

Amsterdam, Beleidsmatige en ladder- onderbouwing woningen Sluisbuurt en Baaibuurten, Zeeburgereiland

Gemeente Amsterdam



Amsterdam, Beleidsmatige en ladderonderbouwing woningen Sluisbuurt en Baaibuurten, Zeeburgereiland

Gemeente Amsterdam

Rapportnummer:	203X01491_3
Datum:	27 oktober 2017
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost
Projectteam BRO:	Geert Welten, Daan Goos
Trefwoorden:	Wonen, ladder voor Duurzame Verstedelijking, Amsterdam, Zeeburgereiland
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	Inde gebieden Sluisbuurt en Baaibuurt Oost en West op Zeeburgereiland wordt een woningbouwprogramma ontwikkeld. In onderhavige rapportage is het initiatief getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de analyse blijkt dat het initiatief past in de vigerende beleidskaders en dat er ermee wordt voorzien in de behoefte.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INTRODUCTIE	2
2. MARKTGEBIED, BELEIDSKADERS EN WONINGMARKT	6
2.1 Relevante woningmarkt	6
2.2 Beleidskaders	7
2.3 Woningbehoefte	10
2.4 Plancapaciteit	12
3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	15

1. INTRODUCTIE

Planinitiatief

Aan de oostzijde van Amsterdam, in het IJ, tussen het centrum, het IJmeer en IJburg ligt Zeeburgereiland. Het eiland is via een aantal bruggen en tunnels verbonden met het vasteland. Het eiland heeft een oppervlakte van circa 120 ha. Het eiland is één van de laatste grote onbebouwde uitleglocaties in de ringzone van Amsterdam.

In 2008 is gestart met de herontwikkeling van Zeeburgereiland. De Sportheldenbuurt wordt reeds gebouwd. De Sluisbuurt en de Baaibuurten (Oost en West) nog niet. In totaal wordt voor de Sluisbuurt en Baaibuurten uitgegaan van de realisatie van minimaal 4.596 woningen en maximaal 7.240 woningen.

Tabel 1.1: Te realiseren woningprogramma Zeeburgereiland

Deelgebieden	Minimale en maximale woningbouwprogramma
Sluisbuurt	3.496-5.640
Baaibuurten Oost	500-700
Baaibuurten West	600-900
Totaal	4.596-7.240

Laddertoets

Het te ontwikkelen woonprogramma in de Sluisbuurt en Baaibuurten is een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet zodoende worden getoetst aan de ladder voor duurzame Verstedelijking. (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Het voorzieningenprogramma is in een separate notitie getoetst aan de ladder.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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.”

De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Daarom concentreert dit onderzoek zich op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied.

Uitgangspunten wonen op Zeeburgereiland

De ontwikkeling van de Sluisbuurt en Baaibuurten komt op gang in een tijd van een aantrekkende huizenmarkt. In Amsterdam is de woningvraag groot en moeten de komende jaren duizenden nieuwe woningen worden gebouwd. Tegelijkertijd verandert het type bewoners van de stad. Amsterdam trekt steeds meer kenniswerkers, expats, hoogopgeleiden en studenten aan en hiervan blijft een steeds groter deel in de stad wonen vanwe-

ge de grote werkgelegenheid. Met de veranderende bewoners verandert ook het woonmilieu en het type woning. Nabijheid van voorzieningen is belangrijker dan extra woonoppervlak. Veel huishoudens kiezen liever voor compact wonen in de stad dan voor veel woonruimte elders. Identiteit is hierin belangrijk; het 'horen bij de stad'¹.

Tegen de achtergrond van een groeiende woningbehoefte en dan met name in het stedelijk milieu nabij het historisch centrum maakt het Zeeburgereiland onderdeel uit van drie grote bewegingen in de stad: de uitrol van het centrumgebied, de herontdekking van het waterfront (ontwikkeling van de verschillende eilanden aan het IJ) en de verweving van de stad en het metropolitaan landschap (verbinding van het historisch centrum, met de verstedelijkte ringzone daaromheen).

Het beoogde woningbouwprogramma betekent dat er in een hoge dichtheid zal worden gebouwd in de Sluisbuurt – en naar verwachting ook in de Baaibuurten. Tevens wordt gekozen voor een maximale benutting van de locatie, uitgaande van de unieke kwaliteiten van de locatie: omringd door water, op een bijzondere plek nabij de Oranjesluizen, binnen de ring (de A10, ring oost), op korte afstand van het centrum en onbebouwd met ruime ontwikkelmogelijkheden. Het resultaat is een woonmilieu dat nieuw zal zijn voor Amsterdam met:

- Een maximaal mogelijk woonprogramma, met behoud van woonkwaliteit.
- Een (hoog)stedelijk woonmilieu met een hoge dichtheid en een hoog voorzieningenniveau met stedelijke functies.
- Met hoogbouw als één van de woningtypen. Naar verwachting een derde van het programma zal uit hoogbouw bestaan.
- Een skyline die de ruimtelijke identiteit van de stad zal versterken.
- Maximaal gebruik van de kwaliteit van de locatie binnen de ring en aan het water.

Voor de Sluisbuurt is reeds het type woonmilieu bepaald en in deze buurt zal het grootste deel van het woningbouwprogramma worden gebouwd. De programmatische invulling van de beide Baaibuurten is nog niet bepaald, maar het uitgangspunt is dat het woonmilieu zal aansluiten op het beoogd woonmilieu van de Sluisbuurt. Omdat de Sluisbuurt het meest uitgewerkt is, zal het accent van het rapport liggen op deze buurt. In de bepaling van de behoefte wordt het te realiseren programma in de Baaibuurten wel meegenomen. Het uitgangspunt is hierbij als volgt.

Voor de Sluisbuurt wordt niet alles direct vastgelegd in een uitgedetailleerd plan, maar worden bandbreedtes aangegeven voor toekomstige ontwikkeling. In de Sluisbuurt – en naar verwachting ook de Baaibuurten – wordt gestreefd naar een goede sociale balans met aandacht voor het middensegment. Hierbij worden de uitgangspunten nagestreefd zoals vastgesteld in de Samenwerkingsafspraken tussen huurders, corporaties en gemeente 2015-2019 (zie paragraaf 2.2 beleidskaders)². In het Woningmarktadvies Sluis-

¹ Gemeente Amsterdam, Stedenbouwkundig plan Sluisbuurt, 27 september 2016

² Gemeente Amsterdam, Stedenbouwkundig plan Sluisbuurt, bijlagen, 27 september 2016

buurt (Woningmarktteam, 29 juni 2017) zijn de volgende kaders voor het woningbouwprogramma opgenomen:

- 40% sociale huur;
- 35% middeldure huur en koop, waarvan
 - 15 procentpunt middeldure huur;
 - 20 procentpunt middeldure koop;
- 25% dure huur of koop, waarvan
 - 12,5 procentpunt dure huur;
 - 12,5 procentpunt dure koop.

Er wordt vanuit gegaan dat de verdeling van het woningbouwprogramma voor de Baai-
buurten vergelijkbaar zal zijn met het bovenstaande.

Dit behoefte aan het woonprogramma voor de Sluisbuurt en Baaibuurt zal in onderha-
vige ladderonderbouwing (hoofdstuk 3) worden getoetst.

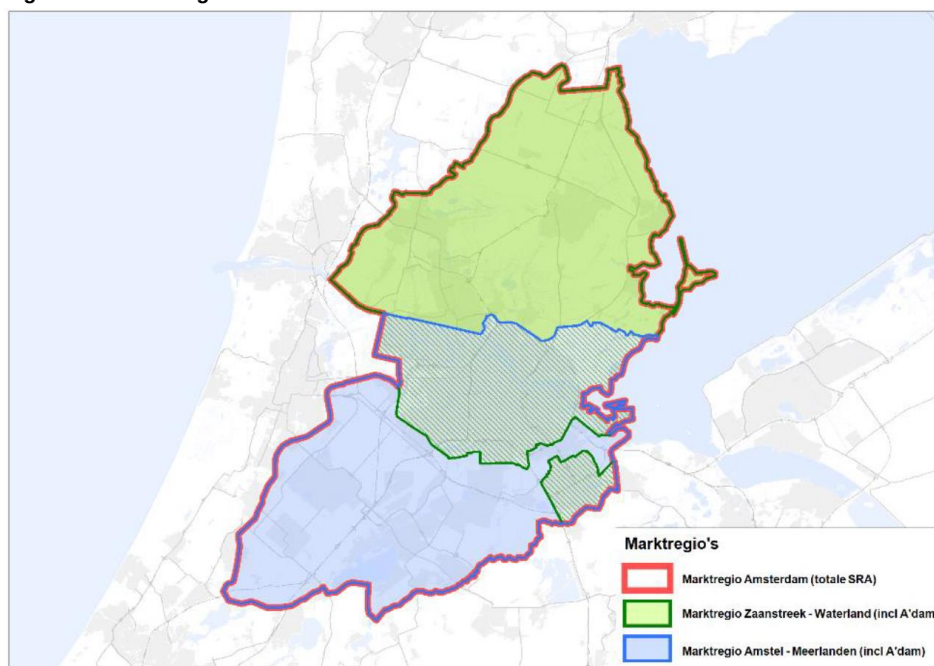
2. MARKTGEBIED, BELEIDSKADERS EN WONINGMARKT

Voor het bepalen van de actuele behoefte van het woningprogramma op Zeeburgereiland wordt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (vraagontwikkeling op basis van bevolkings- en huishoudensprognoses) binnen de relevante woningmarkt geconfronteerd met de harde plancapaciteit (aanbodontwikkeling) in dit gebied. Voorafgaand wordt de relevante woningmarkt bepaald (paragraaf 2.1) en de actuele provinciale en gemeentelijke beleidscontext beschreven (paragraaf 2.2).

2.1 Relevante woningmarkt

De relevante woningmarkt is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld op basis van verhuisbewegingen/ migratiestromen. Voor het beoogde woningbouwprogramma is de 'Marktregio Amsterdam' de relevante woningmarktregio (Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen, Stadsregio Amsterdam, 18 oktober 2016). Deze marktregio omvat de totale Stadsregio Amsterdam³ (SRA) (figuur 2.1). Op basis hiervan wordt de woningbehoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan voor de periode tot 2030. Binnen deze periode ligt de planhorizon van 10 jaar voor het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling op het Zeeburgereiland.

Figuur 2.1: Marktregio Amsterdam



³ De Stadsregio Amsterdam is een bestuurlijk samenwerkingsverband van 15 gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam/Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

Schets woningmarktregio

De Stadsregio Amsterdam behoort tot de sterkste economische regio's in Europa en is een populaire regio om te wonen. De ambitie binnen deze regio is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. Dit is alleen haalbaar in combinatie met een sterke en gezonde woningmarkt. De SRA blijft groeien de komende jaren. De groei komt deels van binnenuit, uit natuurlijke aanwas en individualisering (minder mensen per huishouden/ huishoudensverdunding). Een ander deel van de groei komt van buiten, door instroom vanuit andere delen van Nederland en vanuit het buitenland.

2.2 Beleidskaders

Deze paragraaf gaat in op het gemeentelijk en provinciaal woonbeleid dat kaderstellend is voor de woningbouwontwikkeling op Zeeburgereiland.

Goed Wonen in Noord Holland - Provinciale woonvisie 2010-2020

De provinciale woonvisie kent drie speerpunten van beleid:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Hiermee streeft de provincie naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Concreet betekent dit dat Noord-Hollanders meer dan nu kunnen wonen in het soort woning op die specifieke locatie die zij voor ogen hebben.

Wonen in de metropool - woonvisie Amsterdam tot 2020

In 2008 is de woonvisie Amsterdam tot 2020 vastgesteld. De visie richt zich op een attractieve en ongedeelde stad, waarin sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling voorkomen moeten worden en waarin meer ruimte is voor woningen in het midden en dure segment. Dit uit zich in zeven thema's die centraal staan: Emancipatiestad, Ongedeelde stad, Betaalbare stad, Vernieuwde stad, Topstad, Zorgzame stad en Duurzame stad. De prioriteiten die daarbij horen zijn:

- Gebieden met een hoge marktdruk blijven toegankelijk voor lage en middeninkomens.
- Een groter aanbod in het middensegment.
- Stad voor kinderen.
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen.
- Gebiedsgericht werken.
- Samenwerking.

Koers 2025 - Ruimte voor de stad & Actieplan woningbouw 2014-2018

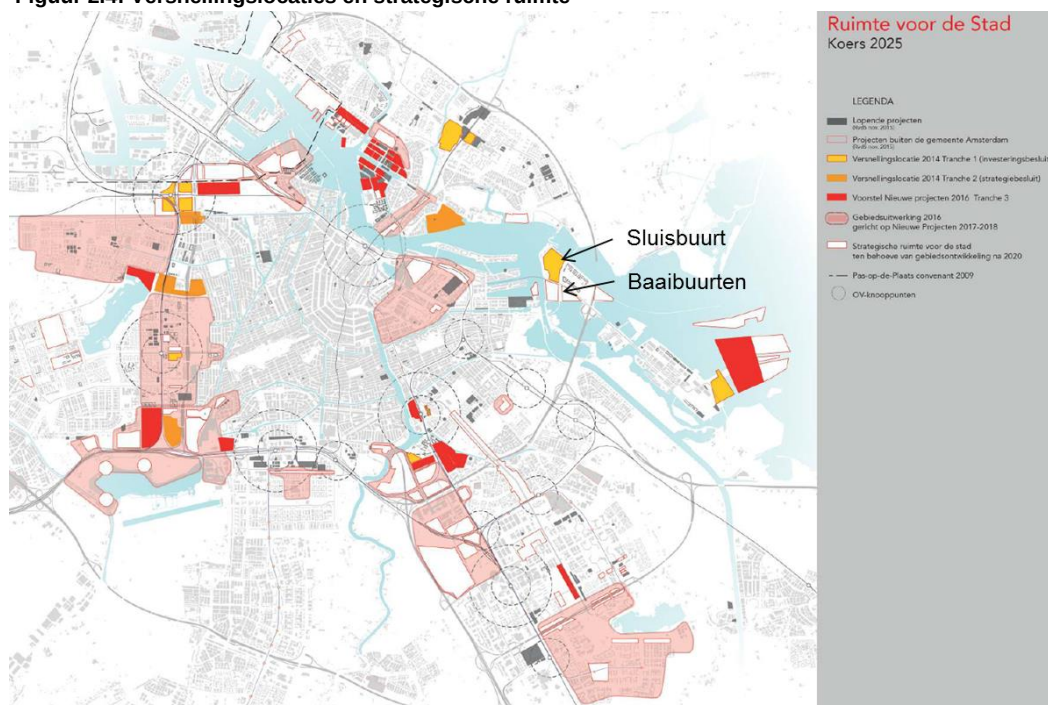
Amsterdam is populair en groeit elk jaar met circa 10.000 inwoners. De gemeente wil de groei van de stad faciliteren, maar ook de druk op de lokale en regionale woningmarkt verlichten. Daarom maakt het tot 2025 de bouw mogelijk van 50.000 woningen in stedelijke milieus. Dit is vastgelegd in de Koers 2025 – Ruimte voor de stad. Deze prognose houdt echter geen rekening met de huidige druk op de woningmarkt waardoor meer mensen inwonen en samenwonen dan gewenst (effect de stad als 'spons'⁴). In feite is er daarmee sprake van een aanvullende woningbehoefte. De belangrijkste conclusie is daarom een verwachte woningbehoefte in de periode 2014-2025 van 83.000 woningen.

De gemeente wil voorkomen dat de harde plancapaciteit door de aantrekkende vraag- en bouwproductie opdroogt. Naar aanleiding van het Actieplan Woningbouw 2014 zijn in twee rondes zogenaamde kansrijke “Versnellingslocaties” voor 15.000 woningen in voorbereiding genomen (zie figuur 2.4). Met deze impuls wil de gemeente de planvoorraad vergroten. De locaties zijn geselecteerd op basis van de doelstellingen en criteria van de Structuurvisie en het Strategisch Plan. De Sluisbuurt is één van deze Versnellingslocaties. De locaties worden kansrijk geacht, liggen in de ringzone en vooral bij knooppunten van openbaar vervoer. De beide Baaibuurten hebben in dit besluitdocument de status “Strategische ruimte voor de stad ten behoeve van gebiedsontwikkeling na 2020”. Voor de typologieën gelden onderstaande uitgangspunten waarmee de gemeente Amsterdam de bouwproductie wil stimuleren en faciliteren:

- Versnellingslocaties:
 - Bouwen om de groei te faciliteren.
 - Succesformules verder stimuleren, waaronder continuering van de bevordering van zelfbouw (individueel en bouwgroepen).
 - Vergroten van de slagingskans.
 - Uitgestoken hand naar bouwers.
 - Gerichtte investeringen voor speciale groepen.
 - Blijvend innoveren.
- Strategische ruimte:
 - Bepalen waar in de nabije toekomst woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden.
 - In kaart brengen van lopende en mogelijke gebiedsontwikkeling.
 - 17 bouwstenen: pakketten van samenhangende projecten met gerelateerde infrastructuurle maatregelen en planologisch-juridische condities.

⁴ De stad als 'spons': Tijdens de crisis vond bevolkingsgroei grotendeels onafhankelijk van de woningbouwproductie plaats. Terwijl de gemeente in 2010 een bouwstop afkondigde stroomde de stad toch vol. De stad fungeerde als 'spons': de bevolkingstoename werd opgevangen in de bestaande woningvoorraad; het verbouwen van souterrains en zolders, tijdelijke bewoning van leegstaande panden en intensievere vormen van samenwonen. Het effect was dat voor het eerst sinds de jaren '50 de gemiddelde woningbezetting in de stad toenam.

Figuur 2.4: Versnellingslocaties en strategische ruimte



Structuurvisie Amsterdam 2040 en nota Hoogbouw in Amsterdam

In de structuurvisie wordt actief ingezet op hoogbouw, mede om zodoende de stad te verdichten. Hierbij wordt gestreefd naar een economisch sterke en duurzame stad met hoge dichtheden en hoogbouw op de daarvoor geschikte plekken. Er wordt gekozen voor verdichten binnen de bestaande structuur, zodat het open landschap behouden kan blijven. De Sluisbuurt ligt op het kruispunt van drie grote bewegingen uitgewerkt in de Structuurvisie: uitrol van het centrumgebied, herontdekking van het waterfront en verweving van stad en metropolitaan landschap. Hier kan een nieuw type woonmilieu worden gerealiseerd met zeer hoge dichtheden en bijzondere woonkwaliteiten.

In de Nota Hoogbouw is het toetsingskader voor hoogbouw opgenomen. De gebieden waar hoogbouw wordt gestimuleerd, zijn globaal de gebieden langs de A10 en dan met name rond de ov-knooppunten, door de hoge waarde van de grond, korte afstanden tot het centrum en de ligging op voldoende afstand van het Unesco-gebied (2 km zone). Een deel van het Zeeburgereiland valt binnen een zoekgebied waar een hoogteaccent mogelijk is.

Samenwerkingsafspraken tussen huurders, corporaties, en gemeente 2015-2019, 2015

In dit beleidsstuk is een aantal stadsbrede afspraken en kaders opgenomen, waaraan het woningbouwprogramma van de Sluisbuurt en Baaibuurten kan bijdragen:

- De bouw van circa 1.200 sociale huurwoningen per jaar, waarvan 800 reguliere woningen (niet zijnde studentenwoningen).

- Zeeburgereiland maakt onderdeel uit van het gebied IJburg/Zeeburgereiland uit de gebiedsindeling van het gebiedsgericht werken (22 gebieden). Hiervoor geldt dat wanneer het aandeel sociale huurwoningen van de corporaties lager of gelijk is aan 35% van de woningvoorraad, er binnen een jaar op wijkniveau voorstellen worden gedaan voor de manier waarop de menging in die wijken kan worden gewaarborgd.
- Tenminste 90% van de woningen zal aanpasbaar worden gebouwd, met uitzondering van studenten- en jongerenhuisvesting en collectief opdrachtgeverschap.
- Het streven is om tenminste 10% van de productie door corporaties te bestemmen voor de huisvesting van kwetsbare groepen en statushouders⁵.

2.3 Woningbehoefte

Prognose kwantitatieve woningbehoefte

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (29 november 2016, Stadsregio Amsterdam) is de kwantitatieve behoefte bepaald. Voor de Stadsregio Amsterdam wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2015-2020 geraamd op ca. 45.000 woningen en voor de periode 2015-2025 op ca. 87.000 woningen. Dat komt neer op ruim 9.000 woningen per jaar. Amsterdam neemt met gemiddeld circa 5.000 woningen per jaar over dezelfde periode bijna de helft van de regionale behoefte voor haar rekening.

Prognose kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve behoefte gaat over de vraag of het woningsegment en woonmilieu van de Sluisbuurt aansluit bij de behoefte. Uit de gemaakte analyse blijkt dat er vooral vraag is naar stedelijke woonmilieus en centrummilieus. Recentere onderzoeken onderschrijven deze behoefte. Het gaat om het:

- Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020;
- Wonen in de regio Amsterdam 2015.

Concept Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020

De kwalitatieve behoefte is afhankelijk van veel verschillende factoren, waaronder koopkracht en bestedingsruimte van de verschillende huishoudens. In het 'Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020' van de SRA (29 november 2016) is op basis van drie economische scenario's berekend (basis-, voorspoed- en tegenspoedscenario) inzicht verkregen in de kwalitatieve woningbehoefte in de SRA. In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Wonen van de SRA wordt uitgegaan van het basisscenario. De prognoses geven inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte op het gebied van segment, woonmilieu⁶ en prijs (zie tabel 2.1).

⁵ Gemeente Amsterdam, Stedenbouwkundig plan Sluisbuurt, bijlagen, 27 september 2016

⁶ Betaalbaar: koop < € 185.000, huur tot € 711; Middelduur: koop € 185.000-€ 285.000, huur € 711-€ 971; Duur: koop > € 285.000, huur > € 971

Tabel 2.1: Indicatie woningbehoefte naar segment, woonmilieu, prijscategorie, in de SRA 2015-2020⁷

Segment	Woonmilieu	Woningbehoefte 2015-2025 SRA
Totaal	Stedelijk	53.380
	Suburbaan	34.000
	Onbekend	-
Eengezins ⁸	Stedelijk	11.330
	Suburbaan	19.930
Meergezins ⁹	Stedelijk	42.050
	Suburbaan	14.070
	Onbekend	-
Segment	Prijscategorie*	Woningbehoefte 2015-2025 SRA
koop	Betaalbaar	8.170
	Middelduur	16.520
	Duur	21.660
Huur	Betaalbaar	29.240
	Middelduur	7.080
	Duur	4.710
Onbekend		-

* Betaalbaar: koop < € 185.000, huur tot € 711; Middelduur: koop € 185.000-€ 285.000, huur € 711-€ 971; Duur: koop > € 285.000, huur > € 971

Wonen in de regio Amsterdam 2015

In het woononderzoek¹⁰ voor de SRA is de vraagdruk berekend. Naarmate de potentiële vraag van verhuiscandidate en het potentiële aanbod verder uit elkaar lopen, is er sprake van hoge(re) of lage(re) vraagdruk. Het meten van de 'vraagdruk' is daarmee een manier om de druk op een bepaald segment van de woningvoorraad in beeld te brengen voor de situatie dat alle verhuiscandidate volgens hun wens verhuizen; dat is in de praktijk vanzelfsprekend niet altijd het geval. Hoewel een theoretische vergelijking, is een hoge vraagdruk op een bepaald segment in ieder geval altijd een signaal dat toevoeging in dit segment gewenst is (voldoet aan een kwalitatieve behoefte) en de doorstroming vanuit andere segmenten kan bevorderen.

De vraagdruk in de deelregio Amstel-Meerlanden en Amsterdam is hoog en door een grotere vraag vanuit vestigers en starters ook vele malen hoger dan de deelregio Zaanstreek-Waterland. De hoge vraagdruk doet zich in deelregio Amstel-Meerlanden voor in

⁷ Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (29 november 2016, Stadsregio Amsterdam).

⁸ Eengezinswoning. Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee-onder-één-kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

⁹ Meergezinswoning. Elke woning die samen met andere woonruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voorzover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

¹⁰ SRA, wonen in de regio Amsterdam 2015, 2016

zowel de koop- als de huursector, maar is het grootste in de sociale huursector. In Amsterdam is de vraagdruk redelijk verdeeld over de koop- en huursector (in de koopsector vanaf € 350.000,-).

Conclusie

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte kunnen we voor de SRA het volgende concluderen:

- Er is in zowel koop als huur en in alle prijscategorieën sprake van regionale behoefte. Opvallend daarin is met name de grote behoefte aan betaalbare huur en middeldure en dure koop. De behoefte aan betaalbare huur uit zich ook in de hoge vraagdruk in de sociale huursector.
- In alle woonmilieus is er sprake van behoefte, met een voorkeur voor meergezinswoningen in een stedelijk milieu. In deze laatste categorie is de behoefte in de periode 2015-2025 42.050 woningen. In het navolgende wordt gezien in hoeverre de plancapaciteit binnen SRA reeds voorziet in de behoefte.

2.4 Plancapaciteit

In deze paragraaf is de plancapaciteit van de woningmarktregio en die van de stad Amsterdam in beeld gebracht. Dit is gedaan op basis van beschikbare gegevens over de plancapaciteit.

Kwantitatief aanbod

Het toekomstig kwantitatieve aanbod aan woningen is vastgelegd in de *harde* plancapaciteit (betreft woningen die zijn opgenomen in een vastgesteld (ontwerp) bestemmingsplan) en *zachte* plancapaciteit (nog geen procedure doorlopen). In de SRA bedraagt totale harde plancapaciteit 48.180 woningen. In tabel 2.2 is deze plancapaciteit uitgesplitst naar woningtype.

Er is binnen de SRA een groot aanbod aan stedelijke woonmilieus binnen de harde plancapaciteit. Meer dan de helft (56% van het totale aanbod van 48.180 woningen aan harde plancapaciteit) wordt gebouwd als stedelijk woonmilieu. Dit betreft voor een groot deel meergezinswoningen (86%). Ten aanzien van de prijscategorie betreft een aanzienlijk deel van de woningen aanbod in de dure en middeldure koop, gevolgd door betaalbare huur.

Tabel 2.2: Indicatie woningaanbod naar segment, woonmilieu, prijscategorie in de SRA 2015-2025¹¹

Segment	Woonmilieu	Harde plancapaciteit SRA 2016 (48.180 w.)
Totaal	Stedelijk	27.030
	Suburbaan	13.208
	Onbekend	7.942
Eengezins	Stedelijk	3.679
	Suburbaan	7.081
Meergezins	Stedelijk	23.351
	Suburbaan	6.127
	Onbekend	7.942
Segment	Prijscategorie	Harde plancapaciteit SRA 2016 (48.180 w.)
Koop	Betaalbaar	1.044
	Middelduur	9.031
	Duur	16.459
Huur	Betaalbaar	10.063
	Middelduur	4.099
	Duur	3.413
	Onbekend	4.071

Behoefte

De behoefte wordt verkregen door de woningbehoefte 2015-2030 en de harde plancapaciteit (stand 2016) met elkaar te confronteren. Dit gebeurt door de harde plancapaciteit af te halen van de woningbehoefte. Uit tabel 2.3 blijkt dat er in kwalitatieve als in kwantitatieve zin sprake is van een behoefte aan de woningen (in aantal en soort) die beoogd zijn binnen de Sluisbuurt en Baaibuurten.

Tabel 2.3: Behoefte

Segment	Woonmilieu	Woningbehoefte 2015-2025 SRA	Woningaanbod harde plancapaciteit SRA 2016 (48.180 w.)	Behoefte SRA 2015- 2025
Totaal	Stedelijk	53.380	27.030	+26.350
	Suburbaan	34.000	13.208	+20.792
	Onbekend	-	7.942	-
Eengezins	Stedelijk	11.330	3.679	+7.651
	Suburbaan	19.930	7.081	+12.849
Meergezins	Stedelijk	42.050	23.351	+18.699
	Suburbaan	14.070	6.127	+7.943
	Onbekend	-	7.942	-

¹¹ Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (29 november 2016, Stadsregio Amsterdam).

Segment	Prijs-categorie	Woningbehoefte 2015-2025 SRA	Woningaanbod harde plancapaciteit SRA 2016 (48.180 w.)	Behoeftes SRA 2025 2015-
Koop	Betaalbaar	8.170	1.044	+7.126
	Middelduur	16.520	9.031	+7.489
	Duur	21.660	16.459	+5.201
Huur	Betaalbaar	29.240	10.063	+19.177
	Middelduur	7.080	4.099	+2.981
	Duur	4.710	3.413	+1.297
	Onbekend	-	4.071	-

Binnen de SRA is tot aan 2025 sprake van een behoefte in alle segmenten, woonmilieus en prijscategorieën. Meer specifiek is er met name behoefte aan meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu. Anders gezegd: de huidige plancapaciteit kan niet voorzien in de behoefte aan deze soort woningen. Ten aanzien van prijssegment is er duidelijk nog behoefte aan plannen die voorzien in betaalbare huur en koop.

3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In dit hoofdstuk wordt het woningbouwprogramma voor de Sluisbuurt en de Baaiburten getoetst aan de relevante aspecten uit de ladder: behoefte en inpassing in bestaand stedelijk gebied.

Behoefte

Geconcludeerd wordt dat het beoogde woningbouwprogramma in de Sluisbuurt en Baaibuurten (4.596-7.240 woningen) – bestaande uit met name meergezinswoningen in een hoogstedelijk woonmilieu waarvan 75% in de lagere prijssklassen (betaalbaar en middelduur) – voorziet in een stedelijke behoefte.

- De beoogde marktsegmenten in de Sluisbuurt en Baaibuurten passen binnen de woningbehoefte in de SRA.
 - Voor het aandeel van 40% betaalbare huur (min. 1.838 max. 2.896 woningen) is behoefte aangetoond. Uit de analyse blijkt namelijk dat er behoefte is van 19.177 woningen betaalbare huur in de SRA.
 - Voor het aandeel van 35% middeldure prijsklasse (min. 1.609 max. 2.534 woningen) is behoefte aangetoond. Uit de analyse blijkt namelijk dat er behoefte is van 10.470 woningen betaalbare prijsklasse (koop + huur) in de SRA.
 - Voor het aandeel van 25% dure huur en koop (min. 1.149 max. 1.810 woningen) is behoefte aangetoond. Uit de analyse blijkt namelijk dat er behoefte is van 6.498 woningen betaalbare prijsklasse (koop + huur) in de SRA.
- Zeeburgereiland ligt op het kruispunt van drie grote bewegingen: uitrol van het centrumgebied, herontdekking van het waterfront en verweving van stad en metropoli-taan landschap. Hier kan een nieuw type woonmilieu worden gerealiseerd met zeer hoge dichtheden en bijzondere woonkwaliteiten. De realisatie van het woningpro-gramma in de Sluisbuurt (en in de latere fasen de beide Baaibuurten) zal leiden tot een voor Amsterdam uniek woonmilieu: hoogstedelijk wonen langs het water, met ei-gen voorzieningen maar ook dicht bij het historisch centrum en dicht bij het landelijk gebied gelegen. Dit woonmilieu speelt in op actuele woontrends, waarin nabijheid van voorzieningen belangrijker wordt gevonden dan extra woonoppervlak. Tegen de-ze achtergrond kiezen huishoudens steeds vaker voor compact wonen in de stad, met alle voorzieningen nabij, dan voor meer woonruimte elders in een meer subur-baan gebied. Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningenbouwontwikkeling op Zeeburgereiland optimaal inspeelt op de behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Het bouwprogramma voor Zeeburgereiland (Sluisbuurt en Baaibuurten) vindt volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een herstructureringslocatie en is hiermee in overeenstemming met de ladder.

