogeheten 1012-project.

*Heeft u niet een lange weg bewandeld?*

“We zijn al jaren bezig. Wij kopen in overleg met politie, justitie en de overheid foute ondernemers of foute eigenaren uit. Vaak bieden we een transfer aan naar een andere locatie. Daarvoor was een andere organisatie nodig dan een ontwikkelaar of een woningcorporatie.”

“Net als Stadsherstel en NV Zee-dijk, die in hun tijd zijn opgericht om tot een *upgrading* in de stad te

komen, moesten we een kleinere wendbare organisatie hebben die op straat- en pleinniveau kan opereren. Grote molochs pakken hele gebieden aan. Wij werken per pand aan de rafelranden van het prostitutiegebied. Laatst hebben we er Europese subsidies voor ontvangen.”

*Het staat haaks op het grootschalige werk van corporaties?*

“Van oudsher doen corporaties dit ook. Ze bestaan honderd jaar. In de binnenstad zat het gemeentelijk woningbedrijf, later Ymere. Dat werkte voor de allerlaagste inkomens en zorgde voor betere huizen voor de arbeiders die in krotten in het stadshart woonden.”

## ‘Spannende vrijhaven vergelijkbaar met de sfeer van de Gouden Eeuw’

Ze hebben een klein duwtje in de rug nodig om mee te gaan in kwaliteitsverbetering. Het Victoria Hotel heeft al een geweldige uitstraling en zal het terras weghalen, zodat alles er strak uitziet. In het voormalige pand van ABN Amro op de Dam zit nu H&M, je hebt op het Damrak restaurant De Roode Leeuw, anderen kunnen zich aansluiten.”

“Stadsgoed heeft in dit gebied tien panden aangekocht, waaronder Hotel The Exchange. De ondernemers van het Lloyd Hotel, Otto Nan en Suzanne Oxenaar, nemen de oude ‘Barazanipanden’ op nummers 49, 50 en 51 over, waar voorheen Hotel Damrak en Hotel de Korenaar waren gevestigd. Er wordt samengewerkt met de Beurs van Berlage. Nan en Oxenaar werken met het Amsterdam Fashion Institute. Studenten zullen de hotelkamers inrichten zoals ze modellen aankleden.”

*Merkt u al dat de initiatieven aanstekelijk werken?*

“Ja. Naast The Exchange Hotel zit een Egyptische uitbater van een horceagelegenheid. Hij kwam op een dag advies vragen bij Nan en Oxenaar voor de aankleding van zijn terras. Dat was verrassend leuk.”

*Is er ook nog onontgonnen terrein?*

“We zijn net bezig met een nieuw gebied, het Sint Annenkwartier achter het Oudekerksplein. In het hart van de rosse buurt, waar we al eerder panden kochten. Daar ligt ook de Trompettersteeg, zo’n steegje met ramen die de gemeente weg wil hebben. Daar gaan we tegen lage kosten kleinschalige bedrijven vestigen. Wij denken aan een klein theater, een café, een restaurant, winkels, broedplaatsen, clubs, hotels enzovoort.”

*Hoe pakken jullie het aan?*

“Na aankoop van panden zoeken we een ander soort huurders. We stellen een lagere ingroei huur voor, die na drie jaar marktconform moet zijn. We houden de vinger aan de pols. We hebben een huismeester die steeds al onze panden in het centrum bezoekt, er koffie drinkt, met iedereen praat. Als een vrouwtje zit te hannesen met het vervangen van een lamp, draaien wij een nieuwe in. Als er fietsen in de weg staan, plakken wij er stickers op dat ze weg moeten.”

*Welk soort ondernemers is het meest kansrijk?*

“Sinds de crisis zijn dat vooral de jonge ondernemers. Ze denken na over de kosten. Dat gaat hand in hand met energiebewust en duurzaam ondernemen. Zuinigheid levert meteen geld op. En ze hebben een enorme *drive*. Onlangs kwamen twee jonge Turkse ondernemers bij ons een bedrijfsruimte huren aan de Vijzelstraat 131, voor een winkel in cadeau-artikelen. Ze gingen voortvarend te werk.”

*De recessie stopt de vernieuwing niet?*

“Nee. Neem huurwoningen. Huuren koopwoningen zijn tegenwoordig moeilijker kwijt te raken. Maar bij woningen op de Wallen lukt ons dat in een mum van tijd. De locoburgemeester van New York kwam hier enige tijd geleden kijken. We hebben ministers uit het buitenland gehad. Iedereen wil met eigen ogen zien wat wij hier met de gemeente, het stadsdeel en bewoners op de Wallen doen.”

*Hebben kleinschalige ontwikkelingen meer kans?*

“Grote ontwikkelaars als pensioenfondsen en institutionele beleggers schuwen dit soort micro-investeringen, waar kleinere partijen hun kansen grijpen.”

*Heeft u voorbeelden?*

“Vorig jaar hebben we Damrak 59, een pand op de hoek met de Onze Lieve Vrouwesteeg, aangepakt. Dat was horeca en er zit nu een winkel in naar Amerikaans concept, Etnies Store.”

*Maar het Damrak is toch een ander soort omgeving?*

“Het zijn meer fatsoenlijke zaken.”



# Wonen boven winkels vraagt vooral veel geduld



De stalen loopbrug aan de Haringpakkerssteeg verbindt dertien appartementen met de buitenwereld. FOTO MAARTEN BEZEM

JASPER KARMAN

**D**oor een nieuwe luchtbrug zijn in bouwblok één aan het Damrak in één klap dertien nieuwe woningen vrijgekomen. Het heeft tien jaar geduurd voordat het zover was, nu moet de sociale controle van de bewoners de buurt een boost geven.

De Haringpakkerssteeg is een straatje zoals er zo veel zijn in de binnenstad: smal, vies en donker en vol dubieuze eetzaakjes, belwinkels en coffeshops. De etages boven de morsige neringen zijn veelal verlaten. Ramen zijn gebarsten of dichtgetimmerd.

Maar er is hoop voor de Haringpakkerssteeg, en wel achter de voordeur van nummer vijf. Daar bevindt zich namelijk, zigzaggend door het pand heen, een trap naar boven – naar een deur op de derde verdieping. En achter die deur, op een platje aan de achterzijde van het pandje, een stalen loopbrug.

De loopbrug kronkelt boven de daken tussen de pandjes aan de Nieu-

wendijk, Haringpakkerssteeg en het Damrak, en verbindt zo dertien appartementen die al decennia leeg stonden, met de buitenwereld.

De appartementen staan leeg omdat pandeigenaren in de jaren zeventig de trappenhuisen uit de winkels hebben gesloopt. Die extra winkelruimte leverde namelijk meer op dan de woningen erboven, zegt Jan van Dijk van de stichting Wonen Boven Winkels en Bedrijven Amsterdam (WWB).

Sommige leegstaande etages worden gebruikt als opslagruimte. Er wordt weinig gedaan aan onderhoud. "Vooral de achterkanten zijn vaak verkrot en daardoor is de buurt verloederd," zegt stadsdeelbestuurder Boudewijn Oranje.

De stichting WWB, een samenwerkingsverband van de Rabobank Amsterdam, ontwikkelaar Bouwfonds en de corporaties NV Stadsgoed en NV Zeedijk, besloot in 2000 nog eens te proberen van de leegstaande panden woningen te maken. "Het kan niet dat er in tijd van woningschaarste zo veel leeg staat

en dan ook nog eens middenin het centrum," aldus Van Dijk.

Hij heeft overigens nog een reden om de panden te laten bewonen: "Die straten hebben sociale controle nodig. Als er beter publiek woont, verloedert de buurt minder."

Het ontsluiten van de woningen is echter geen sinecure. Als al bekend is van wie de panden zijn, willen de eigenaren vaak niet meedoen. Omdat ze de gemeente wantrouwen of

vert. Als eigenaren zien dat het lucratief is, werken ze vaak wel mee."

Bouwfonds en Rabobank zetten zich in voor de stichting om de leefbaarheid in het stadshart te verbeteren, zegt Eric Traa, directeur van de Rabobank in het Centrum. "Het is goed als er wat meer leven komt in winkelstraten. Ondernemers en bewoners zeggen dat de buurt er flink op vooruit is gegaan."

Naast onwillige eigenaren zijn er

dan ook vooral veel geduld nodig, zegt Van Dijk. "Met dit project zijn we jaren bezig geweest. Je hebt iedereen nodig omdat je over daken of dwars door panden heen moet. Dat kost tijd." Nu het resultaat te zien is, hoopt hij pandeigenaren gemakkelijker te kunnen overtuigen.

Er zijn veel mogelijkheden om zo woningen te creëren, zegt Oranje. "Dit probleem speelt in alle grote winkelstraten: Damrak en Nieuwendijk, maar ook Kalverstraat, Rokin, Leidsestraat en Utrechtstraat. En ook op de Wallen, op de Warmoesstraat, de Damstraat en de Oude Hoogstraat." Hij schat dat zo alleen al in de Kalverstraat en op de Nieuwendijk 400 woningen zijn te creëren.

Sinds 1985 heeft het stadsdeel 700 woningen gerealiseerd boven winkels. "Tot de jaren tachtig is er ontzettend met panden gerommeld. In 1985 is daaraan een eind gekomen, maar het kost 25 jaar om alles terug te winnen."

Van Dijk ziet het graag sneller gaan. "Het is te kleinschalig, de gemeente zou het veel structureler moeten aanpakken. Er staan nog altijd tienduizenden vierkante meters woonruimte leeg."

Oranje wil meer haast maken. "Daarom trekken we, ondanks de bezuinigingen een ton extra uit voor wonen boven winkels. Daarvoor kunnen we een ambtenaar aanemen die in kaart kan brengen waar de beste kansen liggen."

## 'Alleen al in de Kalverstraat en op de Nieuwendijk zijn 400 woningen te creëren'

geen zin hebben in gedoe of omdat ze niet weten wat het oplevert.

"Daar kunnen wij bij helpen," zegt Martijn Mortier, ontwikkelingsmanager bij Bouwfonds. "Als ontwikkelaar weten we hoe je zo'n project van de grond krijgt, maar kunnen we ook voorrekenen wat het ople-

ook andere obstakels. De conservatieve opstelling van Monumentenzorg maakt de operatie complex, zegt Van Dijk.

"Het is natuurlijk de historische binnenstad, maar toch snap ik het niet. Als panden weer worden bewoond, worden ze ook onderhouden. Nu verkrot de boel."

Ook brandweereisen maken het lastig. Zo mogen op de ingang in de Haringpakkerssteeg maar veertien appartementen worden aangesloten. Als het er meer worden, moet ook een uitgang komen aan de andere kant van het blok. Van Dijk: "We wachten nog op de bouwvergunning."

Voor het werk bij de stichting is

### Aanleggen van luchtbrug wordt betaald uit subsidie van het stadsdeel

Het aanleggen van de luchtbrug achter de Haringpakkerssteeg kostte 250.000 euro, inclusief het trappenhuis en het afkopen van het recht van overpad. Die investering kan worden betaald uit de subsidie van 25.000 euro die de dertien deelnemende pandeigenaren elk

bij het stadsdeel krijgen. De stichting Wonen Boven Winkels int de subsidie, regelt de juridische zaken en voert de bouw van het trappenhuis en de ontsluitende loopbruggen uit. Het stadsdeel werkt zo veel mogelijk mee door de plannen soepel langs alle ver-

gunningsloketten te loodsen. De stichting werkt nu aan vergelijkbare projecten in blok 2 aan het Damrak, tussen de Karnemelksteeg en de Oudebrugsteeg. Tussen de Kalverstraat en het Rokin, vlak bij het Spui, zijn zo al drie woningen ontsloten.

## Wat vinden...

### 'Steeds meer mooie zaken in de Warmoesstraat'

Jantine Meeter (46), medewerkster Metropolitan Deli

"De Warmoesstraat staat bekend als een straat met alleen maar dronken Engelsen en studenten. Maar Kees Raat, eigenaar van de zaak, zag er potentie in. Toen hij de mogelijkheid kreeg, is hij drie keer heen en weer door de Warmoesstraat gelopen en heeft er vervolgens een ijswinkel gevestigd. Je moet risico durven nemen, denk ik. We zitten hier nu twee jaar en maken behalve ijs ook zelf chocolade en taarten. Het eerste jaar hadden vooral aanloop van toeristen, maar inmiddels weten steeds meer Amsterdammers ons te vinden. Er lopen wel veertien miljoen mensen per jaar door deze straat, onder wie zo'n 95 procent toeristen.

Ik zie steeds meer mooie zaken in de Warmoesstraat, zoals iets verderop Anna, een goed restaurant. En de gemeente houdt de straat heel goed schoon. Maar het moet geen tweede P.C. Hoofdstraat worden."



Jantine Meeter FOTO'S MAARTEN BEZEM

### 'Elke zomer is het weer gedoe met het terras'

Tamara Vojtechovsky (24), bestuurslid Eetcafé Skek

"Mijn ouders hadden een huis op de Binnen Bantammerstraat. De Zeedijk was toen nog een no-goarea; ik kreeg altijd te horen dat ik geen spuiten mocht oprapen. Hotel Barbizon en de NV Zeedijk hebben met de gemeente de buurt opgeschoond. Toen wij zes jaar geleden een pand zochten voor ons eetcafé, konden we dit vrij goedkoop overnemen. Na een moeizaam begin is het een groot succes geworden. In feite zijn we een studentenvereniging, maar dan één die zelf een eetcafé runt. We hebben geen baas, maar een bestuur. De gemeente werkt redelijk mee om af en toe later open te kunnen blijven, maar ze kunnen ook wel moeilijk doen. Zo mogen we geen banner met onze naam aan de gevel meer hangen en elke zomer is het weer gedoe met het terras. Skek brengt deze buurt tot leven, daar zouden ze meer rekening mee moeten houden."



Tamara Vojtechovsky



# Zzp'ers zijn goud waard

Amsterdam profileert zich met succes als een creatieve stad met een groot aantal zelfstandigen.

KASPER VAN NOPPEN

**H**et Indexcijfer voor het thema Arbeidsmarkt stijgt spectaculair van 122 naar 135. Dat is een grote stap voorwaarts, maar het is enigszins tricky om nu luid te jubelen.

Zeker goed is een dalend werkloosheidscijfer. Ook goed is de – bescheiden – groei van het aantal arbeidsplaatsen. In en om Amsterdam is er voldoende arbeidspotentieel. Hotels hebben geen probleem personeel te vinden dat overigens niet zelden uit Almere, Purmerend en Zaanstad komt.

Maar hoe zit het met die werkloosheid? Wordt dat cijfer niet geflatteerd door het grote aantal zzp'ers in de stad? Van de ruim 35.000 geregistreerde bedrijven is ruim 70 procent een eenmansbedrijf, een zelfstandige zonder personeel. Maar werkt de zzp'er of draait hij duimen? Is er verborgen werkloosheid? Dat zou gezien het economisch klimaat zo maar kunnen, maar harde cijfers ontbreken.

Een stad floreert bij de gratie van een grote creatieve klasse. Die bepaalt de voorspoed. Richard Florida schreef er baanbrekend over in *The rise of the creative class*.

Amsterdam afficheert zich al een aantal jaren vol overtuiging als creatieve stad en gelooft daar niet alleen zelf in. De spectaculaire opmars in internationale ranglijsten laat zien dat dit beeld wordt herkend en erkend.

Voor veel bedrijven zijn zelfstandigen goud waard. Het overaanbod drukt de opbrengsten bij de zzp'er en de kosten bij ondernemingen. Het werk wordt gedaan voor minder geld. Arbeid wordt goedkoper.

De arbeidsmarkt wordt flexibeler, maar ook beter en socialer? Als je van tijdelijk contract naar tijdelijk contract gaat en nooit voor onbe-

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
100	106	111	117	123	122	135

paalde tijd wordt ingelijfd, wat doet dat met je? Hoe loyaal ben je? En hoe kun je een bank zekerheden bieden voor een hypotheek? Flexibiliteit is goed, maar niet altijd het juiste antwoord.

De werkloosheid in Centrum XL ligt lager dan in heel Amsterdam: 4,3 procent versus 5,5 procent. Bedrijven hebben moeite om goed personeel te vinden. Het cliché dat ondernemers altijd klagen, heeft zeker een kern van waarheid, maar te veel ondernemers klagen over veel verloop, het zonder bericht niet komen opdagen en het snel en veel ziek worden. Dat kan dus niet als gezeur worden afgedaan.

Daar zit een paradox. We willen goed en gemotiveerd personeel, maar de trend is dat we om allerlei redenen personeel niet lang aan ons willen binden. Benieuwd welke kant het opgaat.



**Bedrijven willen goed personeel, maar de trend is dat ze mensen niet lang aan zich willen binden**

## Lopend of

**Waar werken en leven we in 2040? Planoloog Zef Hemel ziet een drukke, kleurrijke stad vol fabriekjes en micromultinationals. We wonen dicht bij ons werk.**

MAAIKE LANGE

**D**e moderne stad, in 2040, is druk en levendig. De auto is uit Amsterdam verbannen en ook fietsen we niet meer standaard. We lopen. We slenteren door een binnenstad, die over de Ring A10 is gesprongen, en waar op elke verdieping van elk gebouw weer iets anders is: horeca, woningen, instellingen, instituten, theaters, bedrijfjes, zelfs nieuwe fabriekjes. We gaan te voet naar ons



## Arbeidsmarkt



## met de metro naar 3D-drukkerij dicht bij huis

werk, want het eenmansbedrijf of de micromultinational (van hooguit twee à drie man) is op loopafstand van huis, dicht bij andere eenmansbedrijfjes en micromultinationals.

Planoloog Zef Hemel, adjunct-directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening en benoemd op de Wubautleerstoel UvA, ziet het haarscherp voor zich. “De binnenstad is nu al een beetje zo. Enkele jaren geleden waren de geluiden over de binnenstad kritisch, ze zou eenzijdig en museaal worden. Maar de binnenstad is diverser dan ooit, met ruim 260 functies naast wonen, en dat zal alleen maar toenemen. De binnenstad is de allergrootste kracht van Amsterdam.”

In 2040 wonen er 900.000 mensen in Amsterdam. Nu al lopen jaarlijks 25 miljoen mensen over de Dam, dat aantal zal verdubbelen. Het aantal jongeren in Amsterdam



Zef Hemel: ‘Een 24 uurseconomie, maar niet op z’n New Yorks.’

FOTO ANP

zal exploderen. Er zullen kleinere woningen worden gebouwd, duizenden studentenkamers en nog eens duizenden hotelkamers. In

2017 zal de Noord/Zuidlijn rijden en dat brengt nog meer voetgangers op de been. De forens die met de auto naar zijn werk rijdt, is een beeld uit

de twintigste eeuw, aldus Zef Hemel. We wonen dichtbij ons werk, we nemen de metro om ons te verplaatsen. Er zal meer grote anonieme industrie in grote hallen rondom Amsterdam komen. Maar ook zullen onder de noemer stadslandbouw boerenbedrijven in de omgeving van de stad opbloeien. Verse groenten worden gedistribueerd naar de stad.

“De economie groeit door de grote diversiteit van de binnenstad op een klein oppervlak. Onze binnenstad is zo groot als Lower Manhattan in New York en is te vergelijken met alles wat Lower Manhattan heeft.”

Volgens Hemel zal de moderne stad barsten van de ondernemingslust en de creativiteit. Met nieuwe kleinschalige industrie, die aanschurkt tegen de creatieve industrie: 3D-drukkerijen, fietsfabriek-

jes, meubels die hier worden vervaardigd in plaats van in China – alles in een kleine oplage waar we veel voor willen betalen. We koesteren ouderwetse ambachten.

“Het vraagt om een Nieuwe Industriepolitiek. Het is de taak van de overheid om goede voorwaarden te scheppen en het vooral niet te verkwanselen. Geen snelwegen door die binnenstad te willen jagen zoals in de jaren zeventig het plan was.”

Amsterdam zal meer dan nu een 24 uurseconomie zijn, maar nooit op z’n New Yorks. Juist omdat we in de binnenstad willen wonen, nu al met 80.000 mensen. “In de moderne stad zijn we individualisten die niet zonder een breed netwerk kunnen. Daarom willen we allemaal dicht bij elkaar leven en werken. Iedereen moet meedoen. Dat vraagt om een omslag in onze mentaliteit. Openheid is een vereiste.”



# De maakbare stad trekt



Willem Velthoven van Mediamatic: 'Crisis? Omdat de kranten het zeggen? Wegtrekkende industrie en lege loodsen bieden juist kansen.'

FOTO JEAN-PIERRE JANS



# ook gelukszoekers

**M**aakbaar. In grote oranje letters staat het woord op de ramen van Duintjer CS, het voormalige ABN-gebouw aan de Vijzelstraat. Het woord prijkt er sinds ideeënbureau Mediamatic er kantoor houdt. Directeur Willem Velthoven schuift aan tafel met een architect. Mediamatic is toe aan iets nieuws, zegt hij. Het kantoorpand is te saai. Velthoven wil een leegstaande fabriekshal in Oost verbouwen tot werkplek, grand café en moderne stadslandbouwtuin. Zijn gezicht straalt.

“Met nieuwste smarttechnologieën kunnen we voedsel produceren in de stad. Geen vis uit de gracht, maar uit kweek. De uitwerpselen van vis zijn uitstekende groenbesteding.”

Velthoven laat zich geen recessie of economische crisis opleggen. “Crisis? Omdat de kranten het zeggen? Wegtrekkende industrie en lege loodsen bieden juist kansen aan creatieve ondernemers. Een stad is nooit af; je bent een idioot als je dat denkt. De stad is maakbaar.”

Ondanks de economische crisis bloeit Amsterdam. Mensen beknipten op van alles, maar ze blijven naar de stad komen om hun geld uit te geven in winkels, theaters en restaurants.

Ook bedrijven – klein en groot, nationaal en internationaal – laten zich niet afschrikken door de recessie. In 2010 vestigden 122 nieuwe internationale bedrijven zich in en om Amsterdam: onder andere 29 bedrijven in de financiële sector, 24 ict-bedrijven en 14 bedrijven in de creatieve sector.

Robert Kloosterman, hoogleraar economische geografie en planologie aan de UvA, is lyrisch over de grote aantrekkingskracht van Amsterdam. Uit eerder onderzoek naar

Amsterdam heeft een kosmopolitische sfeer en dus barst het hier van *young capital*. Keerzijde is dat ook de armoede toeneemt, omdat ook minima naar een bloeiende stad trekken.

MAAIKE LANGE

de voorwaarden voor een bloeiende stad somt hij vier voorwaarden op, die hij allemaal terugvindt in Amsterdam: bedrijven moeten in staat zijn om concurrerend te produceren en zo werkgelegenheid en welvaart te creëren. Er moet worden gelet op te grote sociale tegenstellingen die de legitimiteit van een samenleving kunnen aantasten. Sociale onrust ondermijnt het lokale economische klimaat.

Als derde voorwaarde noemt hij het belang van een goed werkende en breed toegankelijke sociale en fysieke infrastructuur. Denk aan riool, maar ook aan glasvezelkabel, gezondheidszorg, onderwijs, vuilophaal en politie. Als laatste: duurzaamheid. Steden moeten leefbaar blijven, dat stelt eisen aan lucht, water en bodem.

Volgens de hoogleraar floreren vooral hoogopgeleiden in Amsterdam. Hun aantal is sterk toegenomen in vergelijking met de jaren zeventig. Toen trokken ze weg, omdat er geen werk was. “Amsterdam moet het nu hebben van *young capital*. Voor hoogopgeleiden is Amsterdam spannend, het is een ideale partnermarkt; hoogopgeleiden trouwen graag met hoogopgeleiden. De stad biedt vertier en een open kosmopolitische sfeer.”

Geen enkele Nederlandse stad laat zich vergelijken met Amsterdam,

zegt Kloosterman. “De ondernemingslust is hier groter dan in andere Nederlandse steden. De nabijheid van Schiphol trekt bedrijvigheid en hoogopgeleiden uit het buitenland. Amsterdam heeft veel zzp’ers, die uitstekend passen bij de steeds diverser wordende economie. Zzp’ers zijn flexibel en snel in

**‘Een stad is nooit af; je bent een idioot als je dat denkt’**

staat om op veranderingen in te spelen.”

Maar er is ook een keerzijde. Ver weg van de kleine zelfstandigen en *young capital* dat in hippe koffiebars zit met een laptop, ligt bedrijventerrein Westpoort – een winderige uithoek van de stad. Hier werken Dilek (35) en Semra (31). Vijf ochtenden in de week bundelen ze poststukken in het sorteercentrum van Post.nl.

“Veel beter dan een schoonmaakbaantje,” zegt Semra. Het is elf uur

’s morgens en haar werkdag zit erop.

Dilek – vriendelijk gezicht onder een hoofddoek – werkt er drie jaar. Het voordeel is, zegt ze, dat ze thuis is als haar kinderen tussen de middag uit school komen.

Het loon van Dilek en Semra komt amper uit boven het minimumloon. Een beginnend postsorteerder verdient 8,99 euro bruto per uur. Ondanks de groeiende welvaart worden de inkomensverschillen in Amsterdam steeds groter. In 2010 nam het aantal minima en minimahuishoudens toe. Amsterdam kent 71.560 minimahuishoudens, 16,6 procent van alle 430.400 Amsterdamse huishoudens – een stijging ten opzichte van 2009. In Amsterdam leeft één op de vijf inwoners in armoede.

Opvallend genoeg neemt ook de armoede onder werkenden verder toe. Het is allesbehalve een vetpot wat Dilek en Semra verdienen. In 2010 hadden 12.500 minimahuishoudens één of meer gezinsleden die een inkomen hadden uit betaald werk.

**H**oe kan het dat ondanks een goed draaiende economie steeds meer mensen geen werk meer hebben en dat jongeren opgroeien in armoede? Volgens Freek Ossel, wethouder Armoede (PvdA), verliezen kwetsbaren tijdens de crisis als eerste hun baan en het uitzicht op nieuw werk.

Mede daardoor steeg vorig jaar het aantal Amsterdammers in de schuldhulpverlening met 13 procent ten opzichte van 2010. Een forse stijging, die Ossel zorgen baart. Ook trekt een bloeiende economie laagopgeleide gelukszoekers aan die werk zoeken.

“Een bloeiende stad is niet alleen interessant voor mensen die hoogwaardig werk zoeken, maar ook mi-

nima hopen hier te slagen, zoals Polen en Roemenen. Dat hoort bij de dynamiek van een stad; in die zin kun je armoede nooit helemaal uitbannen.”

Uit recente cijfers van de Armoedemonitor blijkt dat veel alleenstaande vrouwen leven onder de armoedegrens. “Armoede feminiseert,” aldus Ossel. “Vrouwen komen alleen te staan na een scheiding. Ze werken vaak parttime en verdienen te weinig om rond te komen. Soms gebeurt het dat ze dan ook nog hun baan kwijtraken, bijvoorbeeld vanwege de zorg voor de kinderen.”

Het armoedebeleid van de gemeente richt zich op de gezinsaanpak, een samenwerking tussen gezin, gemeente, dienst Werk en Inkomen en zorginstellingen. Ondanks fikse bezuinigingen van 12 miljoen euro op zijn portefeuille laat Ossel de gezinsaanpak ongemoeid. Ook probeert hij 750 Amsterdamse vrouwen uit de armoede te halen door ze intensief te begeleiden.

Niet alleen werkende vrouwen zijn kwetsbaar gebleken, ook ziet Ossel kleine zelfstandigen en flexwerkers steeds vaker in de problemen komen. Veel bedrijven bezuinigen door minder externe deskundigen in te huren. De armoede onder zzp’ers is in officiële cijfers moeilijk terug te vinden.

De verscherpte tegenstellingen tussen *haves* en *have nots* kunnen leiden tot sociale onrust in buurten. Ossel: “We hebben geen getto’s, gelukkig niet.” In Amsterdam is de armoede het grootst in Zuidoost, Noord en West. De armste wijk is de Kolenkitbuurt. Maar ook binnen de ring zijn er concentraties van armoede, zoals in de Diamantbuurt in Zuid. Zelfs het centrum heeft een voedselbank.

“Je mag mensen in armere wijken niet veroordelen op zeligheid. Armoede is een veel breder probleem dan het gebrek aan geld. Het gaat om een combinatie van factoren, zoals een slechte gezondheid, geen of weinig werk, pech en een beperkt sociaal netwerk. Het ene huishouden kan best rondkomen van een minimum, het andere niet.”

Ossel weigert te geloven in een één-op-één relatie tussen armoede en onveiligheid. “Zolang we maar kansen blijven bieden. Dat zien we telkens weer.”

## Pamperen hoeft niet, want zzp’ers zijn helemaal niet zelig

Amsterdam heeft tussen de 8000 en 9500 zelfstandigen, die het niet breed hebben. Zij behoren tot de groep van 24.000 werkende armen in de stad en die groep neemt elk jaar toe. Het college heeft vorige week 3 miljoen euro beschikbaar gesteld om deze kleine ondernemers in problemen vroegtijdig te helpen. Vooral zzp’ers in de bouw, horeca, bij overheden en in de journalistiek wor-

den getroffen door de economische crisis. Toch ziet Linde Gonggrijp, directeur van FNV-zelfstandigen, niets in het pamperen van zzp’ers.

“Er ontstaat een beeld van ‘die zielige zzp’er’, terwijl cijfers juist laten zien dat zzp’ers redelijk positief zijn over hun inkomen en hun toekomst.”

Problemen van zzp’ers los je niet op door ze honderd euro of zo in de hand te

stoppen, vindt Gonggrijp. Onderwijs helpt en ze stimuleren in beter ondernemerschap. Ook hebben zzp’ers volgens haar meer aan betere regelgeving en beleid. “Dat gaat veel te traag. Zzp’ers zullen er altijd blijven, het aantal zal alleen maar toenemen. Het overheidsbeleid ten aanzien van de ouderdagvoorziening en arbeidsongeschiktheid loopt mijlenver achter.”

## Wat vinden...

### ‘Condoms zijn niet crisisgevoelig’

**Theodoor van Boven (56), eigenaar De Condomerie** “Ik heb sinds 1987 nooit iets van een crisis gemerkt. Dat is omdat het condoom een zeer goedkoop en effectief middel is. Geen luxeproduct en daarom niet crisisgevoelig. Ik denk dat het scheelt dat we zeer gespecialiseerd zijn. Ik merk wel dat het budget van soa-preventie kleiner wordt. We werken namelijk samen met allerlei instanties die seksuele voorlichting geven. We leveren bijvoorbeeld aan de GGD en aan scholen. Naast de winkel in de Warmoesstraat hebben we ook een internetwinkel en een groothandel. We zijn ook in het buitenland actief. We hebben 28 medewerkers in dienst, die rouleren in het bedrijf.

Ik ben niet voorzichtiger geworden met het aannemen van nieuwe mensen. We hebben veel studenten en die studeren op een gegeven moment af. Dan komen er weer nieuwe bij. We houden ons personeel op stand of breiden uit. Tachtig procent heeft een vast contract.”



Theodoor van Boven

### ‘Alleen coffeshopgerucht houdt toeristen weg’

**Fatima Hanoun (27), receptioniste hostel Meetingpoint**

“Volgens mij heb ik wel driehonderd cv’s verstuurd om aan een bijbaantje te komen. Dit hostel was de enige waar ze reageerden en ik kon aan de slag. Geluk gehad, denk ik. Ik doe het naast mijn studie, ik studeer communicatiewetenschap aan de UvA. Het is niet de baan van mijn leven, maar mijn baas is heel aardig en ik heb leuke collega’s.

Ik merk wel dat er nu wat minder toeristen zijn. Tot en met oudjaar was het hostel altijd vol, maar nu niet. Veel toeristen kiezen nu voor de hostels in de buurt, gerund door Chinezen, doordat die lagere prijzen rekenen voor een bed.

Ook blijven toeristen weg omdat het gerucht gaat dat de de coffeshop niet meer in mogen. En dat is toch vaak de reden waarom ze hier komen. Ook de man van de Free Walking Tour gaat nu vaak alleen op pad. Het is rustig.”



Fatima Hanoun FOTO’S MAARTEN BEZEM

# Wachten op de Noord/Zuidlijn

Hoe lang blijft Amsterdam bijzonder als het zo druk is en alsmaar drukker wordt? Veel ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid vragen om een lange adem.

KASPER VAN NOPPEN



ILLUSTRATIE JORRIS VERBOON

**B**ij het eindcijfer van de Amsterdam City Index 2012 steekt de bereikbaarheid toch wat bleekjes af. Het is niet voor niets dat de *Global Shopping Index* van *The Economist* Amsterdam daar niet al te jubelend op beoordeelt. Ook voor de *European Cities Monitor* is 'het gemak om je in de stad te verplaatsen' een zwakte: op dit onderdeel is Amsterdam uit de top tien gevallen en staat nu plaats 12.

Natuurlijk, Amsterdam heeft een eeuwenoud stadshart dat nooit is aangelegd voor moderne manieren van vervoer. Maar toch. Er kwamen afgelopen jaar meer dan 12 miljoen bezoekers naar Amsterdam. Gemiddeld per maand één miljoen mensen, bovenop de lokale bevolking van rond de 750.000.

Zij vinden hier allemaal hun weg. Via Schiphol, met de trein, auto, touringcar of cruiseschip. Uiteindelijk leiden alle en ieders wegen naar de Dam.

Elders op deze pagina's een verslag van hoe dat gaat vanaf de Ring A10 met auto, fiets en openbaar ver-

voer. Hoe snel sta je op de Dam? Sneller dan je denkt. In alle gevallen binnen 25 minuten. In de stad is alles prima bereikbaar, zo lijkt het. Het probleem lijkt eerder de Ring te zijn. Kom er maar eens op en af.

Elk jaar komen er meer bezoekers. Hoe lang blijft Amsterdam bijzonder als het zo druk is en alsmaar drukker wordt? Het openbaar vervoer zou te langzaam zijn, te veel omrijden en vooral toeristen vervoeren.

Minder openbaar vervoer betekent nog veel meer fietsen. Amsterdam vrolijke fietsstad wordt Amsterdam probleemfietsstad. Er is een 'fietsdichtheid' van 75 op 100 inwoners. Dat zijn zo'n 550.000 fietsen en dat leidt op veel plekken tot parkeerchaos.

Doorstekend van de Nes over de Dam kom je bijna de Bijenkorf niet meer in door een ongeorganiseerde fietsenblokkade.

Vroeger kon je de auto niet kwijt. De parkeerdruk was gigantisch. Nu zijn de tarieven gigantisch, maar parkeren kun je. Op straat en eronder. Amsterdam is autolouwer, maar

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
100	103	108	108	105	107	110

het centrum blijft goed bereikbaar.

Het wachten is op de Noord/Zuidlijn. De nieuwe metro rijdt toch echt niet eerder dan in 2017 en dan zijn we al weer een flink aantal Indexen verder.

De bereikbaarheid door de lucht is goed. Schiphol is een megaluchthaven met een via KLM en de alliantie met Air France en ook andere partners indrukwekkend fijnmazig netwerk *all over the world*.

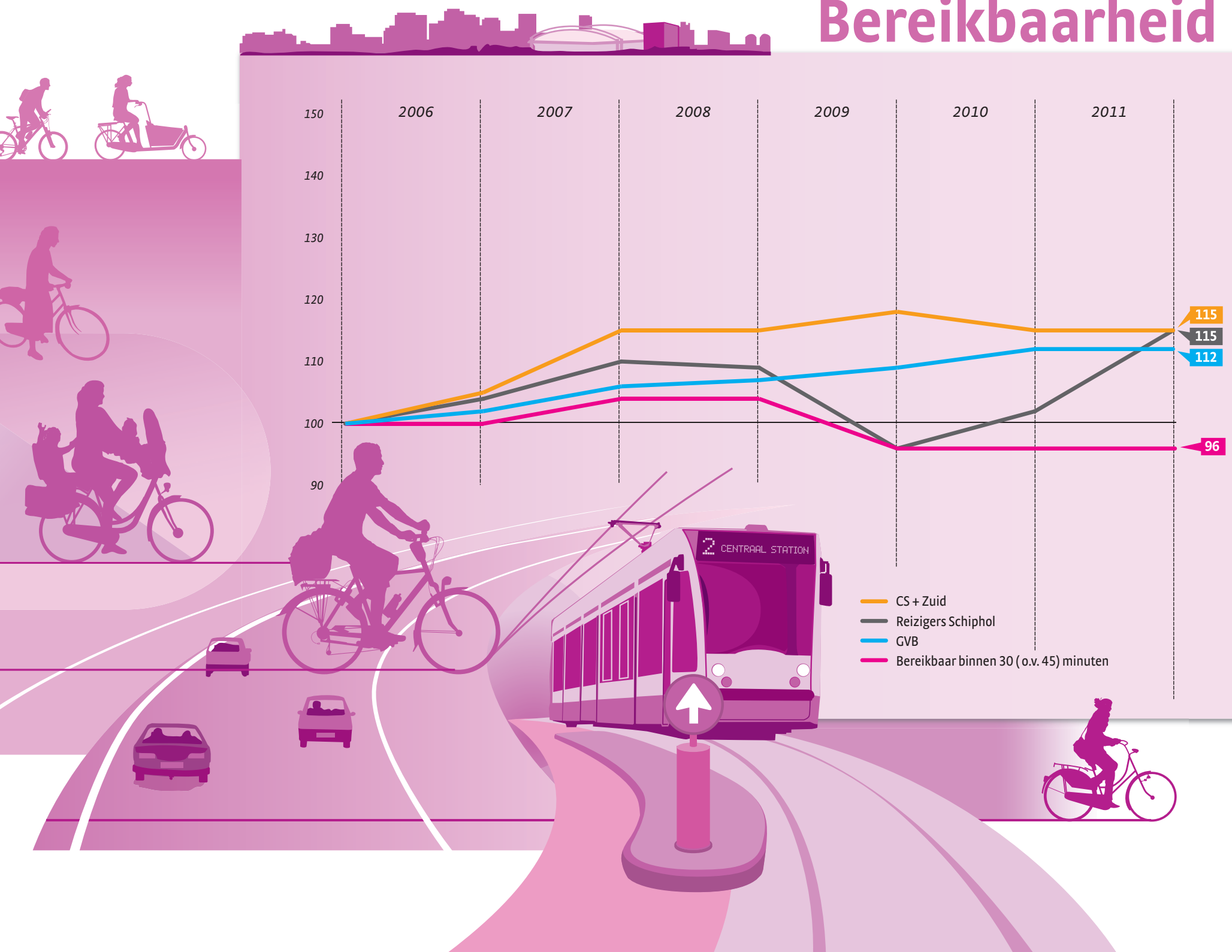
Met de groei daarvan groeit ook het aantal passagiers nog steeds indrukwekkend en dat mogen we zeker koesteren.

Veel ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid hebben de neiging langzaam te gaan en dat vertaalt zich in een niet spectaculair Indexcijfer en weinig spannende verschillen in de tijd. Infrastructuur vraagt tijd en dus een lange adem. Maar als je het goed doet, heb je er heel lang plezier van. Dat dan weer wel.

**Een eeuwenoud stadshart dat nooit is aangelegd voor moderne manieren van vervoer**



## Bereikbaarheid



## In 25 minuten van de Ring A10 naar de Dam

**A**msterdam Cityvoorzitter Guus Bakker deed voor de Amsterdam City Index een vergelijkend verkeersonderzoek naar de bereikbaarheid van de binnenstad. “Een beetje chaos houdt ons creatief.”

Hij is iets later dan gepland bij hotel Krasnapolsky. “Ik sta nu met de auto op het Frederiksplein, dus het duurt nog... Tja, hoe lang duurt zoiets?”

Dat is precies wat we zullen onderzoeken. Met de fiets, met de auto en met de tram zullen we vanaf de Dam naar drie punten bij de A10 reizen, stopwatch in de hand. “Ik claim altijd dat het op elke manier mogelijk is binnen 25 minuten van plaatsen dicht bij de Ring naar de Dam te komen. Met deze test kijken we hoelang het exact duurt.”

Bakker pretendeert niet dat het hier een wetenschappelijk onderzoek betreft, het blijft natuurlijk een steekproef van maar één keer per jaar. “Maar door het vanaf nu elk jaar te doen, voel je wel of de binnenstad bereikbaar blijft. Wat

verandert er?” Enthousiast springt hij op zijn fiets en trapt meteen stevig door. De fietsroute gaat richting de Jaap Edenbaan in Oost, dicht bij de A10.

Naar de binnenstad komt tegenwoordig meer dan de helft van de mensen met de fiets en dat zorgt nogal eens voor opstoppingen. “Maar echt erg is het aantal weesfietsen.”

Vorig jaar reed hij door de gladheid op de Willemsparkweg met de auto per ongeluk tegen een fietsenrek. “Vijf of zes fietsen waren kapot, dus ik heb op al die fietsen een briefje achtergelaten. Ik heb er nooit iets van gehoord. Die fietsen waren blijkbaar van niemand.” Met gemak halen we de ijsbaan binnen twintig minuten.

“Het is een hier altijd wel een puinhoop,” zegt Bakker als er terug op de Dam zo’n veertig fietsen omwaaien. “Maar als ik heel eerlijk ben, denk ik dat dat ons Amsterdammers juist creatief en intelligent houdt. Ik hou wel van een beetje chaos, daar is de binnenstad

ook voor. Zolang de doorgaande routes naar het centrum maar goed doorstromen: Wibautstraat, Leeuwarderweg, Spaarndammerstraat. Aan de zuidelijke route, de Willemsparkweg en de Overtoom, heb je niet veel. Die lopen beide stuk op de grachtengordel. Ik ga met de auto altijd over de ringweg via Noord naar de binnenstad, vooral als ik vanuit het zuiden kom.”

In de tram naar het VU medisch centrum, ons tweede doel, moeten we staan. “Vijftwintig minuten is hier best een krappe grens,” zegt Bakker, terwijl hij bezorgd op zijn stopwatch kijkt. “De trambanen in de stad zitten tjokvol, er kan geen tram meer bij. Het aantal reizigers is ook al jaren hetzelfde.” Uiteindelijk halen we het net.

Met de auto rijden we twintig kilometer te hard door de IJtunnel Noord in – we moeten naar de afslag Volendam. “Kijk, ik mag hier maar vijftig,” foertert Bakker. “Maar iedereen rijdt zeventig. Vijftig is hier echt niet te verkopen!”

Het liefst zou hij auto’s veel meer onder de grond geparkeerd zien. “En het zou handig zijn als er bij de Ring borden zouden staan, waarop te zien is in welke garage er nog plek is. Rotterdam doet dat ook.”

Mensen kunnen dan met de fiets of te voet verder reizen. “De meeste mensen hebben namelijk helemaal niet de neiging om met de auto de binnenstad in te gaan, behalve als ze iets groots moeten kopen of een groep mensen moeten ophalen.”

**B**innen een half uur staan we weer voor het Centraal Station. “Aha!” zegt Bakker, “Nu denk je natuurlijk dat we er bijna zijn. Maar dan!” Inderdaad komen we helemaal vast te zitten op de Stadshartlus, de omleiding waardoor auto’s naar de Dam moeten omrijden via Spuistraat, Muntplein en Rokin. Langs het Singel, bij de Munt, staan we bijna tien minuten stil.

“Al het verkeer moet over de Munt: trams, voetgangers, fietsen, auto’s van alle kanten. Het staat

hier dus ook al-tijd vol. Ik ben over het algemeen best positief over het verkeer in de binnenstad, maar de Munt is echt een *pain in the ass*.”

Terug op de Dam: “Er wordt heel erg veel geklaagd over de bereikbaarheid, maar volgens mij valt het echt op alle fronten mee. Ik hoor nog steeds mensen over die zogenaamde Bijenkorffile, maar die is maximaal 400 meter lang. Als ik op de radio naar de verkeersinformatie luister, beginnen ze de files pas op te noemen vanaf 4 of 5 kilometer, dus waar hebben we het over? Zoiets is meer gevoel dan werkelijkheid. Hoewel, ik sprak de directeur van de Bijenkorf en die had laatst op een zaterdag anderhalf uur vastgestaan. In zijn eigen garage!”

HISKE VERSPRILLE

**Gemiddelde reistijd:**  
**Fiets: Dam-Jaap Edenbaan 18:45 minuten**  
**Tram: Dam-VUmc 23:50 minuten**  
**Auto: Dam-Afslag Volendam 20:03 minuten.**

# De 32 trends voor de index verklaard

De Amsterdam City Index integreert 32 trends in het uitgebreide centrum (XL). Hierbij van de trends: definitie, bron, peildatum, percentage waarvoor het meetelt, thema, volume, percentage daling of stijging ten opzichte van 2010.

## Bedrijfsvestigingen XL

Aantal bedrijfsvestigingen met 2 of meer werkzame personen in XL, Kamer van Koophandel Amsterdam, 1 november 2011, 2%, Vestigingsklimaat, 9.838 vestigingen, +2%

## Bereikbaar binnen 30 (45) minuten

Aantal inwoners binnen 30 minuten per auto en fiets en binnen 45 minuten per openbaar vervoer bereikbaar gemeten vanaf de Munt opgeteld, gemeente Amsterdam dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer, 31 december 2009, 3%, Bereikbaarheid, 2,7 miljoen mensen, +0% (2011\*).

## Beroepsbevolking MRA

Omvang beroepsbevolking metropoolregio Amsterdam (MRA), TNO/VU, 31 december 2009, 3%, Arbeidsmarkt, 1.158.000 mensen, +1% (2010\*, 2011\*)

## Bezoekers Amsterdam

Totaal aantal bezoekers aan Amsterdam per jaar, ATCB, 1 januari 2011, 6%, verdienvermogen, 12,5 miljoen, +3% (2011\*).

## Bruto regionaal product MRA

Bruto regionaal product metropoolregio Amsterdam per jaar, Gemeente Amsterdam dienst Onderzoek en Statistiek i.s.m. TNO/VU, 31 december 2009, 3%, Verdienvermogen, € 91,3 miljard, +1% (zonder inflatiecorrectie + 3%).

## CS + Zuid

Aantal in- en uitstappers op Centraal Station en Station Zuid opgeteld op een doordeweekse dag, Nederlandse Spoorwegen, 1 januari 2011, 5%, Bereikbaarheid, 200.000 reizigers, +0% (2011\*).

## Cruise passagiers PTA

Aantal aankomende passagiers per cruiseboot per jaar, Passenger Terminal Amsterdam, 31 december 2011, 2%, Stads-kwaliteit, 268.000 reizigers, +37%.

## Dam - A10 auto

Gemiddelde rijtijd van de Dam naar de afslag Volendam en terug per auto 's middags laat op de derde maandag van december, Amsterdam City, 19 december 2011, 2%, Bereikbaarheid, 20 minuten 3 seconden (trend is nog niet bekend, 2011 is het beginjaar).

## Dam - A10 fiets

Gemiddelde rijtijd van de Dam naar de Jaap Edenbaan en terug per fiets 's middags vroeg op de derde maandag van december, Amsterdam City, 19 december 2011, 2%, Bereikbaarheid, 18 minuten 45 seconden (trend is nog niet bekend, 2011 is het beginjaar).

## Dam - A10 tram

Gemiddelde rijtijd van de Dam naar VU medisch centrum en terug met de tram halverwege de middag op de derde maandag van december, Amsterdam City, 19 december 2011, 2%, Bereikbaarheid, 23 minuten 50 seconden (trend is nog niet bekend, 2011 is het beginjaar).

## Diefstal XL

Aangiften diefstal per jaar in XL inclusief poging tot en niet naderhand ingetrokken, Politie Amsterdam Amstelland, 30 september 2011, 3%, Stads-kwaliteit, 19.708 aangiften, -3% (omgekeerd evenredig: méér diefstal, de trend gaat omlaag).

## ECM

Puntentotaal op de European Cities Monitor, samengesteld op basis van de mening van 500 CEO's uit 9 Europese landen, Cushman & Wakefield 2011, 4%, 0,26 punten (plaats 4 op 36 Europese steden), +4%.

## Geweld XL

Opgenomen geweld per jaar in XL met uitzondering van huiselijk geweld per jaar, Politie Amsterdam Amstelland, 30 september 2011, 3%, Stads-kwaliteit, 2.375 opnames, +4% (omgekeerd evenredig: minder geweld, de trend gaat omhoog).

## Alle cijfers op een rij

De indices op alfabetische volgorde

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
▶ Bedrijfsvestigingen v.a. 2 werknemers Centrum XL	100	102	103	104	107	109	111
▶ Bereikbaar binnen 30 minuten	100	100	104	104	96	96	96
▶ Beroepsbevolking Metropoolregio Amsterdam	100	100	101	104	105	105	106
▶ Bezoekers Amsterdam	100	103	108	102	103	112	115
▶ Bruto regionaal product	100	102	105	105	100	102	103
▶ Cruise passagiers PTA	100	101	121	186	147	161	220
▶ CS + Zuid	100	105	115	115	118	115	115
▶ Van de Dam naar de A10 - Auto	100	100	100	100	100	100	100
▶ Van de Dam naar de A10 - Fiets	100	100	100	100	100	100	100
▶ Van de Dam naar de A10 - Tram	100	100	100	100	100	100	100
▶ Diefstal Centrum XL	100	109	110	116	129	125	121
▶ European Cities Monitor	100	96	104	100	83	104	108
▶ Geweld Centrum XL	100	95	91	99	98	104	108
▶ Goederenoverslag haven	100	114	122	137	132	131	135
▶ GVB	100	102	106	107	109	112	112
▶ Huizenprijs / m <sup>2</sup> Centrum XL	100	114	120	130	119	118	113
▶ Huur kantoren Centrum XL	100	107	112	113	108	107	103
▶ Huur winkels Centrum XL	100	103	111	116	162	160	155
▶ Leegstand kantoren Amsterdam	100	112	139	136	118	108	114
▶ Leegstand overige bedrijfsruimte Amsterdam	100	103	113	163	126	129	149
▶ Mercer	100	100	100	100	100	100	100
▶ Musea en attracties	100	109	108	101	100	102	109
▶ Omzet grootwinkelbedrijf Centrum XL	100	105	106	104	98	107	109
▶ Omzet hotels Centrum XL	100	111	111	111	86	90	102
▶ Omzet MKB Centrum XL	100	108	113	112	103	103	107
▶ Reizigers Schiphol	100	104	110	109	96	102	115
▶ Richard Florida Quorum Centrum XL	100	105	108	114	122	163	195
▶ Schone lucht Centrum XL	100	90	82	96	100	88	88
▶ Studenten	100	103	108	115	125	133	132
▶ Vrachtvervoer Schiphol	100	105	110	112	88	103	106
▶ Werkloosheid Centrum XL	100	117	132	150	167	136	174
▶ Werkzame personen Centrum XL	100	100	101	103	105	108	109

Bron: Amsterdam City Index © JV / Het Parool

## Goederenoverslag haven

Goederenoverslag in de haven van Amsterdam in totaal aantal ton per jaar, Gemeente Amsterdam dienst Onderzoek en Statistiek i.s.m. Port of Amsterdam, 31 december 2011, 1,5%, Verdienvermogen, 74,8 miljoen ton, +3%.

## GVB

Aantal vervoerde reizigers door het Gemeentelijk Vervoer Bedrijf Amsterdam per jaar, GVB, 1 januari 2011, 5%, Bereikbaarheid, 228 miljoen reizigers, +0% (2011\*).

## Huizenprijs XL/m<sup>2</sup>

Gemiddelde prijs per verkochte woning in XL, omgerekend naar euro's per m<sup>2</sup>. Gemeente Amsterdam dienst Onderzoek en Statistiek, 30 juni 2011, 6%, Stads-kwaliteit, € 4.646, -4% (zonder inflatiecorrectie -2%).

## Huurprijs kantoren XL

De hoogst afgesloten huur bij nieuwe contracten voor kantoren in XL omgerekend naar m<sup>2</sup> v.v.o., DTZ Zadelhoff, 30 juni 2011, 3%, Verdienvermogen, € 370, -4% (zonder inflatiecorrectie -1%).

## Huurprijs winkels en horeca XL

Het gemiddelde van de laagst en de hoogst afgesloten huur bij nieuwe contracten in XL omgerekend naar m<sup>2</sup> vrij verhuurbaar vloeroppervlak, DTZ Zadelhoff, 30 juni 2011, 3%, Verdienvermogen, € 614, -3% (zonder inflatiecorrectie -1%).

## Leegstand kantoren Amsterdam

Percentage leegstand in m<sup>2</sup> kantoorruimte in Amsterdam, DTZ Zadelhoff, 30 juni 2011, 2%, Vestigingsklimaat, 17,5% leegstand, +6% (omgekeerd evenredig: minder leegstand, de trend gaat omhoog).

## Leegstand overige bedrijfsruimte Amsterdam

Percentage leegstand in m<sup>2</sup> overige bedrijfsruimte in Amsterdam, DTZ Zadelhoff, 30 juni 2011, 2%, Vestigingsklimaat, 12,8% leegstand, +16% (omgekeerd evenredig: minder leegstand, de trend gaat omhoog).

## Mercer

Puntentotaal op de Mercer Quality of Living-index, Mercer 2011, 6%, Stads-kwaliteit, 105,7 punten (plaats 12 op 221 steden wereldwijd), +0%.

## Musea en attracties

Geïndexeerde ontwikkeling van de bezoekersaantallen voor 29 musea en 9 attracties in XL, plus 2 musea en 1 attractie buiten XL. ATCB, 31 oktober 2011, 5%, Stads-kwaliteit, onderliggend volume niet bekend, +7%.

## Omzet grootwinkelbedrijf XL

Geïndexeerde omzetontwikkeling bij zeven grote winkelformules met samen 31 vestigingen in XL, Amsterdam City, 30 november 2011, 3%, Verdienvermogen, onderliggend volume niet bekend, +2% (zonder inflatiecorrectie +3%).

## Omzet Hotels XL

Gemiddelde omzet per beschikbare ka-

mer (RevPar) bij 3, 4 en 5 sterrenhotels in XL e.o., Amsterdam City, 30 september 2011, 3%, Verdienvermogen, € 105,11, plus 13% (zonder inflatiecorrectie +16%).

## Omzet MKB XL

Geïndexeerde omzetontwikkeling van 3.188 bedrijven (= 9% van het totaal) gevestigd in XL met een omzet tot € 50 miljoen, Gemeente Amsterdam dienst Onderzoek en Statistiek i.s.m. Rijksbelastingdienst, 30 september 2011, 6%, Verdienvermogen, onderliggend getal niet bekend, +4% (zonder inflatiecorrectie +6%).

## Reizigers Schiphol

Aantal aangekomen passagiers op Amsterdam Schiphol exclusief transits, gemeente Amsterdam dienst Onderzoek en Statistiek i.s.m. Schiphol Group, 31 oktober 2011, 5%, Bereikbaarheid, 29.265.905 reizigers, +13%.

## Richard Florida Quorum XL

Aantal éénmanszaken inclusief zzp'ers gevestigd in XL, Kamer van Koophandel Amsterdam, 1 november 2011, 1%, Arbeidsmarkt, 25.751, +20% (de stijging van 2010 t.o.v. 2009 is vooral vanwege een wetswijziging, de stijging van 2011 op 2010 is een reële stijging).

## Schone lucht XL

Jaargemiddelde van de 24 uursgemiddelden voor fijnstof (TEOM) PM10 in de buitenlucht op de Stadhouderskade en de Overtoom, GG&GD, 1 januari 2011, 3%,

Stads-kwaliteit, 26 microgram/m<sup>3</sup>, -0% (2011\*, omgekeerd evenredig: méér fijnstof, de trend gaat omlaag).

## Studenten

Aantal studenten aan Universiteit van Amsterdam en Vrije Universiteit opgeteld, UvA en VU, 1 oktober 2011, 3%, Stads-kwaliteit, 57.985, -1%.

## Vrachtvervoer Schiphol

Aangekomen en verzonden vrachtvervoer op Amsterdam Schiphol in totaal aantal ton per jaar, Gemeente Amsterdam, dienst Onderzoek en Statistiek i.s.m. Schiphol Group, 31 oktober 2011, 1,5%, Verdienvermogen, 1.532.245, +3%.

## Werkloosheid XL

Werkloosheidspercentage t.o.v. van de potentiële beroepsbevolking in XL, gemeente Amsterdam dienst Onderzoek en Statistiek i.s.m. UWV, 30 juni 2011, 3%, Arbeidsmarkt, 4,3%, +28% (omgekeerd evenredig: lagere werkloosheid, de trend gaat omhoog).

## Werkzame personen XL

Aantal werkzame personen in XL, gemeente Amsterdam dienst Onderzoek en Statistiek, 1 januari 2011, 3%, Arbeidsmarkt, 109.565, +1%.

Een \* (asterisk) achter een jaartal betekent dat voor dat jaar een doordachte schatting is gemaakt. Sommige cijfers komen nu eenmaal trager tot stand dan andere cijfers.



## Founding fathers & brothers

De Amsterdam City Index krijgt ondersteuning van drie Founding fathers: Kroonenberg Groep, Rabobank en NV Stadsgoed. De Index wordt ook geholpen door twee Founding brothers, die er later zijn bijgekomen: Albert Heijn en de Kamer van Koophandel Amsterdam.

**Kroonenberg Groep** is een vastgoedbelegger en -ontwikkelaar in winkelen, werken en wonen. Kroonenberg Groep heeft veel bezittingen in de binnenstad, waaronder The Bank op het Rembrandtplein. In dit gebouw is onder andere het nieuwe Ajax Museum gevestigd.



Rabobank

**Rabobank Amsterdam** is een Coöperatieve bank waarbij de maatschappelijke betrokkenheid in Amsterdam belangrijk is, naast de financiële dienstverlening. Jaarlijks keert zij een zogeheten maatschappelijk dividend uit dat zij aanwendt voor verschillende doelen, waaronder de Amsterdam City Index.

**NV Stadsgoed** is een dochteronderneming van een woningbouwstichting die uitsluitend in de binnenstad actief is. Elders in dit katern vindt u een uitgebreid interview met de directeur, Ronald Wiggers.



Albert Heijn

**Albert Heijn** is de belangrijkste supermarkt van de binnenstad. De reden is dat in de jaren tachtig, toen het niet goed ging met de binnenstad, AH de enige supermarkt was die het aandurfde om in het centrum te blijven.

**De Kamer van Koophandel Amsterdam** is de jongste van de founding fathers en brothers. Zij doet alles om de economie in Amsterdam en omstreken vooruit te helpen en de index vindt zij daarvoor een nuttig instrument.



### Economische Les tijdens de nieuwjaarsbijeenkomst van Amsterdam City

De Amsterdam City Index wordt vanavond toegelicht op de Economische Les, de jaarlijkse nieuwjaarsbijeenkomst van Amsterdam City in de Beurs van Berlage. De bijeenkomst begint om 18.30 uur en wordt mede mogelijk gemaakt door ondersteuning van de Beurs van Berlage en het stads-

deel Centrum. Het stadsdeel is de enige echte overheid van alle ondersteunende partijen. Het stadsdeel doet mee omdat een goede binnenstad baat heeft bij ondernemers en bedrijven die zich willen verenigen. De anderen vinden dat natuurlijk ook en zijn daar elk op eigen wijze actief in.

Kroonenberg Groep als lid van diverse eigenarenverenigingen, Rabobank en Albert Heijn als lid van meerdere winkeliersverenigingen. De Kamer van Koophandel staat Amsterdam City met raad en daad bij in het behartigen van de economische belangen in Centrum XL.

## Met dank aan:

De Amsterdam City Index 2012 bestrijkt in vergelijking met vorige edities een grotere binnenstad en heeft een nieuwe theoretische onderbouwing gekregen. Dat is vooral te danken aan het denkwerk van:

Boudewijn van der Kaaij (NYSE Euronext), Carine van Oosteren (Dienst Onderzoek + Statistiek gemeente Amsterdam), Dick Freling (Kamer van Koophandel Amsterdam), Ellen Jacobs (Kamer van Koophandel Amsterdam), Henri L. F. de Groot (Vrije Universiteit Amsterdam, afdeling Ruimtelijke Economie). Voor de analyse van de cijfers hebben ook anderen waardevolle suggesties gegeven: Anneke Eurelings (secretaris stadsdeel Centrum), Bob Roeten (Albert Heijn), Boudewijn Oranje (wethouder economie stadsdeel Centrum), Guido Frankfurter (adviseur en ZZP'er), Harold Kluit (Swissôtel Amsterdam), Henri Hooijschuur (Hema Nieuwendijk), Hugo de Haan (restaurant Haesje Claes), Kees Klesman (Madame Tussauds), Mark van der Kroft (supermarkt Marqt), Michael Roumen (Bureau Blaauwberg), Naima Ait Basou (Autoverhuurbedrijf Sixt), Patrick van Bruggen (Parkeerlijn.nl), Patrick Wolffebuttel (Grand Hotel Krasnapolsky), Peter Zuidema (Galerie Chagal), René Wildeman (Hotel Amsterdam/restaurant De Rode Leeuw), Rosan Sierhuis (Kamer van Koophandel Amsterdam), Ton Geuzendam (Kamer van Koophandel Amsterdam), Willem Koster (Maison de Bonneterie), Wouter Winkel (DTZ Zadelhoff), Christine Govert (organisatorische ondersteuning). Het verhaal bij de graphics is geschreven door Kasper van Noppen. De redactie van *Het Parool* is op zoek gegaan naar de verhalen achter de cijfers.

**De Amsterdam City Index is een initiatief van Vereniging Amsterdam City naar een idee van Guus Bakker.**  
[www.amsterdamcityindex.nl](http://www.amsterdamcityindex.nl)



Zicht op Amsterdam, onder andere de Rembrandttoren, vanaf IJburg. Het economische klimaat van de stad ten opzichte van de rest van Nederland is nog gunstig.



# Het idee is dat je samen meer bereikt dan alleen.

Amsterdam is een stad voor iedereen en steeds meer mensen voelen zich er thuis. Als coöperatieve bank in Amsterdam stimuleren wij veel mooie initiatieven op het gebied van cultuur, sport, duurzaamheid, economie, onderwijs en innovatie. Zo zijn we onder meer partner van Artis, Amsterdam Centre for Entrepreneurship, Stedelijk Museum, Resto VanHarte, Youth Food Movement en Stadsschouwburg Amsterdam. Hiermee willen we een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de stad en aan de internationale positie van Amsterdam. Dat doen we samen met onze leden, klanten en relaties. Samen werken aan een prachtige stad. Dat is het idee.



Rabobank Amsterdam draagt bij aan de ontwikkeling van de stad.

*Rabobank. Een bank met ideeën.*