

Onderzoek actuele regionale behoefte Cruquiuswerf te Amsterdam

projectnummer 16005



Opdrachtgever: AM B.V.
t.a.v. dhr. J. van der Tas
Postbus 4052
3502 HB Utrecht

Versienummer: 1.0

Datum: 6 april 2017

Auteur: mr. J. Klingens

Controle: drs. ing. E. Scheer

Paraaf:

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Leeswijzer	4
2 Planbeschrijving.....	5
2.1 Projectlocatie	5
2.2 Voorgenomen initiatief	6
3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Regionaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	11
3.5 Stadsdeelbeleid Oost	13
3.6 Conclusie van het beleid	14
4. Toetsing van het initiatief aan het beleid	15

1 Inleiding

In opdracht van AM B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu bv (Mees) een actuele behoefte (van woningen) rapportage opgesteld in het kader van de ontwikkeling van een woon- werkgebied ter plaatse van de locatie Cruquiusweg 114-120 –Nieuwevaartseweg 5.

De rapportage is opgesteld om AM B.V. en tegelijkertijd de gemeente Amsterdam een inzicht te verschaffen in de actuele regionale behoefte van de samenleving op het gebied van woningen, hier zal specifiek de locatie Cruquiusweg 114-120 –Nieuwevaartseweg 5 aan bod komen. Tevens biedt de rapportage een overzicht in het gevoerde beleid met betrekking tot de bouw van woningen in en rondom Amsterdam. Op basis van deze rapportage zal er getoetst kunnen worden aan de Ladder van duurzame verstedelijkingen.

De door AM aangeleverde projectinformatie en de openbaar beschikbare overheidsinformatie zijn de uitgangspunten voor de voorliggende rapportage. Veranderingen in deze uitgangspunten kunnen leiden tot andere uitkomsten. In deze rapportage is tevens ingezoomd op de lokale woningbehoefte.

1.1 Aanleiding

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Één van de vereisten is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in actuele regionale behoefte. Om deze behoefte te peilen wordt deze rapportage opgesteld.

1.2 Doel

Het doel van de rapportage is het in kaart brengen van de actuele regionale behoefte van de woningmarkt in de regio Amsterdam. Hierbij zal worden ingegaan op zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Het beoogde programma van AM B.V. ter plaatse van de Cruquiusweg 114-120 –Nieuwevaartseweg 5 wordt vervolgens aan deze behoefte getoetst.

1.3 Leeswijzer

De vergunningeninventarisatie bestaat uit 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. In hoofdstuk 2 zijn de beleidsstukken en onderzoeken beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de toetsing van het initiatief aan het gevoerde beleid. De informatie is op Rijks, Provinciaal, Regionaal en Gemeentelijk niveau bekeken.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

Het projectgebied is gelegen ten oosten van het centrum van Amsterdam in het stadsdeel Amsterdam Oost (figuur 1).

Figuur 1: Globale ligging projectgebied met blauwe druppel weergegeven (uitsnede ruimtelijkeplannen.nl)

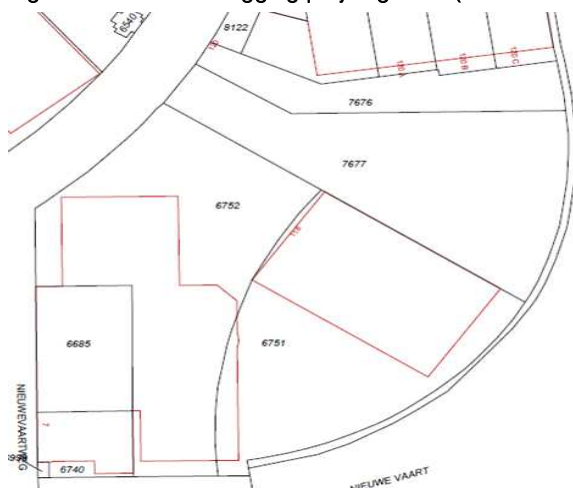


Het projectgebied behoort tot het Cruquiuseiland dat in het uiterste puntje van de Oostelijke Handelskade in Amsterdam ligt. Gemeente Amsterdam is voornemens de komende jaren dit industriegebied tot een woon- en werkgebied te ontwikkelen. Het initiatief ter plaatse van het projectgebied staat bekend onder de naam Cruquiuserf en wordt begrensd door: het Amsterdam – Rijnkanaal (oostzijde), de Nieuwevaart (zuidzijde), de Nieuwevaartweg westzijde, de Cruquiweg (noordwestzijde) en bedrijven (noordoostzijde) (figuur 2a). Het projectgebied betreft de percelen: 6685, 6751, 6752 en 7677, sectie A en kadastrale gemeente Amsterdam (figuur 2b).

Figuur 2a: Ligging projectgebied (uitsnede Google Maps)



Figuur 2b: kadastrale ligging projectgebied (uitsnede kadasterkaart)



2.2 Voorgenomen initiatief

Op de locatie bevinden zich kantoor- en bedrijfsruimten van Chubb Fire & Security B.V. De locatie kent een bruto afmeting van 12.976 m². Voor de locatie is een nieuwe planvisie ontwikkeld genaamd Cruquiuswerf. De bebouwing resulteert in een totaal programma van ca. 39.000 m² BVO, wat resulteert in 305 woningen. Voor de functie wonen is ca. 30.000 m² BVO voorzien en voor (creatieve) bedrijvigheid/commerciële ruimten ca. 2.530 m² BVO. Het parkeren ca. 5.500 m² BVO is opgelost middels een ondergrondse parkeergarage met ca. 196 parkeerplaatsen en parkeerplaatsen voor bewoners. Het parkeren van bedrijvigheid en bezoekers wordt op maaiveld, deels binnen (17 parkeerplaatsen) en buiten (14 parkeerplaatsen) het plangebied opgelost.

Programma van het initiatief

De bebouwing resulteert in een totaal programma van ca. 39.000 m² BVO en valt binnen de bandbreedte die voor het Cruquiusgebied als totaal is gesteld. Voor de functie wonen is ca. 30.000 m² BVO voorzien (ca. 60% koop / 40% huur) in een gedifferentieerd programma met een grote variatie aan types en woninggroottes. AM stelt voor de ontwikkeling het volgende programma voor.

Woningen	m ² gbo	Aantal woningen	Totaal GBO	% (obv aantallen)
<i>Koopwoningen</i>				
Kleine meergezinswoning	<30	49	1.421	16,1%
Meergezinswoning	>30	129	9.485	42,3%
Eengezinswoning	>30	5	640	1,6%
<i>Markthuurloningen*</i>				
Middensegment huurwoningen	55-60	25	1.455	8,2%
Friendswoningen	55-70	25	1.640	8,2%
Meergezinswoning	>30	72	5.950	23,6%

*differentiatie totaal huurprogramma naar aantal ca. 35%: 55-60 GBO, 30%: 70-75 GBO, 20%: 80-85 GBO, 15%: 90-95 GBO

Werken	Situering	Categorie	m ² BVO
Werken/commercieel	Plint	Huur/koop	605
Werken/commercieel	Verdieping	Huur/koop	1.925

* Mogelijke functies: Maatschappelijke voorzieningen, Culturele voorzieningen, Leisure, Horeca, Detailhandel. Kantoor/Creatieve bedrijfsruimte. Bedrijfsruimten. Werken aan huis.

Uitgangspunt hierbij is dat in ieder geval ca. 49 kleine betaalbare koopwoningen en ca. 50 betaalbare huurwoningen, waarvan ca. 25 Friends- en ca. 25 middensegmenthuurwoningen, worden gerealiseerd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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, en;
 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die

nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor het beoogde initiatief wordt de behoefte bepaald aan de hand van provinciaal -, regionaal – en gemeentelijk beleid. Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de herstructurering van een binnenstedelijk gebied, waarbij bedrijfsruimten worden gesloopt en plaatsmaken voor woningen en bedrijven. Aangezien het een transformatiegebied betreft, wordt in dit bestemmingsplan voldaan aan trede 2 en is trede 3 niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 november 2010 in werking getreden. De structuurvisie Noord-Holland 2040 is voor het laatst geactualiseerd en vastgesteld op 28 september 2015 en geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

Amsterdam maakt in het ontwerp onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam; een regio die zich uitstrekt tot Zaanstad, Almere, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De structuurvisie laat zich in algemene termen uit over de metropoolregio. Deze regio moet tot 2040 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio. Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn. De woningopgave wordt vooral gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. De geuite doelstellingen ten aanzien van de metropool worden niet in de verordening geregeld: de provincie ziet zichzelf, voor wat de metropool Amsterdam betreft, meer als aanjager en als expert.

Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken zijn vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale actieprogramma's (RAP's). De Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) geven

hiermee uitvoering aan de Provinciale Woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'. Voor de regio Amsterdam is het Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 – 2014 'De roltrap in beweging' van toepassing.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

Samenvatting Provinciaal beleid

Het Provinciale beleid maakt duidelijk dat zij willen uitgroeien tot een economisch krachtige en belangrijke provincie voor Nederland, hier zijn echter voldoende bedrijven, woningen en kantoren voor nodig. Om dat te realiseren willen zij voornamelijk binnen bestaand stedelijk gebied deze drie essentialia creëren en hebben zij drie speerpunten opgesteld om te zorgen voor een juiste afstemming van vraag en aanbod, voldoende voorzieningen in de woonomgeving en tot slot duurzaamheid en transformatie.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Samenwerkingsagenda voor de stadsregio Amsterdam (2016-2020)

Op een bestuur conferentie van regionale portefeuillehouders, op het gebied van Wonen, is er uitvoering gegeven aan de wens om een nieuwe regionale woonvisie vast te stellen. Zij zijn gekomen met de Samenwerkingsagenda voor de stadsregio Amsterdam waar in wordt gegaan op drie hoofdonderdelen: Woningbouwproductie, Betaalbare voorraad en tot slot Woonruimteverdeling. In deze rapportage zullen enkel de thema's over het realiseren van woningen en in welke vorm(en) worden belicht.

Op het gebied van Woningbouwproductie zijn er vier thema's opgenomen in de Samenwerkingsagenda welke relevant zijn voor deze rapportage:

- Opgave is de woningbouwproductie te bevorderen om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Opgave is aanvullend op de huidige locaties nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Opgave is het bevorderen van het aanbod middensegment huur in de regio. Er is behoefte aan minimaal 5.000 woningen in het middensegment huur tot prijsgrens van € 900,-.
- Opgave is te werken aan een gezonde woningmarkt. Doel is een 'complete metropool', met aanbod in de verschillende woonmilieus, prijssegmenten en type woningen.

De effectieve vraag naar woningen is in de Stadsregio en metropoolregio Amsterdam in zeer korte tijd fors toegenomen. De woningbehoefte zal ook de komende jaren toenemen door de groei van het aantal huishoudens en trek naar de stad. Voor de periode tot 2020 wordt een toename van de woningbehoefte verwacht van 56.000 woningen. Dit komt neer op ca. 11.200 woningen per jaar in de Stadsregio Amsterdam plus Almere, Lelystad en Haarlem. De groei zet naar verwachting door tot 2040. Om dat te realiseren moeten de huidige bouwlocaties benut worden en moeten alle gemeenten zich inspannen om de woningbouwproductie weer op gang te krijgen.

Regionaal Actieprogramma voor de stadsregio Amsterdam (2011-2014)

De Provincie Noord-Holland heeft een provinciale Woonvisie vastgesteld onder de naam "Goed wonen in Noord-Holland 2010-2020", deze woonvisie is reeds besproken. Deze doelstelling bevat een drietal doelstellingen:

1. Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

Om deze doelstellingen te behalen heeft de provincie besloten om van elke regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) te verlangen. Op deze manier kunnen zij toetsen aan de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie en tevens kunnen zij goed monitoren wat de stand van zaken is met betrekking tot de regionale woningmarkt.

In totaal zijn er vijf afspraken gemaakt met de stadsregio Amsterdam, hiervan zijn er drie gebaseerd op kwantitatieve cijfers. Het gaat hier om de afspraken omtrent de aantal nieuwbouwwoningen welke gerealiseerd kunnen worden, de betaalbaarheid van de woningen en het realiseren van “nultredenwoningen”. De overige twee afspraken zijn gebaseerd op duurzaamheid van de te realiseren woningen en tot slot het realiseren van een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen. Met deze vijf afspraken hoopt de stadsregio de doelstellingen van de Provinciale woonvisie te behalen.

Monitor Woningproductie Noordvleugel 2016 – Woningvraag, Plancapaciteit en productie

In juni 2016 heeft het Ministerie van binnenlandse zaken in samenwerking met de Metropoolregio Amsterdam en NV Utrecht een monitor opgesteld in het kader van de woningproductie en de behoefte hiervan in de Noordvleugel. In deze monitor wordt kort weergegeven wat de huidige stand van zaken is op dit gebied, de volledige monitor zal in de loop van 2017 beschikbaar zijn.

In de provincie Noord-Holland is er sprake van een grote bevolkingsgroei met als laatste cijfer circa 23.000 bewoners in 2015, tevens neemt ook het aantal huishoudens toe in de provincie Noord-Holland zo'n 16.000 zijn er bij gekomen in 2015. Het CBS heeft ook onderzoek gedaan naar de woningbehoefte per gemeente. De gemeente Amsterdam heeft een grote behoefte aan woningen, voornamelijk de komende jaren zijn van groot belang. De behoefte tot 2030 bedraagt 32.400 woningen voor enkel de gemeente Amsterdam.

De volgende conclusies worden geformuleerd:

- De vraag naar woningen in de Noordvleugel blijft onverkort hoog (alleen al in de MRA ca. 250.000 woningen tot 2040).
- Gunstig is de ontwikkeling dat in 2015, 6.500 méér bouwvergunningen zijn afgegeven dan in 2014.
- Met name in Amsterdam, maar ook in de regio Utrecht, in Zaanstad, IJmond en Zuid-Kennemerland is de behoefte groter dan de nu beschikbare plancapaciteit.
- Gemiddeld gezien is de plancapaciteit in de Noordvleugel misschien wel voldoende tot 2030, maar het is de vraag of de locaties matchen met de gevraagde woonmilieus en bovendien is het grootste deel van de plancapaciteit vooral de komende jaren al nodig.
- Gemeenten en regio's zijn druk bezig met het versnellen en naar voren halen van de beschikbare plancapaciteit.
- De Noordvleugel is als regio de afgelopen jaren harder gegroeid dan de rest van Nederland en alles wijst erop dat dit zo zal blijven.

Samenvatting Regionaal beleid

Uit de onderzochte stukken blijkt dat de productie van woningen omhoog moet, echter de behoefte stijgt nog harder. Dit houdt in dat er op korte termijn een groot aantal woningen “naar voren gehaald” moeten worden om te voorzien in de actuele regionale behoefte. Bij

ontwikkeling van de woningen dient er in acht genomen te worden dat het binnen bestaand stedelijk gebied gedaan dient te worden, waar een transformatie een mooie oplossing zou kunnen zijn. Daarnaast moet er goed gekeken worden naar de vraag en aanbod van de woningmarkt en daarbij dienen de speciale segmenten/doelgroepen goed bekeken te worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch sterk en Duurzaam

De Structuurvisie is opgesteld in opdracht van het gemeentebestuur van Amsterdam. Na instemming van het college van B en W op 12 oktober heeft de gemeenteraad de structuurvisie in december 2010 vastgesteld. De structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Vandaar dat juridisch planologische - (waaronder bestemmingsplannen) en stedenbouwkundige plannen (plannen in het kader van het Plaberum) van stad en stadsdelen aan de Structuurvisie zullen worden getoetst. De structuurvisie bestaat uit een visie, een hoofdstuk 'uitvoering' en een hoofdstuk 'instrumentarium'.

Visie

In het eerste deel van de Structuurvisie, de visie, worden ruimtelijke ontwikkelingen beschreven: sterke groeiprocessen vanuit de kracht van het hart van de metropool Amsterdam. De visie geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn en worden gestimuleerd.

Uitvoering

Nadat de ontwikkelingsrichting van de stad is verwoord, wordt in het hoofdstuk 'uitvoering' de vraag gesteld hoe, waar en wanneer de opgaven die uit de Structuurvisie volgen, te realiseren zijn. Daartoe wordt de Structuurvisie vertaald in 'plannen' of 'projecten'. Voor deze plannen wordt een globale raming gemaakt van het te realiseren programma en er wordt een indicatie gegeven van de financiële opgaven die ermee gemoeid zijn. Tot slot wordt bepaald in welke tijdsvolgorde deze plannen aan de orde kunnen zijn. Hiermee wordt ook duidelijk in welke delen van de stad welk deel van de realisatie van de Structuurvisie ter hand wordt genomen.

Instrumentarium

In het visiedeel zijn de ambities van de gemeente Amsterdam neergelegd en wordt uiteengezet welk beleid voor de komende jaren wordt ingezet om die ambities waar te maken. In samenhang daarmee is de regelgeving ondergebracht in deel drie: het instrumentarium.

Relevante aspecten

In de structuurvisie zijn het werkgebied Cruquius en het Zeeburgerpad aangegeven als binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein met transformatiemogelijkheden (op basis van nog te verrichten onderzoeken) naar resp. werk-woongebied en woon-werkgebied.

Actieplan Woningbouw (2014-2018)

Amsterdam staat voor een nieuwe periode van forse groei. Een groei die gepaard gaat met grote uitdagingen voor de kwaliteit, toegankelijkheid en betaalbaarheid van wonen. Het aanjagen van de bouw, de aanpak van leegstand en de mogelijkheden van het beter verdelen van de woonruimte, zijn hier cruciale en krachtige instrumenten voor. Mede daarom zijn in het actieplan zeven impulsen geformuleerd om te werken aan deze gemeentelijke doelstellingen. Voor deze rapportage is impuls 6 het van belang ook wel: *Gerichte investeringen voor speciale groepen*.

De actiepunten die de gemeente hiervoor heeft opgesteld zijn de volgende:

- Optimaal en divers programma voor te realiseren woningen
- Het realiseren van middensegment huurwoningen

- Ouderen
- Kwetsbare doelgroepen

De gemeente probeert middels dit actieplan te voorzien in woningen voor deze gerichte doelgroepen.

Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool april 2009

In de woonvisie zijn de ambities voor het wonen in Amsterdam opgenomen. De populariteit van de stad zal alleen maar groter worden als Amsterdam zich zoals verwacht verder ontwikkelt als Metropool Amsterdam. Dit biedt ongekende kansen voor de stad om zich weer verder te ontwikkelen als dynamisch en welvarend centrum van Nederland. Tegelijkertijd kan het een verdere polarisatie opleveren van rijk en arm en een verdere verarming van de voor Amsterdam zo typerende sociaaleconomische en maatschappelijke diversiteit. De ambities voor het wonen in Amsterdam streven een ander toekomstperspectief na. Amsterdam wil een stad zijn voor iedereen, met een grote differentiatie aan cultuur, economie, woningen, woonmilieus en woonomgeving. Dit toekomstbeeld van de stad, wordt in de woonvisie inhoudelijk en gebiedsgericht vertaald naar zeven thema's, die aansluiten bij het collegeprogramma en die dominant zijn voor de toekomst van het wonen in Amsterdam. De zeven ambities voor het wonen zijn:

- Emancipatiestad: de mogelijkheid voor iedereen om zich te ontwikkelen, ook op de woningmarkt;
- Ongedeelde stad: gemengde wijken van arm, rijk, jong en oud;
- Betaalbare stad: betaalbaarheid voor wonen als één van de basisbehoeften;
- Vernieuwde stad: krachtwijken voor alle Amsterdammers;
- Topstad: wonen als voorwaarde voor een sterke economische concurrentiepositie van Amsterdam en haar omgeving;
- Zorgzame stad: de mogelijkheid voor ouderen en kwetsbare groepen om zoveel mogelijk zelfstandig te wonen en aan de samenleving deel te nemen;
- Duurzame stad: een forse bijdrage van het wonen in het verminderen van het energieverbruik in de stad.

Uit de analyse blijkt dat er ontwikkelingen zijn die deze ambities in de weg staan. Daarom zal Amsterdam zich de komende jaren richten op de volgende prioriteiten:

- De toegankelijkheid van gebieden met een grote marktdruk voor lage en midden inkomens;
- Meer aanbod in het middensegment;
- Geen stad zonder kinderen;
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen;
- Gebiedsgericht werken in de stad.

Het is onmogelijk om de ambities voor het wonen als generiek beleid over de stad te leggen. In de woonvisie vindt de uitwerking van het woonbeleid dan ook per gebied plaats. Cruquiuswerf wordt hierbij gerekend tot het gebied 'Centraal stedelijke zone'.

De centraal stedelijke zone vormt het centrum van de hele Metropool Amsterdam. Veel mensen willen juist hier wonen, de dichtheid van bebouwing, voorzieningen en activiteiten is er heel hoog. Er is in dit gebied veel aanbod voor lage inkomens en het is van belang om een groot deel daarvan te behouden. In het woonbeleid voor de centraal stedelijke zone worden geen groepen uitgesloten, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:

- mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven;
- ouderen;

- buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen.
- Door nieuwe mogelijkheden te bieden aan deze groepen, komen er door doorstroming meer woningen beschikbaar voor mensen met lage inkomens, starters en jong talent die zijn aangewezen op de voorraad oude en kleine woningen.

Op basis van de zeven ambities voor het wonen in Amsterdam zijn de volgende speerpunten voor de centraal stedelijke zone van toepassing:

- behoud van groot deel kleine oude woningen;
- behoud van gemengdheid;
- creëer aanbod in het middensegment;
- het hoogstedelijk woonmilieu is uitgangspunt bij nieuwbouw;
- benutten van locaties voor topsegment;
- creëer en behoud oases in de stad;
- toevoegen ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw;
- meer mogelijkheden bieden voor short stay;
- bestrijding illegale hotels en woonfraude.

Om dat te bereiken wordt in de centraal stedelijke zone onder andere ingezet op nieuwbouw. Zo dienen betaalbare huurwoningen, woningen in het middensegment (vooral appartementen), woningen op toplocaties voor het hogere segment en zoveel mogelijk aanpasbare woningen in alle segmenten (zowel huur als koop) gerealiseerd te worden.

Samenvatting Gemeentelijk beleid

De gemeente Amsterdam geeft een verder uitwerking van het regionale beleid, zij beamen dat er woningbehoefte is echter er dient wel degelijk gekeken te worden naar de wijze van invulling. Zo is het belangrijk dat het binnen bestaand stedelijk gebied gaat plaatsvinden en is het van belang om de juiste mix te realiseren tussen de woningen (jong, oud, arm, rijk etc.). Tenslotte zijn er specifieke doelgroepen die van belang zijn om in acht te nemen bij nieuwe ontwikkelingen.

3.5 Stadsdeelbeleid Oost

Woonvisie Oost 2011-2015

De woonvisie is op 5 juli 2011 door de stadsdeelraad vastgesteld. Het stadsdeel kiest daarmee voor verbetering van de woon- en leefomgeving van mensen met een laag inkomen, wonen met zorg, veilig wonen, samen wonen en gezond wonen. In de woonvisie wordt daarom voor diverse doelgroepen als de primaire doelgroep, de middeninkomens, mensen die zorg nodig hebben en studenten/jongeren aangegeven op welke wijze het stadsdeel zich voor de betreffende doelgroep wil gaan inzetten.

Het uitgangspunt voor de woonvisie is de ongedeelde stad waarin mensen ongeacht inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Stadsdeel Oost wil een leefbare, duurzame en veilige woonomgeving bieden met kwalitatief goede woningen voor iedereen. Gemengde wijken dus voor arm en rijk, jong en oud, met aandacht voor verschillen. Bewoners moet in staat zijn om zelfstandig en actief te kunnen blijven wonen. Hierbij wordt vooral aandacht besteed aan bewoners die dat (tijdelijk) niet helemaal op eigen kracht kunnen.

Binnen de woonvisie worden thema's en doelgroepen aangegeven waarop extra wordt ingezet. Het betreft de thema's: duurzaamheid kwaliteit en veilige woonomgeving. De doelgroepen die extra aandacht verdienen zijn:

- Mensen met een laag en middeninkomen.
- Grote gezinnen met lage inkomens.
- Mensen met een speciale zorgbehoefte.
- Jongeren/starters.

Gebiedsagenda Oostelijk-havengebied 2016-2019

De gemeente Amsterdam heeft voor het Oostelijk Havengebied een specifieke gebiedsagenda opgesteld om op een juiste wijze invulling te geven van deze locatie. Aan de hand van zeven thema's waar de gemeente Amsterdam veel aandacht aan hecht, zijn zeven specifieke ambities publiekelijk gemaakt. Van deze zeven ambities is er één relevant voor deze rapportage:

- Behouden van het evenwicht tussen het aantal sociale huurwoningen en andere woningen.

Voor het Cruquiusgebied (Cruquiuswerkgebied en Zeeburgerpad) is een nieuwe aanpak gekozen om het de komende jaren om te vormen tot een werk-woongebied. Er is een begin gemaakt met de transformatie waarbij het initiatief voor de ontwikkeling aan de markt wordt overgelaten en waarbij de gemeente deze ontwikkeling toetst aan de hand van een spelregelkaart.

Samenvatting Stadsdeelbeleid-Oost

Stadsdeel Oost wil een leefbare, duurzame en veilige woonomgeving bieden met kwalitatief goede woningen voor iedereen. Daarnaast wordt er gedoeld op specifieke doelgroepen waarvoor extra aandacht nodig is om woningen te realiseren en is het van belang om het evenwicht te behouden tussen het aantal sociale huurwoningen en andere woningen.

3.6 Conclusie van het beleid

De geanalyseerde beleidsstukken zijn van alle bestuurslagen afkomstig echter de rode draad in al deze stukken is dat er een grote actuele regionale behoefte is aan nieuwe woningen (nieuwbouw, transformatie etc.). Op Provinciaal beleid wordt dit bevestigd door middel van het uitspreken van de wens om tot een economisch sterke provincie te behoren, dit is mogelijk door middel van het creëren van kantoren, bedrijven en woningen. Om dit in goede banen te leiden hebben zij drie speerpunten opgesteld in de structuurvisie om hou vast te bieden voor de regio's en gemeenten.

Bij de regionale beleidsstukken wordt er meer invulling gegeven aan deze doelstelling en speerpunten, zo wordt er geconstateerd dat er een enorme behoefte is aan woningen en dat zelfs woningbouwprogramma's naar voren gehaald dienen te worden om te voorzien in de behoefte. Belangrijk is hierbij dat specifieke doelgroepen niet vergeten mogen worden en dat daar gericht naar gekeken dient te worden.

Hetzelfde geldt voor de gemeentelijke en stadsdeel beleidsstukken waarin meer invulling wordt gegeven aan de regionale behoefte. Ze benoemen eigenlijk nogmaals hetgeen wat in de regionale beleidsstukken eveneens wordt benoemd. Zo dient wordt onder andere extra aandacht gevraagd voor de lage en middeninkomens.

4. Toetsing van het initiatief aan het beleid

Het beoogde initiatief voorziet in 305 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met de actuele regionale woningbehoefte, tevens is het te realiseren initiatief een gemengd project en voorziet het in de wensen van de koper door middel van "crowdsourcing". Op deze wijze wordt goede invulling gegeven aan de afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Uitgangspunt hierbij is dat in ieder geval ca. 49 kleine betaalbare koopwoningen en ca. 50 betaalbare huurwoningen, waarvan ca. 25 Friendswoningen en ca. 25 middensegmenthuurwoningen, worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de extra aandacht voor de lage en middeninkomens zoals beoogd in de verschillende woonvisies.

Het aanbod is divers, zo worden er verschillende huur- en koopwoningen gerealiseerd in diversen prijscategorieën. De verdeelsleutel binnen het initiatief is ongeveer 60% koopwoningen en 40% huurwoningen waarmee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om het evenwicht te bewaren tussen huur- en koopwoningen. Door de enorme diversiteit van de woningen heeft elke doelgroep kans om te wonen in het beoogde initiatief en wordt voldaan aan één van de belangrijkste speerpunten van de beleidsstukken.

Kortom, het beoogde initiatief is in lijn met de Rijks, Provinciale, Regionale en Gemeentelijke beleidsstukken en kan vooralsnog gerealiseerd worden zonder beleidsknelpunten.