

Amsterdam The Harbour Club

Beleidsmatige en ladderonderbouwing woningen

Definitief



Amsterdam The Harbour Club

Beleidsmatige en ladderonderbouwing woningen

Definitief

Rapportnummer:	211X08068_5 _wonen
Datum:	5 september 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Steven de Boer PartnersRO
Projectteam BRO:	Wanda Blommensteijn
Trefwoorden:	Wonen, Ladder voor Duurzame Verstedelijking, Amsterdam
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INTRODUCTIE	2
1.1 Achtergrond en vraagstelling	2
1.2 Locatie en initiatief	2
2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	5
2.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	5
2.1.1 Demografische ontwikkeling	6
2.1.2 Regionale behoefte	10
2.1.3 Conclusie	18
2.2 Trede 2: ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied	18
2.3 Trede 3: ontsluiting	18
3. CONCLUSIE	19

1. INTRODUCTIE

1.1 Achtergrond en vraagstelling

The Harbour Club (THC) is een openbaar restaurant met ca. 300 zitplaatsen, een buiten-terras en ruimte voor bedrijfsontvangsten. Het restaurant behoort tot de grootste van Amsterdam. THC is sinds 2012 gevestigd in het Cruquiusgebied in Amsterdam. De komende jaren vindt in dit gebied een ingrijpende stadsvernieuwing plaats. THC wil in overleg met eigenaar Amvest haar activiteiten voortzetten op de huidige locatie. Tevens wil men op het THC perceel woningbouw realiseren.

Voor een zorgvuldige ruimtelijke ordening wordt voor deze woningen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De vraag is immers of er voldoende regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief) bestaat. Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet deze behoefte bij een wijziging van het bestemmingsplan helder in kaart worden gebracht. Dit rapport beschrijft het onderzoek en op basis daarvan de toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

1.2 Locatie en initiatief

Gebiedsontwikkeling Cruquius

The Harbour Club is sinds 2012 gevestigd in de oude wijnterminal aan de Cruquiusweg 67. Het Cruquiusgebied is een bijzondere locatie in het oostelijk havengebied te Amsterdam. Het is een verouderd bedrijventerrein met veel laagwaardige bedrijvigheid en leegstand. Het gebied staat aan de vooravond van een omvangrijke transformatie. De gemeente wil dat het Cruquiusgebied in 2030 een levendige, moderne en duurzame plek is om te werken en te wonen, met behoud van het robuuste, industriële karakter dat het van oudsher heeft¹. Diverse nieuwe functies in het gebied worden planologisch toegestaan, zoals wonen, bedrijven, zakelijke dienstverlening, horeca, hotel (horeca V), recreatie en andere stedelijke functies. De transformatie van het gebied is al in gang gezet met komst van hotel (kopgebouw) en de eerste fase van Amvest (bestemmingsplan Cruquiusgebied, fase 1).

In de Structuurvisie 2040 (gemeente Amsterdam) is het Cruquiusgebied aangewezen als een gebied waar wonen en werken plaatsvindt. De woningen betreffen een onderdeel van een aanvullend programma met functies die op het perceel mogelijk worden gemaakt. Dit in het verlengde van de spelregelkaart, waarin wonen en werken (50/50) als ambitie wordt gesteld. De woningen maken deel uit van een ontwikkeling met Amvest ter plaatse van de kavel waar nu THC zit. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie voor het Cruquiusgebied. De clustering van verschillende functies, waar-

¹ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwprojecten/bouw/projecten-oost/cruquiusgebied/>

onder wonen, in dit gebied dragen bij aan de levendigheid en kunnen 's avonds voor meer sociale controle zorgen. Het bestemmingsplan voor het deelgebied 1 van het Cruquiusgebied is reeds vastgesteld.

De door het stadsdeel vastgestelde 'spelregelkaart' kwalificeert de wijnterminal als 'karakteristieke bebouwing'². Deze bebouwing blijft intact. De moderne bedrijfshal die tegen de wijnterminal is aangebouwd, maakt plaats voor nieuwe bebouwing en een nieuw, aantrekkelijk ingericht openbaar gebied. Er komt een nieuw gebouw met entree naar het restaurant. De ingang van het gebouw ligt niet langer aan de waterkant, maar aan de Cruquiusweg. Parkeren wordt ingevuld onder bouwveld 1.3 in een tweelaags gebouwde parkeervoorziening. De woningen worden op de verdiepingen van dit nieuwe gebouw gerealiseerd. De oude wijnsilo's worden verplaatst.

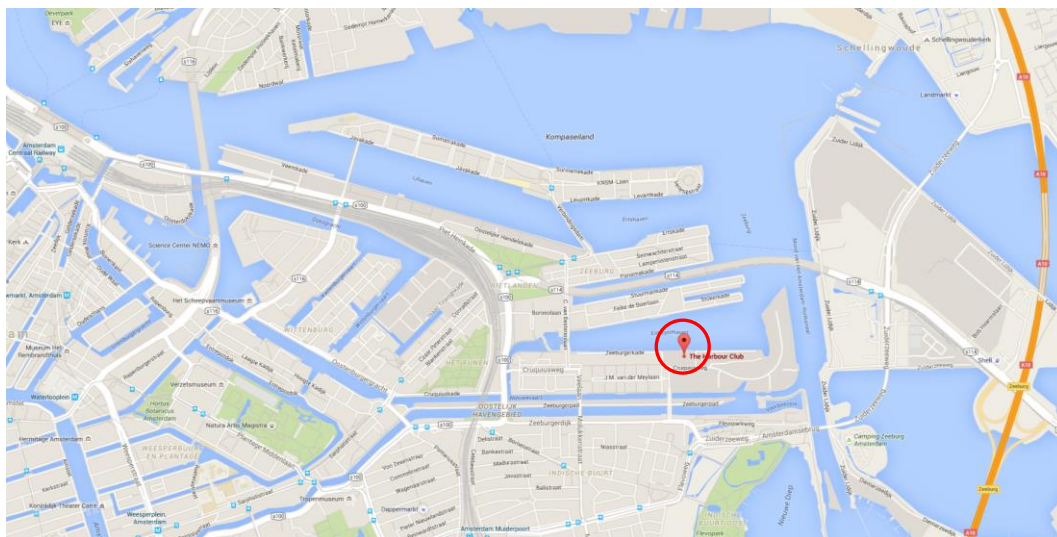
Woningen

Kernkwaliteiten van het woonconcept, zoals de The Harbour Club dat in dit stadium voor ogen heeft, zijn:

- Maximaal 90 betaalbare woningen in het middensegment.
- Dit betreffen koop en/of huurwoningen, de huur zal maximaal € 950,- per maand bedragen (prijspeil 2015).
- De oppervlakte van de woningen liggen tussen de circa 50 – 60 m² gebruiksoppervlakte (gbo).
- De ligging van de woningen aan het water in combinatie met de menging van horeca voorzieningen en de nabijheid van overige voorzieningen biedt kansen voor een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu.
- De woningen zullen in een gebouw worden gerealiseerd van hoogwaardige kwaliteit. Hiermee treedt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Het gebouw zal een open uitstraling krijgen en qua hoogte aansluiten op de overige nog te ontwikkelen bebouwing in dit gebied.
- In zijn totaliteit ontstaat met de transformatie van de omgeving een aantrekkelijke verblijfsplek, waar gewoond, gewerkt en ontspannen wordt, met een bijzondere mix van functies.
- The Harbour club en daarmee ook de woningen zijn goed per auto bereikbaar vanaf de A10. Ook per fiets is de locatie goed bereikbaar.

² Spelregelkaart Cruquiusgebied e.o. 19 januari 2012

Kaart 1.1: The Harbour Club in Amsterdam Oost

[illegible]

2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. “Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, dient eerst aangetoond te worden dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Vanaf 12 woningen wordt een woningbouwontwikkeling door de Raad van State gezien als een stedelijke ontwikkeling.

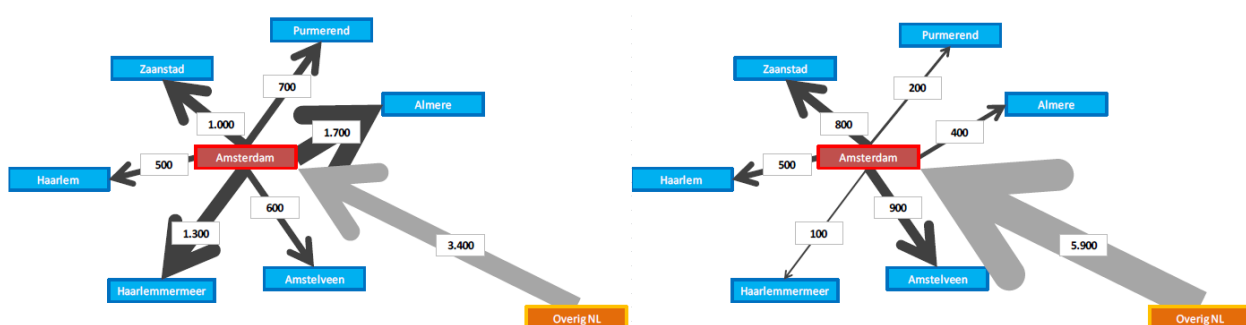
Het onderhavige bouwplan betreft de realisatie van maximaal 90 woningen (appartementen met een oppervlakte van 50 – 60 m² gbo). Het gaat om betaalbare woningen in het middensegment (koop en/of huurwoningen met een huur van maximaal € 950,- prijspeil 2015). De bouw van dit aantal woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is.

2.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

Een eerste stap hierin is het bepalen van de woningmarktregio. De woningen liggen in stadsdeel Oost, wat deel uitmaakt van de gemeente Amsterdam. Mensen verhuizen binnen de gemeente naar en van het stadsdeel. Tegelijkertijd blijkt dat de Amsterdamse woningmarkt ook mensen van buiten de metropoolregio aantrekt. In figuur 2.1 zijn de belangrijkste migratiestromen van en naar Amsterdam te zien. Hieruit blijkt dat de stad

steeds meer in trek komt. Bijvoorbeeld: in de periode 2004 – 2008 vertrokken er nog 1.300 mensen richting de Haarlemmermeer, in de periode 2009 – 2013 waren dit slechts 100 mensen. Vanuit de rest van Nederland kwamen er in de periode 2004 – 2008 3.400 mensen naar Amsterdam, in de periode 2009 – 2013 is dit aantal gestegen tot 5.900 mensen. Dit geeft aan dat de woningmarkt in Amsterdam een regionale functie heeft. Dit is bestuurlijk ook het geval. Het plangebied ligt in stadsdeel Oost van de gemeente Amsterdam en maakt deel uit van de regionale organen Stadsregio Amsterdam³ en Metropoolregio Amsterdam⁴.



Figuur 2.1 Belangrijkste migratiestromen Amsterdam (Saldo gemiddelde per jaar 2004-2008, links en 2009-2013, rechts)
Bron: Monitor Woningproductie Noordvleugel 2015

2.1.1 Demografische ontwikkeling

Bevolking

Uit verschillende bronnen blijkt dat de bevolking van Amsterdam groeit. Op grond van de rapportage Demografische ontwikkelingen 2010-2040 van het Planbureau leefomgeving (PBL) gaat het om een sterke (10%) tot zeer sterke (20%) groei. Prognoses op regionaal niveau bevestigen dit. In tabel 2.1 is de prognose volgens de Metropoolregio Amsterdam opgenomen en in tabel 2.2 die van de Stadsregio Amsterdam.

Metropool Regio A'dam	2015	2020	2025	2030	2035
	2552,3	2648,3	2737,3	2815,3	2880,2

Tabel 2.1 Bevolkingsprognose (x1000) gemeente Amsterdam. Bron PBL

De cijfers van de Stadsregio Amsterdam laten ook een stevige toename zien in het aantal inwoners.

Stadsregio Amsterdam	2015	2020	2025	2030	2035
	1484,2	1521,2	1558,9	1589,7	1619,0

³ Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang

⁴ Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Diemen, Edam-Volendam, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen Landsmeer, Laren, Lelystad, Muiden, Naarden, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uitgeest, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort, Zeevang.

Tabel 2.2 Bevolkingsprognose (x1000) gemeente Amsterdam. Bron PBL

Ook op gemeentelijk niveau is er sprake van groei. Dit blijkt uit tabel 2.3, die op basis van gegevens van het PBL is opgesteld.

Gemeente	2015	2020	2025	2030	2035
Amsterdam	808,6	842,4	875,4	898,2	912,3

Tabel 2.3 Bevolkingsprognose (x1000) gemeente Amsterdam. Bron PBL

Uit deze tabel blijkt dat in een periode van 20 jaar het aantal inwoners met ruim 100.000 inwoners toeneemt. Het onderzoeksbureau van de gemeente Amsterdam (OIS) laat eenzelfde soort trend zien.

Gemeente	2015	2020	2025	2030	2035
Amsterdam	822,3	871,4	895,5	897,9	898,7

Tabel 2.4. Bevolkingsprognose (x1000) gemeente Amsterdam. Bron OIS Amsterdam

Naast data op gemeentelijk niveau verstrekt OIS ook data op stadsdeelniveau. Uit tabel 2.5 blijkt dat als gevolg van de toename van de Amsterdamse bevolking het stadsdeel oost (waar THC zich bevindt) in bevolking toeneemt met circa 32.000 inwoners in 2035.

Stadsdeel Oost	2015	2020	2025	2030	2035	2035
0- 3	6,5	7,4	7,2	7,3	8,01	Nnb
4- 7	6,4	6,2	6,2	6,3	7,1	Nnb
8-12	7,1	7,5	7,1	7,3	8,0	Nnb
13-17	5,9	6,7	6,9	6,8	7,5	Nnb
18-24	14,1	15,5	15,7	15,2	15,3	Nnb
25-29	12,6	13,8	13,6	13,2	13,4	Nnb
30-39	22,4	25,2	25,2	25,2	26,9	Nnb
40-49	20,4	20,8	20,2	20,9	22,8	nnb
50-64	21,8	24,8	26,6	26,8	27,8	Nnb
65 e.o.	11,4	14,1	16,9	20,0	23,2	Nnb

Tabel 2.5 Bevolkingsprognose (x1000) gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost. Bron OIS Amsterdam

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bevolking van Amsterdam groeit. De bevolkingsgroei is deels aanwas van buitenaf (zie figuur 2.1) en deels een natuurlijke ontwikkeling. Opvallend is dat het aantal 65-plussers sterk toeneemt, van 8,9 % in 2015 tot 14,5 % in 2035. Hetzelfde geldt voor de groei van 50 -64 jarigen al is de toename daar minder sterk. De 'jongere' leeftijdscategorieën daarentegen blijven min of meer stabiel of het aantal inwoners in die categorieën neemt af. Dit is overigens een trend die in heel Amsterdam is terug te vinden.

Huishoudens

Omdat niet voor elke inwoner een huis beschikbaar hoeft te zijn is het belangrijk de groei van de bevolking te relateren aan het huishoudentype. Het PBL heeft in de eerder genoemde rapportage ook beschreven dat de huishoudensontwikkeling toeneemt. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens met dezelfde percentages als de bevolking groeit. Cijfers van zowel de Metropoolregio Amsterdam als de Stadsregio Amsterdam beamen dit.

Metropoolregio A'dam	2015	2020	2025	2030	2035
	1210,1	1269,2	1323,8	1371,5	1408,9

Tabel 2.6 Huishoudensprognose (x1000) Metropoolregio Amsterdam.

	2015	2020	2025	2030	2035
Stadsregio Amsterdam	719,7	742,1	763,4	782,2	796,8
Amsterdam	430,7	438,9	448,1	457,7	467,2

Tabel 2.7 Huishoudensprognose (x1000) Stadsregio Amsterdam.

Op gemeentelijk niveau zijn cijfers beschikbaar van het aantal personen dat deel uitmaakt van een bepaald type huishouden.

Huishoudentype	2015	2020	2030	2035	2040
Alleenstaand	235,2	245,3	260,6	266,0	Nnb
Gehuwd samenwonend zonder kinderen 1)	81,2	838,6	84,7	84,3	Nnb
Ongehuwd samenwonend zonder kinderen	98,5	107,2	109,4	108,1	Nnb
Gehuwd samenwonend met kinderen 1)	200,6	210,0	208,4	204,0	Nnb
Ongehuwd samenwonend met kinderen	77,4	87,6	94,9	94,9	Nnb
Eenoudergezin	100,4	105,4	110,4	110,9	Nnb
Overig	21,0	23,3	19,4	19,5	Nnb
Tehuisbewoner	7,9	8,7	10,1	11,0	Nnb
totaal	822,3	871,4	897,9	898,7	

Tabel 2.8. Bevolking naar huishoudentype (x1000) gemeente Amsterdam. Bron OIS Amsterdam

Uit tabel 2.8 blijkt dat bepaalde huishoudentypes harder groeien dan anderen. Zo neemt het aantal alleenstaanden toe. Dit geldt ook voor de ongehuwd samenwonenden zonder of met kinderen. Ook het aantal eenoudergezinnen neemt toe. Kortom het aantal kleinere huishoudens groeit. Het aantal meer traditionele huishoudens (gehuwd samenwonend met kinderen) neemt daarentegen af.

Op stadsdeelniveau zijn er geen cijfers bekend op het gebied van de huishoudensprognose. Wel is bekend wat de verdeling van huishoudentype is per 1 januari 2015. Hieruit blijkt een sterke oververtegenwoordiging van alleenstaanden in stadsdeel Oost.

Huishoudenstype	2015
Alleenstaand	51,7
Samenwonend zonder kinderen	19,9
Samenwonend met kinderen	18,5
Eenoudergezin	8,7
Overig	1,2
Totaal (procenten)	100

Tabel 2.9. Huishoudens stadsdeel Oost in procenten. Bron OIS.

Woningvoorraad

Naast inzicht in de groei van de bevolking en huishoudens is het belangrijk dit te kunnen relateren aan de woningvoorraad. Immers, als er leegstand is kan men zich afvragen of er wel woningen moeten worden bijgebouwd. Het onderzoeksbureau van Amsterdam beschikt niet over data die inzicht geeft in de ontwikkeling van de woningvoorraad afgezet tegen de gewenste woningvoorraad. In een eerdere rapportage opgesteld door de Vandaaggroep⁵ zijn de prognoses opgenomen inzake de woningvoorraad op stadsregionaal- en gemeentelijk niveau.

Gemeente	2012	2020	2025
Woningvoorraad	605.351	613.770	641.051
Gewenste woningvoorraad	629.613	651.684	693.675
Woningtekort of overschot	-24.259	-37.914	-52.624
Uitbreidingsbehoefte (cumulatief komende 5 jaren)	22.071	41.914	37.458

Tabel 2.10. Prognose Woningvoorraad Stadsregio Amsterdam

Gemeente	2012	2020	2025
Woningvoorraad	399.817	403.580	421.246
Gewenste woningvoorraad	418.425	432.724	459.700
Woningtekort of overschot	-18.068	-29.144	-38.454
Uitbreidingsbehoefte (cumulatief komende 5 jaren)	14.299	26.976	25.671

Tabel 2.11. Prognose Woningvoorraad gemeente Amsterdam

De tabellen 2.10 en 2.11 geven duidelijk weer dat er de komende jaren een groot tekort aan woningen is. De prognose loopt tot 2025 en schets geen beeld voor de periode daarna. Maar met de bevolkingsontwikkeling van de gemeente Amsterdam tot 2040 en de toename van het aantal huishoudens moet geconcludeerd worden dat het tekort in de jaren na 2025 niet zal worden ingelopen. De opgave in de gemeente Amsterdam is dus groot.

⁵ Vandaaggroep, rapportage behoefteonderzoek – Ladder duurzame verstedelijking Cruquiusweggebied Amsterdam, projectnummer RHD-R1301, 28-02-2014

Subconclusie

Uit de vorige alinea's blijkt dat de bevolking en het aantal huishoudens van Amsterdam als gemeente maar ook als regio tot 2035 blijven groeien. Hieruit kan worden afgeleid dat er een groeiende vraag naar woningen is. Dit wordt bevestigd door de cijfers met betrekking tot de woningvoorraad. In de huidige situatie is er al sprake van een tekort en de cijfers laten zien dat dit de komende jaren zal toenemen. Op basis van de demografische gegevens kan worden geconcludeerd dat er een behoefte is aan nieuwe woningen.

De bouw van maximaal 90 woningen op het perceel van The Harbour Club levert een bijdrage aan het inlopen van het woningtekort. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan en wordt de relatie gelegd tussen plancapaciteit en behoefte.

2.1.2 Regionale behoefte

Regionale behoefte – kwantitatief

De provincie Noord-Holland noteert in haar rapportage 'Prognose 2015-2040 bevolking, huishoudens en woningbehoefte' dat tot 2030 in principe voldoende capaciteit aan woningbouwplannen is (hard en zacht) maar dat op korte termijn wel snel moet worden bijgebouwd. In de volgende tabellen is de behoefte, de netto plancapaciteit en de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven.

	2020	2030	2040
Gemeente Amsterdam	27.700	73.900	107.000
Metropoolregio Amsterdam	629.613	651.684	693.675

Tabel 2.12. Ontwikkeling woningbehoefte bron: provincie Noord-Holland

	Hard	Zacht	Netto
Gemeente Amsterdam	29.500	60.500	90.000
Metropoolregio Amsterdam	46.400	196.800	243.200

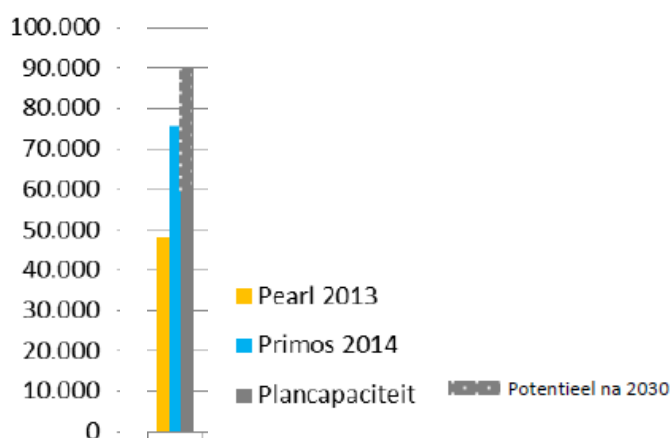
Tabel 2.13. Plancapaciteit. bron: provincie Noord-Holland

	2015-2030	2015-2040	2025
Gemeente Amsterdam	16.100	-17.000	641.051
Metropoolregio Amsterdam	68.300	-9.900	693.675

Tabel 2.14. Plancapaciteit afgezet tegen woningbehoefte. bron: provincie Noord-Holland

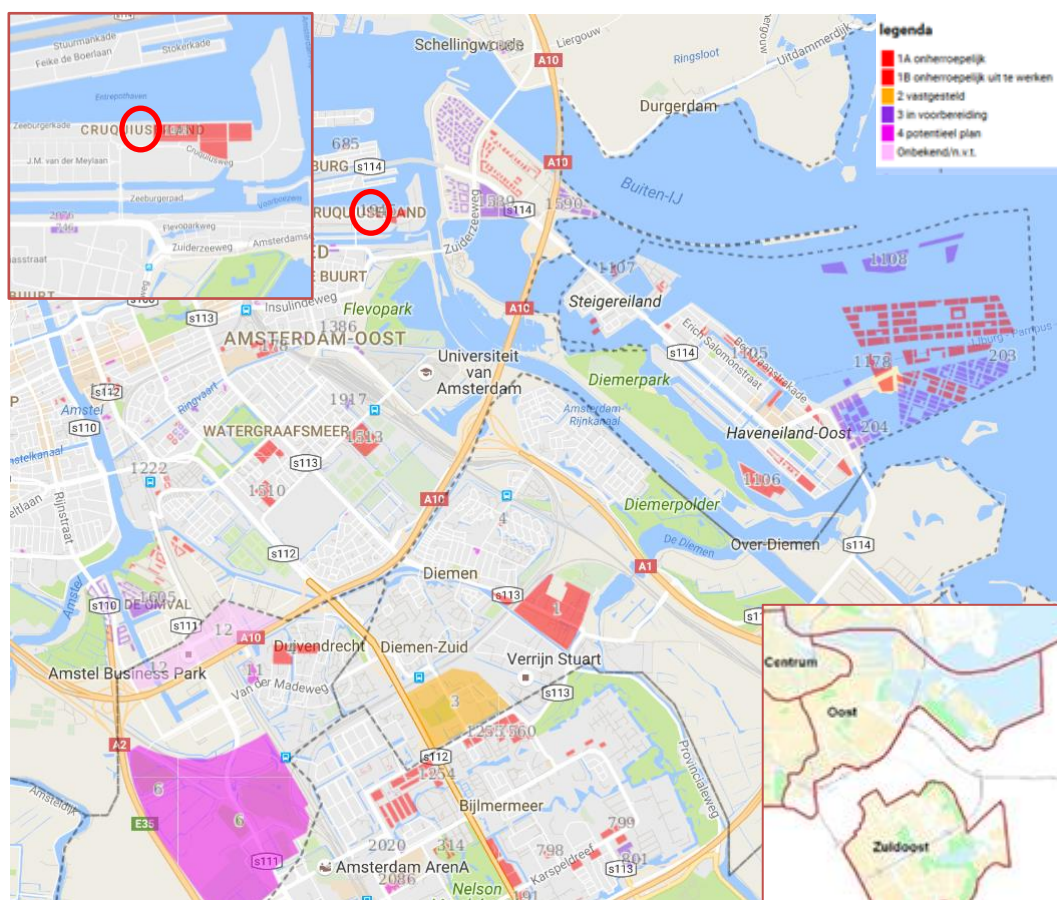
Hieruit blijkt dat tot 2030 in principe voldoende capaciteit (hard en zacht) beschikbaar is. Na 2030 ontstaat op stads- en regionaal niveau een tekort. Volgens de provinciale prognose is de groei in de provincie Noord-Holland groter dan voorzien en concentreert deze zich meer in de oude steden in Noord-Holland Zuid.

Uit de Monitor woningbouw 2014 van de provincie Noord-Holland blijkt dat in de stadsregio Amsterdam de productieafspraken lager ligt dan de woningbehoefte. Door te lage productie in de regio neemt de druk op de woningmarkt toe. Dit zou betekenen dat er ook op korte termijn woningen gebouwd moeten worden. Tegelijkertijd blijkt uit de Woningmarkt Monitor 2015 dat er wel voldoende plancapaciteit (hard en zacht) aanwezig is.



Figuur 2.2. Plan capaciteit versus huishoudensgroei bron: provincie Noord-Holland

In de gemeente Amsterdam is er een harde plan capaciteit van 29.500 woningen. De zachte plan capaciteit bedraagt 60.500 woningen (beide tot 2040). Figuur 2.2 illustreert de verhouding tussen de totale plan capaciteit van 90.000 woningen aan de huishoudensgroei. Uit de figuur blijkt dat er in principe voldoende plan capaciteit is. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat het aantal harde (vastgestelde) plannen niet voldoende is om de woningbehoefte mee op te vangen. Dit betekent dat zachte (in voorbereiding zijnde) plannen moeten worden omgezet in harde capaciteit. De Monitor Woningbouw 2015 laat zien dat er een toename is in het aantal verleende bouwvergunningen in de gemeente Amsterdam. Ook laat de nieuwbouwproductie een opgaande lijn zien. Deze positieve ontwikkelingen nemen niet weg dat er volgens de prognoses vooralsnog sprake blijft van een woningtekort.



Figuur 2.3 Overzicht woningbouwplannen en hun status in Stadsdeel Oost, plangebied omcirkeld. Bron: www.plancapaciteit.nl

De Stadsregio Amsterdam publiceert in een online tool⁶ de actuele stand van zaken met betrekking tot de plancapaciteit. Op het moment van het opstellen van voorliggende notitie blijkt de plancapaciteit tot 2050 78.401 woningen te bedragen. Het gaat dan om dan de harde en zachte plannen. Het aantal van 78.401 woningen blijft overigens achter bij de eerdergenoemde plancapaciteit van 90.000 woningen.

Binnen het Stadsdeel Oost zijn er verschillende woningbouwplannen in diverse stadia van planvorming, zie figuur 2.3. Het aantal plannen dat een harde planstatus heeft, dus waar op korte termijn daadwerkelijk gebouwd *kan* worden, is relatief beperkt. Een deel van het Cruquisgebied is aangemerkt als harde plancapaciteit, dit ziet toe op de ontwikkeling ten oosten van voorliggend plangebied. De voorliggende ontwikkeling is nog niet in

⁶ www.plancapaciteit.nl: De provincie Noord-Holland voert samen met de Stadsregio Amsterdam jaarlijks een monitor woningbouwcapaciteit uit. De monitor heeft als doel om een actueel beeld te krijgen van de capaciteit in woningbouwplannen. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (in voorbereiding). De gepresenteerde gegevens zijn niet gelijk aan het aantal nieuwbouwwoningen welke er in werkelijkheid gebouwd gaat worden. Het geeft slechts een indicatie van de capaciteit in woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Plannen kunnen veranderen, niet doorgaan of er kunnen ieder jaar nieuwbouwplannen bijkomen

de online tool opgenomen. Nu men is gestart met het opstellen van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling kan het plan wel worden beschouwd als een zacht plan wat binnen afzienbare termijn (na vaststelling van het bestemmingsplan) de status van hard plan krijgt. Omdat er nog niet voldoende harde plancapaciteit is om in de woningbehoefte te voorzien, draagt het voorliggende plan bij aan vergroten van de harde plancapaciteit en daarmee ook aan het inlopen van het heersende woningtekort. Bij een actualisatie van de tool kan het plan in het daar opgenomen overzicht worden verwerkt.

De plannen, die wel een harde planstatus hebben, dragen een andere identiteit uit dan het kleinschalige woningbouwplan in het Cruquiusgebied. Bijvoorbeeld IJburg Oost of het Zeeburgereiland zijn grootschalige uitbreidingswijken waar duizenden woningen gerealiseerd (kunnen) worden. Deze wijken zullen voor een ander publiek interessanter zijn dan voor mensen die zoeken naar een kleinschalig woningbouwproject bestaande uit appartementen en nabij sterk gemengd gebied.

Structuurvisie 2040

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is een tabel opgenomen waar een indicatie wordt gegeven van het aantal woningen naar type locatie. In de periode 2010-2020 kan in het cluster Sciencepark, Oostelijk Havengebied, Cruquius, Parooldriehoek Polderweg, Amstelstation e.o. en divers een 5.000-tal woningen worden gerealiseerd. Een doorkijk naar de periode 2020-2030 laat zien dat er nog eens 950 woningen in het cluster Cruquius gerealiseerd kunnen worden.

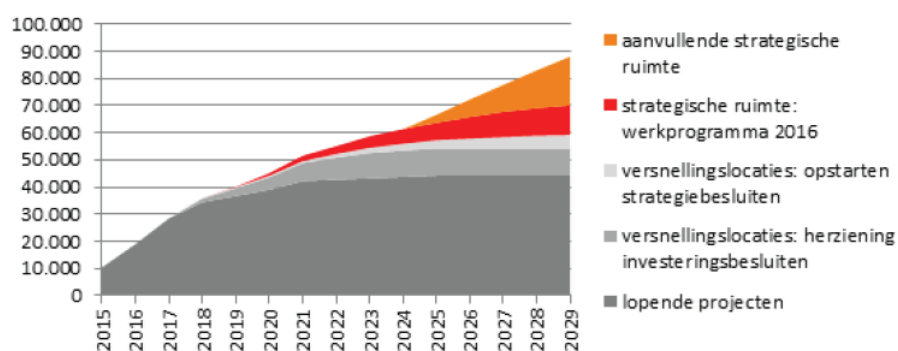
Koers 2025

Begin 2016 is het beleidskader 'Koers 2025' vastgesteld. 'Koers 2025' operationaliseert de structuurvisie 2040 en de ambitie van het college om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen mogelijk te maken. De stad Amsterdam groeit namelijk jaarlijks met gemiddeld 11.000 inwoners waardoor er een druk op de woningmarkt ontstaat. De huidige planvoorraad en ontwikkelingssnelheid is daarbij onvoldoende om aan deze vraag te voldoen.

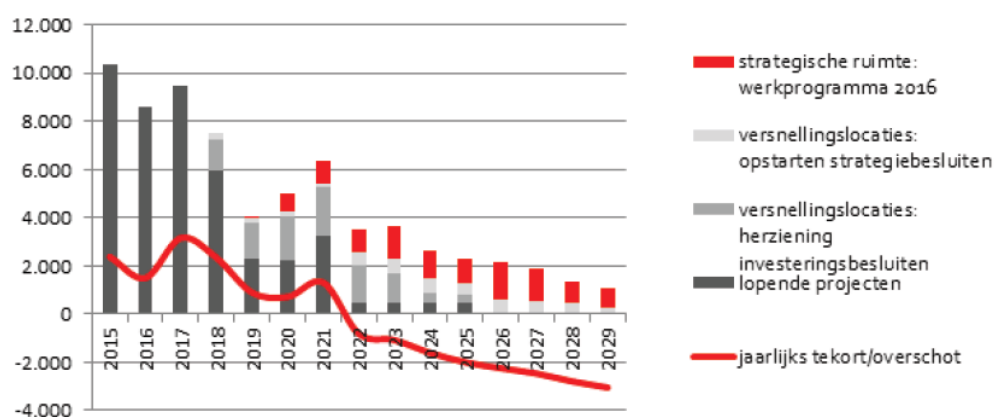
Om te kunnen bepalen waar in de nabije toekomst woningbouwprojecten gerealiseerd worden, zijn de lopende en de mogelijke gebiedsontwikkelingen in kaart gebracht. Dit vormen de 17 bouwstenen. Bouwstenen vormen samenhangende gebiedsontwikkelingen met gerelateerde infrastructurele maatregelen en planologische-juridische condities. Het Cruquiusgebied is binnen de Koers 2025 opgenomen als een bouwsteen (Bouwsteen 4 – Zeeburg). De geplande woningen op het THC-terrein maken hier onderdeel van uit. Naast de geplande planvoorraad is er binnen bouwsteen 4 nog ruimte voor de bouw van 2.000 woningen. Dit is vertaald naar circa 250 woningen in het Cruquiusgebied.

Naast deze bouwstenen is er een werkprogramma 2016 opgesteld, die bestaat uit nieuwe projecten, gebiedsuitwerkingen en thematische studies. Dit werkprogramma is nodig om snel tot een uitbreiding van de planvoorraad te komen.

De beschreven acties uit 'Koers 2025' moeten bijdragen aan het verminderen van het tekort op de woningmarkt in Amsterdam. Ondanks het versnellen van woningbouwprogramma's, het opstarten van nieuwe projecten/programma's en de lopende projecten zal er een tekort blijven bestaan op de woningmarkt. Dit tekort zal minder groot zijn dan voorheen. Monitoring van het planaanbod moet uitwijzen of het noodzakelijk is in 2017 een nieuwe serie projecten op te starten om het verwachte tekort weg te werken.



Figuur 2.4: Mogelijke ontwikkeling planvoorraad



Figuur 2.5: Jaarlijks overschot/tekort bij planvoorraad, versnellingslocaties en werkprogramma 2016

Regionale behoefte – kwalitatief

In de vorige alinea's is uitgebreid stil gestaan bij de kwantitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte gaat over de vraag of het type woning en woonmilieu aansluit bij de behoefte. Uit de Monitor Woningbouw 2015 van de provincie Noord-Holland blijkt dat er een tekort is aan woningbouwplannen die een centrum-stedelijk, stedelijk vooroorlogs en dorps woonmilieu bieden.

Woonvisie Amsterdam

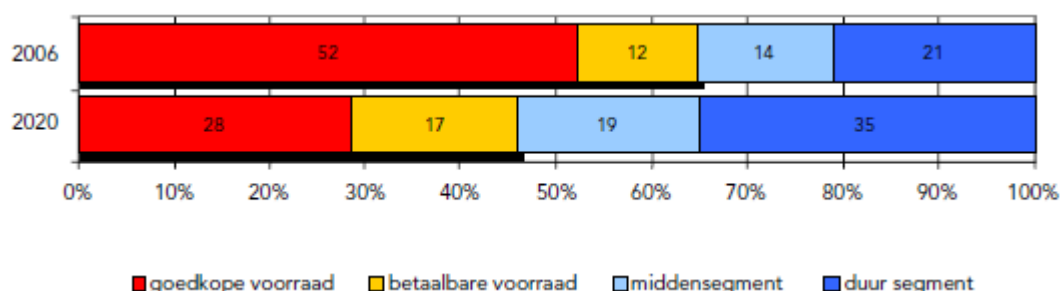
De gemeentelijke woonvisie Wonen in de Metropool geeft aan dat Amsterdam lange tijd haar woonbeleid heeft gericht op de mensen met de laagste inkomens. De huidige woningmarkt laat echter zien dat ook de middeninkomens op de huidige woningmarkt niet in

staat zijn een woning te kopen of te huren boven de huurtoeslaggrens. De stad spreekt dan ook de ambitie uit dat er meer woningen komen voor deze inkomensgroep.

In de woonvisie is de stad opgedeeld in verschillende delen. Het Cruquiusgebied valt in de zone 'Centraal Stedelijk'. Een van de prioriteiten die Amsterdam zich stelt is dat gebieden met een hoge marktdruk toegankelijk blijven voor lage en middeninkomens. De centraal-stedelijke zone is, zoals blijkt uit de nota, een van de meest geliefde woongebieden waarvan de stad vindt dat deze zone ook voor de lagere en middeninkomens toegankelijk moet blijven. In lijn met het tekort aan woningen voor middeninkomens stelt de stad het creëren van een groter aanbod in het middensegment ook als prioriteit. Het middensegment moet drastisch worden uitgebreid, onder meer door nieuwbouw.

In deze zone spelen diverse ontwikkelingen die een bedreiging vormen voor starters en middengroepen. Door de hoge marktdruk is er steeds minder ruimte voor de middengroepen. De woningen, die er zijn, vallen of onder het sociale segment, of zijn meteen duur in de koop of huur.

De volgende figuur 2.4 is afkomstig uit de gemeentelijke woonvisie. Hieruit blijkt dat de betaalbare en middensegment woningen in de toekomst een groter aandeel van het totaal aantal woningen moet gaan uitmaken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie meer voor het betaalbare en middensegment te bouwen.



Figuur 2.4. Woningvoorraad 2006 en prognose 2020, centraal stedelijke zone (bron: gemeente Amsterdam).

De ambities voor de centraal stedelijke zone zijn volgens de gemeentelijke woonvisie:

- Behoud groot deel kleine oude woningen: 'Voor de vitaliteit van het gebied is ruimte nodig voor jonge starters. Dat kan door een groot deel van de bestaande, oude en kleine woningen te behouden. Het faciliteren van de emancipatie van bewoners vraagt in deze buurten om doorstromingsmogelijkheden voor mensen die inmiddels een hoger inkomen hebben en opteren voor een grotere en/of betere woning. Dat hoeft niet altijd binnen het gebied zelf te gebeuren, maar vraagt wel om stedelijke woonmilieus op locaties redelijk in de buurt van het centrum, zoals elders binnen de ring, het Oostelijk Havengebied, maar ook Noord (de IJ-oeveren) en IJburg.'
- Creëer aanbod middensegment: 'Er zal daarom meer aanbod in het middensegment gecreëerd moeten worden. Met name de gezinnen met een middeninkomen zijn niet

in staat een geschikte woning te vinden in de centraal stedelijke zone. Dit vraagt om woningen met zekere oppervlakte, betaalbaar en in het middensegment, en om voorzieningen in de buurt.'

De gemeente Amsterdam kiest voor de centraal stedelijke zone voor de volgende groepen:

- Mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven.
- Ouderen.
- Buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen.

Met het bieden van mogelijkheden aan deze groepen, ontstaan er door doorstroming meer woningen voor mensen met lage inkomens, starters en jong talent die zijn aangewezen op de voorraad oude en kleine woningen. De nieuwbouw in de centraal stedelijk zone, en daarmee dus ook Stadsdeel Oost, zal vooral toezien op:

- Betaalbare huurwoningen. Dit hoeft overigens niet in elk project 30% van de woningen te betreffen.
- Woningen in het middensegment, vooral appartementen.
- Op toplocaties voor het hogere segment.
- Zoveel mogelijk aanpasbare woningen in alle segmenten, zowel huur als koop.

Woonvisie 2011 – 2015 Stadsdeel Oost

Uit de woonvisie van het stadsdeel blijkt dat er in het Oostelijk Havengebied (waar het plangebied in ligt) een groot aandeel aan tweepersoonshuishoudens is. Nergens in het stadsdeel Oost is dit hoger. Met de vergrijzing zal het aandeel huishoudens met kinderen afnemen. De huishoudens gaan dus uit minder personen bestaan. In het Oostelijk Havengebied zijn relatief veel hoge inkomens, hierna volgen de middeninkomens. De woningen zijn voor bijna de helft in eigendom van de bewoner. De oppervlakte van de woningen zijn voor een groot deel (68%) 80 m² of groter. Op stadsdeelniveau is dit slechts 36% en de overige woningen zijn kleiner dan 80 m². Het aandeel huurwoningen duurdert dan € 622,- per maand neemt toe. Tegelijk neemt het aandeel goedkope huurwoningen af ten gunste van het betaalbare segment.

Analoog aan de gemeentelijke woonvisie zet men in Oost in op mensen met een laag- en middeninkomen. Mensen met een middeninkomen hebben gezien hun inkomen ook mogelijkheden in de betaalbare en middeldure koopvoorraad⁷. Binnen dit segment komen echter weinig woningen beschikbaar wat het bijzonder moeilijk maakt om een woning te bemachtigen. Bovendien zijn die goedkope koopwoningen vaak te klein voor gezinnen.

Dit leidt ertoe dat de middeninkomens onvoldoende mogelijkheden hebben om wooncarrière te maken. Hierdoor blijft een deel (onvrijwillig) in een goedkope huurwoning wonen met gevolg dat de inkomens die alleen een dergelijke huurwoning kunnen veroorloven deze stap niet kunnen maken. Gezinnen met een middeninkomen die op zoek zijn naar

⁷ Huurprijs € 622 t/m € 1.002 / koopprijs € 151.400 - € 261.000 (prijspeil 2011)

meer oppervlakte hebben het in Amsterdam lastig een woning te vinden die past bij de gezinssituatie. De regio biedt deze mogelijkheden wel, maar het kader van een gedifferentieerde stad is het belangrijk deze groep voor de stad behouden.

Het bovenstaande betekent overigens niet dat woningen in de hogere segmenten worden uitgesloten. Ook deze groep levert een bijdrage aan de gewenste differentiatie en aan het draagvlak van voorzieningen.

Subconclusie

Op basis van beleid en monitoren blijkt dat er sprake is van een forse woningbehoefte. De verschillende prognoses (Provincie Noord-Holland 2015 en Gemeente Amsterdam 'Koers 2025' 2016) blijkt dat er op de korte termijn voldoende plancapaciteit aanwezig is om aan de vraag op de woningmarkt te kunnen voldoen. Een doorkijk naar de langere termijn laat echter een ander beeld zien. De prognose van de provincie Noord-Holland laat zien dat er in de gemeente Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam vanaf 2030 een tekort ontstaat aan woningen. Volgens de prognose van 'Koers 2025' treedt dit tekort al eerder in en zal er vanaf 2021 een tekort ontstaan op de Amsterdamse woningmarkt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er op de Amsterdamse woningmarkt voldoende kwantitatieve behoefte is voor de bouw van woningen.

In de Koers 2025 is aangegeven dat er binnen bouwsteen 4 (waar het Cruquiusgebied een onderdeel van is) ruimte is voor de bouw van 2.000 woningen, naast de huidige planvoorraad. Daarnaast is vastgesteld dat er binnen Amsterdam een tekort dreigt aan harde plannen, waardoor er voldoende capaciteit is voor de bouw van maximaal 90 woningen in het Cruquiusgebied. Hiermee is de kwantitatieve behoefte aangetoond.

Kwalitatief gezien blijkt er ook een behoefte te zijn aan het type woning (50 – 60 m² gbo in het betaalbare middensegment) zoals voorliggend plan beoogd. Er blijkt in algemene zin behoefte aan dergelijke woningen, dit is als beleid ook vastgelegd in onder andere de gemeentelijke woonvisie. Ook qua woonmilieu sluit het plan aan. Zo blijkt uit de provinciale monitor dat er een tekort is aan stedelijke woonmilieus. De gemeentelijke ambities sluiten hierop aan, waarin aanvullend ook nog wordt gesteld dat de nieuwbouw in stadsdeel Oost middensegment woningen in de vorm van appartementen zal betreffen. Ook de woonvisie van dit stadsdeel stelt dat er te weinig woningen voor het middensegment zijn. Dit belemmert dan ook de doorstroming van mensen met een kleinere beurs. Met het voorliggende project kunnen mensen vanuit de goedkope woningen doorstromen naar een hoger segment. Gezien het hoge aandeel alleenstaanden in stadsdeel Oost (zie tabel 2.9) sluit de oppervlakte van de woningen goed aan op dit type huishouden. Binnen het stadsdeel Oost zijn andere woningbouwplannen die voorzien in grotere woningen (bijvoorbeeld Zeeburgereiland). Ten oosten en westen van het plangebied ontwikkelt Amvest ook woningen. Samen met deze plannen wordt dus voorzien in de opvang van een deel van de woningbehoefte in dit stadsdeel.

2.1.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan past binnen de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de Ladder.

2.2 Trede 2: ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied heeft in de huidige situatie ook al een bestemming die de ontwikkeling van stedelijke functies mogelijk maakt. Voor de voorgenomen ontwikkeling kan dan ook gesteld worden dat sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, en hiermee in overeenstemming met de tweede trede van de Ladder.

2.3 Trede 3: ontsluiting

Omdat de locatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, zijn er op grond van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geen nadere eisen omtrent ontsluiting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden opgemerkt dat de locatie goed ontsloten is. Op korte afstand van het plangebied zijn de ontsluitingswegen gelegen die gebruikt kunnen worden om het centrum of andere delen van de stad te bereiken, of juist richting de ring A10 leiden om de stad te kunnen verlaten. Verder zijn er op loopafstand verschillende OV voorzieningen gelegen (circa 500 meter en verder) en zijn de toekomstige woningen goed bereikbaar met de fiets of te voet. Ook verschillende voorzieningen, als winkels en recreatieve voorzieningen zijn in de nabijheid gelegen.

3. CONCLUSIE

In hoofdstuk 2 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Uit de verschillende woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Amsterdam, zowel op regionaal als lokaal niveau. De realisatie van de voorgenomen maximaal 90 woningen in het Cruquiusgebied geeft invulling aan deze behoefte. Ook kwalitatief gezien sluiten de woningen aan op de behoefte in het beoogde segment, zowel qua type als het woonmilieu. De woningen worden volledig binnen het bestaand stedelijke gebied gerealiseerd, een voorwaarde uit trede 2 van de Ladder. Tot slot zijn de woningontwikkelingen zodanig gesitueerd, dat sprake is van een goede ontsluiting voor verschillende vervoersstromen (langzaam verkeer, auto, bus). Hiermee wordt ook aan de derde trede voldaan, waar overigens niet aan hoeft te worden getoetst.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en beleid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

