

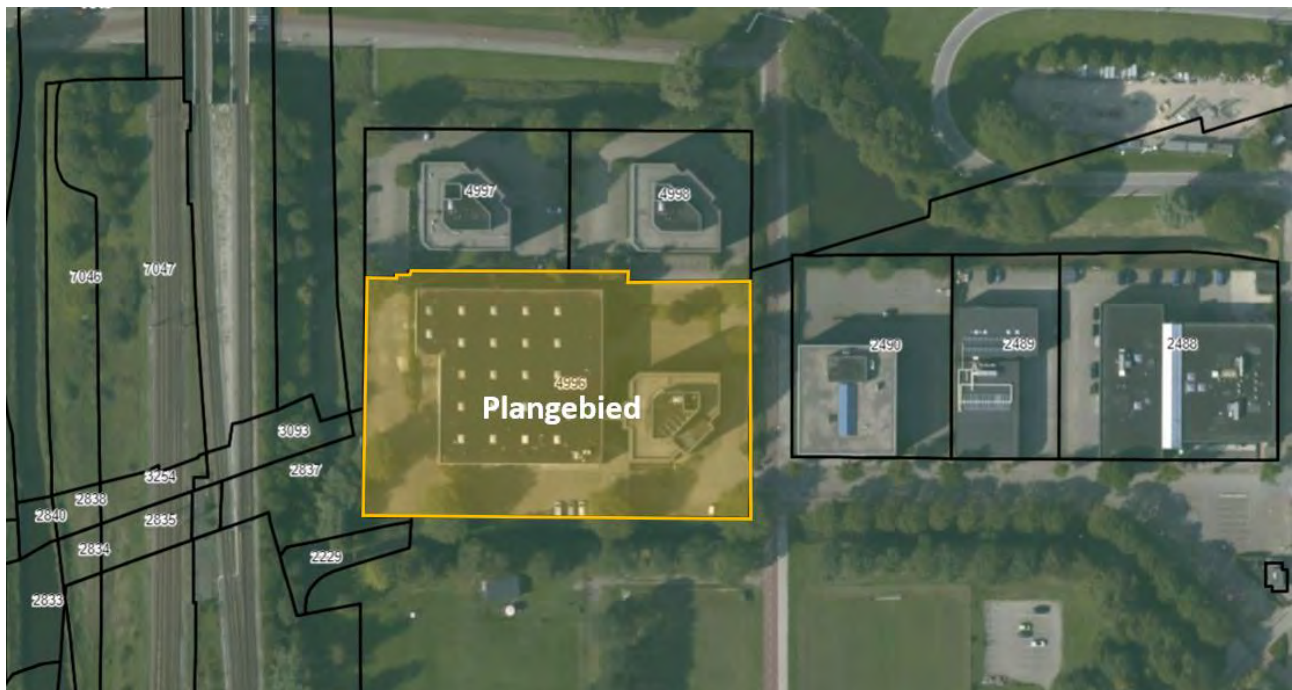
Ladder voor duurzame verstedelijking

datum	9 januari 2023	
aan	Job van Schuppen	Antea Group
van	Wim Koers	Antea Group
project	Bp Overschiestraat A'dam	
projectnr.	0460068.100	
betreft	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking Overschiestraat 182 en 188 Amsterdam	

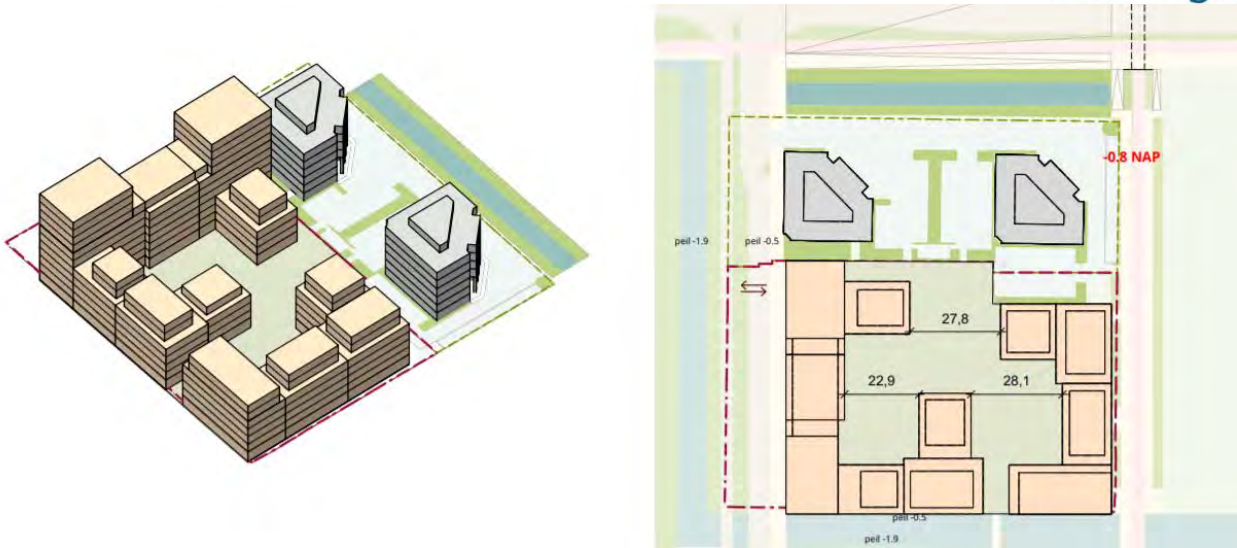
1 Inleiding

Aanleiding

Aan de Overschiestraat 182 en 188 in Amsterdam bevindt zich op dit moment een aantal kantoorgebouwen en een bedrijfshal. De locatie maakt onderdeel uit van het transformatiegebied Schinkelkwartier (deelgebied Riekerhaven). De gemeente Amsterdam heeft als doel dit werkgebied te transformeren naar een goed bereikbaar stedelijk woon-werkgebied. Het voornemen bestaat de huidige kantoren op het perceel te slopen en een nieuwbouw appartementencomplex te realiseren met een omvang van circa 30.500 m² bvo, waarvan ca. 380 - 430 appartementen en maximaal 3.050 m² bvo stedelijke voorzieningen in de plint (4%-10%) (zie figuur 2). Het plangebied is weergegeven in figuur 1. Door team Schinkelkwartier van gemeente Amsterdam is een bouwenvelop opgesteld voor de Overschiestraat 182-188. Op basis hiervan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gebied: bestemmingsplan "Overschiestraat 182 en 188".



Figuur 1. Plangebied herontwikkeling Overschiestraat 182 en 188



Figuur 2. Massastudie stedenbouwkundig plan (bron: KCAP Architects&Planners, 2021)

Bouwprogramma

Het plan betreft de ontwikkeling van 30.500 m² bvo, waarvan maximaal 29.280 m² bvo (maximaal 96%) voor wonen en maximaal ca. 3.050 m² voor stedelijke voorzieningen (4%-10%). De ontwikkeling betreft een divers bouwprogramma. In tabel 1 is het ontwikkelprogramma van woningen naar prijssegment weergegeven. Er worden ca. 380 – 430 appartementen gerealiseerd. Dit zal nader bepaald worden op basis van de gemiddelde woninggroottes. Het programma voor de woningbouw is gebaseerd op gemeentelijk beleid en de bouwenvolop en kent een verdeling van:

- 40% Sociaal segment van 30 - 45 m² (gemiddeld minimaal 36 m²);
- 40% Middensegment van 40 - 60 m² (gemiddeld minimaal 51 m²);
- 20% Vrije sector (gemiddeld maximaal 71 m²).

Naast het woningbouwprogramma voorziet de herontwikkeling ook in maximaal 3.050 m² bvo aan stedelijke voorzieningen. Dit is een mix van dienstverlenende voorzieningen, maatschappelijk voorzieningen en horeca, waarvan:

- Voorzieningen (maatschappelijk en dienstverlening: maximaal 2.550 m² bvo);
- Horeca: maximaal 500 m² bvo type A en/of B.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

Geconcludeerd wordt dat Overschiestraat 182 en 188 bestaand stedelijk gebied betreft, aangezien er sprake is van een binnenstedelijke herontwikkeling, zijnde transformatie van een kantoorlocatie naar een gemengd woon- en werkgebied. De huidige bestemming wordt gekenmerkt als stedelijk, gezien de huidige bestemming van het projectgebied in het bestemmingsplan ‘Nieuwe Meer eo’ d.d. 26-06-2013 ‘kantoor’ is.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Wonen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van ca.380 - 430 woningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee ‘ladderplichtig’.

Stedelijke voorzieningen

De voorzieningen kunnen grofweg in de volgende segmenten worden opgedeeld tot een totaal van maximaal 3.050 m² bvo:

1. Max 2.550 m² bvo aan dienstverlenende voorzieningen (schoonheidssalon, kapper, makelaar, fotostudio, e.d.) en maatschappelijke voorzieningen (medisch, overheid, sociaal-cultureel, e.d.). De voorzieningen hebben een omvang van maximaal 350 m² bvo per unit.
2. Max 500 m² bvo aan horeca, waarvan maximaal 2 units van maximaal 250 m² bvo van: type A (lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon) en/of type B (restaurant, brasserie).

In het vigerende bestemmingsplan mag er op de bestemming ‘kantoor’ al ondersteunende horeca gerealiseerd worden. Andersoortige stedelijke voorzieningen zijn niet toegestaan. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf een toename van circa 400-500 m² bvo van een stedelijke functie sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee zijn de onderliggende stedelijke voorzieningen, wat betreft de horeca, niet ladderplichtig.

In deze ladderonderbouwing wordt de toevoeging van 380 - 430 woningen en maximaal 2.550 m² bvo aan dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen gemotiveerd.

Onderzoeksgebied

Wonen

De meerderheid van de huishoudens in Amsterdam die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (79%). Ongeveer 18.000 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Amsterdam te verhuizen. Ongeveer 188.000 huishoudens die al in Amsterdam wonen overwegen binnen de gemeente te verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 206.000 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Amsterdam (MRA, 2019). Het onderzoeksgebied voor wonen is in dit onderzoek afgebakend op het deelgebied (gemeente) Amsterdam als onderdeel van de MRA.

Stedelijke voorzieningen

De herontwikkeling van de kantoren aan de Overschiestraat 182 en 188 zijn onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling van het Schinkelkwartier. Schinkelkwartier transformeert van een enigszins geïsoleerd werkgebied met circa 900.000 m² bvo tot een levendige, inclusieve en duurzame stadswijk. In de beoogde programmatieke verdeling wordt naast 940.000 m² woonruimte en 775.000 m² kantoor- en bedrijfsruimte ook 450.000 m² maatschappelijke, commerciële voorzieningen en dienstverlening voorzien, zoals sportfaciliteiten en horeca. Omdat de beoogde ontwikkeling van de Overschiestraat 182 en 188 onderdeel is van de grotere gebiedsontwikkeling van het Schinkelkwartier, wordt het onderzoeksgebied voor stedelijke voorzieningen afgebakend als het Schinkelkwartier.

2 Woningbehoefte

Omdat het voor deze ontwikkeling om een bestemmingsplan gaat, wordt een periode van 10 jaar gehanteerd. De behoefte wordt daarom bepaald tot 2031. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod).

Bevolkingsprognose: bijna 80.000 extra huishoudens

In tabel 2 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Amsterdam weergegeven. Het aantal inwoners zal in de gemeente toenemen tot 1.013.844 in 2031, een groei van 16,2%. Het inwonertal van Amsterdam zal ook tot 2035 verder doorgroeien. Ook het aantal huishoudens zal in Amsterdam naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aantal huishoudens relatief harder toe dan het aantal inwoners. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishoudens tot 2031 met 78.978, een groei van 16,6%. Deze voorspelde groei van is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Prognose	2021	2030	2031	2035	21-31	% 21-31
Huishoudens	475.000	548.580	553.978	575.570	78.978	16,6%
Bevolking	872.740	1.003.080	1.013.844	1.056.900	141.104	16,2%

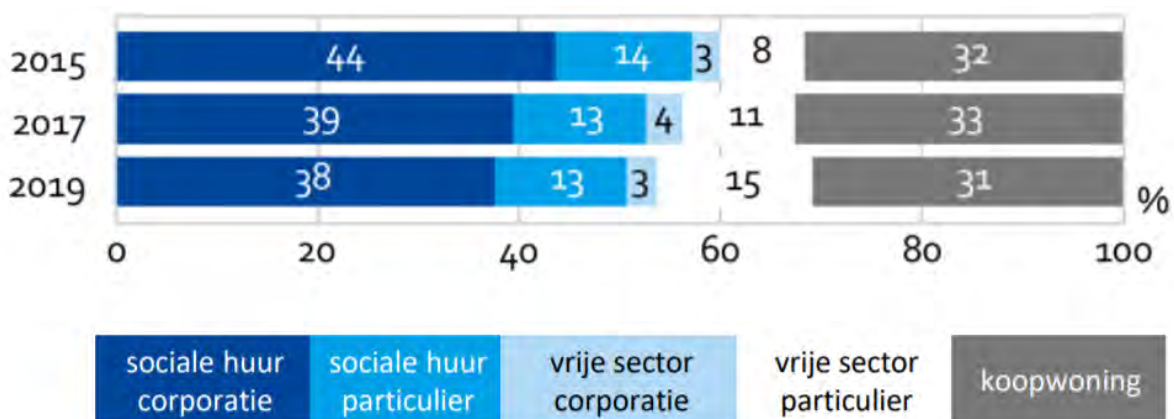
Tabel 2. Prognose huishoudens en bevolking in gemeente Amsterdam 2021-2035 (ABF Research, Primos, 2021; bewerking Antea Group, 2021)

Kleine huishoudens blijven relatief groot aandeel

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In Amsterdam is al een relatief groot aandeel van de huishoudens alleenstaand (28,8%). Dit aandeel blijft tot 2031 stabiel. Het aandeel ongehuwd samenwonend huishoudens zonder kinderen stijgt het meest in aandeel; van 13,3% in 2020 naar 14,3% in 2030. De huishoudensgrootte is in gemeente Amsterdam al relatief klein (1,8) en daalt zeer beperkt tot 2031. Afgaande op deze bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Woningvoorraad: 447.350 woningen

In gemeente Amsterdam is het woningaanbod 447.350 woningen (2020). Het aandeel sociale corporatiewoningen is tussen 2015 en 2019 afgenomen van 44% tot 38%. Het aandeel koopwoningen in Amsterdam nam nog toe tussen 2015 en 2017, maar is in 2019 weer iets afgenomen. De grootste toename is in de vrije huursector: van 11% in 2015 tot 18% in 2019. Het grootste deel (15%) daarvan komt voor rekening van particulieren en 11% betreft dure huur (zie figuur 2). In Amsterdam bestaat de woningvoorraad voor 87,9% uit eengezinswoningen.



Figuur 2. Woningvoorraad naar eigendom: Amsterdam 2015-2019 (bron: Factsheet Wonen in Amsterdam 2019)

Woningbouwopgave: ruim 80.000 woningen tot 2031

Gemeente Amsterdam heeft de ambitie om tussen 2017 en 2025 in totaal 52.500 woningen bouwen. Dat betekent gemiddeld 7.500 woningen per jaar, waarvan 2500 sociale- en 1670 middeldure huurwoningen. Een productie van 7.500 woningen is in de afgelopen 24 jaar slechts een keer gehaald, in 2015. Het gemiddelde aantal was de afgelopen 24 jaar

ca. 4.000 woningen per jaar. In Amsterdam is er een tekort aan 31.154 woningen (ABN Amro, 2019). Op basis van de bevolkingsprognose van Primos stijgt de woningvraag met 81.188 woningen tot 526.788 woningen in 2031 in gemeente Amsterdam (Primos, 2021; provincie Noord-Holland, 2019; bewerking Antea Group, 2021).

Kwalitatieve vraag: sociale huur en dure appartementen

De kwalitatieve vraag aan type woningbouwprojecten is uiteengezet in het beleid van de gemeente Amsterdam. Kwaliteit van projecten zit hem in het woningtype, de woonomgeving en de omvang van het project. Het doel is om voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 in Amsterdam te hebben. Er zijn veel huishoudens in de MRA die behoefte hebben aan een ruimere woning (vooral gezinnen) en daar ook geld voor beschikbaar hebben. In Amsterdam, en in mindere mate ook in de andere delen van de MRA, wordt die moeilijk gevonden en inmiddels verliest Amsterdam specifiek als geheel gezinnen aan de rest van Nederland.

Ruim de helft van de huishoudens geeft een voorkeur aan voor een meergezinswoning. Een minderheid van 14% heeft een voorkeur voor een eengezinswoning. Het meest gewenste segment is sociale huur, gevolgd door dure en duurste koop. Ruim de helft van de huishoudens die in of naar Amsterdam willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak tussen 60 en 100 m² (WiMRA, 2019).

Diversiteit, kwaliteit en flexibiliteit zijn de sleutelbegrippen waarmee de gemeente Amsterdam de woningmarkt benaderd. De kernwaarde van de stad is de mix van sociale, economische en functionele aspecten. Het woningaanbod voorziet daarom bij voorkeur in uiteenlopende woonvormen in alle (prijs)segmenten. Vanwege de aanzienlijke woningbouwopgave is het woningbouwbeleid er in eerste instantie op gericht voldoende woningen te realiseren in drie stedelijke milieus: grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. Qua woningtype of woonmilieu wordt vanwege de gewenste diversiteit in het woningaanbod, de omvang van de vraag en de urgentie om snel te kunnen ontwikkelen geen prioriteit uitgesproken.

Uit de prognose van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad: een voorraad van 39% terwijl 49% van de huishoudens behoefte heeft aan deze woningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9%, waardoor de voorraad meer in de buurt komt van de behoefte (11%). Ook in het dure deel van de koopsector wordt een tekort voorzien. Het meest gewenste oppervlak ligt tussen 60 en 100 m² (WiMRA, 2019).

Harde plannen voor ca. 28.000 woningen

De actuele plancapaciteit is gebaseerd op het overzicht van de notitie plancapaciteit MRA 2021. Voor de ladderonderbouw is alleen de harde planvoorraad relevant, plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In Amsterdam is er een harde plancapaciteit van 59.450 woningen een zachte plancapaciteit van 225.640 woningen (zie tabel 3). Van de zachte plancapaciteit is 42.120 in voorbereiding en 124.060 aangemerkt als potentieel.

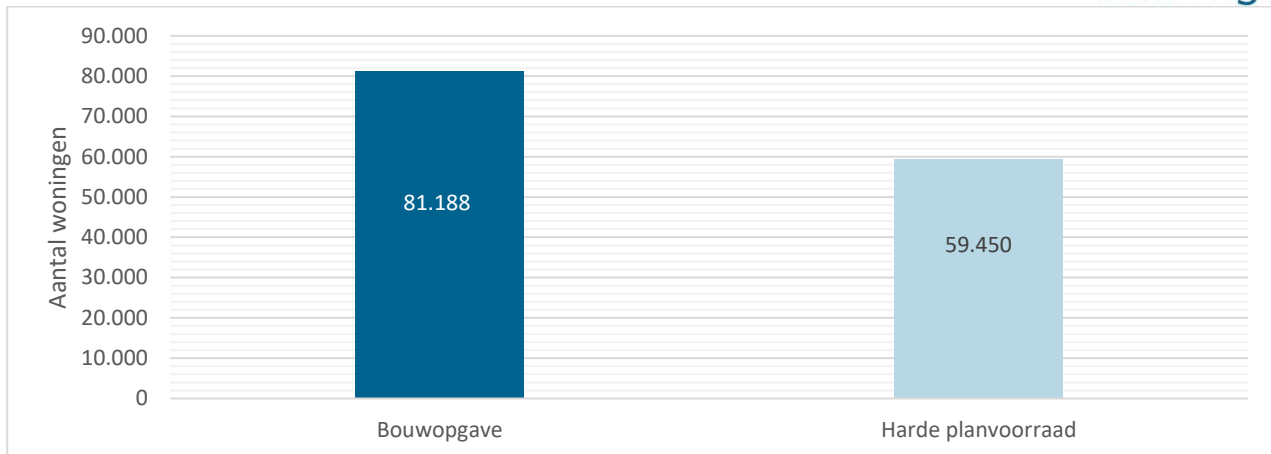
Type	Amsterdam
Harde plancapaciteit	59.450
Zachte plancapaciteit	225.640
Totale plancapaciteit	285.090

Tabel 3. Plancapaciteit naar type in Amsterdam (bron: Plancapaciteit, provincie Noord-Holland)

De planvoorraad tot 2025 bestaat hoofdzakelijk uit appartementen (79% appartementen, 3% grondgebonden en 18% onbekend). Daarnaast wordt 36% in het sociale huursegment gerealiseerd, 28% in middenhuur, 13% overige huur en koop (vrije sector) en is 23% de prijs nog onbekend.

Woningbehoefte: 21.700 woningen nodig in Amsterdam

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan volgt hieruit een behoefte aan 21.738 woningen in Amsterdam om in de woningvraag te voorzien (zie figuur 4).



Figuur 4. Harde planvoorraad woningbouw ten opzichte van bouwopgave gemeente Amsterdam 2021-2031

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve vraag is volgens de beleidslijn van gemeente Amsterdam 40% sociaal 40% middenhuur en 20% duur. Ruim de helft van de huishoudens geeft een voorkeur aan voor een meergezinswoning. Een minderheid van 14% heeft een voorkeur voor een eengezinswoning. De planvoorraad tot 2025 bestaat hoofdzakelijk uit appartementen (79% appartementen, 3% grondgebonden. Daarnaast wordt 36% in het sociale huursegment gerealiseerd, 28% in middenhuur, 13% overige huur en koop (vrije sector)). Voorliggende ontwikkeling voorziet in ca. 380 – 430 appartementen, waarvan 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% in het dure segment. Daarmee wordt er aangesloten op de beleidslijn van gemeente Amsterdam en wordt er voorzien in de kwalitatieve behoefte.

3 Behoeftte stedelijke voorzieningen

De herontwikkeling van de kantoren aan de Overschiestraat 182 en 188 zijn onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling van het Schinkelkwartier. Schinkelkwartier is van oudsher een gebied voor functies die veel ruimte vragen, aan de rijkswegen gevestigd willen zijn en om verschillende redenen goed aan een stadsrand gedijen. Denk aan productiebedrijven, distributiecentra, opslaggebouwen, sportvelden, datacentra, een hulpwarmtecentrale, kantoren en gemeentelijke werven. Schinkelkwartier transformeert van een geïsoleerd werkgebied met circa 900.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) tot een levendige, inclusieve en duurzame stadswijk met circa 2.370.000 m² bvo woningen, kantoren, bedrijven en voorzieningen. Schinkelkwartier kan daarmee in de toekomst ruimte bieden aan 22.000 inwoners en 44.500 arbeidsplaatsen.

Stedelijke voorzieningen versterken de sociale cohesie in de wijk en zorgen voor een complete stad. Daarom is veel zorg besteed door de gemeente voor het bepalen van de juiste behoefte aan maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen en horeca. Scholen, gezondheidscentra, jongerencentra, bibliotheken, sportparken en andere voorzieningen zijn nodig om van Schinkelkwartier een leefbare en toekomstbestendige stadswijk te maken. Daarvoor is in de programmatische aanpak opgenomen dat er 450.000 m² stedelijke voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten, commerciële ruimten en horeca wordt toegevoegd. Daarvan is ongeveer 74.000 m² bvo gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen.

Kijkend naar het plan neemt Overschiestraat 182-188 daarvan een klein deel voor haar rekening dat in ruime mate past binnen de totale programmatische opgave (450.000 m² bvo) voor het Schinkelkwartier:

- Dienstverlening: 1.275 m² bvo;
- Maatschappelijk: ca. 1.275 m² bvo;
- TOTAAL: 2.550 m² bvo.

De gewenste maatschappelijke voorzieningen voor het Schinkelkwartier zijn bovendien gebaseerd op de Referentienorm Maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen. Daarbij is gerekend met het geraamde aantal woningen (380-430) en een ruimtelijke typologie als 'gemengde stadsbuurt'. Het bestemmingsplan "Overschiestraat 182 en 188" sluit daarbij aan. Daarmee voorzien de stedelijke voorzieningen in de behoefte van de toekomstige bewoners en de sociale cohesie van de wijk als geheel.

4 Conclusie

Om de herontwikkeling van de Overschiestraat 182 en 188 in Amsterdam mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In deze ladderonderbouwing is de toevoeging van ca. 380 - 430 woningen en maximaal 3.050 m² bvo aan stedelijke voorzieningen gemotiveerd.
- De voorzieningen kunnen grofweg in de volgende segmenten worden opgedeeld:
 - o Max 2.550 m² bvo aan dienstverlenende voorzieningen (schoonheidssalon, kapper, makelaar, fotostudio, e.d.) en maatschappelijke voorzieningen (medisch, overheid, sociaal-cultureel, e.d.). De voorzieningen hebben een omvang van maximaal 350 m² bvo per unit.
 - o Max 500 m² bvo aan horeca, waarvan maximaal 2 units van maximaal 250 m² bvo van: type A (lunchroom, koffie-/ theehuis, ijssalon) en/of type B (restaurant, brasserie).
- Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf een toename van circa 400-500 m² bvo van een stedelijke functie sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee zijn de onderliggende stedelijke voorzieningen, wat betreft de horeca, niet ladderplichtig.
- In deze ladderonderbouwing wordt de toevoeging van 380 - 430 woningen en maximaal 2.550 m² bvo aan dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen gemotiveerd.
- Het onderzoeksgebied voor wonen is afgebakend als de gemeente Amsterdam en voor de voorzieningen als het Schinkelkwartier.
- Tot 2031 is er vraag naar 81.188 woningen in Amsterdam. Er zijn voor 59.450 woningen aan toekomstige harde bouwplannen, waardoor er nog behoefte is aan 21.738 woningen in de gemeente.
- Er is in het onderzoeksgebied vooral vraag naar appartementen in alle segmenten. Het plan volgt de beleidslijn van gemeente Amsterdam die uitgaat van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% duur (vrije sector).
- Het plangebied is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling van het Schinkelkwartier. Daarvoor is in de programmatische aanpak opgenomen dat er 450.000 m² stedelijke voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten, commerciële ruimten en horeca wordt toegevoegd.
- De beoogde ontwikkeling van maximaal 2.550 m² bvo aan stedelijke voorzieningen voorziet in de behoefte van de toekomstige bewoners, versterkt de sociale cohesie in de wijk en past ruim binnen de totale programmatische opgaven (450.000 m² bvo) van het Schinkelkwartier.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gezien de sterke woningbehoefte en behoefte aan stedelijke voorzieningen in de gemeente Amsterdam is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De (her)ontwikkeling van de Overschiestraat 182 en 188 in Amsterdam voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5 Beleidskader

Woonagenda 2025

De Woonagenda heeft als uitgangspunt om voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 in Amsterdam te hebben.

Uit de prognose van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad: een voorraad van 39% terwijl 49% van de huishoudens behoefte heeft aan deze woningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9%, waardoor de voorraad meer in de buurt komt van de behoefte (11%). Ook in het dure deel van de koopsector wordt een tekort voorzien. Anders dan de huishoudens die een voorkeur hebben voor de goedkope huur en middeldure huur, kunnen huishoudens die duur willen kopen uitwijken naar middensegment koop of goedkope koop. In deze delen van de woningvoorraad wordt de voorraad groter dan de behoefte. Dit geldt ook voor de voorraad dure huurwoningen (4% behoefte ten opzichte van 14% voorraad).

Als alleen de markt de prijzen zou bepalen, zouden mensen met een laag inkomen alleen een kleine woning aan de rand van de stad kunnen kopen of huren. Amsterdam wil echter een gemeente stad zijn: het centrum is niet exclusief voor de rijken, en de gebieden buiten de ring zijn niet alleen voor degenen die het financieel niet breed hebben. De meest in het oog springende actie uit de Woonagenda 2025 is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur (tot €710), 40% middeldure huur (€710 - €971) en koop (€152.000-€249.000) en 20% dure huur (vanaf €971) en koop (vanaf €249.000). Deze moet als doel hebben om voldoende betaalbare woningen in alle delen van Amsterdam te garanderen. Er zijn verschillende spelregels opgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.

Spelregel 1

De 40-40-20 spelregel betreft aantallen woningen en geldt uitsluitend voor deze nieuwe ruimtelijke plannen.

Spelregel 2

Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op ruimtelijke projecten waarvoor reeds investeringsbesluiten zijn genomen. Dit vanwege de contractuele relaties met ontwikkelende partijen, het financiële effect op de grondexploitatiebegroting en het voorkomen van vertraging in de woningbouwproductie bij herziening van de plannen.

Spelregel 3

Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing op locaties waarvoor de gemeente al contractuele verplichtingen is aangegaan met een marktpartij. Op het moment dat gemaakte overeenkomsten moeten worden herzien, is er een groot risico op vertraging, zal er sprake zijn van financiële claims en een verslechtering van het financiële resultaat van de grondexploitatie.

Spelregel 4

Zuidas: hiervoor ligt een globaal investeringsbesluit.

Spelregel 5

Middelduur. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grote (> 800 woningen) en kleine locaties (< 800 woningen). Voor de grote locaties gaat de gemeente uit van zowel koop- als huurwoningen. Bij kleine locaties zet de gemeente in op uitsluitend middeldure huurwoningen.

Spelregel 6

Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 710,68 (prijspeil 2017). Het gaat om reguliere sociale huurwoningen maar ook om woningen die exclusief worden aangeboden aan doelgroepen als ouderen, jongeren en studenten. Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen.

Spelregel 7

Betaalbare, sociale huurwoningen worden gebouwd en beheerd door zowel corporaties als marktpartijen. Corporaties hebben bij uitgifte van gemeentelijke kavels een voorrangpositie.

Spelregel 8

Per ruimtelijk project wordt bestuurlijk bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd. Afwijken van het stedelijke uitgangspunt is mogelijk op grond van specifieke omstandigheden. De mate van menging van de

woningvoorraad in de directe omgeving, de aard en intensiteit van de verdichtingsopgave en de omvang van het financiële effect op de grondexploitatie geven nadere richting aan het formuleren en afwegen van het te realiseren programma.

Spelregel 9

Binnen het ruimtelijke project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkvavels geprogrammeerd.

Spelregel 10

Het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 geldt ook voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond als inzet bij de onderhandelingen. Herontwikkeling en leegstandsbestrijding staan voorop. Nadere regels voor particuliere transformaties worden uitgewerkt in een stedelijk kader Particuliere transformaties, dat apart aan de Raad wordt voorgelegd ter vaststelling.

Spelregel 11

De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zo veel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.

Woningbouwplan 2018-2025

Amsterdam kent een groot tekort aan betaalbare huizen. De wachtlijsten zijn te lang, de huizenprijzen te hoog, woningen die vrij komen schieten omhoog in huurprijs of koopsom en te veel Amsterdammers zien zich genoodzaakt de stad te verlaten omdat ze geen geschikt huis kunnen vinden. De bouw van tienduizenden nieuwe en duurzame huizen is nodig om te voldoen aan de behoefte aan woonruimte. Het gaat niet alleen om heel veel meer huizen bouwen maar ook om de betaalbaarheid van de Amsterdamse woningmarkt. Daarvoor is verandering op de woningmarkt vereist.

De woningbouwambitie tot 2025

- 52.500 woningen bouwen tot 2025, gemiddeld 7.500 per jaar, waarvan:
- 17.500 sociale huurwoningen door corporaties, gemiddeld 2.500 per jaar;
- 11.690 middeldure huurwoningen, gemiddeld 1.670 per jaar;
- 10.500 betaalbare woningen en kamers voor studenten en jongeren.

Gemeente Amsterdam: Koers 2025

In april 2016 is het visiedocument 'Koers 2025: Ruimte voor de stad' vastgesteld. In dit koersdocument wordt het aspect wonen nader toegelicht op basis van de hoofdlijnen die zijn vastgelegd in de 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (2011). Deze structuurvisie schetst in grote lijnen hoe de vraag naar woningbouw opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie woningen toe te willen voegen door 'verdichting' en 'transformatie' centraal. Verdichting is het beter benutten of intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Een andere manier om de woningvoorraad uit te breiden is transformatie, het omvormen van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld leegstaande kantoren) tot wooncomplexen. De algehele ambitie is om tot 2025 zo'n 50.000 nieuwe woningen te realiseren in Amsterdam.

De voorheen klassieke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is in Amsterdam steeds minder makkelijk te maken. Hierdoor geldt dat gemengde stedelijke milieus, functioneel en qua bevolkingssamenstelling, het best in staat zijn aan deze ontwikkelingen ruimte te bieden. De marktdruk in Amsterdam werkt van binnen naar buiten, hetgeen betekent ruimere dat er en 'groenblauwe' stedelijke woonmilieus verder van het centrum moeten worden ontwikkeld.

De planvoorraad is niet toereikend om in de grote vraag naar woningen te voorzien. Om flexibel te kunnen inspelen op een veranderende marktvraag streeft de gemeente ernaar over een divers aanbod van ontwikkellocaties beschikken. Dat betekent dat de locaties variëren in omvang, type en spreiding over de stad. De Amsterdamse ontwikkelstrategie richt zich primair op het realiseren van voldoende woningen in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus. Daarin worden drie typen onderscheiden: grootstedelijke centra, gemengde stadsbuurten en groenblauwe woonbuurten. Deze drie milieus worden gekenmerkt door een zeer uiteenlopende dichtheid en functiemenging.

De komende jaren zal de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe stadsbuurten. Hier is naast wonen ook ruimte voor goede maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid en groen. Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte en een fijnmazige ontsluiting maken de nieuwe buurten onderdeel van de stad. Voor het bepalen waar in de

nabije toekomst de mogelijkheden voor woningbouw liggen zijn de lopende projecten en de mogelijke gebiedsontwikkelingen in kaart gebracht, dit is de 'Strategische Ruimte'. De grootschalige projecten vormen gezamenlijk de 19 'bouwstenen' waarmee de grote woningbehoefte in Amsterdam kan worden opgevangen. Deze projecten kunnen jaarlijks worden aangevuld met ongeveer 500 woningen in kleinschalige (lopende) projecten. In figuur 4 is het kaartbeeld 'Strategische Ruimte' weergegeven.