
Navigating Shifting Policies: The Impact of National Government Actions on the Role of Local Planners in Middle-Income Housing Production in Amsterdam

Examining the Effects of Policy Shifts and Shifting Power Dynamics between 2018-2023 on the Dutch Housing Market and the subsequent role of spatial planners



university of
 groningen

David Kuijper

Master's Thesis

Supervised by Dr. Sara Özoğul

Academic Year: 2022-2023



Colophon

Master Thesis David Kuijper

Navigating Shifting Policies: The Impact of National Government Actions on the Role of Local Planners in Middle-Income Housing Production in Amsterdam

Examining the Effects of Policy Shifts and Shifting Power Dynamics on the Dutch Housing Market and the subsequent role of spatial planners

Author: David Niklas Kuijper

Contact: D.N.Kuijper@student.rug.nl

Student Number: S2725053

Master's programme: Society Sustainability & Planning, Faculty of Spatial Sciences, University of Groningen

Date: 03-07-2023

Version: Final

Number of words: 21.388

Supervisor: Dr. Sara Özoğul



Acknowledgements

Hereby I present to you my Master's thesis, the final product of a very enjoyable time at the University of Groningen and the city itself.

I would first and foremost like to thank my supervisor, Dr. Sara Özoğul for guiding me during the process of writing this thesis. Her feedback, motivation and flexibility throughout this process helped me overcome setbacks that emerged while writing this thesis. Furthermore, I would like to thank the participants of the interviews from both the municipality of Amsterdam and the journalist for their time and insights into this interesting topic. These insights made this study possible.

Finally, a special thanks goes out to my family and friends who were also ready to listen whenever I was confused or frustrated about something. Also in helping me get some of the interviews. This help and patience provided a lot of support in being able to finish this thesis on time.

I hope you enjoy reading this thesis.

David Kuijper

Groningen, July 2023

Abstract

This research study examines the impact of shifts in Dutch national government policies on the daily work of local planners in addressing the housing crisis and increasing the availability of middle-income housing in Amsterdam. The study employs qualitative research methods, including expert interviews and policy document analysis, to explore the roles of spatial planners and critically analyze the government's policy shift in response to the 2021 coalition agreement.

Existing research has focused predominantly on the role of municipalities and housing associations, leaving a knowledge gap regarding the national government's influence on the future of housing in the Netherlands. This thesis incorporates key concepts of neo-liberalization, multi-level governance, government policy shifts, and the roles of spatial planners.

The central research question investigates how changes in national government policies between 2018 and 2023 have influenced the roles of spatial planners in middle-income housing production in Amsterdam. The study also explores secondary research questions related to the evolution of neo-liberalization discourses, shifts in decision-making powers among government levels, and the transformations in the roles and functions of spatial planners over time.

The findings reveal a notable shift in government policy towards housing, highlighting the limitations of market mechanisms in providing adequate, affordable, and equitable housing. There has been a change in expectations placed on the market, with a recognition that the market alone cannot resolve the housing shortage. Expert interviews shed light on nuanced perspectives and external factors that significantly influence the centralization narrative.

The study also examines multi-level governance, highlighting the complex interactions between central, regional, and local levels of government. The policies from 2018 to 2021 emphasized coordination and cooperation among different government actors, while recent policies show a shift towards a more centralized approach with increased involvement of the central government in decision-making and implementation processes.

Furthermore, the analysis of the roles and functions of spatial planners reveals their multifaceted role as shaping instruments, intermediaries, and monitors. Planners balance various factors and collaborate with stakeholders to find sustainable solutions. However, they face challenges in managing their workload and time constraints, particularly within the context of a housing crisis.

This research contributes to the understanding of the challenges faced by local planners in addressing the housing crisis and provides insights into the implications of government policy shifts. It emphasizes the importance of collaboration, effective time management, and the need for planners to have a seat at the table to find sustainable solutions for housing issues.

Keywords: Dutch housing market, housing crisis, spatial planners, national government policies, neo-liberalization, multi-level governance, middle-income housing, Amsterdam.

Table of Contents

1) Introduction.....	6
2. Theoretical Framework.....	8
2.1 Neo-liberalization of the housing market and the changing role of the state	8
2.1.1 The concept of Neo-liberalism	8
2.1.2 Neoliberalisation of the housing market	8
2.2 Multi-Level Governance	9
2.2.1 Rescaling as a dominant dimension of MLG	10
2.3 Strategies of local spatial planners on the housing market	11
2.4 The Dutch Context of Spatial Planning.....	12
2.4.1 Neoliberal changes in the Dutch housing market	12
2.4.2 Short history of the decentralization of Dutch Spatial Planning	14
2.4.3 Understanding Dutch multi-level spatial planning	15
2.4.4 How planning (policy) affects the housing market and how this creates challenges for planners	16
4.5 Conceptual Model.....	18
3. Methodology.....	20
3.1 Policy Document Analysis	20
3.2 Semi-structured expert Interviews.....	22
4. Results	27
4.1 Discourses on Neo-Liberalization	27
4.1.1 Policy emphasis on collaboration and regulation	29
4.1.2 Challenges and flaws in the market-driven approach.....	29
4.1.3 Important nuances	30
4.2 Other Shifts in Discourse of National Government Housing Policies.....	31
4.2.1 Integrated approach and collaboration	35
4.2.2 Planners' perspective and the issue of uncertainty.....	36
4.3 Multi-Level Governance	37
4.3.1 Finding the balance between multi-level governance and the local regulatory framework	39

4.4 Roles of Spatial Planners.....	40
4.4.1 The role of spatial planners in the housing construction task.....	41
4.4.2 Perspectives on the future roles of spatial planners	42
4.4.3 Dual role for planners: Strategic formulation and practical implementation	45
4.4.4 Room for a larger role in decision-making processes	46
5) Discussion	48
5.1 Reflection	50
6. Conclusion & Recommendations	52
6.1 Recommendations	54
Bibliography	56
Appendices	62
Appendix 1: Coding table interviews	62
Appendix 2: Interview Guide	73
Appendix 5: Transcripts of Interviews	75
Transcript P1 & P2	75
Transcript P4	91
Transcript P3	116

1) Introduction

Over the past decades, the Dutch national government has incrementally decreased their role in the housing market by taking measures such as deregulating the rental sector, making greater rental price increases possible and creating more room for commercial investors to act. This has accumulated in a housing crisis which has mostly affected lower and middle income households in their inability to find a suitable and affordable home. In response, the Dutch government has vowed to take back control by implementing more restrictive policies as agreed to by coalition parties in the coalition agreement of 2021. It is therefore an interesting time to see how these policies influence the planning practice in the Netherlands.

This research study aims at analyzing the effects of this shift in policies on the day-to-day work of local planners working on ensuring the availability of more middle-income housing within the municipality of Amsterdam. This will be done by focusing on two qualitative research methods; semi-structured expert interviews and policy document analysis. Furthermore, this study aims to critically analyze the Dutch national governments' shift in policies on the housing market, as a result of the coalition agreement of 2021, and how these affect changes in the day-to-day work of local planners towards increasing the supply of housing for middle income. This is important as in the past, there have been different tensions when it comes to the creation of national housing policy and implementing it in practice. For example, the tension between national and local politics as successive national cabinets since 2010 (Led by Prime Minister Mark Rutte) have focused on expanding market housing at the cost of decommodified social rent while municipalities like Amsterdam have been more vocal about more regulation (Hochstenbach & Ronald (2020), Groenlinks et al., 2018).

A knowledge gap that has been identified is that of the role of the national government in the future of housing in The Netherlands. As will be elaborated on further in this thesis, previous research, from a planning perspective, have looked at the role of the municipality and housing associations in this housing crisis (Hochstenbach & Ronald (2020), van Gent, Hochstenbach & Uitermark (2017)). This research project wants to focus on the role of the national government in the future of housing in The Netherlands. It was largely through national policies that this deficit in the supply of middle-income housing was created in the first place. This research therefore elaborates on previous research that has mentioned and analyzed the plans and policies of the Dutch government in tackling the housing crisis and to see how these policies (may) translate into practice by explicitly focusing on the role of local planners in their ability to create this change.

The central research question is as follows:

How has a shift in national government policies on the Dutch housing market between 2018 and 2023 influenced the roles of spatial planners when it comes to middle-income housing production within the municipality of Amsterdam?

This is supported by the secondary research questions:

How have discourses on neoliberalization in the Netherlands evolved over time, and what specific shifts have occurred in relation to housing policies and strategies at the national level?

What shifts have taken place in the distribution of decision-making powers and responsibilities among national, regional, and local authorities in the Dutch housing market, particularly regarding middle-income housing production in Amsterdam?

How have the roles and functions of spatial planners in Amsterdam transformed over time in response to shifting government policies and changing societal demands for middle-income housing?

This thesis will first present the literature review and relevant theory that is crucial to understanding this problem. In this chapter, relevant academic literature is selected, compared summarized and discussed followed by a conceptual model. Chapter 3 lays out the methodology that has been used and provides the reader more information on the way that the research design has been operationalized, gives a detailed description on data collection, quality, treatment and analysis and the ethics of the chosen methods are discussed and laid out.

This is followed by chapter 4 wherein the results of the research are presented. Chapter 5 focuses on the discussion of these results and connects the theory as described in chapter 2 to the results in chapter 4. Finally, chapter 6 presents the conclusions of this research project. An answer to each research question is given, the contribution to the study of the field is explained and recommendations are given regarding improvements for the current work and recommendations with regards to future research are given.

2. Theoretical Framework

2.1 Neo-liberalization of the housing market and the changing role of the state

2.1.1 The concept of Neo-liberalism

Neo-liberalism is a complex idea that has taken on various forms and meanings over time and in different regional and local settings. Its impact on spatial planning is diverse and wide-ranging (Waterhout, Othengrafen and Sykes, 2013). Within this context, the definition by Swyngedouw et al. (2002) is used where it is mentioned that neo-liberalism refers to new methods of socioeconomic control which indicate a departure from policies that distribute resources, consider social welfare, and provide direct services. Instead, they focus on market-driven and market-dependent strategies that prioritize economic growth and competitive restructuring (Swyngedouw, Moulaert and Rodriguez, 2002).

The most important characteristics of neo-liberalism are that the ideal world order should be one where there is 'free' and 'fair' competition between individuals (Amable, 2011). Public intervention is only legitimated when the conditions of fair competition are under threat and an intervention can once again "level the playing field" (Amable, 2011).

Neo-liberalism as we know it today is based a lot on the works by both Hayek and Friedman who argued that government should be used only sparingly and in very specific circumstances, rather than interfering with the marketplace (Hackworth, 2007). Neo-liberalism manifested itself in the political mainstream agenda in the 1970s (Taruvinga and Mooya, 2018), but institutionally became most prominent during the Thatcher and Reagan administrations in the 1980s with the role back of many elements of the Keynesian state such as public housing, income supplements and medical subsidies (Hackworth, 2007). As a result, this shifted the boundaries of urban governance due to the structural constraints that were put on governments in the capitalist world (Harvey, 1989). With the collapse of communism and socialism in the early 1990's, a mass adoption of the neo-liberal agenda occurred whereby the role of the private sector was encouraged and markets took the lead (Taruvinga and Mooya, 2018).

As discussed above, the mission of neo-liberalism is to facilitate conditions for profitable capital accumulation even in areas that were once seen as off-limits for profit making practices (Harvey, 2006; Schipper, 2015; Hyslop, 2016) such as (low-income) housing (Taruvinga and Mooya, 2018). A rise in land prices has directly contributed to treating land and housing as a commodity (Taruvinga and Mooya, 2018) which has led to a large and unmet demand for affordable housing (Fawaz, 2009; Taruvinga and Mooya, 2018).

2.1.2 Neoliberalisation of the housing market

This thesis follows the contribution by Harvey (2007) by talking about neo-liberalism not as a bundle of characteristics, but rather as a political project which he refers to as a process of

neoliberalisation (Harvey, 2007). There are a number of components that fall under the neoliberalisation of the housing market which include home-ownership, private property rights, binding financial commitments (Rolnik, 2013), free trade/commodification of land markets (Mooya and Cloete, 2007), free capital movements (Campbell, 2011) and reduced government intervention in housing markets (Mayo and Angel, 1993). In a neo-liberal environment, most countries rely on a public policy approach that augments and complements market processes rather than being a substitute for them. Thus, when there are problems at the supply side of the housing market in a neo-liberal context, countries must focus on the establishment of a suitable regulatory environment for the delivery of housing (Taruvinga and Mooya, 2018).

According to Mayo & Angel (1993), in order to do this governments have at their disposal three supply-side policy instruments that can boost housing provision: providing infrastructure for residential land development, regulating and housing development and organizing the building industry to create greater competition in the building industry. The aim of these policies is to remove any constraints to the housing development process (Taruvinga and Mooya, 2018).

A critique that scholars have on neo-liberal housing policies is that the market mechanism that it relies on is assumed to be unable to provide adequate, affordable and equitable housing for all (Craig and Porter, 2006; Rolnik, 2013). As a result, growing numbers of people with a stable income, whom have secure employment, have not been able to buy a home and are forced into other tenures (Hochstenbach and Ronald, 2020). This is especially evident with the “squeezed middle” segment of the housing market whom earn too much to be able to access social housing and thus need to look in the affordable private rented sector, which is almost absent in The Netherlands (Jonkman and Janssen-Jansen, 2015). The term “squeezed” refers to households that are not allowed to access social housing and cannot buy into the owner-occupied market (Jonkman and Janssen-Jansen, 2015).

The solution seems to be found in the supply of housing. However, the neo-liberal policies regarding housing have triggered a process of decentralization whereby the task of providing housing is seen less as a responsibility of the central government and more of a responsibility of the regional and local levels (European Commission. Directorate General for Economic and Financial Affairs., 2012). This has led to a system of multi-level governance which will be further outlined and discussed in the next chapter.

2.2 Multi-Level Governance

Governance refers to the procedure of organizing political decision-making (DiGaetano and Strom, 2003). It involves integrating inputs from different stakeholders, actors, social groups, and institutions within a specific institutional setting (Melo and Baiocchi, 2006) to attain predetermined goals that have been collectively defined in a complex and uncertain environment (Le Gales, 1998). The concept of Multi-level Governance, referred to as MLG from now on, refers to an increasingly frequent and complex interactions between different levels of government most notably central, regional and local (Allain-Dupré, 2020). While some literature also focuses on the role of citizens, non-governmental organizations and private actors

(Allain-Dupré, 2020) this thesis will stay focused on the roles of the central, regional and local governments when discussing MLG.

The main argument for an MLG approach is that public authorities are confronted with externalities that differ in territorial reach (Hooghe and Marks, 2001). An example of this in The Netherlands would be the division of the role of the state, provinces and municipalities when it comes to spatial planning. The argument for this is that municipalities are able to set appropriate regulations based on their knowledge of the local situation whilst the province can then focus on provincial interests like landscape management, urbanization and the preservation of green spaces (Waterstaat, 2013). Finally, the states focuses on subjects that are important to the entire country such as improving accessibility (Waterstaat, 2013). As can be seen, the emphasis on local knowledge is key here.

MLG arrangements are motivated by the intricate challenges that society faces in contemporary times, many of which are interconnected with concerns like climate change, globalization, and demographic pressures. Addressing these challenges requires robust collaborations among different levels of government and jurisdictions (Allain-Dupré, 2020). The externalities resulting from these challenges are too significant for a single jurisdiction to tackle independently (Allain-Dupré, 2020).

While MLG in this context implies an increase in responsibilities for local and regional governments (for the Dutch context chapter 2.4), and a decline in power of the central governments (Brenner, 1999), it is also important to mention the renewed role for central governments (Allain-Dupré, 2020) as they are now more focused on setting the conditions for proper coordination and alignment of policy objectives, monitor the performance of regions and local governments and ensure the balanced development of all parts of the national territory (Allain-Dupré, 2020).

Some challenges that may arise as a result of MLG include coordination failures and the rise of gaps due to interdependence and asymmetries among different levels of government, the costs associated with coordination and the lack of capacities at all levels of government to effectively manage MLG systems (Allain-Dupré, 2020). Furthermore, MLG and the resulting administrative fragmentation has been shown to be correlated with lower city productivity and higher spatial segregation (OECD, 2015).

2.2.1 Rescaling as a dominant dimension of MLG

Rescaling is a result of globalization which has led to a re-territorialization of governance whereby the decision-making power has shifted from national governments to regional and local ones (Brenner, 1999). This in turn shifted governance structures and networks at a sub-national level which some argue are more flexible and adaptable than traditional hierarchical structures (Brenner, 1999). Other specific forms of rescaling include managerialism and privatization policies (and as a result the consolidation of the “mixed market”) in local service provision (Fuller and Geddes, 2008).

The concept of rescaling in this research article refers to the redistribution of powers and responsibilities, in this case related to spatial planning, between various tiers of government (Allmendinger, 2003; Tewdwr-Jones, Morphet and Allmendinger, 2006; Vigar, 2009). Thereby, rescaling in this sense focuses less on the geographical scale and more on the institutional scale as written by Roodbol- Mekkes & van den Brink (2015). While the extent to which actual decentralization within the planning sector occurs is disputed (Allmendinger, 2011) the fact remains that a clear division of responsibilities between the various tiers of government in the spatial domain did occur (VROM, 2003).

Rescaling is a constructed process through social, economic and political processes (Leitner, 1997) which may result in a mismatch of powers over scales (Taşan-Kok and Korthals Altes, 2012). It suggests the emergence of an enabling state that stimulates rather than regulates development (Healey, 1997; Altes, 2007) as evident by the diminishing of welfare functions in The Netherlands since the early 1990s (Healey, 1997; Altes, 2007). For more information on the ways in which planners stimulate see chapter 2.3.

2.3 Strategies of local spatial planners on the housing market

As planning has evolved through both internal and external factors, so too have the roles of planners within spatial planning over the past years. As the role of the planner depends on the context that they are in, this chapter will focus on an analysis made by Adams & Tiesdell (2013) who argue that there are four different ways in which planners relate to the property market. This avoids getting lost in detailed information on all of the different roles of planners in general which is not the focus of this thesis.

There are four types of instruments that planners can use to influence market behaviour or build the capacity to do so (Adams and Tiesdell, 2013). These are instruments that: Shape, regulate, stimulate or build capacity. It is important to mention that these instruments are usually implemented as a political decision in a highly contested atmosphere whereby over time, instruments are liable to coming into or falling out of favor over time (Adams and Tiesdell, 2013). This is also something that is currently happening in The Netherlands, which is discussed more in the context chapter. The following information describes the four roles of planners in more detail and is solely based on the model created by Adams & Tiesdell (2013)

Shaping instruments are used in order to shape decisions of individual development actors by setting a broad context for market actions and transactions. This is done by setting clear strategies, visions and plans of what kind of places have to be developed. Through shaping instruments, a strategic market transformation takes place through influencing what market actors consider achievable at particular locations.

Regulatory instruments can come in the form of public (statues) or private (contractual) regulations. The goal here is to constrain the decision environment of individual development actors by regulating market actions and transactions. Regulatory instruments are tools by which any unwanted activity is mitigated by laws and/or agreements with the market.

Stimulus instruments can be used when areas that would otherwise have been overseen become interesting to develop. Here, planners can take on the roles as facilitators and focus on stimulating development in areas such as reclamation, infrastructure provision, land acquisition and assembly, and land disposal. This is done through the provision of development grants, tax incentives and project bonuses. Risks are mitigated by ensuring accurate market information, policy certainty and stability.

The goal of capacity building tools is to enable individuals or organizations to function more efficiently in their respective decision-making contexts. The above mentioned instruments are only as effective as the people and organizations who operationalize them which makes this fourth and final instruments a condition for future success (McDonnell and Elmore, 1987). Increasing capacity can be done through building on planners' capacity to: understand market-shaping cultures, mindsets & ideas, have market-rich information and knowledge, have market-rooted networks and market-relevant skills and capabilities.

2.4 The Dutch Context of Spatial Planning

As this thesis focuses on the Dutch example and more specifically the roles of planners within the municipality of Amsterdam, a chapter has been added to provide some more information on the Dutch context. This chapter will discuss: the changes to the Dutch housing market post-WWII, a short history on the decentralization of Dutch Spatial Planning, Dutch multi-level spatial planning, the role of local spatial planners on the Dutch housing market and finally provide a link between the Dutch state and local planners.

2.4.1 Neoliberal changes in the Dutch housing market

Until approximately the year 1990, the Dutch social housing market, and to a larger extent the Dutch welfare state, had a large influence on the housing market. After the second world war, housing production became dominated by non-profit housing associations, supported by comprehensive supply-side state subsidies (Kadi and Musterd, 2015). This culminated in the social housing sector in Amsterdam consisting of 58 per cent of all units and 90 per cent of the private rental market being tightly regulated by the state, inhibiting the influence of market principles (Kadi and Musterd, 2015).

This changed when the scientific advisory council for government policy argued in the year 1990 that too many people had become too dependent, too passive and too accustomed to being on the receiving end of the [welfare] system (Musterd, 2014). Furthermore, it was many households with larger incomes lived in social housing which led to the conclusion that many households were seen as undeservingly benefiting from subsidies (*scheefwoners*) (Kadi and Musterd, 2015). Since then, government policies have increasingly evolved around private ownership and allocation through market mechanisms (Hochstenbach and Ronald, 2020). This is one of the dimensions of the neoliberalisation of housing markets as discussed in the previous part.

As a result, since 1995 housing associations have become more independent, largely as a result of the Grossing and Balancing Operation (*Brutering*) which made an end to public loans and

annual property subsidies (Boelhouwer and Priemus, 2014). Concretely, subsidies for renters was vastly reduced (Kadi and Musterd, 2015) Supply-side subsidies for social housing maintenance and construction were completely terminated in 1995 (Priemus, 1995) leaving room for only demand-side allowances (Priemus, 1998). Secondly, the national government set a yearly rent increase above the inflation rate to bring rents closer to market levels (Kadi and Musterd, 2015). Thirdly, measures were taken to improve homeownership such as extending generous subsidies for homeowners (deductibility of mortgage interest payments, subsidy on imputed rent and no capital gains tax) (Kadi and Musterd, 2015). In addition to this, the implementation of national spatial planning and "restructuring" policies also contributed to the rise in the rate of homeownership, especially in major cities, by means of constructing new housing, converting tenancy, and demolishing low-cost social rental housing (van Kempen and Priemus, 2002). This has had two profound outcomes on the housing market in Amsterdam (Kadi and Musterd, 2015). First, provision of de-commodified housing lost its appeal as a result of a shrinking welfare state (Dieleman, 1996). Second, housing re-commodification is seen as a strategy that boosts urban competitiveness, which is a neoliberal discourse. (van Gent, 2013).

Fast forward to 2008, the financial crisis occurred and many projects in the Dutch housing market declined which resulted in a shift in demand from the high end to the lower end of the market, and from buying to renting. (Boelbouwer & Priemus, 2013). However, the housing stock for middle to lower income groups did not necessarily go up. As of 2019, still some 41% of all housing was led by housing associations, down from 55% in 2003 (Hochstenbach & Ronald, 2020). This was mainly because housing associations became re-oriented to owner occupied housing (Kadi and Musterd, 2015).

Austerity measures taken by the Dutch government in response to the financial crisis which aimed at lowering the government deficit also affected housing associations. This was partly due to the diminishing popularity of housing associations as a result of revelations of cases of fraud and (financial) mismanagement by, among others, the biggest association in The Netherlands: Vestia (Boelhouwer & Priemus, 2013). But also as a result of a wider trend in western Europe whereby national governments throughout western Europe sought to adapt to a rapidly changing financial situation which resulted in the housing sector, as a particularly spending-intensive field, being centrally affected (Malpass, 2008). It is argued however that, in taking these measures, the Dutch government has overlooked some important points. The most important of which could be how this affected the construction of housing for middle and lower income groups as housing associations are virtually the only market actors in a position to continue building housing units in difficult times (Boelhouwer & Priemus, 2013).

Fast forwarding one last time to 2021, the newly formed government, which consists of the same four parties as the previous one, has acknowledged the existence of a housing crisis especially for middle income groups. In the coalition agreement, written in 2021, the government stresses the importance of building more homes with a specific focus on homes for "starters, seniors and middle-income groups." Concretely, they aim to increase the supply by 15.000 homes per year for these groups (VVD, D66, CDA, Christenunie, 2021)). This also affects planners, as they are responsible for implementing this.

2.4.2 Short history of the decentralization of Dutch Spatial Planning

It is important to understand changes to the Dutch planning system in order to understand how planners deal with housing in the present day. Starting in 1998, the Netherlands' Scientific Council for Government Policy (WRR) concluded that a new type of planning was needed whereby there was a shift in Dutch planning from an emphasis on physical planning and regulation towards an emerging awareness of political decision making and implementation (Janssen-Jansen and Woltjer, 2010). For example, the WRR argued for a spatial planning strategy whereby there should be a concentration on main spatial structures and a restricted number of national projects.

This shift extended into Dutch government policy during a period of political turmoil after the elections of 2002, when the motto of the coalition led by former Dutch prime minister Jan Peter Balkenende became "decentralization if possible, central government if necessary" (Waterhout, Othengrafen and Sykes, 2013). This affected spatial planning in The Netherlands as restrictive elements of the system were abolished in favor of the promotion of an overall development-oriented policy (Waterhout, Othengrafen and Sykes, 2013).

This resulted in a need to rethink how the nation-state mobilizes its powers to help deliver its strategic objectives (Waterhout, Othengrafen and Sykes, 2013). In response, there has been a rescaling of government in an ongoing effort to find temporary spatial solutions, as discussed by (Jessop, 2004). Initially, rescaling was based on the idea of aligning administrative boundaries with functional areas and the scale of societal processes. However, it is now increasingly linked with reducing the size of government and even the role of government itself (Waterhout, Othengrafen and Sykes, 2013).

The cabinet of Rutte I, which took over government responsibilities in late 2010, continued this decentralization through the disbanding of the VROM, incorporating spatial planning into the new Ministry of Infrastructure and the Environment and revising the Spatial Planning Act to further decentralize planning responsibilities, reduce uncertainty and other obstacles (Roodbol-Mekkes and van den Brink, 2015). While municipalities have the freedom to establish their own regulations, such rules must adhere to the 1965 law for spatial planning, known as the "Wet Ruimtelijke Ordening." (European Commission. Directorate General for Economic and Financial Affairs., 2012). This legislation aims to achieve several objectives, including the concentration of people in urban areas, the preservation of landscapes and townscapes, and the consideration of the unique topography of the Netherlands.

As a result, planning became increasingly action oriented (Shaw and Sykes, 2007) whereby plans were looked at as guides to project decisions that are carried out by local and regional players with less government control (Janssen-Jansen and Woltjer, 2010). While Dutch planning still reflected a strong awareness of the need for a more balanced and sustainable spatial development (Janssen-Jansen and Woltjer, 2010), it increasingly assumed that it is the market, and not the state, that should resolve planning problems ideally with or without minor public financial intervention (van der Valk, 2002). This hands-off approach by the national government meant that planning itself had effectively been decentralized to the 12 provinces whilst not providing them with the necessary instruments and resources resulting in the

provinces struggling in their new role (Waterhout, Othengrafen and Sykes, 2013). The history and consequent changing roles of the provinces and other levels of government is explored more in the next sub chapter.

2.4.3 Understanding Dutch multi-level spatial planning

Changes did not only occur in terms of neo-liberalization in The Netherlands but also in the organization of multi-level governance when it comes to spatial planning. Starting in the 1990's, there was a shift in the focus of Dutch spatial planning towards the regional and local levels. This was because it was believed that the new planning approaches that emerged during that time were better suited to these levels (Roodbol-Mekkes and van den Brink, 2015). As was mentioned in the previous sub-chapter, this led to the concept of rescaling from the national level towards a local level.

There are three tiers to Dutch governmental power on planning: the central government, provincial government and municipal government. They are all autonomous in theory except for certain statutory powers that are reserved for the central and provincial governments (van der Valk, 2002). When parliament approved revisions of the Law on Spatial Planning in 2006, more emphasis was put on local governments (Gerrits, Rauws and de Roo, 2012). Through this decentralization, local planners get more of a say in developing regional spatial plans which outline the conditions for local development plans (Gerrits, Rauws and de Roo, 2012).

Generally, in the Dutch context, regional planning takes place in areas larger than municipalities yet smaller than the state and in which there is a demand for project coordination (Janssen-Jansen and Woltjer, 2010). Provinces, and in particular municipalities, are largely autonomous while at the same time participating in various collaborations (Janssen-Jansen and Woltjer, 2010). These forms of collaboration tend to lean towards networks of private investors, foundations, societal groups and other regional authorities resulting in informal intergovernmental initiatives like 'Randstad Region', 'Delta Metropolis', and 'South Wing Platform' (Janssen-Jansen and Woltjer, 2010). An example of this emphasis on rescaling, that is related to the main topic of this research paper, is the restructuring of urban housing markets which have not only been driven by national welfare reforms, but also by local strategies (Kadi and Musterd, 2015).

There are several spatial planning policy documents that are important in understanding the multi-level nature of Dutch spatial planning. These are the 'National Spatial Strategy' created by the VROM (Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment) in 2004 and the Spatial Planning Act originally from 1965 but which has been revised in the past decades (Roodbol-Mekkes and van den Brink, 2015). In these documents it was stated that policy making and policy implementation should be performed at the most appropriate level and that each tier of government should address only those issues relevant to their own spatial scale (VROM, 2004). In practice, the implementation of these plans led to some confusion between the different planning authorities. For example, it was not clear whether planning would become decentralized or that it would become de facto centralized with restrictive planning put into place (Roodbol-Mekkes and van den Brink, 2015).

Through these measures, the national government formally stepped away from any national-level priorities that had to do with spatial planning. According to a national planning officer at the time, the role of central government in planning has been restricted to only a few metropolitan areas and their connecting infrastructure while the lower tiers of government are trusted to carry out the previous national priorities, although there is no formal requirement for them to do so (Roodbol-Mekkes and van den Brink, 2015).

Problems were raised when it came to discussions about the effectiveness of the new measures as revised in the Spatial Planning Act (*De Wro in het kort*, n.d). A frequent topic of debate among academics and professionals was the capacity of the provinces in fulfilling the new role that was assigned to them in terms of expertise and money as they have no powers to levy their own taxes and this was decided in a time when there were large cuts in central government funding to provincial councils (Roodbol-Mekkes and van den Brink, 2015).

2.4.4 How planning (policy) affects the housing market and how this creates challenges for planners

The primary goal of spatial planning in the Netherlands, and thus also that of local planners, is to enhance the quality of life (Comprehensive Summary. Ministry of Housing, Spatial Planning and the Environment, 1994). Quality of life in this context focuses on, amongst other aspects, adequate housing and a healthy environment (van der Valk, 2002). One way to control this is through the compact cities concept which has been at the heart of national, regional and local urbanization policy in The Netherlands since 1985 (Dieleman, Dijst and Spit, 1999) and where proximity is preferred to accessibility. This, along with restrictive building policies, aim to prevent urban sprawl (van der Valk, 2002).

The Dutch housing market has been influenced by extensive public policies over the course of several decades that have taken a highly interventionist approach. These policies have included direct and indirect government intervention in the housing market, such as through spatial planning and land policy, regulation and oversight of housing associations, rent policy and financial guarantees, the provision of generous mortgage interest deductibility and other forms of explicit or implicit subsidies which have gradually contributed to entrenched structural issues in the housing market that have negative ramifications for the broader economy (European Commission. Directorate General for Economic and Financial Affairs., 2012).

One of the structural issues that is of great concern to local planners is the housing supply, which is lagging behind the demand for homes in cities such as Amsterdam (Nijskens *et al.*, 2019). Due to the scarcity of appropriate land for residential development in city centers, there is a well-known trend of more significant increases in housing prices (Öztürk *et al.*, 2018). This lack of suitable land in the city has two causes: administrative building restrictions and *Not In My Backyard* (NIMBY) syndrome (Nijskens *et al.*, 2019).

Regarding the first point, building new homes often requires long planning processes in which many different stakeholders and interest are involved (Nijskens *et al.*, 2019). An example of this is the supply of middle income private rental housing which does not keep up with demand in large cities, partly because social rental and owner housing is subsidized (Hekwolter, Nijskens

and Heeringa, 2017). This, along with the fact that cities themselves are subject to different layers of public administration (Nijskens *et al.*, 2019), makes the construction of new housing a complex issue for local planners.

Regarding the second point about NIMBYism, the capabilities of local planners to work around or tackle this issue is also somewhat restricted. In the 1990's it was already evident that issues such as NIMBYism drastically slow down the realization of government interventions in the spatial domain (Wolsink, 1992) which led to a revision of the *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) known as the NIMBY bill (*NIMBY wet*) (Wolsink, 2003). This bill gives the minister and the provincial government authority when it comes to imposing concrete land uses which are set out by the municipality in its Zoning Scheme whenever a 'higher' or national interest is involved (Wolsink, 2003). The bill centralized power towards a more top-down planning approach (Wolsink, 2003) but was criticized due to its hierarchical nature contrasting the nature of planning practice (Lok, 1993) and on the negative effect that this would have on the institutional capacity for learning (Huigen, 1996). In the end, the NIMBY instrument was only used once (Wolsink, 2003) and cannot be used by governing bodies or local planners in speeding up the supply of housing. There has even been discussion on calling the failures of government institutions to solve pressing social problems a 'syndrome' of NIMBYism as scholars have argued that this simplifies an explanation for opposition (Lake, 1993; Wolsink, 2003).

A comprehensive examination and strategy that involves multiple disciplines is necessary to address the vulnerabilities present in the housing market of major cities (Nijskens *et al.*, 2019). It is argued that the supply of homes, however, is crucial (Nijskens *et al.*, 2019) which calls upon the need for a coherent housing and planning policy approach (Lennartz, Baarsma and Vrieselaar, 2018; Ollongren, 2018) that is also multi-disciplinary. As such the next sub chapter will study the link between the state and local planners in tackling this issue.

Spatial planning has been left to planning professionals during most of the 20th century with planning problems having appeared on the national political agenda in the 80s and 90s (Shetter, 1986; Faludi and van der Valk, 1994). The central government gives money to the municipality based on the amount of residents, young people, recipients of financial benefits, physical size of the municipality and size of the water areas (Koninkrijksrelaties, 2015). Therefore, the central government can be the source of approximately 85% of the total municipal income (van der Valk, 2002). In the past, this led to the central government having "golden strings" over the municipality as municipalities tended to act as loyal agents of the central government (van der Valk, 2002).

As has been previously discussed, the report *Ruimtelijke Ontwikkelingspolitiek* written by the WRR in 1998 was the trigger for governments to shift towards more proactive development planning and thus shifting responsibilities from the national level towards decentralization and increased cooperation with private actors (Gerrits, Rauws and de Roo, 2012).

For local planners, this meant additional tasks bestowed unto them by the national level (Gerrits, Rauws and de Roo, 2012) without the resources that support these additional tasks

such as funding (Roodbol-Mekkes and van den Brink, 2015) and concrete policy instruments (Gerrits, Rauws and de Roo, 2012).

This has led to shortcomings regarding the housing market in The Netherlands which, amongst other external factors, has led to a housing crisis. The latest report conducted by the municipality of Amsterdam states that between 2019 and 2021 the percentage of available housing for lower incomes a decreased significantly, that the buying and commercial rent sector of middle incomes had also decreased and that as a result both lower and middle incomes have decreased chances of finding suitable housing in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2023).

The Dutch government's response to this has been to regain control within the spatial planning sector and to centralize certain issues once again (VVD, D66, CDA, Christenunie, 2021). While it is too early to say whether this has worked or not, this research paper aims at getting the perspectives from both the central government and local planners on their thoughts on the future, how these recent plans further affect the relationship between the state and local planners and how it influences their work.

4.5 Conceptual Model

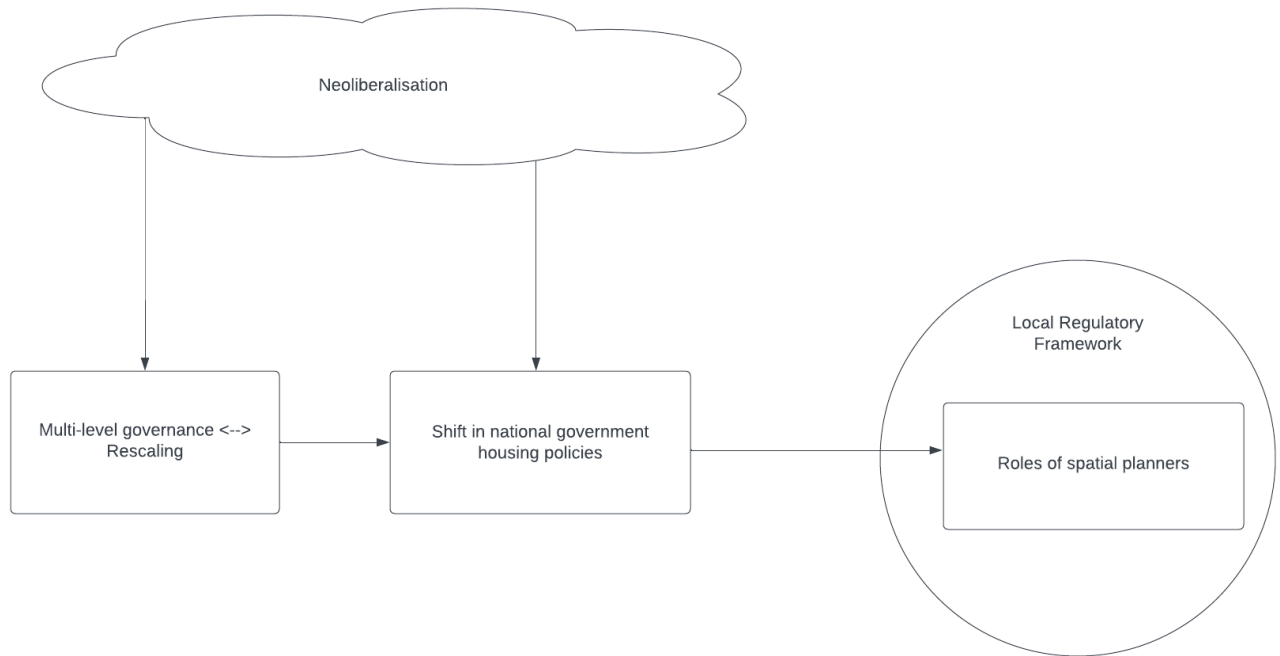


Figure 1: Conceptual Model

One of the core features of this model is the concept of Neoliberalization which is depicted as a cloud that has an influence on both multi-level governance and a shift in national government housing policies. This is to suggest that neoliberal policies over the past decades have been

driving changes in how housing policies are being developed and implemented at different levels of government.

Another key concept in the model is multi-level governance. Not only is it influenced by the ideas and policies of Neoliberalisation but it also influences a shift in government housing policies suggesting that multiple governance structures and processes at different levels of government play a role in shaping housing policy and in the structure of spatial planning itself.

Finally, this shift in national government housing policy is a central concept in this thesis and is depicted as having an influence on the roles of spatial planners. This suggest that changes in Dutch housing policies affect ways in which (local) spatial planners operate within their own regulatory framework.

3. Methodology

This research project uses a qualitative mixed methods approach focusing namely on individual semi-structured interviews and policy document analysis. The specific case that is focused on is the municipality of Amsterdam. The central research question is: *How has a shift in national government policies on the Dutch housing market between 2018 and 2023 influenced the roles of spatial planners when it comes to middle-income housing production within the municipality of Amsterdam?* The subsequent sub-questions are:

- 1) *How have discourses on neoliberalization in the Netherlands evolved over time, and what specific shifts have occurred in relation to housing policies and strategies at the national level?*
- 2) *What shifts have taken place in the distribution of decision-making powers and responsibilities among national, regional, and local authorities in the Dutch housing market, particularly regarding middle-income housing production in Amsterdam?*
- 3) *How have the roles and functions of spatial planners in Amsterdam transformed over time in response to shifting government policies and changing societal demands for middle-income housing?*

An explanation on what aspects and why these methods are chosen will be explained in the subsequent sub-chapters below.

3.1 Policy Document Analysis

For policy document analysis, the same procedure as a document analysis has been used. The reason for this is that the researcher has chosen for a more generalized research plan whereby the focus will not be on a specific method within policy analysis. This was to ensure that there was enough flexibility to switch from one method to another in order to reach the research aims without being constrained by following a specific method. Therefore, in the sub-section 'policy document analysis' method will only be referred to as 'document analysis'. The eventual method that was chosen was to code certain passages of the policy documents and put them into different tables. Each sub-chapter, representing the different concepts that are discussed, has a table with quotes that were deemed most relevant in answering the research question. The quotes on the left side always represent evidence from documents that were analyzed between 2018-2021. The right side represent policy documents between 2022-present day. A complete coding table was added in the appendix 1. An example of the table that is represented in the results section can be found below:

2018-2021	2022-present
Quote 1	Quote 1
Quote 2	Quote 2
Quote 3	Quote 3

“ ... ”	“ ... ”
---------	---------

Figure 2: Example of the coding table used in chapter 4 for document analysis

According to Bowen (2009), document analysis refers to a systematic procedure for reviewing or evaluating documents – both printed and electronic. As a qualitative method, document analysis requires that data be examined and interpreted in order to: elicit meaning, gain understanding and develop empirical knowledge (Strauss and Corbin, 1998). This is relevant because documents provide background and context, additional questions to be asked, supplementary data, a means of tracking change, development and a verification of findings from other data sources (Bowen, 2009).

It is common for document analysis to be used in combination with other methodologies (Denzin, 2017). The primary reason for this being that it is possible for the researcher to draw upon multiple sources of evidence (Bowen, 2009) in the study of a phenomena. In this thesis, document analysis will be used to corroborate and triangulate the data presented by the interviews (Bowen, 2009) which is a common when using multiple methods for qualitative research (Yin, 2009).

While it was chosen for this research method to remain purposefully general, there is still need for some structure regarding the analysis of the documents, in order to maintain the replicability of this research. The tool that is used during the analysis of relevant policy documents can be found below. This is an important step in identifying which policy documents are used and which are not and also provides a systemic way of analyzing these documents. The process of this itself is not presented in this paper but rather some steps that the researcher followed while analyzing the documents. The reason why this is still laid out in this chapter is to verify the repeatability of this research project. This tool would therefore also be suitable for a researcher to follow if they would want to repeat this project.

Analyzing Documents	Evaluating the evidence
Skimming (superficial examination)	Critically assess the relevance of the documents (establish the meaning and how it contributes to answering the research question)
Reading (Thorough examination)	Assess for completeness. Is the document comprehensive (covering the topic completely or broadly) or selective (covering only some aspects of the topic)?

	Even (balanced) or uneven (containing great detail on one aspect and ignoring others)?
Interpretation	What is the original purpose?
Mix between content and thematic analysis (if possible)	Why was it produced?
	Who is the target audience?
	How was it written? (First hand experiences or secondary sources)
	Evaluate the document against other sources of information.

Figure 3: Tool used for the analysis of policy documents

With regards to the analysis of the document some clarification will be provided on the different points that are represented in the table. Skimming refers to quickly scanning through a document to get a general sense of its content and structure. This can be a useful initial step in document analysis to help identify key themes, issues, or sections that may require more in-depth analysis. Reading involves a more detailed and thorough examination of the document, with a focus on identifying specific details, arguments, or evidence. This is where the researcher can engage in close reading and take notes on key points or observations. Interpreting involves making sense of the information and identifying any patterns, relationships, or themes that emerge from the analysis. This is where the researcher develops a deeper understanding of the document and its implications.

Mixing between content and thematic analysis involves combining different types of analysis to gain a more comprehensive understanding of the document. Content analysis involves a systematic examination of the document's content, such as keywords, phrases, or specific sections, to identify patterns or themes. Thematic analysis, on the other hand, involves identifying and analyzing the underlying themes or concepts that are present in the document. By combining these approaches, a more holistic understanding of the document and its implications is achieved.

Evaluating the evidence is a critical aspect of policy document analysis as it is important to assess the quality and reliability of the document as this can have important ramifications for the reliability and trustworthiness of the research. Following the questions as described in the table above can ensure that the analysis is rigorous and reliable.

3.2 Semi-structured expert Interviews

Within qualitative studies, interviews are the most commonly used data collection method (Taylor, 2005). Qualitative interviewing emphasizes the importance of investigating experiences

and perspectives of the interviewees for developing a better understanding of social reality (Edwards and Holland, 2013; Flick, 2018). Qualitative interviewing can take on different forms. The form that was deemed most suitable to this research was expert interviews combined with a semi-structured form.

Experts can be defined as persons who are responsible for the development, implementation, control of a solution or persons who have privileged access to people or decision-making processes (Döringer, 2021). Exploratory expert interviews consciously chosen for this research project as it relates to the nature of this paper, that is to get a sense of orientation and gain access to a field of research from the professionals working in the field themselves (Littig and Pöchhacker, 2014). This form is also based on an interview guide (appendix 2) and are at the same time conducted in an open manner (Littig and Pöchhacker, 2014) which corroborates with the semi-structural nature of the interviews that have been conducted.

The participants of these interviews were local planners and policy officers from the municipality of Amsterdam. An opportunity also presented itself to gain an interview with an experienced journalist who has been writing on this topic for more than 25 years. These were chosen in order to gain an understanding into what the practical effects would be of this apparent shift in national government policies. Experts in this field can also hold up a mirror towards the information provided in the document analysis. Thus helping the researcher ‘read between the lines’ of policy documents and discuss both positive and negative practical translations of these documents.

The questions have been determined before the interview and formulated using the aforementioned interview guide (Rubin and Rubin, 2012). The interview guide covers the main topics of the study (Taylor, 2005). While this offers a focused structure for the interview itself, it has not been followed strictly (Kallio *et al.*, 2016) due to the room for improvisation that a semi-structured interview provides (Rubin and Rubin, 2012). Instead, similar type of information has been collected from the participants by providing them with guidance on what to talk about (Gill *et al.*, 2008; Holloway and Galvin, 2017).

The steps for the semi-structured interviews are based on a tool developed by Kallio *et al.* (2016). The tool has been translated by the author of this research paper into the table below:

Phase	Aim
1.) Identifying prerequisites for using semi-structured interviews	<p>Studying people’s perceptions and opinions on complex or emotionally sensitive issues.</p> <p>When participants have a low level of awareness of the subject or when there were issues that participants were not used to</p>

	talking about such as values, intentions and ideals.
2.) Retrieving and using previous knowledge	<p>Gain a comprehensive and adequate understanding of the subject. Deepen the theoretical background.</p> <p>Requires a critical appraisal of previous knowledge and the possible need for complementary empirical knowledge.</p>
3.) Formulating the preliminary semi-structured interview guide	<p>To formulate an interview guide as a tool for interview data collection.</p> <p>Create a list of questions which directs conversation towards the research topic. The form of a semi-structured interview guide is loose and flexible which gives space for a dialogue during an interview, the opportunity to change the order of questions and easy movement from question to question.</p>
4.) Pilot testing the interview guide	<p>Confirm the coverage and relevance of the content of the formulated, preliminary guide and to identify the possible need to reformulate questions.</p> <p>Testing will be done through expert assessment whereby room is given for critique by specialists outside the research team. In this case that would be the supervisor.</p>
5.) Presenting the complete semi-	Produce a clear, finished and logical semi-structured interview for data collection.

structured interview guide	
---------------------------------------	--

Figure 4: Tool for creating the interview guide (Kallio *et al.*, 2016)

The nature of this research project allows for the pre-requisites of conducting a semi-structured interview to be achieved through the complexity of the topic at hand, strengthened by the fact that the shift in government policies are recent. Being able to get information about the value, intentions and ideals behind these policies and the role of local planners also provides valuable information for this thesis. The theoretical framework in chapter two offers an essential basis for mapping previous knowledge, which was of importance in creating the interview guide (Kallio *et al.*, 2016).

In terms of the operationalization of this method, the aim of formulating the interview guide is to utilize the previous knowledge in a structural, logical and coherent form (Kallio *et al.*, 2016). This means that the guide should cover all the main concepts, as explained in the theoretical framework, and have a progressive and logical order (Kallio *et al.*, 2016). Concretely, this was done through structuring the questions in such a way that all concepts in the conceptual model were discussed. This is then followed by follow-up questions that are meant to: clarify the main themes, ensure a fluency of conversation, gain accurate and optimal information and that are both pre-designed and spontaneous (Kallio *et al.*, 2016). In reality, these were for the most part spontaneous questions that became more frequent as the interviewer gained more knowledge on the subject matter.

Furthermore, it is argued that the productivity of expert interviews can only be achieved on the strength of a rich body of prior knowledge about the field of study (Bogner, Littig and Menz, 2009). Since the knowledge conveyed during an interview is influenced by how the expert perceives the researcher, the interviewer should strive to establish a connection with the expert's professional framework of significance (Littig and Pöchlacker, 2014). The interviewer must therefore act as a quasi-expert in order for the interview to be successful (Bogner, Littig and Menz, 2009). This was done by giving a lot of context before some of the questions were asked. This way the interviewer already presented some findings both from the theory itself, as written down in chapter 2. When pressed upon answers from other participants, the interviewer also presented some of the answers that were given without revealing the identity of the participant. Careful consideration was taken to give these answers after the participant had already answered the question in order to not influence the answer given in any way.

It was chosen to only partially follow the framework when it came to phase 2 and phase 4. Regarding phase 2, since there is no research team involved or a network of other researchers working on the same topic, the only initial consultation from an expert who is familiar with this topic was with the supervisor of this thesis. Phase 4 focused on pilot testing which was also only conducted through expert assessment in the form of the supervisor advising on the content, quality and making sure that the academic standards were kept in place.

Following this framework ensures that the research for this thesis is credible, confirmable, dependable and repeatable. (Kallio *et al.*, 2016). It is credible through the appropriate and

successful selection of the data collection method as explained in phase one (Jensen, 2008), the operationalization of the research topic through the linking of the central concepts and interview questions (Kallio *et al.*, 2016) and the possibility for the reader to evaluate if the study actually measured what was intended through the presentation of the interview guide in the appendix (Shenton, 2004).

The data that has been collected is confirmable through objectivity which is reached through the collection of previous knowledge and criticism gained through the supervisor throughout the process of creating the interview guide (Kallio *et al.*, 2016). Finally, the research is dependable through the availability of the interview guide as a collection tool (Kallio *et al.*, 2016) which allows for the repetition of the research in the same conditions (Shenton, 2004).

During the physical interview a recording device was activated with which the interview was recorded with the goal of creating a detailed transcript of the interview later on. Notes written during the interview were mainly used to clarify any points that were not clear or note down points of interest that could spark a follow-up question. Online interviews were conducted via Google Meets whereby an external application was used to record the participants. The participants were informed of this beforehand and each participant indicated that they did not have any problems with this. Furthermore, most participants indicated that they wanted to remain anonymous so in terms of continuity all participants that were interviewed are labeled P1-P5 in both the results section and the transcripts of the interview. The identity of the participants is known by only the researcher.

For the analysis of the data itself, the researcher used an inductive approach and created a thematic analysis based on the transcripts of the interview. An inductive approach was chosen because of the fact that not a lot of research about the topic in conjunction with local planners from the municipality of Amsterdam had been conducted. Because of the way that the interview guide is structured, the codes were placed into fitting concepts that were described in the conceptual model. Data that was relevant for the results have been put into separate quotes that can be found in the text. The full transcript of every interview has also been added to the appendix.

In terms of bias, the researcher is aware of his own position in analyzing the data that is provided and that there is a certain bias in the interpretation of the data as only one researcher is analyzing it. Due to time constraints from both the researchers side and the participants, there has not been an opportunity to peer assess the way in which the data has been interpreted. This does still provide an opportunity for future research and expand on these findings. The researcher has been invited to present the findings of this thesis at the municipality of Amsterdam. Interesting comments on the interpretation of the data will then be noted down and shared with the supervisor for further consideration.

4. Results

The results chapter of this study presents the findings obtained from a comprehensive analysis of both discourse and expert interviews. This chapter delves into the outcomes of the discourse analysis, examining the identified codes and themes, as well as the insights derived from the expert interviews. The chapter is structured in a way that first focuses on the results related to the presence of a shift in national policy for the housing market. It highlights the implications of this shift on the work of housing professionals employed by the municipality of Amsterdam.

Throughout the chapter, the analysis is organized around four key categories, namely discourses of neo-liberalization, multi-level governance, shift in national government's housing policies and roles of spatial planners. These categories serve as lenses through which all the findings are presented, providing a comprehensive exploration of the results within each category. These results are then analyzed and discussed in the next chapter.

The results of both the document analysis and expert interviews show that there has been a shift in government policy on the housing market. Specifically, the policies have shifted more towards a centralized role for the government. Some specific examples from the interviews that were discussed include; the assigning of a minister of housing, change in tax laws that have to do with housing and the initiative to revise the points based system for middle-income housing rent, which still needs to be ratified by both the second and first chambers and needs to be judicially approved by the council of state (*Raad van State*).

Further evidence can be found in the policy documents, especially the *Nationale Woon en Bouwagenda 2018-2021* and the more recent *Nationale Woon en Bouwagenda (2022)*. The results are laid out in more detail in the sub-chapter below, followed by an analysis and discussion of these results in the next chapter.

4.1 Discourses on Neo-Liberalization

The analysis of the discourses on Neo-Liberalization, as presented in the conceptual model and expanded upon in chapter 3, serves to provide the contextual backdrop in which policy decisions are formulated by the Dutch government. These discourses shed light on the prevailing conditions within the Dutch housing market and specifically address the role, or lack thereof, played by private entities. This section begins by outlining the relevant information contained in policy documents between 2018-2021 and concludes with an examination of more recent policy documents from the Rutte IV era (2022-present), with a more comprehensive analysis of these categories offered in the subsequent chapter. Below is a table with relevant excerpts from different policy documents. These excerpts are individually analyzed and explained further on in the sub-chapter.

Coding table Discourses on Neoliberalization

2018-2021	2022-Present
<p>“This is due, among other things, to a combination of the rapidly recovering economy, previous measures in the housing market, and a pent-up demand from people who waited out the crisis.”</p>	<p>“There has been an overestimation that the market alone would naturally provide a solution to the housing shortage.”</p>
<p>“Establishing a local housing market consultation, where agreements can be made with involved parties such as housing corporations, developers, investors, real estate agents (specializing in new construction), and tenant organizations regarding the local housing construction task.”</p>	<p>“It is also not always attractive for investors to solely build affordable housing. Rent prices have primarily increased in the private rental sector, especially for new tenants.”</p>
<p>“To achieve mid-range rental housing, parties provide insight into each other's considerations. Based on that information, private and institutional landlords can indicate to what extent and under what conditions they can contribute to the societal demands surrounding mid-range rental housing.”</p>	<p>“Homeowners have the opportunity to benefit from the increased value of their property through rising prices, which is not the case for non-homeowners.”</p>
<p>“In 2018, the government, Woonbond, NVM, VBO, Aedes, IVBN, and Vastgoed Belang agreed on self-regulatory measures for good landlordship. This puts an end to undesirable behaviors in the rental sector, such as discrimination, double brokerage costs, intimidation, and the use of blacklists that exclude tenants.”</p>	<p>“Investors, with greater financial resources, can outbid first-time buyers or those looking to move up the housing ladder. This can result in landlords having little incentive to maintain properties properly. For property investors who offer housing solely for speculative purposes, the role of being a "good landlord" is often secondary”</p>
	<p>“Housing development projects are financially unprofitable in the majority of cases in 2020, particularly those with a significant proportion of social and affordable housing, making it challenging to get them off the ground. Additionally, municipalities tend to build more expensive homes because residents of cheaper housing, including individuals from vulnerable groups, are relatively more financially burdensome for municipalities.”</p>
	<p>“The housing market is cyclical, and the supply responds with a delay to increasing demand. Institutional investors play a crucial role in delivering new homes and middle-income</p>

	rental housing. It is therefore important to maintain their interest in investing in new construction and offering middle-income rental housing.”
--	---

Figure 5: Coding table discourses of Neoliberalization.

4.1.1 Policy emphasis on collaboration and regulation

Policy documents, particularly the Woon and Bouwagenda 2018-2021, strongly emphasize the necessity of collaboration between the government and market stakeholders in the construction, planning, and preservation of housing. In 2018, the Dutch government, in conjunction with key stakeholders such as the Woonbond (Dutch Tenant Union), NVM (Dutch Association of Real Estate Agents), VBO (Dutch Real Estate Brokers Association), Aedes (Dutch Association of Housing Corporations), IVBN (Dutch Association of Institutional Investors in Real Estate), and Vastgoed Belang (Dutch Association of Property Investors), implemented (self)regulatory measures aimed at promoting responsible landlordship. These measures were designed to address undesirable practices in the rental sector, including discrimination, excessive mediation fees, intimidation, and the utilization of blacklists to exclude tenants.

The document underscores that these measures were influenced by various factors, including the rapidly expanding economy, previous housing market policies, and the pent-up demand from individuals who had weathered the economic crisis. To further tackle the housing challenges, the proposal of establishing local housing market consultations was put forth. These consultations would involve pertinent parties such as housing corporations, developers, investors, real estate agents specializing in new construction, and tenant organizations. The purpose of these consultations would be to forge agreements pertaining to the local housing supply and demand.

The involved parties also aimed to enhance transparency and mutual comprehension regarding the realization of middle-income rental housing. By sharing information, both private and institutional landlords could indicate the extent to which they could contribute to meeting societal demands for middle-income rental housing and the conditions under which such contributions could be made. Overall, these initiatives exemplify a discourse on neo-liberalization whereby emphasizing the imperative of (self)regulation, stakeholder collaboration, and addressing societal concerns within the rental sector. But as the quotation above indicates, at the pace and under the conditions of the parties themselves, not necessarily in the interests of society.

4.1.2 Challenges and flaws in the market-driven approach

More recent policy documents accentuate several critical issues associated with this discourse in the housing sector. The notion that the market alone would naturally resolve the housing shortage has proven flawed, as the construction of affordable homes does not always entice investors. Consequently, rental prices, particularly in the private rental sector for new tenants, have surged.

Evident in this scenario is the unequal distribution of opportunities, whereby homeowners can capitalize on escalating property values, while non-homeowners are unable to do so. Investors,

possessing greater financial resources, can outbid first-time buyers and individuals seeking to relocate. This growing disparity between social housing rents and private sector rents impedes mobility from social housing to private rentals or homeownership, even when income levels would suggest otherwise. The Dutch term for this is “*scheefwonen*” and is also recognized in national and local policy documents as a big reason as to why there is scarcity on the market. Consequently, landlords may have limited incentives to adequately maintain properties, especially for speculative investors prioritizing profits over responsible landlordship.

Financial viability poses challenges for housing projects, especially those focused on social and affordable housing. The majority of land development projects in 2020 were financially unprofitable (Source). Projects incorporating a substantial number of social and affordable homes face greater difficulties in materializing. Additionally, constructing flexible housing units (*flexwoningen*), which can be rapidly realized, may be financially unattractive due to uncertainty regarding future locations. Moreover, the construction of housing for marginalized groups often lacks financial appeal compared to the construction of regular housing units. Municipalities also tend to prioritize the construction of more expensive homes, as residents of more affordable housing, including those from marginalized groups, can potentially impose relatively higher burdens on local authorities.

More recent policy documents write that the housing market is characterized as being late-cyclical, with supply responding sluggishly to escalating demand. Landlords encounter a split incentive predicament, wherein investments in sustainability measures may not always be financially recuperated through rent, whereas tenants enjoy reduced energy bills. These challenges reflect the intricacies and trade-offs inherent in the neo-liberal discourse surrounding the housing market in the *Woon en Bouwagenda 2022*, and they already indicate a growing need for increased centralization towards the national government rather than enhanced cooperation with other third parties.

4.1.3 Important nuances

Expert interviews conducted with spatial planners and policy officers from the municipality of Amsterdam do indicate a certain level of nuance in the centralization narrative. One planner and her colleague (p1 & p2) indicate that it is important to consider the potential risks and uncertainties that developers perceive in relation to the policy changes. Market parties often view policy uncertainties as additional risks, particularly considering the need for timely construction of new housing amidst prolonged development processes.

“The [national] policy is often referred to as uncertainty by market parties, which consequently adds an additional risk [for investors].” - P1

On top of that, there are also unforeseen and external factors which greatly influence this process. For example, the year 2022 presented unique challenges, such as rising construction costs, the conflict in Ukraine, increasing interest rates, on top of the ongoing negotiations surrounding middle-income housing policies. The lack of clarity on these matters creates a sense

of uncertainty for all stakeholders involved which could slow down the actual production of housing themselves.

“Of course, it’s Amsterdam, right? As a developer, it’s also, well, it looks good on your website if you have developed housing in Amsterdam.” - P1

There is also a regional aspect to this, as can be seen in the quote above. Municipal planners also acknowledge that being involved in housing development in Amsterdam is considered prestigious and favorable for developers, which is reflected positively in their own portfolio. There is also nearly “unlimited demand” to live inside the municipality and even though investors might make less profit, they will still always make a profit. One policy officer of the municipality provided evidence for this by stating that there is still a high demand for the tenders that they set out. According to the municipality, this is also a good way to assess the willingness of the market to keep investing despite uncertainty and increasing regulations. The same policy officer did however acknowledge that there is a limit to this and it is important to remain in constant contact with one another as stated in the quote below.

“At some point, there will come a time when the more restrictions and requirements are imposed, the less appealing it becomes [for the market]. When you demand more and limit the flexibility of developers, it becomes an additional risk. If you add too many items to the list of requirements, it will affect the interest of developers” - P3

There is clearly a shift in government policies relating to the expectations of the market when it comes to housing. Policy documents in the Rutte III era show that there was more emphasis for market parties to regulate themselves and to make convene amongst themselves what they could and could not deliver in terms of more affordable homes. The new plans of the Rutte IV cabinet and the policy documents that go along with that indicate that the previous approach had not led to viable results and that there is therefore a greater need for the national government to regulate the market in order to be able to create a path for affordable housing. Planners from the municipality of Amsterdam acknowledge that the free market has not always come up with the desired results but warn that it is essential to maintain a healthy business environment for developers as both public and private parties are essential in tackling the housing crisis. The following chapter also looks at a shift in government policy but focuses more on the policies that do not incorporate market entities.

4.2 Other Shifts in Discourse of National Government Housing Policies

This sub section focuses on findings that capture the discourse related to the specific changes or shifts in national government policies that have affected the housing market excluding the aspects that were mentioned under discourses on neo-liberalization and aspects related to multi-level governance. Specifically, this sub section looks at all remaining shifts between 2018-2023 that are important to mention but do not include MLG and neo-liberalization. The coding table to represent the evidence can be seen below:

Coding table: Other shifts in discourse of national government housing policies

2018-2021	2022-present
<p>“The determination of this question needs to be made at the regional and local levels, just like deciding what needs to be done in addition to housing construction, such as promoting more housing mobility, ensuring adequate transportation connections, and addressing issues related to population decline.”</p>	<p>“The government takes back control of housing, with the national government setting the direction and standards more frequently than in the past.”</p>
<p>“To catch up on this backlog in the coming years, existing construction plans are accelerated, plan failures in terms of hard capacity are avoided, and complex or stalled projects are resolved.”</p>	<p>“The government links the abolition of the landlord levy to enforceable performance agreements.”</p>
<p>“Therefore, efforts are focused on enabling complex urban transformations in challenging locations, expediting the conversion of soft capacity into hard capacity, and identifying suitable new housing locations while considering the development of current and future demand to prevent building for vacancy. This cannot be seen in isolation from other spatial considerations, such as regional accessibility challenges, mobility, population decline, water management, and energy transition.”</p>	<p>“To address housing scarcity, we continue the Housing Construction Impulse, which assists municipalities in rapidly building mostly affordable homes.”</p>
<p>“Municipalities have a strong influence on the living environment through tools such as housing visions, housing regulations, and other instruments.”</p>	<p>“In some regions, the housing issue is more qualitatively driven, as there is no population growth.”</p>
<p>“In 2018, the national government collaborates with relevant parties to develop measures that strengthen municipalities' control over local housing market excesses, if necessary”</p>	<p>“By capping the points awarded for the property value in the housing valuation system, we prevent homes from quickly exiting the regulated segment due to the sharp rise in house prices.”</p>
	<p>“We make the rental market more accessible for middle-income households by limiting the initial rents in the middle segment through rent price protection, in addition to the existing cap on annual rent increases.”</p>
	<p>“Other measures to promote the affordability of homeownership include abolishing the expanded gifting exemption and not tightening the loan-to-value ratio. The current student debt will be taken into account when applying for a mortgage.”</p>

	“We seek a new balance between increasing the housing supply and ensuring its affordability for starters and individuals with middle incomes.”
	“We improve the safety and livability of vulnerable areas. The national government takes a proactive step in making neighborhoods more livable.”
	“Housing is about building communities. To enable an integrated approach from the national government, we renew the legal instruments and explore the possibility of using national resources more flexibly and in a location-specific manner.”
	“We need to reduce dependence on traditional construction methods for large-scale housing production and sustainability. We develop green standards for buildings and the proximity to green spaces for residents, ensuring customization.”
	“We deploy the Housing Construction Expert Team to assist municipalities and provinces with stalled housing construction plans. A programmatic approach is adopted for the implementation of the actions mentioned in the previous chapter.”
	“We aim for at least two-thirds of the homes to be affordable rental and homeownership properties, with half of them built by housing associations.”
	“Starting from 2025, we strive for two-thirds of all projects to consist of affordable rental and homeownership properties as the norm.”
	“The goal is to ensure that housing costs are reasonably proportionate to income and that more people can find suitable and affordable homes. We put an end to unfair practices that thrive due to the pressure caused by the housing shortage.”
	“Even a small increase in the percentage of elderly people moving can contribute to better market dynamics.”
	“Performance agreements will be made with housing associations and local authorities regarding the abolition of the landlord levy, as well as the goals for new construction, sustainability, affordability, and livability.”
	“Performance agreements will be made with industry organizations regarding housing and

	care, involving developers and seniors themselves.”
	“Administrative agreements will be made with municipalities to expedite the sustainability of the built environment.”
	“Municipalities develop implementation programs within the framework of the National Program for Livability and Safety, including target values for the desired goals.”
	“The national government leverages its own assets, such as the portfolio of the National Real Estate Agency, to achieve the objectives.”
	“The housing construction challenge is not primarily quantitative but rather qualitative, requiring adjustments that are often not financially viable.”
	“Vulnerable neighborhoods have been heavily affected by the combination of the economic crisis, decentralization, extramural care, and changes in the housing system.”
	“Housing associations have withdrawn, focusing mainly on their own properties rather than the neighborhood, its livability, or social infrastructure.”

Figure 7: Coding table shifts in discourse of national government housing policies.

Furthermore, it is emphasized that municipalities play a crucial role in determining the desired size of the regulated housing stock, which is coordinated regionally with other municipalities and the province, and is documented in their housing vision. At the local level, municipalities, landlords, and residents must collaboratively decide how to implement these objectives.

The view of the government in this respect is that corporations, municipalities, and tenant organizations possess the most comprehensive understanding of the local and regional demand. The established frameworks ensure the future viability of middle-income housing, ensuring an ongoing ability to construct an adequate number of homes, maintaining their liberalized status, and allowing temporary local adjustments as needed. Through the analysis of these documents, it is evident that housing is primarily a local and regional issue, and the involvement and decision-making authority of local parties are critical in addressing it effectively.

The discourse used in policy documents that were published during the new Rutte IV cabinet provide insights into a shift in national government housing policies. The foremost evidence for this is the way in which these problems are discussed. Rather than mentioning the fact that housing is an issue that is primarily fixed on a local level, the government recognizes the complex and integral nature of the issue by talking about specific problems in more detail. This is evident by plans that aim to take control of public housing by setting guidelines and standards more frequently than in the past. They connect the abolition of the landlord levy to enforceable performance agreements. To address housing scarcity, they continue the Housing Construction

Impulse, assisting municipalities in rapidly building predominantly affordable homes. They acknowledge that some regions face qualitative housing challenges due to a lack of population growth. Measures such as capping the share of the property value in the housing valuation system aim to prevent regulated housing from rapidly leaving the affordable segment due to rising house prices.

The government also focuses specifically on improving accessibility to the rental market for middle-income households as is evident by the quote above. They limit the initial rents in the middle segment through rent protection, in addition to existing restrictions on annual rent increases. Other measures include promoting affordability for homeownership, such as ending the expanded gifting exemption and not tightening the loan-to-value ratio. In an effort gear more towards starters on the housing market, the current amount of student loan debt becomes a determining factor. Furthermore, the government seeks a new balance between increasing housing supply and its affordability for starters and individuals with middle incomes. They emphasize enhancing safety and livability in vulnerable areas and emphasize the importance of building communities in public housing.

4.2.1 Integrated approach and collaboration

Acknowledging the importance of an integrated approach at the national level, the government plans to renew the legal instruments and explore the possibility of utilizing national resources more flexibly and in a region-specific manner. They aim to reduce reliance on traditional construction methods for large-scale housing production and sustainability, incorporating green norms for buildings and proximity to green spaces. The Expert Team for Housing Construction is assigned to assist municipalities and provinces in overcoming housing development challenges.

The government not only emphasizes the need to build homes but also mentions the affordability of those homes a lot more and comes with concrete targets. It aims for at least two-thirds of homes to be affordable rental and homeownership properties, with half of them being constructed by housing corporations. From 2025 onwards, the target is for two-thirds of all projects to consist of affordable housing. The objective is to ensure that housing costs are reasonably proportionate to income for more people and that they can find suitable and affordable homes. Unfair practices stemming from housing shortages will be addressed. Continued collaboration with various departments, local governments, housing associations, and other stakeholders will be crucial in shaping the program.

Furthermore, the government recognizes that even a small increase in the proportion of elderly individuals relocating can significantly improve housing market fluidity. Performance agreements will be established with provinces to specify the realization and pace of new housing construction, sustainability, affordability, and livability goals. Agreements have also been made with housing corporations and different levels of government regarding the abolition of the landlord levy and the housing development agenda. Additionally, agreements with industry organizations will focus on housing and care, involving developers and seniors themselves. Municipalities will develop implementation programs with target values for the national

program on livability and safety. The government will also internally utilize its own assets, such as the portfolio of the Government Real Estate Agency, to achieve the objectives.

These policy goals prove that the government acknowledges that in recent years, the role of the national government in housing has been underestimated, particularly given the increasing scarcity of homes resulting from population growth. A more protective government is stressed in order to reduce inequality of opportunity in public housing. Housing is recognized as a core responsibility of the government and, as stated in the constitution, "as an object of government care."

There is a recognition that the housing challenge primarily lies in qualitative adjustments rather than quantitative ones, which are often not financially viable. The strain on vulnerable neighborhoods resulting from the economic crisis, decentralization, deinstitutionalization in the social domain, and changes in the housing sector have been significant. Housing corporations have tended to focus on their own properties rather than the overall neighborhood, its livability, or social infrastructure. Here, the government also seeks solutions by taking the lead in coming up with a more holistic approach to tackling these challenges.

4.2.2 Planners' perspective and the issue of uncertainty

When asked about the visibility of these shifts in the planning practice, planners from the municipality of Amsterdam reacted that they did know about the shifts and that they are discussed internally but that it is still too early to know what the impacts of these shifts are and will be in their day to day work.

“Nationally, nothing happened. So we had to take action locally. Those local measures are now having a big impact. It took time, but the local policy is starting to bear fruit. Now there is a big change in national policy, you know, they are waking up. Yes, you can feel it a bit, and that in turn will have significant effects. In what way? We all have to wait and see”

- P4

When asked about what areas of national policy could have the most effect, the phenomenon of *scheefwonen* was mentioned whereby someone who actually earns too much to live in social housing nevertheless stays in that house because of limited options in the middle-income housing sector. This in turn also puts a lot of pressure on people with lower incomes looking for a home in the social sector and is an area that reiterates the importance of being able to build more affordable homes in this sector.

But if you could address that [‘scheefwonen’/housing mismatch], um, I think it would yield much more than just building more, because that additional construction takes time and, um, yeah, it's not just about the fact that it's [middle-income housing] not there, but that it's not for the right people. -P3

A problematic aspect of this shift in spatial planning according to professionals in the field is that there is a lot of uncertainty that comes along with it. Changes take time to implement and

the period between when a change is made public and when it is instated can create a long period of uncertainty for all parties involved. Going back to the points based system that was mentioned in an earlier sub chapter, the policy officer noted that the idea was to implement this change by January 1st 2024. However, she explained that the change still had to go through three layers of approval (Raad van State, Eerste Kamer and Tweede Kamer) and that as a result it could be delayed by months if not years. This time period creates uncertainty not only for developers, as discussed in the previous sub chapters, but also for policy makers and planners themselves.

The danger is that with changing policies and the lengthy duration of area development, increasing uncertainty arises. This makes developers less enthusiastic to participate in it. -

P3

Finally, another potential problem that was noted by a policy officer working for the municipality was that broad policies aimed at the nation as a whole could still be the cause of local frictions. Whilst the policy officer did nuance this a bit by reiterating the importance of a national policy, she also acknowledged the complex nature as a region such as Amsterdam and eastern Groningen have a lot of fundamental differences. It is therefore quite a challenge to a national policy that would please all involved, something that the national government should also take into account in their decision making.

“They don't take sufficient account of the local situation, and as a result, they create policies that are aimed at the entire Netherlands. And what you see is that [...] they struggle a lot to take into account all those significant differences.” -P4

4.3 Multi-Level Governance

The 2018-2021 policies emphasized a multi-level governance approach, recognizing the importance of coordination and cooperation between local, regional, and national actors. In contrast, the 2022-present policies emphasize a more centralized approach, with the central government taking a leading role in coordinating efforts and collaborating with various stakeholders. The coding table for this concept is provided below:

Coding table multi-level governance

2018-2021	2022-present
“Municipalities coordinate the desired size of the regulated housing stock regionally with each other and the province, and establish it in their housing vision. Local governments, landlords, and residents determine how to fulfill this locally.”	“Their role goes beyond providing quality social housing for low-income groups; they also actively contribute to improving affordability, sustainability of existing housing stock, housing middle-income households, and enhancing the quality of homes and the living environment in neighborhoods.”

“Housing corporations, municipalities, and tenant organizations have the best understanding of local and regional demand.”	“Collaborative efforts with other government ministries are made to comprehensively address housing issues affecting specific groups, including migrant workers, refugees with status, individuals transitioning from institutional care, and people experiencing homelessness.”
“These guidelines ensure that the future resilience of mid-range rental housing is not compromised, for example, by ensuring that an adequate number of homes can continue to be developed, that these homes remain deregulated, and that local customization is temporary in nature.”	“Municipalities and local partners cannot solve these issues alone, as the responsibility also lies with the national government.”
“Housing is primarily a local and regional issue.”	“To prevent vulnerable areas from falling behind, a long-term, area-specific commitment from the national government, involved municipalities, and societal and private partners is required.”
	“This is why the government is launching the National Program for Livability and Safety.”
	“Due to the current lack of coordination, there are insufficient locations with plans at an advanced stage to start construction immediately.”

Figure 6: Coding table on multi-level governance

The emphasis on multi-level governance reflected the recognition that addressing housing challenges requires coordination and cooperation between local, regional, and national actors. This approach aimed to ensure effective decision-making and policy implementation by involving stakeholders at different levels of governance. More recently, the shift towards a more centralized approach highlights the central government's increased role in decision-making and coordination. While decentralized authorities still play a significant role, closer collaboration with the central government is deemed necessary to address housing challenges effectively.

The 2018-2021 policies aimed to foster partnerships and ensure all relevant stakeholders work together to address housing challenges. The focus was on joint efforts and coordination at various levels of governance to achieve sustainable solutions. In contrast, the 2022-present policies highlight the need for a more central government-oriented approach, indicating a greater involvement of the central government in decision-making and implementation processes.

Previous policies encouraged partnerships and collaboration among relevant stakeholders, including government entities and market actors, to address housing challenges comprehensively. Joint efforts and coordination were seen as crucial for sustainable and effective solutions. More recent policies put the emphasis on a more central government-oriented approach which suggests a greater involvement of the central government in decision-making and implementation processes. The central government takes the lead in coordinating

efforts and collaborating with various stakeholders to ensure the realization, quality, and timely delivery of housing projects.

Both policy periods address the need for affordable housing, but the 2022-present policies emphasize regional agreements to determine affordable housing targets and establish conditions for affordability. The central government plays a more direct role in ensuring the realization, quality, and timely delivery of new affordable housing supply.

The 2022-present policies emphasize the central government actively assisting municipalities in improving their capacity, knowledge, and implementation power in housing construction and sustainability. This recognition highlights the need to strengthen the capabilities of local authorities to effectively address housing challenges.

4.3.1 Finding the balance between multi-level governance and the local regulatory framework

Multi-level governance proved to be quite a tricky subject during the expert interviews. There was a lot of conversation on the fears for a potential clash between the new national level policies and local policies. A policy officer from the municipality of Amsterdam came with a concrete example. There are plans in the national government to change the points system for rental homes. The municipality of Amsterdam already has such a regulation in place. The hypothetical situation would be (n.b the following point to rent numbers are to be used as an example and are not necessarily accurate but were provided by the policy officer in order to make a point) that if you had a home that is 50m² you could rent for 1100 euros in Amsterdam according to the local regulations. National regulations in relation to the new point system would mean that for the same amount of square meters you could ask for a rent at 900 euros. As a result, agreements made between the municipality and developers will be broken as the cost price of the municipal land completely changes. This has the potential, from the municipalities perspective, to strain the relations with developers and create even more uncertainty, which could slow down the production of housing.

“The moment you regulate, there is always a risk that you naturally hinder investments; you always have to find a balance, which is difficult. Is that an argument to completely let go? No, is that an argument to lock everything down? No, not that either. You have to find a middle ground somewhere. You can see that Hugo de Jonge [Minister of housing] is really trying to walk that middle path, but it's quite challenging.” - P4

This uncertainty in policies from a national level does not only affect developers. Local planners themselves also identified moments where they are “waiting” to see what decisions will be made on a national level. Specific instances were not mentioned, but planners acknowledge the role of the national government in having a long term vision and the need to be able to integrate national policies within their own. This multi-governance cooperation is therefore not alien towards local planners but can be seen as frustrating since it can take months to years before certain new policies and consequent spatial laws are implemented. To the planners this is especially since the demand for housing is so high.

“[...] national policy is indeed important, even those plans for Hugo de Jonge for a very expensive rental sector that are still very unclear. That also means that for us, we can only further investigate it once the policy is, well, really established.” - P1

In summary, the comparison between the 2018-2021 policies and the 2022-present policies reveals a shift from a multi-level governance approach to a more centralized approach in addressing housing challenges. The earlier policies emphasized coordination and cooperation between local, regional, and national actors, while the current policies highlight the central government's leading role in decision-making and coordination.

The 2018-2021 policies aimed to foster partnerships and ensure collaboration among relevant stakeholders at different levels of governance, while the 2022-present policies emphasize the need for a more central government-oriented approach. The central government's involvement is deemed necessary to effectively address housing challenges, although decentralized authorities still play a significant role.

Both policy periods recognize the importance of affordable housing, but the current policies specifically emphasize regional agreements to determine affordable housing targets and conditions. The central government takes a direct role in ensuring the realization, quality, and timely delivery of new affordable housing supply. The shift in policies has raised concerns and uncertainties, as demonstrated by the example of conflicting regulations between the national and local level in relation to rental home pricing. This uncertainty not only affects developers but also creates frustrations among local planners who must wait for national decisions and integrate them into their own planning processes. The demand for housing adds to the urgency of resolving these policy uncertainties.

Overall, the role of national policies is acknowledged as important, but there is a need for clear and established policies to enable further investigation and implementation at the local level. Planning experts from the municipality of Amsterdam agree that finding a middle ground between regulation and investment facilitation remains a challenging task.

4.4 Roles of Spatial Planners

So what does this shift in government policy mean for spatial planners? Recent policy documents that were analyzed for this thesis do not explicitly mention a specific role or roles for spatial planners but they do mention some shifting circumstances that have an impact on the spatial domain and therefore consequently have an impact on the roles of spatial planners. Since this concept focuses on future roles of spatial planners, evidence from policy documents between 2018-2021 was not taken into consideration. The coding table representing the evidence from recent policy documents is presented below:

Coding Table Roles of Spatial Planners

2022-present
“There is no quick solution. Building homes depends on sufficient construction sites and can be complex, time-consuming, and requires cohesive decisions in the spatial domain.”
“For these sites, challenges may arise concerning nature, agriculture, business activities, and infrastructure.”
“The spatial considerations for larger sites are generally more complex, requiring a comprehensive approach.”
“The housing construction challenge should be viewed in conjunction with issues of energy transition, offices and businesses, climate adaptation, and a healthy and safe living environment.”
“The livability and a healthy living environment must be ensured in the construction of new homes, especially for large-scale housing projects. The housing challenge cannot be separated from issues of accessibility, business activities, energy transition, climate adaptation, landscape quality, a healthy living environment, and nature development.”
“The spatial quality of new locations is a significant concern, with an emphasis on circular and nature-inclusive construction.”
“We consider air quality and a healthy and safe living environment (including noise) as crucial factors.”

Figure 8: Coding table Roles of Spatial Planners

4.4.1 The role of spatial planners in the housing construction task

Spatial planners play a crucial role in balancing different complex factors within a certain spatial domain. Some of these spatial complexities have also been noted in the documents that were analyzed. Recent policy documents emphasize that there is no quick solution to the housing construction challenges. Building homes depends on having sufficient construction sites and can be complex, time-consuming, and requires cohesive decisions in the spatial domain. Some locations require further development, without significant conflicts with other spatial interests anticipated.

However, there may be issues related to nature, agriculture, industry, and infrastructure. Larger locations typically involve complex spatial considerations and require a comprehensive approach. The housing construction task needs to be viewed in conjunction with issues such as energy transition, offices and industries, climate adaptation, and a healthy and safe living environment.

The livability and a healthy living environment must also be ensured in the construction of new homes, especially in large-scale housing projects. Furthermore, the housing challenge is interconnected with accessibility, economic activity, sustainable energy supply, climate adaptation, landscape quality, a healthy living environment, and nature development. The spatial quality of new locations is an important focus, with an emphasis on circular and nature-inclusive construction. Air quality, a healthy and safe living environment (including noise), and climate-adaptive building practices are also priorities. The programmatic approach requires close collaboration with other levels of government, housing corporations, construction

companies, civil society organizations, umbrella organizations, professional associations, educational institutions, and departments.

4.4.2 Perspectives on the future roles of spatial planners

It can be argued that no one can give a better insight into the future roles of spatial planners with relation to the housing crisis than spatial planners themselves. This was therefore also a topic that was discussed a lot with spatial planners and policy officers from the municipality of Amsterdam. The interesting thing was that there was some deviation within the answers given.

Planners 1 and 2 (with whom the interview was conducted simultaneously) both agreed that they did not expect a major shift in roles. They pointed at the fact that their job entailed a very practical oriented role in which there was not a lot of time to stop and think about policies or policy changes but rather consisted of a continuous implementation of policies that were decided either locally or nationally. They mention the 40-40-20 rule in Amsterdam which is something that they expect to remain and therefore they argue that the implementation of political objectives will always be something that is a part of the job. They stress that it is always an important role to translate visions into the local scale and find ways to make it work in practice.

“I think that [roles of spatial planners] remains fairly the same. What I see as my role in area development here in Zuidas is to ensure we have the right housing in the right location, and having 40% social housing is one of our political mandates.” - P2

With regards to the roles discussed in the theoretical framework, this provides evidence that planners act as shaping instruments as they shape decisions of individual development by setting a broad context for market actions and transactions (Adams and Tiesdell, 2013) via the tenders that they set out. This is naturally followed by their role as regulators through their ability to regulate market actions and transactions (Adams and Tiesdell, 2013).

Furthermore, the ‘bridging role’ of the spatial planner was emphasized. This connects quite well with some of the themes that have been discussed in the previous chapters such as maintaining the relationships between developers and investors and the policy goals which are decided by political incentives. Planners agree that their role with regards to these policy goals is to translate them in terms of their feasibility in the local context and to investors and developers who may be struggling with uncertainty as a result of ever changing policies.

“[...] decades ago there has been a shift from the urban planner. So you've probably had that in your education as well, but I certainly have, towards more of a connecting person, a bridging role that informs all stakeholders about what the policy is and also sees connections, opportunities, and possibilities, and translates that into a specific local context.” - P1

This transformation signifies a departure from the historical perception of urban planning as a top-down process driven solely by technical expertise. Spatial planners now serve as

intermediaries, facilitating effective communication and engagement between policy-makers, stakeholders, and the broader community. By disseminating policy information, they ensure that all parties are well-informed and have a clear understanding of the objectives, thereby fostering transparency and inclusivity in decision-making processes.

Moreover, these bridge builders possess a unique perspective that extends beyond policy implementation. They possess the ability to see beyond immediate challenges and envision long-term opportunities for sustainable urban development. By identifying connections between policy initiatives and ongoing projects, they unlock synergies and collaboration potential, promoting holistic and integrated approaches to urban planning. This proactive mindset allows them to harness innovation and sustainability, leveraging new technologies and strategies to address complex urban challenges within the specific local context of Amsterdam.

There are some academic articles that look at the role of planners as being ‘mediators’ when complex situations arise (Roo and Silva, 2010). When pressed on this as a potential role, the planner in question looked more as a mediator as being someone that acts when there is a conflict. The planner suggests that the role of spatial planners involves bringing together different interests and mediating between various parties. However, they acknowledge that mediation is only necessary when conflicts arise. The process of bringing together different stakeholders and translating policies from the central city level also has a mediating aspect, but it is not about forcing disparate parties into a single viewpoint. Instead, it involves finding a balance and accommodating different perspectives.

“Yes, that assumes there is a conflict, right? [...] Um, it's more about bringing together different interests and, well, mediation. You only engage in mediation when there's a reason for it, and it's not about taking several separate parties and trying to force them into one viewpoint. [...] Well, it does involve some mediating aspect when translating those policies, but I don't impose my own ideas. You also receive a lot of feedback that needs to be carefully considered. But yeah, I wouldn't immediately call it mediation.” - P2

The planner indicates that being a spatial planner requires the ability to navigate complex dynamics and handle diverse feedback, which may need to be carefully addressed and considered. While the term "mediator" may not be the most accurate descriptor for the role, it highlights the importance of facilitating dialogue, managing conflicts, and finding common ground among stakeholders in the context of policy implementation and urban development.

Another planner added to this that planners also act as a monitor when it comes to housing. As mentioned before, from a planners' perspective, an ideal situation would be a balance between the municipality and developers and investors. That way a steady stream of housing can be created that also stays in line with the policy goals that the municipality has set out for itself. Unfortunately, this is not always the case.

“It is an ongoing dialogue between government and market about what is feasible, with the government always wanting more and the market often feeling that too much is being asked. It is important to continue monitoring this closely.” - P3

The quote above highlights the dynamic relationship between the government and the market in determining what is achievable in a given context. It suggests that there is a continuous dialogue and negotiation between these two entities regarding their respective expectations and demands. The phrase "the government always wanting more" implies that governmental authorities tend to have ambitious goals or aspirations when it comes to policies, regulations, or resources. On the other hand, the market, which represents private businesses and economic interests, may often feel that the government's expectations or requirements are excessive or burdensome.

This tension between the government's desire for more and the market's perception of being asked too much reflects the inherent conflict of interests and differing perspectives in the public-private relationship. It is not uncommon for these contradicting viewpoints to arise during discussions on matters such as economic regulations, taxation, investment incentives, or market interventions.

The importance of closely monitoring this dialogue is also emphasized. By doing so, it suggests that it is crucial to keep a watchful eye on the ongoing interaction between the government and the market. This monitoring can help ensure a balance between the government's objectives and the market's capabilities, avoiding situations where expectations become unrealistic or burdensome. It highlights the need for ongoing assessment, evaluation, and potentially adjustments to policies and regulations to maintain a healthy and productive relationship between the government and the market.

What is interesting about this viewpoint is that it does entail some sort of conflict between the two entities. While this is not necessarily the status quo, this planner does hint at a role for planners as actual mediators. The quote implies that local planners in the municipality of Amsterdam serve as crucial intermediaries, responsible for bridging the gap between governmental objectives and market dynamics. They play a pivotal role in translating policy aspirations into practical and realistic actions, while considering the interests and concerns of various stakeholders involved in the urban development process.

The fact that the government is portrayed as always wanting more implies that local planners may often encounter ambitious goals and expectations from governmental authorities. They may be responsible for assessing the feasibility of these goals within the specific constraints and realities of Amsterdam. On the other hand, the mention of the market feeling that too much is being asked suggests that local planners also need to navigate the concerns and perspectives of private businesses and economic stakeholders operating within the city. They may have to strike a balance between implementing governmental policies and regulations while ensuring the market's viability and competitiveness.

The emphasis on the importance of closely monitoring the ongoing dialogue further highlights the role of local planners in actively assessing and managing the relationship between the government and the market. They may need to continuously evaluate the impact of policies, regulations, and demands on both sides, seeking to find a harmonious and sustainable equilibrium that benefits the municipality and its stakeholders.

4.4.3 Dual role for planners: Strategic formulation and practical implementation

It is also important to mention that the roles of planners is not just monitoring and maintaining relationships but that there is also a role that focuses more on the implementation. Something that is to be expected of spatial planners but nevertheless important to mention. By combining these two aspects, planners indicate that their role encompasses both the strategic and practical dimensions of housing development. They are involved in both the formulation of policies that shape the overall direction and goals of housing projects, as well as the hands-on implementation of those policies through construction activities.

“But my direct assignment is: create policy, construct buildings, houses, you could say. So, we are, in my opinion, still organized as an organization with columns, which makes that integrated vision and approach quite difficult.” - P4

This is also in line with the “build capacity” role as mentioned in chapter 2. Planners, in close collaboration with policy officers, describe here their role in turning national and local policy into something that is operationalizable (Adams and Tiesdell, 2013).

This dual role implies a comprehensive understanding of the housing sector, encompassing not only policy expertise but also technical knowledge of construction practices, regulations, and project management. It suggests that the speaker's responsibilities span from the initial stages of policy formulation to the practical execution of housing projects, with the ultimate goal of creating livable and sustainable buildings and houses within the framework of established policies and guidelines.

The second part of the quote is also interesting as it zooms in on the role that the organizational structure has on being able to achieve the goals and roles that a spatial planner is confronted with within this municipality. The phrase "So, we are, in my opinion, still organized as an organization with columns" suggests that the planner perceives their organization to have a structured or hierarchical arrangement, possibly divided into different departments or divisions represented as "columns." This organizational structure may create barriers or challenges in achieving an integrated vision and approach.

The speaker indicates that this organizational structure hinders the realization of an integrated vision and approach. The term "integrated vision" refers to a comprehensive and cohesive perspective that takes into account various aspects and stakeholders involved in policy-making and construction processes. However, the existence of separate columns or departments may lead to compartmentalization, limited communication, and difficulties in aligning efforts towards a shared vision.

The statement implies that the planner believes the current organizational structure makes it difficult to achieve a holistic and coordinated approach to policy-making and construction activities. It suggests a desire for greater collaboration, information-sharing, and coordination across different areas within the organization to overcome the challenges and foster a more integrated vision and approach.

4.4.4 Room for a larger role in decision-making processes

This relates to the final point about the role of planners which is that they identify room for a larger role in the decision making process. The policy officer of the municipality that was talked to reflected on this by indicating that their role in the decision making process on policies is limited and that generally they also do not have the time to think about long term decisions.

“I try to think ahead occasionally, but I feel like I have little room to do so. I'm just a production machine, constantly asked to deliver. [...] the councilor has a question, the municipal council has a question, and I have to answer. I have to make policy, and that keeps me very busy.” - P4

It can therefore be advisable for the municipality and the national government to allow for more room for input from planners. The basis of an integral vision is to already ensure that as many different parties as possible collaborate on a certain issue in order to get the most holistic version of a plan. As has been discovered from the interviews, planners do definitely have a unique perspective and are also willing to think along with the municipality for long term solutions for the housing crisis and the creation of new neighborhoods. However, in order to be able to do this effectively, planners must be given a seat at the table and the time to think along with other stakeholders. This can also help in implementing multiple views such as that of developers and investors into the discussions on future policy as spatial planners from the municipality have already built up a relationship with these parties.

“We observe that it [national policies] doesn't align with our own [local] policy. So I really have to work hard because creating new policy requires some research, especially considering the current situation in Amsterdam. I need to find out what the market parties want to discuss, what the councilors want. I will gather all this information. Should I come up with policy rules? Then I will have professionals review them. Do you think this is a good idea? Should I discuss it with the market again? This is a whole policy process. If I have the approval from the councilors, for example, then I will proceed. It will go through, and then I will present a proposal to the city council. They will have many questions about it. So such a policy process is very labor-intensive [...]” -P4

The quote above discusses the issue of misalignment between national and local policies and highlights the potential role of planners in bridging the differences and considering multiple stakeholders. It acknowledges that the newly proposed policy does not align with the existing local policy, indicating a lack of harmony between the two levels of governance. To address this misalignment, the policy officer emphasizes the need for hard work, involving thorough research and understanding of the current situation in Amsterdam. This proactive approach to policy development recognizes the effort required to reconcile conflicting policies.

Additionally, the quote emphasizes the importance of considering the perspectives of various stakeholders. The author expresses a desire to engage in discussions with market parties and councilors to gather their input and preferences, acknowledging the value of involving multiple perspectives in the policy-making processes. The quote also highlights the labor-intensive nature of the policy process, which involves tasks such as gathering information, developing policy rules, and seeking feedback from professionals and the market. It emphasizes the complexities and challenges involved in navigating the policy-making process.

Lastly, the interviewee mentions the time constraints faced in such a demanding process, indicating the difficulties in managing workload and time effectively which is something that is even more pressing as the policy officer is navigating these processes within the context of a housing crisis.

5) Discussion

This chapter discusses the different results that were mentioned. Some crucial factors that also influence the roles of the government and planners when it comes to housing, but are not discussed in this paper due to quantity and time limitations, are also mentioned with a call to action for more research being done on these factors in the future. It then links these results to the existing theory that is described in the theoretical framework. The chapter ends with a reflection on the way the strengths and limitations of this paper.

Firstly, it is crucial to note that collaboration with the market is still important for a successful housing strategy. The government cannot address the housing issues alone and needs to work together with market actors such as developers, investors, and housing associations. The government sets the vision and creates the policy framework, but it relies on the market to implement and provide housing solutions. In the case of Amsterdam, local spatial planners and policy officers are confident that the market will follow the government's vision. This suggests a level of trust and coordination between the government and the market actors in working towards common housing goals.

One important contributing factor to the housing situation in the Netherlands is "scheefwonen" (unequal housing distribution), although it may not be frequently mentioned in the results. Scheefwonen refers to the situation where tenants with higher incomes live in social housing, which creates a shortage of affordable housing for those who need it most. Planners and policy documents recognize this issue and understand its significance in the broader housing context.

Uncertainty for planners, developers, and investors is a significant challenge. Large investors, such as pension funds, are obligated to achieve certain return on investment (ROI) percentages. Uncertainty in the housing market can slow down these crucial investments and hinder the construction of new homes. The government needs to provide a stable and predictable environment for investors and developers to ensure the necessary funding and resources are available for housing projects.

Another aspect of uncertainty is the impact of nitrogen regulations on housing construction. In 2019, the highest administrative court rejected the government's nitrogen regulations, leading to the development of a new policy to reduce nitrogen emissions while allowing for the construction of new homes and infrastructure. A report by Johan Remkes in 2022 criticized the government for issuing exemptions for construction projects, which raised concerns regarding the effects of nitrogen regulations on housing construction. This uncertainty poses a challenge for meeting the target of constructing 900,000 homes before 2030 and adds complexity to the government's role in housing.

Multi-level governance is still recognized as important in the Dutch housing context. While a more centralized approach is stressed, the government acknowledges the value of collaboration with municipalities. Municipalities possess localized knowledge and connections with local parties, making them instrumental in implementing national-level policies on a local scale. This

is in line with the arguments provided in the theory which state that municipalities are able to set appropriate regulations based on their knowledge of the local situation (Waterstaat, 2013).

The government faces a massive challenge in realizing this. On the one hand there is a large demand for an integral nationwide policy. On the other hand you also have regions that are very different from one another. Like one planner mentioned; “*Amsterdam is not the same as Oude-Pekela*.” The government must strike a balance between providing regulations that allow for local flexibility and ensuring that municipalities are not solely burdened with the responsibility for housing, both in terms of capability and finances.

This is also in line with the arguments from the theory provided in chapter 2 which state that the challenge of this multi-level governance approach include coordination failures, the rise of gaps due to interdependence and asymmetries among different levels of government (Allain-Dupré, 2020).

Overall, the national government in the Netherlands faces significant challenges in addressing housing issues. Balancing the need for an integral nationwide policy with the recognition of regional differences and local flexibility is crucial. Collaboration with the market, consideration of factors such as *scheefwonen*, addressing uncertainties for planners and investors, navigating the effects of nitrogen regulations, and embracing multi-level governance are all key aspects of the government's role in housing.

This is also an area wherein a larger role for (local) planners is necessary. As stated in the results, local planners working for the municipality have a unique role in that they focus on translating (local) policy for a localized environment. Allowing for closer cooperation with local spatial planners adds a new perspective and can help in finding solutions on a national level while mitigating potential local conflicts.

The results have also identified three out of the four roles that planners can have as mentioned in the theoretical framework in chapter 2. This paper has not found direct evidence that planners within the municipality of Amsterdam have a role as a “stimulus instruments”. Planners describe building in Amsterdam as something that is prestigious and remains profitable for developers and investors, stating that “there is an almost endless demand” for building within the municipality. Stimulating instruments are therefore less on the forefront which is not to say that they do not exist but rather that this paper finds that local planners’ role in providing such an incentive remains limited.

While the results also stress a shift towards qualitative adjustments rather than quantitative ones, the researcher wants to stress that there is, of course, still a massive quantitative challenge that lies ahead. To nuance this result, the shift is more towards there not *only* being a focus on building houses (like with the *bouwen, bouwen, bouwen* campaign of the VVD party) but rather to a more holistic approach. Unlike earlier government policies, much more detail is placed on this qualitative approach. We must look at aspects such as affordability, climate change, a changing population and overall more people living in closer proximity to one another.

Another reason why it is fruitful to make planners part of the decision making process is that they can give a 'behind the scenes' look at the bureaucratic forces that is taking place to developers and investors and keep the connection between the national government and implementing parties short. This might take away a bit of uncertainty and ensure that different (local) groups feel heard. On the other hand, this could also slow down the decision making process as more parties participating inevitably also creates more complexity (the Dutch are known for this through the term "Polderen"). In the end, this is a decision that governing parties themselves should weigh and make.

Looking at the theory, public intervention in a neo-liberalized society is justified when the conditions of fair competition are under threat and an intervention can once again "level the playing field" (Amable, 2011). While a transition to a more market oriented housing market already began in 1990 with the Scientific Advisory Council's conclusion that too many people had become too dependent, too passive and too accustomed to being on the receiving end of the welfare system (Musterd, 2014) which led to the 1995 Bruterling and putting an end to public loans and annual subsidies (Boelhouwer and Priemus, 2014), the decline of housing corporations' role in providing housing for middle income groups and the effects of the 2008 financial crisis on the private sectors' ability to construct housing (Boelhouwer and Priemus, 2014) caused an imbalance in the ability for lower middle income groups to rent or buy a home. As such, it can be argued that government intervention was justified at least 10-14 years ago which may have mitigated the scale and scope of the housing crisis.

5.1 Reflection

The initial idea was to interview 10-15 participants and make that data the basis of the research. Numerous attempts were made (around 40) but unfortunately many of the requests were either ignored or rejected. In light of this, it was chosen to make the document analysis the basis of the thesis with additional information being added on by 5 expert interviews as laid out in chapter 3.

The scope of occupation of the participants was also broadened. Instead of only focusing on spatial planners, experts from the 'grondzaken' department (dealing with tenders, very much on the operational side) and a journalist who had been writing on this topic for over 25 years were approached. In hindsight this was a positive decision as different data from multiple levels within and outside of the municipality was gathered which enriched the different perspectives that were discussed and provided a broad overview on the role of local professionals in dealing with this issue.

A comment from one of the interviewees mentioned that some of the questions asked were quite broad. Reflecting on this, the researcher would have benefitted from dialing the scope in a bit more on middle income housing by distinguishing between rental homes and owner-occupied homes. This could have steered the data more into a certain direction. Also, zooming in on the possible transformation of existing homes or newly built homes would have also been an interesting turn to take.

However, this thesis is still relevant as it provides a general overview of what is to be expected in this transition and the roles of planners. It can therefore be used as a base from which future research can dive deeper into some of the aforementioned factors.

6. Conclusion & Recommendations

In conclusion, the Dutch national government's gradual withdrawal from the housing market over the past decades, characterized by measures such as deregulation, increased rental prices, and greater involvement of commercial investors, has resulted in a housing crisis primarily impacting lower and middle-income households. This research study has sought to analyze the effects of recent policy shifts on the daily work of local planners responsible for increasing the availability of middle-income housing in Amsterdam. The study employed two qualitative research methods namely semi-structured expert interviews and policy document analysis, to examine the impact of government policies on the roles of spatial planners.

Furthermore, the study aimed to critically analyze the Dutch national government's policy shift in response to the 2021 coalition agreement and its implications for the work of local planners in addressing the housing crisis. Existing research has predominantly focused on the role of municipalities and housing associations, leaving a knowledge gap regarding the national government's influence on the future of housing in the Netherlands. The thesis looks at this through the lens of four key concepts: discourses of neo-liberalization, multi-level governance, shifts in national government policies, and the roles of spatial planners.

In answering the central and sub research questions, the findings from the document analysis and expert interviews reveal a notable shift in government policy concerning the housing market. The shift in government policies becomes evident when examining the expectations placed on the market in relation to housing. Policy documents during the Rutte III era emphasized self-regulation among market parties and encouraged them to determine what they could deliver in terms of affordable homes.

Recent policy documents on the other hand show that the belief that the market alone would naturally resolve the housing shortage has proven flawed, as the construction of affordable homes does not consistently attract investors and/or developers. Expert interviews conducted with spatial planners and policy officers from the municipality of Amsterdam reveal nuanced perspectives on the centralization narrative. Additionally, they also mention unforeseen and external factors that significantly influence this process.

Planners from the municipality of Amsterdam acknowledge that the free market has not consistently produced the desired outcomes. However, they caution that maintaining a healthy business environment for developers is essential, as both public and private entities are crucial in addressing the housing crisis.

Additionally, the second sub question investigated the shifts in decision-making powers (multi-level governance) and responsibilities among national, regional, and local authorities in the Dutch housing market, particularly regarding middle-income housing production in Amsterdam. Between 2018 and 2021, there was an emphasis on multi-level governance in housing policies, recognizing the need for coordination and cooperation among local, regional, and national actors. This approach aimed to facilitate effective decision-making and policy implementation by involving stakeholders at different levels of governance. However, the

policies from 2022 to the present indicate a shift towards a more central government-oriented approach, with increased involvement of the central government in decision-making and implementation processes.

Both policy periods acknowledge the importance of affordable housing, but the current policies specifically highlight the significance of regional agreements in determining affordable housing targets and conditions. The central government assumes a direct role in ensuring the realization, quality, and timely delivery of new affordable housing supply. However, this shift in policies has generated concerns and uncertainties, exemplified by conflicting regulations between the national and local levels regarding rental home pricing. Such uncertainty not only affects developers but also frustrates local planners who must await national decisions and incorporate them into their planning processes. The urgency to address the housing demand further accentuates the need to resolve these policy uncertainties.

Lastly, the study analyzes the transformations in the roles and functions of spatial planners over time in response to shifting government policies and societal demands for middle-income housing. Over the years, the roles of planners within spatial planning have evolved in response to internal and external factors. Planners utilize four types of instruments to shape market behavior or build capacity: shaping, regulating, stimulating, and capacity-building instruments.

Spatial planners play a critical role in managing the complex spatial considerations involved in housing construction. The analysis of policy documents reveals that the construction of homes is a complex and time-consuming process, requiring cohesive decisions within the spatial domain. Spatial planners are tasked with balancing various factors such as nature, agriculture, industry, and infrastructure, as well as considering broader issues like energy transition, climate adaptation, and creating a healthy and safe living environment.

The research findings indicate that spatial planners have a multifaceted role. They act as shaping instruments by setting the context for market actions and transactions through tenders and regulatory mechanisms. They also serve as intermediaries, translating policy goals into feasible actions in the local context and facilitating communication between policy-makers, investors, and developers. Their role as mediators is particularly relevant in situations of conflict, where they bring together different stakeholders and seek a balance between their perspectives.

Furthermore, planners have a monitoring function, ensuring that housing developments align with the municipality's policy goals. The tension between the government's expectations and the market's perception of excessive demands highlights the inherent conflicts and differing perspectives within the public-private relationship.

To enhance their effectiveness, it is crucial for planners to have a seat at the table and be given adequate time to engage with other stakeholders. This collaborative approach can incorporate multiple viewpoints, including those of developers and investors, and contribute to long-term solutions for the housing crisis. However, planners face challenges in managing their workload and time constraints, particularly within the context of a housing crisis.

Overall, this research underscores the evolving role of spatial planners as integral actors in decision-making processes, emphasizing the importance of their involvement, collaboration, and the need for effective time management to address complex spatial challenges and find sustainable solutions for housing issues.

6.1 Recommendations

Based on the research findings, several recommendations can be made to further enhance the understanding of the roles of spatial planners and address the housing crisis effectively:

Expand the participant pool: In order to uncover more diverse and interesting viewpoints, it is recommended to include a wider range of participants in future research. This could involve engaging with additional stakeholders such as community representatives, housing activists, and residents affected by the housing crisis. Moreover, including investors and developers in the research process is academically relevant as they play a crucial role in finding solutions to the housing crisis.

Explore collaboration processes: While the research provided a broad scope of the collaboration process within the municipality, further investigation could focus on specific departments or teams involved in housing planning and implementation. By zooming in on these specific facets, a deeper understanding of the collaboration dynamics and decision-making processes can be gained. This could help identify any bottlenecks or areas for improvement in the coordination between different departments.

Zoom in on specific aspects of the housing crisis: To gain more insight into the effectiveness of policies and initiatives, it would be valuable to focus on specific facets of the housing crisis. For example, examining the renovation of old buildings or the construction of new buildings can provide a deeper understanding of the challenges and opportunities associated with these specific areas. Additionally, evaluating the impact and effectiveness of specific policies, such as the 40-40-20 rule, in light of the shifts in national government policies would offer valuable insights for policymakers and planners.

Conduct comparative studies: To gain a comprehensive understanding of the housing crisis and the roles of spatial planners, conducting comparative studies across different municipalities or regions could be beneficial. This would allow for the identification of variations in approaches, strategies, and outcomes, enabling policymakers to learn from best practices and experiences in different contexts.

Consider long-term solutions: Given the urgency of the housing crisis, it is essential to focus on long-term solutions. Future research should explore sustainable and innovative approaches to housing, such as exploring alternative housing models, promoting affordable housing cooperatives, or examining the potential of mixed-use developments. This can help shape policies and strategies that address the current housing crisis while also ensuring the availability of affordable housing in the future.

By incorporating these recommendations into future research endeavors, a more comprehensive understanding of the roles of spatial planners and effective strategies for tackling the housing crisis can be achieved.

Bibliography

- Adams, D. and Tiesdell, S. (2013) *Shaping places: urban planning, design and development*. London ; New York: Routledge.
- Allain-Dupré, D. (2020) 'The multi-level governance imperative', *The British Journal of Politics and International Relations*, 22(4), pp. 800–808. Available at: <https://doi.org/10.1177/1369148120937984>.
- Allmendinger, P. (2003) 'Re-scaling, Integration and Competition: Future Challenges for Development Planning', *International Planning Studies*, 8(4), pp. 323–328. Available at: <https://doi.org/10.1080/1356347032000153142>.
- Allmendinger, P. (2011) *New Labour and Planning: From New Right to New Left*. London: Routledge. Available at: <https://doi.org/10.4324/9780203831991>.
- Altes, W.K.K. (2007) 'The Impact of Abolishing Social-Housing Grants on the Compact-City Policy of Dutch Municipalities', *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(6), pp. 1497–1512. Available at: <https://doi.org/10.1068/a38281>.
- Amable, B. (2011) 'Morals and politics in the ideology of neo-liberalism', *Socio-Economic Review*, 9(1), pp. 3–30. Available at: <https://doi.org/10.1093/ser/mwq015>.
- Boelhouwer, P. and Priemus, H. (2014) 'Demise of the Dutch social housing tradition: impact of budget cuts and political changes', *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(2), pp. 221–235. Available at: <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9387-9>.
- Bogner, A., Littig, B. and Menz, W. (2009) *Interviewing experts*. Basingstoke [England]: Palgrave Macmillan.
- Bowen, G. (2009) 'Document Analysis as a Qualitative Research Method', *Qualitative Research Journal*, 9, pp. 27–40. Available at: <https://doi.org/10.3316/QRJ0902027>.
- Brenner, N. (1999) 'Globalisation as Reterritorialisation: The Re-scaling of Urban Governance in the European Union', *Urban Studies*, 36(3), pp. 431–451. Available at: <https://doi.org/10.1080/0042098993466>.
- Campbell (2011) 'Cuba: A project to build socialism in a neoliberal world', in *Confronting Global Neoliberalism: Third World Resistance and Development Strategies*, pp. 101–116.
- Comprehensive Summary. Ministry of Housing, Physical Planning and the Environment (1994) *Comprehensive Summary of the Fourth Report (extra) on Physical Planning in The Netherlands. On the Road to 2015*. The Hague.
- Craig, D. and Porter, D.R. (2006) *Development beyond neoliberalism? governance, poverty reduction and political economy*. London,: Routledge.
- De Wro in het kort* (2008) Kenniscentrum InfoMil. Available at: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/wro-kort/> (Accessed: 25 February 2023).
- Denzin, N.K. (2017) *The Research Act: A Theoretical Introduction to Sociological Methods*. 1st edn. Routledge. Available at: <https://doi.org/10.4324/9781315134543>.

- Dieleman, F. (1996) 'THE QUIET REVOLUTION IN DUTCH HOUSING POLICY', *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 87(3), pp. 275–282. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1467-9663.1998.tb01557.x>.
- Dieleman, F.M., Dijst, M.J. and Spit, T. (1999) 'Planning the compact city: The randstad Holland experience', *European Planning Studies*, 7(5), pp. 605–621. Available at: <https://doi.org/10.1080/09654319908720541>.
- DiGaetano, A. and Strom, E. (2003) 'Comparative Urban Governance: An Integrated Approach', *Urban Affairs Review*, 38(3), pp. 356–395. Available at: <https://doi.org/10.1177/1078087402238806>.
- Döringer, S. (2021) "The problem-centred expert interview". Combining qualitative interviewing approaches for investigating implicit expert knowledge', *International Journal of Social Research Methodology*, 24(3), pp. 265–278. Available at: <https://doi.org/10.1080/13645579.2020.1766777>.
- Edwards, R. and Holland, J. (2013) *What is Qualitative Interviewing?* Bloomsbury Academic. Available at: <https://doi.org/10.5040/9781472545244>.
- European Commission. Directorate General for Economic and Financial Affairs. (2012) *The housing market in the Netherlands [er]*. LU: Publications Office. Available at: <https://data.europa.eu/doi/10.2765/26427> (Accessed: 26 February 2023).
- Faludi, A. and van der Valk, A. (1994) *Rule and order: Dutch planning doctrine in the 20th century*. Boston: Kluwer Academic Publishers.
- Fawaz, M. (2009) 'Neoliberal Urbanity and the Right to the City: A View from Beirut's Periphery', *Development and Change*, 40(5), pp. 827–852. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.2009.01585.x>.
- Flick, U. (ed.) (2018) *The Sage handbook of qualitative data collection*. Los Angeles: Sage Reference.
- Fuller, C. and Geddes, M. (2008) 'Urban Governance Under Neoliberalism: New Labour and the Restructuring of State-Space', *Antipode*, 40(2), pp. 252–282. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2008.00591.x>.
- Gemeente Amsterdam (2023) *Onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA)*, *Amsterdam.nl*. Gemeente Amsterdam. Available at: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/wonen-in-amsterdam/> (Accessed: 6 January 2023).
- van Gent, W.P.C. (2013) 'Neoliberalization, Housing Institutions and Variegated Gentrification: How the "Third Wave" Broke in Amsterdam: Institutional neoliberalization and gentrification in Amsterdam', *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(2), pp. 503–522. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01155.x>.
- Gerrits, L., Rauws, W. and de Roo, G. (2012) 'Dutch spatial planning policies in transition', *Planning Theory & Practice*, 13(2), pp. 336–341. Available at: <https://doi.org/10.1080/14649357.2012.669992>.
- Gill, P. et al. (2008) 'Methods of data collection in qualitative research: interviews and focus groups', *British Dental Journal*, 204(6), pp. 291–295. Available at: <https://doi.org/10.1038/bdj.2008.192>.
- Hackworth, J.R. (2007) *The neoliberal city: governance, ideology, and development in American urbanism*. Ithaca: Cornell University Press (Cornell paperbacks).

Harvey, D. (1989) 'From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism', *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), pp. 3–17. Available at: <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>.

Harvey, D. (2006) 'Neo-liberalism as creative destruction', *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 88(2), pp. 145–158. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.0435-3684.2006.00211.x>.

Harvey, D. (2007) *A brief history of neoliberalism*. USA: Oxford University Press.

Healey, P. (1997) 'The revival of strategic planning in Europe', in *Making strategic spatial plans: innovation in Europe*. London: UCL Press.

Hekwolter, M., Nijskens, R. and Heeringa, W. (2017) 'The housing market in major Dutch cities', *DNB Occasional Studies*, 1501.

Hochstenbach, C. and Ronald, R. (2020) 'The unlikely revival of private renting in Amsterdam: Re-regulating a regulated housing market', *Environment and Planning A: Economy and Space*, 52(8), pp. 1622–1642. Available at: <https://doi.org/10.1177/0308518X20913015>.

Holloway, I. and Galvin, K. (2017) *Qualitative research in nursing and healthcare*. 4th edition. Chichester, West Sussex, UK ; Ames, Iowa: John Wiley & Sons Inc.

Hooghe, L. and Marks, G. (2001) *Multi-level governance and European integration*. Lanham, MD: Rowman & Littlefield Publishers (Governance in Europe).

Huigen, J. (1996) 'Anti-NIMBY wetgeving als leergedrag en als instrument voor leergedrag.', in *Leren met beleid. Beleidsverandering en beleidsgericht leren bij nimby-, milieu-, en technologiebeleid*. Amsterdam: Het Spinhuis, pp. 41–57.

Hyslop, I. (2016) 'Where to social work in a brave new neoliberal Aotearoa?', *Aotearoa New Zealand Social Work*, 28(1), pp. 5–12.

Janssen-Jansen, L.B. and Woltjer, J. (2010) 'British discretion in Dutch planning: Establishing a comparative perspective for regional planning and local development in the Netherlands and the United Kingdom', *Land Use Policy*, 27(3), pp. 906–916. Available at: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.12.004>.

Jensen, D. (2008) 'Credibility', in *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods* (Given L., ed.). Los Angeles, CA: SAGE, pp. 139–140.

Jessop, B. (2004) 'Multi-level governance and multi-level metagovernance changes in the European Union as integral moments in the transformation and reorientation of contemporary statehood', in *Multi-Level Governance*. Oxford: Oxford University Press, pp. 49–74.

Jonkman, A. and Janssen-Jansen, L. (2015) 'The "squeezed middle" on the Dutch housing market: how and where is it to be found?', *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(3), pp. 509–528. Available at: <https://doi.org/10.1007/s10901-014-9420-7>.

Kadi, J. and Musterd, S. (2015) 'Housing for the poor in a neo-liberalising just city: Still affordable, but increasingly inaccessible', *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 106(3), pp. 246–262. Available at: <https://doi.org/10.1111/tesg.12101>.

- Kallio, H. *et al.* (2016) 'Systematic methodological review: developing a framework for a qualitative semi-structured interview guide', *Journal of Advanced Nursing*, 72(12), pp. 2954–2965. Available at: <https://doi.org/10.1111/jan.13031>.
- van Kempen, R. and Priemus, H. (2002) 'Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies', *Urban Studies*, 39(2), pp. 237–253. Available at: <https://doi.org/10.1080/00420980120102948>.
- Koninkrijksrelaties, M. van B.Z. en (2015) *Gemeentefonds - Financiën gemeenten en provincies - Rijksoverheid.nl*. Ministerie van Algemene Zaken. Available at: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financien-gemeenten-en-provincies/gemeentefonds> (Accessed: 27 February 2023).
- Lake, R.W. (1993) 'Planners' Alchemy Transforming NIMBY to YIMBY: Rethinking NIMBY', *Journal of the American Planning Association*, 59(1), pp. 87–93. Available at: <https://doi.org/10.1080/01944369308975847>.
- Le Gales, P. (1998) 'Regulations and Governance in European Cities', *International Journal of Urban and Regional Research*, 22(3), pp. 482–506. Available at: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00153>.
- Leitner, H. (1997) 'Reconfiguring the spatiality of power: the construction of a supranational migration framework for the European Union', *Political Geography*, 16(2), pp. 123–143. Available at: [https://doi.org/10.1016/S0962-6298\(96\)00047-9](https://doi.org/10.1016/S0962-6298(96)00047-9).
- Lennartz, C., Baarsma, B. and Vrieselaar, N. (2018) 'Exploding house prices and imploding affordability in urban housing markets', pp. 1–12.
- Littig, B. and Pöchhacker, F. (2014) 'Socio-Translational Collaboration in Qualitative Inquiry: The Case of Expert Interviews', *Qualitative Inquiry*, 20(9), pp. 1085–1095. Available at: <https://doi.org/10.1177/1077800414543696>.
- Lok, J.A. (1993) 'Nimby-wetgeving. Geen evenwichtige afweging van belangen.', *Rooilijn*, 26, pp. 108–115.
- Malpass, P. (2006) *Home Ownership. Getting In, Getting From, Getting Out. Part II*. IOS Press.
- Mayo, S. and Angel, S. (1993) *Housing: Enabling markets to work; with technical supplements*.
- McDonnell, L.M. and Elmore, R.F. (1987) 'Getting the Job Done: Alternative Policy Instruments', *Educational Evaluation and Policy Analysis*, 9(2), pp. 133–152. Available at: <https://doi.org/10.3102/01623737009002133>.
- Melo, M.A. and Baiocchi, G. (2006) 'Deliberative Democracy and Local Governance: Towards a New Agenda', *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(3), pp. 587–600. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00686.x>.
- Mooya and Cloete (2007) 'Making urban land markets work for the poor: Policy, practice and possibility', *University of Cape Town/University of Pretoria* [Preprint].
- Musterd, S. (2014) 'Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-Liberalism: The Netherlands and Amsterdam', *Housing Studies*, 29(4), pp. 467–484. Available at: <https://doi.org/10.1080/02673037.2013.873393>.
- Nijkskens, R. *et al.* (eds) (2019) *Hot Property: The Housing Market in Major Cities*. Cham: Springer International Publishing. Available at: <https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3>.

- OECD (2015) *The metropolitan century: Understanding urbanisation and its consequences*. OECD Publishing.
- Ollongren, K. (2018) 'The Dutch Housing Agenda', in *Hot Property: The Housing Market of Major Cities*, pp. 155–158.
- Öztürk, B. *et al.* (2018) 'The Relationship Between Supply Constraints and House Price Dynamics in the Netherlands', *DNB Working Paper*, 601.
- Priemus, H. (1995) 'How to abolish social housing? The Dutch case', *International Journal of Urban and Regional Research*, 19(1), pp. 145–155. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.1995.tb00495.x>.
- Priemus, H. (1998) 'Improving or Endangering Housing Policies? Recent Changes in the Dutch Housing Allowance Scheme', *International Journal of Urban and Regional Research*, 22(2), pp. 319–330. Available at: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00142>.
- Rolnik, R. (2013) 'Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights: Debates and Developments', *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), pp. 1058–1066. Available at: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>.
- Roo, G. de and Silva, E.A. (eds) (2010) *A planner's encounter with complexity*. Farnham, Surrey, England ; Burlington, VT: Ashgate (New directions in planning theory).
- Roodbol-Mekkes, P.H. and van den Brink, A. (2015) 'Rescaling Spatial Planning: Spatial Planning Reforms in Denmark, England, and the Netherlands', *Environment and Planning C: Government and Policy*, 33(1), pp. 184–198. Available at: <https://doi.org/10.1068/c12134>.
- Rubin, H.J. and Rubin, I. (2012) *Qualitative interviewing: the art of hearing data*. 3rd ed. Thousand Oaks, Calif: SAGE.
- Schipper, S. (2015) 'Towards a "Post-Neoliberal" Mode of Housing Regulation? The Israeli Social Protest of Summer 2011: TOWARDS A "POST-NEOLIBERAL" MODE OF HOUSING REGULATION?', *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(6), pp. 1137–1154. Available at: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12318>.
- Shaw, D. and Sykes, O. (2007) 'The management of spatial transformation in cities: early reflections on the development of Liverpool's Local Development Framework', *Draft Paper for the International ESDP Conference New Concepts and Approaches for Urban and Regional Policy and Planning* [Preprint].
- Shenton, A.K. (2004) 'Strategies for ensuring trustworthiness in qualitative research projects', *Education for Information*, 22(2), pp. 63–75. Available at: <https://doi.org/10.3233/EFI-2004-22201>.
- Shetter, W.Z. (1986) *The Netherlands in Perspective: The Organisation of Society and Environment*. Martinus Nijhoff.
- Strauss, A. and Corbin, J. (1998) *Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory*. Thousand Oaks, Calif: 2nd Sage.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. and Rodriguez, A. (2002) *Neoliberal Urbanisation in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy*. Oxford: Blackwell Publishers Ltd.
- Taruvunga and Mooya (2018) *Neo-liberalism in low-income housing policy – problem or panacea?* Available at:

<https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/0376835X.2017.1412298?needAccess=true&role=button> (Accessed: 13 March 2023).

Taşan-Kok, T. and Korthals Altes, W.K. (2012) 'Rescaling Europe: Effects of Single European Market Regulations on Localized Networks of Governance in Land Development: The Single European Market and local development in the Netherlands', *International Journal of Urban and Regional Research*, 36(6), pp. 1268–1287. Available at: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.001141.x>.

Taylor, M.C. (2005) 'Interviewing', in *Qualitative Research in Health Care (Holloway I., ed.)*. Maidenhead, England: McGraw-Hill Education, pp. 39–55.

Tewdwr-Jones, M., Morphet, J. and Allmendinger, P. (2006) 'The Contested Strategies of Local Governance: Community Strategies, Development Plans, and Local Government Modernisation', *Environment and Planning A: Economy and Space*, 38(3), pp. 533–551. Available at: <https://doi.org/10.1068/a37308>.

van der Valk, A. (2002) 'The Dutch planning experience', *Landscape and Urban Planning*, 58(2–4), pp. 201–210. Available at: [https://doi.org/10.1016/S0169-2046\(01\)00221-3](https://doi.org/10.1016/S0169-2046(01)00221-3).

Vigar, G. (2009) 'Towards an Integrated Spatial Planning?', *European Planning Studies*, 17(11), pp. 1571–1590. Available at: <https://doi.org/10.1080/09654310903226499>.

VROM (2003) *Wet ruimtelijke ordening; Memorie van toelichting*. Available at: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-28916-3.html> (Accessed: 25 February 2023).

VROM (2004) *Nota Ruimte (29.435)*. Available at: https://www.eerstekamer.nl/pkb/nota_ruimte?df1=vgi8ggqaw8fs6 (Accessed: 25 February 2023).

VVD, D66, CDA, Christenuni (2021) *Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst Coalitieakkoord 2021 – 2025 VVD, D66, CDA en ChristenUnie*. Available at: <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-f3cbod9c-878b-4608-9f6a-8a2f6e24a410/pdf> (Accessed: 27 February 2023).

Waterhout, B., Othengrafen, F. and Sykes, O. (2013) 'Neo-liberalization Processes and Spatial Planning in France, Germany, and the Netherlands: An Exploration', *Planning Practice and Research*, 28(1), pp. 141–159. Available at: <https://doi.org/10.1080/02697459.2012.699261>.

Waterstaat, M. van I. en (2013) *Spatial Planning in The Netherlands - Spatial planning - Government.nl*. Ministerie van Algemene Zaken. Available at: <https://www.government.nl/topics/spatial-planning-and-infrastructure/spatial-planning-in-the-netherlands> (Accessed: 5 March 2023).

Wolsink, M. (1992) *Het 'not-in-my-backyard' verschijnsel in de wet?*

Wolsink, M. (2003) 'Reshaping the Dutch Planning System: A Learning Process?', *Environment and Planning A: Economy and Space*, 35(4), pp. 705–723. Available at: <https://doi.org/10.1068/a35173>.

Yin, R.K. (2009) *Case Study Research: Design and Methods*. SAGE.

Appendices

Appendix 1: Coding table interviews

Code	2017-2021	2022-Present
<p>Discourses of Neoliberalization</p>	<p>“This is due, among other things, to a combination of the rapidly recovering economy, previous measures in the housing market, and a pent-up demand from people who waited out the crisis.”</p> <p>“Establishing a local housing market consultation, where agreements can be made with involved parties such as housing corporations, developers, investors, real estate agents (specializing in new construction), and tenant organizations regarding the local housing construction task.”</p> <p>“To achieve mid-range rental housing, parties provide insight into each other's considerations. Based on that information, private and institutional landlords can indicate to what extent and under what conditions they can contribute to the societal demands surrounding mid-range rental housing.”</p> <p>“In 2018, the government, Woonbond, NVM, VBO, Aedes, IVBN, and Vastgoed Belang agreed on self-regulatory measures for good landlordship. This puts an end to undesirable behaviors in the rental sector, such as discrimination, double brokerage costs, intimidation, and the use of blacklists that exclude tenants.”</p>	<p>“There has been an overestimation that the market alone would naturally provide a solution to the housing shortage.”</p> <p>“It is also not always attractive for investors to solely build affordable housing. Rent prices have primarily increased in the private rental sector, especially for new tenants.”</p> <p>“The average decrease in housing costs compared to income (housing ratio) is mainly due to a decline in housing costs for the majority of the population who own a home and an increase in incomes.”</p> <p>“Homeowners have the opportunity to benefit from the increased value of their property through rising prices, which is not the case for non-homeowners.”</p> <p>“Investors, with greater financial resources, can outbid first-time buyers or those looking to move up the housing ladder.”</p> <p>“This can result in landlords having little incentive to maintain properties properly. For property investors who offer housing solely for speculative purposes, the role of being a "good landlord" is often secondary.”</p>

		<p>“Housing development projects are financially unprofitable in the majority of cases in 2020, particularly those with a significant proportion of social and affordable housing, making it challenging to get them off the ground.”</p> <p>“Additionally, municipalities tend to build more expensive homes because residents of cheaper housing, including individuals from vulnerable groups, are relatively more financially burdensome for municipalities.”</p> <p>“The housing market is cyclical, and the supply responds with a delay to increasing demand. Institutional investors play a crucial role in delivering new homes and middle-income rental housing. It is therefore important to maintain their interest in investing in new construction and offering middle-income rental housing.”</p> <p>“Following the differentiation of real estate transfer tax in 2021, exempting first-time homebuyers from the tax while imposing an 8% rate on investors, the rate for investors will be further increased to 9% in 2023. Taxation of real estate rentals in box 3 will be more burdensome due to the elimination of the empty value ratio in 2023 and the shift towards actual returns in box 3 in 2025.”</p> <p>“Improving the availability of affordable homes in the existing housing stock can be achieved by strengthening the position of (potential) buyers compared to investors.”</p> <p>“The loan-to-value ratio (the ratio between the mortgage amount and the value of the</p>
--	--	--

		house) will not be adjusted, but for first-time buyers, the current level of student debt will determine their mortgage application.”
Multi-Level Governance	<p>“Municipalities coordinate the desired size of the regulated housing stock regionally with each other and the province, and establish it in their housing vision. Local governments, landlords, and residents determine how to fulfill this locally.”</p> <p>“Housing corporations, municipalities, and tenant organizations have the best understanding of local and regional demand.”</p> <p>“These guidelines ensure that the future resilience of mid-range rental housing is not compromised, for example, by ensuring that an adequate number of homes can continue to be developed, that these homes remain deregulated, and that local customization is temporary in nature.”</p> <p>“Housing is primarily a local and regional issue.”</p>	<p>“Local authorities, together with the national government, play a crucial role in housing.”</p> <p>“Agreements are made with them, as well as with housing associations, the Woonbond (Dutch tenants' association), and market parties, regarding the realization, quality, timely completion, and affordability of new housing supply.”</p> <p>“Their role goes beyond providing quality social housing for low-income groups; they also actively contribute to improving affordability, sustainability of existing housing stock, housing middle-income households, and enhancing the quality of homes and the living environment in neighborhoods.”</p> <p>“This allows for vertical steering of local decisions, such as the determination of an environmental plan, achieved by making regional agreements on the required number of affordable homes and setting conditions for affordable housing in housing construction incentives.”</p> <p>“Collaborative efforts with other government ministries are made to comprehensively address housing issues affecting specific groups, including migrant workers, refugees with status, individuals transitioning from institutional care, and people experiencing homelessness.”</p> <p>“Agreements are made with housing associations to ensure affordability for their tenants,</p>

	<p>while higher-income households are expected to contribute more fairly.”</p> <p>“Concrete agreements are made with housing associations, grid operators, municipalities, and market parties to accelerate the necessary actions.”</p> <p>“Through area-specific approaches, the government, in collaboration with local stakeholders such as schools, employers, police, and housing associations, led by mayors, addresses persistent and cumulative problems in a long-term and comprehensive manner.”</p> <p>“Municipalities are supported in improving their capacity, knowledge, and implementation capabilities in housing construction and sustainability.”</p> <p>“There is a need for a much clearer understanding of the housing challenges at the national, regional, and local levels.”</p> <p>“Municipalities and local partners cannot solve these issues alone, as the responsibility also lies with the national government.”</p> <p>“To prevent vulnerable areas from falling behind, a long-term, area-specific commitment from the national government, involved municipalities, and societal and private partners is required.”</p> <p>“This is why the government is launching the National Program for Livability and Safety.”</p> <p>“Achieving these goals requires partnership and collaboration</p>
--	---

		<p>between municipalities and the national government.”</p> <p>“When necessary, expertise, capacity, and knowledge-sharing (facts, experiences, best practices) are provided to facilitate effective cooperation between governments, thereby ensuring the speed and quality of goal attainment.”</p> <p>“However, the government cannot accomplish this task alone. It will require the utmost effort from all involved parties, including the national government, local authorities, housing associations, builders, urban planners, real estate developers, investors, and all other stakeholders.”</p> <p>“Low-income individuals receive support in housing costs through rent subsidies and regulation of prices in the social rental sector (regulated segment). In 2022, in addition to a general compensation package, €150 million was allocated to municipalities to combat energy poverty and cover households' increased energy bills.”</p> <p>“Due to the current lack of coordination, there are insufficient locations with plans at an advanced stage to start construction immediately.”</p> <p>“Moreover, there is often an imbalance between the interests of current residents and those in urgent need of housing, and limited support from the surrounding community for the arrival of various vulnerable groups. There is a lack of distribution of vulnerable groups across municipalities in the region.”</p>
--	--	---

	<p>“Inadequate collaboration between governments and relevant civil society organizations exacerbates the problem and poses risks for the future.”</p> <p>“Additionally, the burden falls too heavily on central municipalities, particularly in certain vulnerable areas.”</p> <p>“Housing construction requires substantial investments from municipalities in land, infrastructure, and green spaces. These costs cannot always be fully covered by municipalities or passed on to project developers.”</p> <p>“Furthermore, governments lack sufficient capacity to effectively guide the construction process.”</p> <p>“National and local requirements for construction projects (cumulative demands) contribute to quality improvements but can also make implementation complex and costly.”</p> <p>“Balancing competing spatial claims is sometimes challenging, requiring multiple government bodies to make joint decisions. This necessitates effective spatial coordination and alignment with other government departments.”</p> <p>“In these areas, municipalities, together with housing associations, focus on restructuring.”</p> <p>“Since the publication of the National Strategy for Spatial Development (NOVI) in 2020, the urgency of addressing these challenges has only increased. As a result, national interests</p>
--	---

		are at risk, requiring policy adjustments, increased involvement, and coordination from the national government.”
Shifts in National Government Policy	<p>“The determination of this question needs to be made at the regional and local levels, just like deciding what needs to be done in addition to housing construction, such as promoting more housing mobility, ensuring adequate transportation connections, and addressing issues related to population decline.”</p> <p>“To catch up on this backlog in the coming years, existing construction plans are accelerated, plan failures in terms of hard capacity are avoided, and complex or stalled projects are resolved.”</p> <p>“Therefore, efforts are focused on enabling complex urban transformations in challenging locations, expediting the conversion of soft capacity into hard capacity, and identifying suitable new housing locations while considering the development of current and future demand to prevent building for vacancy. This cannot be seen in isolation from other spatial considerations, such as regional accessibility challenges, mobility, population decline, water management, and energy transition.”</p> <p>“Municipalities have a strong influence on the living environment through tools such as housing visions, housing regulations, and other instruments.”</p> <p>“In 2018, the national government collaborates with relevant parties to develop measures that strengthen municipalities' control over local housing market excesses, if necessary”</p>	<p>“The government takes back control of housing, with the national government setting the direction and standards more frequently than in the past.”</p> <p>“The government links the abolition of the landlord levy to enforceable performance agreements.”</p> <p>“To address housing scarcity, we continue the Housing Construction Impulse, which assists municipalities in rapidly building mostly affordable homes.”</p> <p>“In some regions, the housing issue is more qualitatively driven, as there is no population growth.”</p> <p>“By capping the points awarded for the property value in the housing valuation system, we prevent homes from quickly exiting the regulated segment due to the sharp rise in house prices.”</p> <p>“We make the rental market more accessible for middle-income households by limiting the initial rents in the middle segment through rent price protection, in addition to the existing cap on annual rent increases.”</p> <p>“Other measures to promote the affordability of homeownership include abolishing the expanded gifting exemption and not tightening the loan-to-value ratio. The current student debt will be taken into account when applying for a mortgage.”</p>

	<p>“We seek a new balance between increasing the housing supply and ensuring its affordability for starters and individuals with middle incomes.”</p> <p>“We improve the safety and livability of vulnerable areas. The national government takes a proactive step in making neighborhoods more livable.”</p> <p>“Housing is about building communities. To enable an integrated approach from the national government, we renew the legal instruments and explore the possibility of using national resources more flexibly and in a location-specific manner.”</p> <p>“We need to reduce dependence on traditional construction methods for large-scale housing production and sustainability. We develop green standards for buildings and the proximity to green spaces for residents, ensuring customization.”</p> <p>“We deploy the Housing Construction Expert Team to assist municipalities and provinces with stalled housing construction plans. A programmatic approach is adopted for the implementation of the actions mentioned in the previous chapter.”</p> <p>“We aim for at least two-thirds of the homes to be affordable rental and homeownership properties, with half of them built by housing associations.”</p> <p>“Starting from 2025, we strive for two-thirds of all projects to consist of affordable rental and homeownership properties as the norm.”</p>
--	---

		<p>“The goal is to ensure that housing costs are reasonably proportionate to income and that more people can find suitable and affordable homes. We put an end to unfair practices that thrive due to the pressure caused by the housing shortage.”</p> <p>“We work with the Ministries of Health, Social Affairs, Justice, and Education, as well as local authorities, Aedes (housing association), and other stakeholders to develop the program.”</p> <p>“Even a small increase in the percentage of elderly people moving can contribute to better market dynamics.”</p> <p>“Definitive agreements will be made in the autumn for performance agreements with provinces regarding the realization and speed of new housing construction, based on an indication from the national government and proposals from the regions.”</p> <p>“Performance agreements will be made with housing associations and local authorities regarding the abolition of the landlord levy, as well as the goals for new construction, sustainability, affordability, and livability.”</p> <p>“Performance agreements will be made with industry organizations regarding housing and care, involving developers and seniors themselves.”</p> <p>“Administrative agreements will be made with municipalities to expedite the sustainability of the built environment.”</p>
--	--	--

		<p>“Municipalities develop implementation programs within the framework of the National Program for Livability and Safety, including target values for the desired goals.”</p> <p>“The national government leverages its own assets, such as the portfolio of the National Real Estate Agency, to achieve the objectives.”</p> <p>“In recent years, the role of the national government in this fundamental right has been diminished.”</p> <p>“Due to population growth, there is a significant scarcity of homes, necessitating a more protective government and a reduction in housing inequality.”</p> <p>“Housing is back, recognized as a core task of the government and "a subject of government care" as stated in the constitution. The housing construction challenge is not primarily quantitative but rather qualitative, requiring adjustments that are often not financially viable.”</p> <p>“Vulnerable neighborhoods have been heavily affected by the combination of the economic crisis, decentralization, extramural care, and changes in the housing system.”</p> <p>“Housing associations have withdrawn, focusing mainly on their own properties rather than the neighborhood, its livability, or social infrastructure.”</p>
--	--	--

		<p>“The target is to have 900,000 homes available by 2030, two-thirds of which are affordable. We aim for everyone to have an affordable home.”</p> <p>“Starting from 2025, we strive for two-thirds of all projects to consist of affordable rental and homeownership properties as the norm.”</p> <p>“We work towards a more balanced distribution of social rental housing across all municipalities.”</p> <p>“We reduce the number of households burdened by excessive housing costs relative to income and ensure that more people can find a suitable and affordable home.”</p> <p>“Quality: Adequate housing for specific target groups and the elderly, prospects for vulnerable areas, and accessible sustainable housing for everyone.”</p>
<p>Roles of Spatial Planners</p>	<p>“Local municipalities and provinces together are able to provide customized solutions for residents.”</p> <p>“To accelerate spatial adaptations to climate change, the national government and local authorities established the Spatial Adaptation Delta Plan in 2017.”</p> <p>“Through the Multi-Year Programme for Infrastructure, Spatial Planning, and Transport (MIRT), the national government makes agreements with co-governing bodies on how to address the construction of more homes, the existing mobility situation, and future mobility needs in a cohesive manner.”</p> <p>“The construction, allocation, and preservation of these types of</p>	<p>“There is no quick solution. Building homes depends on sufficient construction sites and can be complex, time-consuming, and requires cohesive decisions in the spatial domain.”</p> <p>“Some sites require further development without major conflicts with other spatial interests.”</p> <p>“For these sites, challenges may arise concerning nature, agriculture, business activities, and infrastructure.”</p> <p>“The spatial considerations for larger sites are generally more complex, requiring a comprehensive approach.”</p> <p>“The housing construction challenge should be viewed in</p>

	<p>homes require collaboration between the government and market parties.”</p> <p>“For the implementation of various actions, parties gather as often as necessary at the appropriate level – local, regional, or national.”</p>	<p>conjunction with issues of energy transition, offices and businesses, climate adaptation, and a healthy and safe living environment.”</p> <p>“The livability and a healthy living environment must be ensured in the construction of new homes, especially for large-scale housing projects. The housing challenge cannot be separated from issues of accessibility, business activities, energy transition, climate adaptation, landscape quality, a healthy living environment, and nature development.”</p> <p>“The spatial quality of new locations is a significant concern, with an emphasis on circular and nature-inclusive construction.”</p> <p>“We consider air quality and a healthy and safe living environment (including noise) as crucial factors.”</p> <p>“Water and soil considerations play a pivotal role in spatial planning. Climate adaptation, energy, water and soil systems, a balanced mix of residential and working areas, and legal requirements regarding air quality and a healthy living environment are fundamental to the development and layout of large-scale housing areas.”</p>
--	--	---

Appendix 2: Interview Guide

Kunt u zichzelf en uw functie binnen de gemeente Amsterdam introduceren?

Shift in national government policies

Welke beleidsmaatregelen, op lokaal of nationaal niveau, hebben invloed gehad op uw werk als planner in de productie van middeninkomenswoningen binnen de gemeente Amsterdam?

Welke beleidsmaatregelen hebben meer invloed op uw werk, lokaal of nationaal? Waarom?

Volgt u actief recente ontwikkelingen op nationaal niveau die invloed kunnen hebben op uw werk?

Heeft u op nationaal niveau verschuivingen of veranderingen opgemerkt met betrekking tot huisvestingsbeleid? Ik heb specifiek opgemerkt dat het nationale huisvestingsbeleid lijkt te verschuiven van een meer liberale benadering, gericht op het aantrekken van huisvestingsinvesteerders, naar een meer restrictieve benadering, waarbij gemeenten de mogelijkheid krijgen om beperkingen op te leggen.

Heeft u ook deze verandering opgemerkt en zo ja, hoe heeft dit uw werk als planner beïnvloed?

Multi-Level Governance

Hoe dragen de gemeente, provincie en nationale overheid elk bij aan de planning van middeninkomenswoningen in Amsterdam, en hoe zijn hun rollen en verantwoordelijkheden in de loop van de tijd veranderd in reactie op de nieuwe beleidsbenadering?

Ik ben met name geïnteresseerd of u deze veranderingen als positief of negatief beschouwt wat betreft hun impact op uw werk als professional op dit gebied.

Sinds het coalitieakkoord van 2021 zijn er verschillende opmerkelijke veranderingen geweest in het Nederlandse overheidsbeleid inzake huisvesting. Een belangrijk beleid dat is geïntroduceerd, is bijvoorbeeld de implementatie van strengere regelgeving op huisvestingsinvesteringen en speculatie, gericht op het beteugelen van excessieve prijsstijgingen en het bevorderen van betaalbare huisvestingsopties. Daarnaast is er een nadruk gelegd op het versterken van de rol van gemeenten bij het bepalen van huisvestingsstrategieën en het opleggen van lokale beperkingen om specifieke huisvestingsuitdagingen binnen hun rechtsgebied aan te pakken.

Een andere opmerkelijke verandering is de focus op het vergroten van het aanbod van middeninkomenswoningen door middel van verschillende middelen, zoals het stimuleren van ontwikkelaars om prioriteit te geven aan projecten voor middeninkomenswoningen en het bieden van financiële ondersteuning of grondtoewijzing voor dergelijke ontwikkelingen. De overheid heeft ook maatregelen ingevoerd om de betaalbaarheid van huurwoningen voor middeninkomenshuishoudens te verbeteren, waaronder huurbeheersing en inkomen gebaseerde huisvestingsallocaties.

Op welke manieren hebben deze beleidsveranderingen de benadering van planners ten aanzien van de productie van middeninkomenswoningen beïnvloed?

Hoe voorziet u dat deze beleidsveranderingen van invloed zullen zijn op uw werkrelaties met ontwikkelaars of investeerders die betrokken zijn bij projecten voor middeninkomenswoningen?

Met de toegenomen mogelijkheid om beperkingen op te leggen, gelooft u dat er mogelijk een afname zal zijn in interesse of bereidheid om middeninkomenswoningen te bouwen?

Roles of Spatial Planners

Hoe ziet u de rol van planners zich ontwikkelen in de komende jaren, en hoe denkt u dat dit van invloed zal zijn op de productie van middeninkomenswoningen in Amsterdam?

Vanuit uw perspectief als planner, wat vindt u dat de nationale overheid zou moeten doen of verbeteren om uw dagelijkse werkzaamheden te vergemakkelijken en te vereenvoudigen?

Zijn er specifieke gebieden waar u van mening bent dat de nationale overheid tekortschiet in de ondersteuning van planners zoals uzelf?

Tot slot wil ik u bedanken voor uw tijd vandaag. Wilt u nog iets toevoegen over dit onderwerp?

Heeft u aanbevelingen voor andere experts of professionals met wie ik zou kunnen spreken over dit onderwerp?

Heeft u ook feedback over het interview of de gestelde vragen?

Appendix 5: Transcripts of Interviews

Transcript P1 & P2

Jij - 2:30 PM:

Ten eerste hartstikke bedankt dat jullie hier aan wil mee wil doen. Vind je het goed als ik dit gesprek opneem? Alles wat wordt gezegd komt dan in caption en dan wordt het automatisch in een Google Docs gezet.

Kirsten - 2:31 PM:

Ja is goed.

Jij - 2:31 PM:

Helemaal goed. Ja ik begin nog eventjes eerst met een kleine introductie over wat ik precies voor onderzoek doe en waar ik de Focus op ga leggen. Ik denk dat dat wel goed is om daar wat meer duidelijkheid in te scheppen. ik ben momenteel bezig met mijn masterscriptie die focused op de verandering in het nationale overheidsbeleid met betrekking tot de woningbouw in Nederland. Wat ik graag wil onderzoeken is eigenlijk wat het betekent in de praktijk, dus eh aan de ene kant ben ik dus eh bezig met het analyseren van beleidsdocumenten. Om te kijken van nou is die verandering er wel echt zoals wij denken dat hij er is en aan de andere kant doe ik dit soort interviews. Ehm ja, met paneloog en andere professionals op dit gebied om te weten van ja, wat voor impact heeft dit op hun werk eh of niet?

Kirsten - 2:32 PM:

Oké.

Jij - 2:32 PM:

Hebben jullie daar vragen over?

Kirsten - 2:32 PM:

Ik persoonlijk werk niet veel samen met het rijk. Hopelijk kunnen we ook antwoord geven op je vragen.

Jij - 2:32 PM:

Ja.

Kirsten - 2:32 PM:

Wat voor jou wel geldt is, is dat het rijksbeleid ook doorsijpelt naar lokaal beleid. Dus ik denk dat als je vragen daarmee overgaan dat we je eh nou ja, wellicht wel wat vragen kunnen beantwoorden.

Jij - 2:32 PM:

Precies en als ik denk aan vorige gesprekken die ik heb gevoerd, kwam dat ook een beetje naar boven zeg maar en in principe is dat geen probleem, want dat geeft ook

Kirsten - 2:33 PM:

Ja.

Jij - 2:33 PM:

extra informatie daarover van in hoeverre dat nationale beleid dan door het lokale beleid beïnvloedt op dit moment.

Jij - 2:33 PM:

Dus eh nee, dat is helemaal goed. Ehm ja, dan stel ik voor dat ik begin met de eerste vraag en dat is eh ja, kan je jezelf en je functie binnen de gemeente Amsterdam introduceren?

Kirsten - 2:33 PM:

Ik ben eh Kirsten. Ik ben planoloog bij de gemeente Amsterdam ehm directie ruimte en duurzaamheid is dat. ehm en daarvoor werk ik specifiek voor de gebiedontwikkeling in Zuidas en hou ik me onder andere bezig met eh advisering of een woningbouwontwikkeling eh op deze plek.

Collega 2:

En ik ben eh, ik ben collega van Kirsten en doe eigenlijk precies hetzelfde eh maar dan voor andere deelgebieden. En bij welke specifieker op de thema sport en eh tijdelijke voorzieningen

Jij - 2:34 PM:

Yes helemaal goed. En nog gefeliciteerd trouwens met je nieuwe baan natuurlijk.

Collega 2- 2:34 PM:

Dankjewel. Ja, dankjewel. Ja, en hiervoor werkte ik als freelancer eh en deed ik verschillende projecten. voor de invulling van de openbaar ruimte eh maar ook voor de ontwikkeling van een broekplaats en dat denkt toch samen met buurtbewoner's Decor andere steekholders zoals eh bedrijven ondernemers eh kunstenaars eh en instanties Ja nou Denk een heel veel verschillende dingen. Maar wel altijd binnen het raamstrupveld.

Jij - 2:34 PM:

Ja oké, helemaal goed ehm dan de eerste echt inhoudelijke vraag welke beleidsmaatregelen op lokaal of Nationaal niveau eh hebben invloed gehad op Ja jullie werken als eh pannenloog professional in dit gebied en op de productie van Midden inkomenswoningen binnen de gemeente Amsterdam

Kirsten - 2:35 PM:

Ik denk dat voor mijn werk de grootste verandering is geweest dat eh in 2017 de woonagenda vastgesteld is en sindsdien Werken wij dus met het principe 40 40 20 ehm misschien ken je dat we voor nieuwe ontwikkelingen 40% sociaal eh woningbouw materialiseren ehm 40% middenduur en 20% duur. Ehm, overigens vanaf dat moment hè. Dat is niet met terugwerkende kracht en ook voor de projecten waar al contractuele afspraken voor waren, geldt deze afspraak niet. Maar dat wel een kantelpunt geweest is om je toch ook anders na te denken over hoe je woningbouw gaat realiseren. Dat wil niet zeggen over dat we daarvoor niet nadachten over een sociaal eh woningbouwprogramma, maar die middel dure huur is wel echt een verandering geweest, daarin. Daar is wel meer beleid op gekomen. Daarnaast hebben ook onze actieplan middel duren huur waarin onder andere wat opgenomen. Staat dat een miljoen huurwoning gemiddeld 25 jaar. Eh vast moet staan als middenduren huurwoning, dus dat eh geen sprake kan zijn van uitboding voor die 25 jaar.

Jij - 2:36 PM:

Ja precies Ja en dan een specifieke op midden inkomenswoningen binnen de gemeente Amsterdam

Kirsten - 2:36 PM:

Ja ik denk dat er zeker wel ehm een stijgende lijn is en een ontwikkelen van de van die woningen ehm sinds we die worden agenda vastgesteld hebben.

Jij - 2:37 PM:

Ehm, en welke beleidsmaatregelen hebben we meer invloed op jouw werk? Zou je zeggen dat dat lokaal of Nationaal is en

Collega 2- 2:37 PM:

Zal ik hem beantwoorden? Nou ja, feitelijk is het natuurlijk best wel lastige vraag, hè, want ehm ik werk voor een eh uitvoeringsorganisatie ehm, ik maak dus geen beleid en dat doen collega's voor mij ehm en zij dienen natuurlijk wel het beleid van de rijks overheid te vertalen en in elk geval in ons eigen Amsterdamse beleid van elk geval van zorg dat het niet tegenstrijdig is aan elkaar. Ehm en uiteindelijk voer ik ons eigen Amsterdamse beleids weer uit. Dus dat ehm ehm die zin is het rijksbeleid wel van belang eh zelfs die plannen voor Hugo de jongevoor een heel dure huurstector die nu nog heel onduidelijk zijn. Dat betekent ook dat voor ons dat wij dat pas echt verder kunnen onderzoeken op het moment dat het beleid ook eh nou ja, echt vast staat.

Jij - 2:38 PM:

Helemaal goed ehm en volg je nog wel echt de recente ontwikkeling op Nationaal niveau die invloed kunnen hebben op je werk of hij vooral gaan bezig met wat het lokaal met het lokale beleid

Kirsten - 2:38 PM:

Nee zeker volg ik dat wel, want het is natuurlijk een gesprek met ontwikkelaars wel van belang om te weten wat zij als mogelijke risico's ook zien omtrent onzekerheid. Het beleid wordt toch regelmatig bij markt partijen ook als onzekerheid benoemd en daardoor ook als een extra risico. Dus ik ben naar in grote lijnen zeker van op de hoogte.

Collega 2 -

Ja Ook als ik terugkijk over periodes freelance. Ja ja, je kan toch niet afwachten totdat dat dan weer doorsijpelt in het gemeentelijk beleid en je bent gewoon bezig met plannen die voor een heel langere periode bezig zijn, dus je gaat er dan uiteindelijk hoe dan ook mee te maken hebben. Je kan daar beter inderdaad al op voorbereid zijn, zodat je ja, ze zeggen altijd regeren is vooruitzien. Nou, je moet gewoon goed vooruit kunnen kijken en dus weten welke plannen er aanstaande zijn zodat je daar alvast op kan gaan sorteren. Ehm, tegelijkertijd moet je natuurlijk ook flexibel zijn en ehm als het uiteindelijk dan niet doorgaat moet je natuurlijk ook weer mee kunnen aanpassen, dus je moet echt op de hoogte blijven.

Jij - 2:39 PM:

Ja precies, Ik denk dat dat eigenlijk een heel mooi bruggetje naar mijn volgende vraag is ehm want ja, ik vroeg me af hoe eigenlijk de gemeente de provincie en de Nationale overheid ook elk ehm elk eh zeg maar elk bijdragen aan de planning van middeninkomens inkomens woningen specifiek in Amsterdam dus hoe zijn de rollen en verantwoordelijkheden in de loop van de tijd veranderd ehm en ook in een als reactie op de nieuwe beleidsplannen van de

Kirsten - 2:40 PM:

deze specifiek op het gebied van woningbouw ehm Is de rol van de provincie maar niet altijd even helemaal duidelijk eh dat komt omdat ik daar gewoon niet zoveel mee te maken heb, hè? Dus ehm, dat is echt niks over hoe zij werken. Ehm, En je merkt dat de rol van de Rijksoverheid sinds de minister er veel groter is geworden dan dat het de afgelopen jaren geweest is. Ja natuurlijk heel lang en die hele, Je merkt dat daar een tussentijdse periode. Eh wat rustiger geweest is en dat dan nu toch wel meer rechtsoverheid aanzet is ook elk geval beleid voor hem daar overweert het ook doen dat naar zich toe te trekken en wat ik altijd heb begrepen van de provincie is dat hier zit natuurlijk wel bezighoudt met ruimtelijke ordening en het gaat dan meer ook op een schaal van waar bouw je wel En waar bouw je niet en hoe dat wij in een binnenstedelijk gebied zitten hier op de Zuidas Ja dat is sowieso al binnen bepaalde grens van wat je wel of niet kan bebouwen, dus dat is gewoon al aangegeven. Maar nogmaals. Ik heb een weinig tot niet te doen met eh, de provincie en mijn werk.

Jij - 2:42 PM:

En dan de verandering die gebeuren op Nationaal niveau. Dus Hey in je bed. Noemde het al een beetje ehm met die nieuwe minister die wat meer de regie neemt beschouw je beschouwen. Jullie eigenlijk dat als een positief of een negatief ehm iets wat betreft de impact op jouw werk als of jullie werken als professional Op dit gebied.

Kirsten - 2:42 PM:

Ja. Ik denk dat het voor Nederland opzich heel goed is dat het rijk wat meer regie neemt. al hangt natuurlijk wel heel erg af van wat er dan uit handen van het rijk komt dat we positief is ehm Eh, en we hebben natuurlijk op tijd niveau ook een aantal eh doelstellingen die willen halen en als dat rijksbeleid daar beperkend in is, dan is dat natuurlijk storend. maar als ik kijk op schaal van Nederland ja, dan merk je wel dat Nederland altijd heel erg bekend om een soort beleid wat heel erg voor rommeling van het landschap tegen ging en eh wat zorgt ervoor concentratie van woningbouw in bepaalde plekken en de laatste 10 jaar.

Collega 2-

wat wat Kirsten ook al aangaf voor toen ze veel meer minder sturend beleid geweest vanuit de overheid. Ik heb wel bepaalde plekken. Zie je wel dat het landschap daar ook wel voor rommelt er worden dingen neergezet die dienen te worden goedgekeurd en dat het rijk dan weinig juridische middelen heeft om zulk soort ontwikkelingen tegen te gaan. Ehm, dus dat is denk ik wel vooruitgang, maar het hangt er wel ook echt af waar het rijk mee gaat komen. Straks. Uh, Waar zullen we op gaan sturen en eh ja. Meer regels betekent ook vaak ingewikkelde procedures. En lijkt dat ook wel weer tot la- Ja langdurig ontwikkeling terwijl we nu ook echt woningen moeten gaan bouwen. Ehm, nou, misschien ook nog een mening. Ja, nee, goed goed. ehm, wat volgens mij ook nu heel lastig maakt is dat je een een cumulatie hebt van wijzigingen natuurlijk, hè, met die omgevingswet die er aan komt het raak dat ik dat er ook gaat richten op woningbouwprogramma ring ehm en daar veel sturen daarop is dat zijn allemaal onzekerheden. Eh ontwikkelaars eh nou ja, niet prettig zijn en ehm nou ja, dat is een stapeling dat we merk dat gewoon wel in onze in ons werk dat er nu onzekerheid is.

Jij - 2:44 PM:

Nou ik denk Hey want je begon al een beetje overontwikkelaars te praten. Dat is precies wat de volgende waar de volgende vraag inderdaad over gaat. Ehm Want om daar wat dieper in te duiken ehm hoe voor zien jullie eigenlijk dat deze beleidsverandering van invloedselen zijn op de werkrelaties met ontwikkelaars en investeerders eh die betrokken zijn bij projecten specifiek voor Ja midden inkomenswoningen

Kirsten - 2:45 PM:

En En wat bedoel je dan met de werkrelatie?

Jij - 2:45 PM:

Nou het is bijvoorbeeld ehm hoe ik dat zie is dat eh de bowlingbouw en het algemeen heeft heel veel verschillende partijen. Die samen moeten werken om eh daar woningen te realiseren. Het kan niet alleen van een bepaalde partij komen. Zo hoe je het wentel of keert. Wil je moet je altijd nog blijven werken met investeerders en ontwikkelaars alleen ehm hè. De Rijksoverheid is nu bezig met bijvoorbeeld Hè wat meerderegeit te nemen. Ehm dus een opmerkelijk verandering is bijvoorbeeld te Focus eh op Focus houden op het vergroten van het aanbod van middeninkomenswonen door bijvoorbeeld het stimuleren on prioriteit te geven aan midden inkomenswoningen. Ehm, maar ook om woningen niet meer te zien als investeer object, maar als een plek om te wonen ehm dat kan ook gevolg hebben voor ontwikkelaars, maar dat kan ook op dit moment heel veel onzekerheid bieden. Ik was benieuwd hoe eigenlijk dat dat is jullie relaties beïnvloedt als je hè middeninkomst woningen moet gaan

Kirsten - 2:46 PM:

Nou ja, de gesprekken Dit we krijgen natuurlijk echt een maatal te vragen om af te wijken van 40 40 20. In de stad. We merken dat dat gewoon eh heel vaak niet als haalbare business case gezien wordt. Ehm en dan is het ook nog volledig of hardkelijk van In welke fase jou ontwikkeling zitten en en wat voor

grondpositie. We hebben als gemeente ook of is het eigen grond van de ontwikkelaar of vastgoed eigenaar? ehm, dan hebben ze een brand aangekocht hebben ze maken met een bepaalde inbrengwaarde ehm en dan is 40 40 zoals wij die hanteren vaak moeilijker te realiseren waarbij we dat toch echt wel merken dat onzekerheid omtrent dat middel dure huurbeleid en puntenwaarderingstelsel eh ehm toch vaak was argument gegeven wordt. ehm Ja en wij moeten daarmee dienen wat jij ook zegt. We bouwen als overheid zelf geen woningen. We zijn echt of hartelijk van eh die partijen. Ehm en tegelijkertijd hebben we natuurlijk wel ons publiekrechtelijke sturingsmechanisme waarop we dingen toch wel voor elkaar kunnen krijgen en dat is bepaalde wensen die we graag willen realiseren. Maar is het een antwoord op je vraag? Dat weet ik eigenlijk niet.

Jij: Denk je misschien dat een grotere rol van de rijksoverheid investeerders en ontwikkelaars kan afschrikken? Denk je dat dat of eh, wat strenger beleid is op dat gebied, hè? Dus dat je echt vaststaat aan die 40 of de regels die je net noemde, of is het juist de onzekerheid die er nu bestaat over ja, hoe de toekomst in dat opzicht eruitziet, wat ze meer zou afschrikken. Ik denk dat ik daar een beetje meer...

Kirsten - 2:48 PM:

Ja, ik denk beide dat het niet het ene of het andere is. 2022 is natuurlijk een heel gek jaar geweest, hè, met al die stijgende bouwkosten, eh, met een oorlog in Oekraïne, eh, met stijgende rentes, eh, beleid op het gebied van middenhuur dat de onderhandelingsruimte aan de ontwikkelaars wel of niet zou geven. Dus er zijn zoveel onzekerheden op dit moment, eh, dat dat alles bij elkaar genomen het gewoon lastig maakt om tot ontwikkelingen te komen. Volgens ons eigen harde beleid van 40-20, en dat merk je ook in ons eigen vastgestelde woningbouwplan, eh? En mocht je daarin geïnteresseerd zijn, dat is gewoon online vindbaar, dat we ook toch aan het kijken zijn van: hoe kunnen we eventueel afwijken van 40-40-20, eh, stellen bij geen bovenwettelijk ijzer meer. Eh, om de risico's toch wat kleiner te maken voor ontwikkelende partijen. Dus het is niet alleen het beleid, eh, het is zo'n roerig jaar geweest, maar dat betreft, eh, dat denk ik al op één stapeling van dingen geweest is.

Jij - 2:49 PM:

En trouwens, als jullie met de hele tijd naar links kijken, dan zie ik hier een tweede scherm met de vraag erop, maar dat hadden jullie misschien wel door.

Kirsten - 2:49 PM:

Je bent gewoon Netflix aan het kijken. Haha.

Jij - 2:49 PM:

Nee, nee, sorry, dat had ik misschien in het begin moeten zeggen, ja. Maar dan ja, de laatste vraag een beetje daarover is, eh, dat ik toch nog eventjes focus op, hè, de toegenomen mogelijkheid om beperkingen

op te leggen. Eh, geloof je dat die toegenomen mogelijkheid in de toekomst, eh, als er mogelijk een afname zal zijn in interesse of bereidheid om middeninkomenswoningen te bouwen.

Kirsten - 2:50 PM:

Weet ik niet. We hebben toevallig een tender uitstaan op het moment voor middeldure huurwoningen. Ik ben heel benieuwd hoe daarop wordt ingeschreven. Vals nog, ik denk dat op het moment dat er meer duidelijkheid over is, dat iedereen daar gewoon nog een beetje op hol staat, zeg

Ik kan me wel voorstellen. Dit is natuurlijk Amsterdam hè. Als ontwikkelaar is natuurlijk ook wel een eh ja, Staat het goed op je op je website Als je woningbouw in Amsterdam ontwikkeld hebt. Ik kan me voorstellen dat dit een Oude Pekela Eh misschien moeilijk is. Ik weet het niet hoor. Ik noem maar wat, maar eh dat dat verschillend is over heel Nederland dat hij niet één generiek antwoord over te geven is. dus wel benieuwd of jij met meer partijen gesproken hebt en eh wat hun antwoord hierop was dat eh

Jij - 2:51 PM:

Ja nou ja ik eh door de Ja de breed van mijn scriptie Focus ik me echt alleen op eh ja, professionals die binnen de gemeenten of die voor de gemeente werken, dus ik heb niet met in eh ja ontwikkelaars of investeerders gesproken ehm maar ja, heel vaak ehm wat ik wel heel vaak heb gehoord en daarom begon ik ook over die onzekerheid is dat op zich investeerders en ontwikkelaars. Die vinden altijd wel manier om geld te verdienen zeg maar dus alleen die beperkingen Ja dat dat kan, maar dan moet wel zekerheid in zijn, dus wij moeten wel weten waar ze aan toe zijn, dus dat heb ik tot nu toe wel

Kirsten - 2:52 PM:

Ja ja.

Jij - 2:52 PM:

best wel vaak gehoord dat hij onzekerheid dat een beetje killing is eh

Kirsten - 2:52 PM:

Niet zekerheid kunnen wij ze nu ook niet geven voor onze net zo onzeker. Juist wel als die minister gewoon met een goede gedragen. Fysiek komt die voor een aantal jaar ook vast ligt, dan heb je veel meer Zekerheden Ja dat is een beetje de richting waarop. Op jouw uitkomt kijk het feit dat hij nu speelt met ideeën, maar het niet echt doorzet of niet echt een besluit neemt. Als dat ze besluit zijn voorstellen nog niet tot een besluitleider. Dat zorgt voor die onzekerheid met een gelijke tijd is het uitblijven voor rijksbeleid is een al die jaren daarvoor verkoopt dat onzekerheidige verleid, want daardoor is het dus per geografisch gebied kan. Dat is heel verschillend zijn wat er gebeuren. Tegelijkertijd zijn gebieden natuurlijk ook verschillend. Dan heb je dus per gebieden soms ook verschillende regelgeving nodig

verschillende nodig. Dus ja ja, het is eh het kan eh ja, zoals ze altijd bij ruimtelijker zaken kan het zoveel kanten opgaan eh en kunnen zo vaak. Goede of geen goede besluiten worden genomen die zijn van zovelfactoren afhankelijk. Eh en het is heel fluide het verandert ook altijd weer. Dus dat is ook een beetje een balans.

Jij - 2:53 PM:

Ja precies en daar zat ik ook een beetje aan te denken, want mijn scriptie Focus focussen ook echt alleen om de gemeente Amsterdam Want inderdaad zoals je zelf zegt is het anders te breed en misschien ook te vaag zeg maar, want ja, Oude Pekela is heel anders dan Amsterdam natuurlijk eh als ze daar op aankomt, dus nee, Ik focus wel echt alleen op Amsterdam ja.

Kirsten - 2:53 PM:

Heb je hierover Laura uit de boog gaat ook al gesproken?

Jij - 2:53 PM:

Nee, nee.

Kirsten - 2:54 PM:

Dat is wel echt een van onze collega's die het meest met middeldure huur bezig is, zo'n beetje dus. Ik denk dat het heel goed zou zijn voor jou om ook eens met haar te spreken, zij zit aan de beleidskant. Ik kijk bij de uitvoering van de projecten. Dus echt proberen het beleid te vertalen naar de gebiedsontwikkeling. Maar we maken zelf geen beleid. Dus dat is wel een verschil, maar ik kan je haar gegevens wel mailen. Ik weet niet of dat nog past in jouw scriptieplanning natuurlijk, maar

Jij - 2:54 PM:

Jazeker, jazeker. Ik ben nog steeds op zoek naar meerdere interviews, dus eh

Kirsten - 2:54 PM:

Ja, ja.

Jij - 2:54 PM:

Eikenboogerd, zei je toch?

Kirsten - 2:54 PM:

Zo'n moeilijke achternaam. Ik zal wel even meekijken. Ik durf het niet aan om het te spellen, want er zitten een dubbele 't' en een 'e' en een 'a' in. Dat ga ik niet doen. Ik zoek haar even op internet en dan laat ik het jou weten.

Jij - 2:54 PM:

Oké, helemaal goed. Ja, nee, hartstikke bedankt. Um ja, we zijn al bij de laatste paar vragen. Kijk ook een beetje naar de tijd en dit gaat meer over, ja eigenlijk jullie rol. Dus hoe zien jullie de rol van gebiedsontwikkelaars of professionals die betrokken zijn bij de woningbouw zich ontwikkelen in de komende jaren? Ja, laten we daar eerst

Kirsten - 2:55 PM:

Ja, ik denk dat die wel redelijk hetzelfde blijft. Wat ik zie als mijn rol in gebiedsontwikkeling hier in Zuidas is om toch weer de juiste woning op de juiste plek te hebben en 40% sociale huur is een van onze politieke opdrachten. Dat wil niet zeggen dat dat het ideale, de ideale verhouding is natuurlijk. En dus soms is het heel moeilijk. Dan moet je een afweging maken van gaan we hier toch voor die verhouding 40-20 met het risico dat we de zoveelste studentenwoning krijgen, hè? Want die zijn klein en zijn makkelijk weg te zetten in een gebied waar al heel veel studentenwoningen staan. Of kiezen we ervoor om toch een aan de afwerking mee te werken en daarmee grotere middeldure huurwoningen te realiseren bijvoorbeeld. Om zo tot een betere programmatische verhouding te komen. En ik denk dat los van wat voor beleid er ook is, dat dat het werk van een gebiedsontwikkelaar is, aansluiten dus dat je hebt gedaan van die hoogover beleidsmakers die op grote schaal plannen maken, dan op een lager niveau visies uitzetten en dat concreet door te vertalen naar een lokale schaal. En dat is iets wat een gebiedsontwikkelaar ook wel jaren doet. Dat is, de rest is, eh, decennia geleden een shift geweest van de planoloog. Dus je hebt dat vast ook op je opleiding gehad, maar ik in ieder geval wel, naar meer een verbindende persoon, een koppelfunctie die alle stakeholders informeert over wat het beleid is en daar ook verbindingen en kansen en mogelijkheden ziet en dat doorvertaalt naar een bepaalde lokale context.

Jij - 2:57 PM:

Dus als ik jullie goed begrijp, dan blijft dat wel zo, ook al...

Kirsten - 2:57 PM:

Die gaat ook heel erg uit van participatie. Heel erg van de stakeholders en lokale partijen betrekken samen op een bepaalde schaal plannen maken. Dus er zit weer heel erg dat verbindende element in en dat doen wij trouwens ook niet alleen, hè? Dan zijn er op de Zuidas enorm veel projectleiders die per deelgebied

veel meer nog in de praktijk staan, maar een groot deel van hun werk is natuurlijk ook planoloog. Die heeft ook een planologische opleiding gedaan.

Jij - 2:58 PM:

Oké, ja, helder. En want ja, ik noem dat altijd een mediator. Ik weet niet of jullie die rol ook zo zien.

Kirsten - 2:58 PM:

Ja, dat gaat ervan uit dat er een conflict is, hè? Anders... Maar ik snap wel een beetje wat je bedoelt. Eh, het is meer het bij elkaar brengen van de verschillende belangen en eh mediation, dat doe je alleen als er een reden is tot mediation, en het is ook niet van "Ja, dat is een aantal losse partijen, waar moeten we dat maar bij één brengen?" We hebben ook wel gewoon echt beleid vanuit de centrale stad dat doorvertaald moet worden. Nou, is het natuurlijk ook wel iets medieerends, dat doorvertalen, en dan ga ik niet zo opleggen. Je krijgt ook veel terug waar je dus een soort strik om moet mee zetten. Maar ja, ik zou niet meteen mediator zeggen. Nee, hè? Nee. Als je straks aan het werk gaat, kun je bewust de politiek in en beleid gaan maken, als je dat leuk vindt, of echt in de gebiedsontwikkeling aan het werk gaan. Dus ja.

Jij - 2:59 PM:

Helder. Ja, grappig eh, of in ieder geval, ja, ik heb nooit zo gedacht aan dat conflictaspect met mediation, maar ja, dat is inderdaad eh ja, die ga ik er wel bijzetten.

Kirsten - 2:59 PM:

Officiële juridische conflicten voorkomen dat mensen met elkaar een mediationstraject aangaan, begeleid door een onafhankelijk iemand en die heet mediator, inderdaad. Ja.

Jij - 2:59 PM:

Oké, helemaal goed. Ehm ja, dit zijn de laatste vragen. Ehm er zijn er nog maar twee ehm en die gaan eigenlijk over wat de nationale overheid misschien in de toekomst kan doen om jullie werk te vergemakkelijken of te vereenvoudigen, want ik hoor heel vaak dat het best wel complex wordt en dat het soms ook lastig is om aan andere partijen uit te leggen wat precies de regels zijn, zeg maar. Dus ja, vanuit jullie perspectief als planologen, wat vinden jullie dat de nationale overheid zou moeten doen of verbeteren om jullie dagelijkse werkzaamheden te vergemakkelijken of de ver..

Kirsten - 3:00 PM:

Ik, ik denk weer bij de Ronnie duidelijkheid hè. Knopen doorhakken, concreet maken en heldere visie. Dan is ons werk ook makkelijker, want zeggen van "Hey, we zijn eh ja, we zijn eh, we zijn hier met elkaar" en het ruik rijksbeleid waar wij ook een soort rugdekking is, niet alleen maar voor, nou dat gekke

Amsterdam wil van alles goed van duurzaamheid. Nee, gewoon rechtsbeleid robot. Ik denk dat dat wel ja, ook gewoon dat je dan wordt het ook minder chaotisch, dan heb je gewoon één duidelijke lijn natuurlijk veranderd de wereld en als je dingen aanpast, maar sommige dingen moet je ook wat durven uitzetten voor een langere periode? Ja, ik denk dat er onzekerheid is om zoiets te roepen en dan vervolgens maandenlang niet met een concreet plan komen. Ehm, dat helpt niet bij de beleidsmakers die bij ons op het Wezenplein werken. Ehm ja, maar goed. Dit is ook om andere redenen waarom ik dus geen beleid wil maken, want dit eh dit moet je echt liggen en dan moet je het echt leuk vinden, dus eh ja, ik weet niet of jij al weet welke kant je op wilt.

Jij - 3:01 PM:

Eh ja, ik heb toevallig een paar gesprekken komende week met woningcorporaties. Er is heel veel, maar in de woningcorporaties eh, dan moet ik nog even kijken, maar ja. Dus ja, ehm ja, de allerlaatste.

Kirsten - 3:01 PM:

Ook.

Jij - 3:02 PM:

Ehm, ik weet niet zeker of die al beantwoord is, maar ik vraag hem toch maar voor de zekerheid, want dat vind ik soms lastig om eh dus te weten, maar zijn er specifieke gebieden waar jullie van mening zijn dat de Nationale overheid tekortschiet in de ondersteuning van planologen, zoals jullie?

Kirsten - 3:02 PM:

Oei. Wat is de vraag achter de vraag?

Jij - 3:02 PM:

Nou ja, goed. De afgelopen 10 jaar uit mijn hoofd ehm is het echt zo geweest dat er meer verantwoordelijkheid is gaan naar de provincies en de gemeentes. En wat ik heb gelezen in ieder geval daarover is dat, hè. Bijvoorbeeld met gemeentes dat ze heel vaak zeiden van ja, we komen mensen tekort of geld tekort om heel veel dingen op te pikken en dat zou bijvoorbeeld een manier kunnen zijn dat de Nationale overheid dan daarin tekort is geschoten of bijvoorbeeld met het bieden van huisvesting voor lage inkomens of middeninkomens, hè, dat daar misschien wat meer Nationale regie op had kunnen komen de afgelopen 10 jaar. Ehm, nu dat dat er komt, zijn er nog andere specifieke gebied.

Kirsten - 3:03 PM:

Bepaalde gebieden in Nederland.

Jij - 3:03 PM:

Oh nee, niet gebouwd. Nee, thematische gebieden. Ja ja, klopt. Ja ja.

Kirsten - 3:03 PM:

Ja precies, ja ja, want ik dacht al, want ik kan niet voor een ander gebied iets van aangeven, eh ja. Oh, deze sla ik even over denk ik, weet ook niet. Eh, ik vind hem ook lastig. Wees, vraag ik denk juist ook van het van ruimtelijk beleid is het ding juist die synergie hebt dat ze al die thema's die komen op een bepaalde komen op een bepaald vlak samen. Eh, dus ik denk dat we juist behoefte hebben aan een integraal verhaal waar juist verschillende bedrijven thema samenkomen dat niet iedereen in zijn eigen rokje zit, want als je een integraal verhaal hebt, dan is het voor ons ook makkelijker, want dan hebben we dat ene integrale. Hou in plaats van dat we overall bij allerlei beluisteren, eh de visies moeten vandaag gaan plukken. Nadeel daarvan is wel als je een integraal beleid hebt dat je heel lang aan het afstemmen bent met allerlei afdelingen, dus dan doe je het jaar voordat je zoiets hebt en er zou kunnen zekerheid niet hebben van nationaal beleid. Geef je zelf ook wel iets meer vrijheid. Misschien, hè, dus ehm, dat kan ook een voordeel hebben. Er is nu op dit moment geen thema van. Ik denk eh oh, hier had overij op een gebiedenontwikkelingsvlakken en ik vind het heel veel van het beleid van de overheid. Eh, maar op dit specifieke vlak ehm niet. Het zou een keer stom. Hij hebt een club van ervaring waar de gemeente. Zou jij bijvoorbeeld behoefte hebben om met een rijksambtenaar af en toe gewoon te sparren? Of denk je vanuit de belasting? Ja precies, ik heb dat nooit gemist, nee. Nee en en ik kijk, er is natuurlijk een enorm vond ik tekort, eh maar ja, misschien dat daar meer sturen in hun moeten komen, eh op het gebied van eh doorstroming zeg maar, hè, ehm, als je nu eenmaal sociale huurwoning hebt, dan mag je daarin blijven wonen tot eh nou ja, in denkt de dagen ook al verdient. Jij inmiddels eh 60k per jaar noem maar even wat dat maakt niet zoveel uit. Ehm ja, daar eh, zou je me straks overheid gewoon eh de banden aan moeten trekken en eh meer op kunnen sturen. Ehm dat je gewoon op een gegeven momentje word ik uit moet, maar ja, daar moet dan wel heel goed over nagedacht zijn, want je kunt niet iemand op straat zetten, hè. In die luxe positie leven wij in Nederland dan ook nog. GelPersoon 1 - 3:06 PM:

Gelukkig dat je die bescherming wilt hebben, ehm, maar het aantal Scheveningers, en eh, kijk, het zit niet alleen aan eh, we gaan alleen maar woningen bijbouwen en daarmee is het probleem opgelost. Ehm, dus ik denk dat dat meteen mijn punt is waar misschien nog over nagedacht wordt en los van die leegstand, eh eh, en tijdelijke bewoning, huurrecht, eh bescherming ehm, maar dat is dan een thema waar nog wel wat meer aandacht aan besteed kan worden.

Persoon 2 - 3:06 PM:

Ja, soms eh, ook al vind ik het onderwerp heel interessant. Soms vraag ik mezelf ook af of het misschien te vroeg was voor zo'n onderzoek hierna. Want ja, zoals, ja, ik ben eh afgelopen maandag naar zo'n lezing geweest van Hugo De Jonge hier in Groningen en...

Persoon 3 - 3:07 PM:

Oh, ja, ik zag het, ik...

Persoon 2 - 3:07 PM:

Een grote, ja, een groot. Ja, iets wat wij allemaal hadden, die van de mensen die erbij waren, was wel van ja, het miste wel een beetje inhoud, zeg maar. Qua "Oké, wat gaat er precies gebeuren?" en dat soort dingen, eh dus precies ook wat jullie een beetje beschrijven. Ik denk misschien maakt dat de vraag ook wel lastig, omdat we misschien nog moeten wachten van "Wat betekent het eigenlijk, hè? Dat wat het regie terug naar de Nationale overheid en eh naar de nieuwe omgevingswet als die er ooit komt, eh dat voor impact dat gaat..."

Persoon 3 - 3:07 PM:

Ja, dit is ook een kans juist om mee te denken over de invloed, natuurlijk, als je hem nog niet vastgelegd is. Maar ja, wij zitten dus niet in zo'n club om mee te denken. Nee, en misschien is het nog een idee om voor jouw scriptie ook te kijken naar eh hoe de overheid betrokken was, ehm, in tijden van een Vinex, hè? Ehm, en waar dat toe geleid heeft en ik weet nog niet of dat past binnen de focus van jouw scriptie, maar ehm, kijk, dit is de vraag of we nu allemaal tevreden zijn of al die phoenixwerken met eh nou ja, goed. De één is hij al gelukkig, anderen werden er niet dood gevonden worden. Ehm, maar ja, en nou vraag je dan nu of je daar een soort vergelijking mee kunt maken, om... Ik weet niet of dat kan hoor. En ik kende inhoud verder niet voor jouw scriptie, maar ik snap wel dat je een beetje zoekende bent van "Hey, ben ik nu niet te vroeg?" en dat is denk ik in jouw fase het beste een vervelende constatering. Misschien, ehm, of niet? Dit is een aanname, maar dat...

Persoon 2 - 3:08 PM:

Eh, nou ja, er zijn. Ik heb het ook wat verbreed hoor, dat eh, dat hè. De focus die ligt nu op, hè. Is er daadwerkelijk een verandering, zeg maar, die Nationale blijft, en die vul ik aan met deze gesprekken. Dus wat zeggen ehm ja, de plannenlogo's die ermee bezig zijn, wat zeggen zij erover? En ja, jullie hadden in het begin al een beetje...

Persoon 3 - 3:08 PM:

Ja.

Persoon 2 - 3:09 PM:

Wij zitten in de uitvoering. Nou, dat vond ik juist het meest interessante, want uiteindelijk, hè, dat is misschien wel het belangrijkste, dat het uitgevoerd kan worden. Ehm, dus vandaar dat eh de antwoorden die jullie geven ook heel eh interessant zijn. Ook bij sommige vragen, hè, zei hij ook van ja, ik weet het niet. En ehm, een docent of een professor voor mij, die zei ooit dat dat de soms de belangrijkste woorden in planologie zijn. Dus eh, dat ze op zich ook wel goed antwoordden.

Persoon 3 - 3:09 PM:

88 •

En wie was dat? Ik heb ook in Groningen gestudeerd, dus...

Persoon 2 - 3:09 PM:

Martin Boysen. Ik weet niet of dat in de tijd is, een Deen...

Persoon 3 - 3:09 PM:

De tijd dat jij studeerde? Nee, laat hem wel even geleden.

Persoon 2 - 3:09 PM:

Zo bedoelde ik het niet hoor.

Persoon 3 - 3:09 PM:

Dat snap ik. Nee, dat zal wel een paar jaar geleden zijn, 10 jaar dus, ja, al lang meer trouwens, maar goed. Nee, oké, die ken ik niet. Nee, oké.

Persoon 2 - 3:09 PM:

Oh, nee, goed. Dat was de laatste vraag. Eh, nogmaals hartstikke bedankt dat jullie hier even de tijd voor wilden nemen. Het duurde ietsje langer dan een half uur, maar eh, ik heb wel interessante antwoorden in ieder geval gekregen. En ook leuk dat jullie met z'n tweeën waren, dat was voor mij een verrassing, maar uiteindelijk, eh ja, dat is alleen maar beter. Ik denk dat er meer eh meer brainpower is dan eh, het is ook bij eh, zit natuurlijk.

Persoon 3 - 3:10 PM:

Ja.

Persoon 2 - 3:10 PM:

Ehm, wat ik aan het eind altijd nog een beetje vraag is eh, zijn er dingen die ik, zeg maar, heb gedaan tijdens dit interview of vraag die ik heb gesteld waarvan jullie denken van ja, ik weet niet of je dat wil vragen of dit kon anders of dat kon beter?

Persoon 3 - 3:10 PM:

Ik denk het niet. Misschien iets meer duiding over eh gebieden, zeg maar, eh dat je thematische gebieden bedoelde. Hier zit met allemaal eh gebiedsontwikkelingmensen, dus die denken meteen naar geografische gebeuren. Oké ja, ik dacht ook al deze vraag komt typisch van een student dat Groningen want eh nou ja, daar is toch altijd Randstad versus Groningen een beetje een eh Calimero-effect, maar dat was het niet ehm, maar voor de rest niet. Heb je het heel goed gedaan en eh spannende onderwerpen. Ik hoop dat het eh helemaal goed gaat met je afstuderen.

Persoon 2 - 3:11 PM:

Ja nou, ik eh ik zal je nog op de hoogte houden. Ehm, wat ik ook iedereen heb aangeboden is eh om het transcript te sturen. Dus als je dat nog wil doorlezen, dan kan ik hem naar je...

Persoon 3 - 3:11 PM:

Ja.

Persoon 2 - 3:11 PM:

Ehm, en dan kan je het nog kijken van eh nou, misschien als er ergens context mist of zoiets dat je dat nog kan toevoegen. En daarnaast, ehm, maak ik jullie ook anoniem. Dus jullie namen zullen er niet eh niet bij staan.

Persoon 3 - 3:11 PM:

Prima, ik zou jou nog even de gegevens ook.

Persoon 2 - 3:11 PM:

Helemaal goed. Nou eh, nogmaals hartstikke bedankt en eh nou heel veel succes. Nou vind jij met je nieuwe baan natuurlijk en eh, en voor de rest, ja, misschien zien we elkaar ooit eh nog wel eens een keer zien. Ja, hart doe!

Persoon 3 - 3:11 PM:

Ja, en succes met afstuderen.

Persoon 2 - 3:11 PM:

Wellicht zien we elkaar nog eens. Ja, hartelijk dank en tot ziens.

Transcript P4

00:00:00

Speaker 1: Aardig!

00:00:00

Speaker 2: Ja, oké dan bij deze gestart.

00:00:04

Speaker 1: Het ja prima.

00:00:05

Speaker 2: Ja, kunt u zichzelf in hun functie binnen de gemeente Amsterdam introduceren hè?

00:00:09

Speaker 1: Ja, nou met naam een beetje Laura uit de bogaard ik werk bij grond en ontwikkeling. Wij zijn één van de weinige gemeenten waar dat heel erg gesplitst is. Nieuwbouw en bestaande bouw, dat ze bij de afdeling wonen. Dat is grond en ontwikkeling. Dus ik hou hem heel erg bezig met het beleid rondom de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen hè, dat is wat we doen. Ik werk op de beleidsafdeling dingen en ik houd me dus bezig met veel. Ik doe ook andere zaken, maar veel middensegment dus inderdaad middeldure hè. Dus waar het hierover gaat, heb ik het beleid samen met een collega voor ontwikkeld in 2017 en blijven we ontwikkelen. Vinger aan de pols houden. Relatie met rijksbeleid heeft alles mee te maken, dus er zijn we nu ook heel druk mee om, omdat we daar wat mee moeten. Maar dan gaan we zo dadelijk dieper op in. En wat betekent dat dat? Ik? Ik ben nu ook trouwens naar betaalbare koopwoning aan het kijken, in principe voor dezelfde doelgroep. Dus ik ben echt een beleidsadviseur en tegelijkertijd ook iemand die de, de marktontwikkeling heel erg volgt. En dat ligt natuurlijk ook wel erg in elkaars verlengde. Je moet ook maar weten wat er speelt om goed beleid te kunnen maken. En wat is beleid maken? Dat is, ja, echt de regels bedenken die de bestuur van ons vraagt voor de nieuwbouw in Amsterdam. En dan komen we straks wel op. Maar wij hebben hier heel specifiek beleid voor nieuwbouw voor om de betaalbaarheid te garanderen met 40 procent sociaal, 40 procent, middelduur 20 procent markt. We hebben speciale regels rond de middeldure huur. Nou, dat ben ik degene en een collega die dat dan onderzoek doen, beleid opstellen, politieke vragen beantwoorden, dat hele traject. Dus dat is wat een, wat een functie van beleidsadviseur inhoudt.

00:01:56

Speaker 2: Ja.

00:01:57

Speaker 1: De stap.

00:01:57

Speaker 2: Ja, nou helder, nou goed, bruggetje gelijk al om wat meer over het concept van het beleidskader want ja, welke beleidsmaatregelen op lokaal, nationaal niveau hebben invloed gehad op uw werk in de productie van die middeninkomens woningen binnen deze gemeente, binnen de gemeente Amsterdam?

00:02:16

Speaker 1: Ja, wat je net eigenlijk al zei, is natuurlijk heel erg aan de orde is dat we de afgelopen tien jaar hebben we die markt, steeds de prijzen steeds meer zien stijgen, waardoor. Natuurlijk zijn een paar ontwikkelingen geweest. Ik denk dat ja, dat ongetwijfeld het waardoor de woningen die beschikbaar kwamen voor huisouders met een middeninkomen heel snel minder werden. Enerzijds had je die prijsstijgingen anderzijds had je de toegankelijkheid tot de sociale huursector hè, die was verminderd. Je had ook nog de de, wat wij dan de blokken regeling noemen, de de extra punten voor kleine woningen in het wws je had ook nog de WOZ-waarde die in het wws meeding tellen. Woningwaarderingstelsel waardoor zeg maar woningen Julian, de sociale huurwoningen die die vrijkwamen die die lange tijd gewoon sociaal verhuurd werden in Amsterdam, die kwamen bij mutatie vrij. Die konden door die woz punten. Die waarde punten, omdat Amsterdam een dure stad is, meteen naar de vrije-sector dus het middensegment werd gewoon overgeslagen en dat heb je eigenlijk zien gebeuren. Die prijzen aan gaan stijgen vanaf ja, veertien, vijf, 2014, vijftien en nou ja, daarna ging het gewoon in rap tempo omhoog. En naarmate die prijzen omhoog gaan, is de toegankelijkheid voor die middeninkomens zeg maar zo indirecte naar beneden gegaan. En waarom vertel ik dit allemaal is dat het rijk in die hele periode niet aanwezig was. En dat, dat zeg je ergens later in die vragenlijst, dus dat weten we allemaal. Dat was voor ons heel frustrerend, want wij zagen als Amsterdam eigenlijk Utrecht en Amsterdam hadden als eerste die die ontwikkelingen, van die prijsstijgingen we hebben toen der tijd over ik weet volgens mij hebben we 2015 nog een keer een gesprek gehad met gewoon mijn mijn beleidscollega's bij bij het rijk en je merkte gewoon dat ze het niet eens geloofden. De prijzen dus dat dat ze echt geen. Het was natuurlijk niet het discord niet het beleid van van het rijk en ook de ambtenaren zaten hadden dat gewoon keken op, niet helemaal niet op die manier naar de markt. Dus wij hadden geen enkele steun, zo heb ik het ervaren van het rijk om iets aan die betaalbaarheid te doen. Dus het is lange tijd is dat het geval geweest, dus toen zijn we zelf natuurlijk op hoe zeg je dat op. Naar wens van de gemeenteraad en het bestuur zijn we zelf aan de knoppen gaan draaien. En dat betekent in Amsterdam dat wij zijn gaan sturen met nieuwbouw. En waarom doen we dat? Omdat wij een hè. Wij hebben als één van de weinige gemeenten erfpacht, dus dat betekent dat wij de grond hebben en bij gronduitgifte dus dan geef je die grond uit een erfpacht, dan blijft de grond van de gemeente, maar dan mag jij er woningen opbouwen en daarmee kan je Eisen stellen. Dat is een heel, dat is een privaatrechtelijke een hele sterke manier van sturen. Wij zijn dat gaan doen omdat het rijk in gebreken bleef zou je kunnen zeggen. Dus de vraag: welke maatregelen op nationaal niveau hebben invloed gehad op uw werk en de productie, invloed gehad op mijn werk, dat het het het afwezigheid van rijksbeleid heeft het geleid dat wij lokaal heel veel zijn gaan opzetten dat is de logica geweest. En de productie. Doordat we, als wij niet een beleid hebben van 40 procent, wat wij 40, 40, 20 noemen, hè 40 procent, sociaal, 40, dat midden, dan werden er, hè, dan werden in die periode zeg 2015 tot nu zouden er geen middelduur woningen uit zichzelf worden, ze niet gebouwd, bijna niet. Je moet ze echt afdwingen en dat is wat wij zeg maar in Amsterdam de afgelopen jaren hebben gedaan en welke beleidsmaatregelen op lokaal niveau. Ja, doordat het rijk achterwege bleef, zijn wij zelf maatregelen gaan nemen. Nou, dat betekent dat we ook beleid hebben moeten uitwerken en dat heeft ertoe geleid en die cijfers heb ik niet paraat dat nu zeg maar die productie van middeldure hier woningen de laatste jaren langzaam op stoom is gekomen. En dat gaat langzaam, want 2017 hebben we het beleid vastgesteld in Amsterdam, dan kan je heb je dat kunnen vinden op onze website al dat terugvinden. Dat is het actieplan bemiddelde huur. Dat is gewoon te vinden. Op onze opnames kan ik je de link ook wel doorsturen nou ja, dat moment toen zei van je moet 40, 40, 20 bouwen en je moet voldoen aan bepaalde. Die woningen

moeten 25 jaar middelduur verhuurd worden, met maximale heerste gingen Hetcetera en maar die afspraken, die gelden dan voor nieuwe ontwikkelingen. We hebben met mekaar afgesproken dat we geen bestaande afspraken gaan openbreken en dat betekent dus dat die middeldure huurwoningen een ontwikkeling Roma zes, zeven, acht jaar zal duren. Dus dat betekent dat nu, zeg maar, vorig jaar hadden we een giga hoge productie en dat is bij ons in aanbouw genomen woningen, maar de meeste van die woningen uit die 2017, wie zij bedacht zijn waar het beleid in 2017 voor bedacht is. Dus de eerste woningen zijn vorig jaar pas opgeleverd. Zo langzaam gaat dat.

00:07:22

Speaker 2: Ja.

00:07:22

Speaker 1: Dus in hoeverre heeft dat als invloed op de productie van woningen? Met dus dan zou ik moeten zeggen: ja, grote invloed, maar met veel vertraging. Maar dat is inherent aan het ontwikkelproces een lang antwoord, hè.

00:07:36

Speaker 2: Ja, precies, ik vind het wel goed. Een paar dingen, die komen ook overheen. Inderdaad vind dat ik al had begrepen en ook van andere interviews, want ik zag ook heel toevallig om een beetje een kleine zien dat u ook betrokken bent bij nul 20 punt, zeg maar dat die website ja, ik had daar ook met iemand van gesproken eigenlijk Bert, pot ja, en die had dat ook. Inderdaad, die had het ook over eigenlijk de die vertraging eigenlijk bij de middeldure huur, want op een gegeven moment gaat het ook om, had het ook over de grondprijzen zeg maar dat het moet. Ook voor de gemeente moet het ook wel redelijk, ja, wel, Rendabel zijn, zeg maar om die middelhuur om die productie daarvan erop te kunnen bouwen. Zo had ik dat een beetje begrepen dat het ook heel veel te maken grondprijzen zeg, maar die dan ook.

00:08:21

Speaker 1: Ja, grondprijzen zijn residueel dat betekent dat je zeg: maar: wat kan je maximaal verdienen aan een woning, wat, wat zijn de bouwkosten en wat blijft er dan over? En dat is Grosso modo de grondprijs wat wij doen met 40, 40, 20 is eigenlijk dat dit deel alles betaalt.

00:08:39

Speaker 2: Ja, oh ja, precies.

00:08:40

Speaker 1: En die slaat terug op dit. Dus hier maken we nou dit deel, maak je geen winst op. Op het algemeen. Hier maak je misschien een beetje winst, ophang van de locatie af, want residueel betekent dat dat dus per locatie verschilt. Dus die grondprijzen die die zijn afhankelijk van kijk naar een een, een hele dure woning. Dit kan je voorstellen dat op een hele dure locatie kijk, de bouwkosten die zijn dan. Dit zijn overal gelijk en dat is dit wat je verdient op een goedkopere locatie. Zijn die bouwkosten misschien? Hetzelfde is dit wat je verdient als er nou middeldure huurwoningen eisen in onze, op onze grond, dan is je verdienvermogen veel later lager, want dan is dit ook wat je verdient en die bouwkosten zijn er voor het gemak is natuurlijk niet zo-even gelijk. Dit is een door de gemeente opgelegd is en dat betekent dus dat wij zeggen van: ja, dit is de marktwaarde maar wij leggen de eis op dat je maar dit mag verdienen omdat er een huur, beperking op zit. Dat betekent dat die residuele grondprijs die wij berekenen ook lager is. Dus

in die zin rekenen wij een lagere grondprijs woningen waar wij zelf beperkingen oplossen. Dan is ook nog steeds residueel residueel uit. Wat kan je ermee verdienen? Wat kost? De woning heeft alles platgeslagen en een een supermarkt woning kan je natuurlijk het meest aan verdienen en een middeldure huurwoning die hij die heeft 25 jaar lang een huur beperking. Dat betekent dus dat je daar minder aan kan verdienen. Nou, die minder opbrengst, zeg maar die rek, die verwerken wij in de grondprijzen.

00:10:18

Speaker 2: Oh oké, ja.

00:10:18

Speaker 1: En op die manier en en het geldt natuurlijk ook zo, daar is altijd discussie over grondprijzen als wij woningen, als wij een stukje grond via een tender op de markt zetten en stel burger, dag, zeg van, nou, hier mag woningen bouwen, we willen graag middeldure hier woningen. Als wij, als die grondprijs helemaal niet zou kloppen, ja, daar zou niemand inschrijven op die tender en dat doen ze wel. Dus wij hebben altijd een soort testsituatie zolang de, zolang de markt toe hapt nou is het blijkbaar nog rendang, dat is voor ons altijd, ja dan we moeten. Wij kunnen niet iets doen wat de markt uiteindelijk niet wil. Wij bouwen niet, hè, en bij transformatie is het ietsje anders. Daar hebben vaak partijen al in positie, bijvoorbeeld omdat ze al een bedrijf hebben en zegt: je hebt een bedrijfsgebouw en je zegt: goh ik wil-gemeenten zeggen, goh ik zou graag woningbouw willen en dan zegt die eigenaar: ja was goed en wel, maar dan moet je me wel een beetje zien te verleiden, want ik heb al een bedrijf. Nou, dan geldt er een iets andere situatie. Maar in principe gelden dan ook die grondprijzen en ook dan geldt: als die grondprijzen onredelijk zijn, dan gaat die eigenaar nooit in beweging komen. Dus de werkwijze is residueel als die grond wijzen niet zouden kloppen, dan zou er geen enkele middeldure woning gebouwd worden. Maar dat gebeurt gelukkig wel, maar dat is natuurlijk wel een evenwicht.

00:11:36

Speaker 2: Ja precies.

00:11:37

Speaker 1: Dus je moet wel, je moet zorgen. Kijk, je moet zorgen dat je niet een oor aangenaaid wordt, maar je wilt ook zorgen dat je geen belachelijke prijzen vraagt. Dat moet gewoon een evenwicht zijn.

00:11:45

Speaker 2: Ja, nou helder, ik denk dat ik geluid naar de, nee, dat is helemaal, voel ik wel, ik zat ik altijd, denk ik, van als we er niet doorheen komen, dan komen we niet doorheen maar ik ga even kijken naar de externe partijen, dus dat komt er nog aan. Precies het enige waar ik aan moest denken was hier met de veertien, 20 van wordt. Daar wordt er ook echt aan gehouden, dus dat is wel een streng.

00:12:10

Speaker 1: Ja, bij, je mag er van afwijken onder voorwaarden en kleine projecten, en maar daar moet je echt wel een onderbouwde keuze maken. Dus in principe wordt er echt gestuurd op deze verdeling.

00:12:22

Speaker 2: Ja, kijk nog steeds helder, dan even terug naar de beleidsmaatregelen even kijken, hoor, ja, welke beleidsmaatregelen hebben meer invloed op uw werk? Is dat lokaal of nationaal?

00:12:33

Speaker 1: Ja, dat is van, dat is niet, dat kan je zo niet zeggen, het is zeg, maar landelijk gebeurde er niks. Dus moesten we lokaal aan de slag. Die lokale maatregelen hebben nu groot effect op heeft de tijd geduurd dus die dat lokale beleid begint nu zijn vruchten af te werpen. Nu komt er een hele grote verandering van het rijksbeleid hè, ze worden wakker. Ja, ze voelt het een beetje en dat gaat op zijn beurt weer een grote effecten hebben. Op welke manier? Dat moeten we nog met z'n allen gaan afwachten. Dus welke beleidsmaatregelen hebben meer invloed? Ja, dat kan ik eigenlijk niet zeggen, allebei, want als lokaal, als landelijk niets doet, kijk, landelijk is altijd maatgevend zou je kunnen zeggen, want als zij niks doen, dan dan hebben wij daar de effecten van. En als ze wel wat doen, dan is dat altijd gaat het boven-lokale regelgeving. Dus als we niets doen, hebben we daar effecten van en als ze wel wil doen, hebben we daar ook, merken we ook de effecten.

00:13:38

Speaker 2: Ja precies.

00:13:39

Speaker 1: Dus het heeft altijd dus welke meer invloed.

00:13:42

Speaker 2: Precies in van wat bedoel je met invloed?

00:13:44

Speaker 1: Wat doe je met de invloed? Ja, dus eerst was het een negatieve invloed, omdat ze afwezig waren. Toen ben ik zelf met mijn collega in opdracht van het bestuur maatregelen gaan bedenken. En nu komt het rijk met nieuwe maatregelen. En daar zullen we ons weer moeten verhouden want eigenlijk hebben wij een beetje de wet van de remmende voorstel kon, noem ik het, want we hebben al set aan maatregelen en die sluit de gang slecht aan op de nieuwe rijksregels dus daar. We moeten nu onze eigen regels gaan aanpassen, zodat ze goed aansluiten op de nieuwe landelijke regels.

00:14:14

Speaker 2: Oké, ja.

00:14:15

Speaker 1: Want dat sluit, dat matcht nog niet goed.

00:14:17

Speaker 2: Oké.

00:14:19

Speaker 1: En hoe het hoe het nieuwe beleid van het rijk, wat natuurlijk nog niet allemaal besloten is, gaat uitpakken dat is best wel moeilijk te voorspellen.

00:14:29

Speaker 2: Ja, precies precies ja, even kijken, hoor, ja, want een paar dat, dat heb ik al een tijdje met deze vraag, een paar worden dan al beantwoord.

00:14:38

Speaker 1: Hier is natuurlijk ja.

00:14:39

Speaker 2: Ja.

00:14:40

Speaker 1: Het is heel actief. Ik zit ook aan tafel met BZK over die maatregelen, hoe dat je aankomt.

00:14:45

Speaker 2: Ja, is dat dan met de afdeling? Wonen daar trouwens of?

00:14:47

Speaker 1: Ik weet niet eens met welke afdeling dat is. Ik weet niet hoe ze zijn georganiseerd. Ik, de mensen die die de de de wet betaalbare huur uitwerken dus die mensen, die hebben die gelukkig dat ze dat goed doen, die hebben regelmatig, hebben ons van tevoren gevraagd en ze geven me ook af en toe terugkoppelingen dus ze hebben gewoon mensen van de gemeente, die die, de grote gemeenten, die, ja, die die informeren ze over de stand van zaken en hebben ze ook ook uitgevraagd over van hoe moeten we het doen? Oplossingen naar meedenken.

00:15:25

Speaker 2: Ja, precies werken daar ook van de loge.

00:15:27

Speaker 1: Wat zei je?

00:15:27

Speaker 2: Werken daar ook planaloog.

00:15:28

Speaker 1: Denk het wel, ja.

00:15:29

Speaker 2: Ja, ja, ja.

00:15:30

96 •

Speaker 1: Daar heb ik ze niet gevraagd.

00:15:31

Speaker 2: Nee, nee, oké, resten, denk ik, ja, precies, ja, oké, helemaal goed.

00:15:37

Speaker 1: Als je daar meer over wil weten, je weet dat David ramadan die in Utrecht werkt, die heeft, die heeft een jaar bij BZK gewerkt en werkt nu weer bij de gemeente Amsterdam, Rotter Utrecht. Dus als je daar, als je meer over die verschillen wil weten dan dan en hij heeft ook nog bij het team die van die nieuwe huisvesting gewerkt. Dus dus hij kan je, denk ik, als je daar echt meer over wilt weten over verschillen, kan hij daar echt wel meer over.

00:16:00

Speaker 2: Oké, dat is een gegeven. Graag ja, even kijken hoor, nou, deze had u volgens mij ook al beantwoord, maar de nationale verschrijvingen opgemerkt. Nou, dat had u al gezegd van ja.

00:16:13

Speaker 1: Nee.

00:16:13

Speaker 2: Mooi!

00:16:14

Speaker 1: En wij van van helemaal niet naar heel heftig.

00:16:17

Speaker 2: Precies ja, het zou een paar voor mij kunnen benoemen, zeg maar een paar van die veranderingen.

00:16:22

Speaker 1: Nou, wat voor mijn vakgebied heel erg speelt, is natuurlijk de straks de, de, de huurregulering dus het doortrekken van het puntenstelsel en de de, de de de andere belast de belasting van Van Van huur bezit, zeg maar van huurinkomsten belastingmaatregelen en ik denk ook de opkoopbescherming dus dat zijn op verschillende fronten tegelijkertijd is actie ondernomen, misschien vergeet ik het oh ja en de wet goed verhuurderschap maar daar weet ik zelf weer wat minder van. Maar goed, dit zijn ik. Ik kreeg je natuurlijk vooral op nieuwbouw, dus een beetje waar daar effect op heeft. Dus dat eigenlijk op alle fronten dus dat dat veel vastgoed, mensen het best heftig vinden. Dat is begrijpelijk, want het is op veel fronten tegelijk wordt wat krijgen ze nu tegen, wint en eerst hadden ze vooral heel veel weer mee en nu het best veel tegelijkertijd. Dus dat is ook zo.

00:17:23

Speaker 2: Precies oké, en qua die belastingmaatregelen heeft u dan over de verhuurdersheffing of.

00:17:29

Speaker 1: Nee, volgens mij is de de de, de belasting op op je bezit en op je huurinkomsten volgens mij is daar 100, de overdrachtsbelasting dus twee, twee maatregelen dus je je je box-drie verhaal. Dus hoe? Hoe hoorde je huurinkomsten belast? Dat heeft een groot effect en zijn van het grootste effect en de overdrachtsbelasting voor niet-eigenaar bewoners. Dus. Dat zijn twee dingen. Dus het zijn al die dingen bij mekaar die, alles bij mekaar opgeteld natuurlijk een groter effect gaan hebben en ook de verschillende partijen toedoe zullen bewegen om andere keuzes te maken.

00:18:05

Speaker 2: Ja, precies, oké, ja helder.

00:18:10

Speaker 1: Dus ja, ik heb het allemaal. Volg het met. Hoe zeg je dat? Ik voelde goed.

00:18:14

Speaker 2: Ja, precies, nou helemaal goed, dat is.

00:18:17

Speaker 1: Zou ik mijn werk, zou je kunnen zeggen, hè?

00:18:18

Speaker 2: Ja, ja, exact even kijken hoor, want dan we hadden het al een beetje over dat het lokaal nog niet heel goed mes met de rijksregels vindt u daar is, daar wou ik ook een beetje wat verderop in, in dit deel van. Waar zitten de precies de verschillen? Want ik, hoe ik het zeg maar een beetje voor me zag, was dat het op rijksniveau juist wat meer de kant opging waar Amsterdam al heel veel langer mee bezig is, zeg maar.

00:18:47

Speaker 1: Ja, klopt, maar het is een detail, het verhaal. Het rijk reguleert straks even denken, nu tot acht, nul, acht en dat gaat in feite naar veer 1200. Ieder geval die die punten-grens van 187 en dit is 142 dus dit komt erbij. Dit is wat het rijk voorstelt om te gaan doen om dit te gaan reguleren, waarbij ook nog de punten tellen. Iets veranderd. Wat deed Amsterdam? Ik heb eigenlijk een tekeningetje verkeerd gemaakt. Dit is 142 punten. Dit is 187 punten en eigenlijk reguleerde Amsterdam al ik weet het niet uit mijn hoofd hoeveel punten maar tot ik ongeveer 1200 euro. Dit is minder. Dus Amsterdam reguleerde eigenlijk een groter deel, op een heel andere manier. Wij geven alleen een maximum aan en een gemiddelde prijs en het rijk geeft natuurlijk per per punt en 1 oplopende punten waardering, die dus ook een oplopende huur geeft. Maar je moet je voorstellen, wij maken privaatrechtelijke afspraken met marktpartijen in erfpacht. Voorwaarden, huur mag maximaal, dit zijn met zoveel indexatie met zo'n gemiddelde.

00:20:01

Speaker 2: Mm hmm.

00:20:02

Speaker 1: Dat betekent dat een woning van zeg nou, laat ik eens een goed voorbeeld nemen, even denken. Ja, 50 vierkante meter zou volgens de Amsterdamse regels straks misschien 1100 euro mogen kosten als

98 •

start hier en diezelfde vierkante meter zou volgens het rijk misschien wil ook 900 euro uitkomen. Maar het rijk is dan de baas. Die regels gaan altijd voor, maar wij hebben die die grondprijs die prijs die is gebaseerd op 1100 niet op meegeholpen dus wij hebben een grondprijs met die partij afgesproken op een andere inkomsten dan ze straks mogen vragen.

00:20:45

Speaker 2: Ja.

00:20:45

Speaker 1: Precies nou, daar waar de afspraken, de woning al in aanbouw zijn, de afspraken al zijn gemaakt. Ja, dat dat ligt vast. Daar waar we nieuwe afspraken gaan maken, moeten we natuurlijk zorgen dat we straks, dat dat niet nu zitten. Eigenlijk een soort tegenstrijdigheid dat zit nog in die details naar uitwerking. Dus wij moeten gewoon zorgen dat wij, dat het klopt, op hoe het rijk het doet. En nu, nu stellen we iets andere Eisen en wij moeten ook zorgen dat onze grondprijzen daarop gebaseerd zijn.

00:21:14

Speaker 2: Ja.

00:21:15

Speaker 1: Omdat die omdat ie. Als je minder voor die woning mag vragen, ja, dan is die dan. Is die residuele grondprijs ook andere?

00:21:22

Speaker 2: Precies.

00:21:23

Speaker 1: Nou is het eigenlijk nog niet zo ver, dus ik heb in de planning om na na de zomer, ja het het nieuwe beleid voor het Amsterdamse nieuwe beleid voor middeldure huur te gaan erkennen, opnieuw te gaan opschrijven omdat we ervanuit gaan dat dit op z'n vroegst één januari 2024 ingaat oké, maar dat moet nog dor de door de tweede en eerste kamer. Nou en het moet nog langs de langs de langs de nog juridisch, hoe heet het, ik weet, ik moet nog, ik moet nog getoetst worden, juridisch, dus er moet nog een aantal trajecten door. Dus ze vragen is of het gaat lukken in januari. Dus dus ik ga, we hebben tuurlijk wel wat ideeën in ons hoofd, maar we gaan dus, we moeten gewoon nieuw beleid gaan maken. Oké, wat die die gekke tegenstrijdigheden gaat oplossen, want nu, nu is het onduidelijk voor iedereen is iemand wat aan. Wij willen uiteindelijk gewoon dat de markt weten waar ze aan toe zijn.

00:22:19

Speaker 2: Exact ja.

00:22:20

Speaker 1: Dus ja, ze komen een beetje richting Amsterdam, maar ze doen het net weer anders. Ja, dan hebben we dan toch wel weer last van.

00:22:25

Speaker 2: Ja, ja, nee, dat is wel echt heel helder, inderdaad, want ik zat al even te denken van hoe dat met dat punt stelt en zo.

00:22:34

Speaker 1: Ik weet niet die nog snap, maar wij reguleren dus een, een, een groter deel en alleen met een maximum en een gemiddelde. En het rijk reguleert natuurlijk aan de hand. Wij gaan helemaal niet punten controleren, dus dit is meer, een veel meer geleidende schaal, hè, met met hoe hoe groter de woningen, meer punten, enzovoort, en hoe weet je dat? Wij kijken niet zo precies. Wij kijken alleen maximum, huur en een gemiddelde, maar dat betekent dat die kwaliteit van de woning in ons beleid in feite geen rol speelt, behalve dat we zeggen: woning, minimaal 40 vierkante meter zijn voor middeldure vier en dat alles wat kleiner is, moet sociaal zijn. Maar verder stellen wij geen kwaliteitseisen en het rijk stelt wel kwaliteitseisen en daar matcht ons beleid op dit moment niet met het rijksbeleid ja, en omdat het rijksbeleid altijd voorgaat moeten wij dus zorgen als gemeente dat we ons lokale beleid aanpassen op het rijksbeleid en die vragen stellen marktpartijen ons ook. En terecht. Hoe gaan jullie hiermee om? Nou zeggen wij, wij gaan ons eigen beleid aan.

00:23:28

Speaker 2: Ja, precies, dit is echt een perfect bruggetje want als we het dan, hebben we het over die externe.

00:23:34

Speaker 1: Wat.

00:23:34

Speaker 2: Ja, helemaal goed, ja, dan begin ik eigenlijk hier met, want ik had een heel stuk geschreven over hè strenge regulering op huisvesting, investeringen en speculatie om ook die middenhuur zegde middenhuur segmenten en een koopt om die wat toegankelijker te maken. Ik kan me voorstellen bijvoorbeeld als je een lerares bent in Amsterdam of een politiemann, dat het best wel moeilijk is eigenlijk om hier wat dicht bij je werk te vinden en ze willen het ontwikkelaars ook stimuleren om dus die prioriteit te geven aan projecten voor middeninkomens woningen. Nou, als we dan hebben over ontwikkelaars en huis, investeerders, ja, op welke manier hebben deze beleidsveranderingen eigenlijk de benadering van planologen binnen de gemeente veranderd ten aanzien van de productie van die woningen? Dus hoe werken jullie eigenlijk nu samen met met ontwikkelaars en investeerders?

00:24:27

Speaker 1: Ja, nu is het de macht van de gemeente is dat we gewoon een gewilde plek hebben en dat we dus dat wij kunnen. Wij kunnen blijkbaar, want anders zou het niet gebeuren. Wij kunnen 40, 40 20 Eisen met een acceptabele grondprijs dat is een een luxepositie die niet iedere gemeente zich zou kunnen veroorloven. Dus wij kunnen het afdwingen. Overigens was er toen het werd ingevoerd, er was er heel veel kritiek. Uiteindelijk is het, heeft het prima gewerkt afgelopen jaren en het grappige is dat nu Hugo de jongen met z'n rijksbeleid kwam, dat de de partij in Amsterdam zeiden: nee, we hebben liever 40 40 20 en dan moesten wij heel hard een lachen, omdat in het begin natuurlijk daar ook best wel boos over waren. Maar uiteindelijk heeft het toch toch wel gewerkt. Het blijft wel een spanningsveld volgens mij bedoel je dat ook, is dat je aan de ene kant wil je Eisen stellen, aan de andere kant je wil reguleren, maar je wil ook dat partijen er nog genoeg aan verdienen, zodat ze zin hebben om te investeren. En voor zin. Zij hebben

gewoon verplichtingen ook bijvoorbeeld de institutionele beleggers moeten gewoon van van als pensioengelden aan bepaalde Eisen voldoen. Hè, dus het is meer dan gewoon zin, maar hebben gewoon setje Eisen waar ze aan aan rendementseisen waar ze aan moeten voldoen. Ja, dat moet natuurlijk wel passen, dat moet wel uitkomen en daar zit een spanningsveld en dat realiseert de minister zich ook maar al te goed. En hier ons eigen bestuur, ook dat moment dat je reguleert dan is er altijd een risico dat je natuurlijk investeringen afremt daar moet je altijd een balans in vinden, die is lastig. Is dat een argument om het helemaal los te laten? Nee, is dat een argument om alles op slot te zetten? Nee, dus ook niet. Je moet er ergens in het midden uitkomen. Je ziet dat Hugo de jongen heel erg probeert die Middenweg te bewandelen maar dat is best wel zoeken en ik ik, we hebben afgelopen periode gemerkt dat de aankondiging van die maatre maatregelen tot heel veel onzekerheid leiden. En de markt is heel erg gebaat bij zekerheid, want want je wil 20 jaar vooruit kunnen plannen en je wil gewoon een excelsheet met je verwachte opbrengsten en kosten kunnen maken. Je wil een doorrekening kunnen maken. En als het rijksbeleid grillig is of het lokale beleid, dan kan dat niet. En je merkt dat de markt sowieso ze kunnen best wel wat hebben en ze zijn ook als je met ze praat, natuurlijk praten we, ze zit ook met ze aan tafel, dan zeggen ze ook, zeker de bekende institutionele beleggers die zeggen: ja, wij snappen dat die betaalbaarheid en problemen willen we ook aan bijdragen. We doen mee met 40 en 40 en 20 weet je, dat snappen ze ook allemaal. Maar goed, je kan, je kan uiteindelijk niet alles zo zo afremmen qua opbrengsten dat dat investeren niet meer mogelijk is. Dus dat is waar we. Dus je moet duidelijkheid bieden en je moet ook een Sk bieden qua opbrengsten en ja, wij, wij hadden dat gevoel in veertien, veertien, 20 met grondprijzen ja, hoe het beleid van het rijk nu gaat uitpakken dat moeten we gaan zien. Enerzijds zeggen marktpartijen er wordt straks geen middelen die woning mee gebouwd, het ergens vraag je: wat is je verwachting? Ik denk met de ervaring vanuit Amsterdam dat dat misschien wel meevalt het is ook lobby. Het is ook hun werk. Om nu proberen te beïnvloeden en heel hard te schieten en ook een beetje waarvoor je op aarde zijn, zou we ook doen als ik daar heel erg bij bespreken de vraag is of de soep zo heet wordt gegeten als je straks wordt opgediend en bovendien als je zoals Amsterdam, want je je houdt rekening met comprise die houdt rekening met het feit dat er nog wat te ver wat moet verdiend moet kunnen worden. En voor Amsterdam val, verandert er dan ook eigenlijk niet zo heel erg gek veel, omdat wij al 40, 20 hadden, dus veranderingen verander dat er misschien iets meer. Ik heb niet de verwachting dat er investeringsbereidheid heel veel gaat veranderen in Amsterdam. Het kan even niet spreken voor andere gemeenten. Ik denk wel dat er in de bestaande voorraad veel gaat veranderen, en dat wordt best spannend, want daar gaat gebeuren, omdat het wel aannemelijk is dat dat er veel woningen toch die nu verhuurd worden, verkocht gaan worden, want het is best wel aannemen, vooral kleine, slechte, slechte kwaliteit hiervan.

00:28:50

Speaker 2: En sociale huurwoningen dan ook? Of.

00:28:53

Speaker 1: Vrije-sector.

00:28:53

Speaker 2: Wel vrij zijn.

00:28:54

Speaker 1: Vrije-sector maar maar goed, die zijn hier gewoon al. Je kan natuurlijk alle alles vrij sector in Amsterdam, dus hele kleine woningen kunnen worden, gewoon voor veel geld verhuurd doen. En het zou

best wel eens kunnen dat dat daar een tendens van wat we afgelopen jaren hebben we steeds meer woningen van koop naar hier zien gaan. Dat die tendens nu, ik denk niet dat dat slecht is. Ons bestuur als college denkt ook niet dat dat slecht is. Dat betekent dat er gewoon iets betaalbare koopwoningen bijkomen want ook dit druk op dat deel van de markt wat minder maakt. Maar uiteindelijk, elke ingrijpen in de markt heeft altijd effecten, zowel positief als negatief. Altijd dus je noemde perverse effecten. Je kan bijna niet sommen en dat is jammer, want je wil het goede doen voor de maatschappij. En als je vaak word je natuurlijk gezegd van: je moet gewoon betaalbaar bouwen en je moet hem ingrijpen. Ja, oké, maar elke maatregel heeft altijd neveneffecten die je liever niet hebt en daar zul je altijd, daar moet je accepteren, er rekening mee houden. En kijk, wat je niet wil, is dat er niet meer gebouwd wordt. En vandaar dat de minister ook vrij veel punten geeft aan bijvoorbeeld energielabels die zorgen ervoor dat je die nieuwbouw vrij klein kan bouwen en dat dat Rendabel blijft. Dan dat je al vanaf 50, vijf, 50 vierkante meter kan je die woningen dan boven die 187 punten krijgen? Hè, met een hoge energie je dat dan gehoord had, dat zeg maar ik heb dat gewoon zelf zitten berekenen. Maar de andere partijen zijn gedaan. Ook als je gewoon goed plus plus, vraag plus plus plus leven. Slimme indeling, mooie afwerking, goede kwaliteit, dan is echt best wel klein. 50, 55 vierkante meter, kan je straks al weer verder.

00:30:39

Speaker 2: Ja.

00:30:40

Speaker 1: Dat betekent dat voor nieuwbouw veel makkelijker wordt om dure huurwoningen te blijven bouwen. Voor de bestaande woningvoorraad heeft het veel meer, omdat de bestaande woningvoorraad daar. Daar zit toch heel slechte energielabels tussen. Die wordt straks misschien wel gereguleerd die wordt wel verkocht, dus ik denk dat het effect op de bestaande voorraad groter gaat zijn, zeker aan Amsterdam dan voor de nieuwe.

00:31:06

Speaker 2: Ja, ik voel.

00:31:06

Speaker 1: Maar het gaat effect hebben, want ook als het in de bestaande voor effecten heeft, dan moeten we ook weer nadenken. Maar wat moeten we dan gaan toevoegen? Want alles wat de relatie met mekaar maar goed, dat is, dat wordt wel heel erg koffiedikkijken dus dat gaan we gewoon.

00:31:21

Speaker 2: Ja, precies oké, ja, want inderdaad, daar zit ik soms ook mee van we zitten nog eigenlijk midden in die verschuiving, dus heel veel dingen zijn misschien ook nog lastig om.

00:31:30

Speaker 1: Nou, ja, die die die puntentelling die wijziging van die van de wet, betaalbare huur, die moet nog, dat is de raad van staten en raad van state die toetst op de juridische dingen, houdbaarheid of niet in strijd is met de basisregels van Van Van Nederland. En dan moet die door de Tweede Kamer, door de Eerste Kamer. Nou denk ik wel dat er een kamermeerderheid is voor de voorstellen, maar die kan best nog zijn dat er alleen om wegen natuurlijk nog wat veranderd wordt, aan de regels, ook van ook vanuit de vast vast lobby. Want als de huurder andere kant huur, dus, lobby de gemeente, lobby dus daar nou lees je

in de krant, hè, allemaal mensen die er wat van vinden, dus uiteindelijk moeten de, de, de regels nog gaan stollen en dan wordt dus ingevoerd. Ja, en dan zal het ook nog weer regels gaat pas in bij dat voor bestaande woningen. Dus het zal toch pas over een paar jaar duidelijk worden dat je terug kan kijken en kan zeggen: dit is effect geweest, maar het zal niet in één keer duidelijk en ook in de nieuwbouw. Ja, nu hebben we even economische, toch weer tegenwind de marktpartij zeggen komt door de regels van Ingo de jongen volens mij komt het gewoon door, door even het economisch klimaat of allebei, maar je kan pas na afloop kan je soms zeggen zien wat er gebeurd is. Als je er meer in zit, is dat lastig. Dus het is echt koffie te kijken wat er gaat gebeuren, maar je kan er niet wat andere mensen zeggen. Iedereen heeft al mijn verwachtingen. Ik heb ook verwachtingen, maar we weten het pas als het zover is.

00:33:05

Speaker 2: Precies ja, want inderdaad, dat is meer met vraag tien. Dan ga ik even het geloof dat in de toekomst een afname zou zijn in interesse of bereid het om mede inkomens woning te bouwen vanuit ontwikkelaars.

00:33:18

Speaker 1: Nee, dat dat denk ik uiteindelijk niet voor Amsterdam, ik merk het nu ook niet en nee, de interesse die en die blijft er, mede omdat de afzet je vraag is gegarandeerd. Groep mensen die dat wel woners oneindig precies dus. Ik denk dat de interesse nooit afneemt het moet natuurlijk wel Rendabel blijven en daar ben je met elkaar verantwoordelijk voor. Dat je dat, dat het niet zo ingeperkt wordt, dat het iemand bel, niet. Maar ik denk dat de rijksregels ruimte bieden omdat die woningen vanaf een bepaalde woning grote, al vrije-sector zijn. En wij willen als gemeente hebben geen sinds de bedoeling om ook alles af te knippen. We hebben geen belang bij ons belang is dat die woningen worden gebouwd. Dus wij willen ook uiteindelijk dat er straks onze nieuwe regels, want we gaan echt een nieuw setje regels bedenken in Amsterdam die aansluit op die nieuwe rijksregelgeving die zullen ook weer niet beknellen meten hè, dus die moeten gaan werken, net zoals dat ze de afgelopen jaren hebben gemerkt. Ik weet dat de media buiten het over mekaar, één, over allerlei conclusies en maar uiteindelijk hebben wij er niks aan als er geen woordjes gebouwd.

00:34:29

Speaker 2: Nee, precies ja.

00:34:30

Speaker 1: Dus wij willen betaalbaarheid maar we vinden ook dat er gebouwd wordt. Daar moet je zowel rijke als lokale. De steden moeten daar altijd altijd naar op zoek naar dat evenwicht.

00:34:40

Speaker 2: Precies ja, en dan een groot, maar groot. Dus dat gaat echt om het bouwen van nieuwe woningen zijn, zoals je eerder zei, als ik het goed had begrepen een groot probleem, dat is misschien wel in de toekomst kan. Is de bestaande voorraad, dat daar misschien dat verhuurders daarvan, wat ook die in de middenhuur dat die dan gaan verkopen in plaats van blijven verhuren?

00:35:02

Speaker 1: Dus dat is geen probleem, want dat zijn geen middenwoningen dat zijn in Amsterdam, die bestaan niet. Er zijn geen middenwoningen niet gereguleerd zijn. Alles wat middenhuur is, is vrijwel altijd

gereguleerd vanuit de gemeente, in de sector. Door die hoge effect van de WOZ-waarde tot nu tot nog steeds in de huidige puntentelling zijn bijna ook mooi dat je beelden van Amsterdam erbij zit, op de op de televisietje dus al die plekken. Nee, dus eigenlijk is dus alles alles wat niet onder die 242 punten valt, is al heel snel nog een hele kleine woning is in Amsterdam heel snel geliberaliseerd om 30 vierkante meter is geliberaliseerd dus dat betekent ze schieten niet van middensegment die verdwijnen. Nee, er verdwijnen geen middensegment woningen. Er verdwijnen dure hier woning en dat worden dan mogelijk koopwoningen en dat is niet zo negatief, omdat middels dure vrije-sector hier is het minst geliefde woningmarkt deel. Daar wonen mensen wel dat ze wel moeten. Maar als uit woningmarktonderzoek blijkt dat dat het minst geliefde deel van de. Voor de mensen willen. Graag betaalbaar huren of als ze zoveel geld uitgeven dat ze een vrije-sector huurwoning kunnen betalen, dan gaan ze over het algemeen naar verloop van tijd willen ze liever komen. Dat het voor jou misschien ook. Maar dat geldt voor heel veel mensen en dus die vrije-sector hier is heel interessant voor mensen die tijdelijk iets nodig hebben, ook veel voor expertise doen. Belangrijke bevolkingsgroep in Amsterdam. Maar uiteindelijk, als je kijkt naar de woningbehoefte onderzoeken, hebben we een overschot aan duren hier en een tekort aan betaalbare en koopwoningen dus vanuit die logica vinden wij het niet erg dat die duren, hier verdwijnen en naar de koopsector het enige is en er wordt voor gewaarschuwd en ik denk wel dat dat klopt is dat dat restje wat overblijft wat je nog wel duur mag vieren. De bestaande voorraad. Daar zal wel run op komen, want die groep experts moet ook blijven. Dus dat betekent dat dat afgeschermd deeltje wat kleiner wordt, in feite daar. Die zullen dan duurder gaan worden. Ik denk dat dat waar je zegt ook bijvoorbeeld dat ze daar gelijk in hebben. Maar dat is dus wat ik noem, een een effect van je ingrijpen, hè, dat is dan een ingecalculeerd neven effect. Ja, je kan niet, je kan blijkbaar, je kan niet iedereen helpen. Ja, er is gewoon tekort naar woningen, je schuift het of naar deze groep of naar die groep. En dat betekent dat nu in feite de mensen met een lager inkomen aan het langs het einde en het kortste eind trekken. Zeg je dan, ja, toch, en straks misschien de expert wat meer eeft, dus dat dat deeltje wat boven daarom het 86 punten uitkomt dat deel wordt kleiner en daarmee wordt de druk op dat deel groter en we zullen de huren omhoog gaan. Ik grap altijd: als ik mijn woning ga ga verhuren, dan kan ik gewoon in eiland gaan wonen en dan noem ik te werken.

00:38:08

Speaker 2: Ja.

00:38:08

Speaker 1: Wil ik niet, maar mijn woning valt op dit moment in de groep, die je dus duur zou kunnen blijven verhuren. Die huurprijzen zullen daadwerkelijk omhoog gaan. Dat denk ik ook en dat is een pervers effect. Maar er is altijd een effect van een overheidsvisie alles loslaat ja, dan ben je een soort Londen, dan heb je niks meer geregeerd. En daar daar zit een ingewikkeld spel.

00:38:31

Speaker 2: Ja, ja, oké.

00:38:33

Speaker 1: Als je, als je niks reguleert ja, dan ben je alles kwijt. Als je wel reguleert heb je altijd perverse negatieve effecten. Ja, dan zul je dat onherroepelijk. Er zijn nooit maatregelen die die geen pijn doen.

00:38:45

Speaker 2: Nee, precies ja.

00:38:47

Speaker 1: Dat wordt wel eens gedaan, het is zo makkelijk, je hoeft alleen maar die, je hoeft alleen maar dat naar elke elke markt. Ingrijpen heeft altijd een negatief effect, maar dat neem je verlies.

00:38:56

Speaker 2: Ja, precies, maar daarom vind ik ook de de studie van planologie dan vind ik dat ook heel interessant. Precies datzelfde principe is ook daar zeg maar bij aanwezig, van elk ingrijpen dat kent.

00:39:08

Speaker 1: Ja, gevolg altijd en dat is kijk of je moet zoveel bijbouwen dat is natuurlijk beetje het VVD. Mantra ja, maar als we zoveel woningen bijbouwen dan komt er markt, evenwicht en dan hoeft je niet te sturen. Dat is wat ze jarenlang gezegd hebben. Maar ja, ja, voordat kort, 100000 kort is voorlopig ingelopen vooralsnog is dat markt evenwicht en niet een sterke nog, we hebben in Amsterdam giga woningproductie gehad, afgelopen jaren. Ja, de prijzen zijn alleen maar omhoog gegaan. Dus beetje. De. De toestroom van mensen naar Sam is groter dan dat wij huizen kunnen bouwen. Dus die, dat tekort wordt niet ingelopen en daarmee wordt die marktontschotting zeker met over 30 jaar vind ik vergrijzing. Misschien dan, maar tot die tijd gaat er geen ontspanning en gaan we dat tekort niet inlopen en dan is de keus: ga je ingrijpen met negatieve effecten en maar wel wat betaalbaarheid en daardoor ook een beetje een gemengde stad, wat je graag wil, of ga je niet in kijken of we daarmee accepteer je dat sommige mensen geen toegang meer hebben tot de stad, is nu eigenlijk wel zo. De woning die ik bewoon in Amsterdam binnen de een heb ik in 2014 gekocht, zou ik niet meer kunnen kopen. Hè, dus dat is al een verschil, maar vergroot je de tweedeling dat zijn en dat zijn dan natuurlijk een politieke keuzes als bij volgende verkiezingen VVD in, die is misschien weer meer loslaten, meer markt en dat die basis keuzes zijn. Natuurlijk olitie, hoeveel zit je in een betaalbaarheid of ga je ingrijpen in de markt? Dat is heel duidelijk het liberale loslaten versus marketingrepen waarbij landelijk is het interessant dat het CDA nu echt een Switch heeft gemaakt. Hè, het was natuurlijk een VVD met minister, blok was natuurlijk heel Liberaal woningmarktbeleid en nu, nu zie je dat het CDA eigenlijk toch een hele grote Switch aan het maken is. Daarvan besturing en dat hadden we. Dat hadden we niet verwacht. Omdat het CDA ook wel de partij is van de vastgoed, vond ik dat best wel verrassend, maar.

00:41:19

Speaker 2: Specifiek van het CDA dan.

00:41:20

Speaker 1: Er zitten veel mensen van het zeggen ja, vastgelopen ben, nog meer zijn dan veel linkjes.

00:41:25

Speaker 2: Oké, ja.

00:41:26

Speaker 1: En maar er is natuurlijk ook wel de partij van gezinnen en gewone mensen en betaalbare woningen. En dat komt nu toch terug. En maar goed, je ziet wel dat zo'n partij wel echt zoekt naar dat die

gulden Middenweg tussen ingrijpen en de markt niet te veel afremmen en je ziet de worsteling van de van de minister daarin heel goed. Interessant om te zien ook.

00:41:52

Speaker 2: Ja, zeker, ik was bij zijn planologie lezing in Groningen, twee weken geleden, dus dat is precies, daar had ik een voordeel van mensen over, van eigenlijk precies een beetje wat je beschrijft. Hij worstelt daarmee, want wij hadden wat jij, ja klopt, want wij hadden wat inhoudelijke waren gewoon allemaal panoloog studenten, professor, die hadden gewoon echt wel wat inhoudelijke vragen, zeg maar daarover en ik denk dat het nog te vroeg was voor zijn lezen. Dat idee had ik van, want hij was heel echt nog. Maar we gaan hier kijken wat het over gaat, misschien met thema's werken in de zin van hè dat er rijksoverheden een globaal beleid per thema dan gaat opdrijven maar echt dieper dan dat ging het niet, zeg maar dus ja.

00:42:35

Speaker 1: Dat is jammer.

00:42:35

Speaker 2: Ja.

00:42:36

Speaker 1: Maar goed, ja, ik zie in zijn uitspraken en hoe die dat nieuwe beleid vorm geeft, dat die dat evenwicht probeert te zoeken en dat dat steun ik eigenlijk vind dat wel goed is alleen maar radicaal op de barricade. We moeten ingrijpen. Ja, dan kan je ook ook je eigen woningbeleid van je wil, ook gewone productie, met de nek omdraaien. En dat is, denk ik en rent aan mijn rol als binnen dit gebouw. Ik werk niet bij wij echt, ik ga niet over de bestaande woning voor, ik ga echt over nieuwbouw, dus wij zijn hier altijd bezig met naar partijen, die praten, dus bespreken we ook regelmatig horen hun kant van het verhaal. We weten dondersgoed hoe de gemiddelde inwoner van Amsterdam erover denkt, die op zoek is naar betaalbaarheid ja, die beide kanten, die hoor je, die beide kanten, daar zul je iets mee. En dat nou, ja, en dan werken hier. Ik ben sociaal-geograaf maar heel veel van de meeste van mijn co collega's inplan dus dat is wel. Nou, mocht je, mocht je dat leuk vinden, dit zijn de plekken waar je onder andere terecht.

00:43:35

Speaker 2: Ja, ja, precies ja, het is wel een hele interessante baan, in ieder geval helemaal deze tijd, kan ik me voorstellen veld.

00:43:41

Speaker 1: Ja, waarom ik het leuk vind, is omdat ik wel iets wil doen. Ik wil ook wel iets betekenen, hè, ik kan, ik vind het een interessant onderwerp, maar het is ook wel leuk om te zeggen van Goh, daar tegenover het amstelstation, daar worden nu middeldure huurwoningen gebouwd volgens het beleid wat ik heb bedacht. Dat weet je en ik heb daar als adviseur bij dat project meegedacht en dat was 2017 bedacht. En nu staan die woningen. Als ik daar dan langs fiets, dan denk ik: ik heb zo een beetje invloed, die hele grote gemeen, maar ik heb je wel aan bijgedraaid dat is leuk, dat je bijdraagt aan de stad waarin je woont en werkt en dat je met een maatschappelijk thema bezig bent, wat zoveel mensen raakt, in hun diensten bestaan, dat vind ik leuk, dan gaat het ergens over.

00:44:28

Speaker 2: Ja, exact ja, precies.

00:44:29

Speaker 1: Maar dat was niet. Dat was niet je vraag.

00:44:31

Speaker 2: Nou eigenlijk, want het is ook een beetje van, want dan wil ik het nu hebben over een eventuele veranderende rol en dan om het een beetje in te leiden, want volgens mij had ik dat daar niet echt goed gedaan.

00:44:42

Speaker 1: Ja.

00:44:42

Speaker 2: Maar dat is meer omdat je benoemde net ook een beetje dat bouwen, bouwen, bouwen, zeg maar dat monteren van vroeger. Alleen waar we nu een beetje merken dat het meer opgaat is dat heel veel maatschappelijke problemen. Die hebben een ruimtelijk component en dat vraagt ook dat professionals zoals uzelf die zijn met de woningbouw, die misschien ook anders naar problemen moeten kijken. Dus bijvoorbeeld niet alleen het bouwen van woningen in een stad als Amsterdam, Amsterdam is belangrijk, maar een integrale visie van het hele gebied. Wat gaat bijvoorbeeld klimaatverandering doen met een bepaald gebied? En ik vroeg mij af: ja, hoe ziet eigenlijk de rol van, ja, professionals eigenlijk zich ontwikkelen in de komende jaren, dus bijvoorbeeld van uw collega's van uw afdeling? En hoe denkt u dat dit van invloed zou zijn op die productie van woningen? Want aan de ene kant is er een woningcrisis moeten we snelle, tussen haakjes, oplossingen bedenken, Anne kan, is ook belangrijk dat we nu wel naar de echte lange termijn gaan kijken en dat voordat misschien zit er ook dan een andere rol in, zeg maar.

00:45:44

Speaker 1: Ik denk dat we zijn heel erg sectoraal georganiseerd en ik ik vind die lange termijn en die grote veranderingen waar we voor staan heel belangrijk en heel interessant. Maar maar mijn directe opdracht is: maak beleid, bouw, woningen, zeg maar dus we zijn, vind ik, nog tussen als als organisatie met kolommen georganiseerd, waardoor dat die integrale visie en aanpak nog best moeilijk is.

00:46:15

Speaker 2: Oh oké, ja.

00:46:16

Speaker 1: Dus ik denk en ik ik probeer af en toe verder te denken, maar ik vind dat ik daar weinig ruimte voor krijg, ik gewoon best wel productiemachine ik vraag draaien, nee, ik denk, de wethouder heeft de vraag, de gemeenteraad heeft een vraag, ik moet antwoorden, ik moet belijd maken, daar heb ik het heel druk mee. Dus ik heb niet heel veel tijd in daadwerkelijke uren, maar ook geestelijke ruimte, vrij vrije denktijd om over dat soort dingen na te denken en dat wordt ook niet echt gestimuleerd. Overigens bij de afdeling ruimte en duurzaamheid, die ook lid gebouw zit, denken ze wel wat verder nou, dan zijn ze ook bezig met ontwikkelstrategie.

00:46:52

Speaker 2: Oké.

00:46:52

Speaker 1: Dus daar zit een collega en die spreek ik heus wel. Dus dus wordt bij de gemeente zijn er wel teampjes die wel weer heen hoor, duurzaamheid heet en ook wat langer. En we zijn natuurlijk ook mensen in projecten. Ik werk niet op projecten. De mensen in projecten denken bijvoorbeeld wel echt na over integrale gebiedsontwikkeling mag dan doen is, gaat wel over gebiedsontwikkeling nu en niet over per de problemen van morgen. Dus het is toch nog wel een beetje beperkt. Lang antwoord, ik denk dat het. Ik denk dat we best wel beperkt nu, we hebben in ieder geval, maar ik denk dat dat voor heel veel mensen in mijn vakgebied, dat we gewoon ook personeelstekort hebben. Dus we hebben geen tijd om meer, ook wat breder te kijken en ik ben het met je eens dat dat misschien wel natuurlijk OMT nodig is. Dus misschien is het tijd voor een nieuwe generatie die dat mister doet. Maar uiteindelijk moet er ook gewoon wat ik dan productie draaien noem. Ik kijk als voorbeeld nu gewoon de jongen kom met nieuw beleid. Wij constateren dat dat niet matcht met ons eigen beleid. Dus ik moet echt dan heel hard gaan werken, want nieuw beleid maken is zeg maar meer even onderzoek doen, want het is nu de situatie in Amsterdam. Wat willen de marktpartijen gaat met willen praten, wat wil, wat willen de wethouders? Al die dingen ga ik bij mekaar voegen. Ga ik beleidsregels voor bedenken? Die ga ik dan weer aan allemaal professionals laten lezen. Vind je dit een goed idee? Ga ik weer met de markt bespreken? Dat is een heel beleidsproces vervolgens, als ik de wethouders zijn, er twee die daarover gaan, dan akkoord heb bijvoorbeeld, dan ga je af, dan gaat het, dan wordt ik een voorstel om dat ook naar de gemeenteraad. Die gaat wel allemaal vragen over stellen. Dus zo'n beleidstraject is heel arbeidsintensief en ik zeg dit omdat ik in zo'n traject van gewoon productie, namelijk beleid maken, geen tijd heb. Om ook voor de alle andere grote wereld ben ik me na te denken. Dus er is gewoon geen tijd voor en dat is ook niet altijd erg om. Daardoor ben je ook gewoon lekker concreet bezig, vind ik ook leuk. Maar ik vind het ook wel jammer. Ik zou soms wel iets meer ruimte willen en ik denk wel dat dat zal gaan komen, maar misschien heeft dat tijd.

00:49:05

Speaker 2: Ja precies, want eigenlijk was dit ook de reden dat ik eigenlijk begon met dit onderwerp, dat heel ja, heel globaal zeg maar met bijvoorbeeld de Rijksoverheid die die meerdere gie neemt, zeg maar in het beleid, maar ook gewoon het gemeentebesleid daarin. Uiteindelijk komt de dingen op, zeg maar, wat betekent het voor de uitvoering? Dus hè, gaat het echt iets veranderen? Qua de woningbouw gaan meer mensen bijvoorbeeld een een een betaalbare woning kunnen kopen.

00:49:36

Speaker 1: Door door die door die veranderende regels? Ja.

00:49:38

Speaker 2: Ja precies.

00:49:39

Speaker 1: Nou, dat wel, kijk, want dat is wat wat zeg maar de de regels die ik de afgelopen jaren heb gemaakt. Die leiden nu tot opgeleverde betaalbare middeldure dus dat wel. De regels die voor de jongen gaat invoeren of leiden over een aantal jaar tot misschien wat meer betaalt, meer middelen, huurwoning in de voorraad en misschien wat meer betaalbare koopwoningen kan ook een effect zijn. Dus die gaan op

termijn wel een effect hebben. Maar wat ik bedoel, echt nadenken over een spiegelstijging of nou ja, klimaat, mentale, zijn we natuurlijk wel mee bezig, maar uiteindelijk worden wij en mijn dienst wordt vooral afgerkend op aantal woningen, zeg maar.

00:50:20

Speaker 2: Dus ja.

00:50:21

Speaker 1: Dus dat is best wel, Strat is daar weinig ruimte voor een beetje vrijdenkerij dus ja, het beleid heeft effect, maar het beleid is ook best wel sectoraal georganiseerd, vind ik.

00:50:36

Speaker 2: Ja.

00:50:36

Speaker 1: Dus we kijken best wel, ja, wel mooie steden, mooi gebiedsontwikkeling maar we zouden nog wat beter na kunnen denken over de impact van de stad op manier van leven en de toekomst. Maar wat ik zeg, er zijn wel collega's die daar iets meer tijd voor hebben bij de ontwikkeling.

00:50:54

Speaker 2: Ja, oké, precies.

00:50:55

Speaker 1: Ik, ik ben de productiemachine als het gaat om beleid. Ja, iemand moet het doen. Ja, was was dat je vraag. Eigenlijk was er een antwoord op. Je vraag zit een beetje te zoeken, merk ik.

00:51:05

Speaker 2: Ja, zeker wel, ja, het is meer. Het zijn ook een beetje sturende vragen, want het is meer van. Ik denk dat dit wel, ja, dat is volgens mij wel gewoon prima.

00:51:15

Speaker 1: Ja, nee, dus beleid heeft effect uiteindelijk, en anders moet je het beleid aanpassen als het geen effect heeft.

00:51:21

Speaker 2: En dan, want we zitten nu al, ja precies.

00:51:23

Speaker 1: Heb je wat gemist, want dat ging een beetje heen weer, natuurlijk, hè, heb je heb je nog vragen gemist. Kijk al even naar de tijd.

00:51:28

Speaker 2: Even kijken, hoor, ja, gewoon wat ik eigenlijk nog afvroeg is: is er nog ergens waar de Rijksoverheid waar ze in, waar ze tekortschieten zeg maar als het over uw werk zelf gaat, dus waar jullie denkt van nou, daar, daar zit wel verbetering, of daar dan verandering in komen?

00:51:47

Speaker 1: Nou ja, de afgelopen jaren hebben dus hebben ze enorm tekort gesloten, zijn zij zijn ze enorm tekort geschoten, dat nu aan het veranderen. Dus ik vind het feit dat ze überhaupt nadenken over die markt en de betaalbaarheid vind, vind ik een enorme winst. Ik vind dat ze onvoldoende rekening houden met de met de lokale situatie en dat komt ze aan maken heel erg beleid dat gericht is op heel Nederland en wat je ziet dus dat ze heel veel, dat snap ik ook. Maar ja, ze hebben heel veel moeite om daarbij rekening te houden met al die grote verschillen. Ik bedoel, noordoost-groningen is natuurlijk van een totaal andere orde dan Amsterdam of Utrecht, nu ook andere grote steden dus dat. Ik vind dat daar. Misschien schiet het zowel tekort voor Noord-Groningen als voor Amsterdam, omdat het gericht op een soort middelmaat.

00:52:33

Speaker 2: Ja precies.

00:52:33

Speaker 1: Dus ik vind dat, maar misschien is het ook wel ondoenlijk om met al die gemeenten Apart rekening te houden. Dat krijg ik ook te horen, hè als wij wat wij gesprek zijn met basen en zeggen: ja, maar dit, ja, maar dat ja, maar dat ja, maar dat is alleen maar Amsterdam, daar kunnen we geen Apart rekening mee houden. Nou, ja, ik vind het jammer dat het weinig, het is, wel heel erg boven over één smaak voor alles, dus daar vind ik wel dat ze tekortschieten ik zou je meer maatwerk ja, en ik zag vandaag nog een berichtje in het vastgoed jornaal geloof ik dat er een een, een, een nieuwe samenwerkings daarvoor komt. Om of een versnelling. Tafel, om de woningproductie die nu een probleem en dan, ja, dan grap ik alweer naar mijn collega's en een versnelling, tafel kan je niet wonen, denk je Jan Cheer vanuit je studie bekend is, Amsterdamse wethouder en uiteindelijk ook staatssecretaris die zijn, kun je niet wonen. Een befaamde uitspraak. En dan ik, ik pas hem wel toe en ik zeg van ja, in een versnelling, daar kan je niet wonen, je kan heel veel met z'n alle lullen uiteindelijk moeten gewoon gebouwd worden. De marktpartijen moet gewoon kansen krijgen om te bouwen, de regels moet het helder zijn, niemand in de weg zitten. Er moet gewoon grond beschikbaar gemaakt worden en moet gewoon gebouwd worden. En ik vind het rijk af en toe nog iets te veel, en we gaan we gaan praten en we gaan een samenwerkings tafel. We gaan afspraken maken met provincies en afspraken kan je niet wonen.

00:54:01

Speaker 2: Nee precies.

00:54:03

Speaker 1: Vind ik en ik vind eerlijk gezegd de de maatregelen die de jongen nu invoert dat. Dat is wel heel concreet, maar al die al die klets overleggen vind ik niet heel zinvol. Dus duidelijk, daar schenden ze dan. Wat mij betreft wordt meer: ja, geef, geef de markt kijken wat wat zou willen, van het rijk. Meer haal, de onrust, geeft meer duidelijkheid, ook voor marktpartijen onrust is het slechtste voor de vastgoedmarkt ze willen langjarige gewoon kunnen rekenen, beslissingen maken en wat nog meer. Ja, en zorg dat je werkelijk maakt waar alle gemeenten lokaal ook mee uit de voeten kunnen, zodat daadwerkelijk wat oplevert dus dat zijn hele belangrijk, dat zijn het feest mag je mee.

00:55:03

Speaker 2: Ja, ja, ik ga, ik heb dat inderdaad met het. Ik moet me echt meer gaan verdiepen in dat punt. Ik heb wel heel vaak erover gehoord, inderdaad, maar ik ga er wat meer verdiepen ook.

00:55:13

Speaker 1: Ja, de nul 20 heeft daar een paar leuke artikelen aangewend, die heel erg.

00:55:17

Speaker 2: Oké, ja, ja, precies ja, hoef je het zelf niet te bedenken. Ja, ik had er ook wel meerdere sinds ik met Bert heb gesproken inderdaad ook meerdere artikelen. Ik vind het eigenlijk best wel leuk, was wel interessante artikelen, ook daar.

00:55:29

Speaker 1: Dat vind ik leuk om te horen. Ja, ik zit, ik schrijf niet, ik zit alleen maar in de redactieraad dus ik, ik help ze met ideeën en ze mogen bij mij altijd komen met vragen. En die puntentelling artikelen heb ik wel op de achtergrond een beetje samen met de redacteur meegedacht omdat wij dat samen aan het uitzoeken waren.

00:55:44

Speaker 2: Precies.

00:55:45

Speaker 1: Dus op de achtergrond denk je wel mee, maar je wil natuurlijk gewoon dat mensen, professionals want daar is het voor bedoeld. Het blad kan geholpen worden met de interpretatie dat je niet zelf de hele punten tellen hoeft door te nemen, maar dat je gewoon van op aan kan. Je staat het goed samengevat.

00:56:00

Speaker 2: Precies ja, ja, ja.

00:56:02

Speaker 1: Nee en verder, want je vroeg ook nog feedback op je vraag.

00:56:05

Speaker 2: Ja, zeker, daar ben ik eigenlijk heel benieuwd naar.

00:56:07

Speaker 1: Ja, ik vind ze leuk, maar ik vind ze ook toen ik ze langs. Die zijn heel breed en als je ze specifiek zou maken, zou het ook wel makkelijk, zou je er misschien meer uithalen, krijg je misschien een beter gesprek, je maakt. Ze zijn heel groot, maar misschien vergt het meer kennis om ze kleiner te maken.

00:56:30

Speaker 2: Dat is wat ik bedoel. Ja, ik snap het heel goed, want ik heb nu een paar gesprekken gevoerd en ik merk al dat zeg maar bepaalde punten zeg maar die. Ik wil je met dat ik bijvoorbeeld niet in mijn eerste gesprek.

00:56:38

Speaker 1: Maar is dat heel?

00:56:40

Speaker 2: Dus het helpt wel eens gewoon ook in het Latijn.

00:56:42

Speaker 1: Ja, theoretisch, je opleiding snap ik wel. Je vliegt het heel theoretisch en breed aan.

00:56:48

Speaker 2: Ja.

00:56:48

Speaker 1: En je zou kunnen proberen om het specifieker te maken. Dus als je weet dat je met de gemeente Amsterdam gaat praten maken je weet mist misschien al dat wij hier sturen twintigtwintig had je daar aan kunnen varen, maar je maak je zeg, dat probeert wat te versmallen dat maakt het echt heel breed. Maar even goed een goed gesprek hoorden ze maakt niet uit.

00:57:08

Speaker 2: Nee, maar dat hele goede, vaak inderdaad, dus echt wat.

00:57:11

Speaker 1: Merk ik vaker bij studenten, hè dat ze, hoe gaat het met de woningmarkt? Dat die vraag stelde jij niet, maar dat denk ik. Ja, waar moet ik beginnen? Dat je dus hoe kleiner, hoe specifieker je vraag, hoe beter je net antwoord wat je krijgt, denk ik.

00:57:27

Speaker 2: Oké.

00:57:27

Speaker 1: De Zweed heb je daar wel aan.

00:57:28

Speaker 2: Ja zeker.

00:57:29

Speaker 1: En wie? Wie heb je nou allemaal gesproken wie ga je nog spreken?

00:57:32

112 •

Speaker 2: Ja, dus ik heb tot nu toe nog geen vijf mensen, dus Bert, vier andere collega's hier eerst veronie.

00:57:44

Speaker 1: Ja van gebiedsontwikkeling kirsten van.

00:57:47

Speaker 2: Van grondzaken die bij de zuid als met die ontwikkelingen daar.

00:57:54

Speaker 1: Ja, ik is een platje ja.

00:57:55

Speaker 2: Ja, klopt, ja, ja, en zij was met nog een andere collega en net als zijn eerste dag en ik weet niet meer precies nee.

00:58:02

Speaker 1: Maar vooral Amsterdam bijzonder.

00:58:03

Speaker 2: Alleen Amsterdam.

00:58:04

Speaker 1: Oh alleen maar, dat is je onderzoek ook!

00:58:05

Speaker 2: Ja, ja, nee, precies ja, dat ja, want anders wordt het echt heel breed.

00:58:10

Speaker 1: Nee, dat heb je goed gedaan. Precies, nee, oké, maar dat is wel echt een gebiedsontwikkeling kant, ja.

00:58:16

Speaker 2: Ja, dus het begon eigenlijk in het begin als echt alleen met planologen gaan praten. Dat bleek moeilijker voor elkaar te krijgen dan ik dacht, zeg maar dus ik heb er wel, denk ik, 30 of zo bijna 40 via linkt in benadeeld en echt bijna nul reacties. Ik heb eigenlijk alle interviews die ik tot nu toe heb gedaan, via-via zeg maar.

00:58:32

Speaker 1: Dat is heel goed hoor, maar wat jammer, wat wat wat vervelend, want ik denk: ja, iedereen moet, moet, moet iedereen het studeren, dus iedereen moet gewoon beginnen en ik denk gewoon op.

00:58:42

Speaker 2: Ja.

00:58:42

Speaker 1: Ja, beetje helpen.

00:58:43

Speaker 2: Maar ik denk dat ook misschien een drukke tijd is, of zo dat zo.

00:58:46

Speaker 1: Het is een enorm tekort aan aan planologen aan mensen in het vakgebied.

00:58:50

Speaker 2: Ja, ja, en dat was ook een beetje het ding van. Ik heb al eens een keer zo'n gratis tril van linten prima gehad, dus ik kon alleen maar echt hele korte berichtje sturen, dus in 300 karakters moest ik zeg maar goed, heel snel.

00:59:04

Speaker 1: Maar dan word je gedwongen om het klein.

00:59:05

Speaker 2: Ja, ja, precies, maar ik denk dat ik daar misschien een beetje tekort om. Echt de motivatie daar goed, het is, het is lelijk gelukt, maar ik ben dus wat er daar verbreed. Daarin is niet alleen planoloog maar ook gewoon verschillende professionals en daar ben ik achteraf wel blij mee, want dan heb je meerdere blikken eigenlijk wel op mank.

00:59:25

Speaker 1: Nou ja, als je zeg maar nog wat van nul 20 is een goede bron. Als je nog wat van beleid wil weten op op onze website kun je dus wel wat vinden. Volg het beleid woonbouw.

00:59:34

Speaker 2: Oké.

00:59:35

Speaker 1: Daar vind je het beleid van middeldure hier vinden.

00:59:39

Speaker 2: Het volgende beleid, of.

00:59:40

Speaker 1: Ja, maar je kan ja, maar je kan ook. Als je gewoon gebeld op woningbouwplan Amsterdam, dan krijg je het meest recente beleidsplan dat is eigenlijk misschien wel gewoon heel hard. Daar staat alles ook in dat plan voor de komende vier jaar. Dat is denk ik, voor jou wel interessant. Is er verder nog iets?

01:00:00

Speaker 2: Weet je toevallig misschien ook iets vanuit het rijk, want ik heb heel veel van BZK veel beleidsdocumenten heb ik nu geanalyseerd en daarbij is het vooral, want ik probeer ook een beetje het verschil in zeg maar het jargon over de woningbouw te vinden en ik ben heel erg aan twijfel. Ik ben nu Rutte, drie in Rutte, vier documenten, zeg maar aan het doornemen en ik merk wel dat ik een beetje lastig vind om het verschil, want sommige dingen bijvoorbeeld over integrale visie, ik zag nou, misschien is daar wel, wordt er anders over gesproken nu, maar ja, eigenlijk vind ik dat ook. In 2017 werd er ook wel over gesproken en een paar maanden geleden ook zeg maar dus ik vind het soms lastig om daar het verschil in te vinden. Denkt u dat het misschien verder terug moet? Zeg maar naar 2000, vanaf 2012.

01:00:43

Speaker 1: De televisie en te vaag begrip, wat er veranderd is, is nou een hele grote verandering. Dat, want dat weet je zelf ook dat wonen is. Überhaupt was geen eigen departement en dat is nu mijn eigen minister en het heet heer volkshuisvesting dus daar is een hele grote shift in gekomen. Dus dat is de belangrijkste wijziging in hoe mensen erover jargon gesproken en hoe mensen erover praten. Betaalbaarheid is gewoon weer onderwerp van gesprek geworden en je merkte dat toen wij een paar jaar geleden met het rijk praten dat leek het wel alsof inderdaad een andere taal praten, ook met die ambtenaren daar. En nu merk je gewoon dat we wat meer één, daar, een kantoor roeien, neer die die termen die op het gebied van wonen te maken hebben. Die zijn heel erg verwend. En integrale visie, ja, dat is, denk ik, te algemeen. Is bezoek term is niet goed. Ik denk dat je het specifiek moet maken.

01:01:40

Speaker 2: Ja, precies oké.

01:01:42

Speaker 1: Maar en houd me op de hoogte, ik vind tuurlijk wel leuk om je vast. Je hebt alle interview namen op een rijtje. Als jij een scriptie hebt, vind ik het leuk en als ik inscriptie heel goed vind, dan ga ik ook vragen of je wil presenteren hebben.

01:01:54

Speaker 2: Oh oké, ja.

01:01:55

Speaker 1: Dan ga ik meer.

01:01:56

Speaker 2: Lees ja, ja, nee, maar.

01:01:58

Speaker 1: Nee, maar dat is natuurlijk wel gewoon mijn onderwerp. Nou, dus, ik vind het gewoon heel interessant en ik sta ook open voor dingen die ik weer kan leren of dingen waar ik niet over na heb gedacht, want ik zit, ik heb geen tijd voor, lijkt me heel leuk, maar ik heb geen tijd voor inscriptie jij hebt nu op dit moment in je leven hier heel veel tijd voor. Dat is echt heel leuk en ik wil graag van die denkkraft gebruikmaken.

01:02:17

Speaker 2: Oké, ja precies.

01:02:18

Speaker 1: Dus de stuur me toe.

01:02:20

Speaker 2: Ja zeker.

01:02:20

Speaker 1: Beloof je niks!

01:02:21

Speaker 2: Ja.

01:02:21

Speaker 1: Maar als ik het leuk vind, dan nodig ik je. Als je, en als jij dat leuk vindt, dan nodig je nodig ik je uit en dan nodig ik gewoon alle mensen uit die je gesproken hebt, en we gaan een keer met elkaar tegen.

01:02:32

Speaker 2: Ja, nou, heel leuk, ja, zeker, ja, fantastisch.

01:02:38

Speaker 1: Kan dat de moeite van het bezoek je nou?

Transcript P3

Jij - 11:31 AM:

Hey, goedmorgen.

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Hoi, goedmorgen.

Jij - 11:31 AM:

Kan je me goed verstaan?

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Jazeker.

Jij - 11:31 AM:

Helemaal goed. Mag ik je trouwens tutoyeren?

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Ja, graag.

Jij - 11:31 AM:

Helemaal goed. In ieder geval, hartstikke bedankt dat je even de tijd wilt nemen.

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Geen probleem.

Jij - 11:31 AM:

Ja, ik waardeer het echt. Vind je het goed als ik dit gesprek opneem? Ik heb nu een soort ondertiteling aanstaan, dus alles wat we zeggen wordt meteen opgeslagen.

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Ja, prima.

Jij - 11:31 AM:

En dan wordt het in een Google Docs-document gezet.

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Dat is geen probleem.

Jij - 11:31 AM:

Helemaal goed.

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Er zit een kleine mist op je camera trouwens.

Jij - 11:31 AM:

Ja, ik heb echt een hele slechte laptop. Sorry daarvoor.

Veronique Bronswijk - 11:31 AM:

Nee, maakt niet uit. Merken we wel.

Jij - 11:32 AM:

Ja, nee, ik moet echt een nieuwe kopen, maar misschien als ik ben afgestudeerd, dan heb ik genoeg geld.

Veronique Bronswijk - 11:32 AM:

Ja.

Jij - 11:32 AM:

Goed. Ik dacht, ik begin even met een kleine introductie over mijn onderzoek.

Jij - 11:32 AM:

En daarna kunnen we doorgaan met de vragen. Zoals je waarschijnlijk weet, is het een interessante periode in de ruimtelijke ontwikkeling. De overheid wil wat meer de regie nemen op dit gebied. Wat ik graag wil onderzoeken, is wat dat in de praktijk betekent. Aan de ene kant analyseer ik beleidsdocumenten om te kijken of er daadwerkelijk een verschuiving plaatsvindt. Aan de andere kant wil ik door middel van interviews met professionals op dit gebied te weten komen welke impact dit heeft op hun werk. Dit gesprek is daarom belangrijk. Als je me af en toe hiernaartoe ziet kijken, komt dat doordat ik twee schermen heb.

Veronique Bronswijk - 11:33 AM:

Ja.

Jij - 11:33 AM:

Eén scherm heb ik voor de vragen, en hier is dus de camera. Heb je hier nu nog vragen over, zodat het duidelijk is?

Veronique Bronswijk - 11:33 AM:

Wat studeer je?

Jij - 11:33 AM:

Ik studeer Sociale Planologie in Groningen.

Veronique Bronswijk - 11:33 AM:

Ah, oké. Is dit je masterscriptie of je bachelorscriptie?

Jij - 11:33 AM:

Dit is mijn Masters-scriptie.

Veronique Bronswijk - 11:33 AM:

Oké, dus het is bijna klaar.

Jij - 11:33 AM:

Ja, klopt. Ik moet het op 3 juli inleveren.

Veronique Bronswijk - 11:33 AM:

Mooi, Sociale Planologie zei je.

Jij - 11:33 AM:

Volgens mij heette dat vroeger anders, maar het gaat over duurzaamheid en planning.

Veronique Bronswijk - 11:33 AM:

Ja.

Jij - 11:33 AM:

Het gaat meer over Sociale Planologie.

Veronique Bronswijk - 11:33 AM:

Oké.

Jij - 11:33 AM:

Dus het kijkt naar de invloed van de fysieke leefomgeving op mensen.

Jij - 11:33 AM:

Ik heb zelf Sociale Geografie gestudeerd.

Jij - 11:34 AM:

Nou ja, dat omvatte eigenlijk alles, van hoe mensen zich bewegen in een bepaalde ruimte tot territoriale conflicten en stadsgeografie. Maar Sociale Planologie lijkt misschien iets anders te zijn. Ik heb zelf niet zoveel met Planologie gedaan, maar ben je ook bezig met het bouwen van steden en zo? Heb je vakken over dat onderwerp?

Jij - 11:34 AM:

Eh, nee, niet echt eigenlijk.

Veronique Bronswijk - 11:34 AM:

Nog niet echt?

120 •

Jij - 11:34 AM:

Het gaat meer over concepten zoals leefbaarheid in wijken. Bijvoorbeeld vakken over sociale impact van grote veranderingen op het gebied van Planologie.

Veronique Bronswijk - 11:34 AM:

Ja.

Jij - 11:34 AM:

Ehm, volgens mij zijn er wel overeenkomsten met Sociale Geografie als ik het zo hoor.

Veronique Bronswijk - 11:34 AM:

Ja, leuk.

Jij - 11:35 AM:

Dus eh ja, zeker. Nou, laten we gelijk beginnen.

Veronique Bronswijk - 11:35 AM:

Zal ik ook nog even wat vertellen over wat ik doe? Misschien is het goed om wat achtergrondinformatie te hebben over mijn werk en ik weet ook niet in hoeverre ik je vragen straks kan beantwoorden, maar dat is misschien goed om te weten wat mijn rol is binnen de gemeente Amsterdam.

Jij - 11:35 AM:

Ja, dat was ook mijn eerste vraag, dus helemaal goed

Veronique Bronswijk - 11:35 AM:

Oh ja, sorry. Ja, want ik hoor jou dan heel veel over het rijksbeleid en zo zeggen, maar als ik zelf aan mijn werk denk, dan heb ik daar best wel weinig mee te maken. Ik ben nu ongeveer 5 jaar projectleider grondzaken binnen de gemeente Amsterdam. Ehm, grond en ontwikkeling, dat is echt wat voorheen het grondbedrijf was. Dus ik ben eigenlijk de eigenaar van de grond en het gaat voornamelijk over erfpacht in Amsterdam. Ongeveer 80% van alle grond wordt in erfpacht uitgegeven. En ik werk voor de afdeling

gebiedsontwikkeling, dus we zijn bezig met het ontwikkelen van nieuwe wijken. Mijn rol is voornamelijk juridisch en financieel, dus we werken veel met tenders en aanbestedingen waarbij we een vraag op de markt zetten en bedrijven vragen om zich in te schrijven. Ik ben verantwoordelijk voor de contracten die we bijvoorbeeld met projectontwikkelaars sluiten. Dat is één aspect, maar we hebben ook veel transformaties in de stad waarbij bestaand vastgoed wordt omgezet, bijvoorbeeld van kantoren naar woningen. Daar ben ik zelf minder bij betrokken, maar het is wel een belangrijk onderdeel van mijn functie. Veel collega's houden zich daar wel mee bezig. Mijn rol is voornamelijk uitvoerend. Ik houd me niet bezig met het maken van beleid, maar we zijn natuurlijk wel afhankelijk van het beleid dat door de overheid en de gemeente is gesteld en dat we moeten implementeren in de opdrachten en plannen die we maken en de afspraken die we met de marktpartijen maken.

Jij - 11:37 AM:

Ja nee, precies. Ja, je mag het corrigeren. Nou, ik wilde zeggen dat het me opvalt dat je veel praat over het rijksbeleid enzo, maar als ik aan mijn eigen werk denk, heb ik daar eigenlijk weinig mee te maken. Ik ben al ongeveer 5 jaar projectleider grondzaken bij de gemeente Amsterdam. Ik werk voor de afdeling gebiedsontwikkeling en mijn rol is voornamelijk juridisch en financieel. We werken veel met tenders en aanbestedingen, waarbij we een vraag op de markt zetten en bedrijven vragen om zich in te schrijven. Ik ben verantwoordelijk voor de contracten die we bijvoorbeeld met projectontwikkelaars sluiten. We hebben ook transformaties in de stad, waarbij bestaand vastgoed wordt omgezet in bijvoorbeeld woningen. Daar ben ik zelf minder bij betrokken, maar het is wel een groot deel van mijn functie. Ik houd me niet bezig met het maken van beleid, maar we zijn afhankelijk van het beleid dat door de overheid en de gemeente is gesteld.

Veronique Bronswijk - 11:38 AM:

Ehm, nou, de echte belangrijkste waar ik aan moet denken, dat is dan toch een lokale. En dat heeft te maken met de verdeling in verschillende woonsegmenten. De gemeente Amsterdam heeft de beleidsregel dat alle nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan de verdeling van 40% sociale huur, 40% midden segment en 20% vrij sector. Daar kan niet zomaar van worden afgeweken. En ik werk zelf in een gebied, de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland, waarbij bij het investeringsbesluit besloten is om daar net iets van af te wijken. Dus theoretisch gezien kan er niet van worden afgeweken, maar op een groter niveau kan dat dus wel. En die verdeling zit iets meer richting 40-35, dus meer verschuiving naar de vrije sector. Maar op dat niveau is het zelfs vaak zo dat binnen een gebouw die verdeling ook moet worden behaald wanneer er een transformatie plaatsvindt. Dus dat heeft natuurlijk een enorme impact op de markt, want je kan je misschien voorstellen dat ontwikkelaars liever vrijesectorwoningen willen maken dan woningen in het midden segment waar een maximale huurprijs aan is gekoppeld. Dus wat mij betreft is dat dan een van de belangrijkste dingen waar we hier lokaal mee te maken hebben. En nog iets anders is dat duurzaamheid steeds belangrijker wordt. Zoals ik al zei, werken we vaak met tenders waarbij een aantal criteria worden opgesteld en waarin we partijen uitdagen om met een mooi plan te komen. In Amsterdam hebben we besloten dat duurzaamheid altijd 30% van de totale score moet uitmaken. Dus de ene tender kan meer gericht zijn op het programma van de gebiedsontwikkeling, terwijl de andere meer gericht is op ruimtelijke kwaliteit en architectuur. Maar duurzaamheid moet altijd een rol spelen, omdat dat zo belangrijk is bij nieuwbouw en voor de stad. Het kan zich uiten op het gebied van energie, circulariteit of natuurinclusiviteit, maar het moet altijd in de plannen worden opgenomen.

Jij - 11:41 AM:

Ja, want dat is dan het lokale geluid.

Veronique Bronswijk - 11:41 AM:

Ja, klopt.

Jij - 11:41 AM:

Ja, precies. Want mijn Volkswagen eigenlijk, ja, welke beleidsmaatregel heeft meer invloed op je werk? Dus lokaal of nationaal? Ehm, ik zou dus denken lokaal dan, eh?

Veronique Bronswijk - 11:41 AM:

Ja, eigenlijk wel. Ehm, ja, dat is... dat wisselt nog iets meer hier en daar. Ehm, ja, voor mijn gevoel is het... het rijksbeleid. Dat zit hem ook een beetje in een soort voelt een beetje als de wettelijke bepalingen waar je altijd aan vast moet houden. En hier in Amsterdam worden wij heel regelmatig nog geconfronteerd met wisselend lokaal beleid en worden daar heel erg van op de hoogte gesteld binnen de organisatie. En krijgen we daar natuurlijk vragen over van de contractpartners die we hebben. En voor mijn gevoel is dat iets wat sterker speelt dan het nationale beleid. Ja, omdat ik nu niet zo snel een voorbeeld zou kunnen noemen van landelijk beleid, maar waar ik direct dagelijks mee te maken heb en wat mijn werk heel erg beïnvloedt, terwijl het natuurlijk wel in het nationale beleid is verwerkt. We moeten ons daar ook aan houden, maar dat komt niet zo direct bij me op, in ieder geval.

Jij - 11:42 AM:

Nee, oké ehm, volg je wel actief de recente ontwikkelingen op nationaal niveau die invloed kunnen hebben?

Veronique Bronswijk - 11:42 AM:

Ja.

Jij - 11:43 AM:

Op je werk?

Veronique Bronswijk - 11:43 AM:

Ja, ik hou natuurlijk de media in de gaten en alle nieuwsberichten die er zijn over woningbouw, huisvesting en de bijdragen van de overheid. Dat is belangrijk, dus ik let daar zeker op. Als er bijvoorbeeld nieuwe regels zijn voor woningbouw of als er bijdragen vanuit het Rijk naar de gemeentes of naar de Metropoolregio Amsterdam komen voor grote infrastructurele projecten, dan heeft dat uiteraard impact. We hebben hier veel interne discussies over met collega's.

Jij - 11:43 AM:

Ja, ja, precies. Want wat ik specifiek heb opgemerkt, is dat het nationale huisvestingsbeleid lijkt te verschuiven van een liberale benadering, gericht op het aantrekken van huisvestingsinvesteerders, naar een meer gereguleerde benadering waarbij gemeenten meer mogelijkheden krijgen om beperkingen op te leggen. Heb jij zelf op nationaal niveau dit soort verschuivingen of veranderingen opgemerkt met betrekking tot je eigen werk?

Veronique Bronswijk - 11:44 AM:

Even denken. Dus je zegt eigenlijk dat je het gevoel hebt dat bepaalde zaken voorheen landelijk werden geregeld, maar dat er nu meer ruimte is voor gemeenten om zelf invulling te geven?

Jij - 11:44 AM:

Nee, eigenlijk net andersom. Dus eh, juist dat de Rijksoverheid de woningmarkt wat losser laat, dus het is meer gedecentraliseerd.

Veronique Bronswijk - 11:44 AM:

Oké.

Jij - 11:44 AM:

Huisvestingsinvesteerders en op dit moment willen ze dus meer de regie terugnemen, dus wat meer restricties zetten op huisvestingsinvesteerders.

Veronique Bronswijk - 11:45 AM:

Oh, bedoel je bijvoorbeeld de zelfbewoningsplicht, waarbij investeerders verplicht worden om zelf in de gekochte woning te gaan wonen?

Jij - 11:45 AM:

124 •

Precies. Ja, dus dat huizen meer als woonobjecten worden gezien in plaats van een investering.

Veronique Bronswijk - 11:45 AM:

Wat ik opvallend vind, is dat de verhouding tussen Amsterdam en de overheid zo is dat Amsterdam soms al eerder beleid heeft dan dat het landelijk beleid wordt. Bijvoorbeeld zo'n zelfbewoningsplicht. Dat geldt hier al een tijdje, omdat de stad heeft gesignaleerd dat buitenlandse investeerders veel druk leggen op de huizenprijzen en invloed hebben op de binding met de stad. Er zijn al signalen opgevangen en er is al gemeentelijk beleid opgemaakt. Hetzelfde geldt voor het middensegment van woningen, waar al regels binnen Amsterdam voor zijn opgesteld, zoals maximale huurprijzen en de verhuurperiode voordat een woning in de vrije sector komt. Daar zijn ook afspraken over gemaakt met projectontwikkelaars en belangenbehartigers. Nu wordt dat ook een groot aandachtspunt in het landelijke beleid, en er moet gekeken worden hoe dit elkaar niet bijt. Amsterdam is misschien een voorloper, mede dankzij het linkse college dat veel nadruk legt op het sociale huursegment en het middensegment. Hierdoor worden verpleegkundigen en leraren uit de stad gedrukt, wat problemen met zich meebrengt. Op deze gebieden, waar het Rijk nu ook naar kijkt, is er al beleid aanwezig.

Jij - 11:55 AM:

Ja, precies. Ehm, want ik zal ook zeggen, want ook met een aantal onderzoeken die ik zelf erover had gelezen. Ehm, ik weet niet precies meer hoe lang dat beleid in Amsterdam zelf al is. Maar Amsterdam is nog steeds wel een van de duurste plekken om te wonen en ook wat je zelf zei, helemaal niet middeninkomen segment, denk ik. Is het ook wel lastig om bijvoorbeeld leraren aan te trekken die nog een beetje in de buurt kunnen wonen, zeg maar. Ehm, hoe denk je dat dat dan komt? Want aan de ene kant zeg je dus van hè, we hebben dus wel best wel een links bestuur. Ehm, die regels die de Nationale overheid wil invoeren. Ja, die hebben wij eigenlijk al, maar aan de andere kant blijven de huizenprijzen ook stijgen.

Veronique Bronswijk - 11:49 AM:

Ja.

Jij - 11:49 AM:

Ja nou ja, deels zit hem dat denk ik in het feit dat ehm, dat de vrij sector dat segment dat natuurlijk helemaal niet gereguleerd wordt en en die prijzen zijn zo absurd gestegen de afgelopen jaren dat dat gat ook heel groot wordt. Dus dan kun je alsnog zou je kunnen focussen op dat midden segment, maar dat is ook maar een heel klein deeltje. En nou ja, sowieso gebiedsontwikkeling en alles in woningbouw, dat duurt jaren, dus ik denk ook dat er een beetje te laat is ingegrepen. Misschien en ehm ja, en dus die dus ene zijde, je kan dat middensegment hebben, dus dat is mooi dat dat dan staat dat je dan kan huren tot 1100, maar vervolgens zit er begint te vrij sector een beetje bij, nou wat 1800 misschien als je een woning van 17 vierkante meter wil, dus dan is er nog een heel groot gat van bijvoorbeeld iets van 12, 13, 1400 wat je misschien als twee werkenden prima zou kunnen ophoesten, ehm, dat is er gewoon niet. Ehm, en daarnaast denk ik wat eh ook heel belangrijk is, is dat er niet zoveel aandacht is voor het ehm. Of wel aandacht voor is, maar voor het scheefwonen, dus dat er heel veel mensen onterecht nog in ehm in een

sociale huurwoning zitten die eigenlijk veel te veel verdienen, want het aanbod is er wel dus in Amsterdam relatief veel sociale huurwoningen. Die voorraad is best aardig, maar het is maar de vraag of de juiste mensen erin zitten. En daarom denk ik ook dat het ehm dat dat stimuleren of een soort paardenregelgeving waardoor dat niet meer mogelijk is. Nederland is natuurlijk heel erg beschermd, want iemand uit een woning zetten is vrijwel niet mogelijk vanwege het huurrecht. Maar als je dat zou kunnen aanpakken, ehm, denk dat dat veel meer oplevert dan alleen maar bijbouwen, want dat bijbouwen. Dat duurt lang en ehm, ja dat het gaat het niet alleen maar omdat het er niet is, maar dus dat dat niet voor de juiste mensen is. Dus ik denk dat daar ook wel een grote oorzaak zit.

Jij - 11:51 AM:

Ja precies. Oké. Helder ehm, voor de volgende aantal vragen ga ik eerst een beetje context geven en dan eh en dan komen de vragen. Ik heb het wel opgeschreven, dus ik ga het even lezen eh, maar ja, sinds het politieke akkoord van 2021 zijn er verschillende opmerkelijke veranderingen geweest in het Nederlandse rijksoverheidsbeleid ehm, met betrekking tot de huisvesting eh. Na één belangrijk beleidspunt dat is geïntroduceerd, is bijvoorbeeld de implementatie van strenge regelgeving op huisvestingsinvesteringen en speculatie eh, gericht op het beteugelen van excessieve prijsstijgingen en het bevorderen van betaalbare huisvestingsopties. Ehm, een andere opmerkelijke verandering is de focus op het vergroten van het aanbod van middeninkomenswoningen door middel van verschillende middelen, zoals het stimuleren van ontwikkelaars en het prioriteit geven aan projecten voor dit soort woningen eh. Mijn vraag is eigenlijk, op welke manier hebben deze veranderingen ehm echt invloed, of denk jij dat ze echt invloed hebben binnen de gemeente Amsterdam op de productie van middeninkomenswoningen?

Veronique Bronswijk - 11:53 AM:

Nou eigenlijk, ja, bij mijn vorige antwoorden denk ik al dat dat in de gemeente Amsterdam ook al ook in het lokale beleid zo zit. ehm, dus als ik naar mijn eigen projectgebied kijk, dan zien we al dat van één van de zoveel kavels die we uitgeven, omdat we daar die verdeling op projectniveau ehm hebben gedaan, ehm daar zitten ehm middeninkomen woningen in verwerkt als onderdeel van een kaafontwikkeling of volledig. En ehm wat me wel opvalt is dat dat vooralsnog, ondanks dat er natuurlijk heel veel geluiden zijn dat de stichtingskosten, de bouwkosten heel erg aan het stijgen zijn en inmiddels de markt ook wat onzekerder wordt ehm vanwege inflatie natuurlijk, en dat we niet meer weten of die prijsstijgingen maar zo eindeloos doorgaan, wat een risico met zich meebrengt voor marktpartijen, dat dat vooralsnog geen reden is geweest voor marktpartijen om niet meer van dit type woningen te willen eh ontwikkelen. Dus daar is nog steeds wel animo. Dus blijkbaar zit er alsnog een soort verdienmodel in, en ik denk dat dat in de gemeente Amsterdam ook zit na eh zit in het feit dat er een bepaalde termijn is afgesproken waarin dat in het middensegment moet blijven, dus daarna gaat het toch naar de vrije sector in. Dus ontwikkelaars met die vaak toch een wat langere horizon ehm hebben, die kijken dan gewoon verder, en die hebben dus uiteindelijk na 20 jaar, ja, gaat zit die prijsrestrictie er dan op eh vanaf, dus dan ehm kun je toch weer een vrije sector eh gaan verhuren verkopen. En ik denk dat dat wel veel uitmaakt. ehm, maar het is ook wel opvallend dat ehm ja, het blijkbaar kan, het kan nog steeds uit om in de duurste stad van Nederland te bouwen, dus de grondprijzen zijn ook ehm hoog. Om dus aan de inkomstenkant beperkt te zijn en dat dat toch niet uitmaakt.

Jij - 11:55 AM:

Ik denk dat dat ook een heel mooi bruggetje is eigenlijk naar mijn volgende vraag, want ehm ja, eigenlijk op wat voor specifieke invloed zeg maar hebben die beleidsveranderingen dan ook op bijvoorbeeld ontwikkelaars en investeerders? Want uiteindelijk zijn die ook natuurlijk nodig voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Veronique Bronswijk - 11:55 AM:

Ja.

ij - 11:55 AM:

Ehm, nou, ik heb daar verschillende dingen over gelezen en gehoord. In ieder geval dat het soms met elkaar botst, maar dat het ook wel goed kan werken en dat het een soort vertrouwenskwestie is. Hoe kijk jij daar eigenlijk naar?

Veronique Bronswijk - 11:56 AM:

Voor investeerders en ontwikkelaars is onzekerheid natuurlijk een van de grootste risico's. Het gevaarlijke is dat met wisselend beleid en de lange duur van gebiedsontwikkeling, er steeds meer onzekerheid ontstaat. Dat maakt ontwikkelaars minder enthousiast om hieraan deel te nemen. Er zijn al veel onzekere factoren, zoals marktontwikkelingen en kosten, en als het beleid ook nog steeds verandert en je niet weet wat de toekomst brengt met nieuwe verkiezingen, dan wordt dat een extra risico. Maar als er duidelijkheid is, vinden marktpartijen altijd wel een manier om ermee om te gaan, omdat de vraag naar woningen nog steeds groot is. In Amsterdam zie ik geen probleem de komende jaren, maar we houden het als gemeente nauwlettend in de gaten. Partijen blijven zich inschrijven op onze tenders, en er wordt veel dialoog gevoerd over hoeveel we kunnen vragen. We willen niet alleen de aantallen op peil houden, maar ook eisen stellen aan kwaliteit en duurzaamheid. De stapeling van eisen wordt echter vaak bekritiseerd, omdat het op een gegeven moment niet meer haalbaar is. Maar tot nu toe zien we nog geen partijen die zich echt terugtrekken. Misschien is het in transformatieprojecten anders, waar het initiatief meer bij de marktpartij ligt en er wat vertraging kan ontstaan. Maar over het algemeen is er nog steeds interesse vanuit de markt.

Jij - 11:59 AM:

Oké, ja. Precies, volgens mij heb je daarmee ook de andere vraag beantwoord, maar ik stel hem toch voor de zekerheid nog even. Soms vind ik het lastig om dat helemaal te weten. Dus er is dus een mogelijkheid of een toegenomen mogelijkheid om beperkingen op te leggen vanuit de Rijksoverheid. Geloof je eigenlijk dat er mogelijk ook een afname zal zijn in de interesse of bereidheid om middeninkomenswoningen te bouwen door deze nieuwe mogelijkheid?

Veronique Bronswijk - 11:59 AM:

Ja, dat is inderdaad grotendeels het antwoord dat ik net heb gegeven. Op een gegeven moment zal er een punt komen waarop hoe meer beperkingen en eisen er worden opgelegd, hoe minder interessant het wordt. Als je steeds meer eist en de flexibiliteit van ontwikkelaars beperkt, wordt het een extra risico. Als je te veel aan het lijstje van eisen toevoegt, zal dat effect hebben op de interesse van ontwikkelaars. Maar zoals ik al zei, tot nu toe zien we nog steeds interesse vanuit de markt. We kijken bijvoorbeeld naar de mogelijkheid om middensegmentwoningen te combineren met andere sectorwoningen in één gebouw, of om commerciële ruimtes toe te voegen om het verdienpotentieel te vergroten. Haalbaarheid is voor ons als gemeente ook belangrijk, dus we kijken vooraf al naar de kans van slagen van tenders en voeren gesprekken om te bepalen wat er mogelijk is. Het is een voortdurende dialoog tussen overheid en markt over wat haalbaar is, waarbij de overheid altijd meer wil en de markt vaak vindt dat er te veel gevraagd wordt. Het is belangrijk om dit goed te blijven monitoren.

Jij - 12:01 PM:

Oké, helemaal goed. Ehm ja, we zijn er bijna. Ik heb nog twee vragen en die gaan eigenlijk over jouw rol als professional binnen dit gebied. Vanuit jouw perspectief, wat vind je dat de Nationale overheid nog zou moeten doen om jouw dagelijkse werkzaamheden te vergemakkelijken of te vereenvoudigen? Kunnen zij daar überhaupt een rol in spelen?

Veronique Bronswijk - 12:02 PM:

Ja.

Jij - 12:02 PM:

Nou, even denken... Ik vind dat het sowieso heel complex is met alle verschillende beleidsniveaus. Ik snap zelf niet helemaal meer hoe we dat dan nog kunnen overbrengen op partijen waar we iets van vragen, vooral omdat het te veel wisselt. Dus ja, het zou framevoudiger moeten zijn, denk ik. Gewoon duidelijkheid. Het eindeloos vernieuwen van maatregelen en het toevoegen van steeds meer afwijkingsregels maakt het allemaal heel ingewikkeld. Ik ben altijd wel voorstander van het meer overlaten aan de markt zelf. Keuzes moeten gemaakt worden en je kunt niet alles in één keer aanpakken. Dus ja, duidelijke keuzes en een stabiel beleid zouden veel opleveren.

Jij - 12:03 PM:

Ja, precies. Volgens mij is daarmee ook de laatste vraag grotendeels beantwoord, maar ik stel hem toch nog even. Zijn er nog andere gebieden waar de Nationale overheid tekortschiet in het ondersteunen van jouw werk?

Veronique Bronswijk - 12:03 PM:

128 •

Nee, nee. Voor mijn gevoel heb ik daar niet direct op dagelijkse basis mee te maken. Nee. Bijvoorbeeld de omgevingswet, die steeds wordt uitgesteld, zorgt wel voor onduidelijkheid. Niemand weet eigenlijk waar we aan toe zijn. Er zijn nog zaken die voor die tijd geregeld moeten worden, niet zozeer omdat het voor die tijd moet, maar omdat niemand weet wat er na die tijd gebeurt en wat er allemaal voor nodig is. Dat vage en het eindeloze uitstel tast ook de geloofwaardigheid van de overheid aan. Het hangt ook samen met de enorme complexiteit van die wet, een poging om alles minder complex te maken, maar tegelijkertijd brengt het ook weer nieuwe problemen met zich mee. We zullen zien welke impact het zal hebben.

Jij - 12:05 PM:

Ja, begrijpelijk. Nou, dat was het alweer. Echt heel erg bedankt dat je hier even de tijd voor wilde nemen.

Veronique Bronswijk - 12:05 PM:

Ja.

Jij - 12:05 PM:

Heb ik misschien nog iets gemist? Moet ik nog iets toevoegen aan dit onderwerp? Denk je dat er nog iets van belang is?

Veronique Bronswijk - 12:05 PM:

Nee, ik denk op zich dat je wel volledig bent. Natuurlijk kunnen er gaandeweg in de gesprekken nog bepaalde zaken naar voren komen die je perspectief wat wijzigen, maar als ik nu hoor wat je insteek is voor je scriptie, dan denk ik dat je met deze vragenlijst een goede basis hebt. Je interviewt zowel mensen van de overheid als vanuit de markt. Je focus ligt voornamelijk op de overheid.

Jij - 12:06 PM:

Ja, voornamelijk op de overheid inderdaad. Het is wel een beetje veranderd, omdat ik moeite had met het krijgen van interviews. Dus...

Veronique Bronswijk - 12:06 PM:

Hmm.

Jij - 12:06 PM:

Ik begon alleen met planners binnen de gemeente Amsterdam, maar ik heb het wat breder gemaakt.

Veronique Bronswijk - 12:06 PM:

Ja.

Jij - 12:06 PM:

Maar het blijft wel binnen de gemeente Amsterdam en vooral met mensen die voor de gemeente Amsterdam werken. Ik ben bang dat het anders te groot wordt.

Veronique Bronswijk - 12:06 PM:

Dus je wilt echt je focus alleen op Amsterdam houden?

Jij - 12:06 PM:

Ja, dat klopt.

Veronique Bronswijk - 12:06 PM:

Oké.

Jij - 12:06 PM:

Oh ja, oké. Kan ik je ergens mee helpen met meer interviews of andere mensen die... Wat voor soort mensen zou je graag nog willen spreken?

Jij - 12:07 PM:

Ja, nou, dat was precies wat ik net wilde vragen. Dus...

Veronique Bronswijk - 12:07 PM:

Dus...

Jij - 12:07 PM:

Mensen die betrokken zijn bij woningbouw, met name in de middeninkomenssector. Maar wel verschillende soorten professionals, omdat het een grote opgave is. Dus mensen van verschillende afdelingen die hieraan werken. Het hoeven niet alleen planners te zijn

Veronique Bronswijk - 12:07 PM:

Ja.

Jij - 12:07 PM:

Per se planners hoeven het niet te zijn. Misschien ook directe collega's van jou of iets dergelijks.

Veronique Bronswijk - 12:07 PM:

Ja, iemand die echt specifiek te maken heeft gehad met het middensegment. En ben je ook geholpen bij iemand die meer aan de beleidskant zit, dus van binnen de gemeente Amsterdam? Want ik ken op zich wel iemand die zich bezighoudt met het schrijven van het beleid rondom het middensegment.

Jij - 12:08 PM:

Ja, zeker, ja. Tenminste, in die zin van, want het is altijd het...

Veronique Bronswijk - 12:08 PM:

Dat...

Jij - 12:08 PM:

Ga jij naar de insteekers, de invloed van de nieuwe, zeg maar, dat de Nationale overheid meer regie wil nemen, maar als ze daar ook...

Veronique Bronswijk - 12:08 PM:

Ja.

Jij - 12:08 PM:

Maar ik kan me voorstellen dat zij ook heel veel informatie hebben.

Veronique Bronswijk - 12:08 PM:

Ze weten er veel meer van dan ik in ieder geval, want we moeten de vertaling tussen het landelijke beleid en het lokale beleid maken. En denk je, als je nu hebt gehoord wat mijn rol is, als projectleider die dus veel link heeft met die marktpartijen, is die rol nuttig voor jou? Of zit je meer te denken aan een planner of beleid of iets dergelijks?

Jij - 12:08 PM:

Nee, het is zeker nuttig, want tijdens dit gesprek had ik ook steeds het idee van, ja, het belangrijkste om achter te komen is, ja, wat zijn de praktische gevolgen hiervan, hè?

Veronique Bronswijk - 12:09 PM:

Ja.

Jij - 12:09 PM:

Dat is echt praten met iemand die echt aan de uitvoeringskant zit en die ook contact heeft met verschillende marktpartijen. Want die...

Veronique Bronswijk - 12:09 PM:

Ja.

Jij - 12:09 PM:

Zijn natuurlijk ook hierbij betrokken of worden ook beïnvloed door dat beleid. Ja, dat is heel erg nuttig, dus ja, zeker.

Veronique Bronswijk - 12:09 PM:

Ja, ik zal wel even rondvragen en dan, als iemand het weet, best wel even meedenken en contactgegevens met je delen. Dus ja, ik denk dat er vast wel wat mensen te vinden zijn.

Jij - 12:09 PM:

132 •

Ja, helemaal goed. Nou, hartstikke bedankt in ieder geval dat je dat wilt doen en dan houden we daar sowieso nog wel contact over.

Jij - 12:09 PM:

En dan als allerlaatste, waar ik nog vragen over heb, ja, heb je nog feedback over de gestelde vragen en hoe het ging, of het interview zelf, hoe ik het gedaan heb? Dan kan ik dat misschien nog verbeteren.

Veronique Bronswijk - 12:09 PM:

Nee, niet echt. Ik heb wel het gevoel dat je in ieder geval luistert naar de antwoorden, want je zegt zelf al vaak van "ja, vanavond". Volgens mij is dat al een beetje een antwoord op de vraag. Ik vind het wel storend als iemand nou niet dat ik heel vaak interviews heb ofzo. Maar als iemand een soort lijstje afwerkt en je denkt, ja, maar dat heb ik toch net gezegd, dan volgens mij is het goed dat je daar op doorgaat. En ik denk dat je wel volledig bent en dat je veel van het onderwerp weet, dus dat is ook wel prettig praten, denk ik.

Jij - 12:10 PM:

Nee, helemaal goed. Ja, het was ietsje langer dan een half uur, maar ach, dat maakt niet uit. Helemaal goed.

Veronique Bronswijk - 12:10 PM:

Geen probleem.

Jij - 12:10 PM:

Houden we nog contact en als je wilt, dan kan ik je nog een transcript sturen om te bekijken. Ik ga het nog een beetje bewerken enzo.

Veronique Bronswijk - 12:10 PM:

Ik kan.

Jij - 12:10 PM:

Maar eh...

Veronique Bronswijk - 12:10 PM:

Ja, misschien helpt het je ook als je het deelt, dan kan ik er misschien nog dingen aan toevoegen als ik iets niet helemaal helder heb gezegd ofzo.

Jij - 12:10 PM:

Ja.

Veronique Bronswijk - 12:10 PM:

Ja, zeker goed om te delen hoor.

Jij - 12:11 PM:

Yes, helemaal goed. Ja, en dan als laatste wil ik nog even zeggen dat ik je naam er niet bij zal zetten, dus het blijft anoniem, ja.

Veronique Bronswijk - 12:11 PM:

Ja, oké, helemaal goed. Nou, succes en ik hoop dat ik nog wat nieuwe mensen voor je kan vinden.

Jij - 12:11 PM:

Nee, helemaal goed. Nou, hartstikke bedankt, nogmaals, en alvast een fijn weekend. Dank je hi.

Veronique Bronswijk - 12:11 PM:

Ja, jij ook succes nog.

Jij - 12:11 PM:

Fijn weekend. Dank je.

