Gemeente Amsterdam

2 maart 2018
Concept

Woningbouwstrategie Zuidas

Een internationaal topmilieu en een Amsterdamse stadswijk

2 maart 2018

- *Concept eindversie woningbouwstrategie*
- *Intern werkdocument voor de RvE Zuidas*
- *Nog niet vastgesteld door Directie Zuidas*

[redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**

1 Waarom een woningbouwstrategie? **4**
1.1 De Zuidas verandert: van zakenbuurt naar stuk stad 4
1.2 Een grote opgave: duizenden nieuwe woningen 5
1.3 Leeswijzer 5

2 Context **6**
2.1 De Amsterdamse woningmarkt 6
2.2 Zuidas als Amsterdamse woonbuurt 10
2.3 Trends op de woningmarkt 13
2.4 Zuidas als plek voor kwaliteit en vernieuwing 19
2.5 Visie Zuidas als leidraad 19
2.6 Zuidas draagt bij aan de ongedeelde stad 20
2.7 Zuidas als verbinding tussen buurten 20

3 Wonen in Zuidas **22**
3.1 Principes voor woningbouwprogrammering in Zuidas 22
3.2 Methodiek, van visie naar programma 26
3.3 Karakter woongebieden, functiemix en voorzieningenstrategie 26
3.4 Leefstijlen 27
3.5 Doelgroepen: 28
3.6 Segmenten: Sociaal segment 29
3.7 Segmenten: Middensegment 37
3.8 Segmenten: Vrije sector 39
3.9 Mobiliteit en parkeren 39

4 Buurten **41**
4.1 Zuidas als mozaïek van buurten 41
4.2 Twee scenario's voor woninggrootte als bandbreedte 42
4.3 De woonbuurten van Zuidas 44
4.4 Fred Roeskestraat: eigenzinnig en artistiek 46
4.5 Parnas 49
4.6 Strawinsky: Stedelijk wonen in het hart van Zuidas 50
4.7 Beethoven: Exclusief wonen aan het park 53
4.8 Kop Zuidas: Contrast van dynamiek en rust 57
4.9 Vivaldi: Wonen in een gemengd werk- en voorzieningenmilieu 62
4.10 Ravel: Stoere gemengde stadswijk 64
4.11 Gershwin en Mahler: Central business living 68
4.12 Kenniskwartier: jong en dynamisch 70
4.13 Verdi: Groen en sportief 74

4.14 Het totale woonprogramma in verschillende scenario's 76

5 Financiën, planning en strategie 77
5.1 Financiën: uitwerking woningbouwprogramma op grondexploitatie 77
5.2 Planning 80
5.3 Strategie: Samenwerking, rollen en instrumenten 78

1 Waarom een woningbouwstrategie?

1.1 De Zuidas verandert: van zakenbuurt naar stuk stad

De Zuidas verandert de komende jaren sterk. Het internationale topmilieu voor bedrijven wordt steeds meer ingebed in woonbuurten die de aansluiting maken tussen Zuidas en de rest van de stad. Hiermee verandert het karakter van Zuidas van een zakelijke wijk rond station Zuid naar een integraal onderdeel van de stad. Deze verandering moet niet alleen ruimtelijk vorm krijgen, maar vooral ook landen in het hoofd en het hart van alle Amsterdammers. Zuidas is straks een integraal onderdeel van de stad waar het fijn wonen en werken is.



Afbeelding: Zuidas anno 2017: vooral een zakelijke buurt rond station Amsterdam Zuid. Ambitie voor 2040: hart van de stedelijke regio (beeld uit Structuurvisie Amsterdam 2040)

Het maken van prettige plekken om te wonen is niet alleen een kwestie van het toevoegen van woningen. Het betekent ook dat we als Zuidas op een andere manier naar onze ontwikkelingen moeten kijken. Minder hard en zakelijk, meer ruimte voor eigen initiatief, diversiteit en eigenheid. Plekken met ruimte die nieuwe bewoners eigen kunnen maken.

Zuidas bouwt als onderdeel van de stad voor diverse doelgroepen. De stedelijke normeringen voor sociale en middeldure woningbouwsegmenten zijn hierbij sturend. Bij het vaststellen van de Visie Zuidas in 2016 zijn hier percentages aan gekoppeld, en met de Woonagenda 2025 is deze verdeling vervangen door de verdeling 40-40-20. Voorliggende woningbouwstrategie is zo opgebouwd dat hij invulling geeft aan deze woningbouwprogrammering, maar heeft ook als doel een levend en aanpasbaar document te zijn dat zich kan aanpassen indien in de toekomst het beleid wijzigt. Naast kwantitatieve normering is vooral aandacht besteed aan de kwalitatieve invulling van het programma.

1.2 Een grote opgave: duizenden nieuwe woningen

Met de Visie Zuidas 2016 is deze verandering van de Zuidas al ingezet en vastgelegd. Het grootste deel van het nog te ontwikkelen vastgoedprogramma is woningbouw. "Een levendige woonwijk" is één van de centrale thema's van de visie. De woonopgave is groot – met circa 600.000 m2 het grootste aandeel van het nog te ontwikkelen programma. Afhankelijk van de uiteindelijke keuze voor woningprogrammering betekent dit het toevoegen van zo'n 7.000 woningen in een hoge grootstedelijke dichtheid. Dit maakt de woningbouwopgave voor Zuidas vergelijkbaar met andere grote woningbouwlocaties in de stad zoals de Sluisbuurt en het Hamerkwartier. De invulling van deze woningbouwopgave is daarmee voor Amsterdam van groot belang.

Waar de Visie Zuidas ophoudt, geeft deze woningbouwstrategie verdere invulling aan het woningbouwprogramma. Wat voor soort woningen komen er op de Zuidas? Welke doelgroepen en leefstijlen spreken we aan? Welke doelen willen we bereiken met de nieuwe woonbuurten? Hoe gaan we deze resultaten behalen? Deze elementen worden in deze woningbouwstrategie vastgelegd en uitgewerkt.

1.3 Leeswijzer

Deze strategie is opgebouwd in vijf hoofdstukken:

1. Inleiding: een inleidende verkenning van de opgave
2. Context: de ontwikkeling van woningbouw in Zuidas binnen de context van de plek, de markt en de (Stedelijke) doelstellingen voor deze ontwikkeling.
3. Wonen in Zuidas: Van beleid naar ontwikkeling: hoe geven we handen en voeten aan het woningbouwprogramma en voor wie wordt hier gebouwd.
4. Buurten: Een uitwerking van het woningbouwprogramma per buurt, van buurtkarakter naar woningbouwprogramma.
5. Strategie: Hoe komen we tot uitvoering en wat betekent dit voor planning en financiën.

2 Context

2.1 De Amsterdamse woningmarkt

Amsterdam is succesvol. Populair als plek om te wonen, populair als plek om te werken, populair als plek om te investeren. Vanuit de hele wereld trekken mensen naar Amsterdam om in onze stad hun leven op te bouwen. Dit is geen vanzelfsprekendheid en dit is een succesverhaal dat we als stad mogen koesteren. Het succes van Amsterdam voert ook de druk op de ruimte en op de woningmarkt op en kent daarmee ook een keerzijde van uitsluiting en prijsopdrijving waarvoor veel maatschappelijke aandacht is. Het begrijpen van het succes van Amsterdam is essentieel in het formuleren van oplossingen voor de keerzijde van dit succes.

De druk op de Amsterdamse markt is te verklaren door verschillende factoren, waarvan hier vier worden benoemd:

1. *Amsterdam als leefbare stad*
   De belangrijkste reden voor het succes van Amsterdam is Amsterdam zelf. De schoonheid en de kwaliteit van leven in onze stad is op het wereldtoneel uniek. Wonen in een wereldstad die werkelijk alles te bieden heeft, maar ook kleinschalig is. Op de fiets langs de gracht, op een terrasje op een plein, op de pont over het IJ: Amsterdam is een stad die je gelukkig maakt en waar je bij wil horen. Dit trekt mensen uit binnen- en buitenland die vervolgens een vliegwiel zijn voor de economie. Talent en menselijk kapitaal zijn de belangrijkste vestigingsvoorwaarden voor bedrijven, waardoor de economie en het leefklimaat elkaar steeds versterken.

2. *Toenemende mobiliteit van talent en economische aantrekkingskracht*
   Internationalisering van hoger onderwijs en het bedrijfsleven, het wegvallen van migratiebeperkingen binnen de EU, het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (internationale) bedrijven, hebben alle bijgedragen aan een toenemende (internationale) mobiliteit. Als economisch succesvolle en aantrekkelijke regio met een open en internationaal karakter is Amsterdam een magneet voor talent uit andere regio's in Nederland, Europa en de wereld. Het aantal internationale studenten groeit snel, jonge en snelgroeiende bedrijven bieden werk aan mensen uit de hele wereld, maar ook grote *corporates* zorgen voor groeiende aantallen werknemers die naar Amsterdam komen. Met het EMA als meest zichtbare resultaat zal Amsterdam de komende jaren ook verder profiteren van de effecten van Brexit en een deel van Londens rol als de poort naar Europa overnemen.

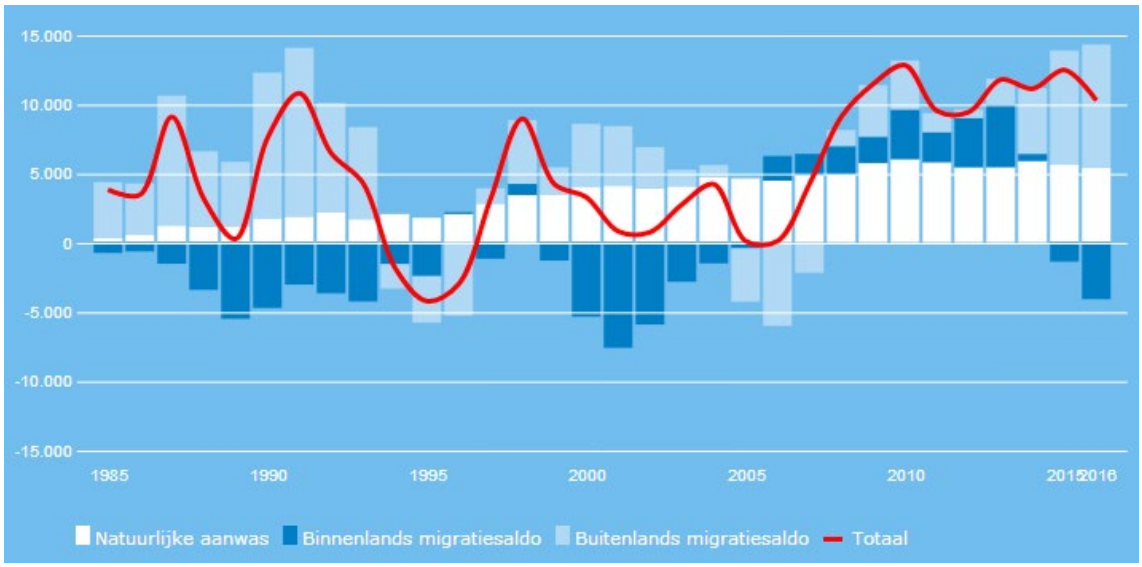
3. *Favoriet onder investeerders*
   Als reactie op de kredietcrisis hebben centrale banken wereldwijd een beleid gevoerd van kapitaalverruiming met lage rentes als gevolg. Dit betekent dat er een overschot aan kapitaal op de markt is dat op zoek is naar een veilige en stabiele belegging. Een aanzienlijk deel van dit kapitaal wordt door beleggers in vastgoed geïnvesteerd. Voor de

grootste beleggers is stabiliteit van groter belang dan rendement, waardoor zij op zoek gaan naar producten en markten die op lange termijn stabiel zijn. Door de economische fundamenten en politieke stabiliteit staat Nederlands woonvastgoed hoog op de verlanglijstjes van de (internationale) belegger, met Amsterdam als economische motor voorop.

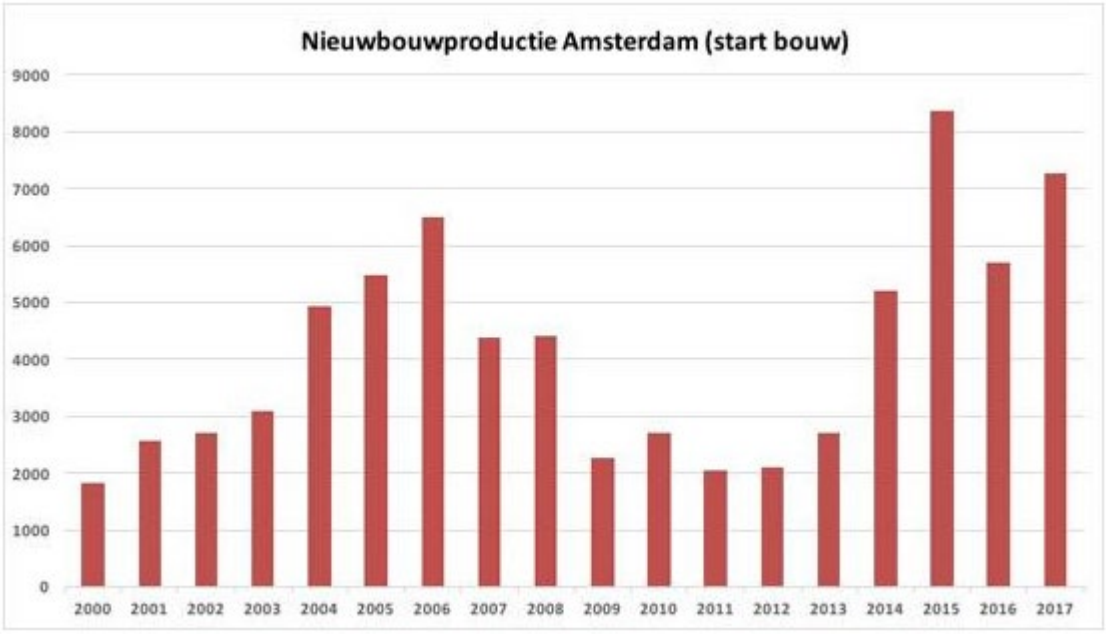
4. *Bezig met een inhaalslag*
In 2007 startte de wereldwijde kredietcrisis. In de Nederlandse woningmarkt is deze disruptiever geweest dan elders doordat hiermee het fundament onder de Nederlandse vastgoedmarkt werd weggeslagen. Banken speelden in Nederland een relatief grote rol in de directe financiering van woningbouwprojecten en in de verstrekking van fiscaal gestimuleerde hypotheekschulden. Tegelijk greep de overheid in in de woningcorporatiesector en werden deze corporaties beperkt in hun vastgoedactiviteiten, terwijl zij tot die tijd vaak erg actief waren in de ontwikkeling van woningbouw in alle segmenten.

   Deze combinatie van factoren betekende een fundamentele herschikking in het krachtenveld van ontwikkelend Nederland, met als gevolg dat het herstel lang op zich liet wachten. Dit leverde in eerste instantie een disbalans in de woningmarkt op (te lage productie gedurende ca. 5 jaar) en vervolgens een *goldrush* door hernieuwd gekapitaliseerde ontwikkelaars en (internationale) beleggers. Een deel van de huidige drukte op de investeerders- en woningmarkt kan daarmee verklaard worden als een inhaalslag als gevolg van de kredietcrisis.

Bevolkingsgroei en woningproductie
Het resultaat van al deze factoren is dat de bevolking van Amsterdam snel groeit, in de afgelopen 10 jaar met ruim 10.000 personen per jaar. Tegelijkertijd is de woningbouwproductie na de economische crisis langzaam op gang gekomen, getuige het aantal in aanbouw genomen woningen, dat pas van sinds 2014 weer op het niveau ligt van de politieke ambities van minimaal 5.000 woningen per jaar. In 2017 zijn ca. 7.300 woningen aanbouw genomen en ook voor de komende jaren staat een groot aantal nieuwbouwwoningen op het programma.



Bevolkingsgroei gemeente Amsterdam. Bron: OIS, Gemeente amsterdam



Bron: Nul20

De Amsterdamse woningmarkt is hiermee nog niet in balans, en bovenstaande factoren versterken en beïnvloeden elkaar. Voor de woningbouwopgave op de Zuidas is het van belang om de grotere lijnen te herkennen en tegenover het sterk conjunctureel bepaalde marktdenken een duurzaam en stabiel kader voor woningbouw te zetten. Niet in de waan van de dag, maar vanuit een visie op wat deze plek zou moeten zijn, niet alleen voor vandaag en morgen, maar ook over 10 en 30 jaar.

Ingrijpen op de woningmarkt

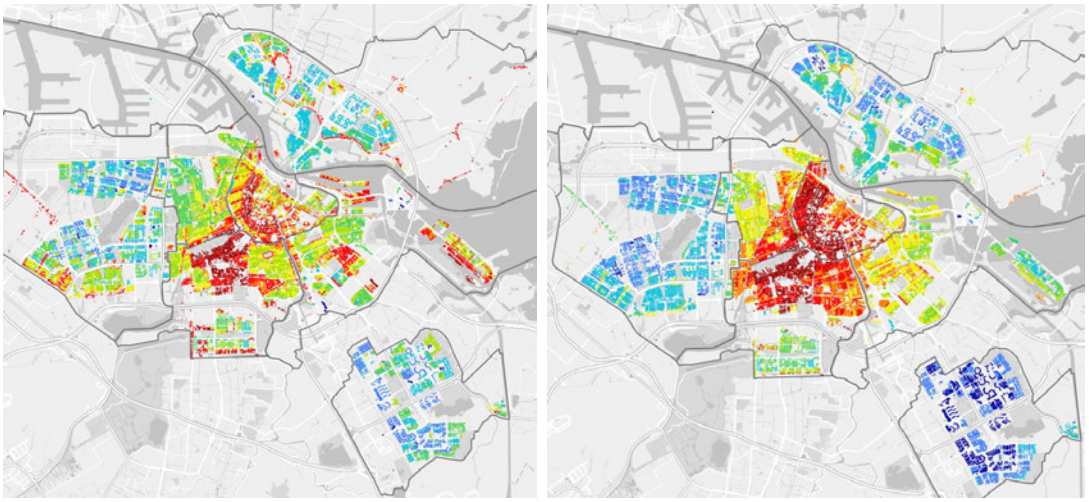
Het tekort aan woningen heeft ervoor gezorgd dat de prijzen in de vrije sector (koop en huur) in de afgelopen jaren snel zijn gestegen. Dit leidt tot een woningmarkt die voor veel mensen ontoegankelijk is geworden en tot een groeiend gat tussen de gereguleerde sociale woningmarkt en de vrije sector. Om Amsterdam ook voor de lagere en middeninkomens toegankelijk te houden heeft de gemeente de woonagenda 2025 vastgesteld, waarin is vastgelegd dat in nieuwe ontwikkelingen meer ruimte komt voor sociale woningbouw (40%), het middensegment (40%) ten koste van het aantal woningen in de vrije sector (20%).

De uitwerking van dit beleid op de woningmarkt zal de komende jaren moeten blijken. Een verruiming van de sociale huursector (op dit moment ca. 57% van de Amsterdamse woningvoorraad) en het toevoegen van een gereguleerd middensegment zal op korte termijn ruimte geven aan de onderkant van de woningmarkt. Het lage aantal vrije sectorwoningen zal de druk op de rest van de woningmarkt echter verder doen oplopen.

2.2 Zuidas als Amsterdamse woonbuurt

Binnen deze Amsterdamse context neemt Zuidas een bijzondere en kansrijke positie in. Zuidas heeft zich als werklocatie ontwikkeld tot de meest hoogwaardige kantoorlocatie van Nederland, en ook als woonwijk ligt er de potentie om een bijzondere plek te worden.

De woonbuurten met de hoogste WOZ-waarden in Amsterdam liggen in een as vanuit het Centrum via Oud-Zuid richting het zuiden. Waar deze as wordt gekruist door de belangrijkste infrastructuurontwikkelingen van het land ligt Zuidas. Dus op het kruispunt van de best gewaardeerde buurten van Amsterdam en de best bereikbare corridor van het land.



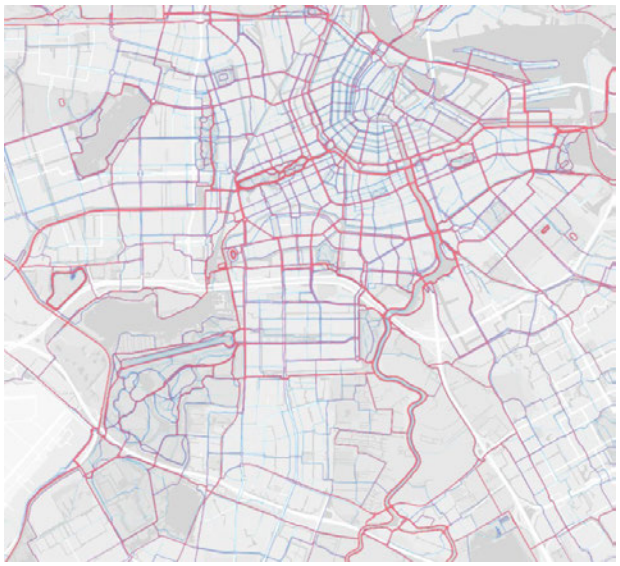
Afbeelding: Gemiddelde WOZ-waarde (links) en gemiddelde WOZ-waarde per m2

Verbonden, hoge dichtheden en internationale allure
De ligging van Zuidas maakt het straks tot de best bereikbare en meest verbonden woonlocatie van Nederland.

- Schiphol op 6 treinminuten (elke 5 minuten een trein)
- Toekomstig knooppunt in het Europese HSL-netwerk met rechtstreekse verbindingen naar Parijs, Londen en Frankfurt op 3-4 uur treinafstand
- Voorlopig eindpunt Noord-Zuidlijn met Amsterdam-Centrum op enkele minuten
- Op- en afritten van de A10-Zuid zorgen voor een uitstekende autobereikbaarheid
- 10 minuten fietsafstand van Vondelpark, Leidseplein en Museumplein

Deze goede bereikbaarheid en verbondenheid betekent dat Zuidas een plek is voor wonen en werken in hoge dichtheden. De woningbehoefte in Amsterdam is groot, en de aanwezigheid van de infrastructuur in Zuidas maakt de keuze voor het bouwen in relatief hoge dichtheden logisch en passend. De aanwezigheid van het internationale zakenmilieu, de internationale verbondenheid en de bijzondere architectuur maken van Zuidas een Amsterdamse woonwijk met internationale allure.

Groene woonkwaliteit
Connectiviteit en hoge dichtheid kenmerken het wonen in Zuidas dus. Maar Zuidas is ook dooraderd en verbonden met hoge kwaliteit groengebieden. Binnen de woonomgeving is er aandacht voor een hoge kwaliteit openbare ruimte, groen op straat en in binnenhoven, maar met name de ligging tussen De Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos, het Beatrixpark, het Amstelpark en de Amstelscheg geven het wonen in Zuidas een groen karakter. Groen in de directe omgeving en via de grote groenstructuren verbonden met het omliggende landschap.



Afbeelding: De meest populaire wielren- en hardlooproutes volgens de heatmap van sporttracker Strava laat zien hoe Zuidas is verbonden met groen en landschap – een belangrijke voorwaarde voor een goed woonmilieu

Amsterdamse mix
Zuidas wordt ook een echte Amsterdamse woonwijk, met een mix aan bevolkingsgroepen. Als Amsterdam zijn wij er trots op dat wij een open stad zijn met gemengde buurten. Mensen uit verschillende inkomenssegmenten en met verschillende achtergronden wonen bij elkaar in de straat en vormen samen de structuur die Amsterdam tot een succes maakt. Vooral in internationaal perspectief maakt dit Amsterdam bijzonder. Ook in Zuidas zal een gemengd stedelijk woongebied gemaakt worden.

Voor de nieuw te ontwikkelen woonwijken zijn de stedelijke woningbouwnormeringen het uitgangspunt. Met het vaststellen van de Woonagenda 2025 betekent dit dus dat in de verschillende nog te ontwikkelen woonbuurten een mix van sociale huur, middensegment woningen en vrijesectorwoningen gebouwd zullen worden, in de verhouding 40% 40% 20%. Hiermee draagt ook Zuidas bij aan de ambitie van Amsterdam om een ongedeelde stad te zijn.

Aangehaakt op de omgeving
Zuidas als Amsterdamse woonbuurt betekent ook dat hier de verbinding gelegd wordt tussen de verschillende buurten aan weerszijden van Zuidas. Waar het gebied tussen Oud-Zuid en Buitenveldert in het verleden vooral als barrière werd ervaren, zullen de woonbuurten die in Zuidas gaan ontstaan bijdragen aan de kwaliteit van de fysieke, maar ook de mentale verbinding tussen

Amsterdam-Zuid binnen de ring en buiten de ring. Het Zuidasdok zal deze verbinding fysiek makkelijker maken, maar het maken van aantrekkelijke woonbuurten met een goede begeleiding van routes zal Buitenveldert en Amstelveen via Zuidas in de perceptie van omwonenden sterker aan het centrum van de stad aanhaken.

2.3 Trends op de woningmarkt

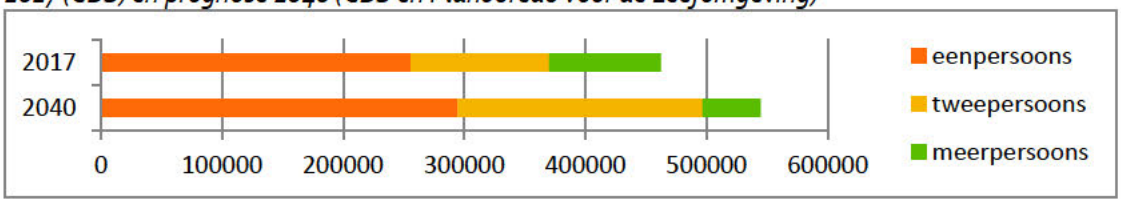
De Amsterdamse woningmarkt wordt beïnvloed door verschillende trends op de woningmarkt:

Demografische ontwikkelingen: één- en tweepersoonshuishoudens dominant
Het aantal inwoners van Amsterdam neemt snel toe, en het aantal huishoudeins groeit relatief nog sneller. Dit komt vooral door de toename van het aantal kleine huishoudens (één- en tweepersoonshuishoudens). Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens bedroeg in 2017 80% van het totale aantal huishoudens in Amsterdam en naar verwachting stijgt dit aandeel tot 91% in 2040.

Samenstelling huishoudens in de gemeente Amsterdam:
2017 (CBS) en prognose 2040 (CBS en Planbureau voor de Leefomgeving)

	Aantal huishoudens	Aantal 1-persoons hh	Aantal 2-persoons hh	Totaal 1&2-persoons hh
2017 (CBS)	462.329	255.703 (55%)	114.376 (25%	370.079 (80%)
2040 (CBS & PBL)	544.600	294.600 (54%)	202.000 (37%)	496.600 (91%|)

Samenstelling huishoudens in de gemeente Amsterdam:
2017 (CBS) en prognose 2040 (CBS en Planbureau voor de Leefomgeving)



Deze verwachte verdere toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens heeft een verschillende oorzaken, met name de steeds latere gezinsvorming en de toenemende vergrijzing:

1. *Langere periode van vrijheid en stedelijke woonvoorkeuren*

Grofweg zijn huishoudens in te delen in drie verschillende groepen die traditioneel in elkaar overlopen:
- Alleenwonende jongeren en stellen zonder kinderen
- Gezinnen met kinderen
- Ouderen (stellen en alleenstaanden) zonder kinderen

De tijd tussen het zelfstandig gaan wonen van jongeren en het starten van een gezin wordt steeds langer. De leeftijd waarop mensen hun eerste kind krijgen neemt nog altijd toe en ligt voor Nederlandse vrouwen momenteel op gemiddeld 29,7 jaar (in 1970 was dit 24,3 jaar) en voor mannen op 32,6 jaar. Deze gemiddelde leeftijd ligt hoger naarmate het onderwijsniveau hoger ligt.

Tegelijkertijd zien we dat ouderen nadat de kinderen het huis uit zijn steeds langer gezond en zelfstandig wonen, met name doordat onze levensverwachting toeneemt en door een andere houding van senioren in het leven. Dit betekent dat steeds meer '*empty nesters*' de periode

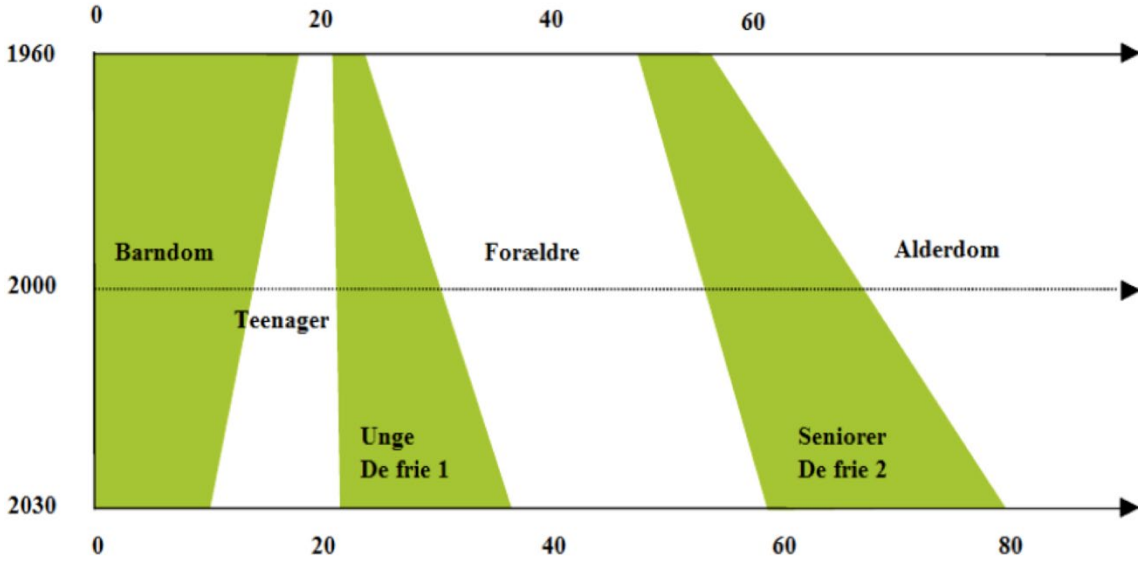
tussen kinderen en hun oude dag zien als een nieuwe periode van vrijheid die ook leidt tot andere keuzes voor hun woonomgeving.

Qua voorkeuren voor de woonomgeving lijken deze twee groepen (jongeren en senioren) op elkaar, met vaak een voorkeur voor een omgeving waar veel gebeurt, waar ze vrienden kunnen ontmoeten, op loopafstand van winkels, cafés en theaters.

Deze ontwikkelingen leiden tot een groei van het aantal kleine huishoudens in Nederland, en juist voor deze groepen is de stad een prettige woonomgeving.

Deze ontwikkeling van met name de toename van het zelfstandig wonen als alleenstaande of stel als jongere en als oudere wordt geïllustreerd in onderstaand schema. Dit is een modelmatige weergave uit een Deens onderzoek, maar deze illustreert ook de ontwikkeling van levensfases die veranderingen op de Nederlandse woningmarkt veroorzaakt.

Modelmatige weergave van onze veranderende levensfases:



Vertaling uit het Deens: Barndom = kindertijd, Teenager = tiener, Unge De frie 1 = jongeren eerste fase vrijheid, Foraeldre = ouderschap, Seniorer De frie 2 = senioren tweede fase vrijheid, Alderdom = ouderdom

2. Migratie

Amsterdam is een economische emancipatiemachine. Jongeren trekken naar de stad, worden hier opgeleid, vinden werk en worden economisch onafhankelijk. Deze functie heeft de stad altijd gehad, maar met het steeds sterker worden van de Amsterdamse economie en het groeiende aandeel van de Amsterdamse economie binnen Nederland (en het achterblijven van perifere regio's) wordt de aantrekkingskracht van de stad op jongeren steeds groter.

Daarbij is het internationale aspect van dezelfde functie van Amsterdam steeds groter geworden. Ook voor jong buitenlands talent is de stad aantrekkelijk. Het aantal internationale studenten in Amsterdam groeit snel en ook het aantal mensen dat voor werk vanuit het buitenland naar Amsterdam komt neemt nog altijd toe. De schaal van de Amsterdamse economie en de Amsterdamse metropool neemt toe, terwijl de stad in fysieke zin even groot

blijft. Steeds meer van de ruimte in de stad wordt hierdoor ingenomen door deze generatie die economisch succes zoekt. Dit laat minder ruimte over voor andere doelgroepen, zoals gezinnen, die daardoor steeds meer buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam wonen.

3. Verandering stedelijke gezinnen
Door de druk op de ruimte in Amsterdam vertrekken gezinnen nog altijd op grote en groeiende schaal de stad uit. Met name op de momenten dat Amterdam het economisch goed doet en de ruimte schaarser wordt, wordt de trek van gezinnen de stad uit sterker.
Dit is niet altijd een keuze voor de periferie, maar vaak een keuze omdat het juiste woonmilieu voor de juiste prijs binnen Amsterdam niet beschikbaar is.
Met een gezin in Amsterdam wonen betekent concessies doen in de beschikbare ruimte zowel binnenshuis als in de openbare ruimte. Binnen Zuidas is het een uitdaging om nieuwe vormen van stedelijk gezinswonen te vinden die gezinnen die graag in de stad blijven wonen ook hier een plek geeft.

Kleinere woningen: betaalbaarheid in beperkte ruimte, kwaliteit in woonomgeving
Nieuwbouwwoningen in Amsterdam worden steeds kleiner. Enerzijds komt dit door de schaarse ruimte voor ontwikkeling in de stad, het steeds meer binnenstedelijk bouwen, de bijbehorende hoge vierkante meterprijzen en de druk die dit op de ruimte oplevert.

Anderzijds komt dit doordat de markt inspeelt op het toenemende aantal kleine huishoudens. Steeds meer woningen worden specifiek ontwikkeld voor één- of tweepersoonshuishoudens, waarbij woningen van 25 - 40 m² GBO geen uitzondering meer zijn. Vaak worden bij deze kleine woningen voorzieningen gedeeld, zoals een gezamenlijke wasruimte, een gedeeld dakterras. Het bouwen van kleinere woningen betekent dat bewoners meer gebruik maken van collectieve of openbare ruimtes, zoals horecavoorzieningen, gedeelde binnentuinen of het park om de hoek.

Doordat met de Woonagenda 2025 (40-40-20) de huuropbrengst voor het middensegment beperkt wordt, is het te verwachten dat de trend in het bouwen van kleine woningen versterkt wordt. Beleggers en ontwikkelaars zullen binnen het middensegment met name kleine woningen bouwen om het rendement van woningen met een gemaximaliseerde huur te optimaliseren.

Vergrijzing: Amsterdamse ouderen relatief kwetsbaar
Net als de rest van Nederland vergrijst ook Amsterdam. In 2025 wordt een stijging van het aantal huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder is dan 55 verwacht naar ca. 40% van het totaalaantal huishoudens. Het aantal 65-plussers in Amsterdam stijgt tot 2030 met 44%. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen - vooral omdat we steeds gezonder oud worden, maar ook omdat zorg steeds meer aan huis plaatsvindt.

Ouderen in Amsterdam kennen een kwetsbare uitgangspositie. Van de 65-plussers in Amsterdam is 79% geen eigenaar van zijn of haar woning en zo'n 60% heeft een inkomen van beneden de €35.000 per jaar. Dit betekent dat het zelf investeren in de woning om deze levensloopbestendig te maken voor het grootste deel van de ouderen niet voor de hand ligt.

De komende jaren zal een groeiende vraag ontstaan naar woningen die geschikt zijn voor ouderen in een omgeving die voor ouderen aantrekkelijk is. Zuidas is een plek waar in nieuwbouw de juiste

woningen gebouwd kunnen worden voor deze doelgroep, in een levendige stedelijke omgeving met voorzieningen om de hoek.

De relatie tussen wonen en zorg verandert snel. Door nieuwe technologische ontwikkelingen wordt enerzijds het langer zelfstandig wonen makkelijker (bijvoorbeeld door domoticatoepassingen, smart home ontwikkelingen), anderzijds maakt technologie de medische zorg thuis makkelijker toegankelijk en beter toegesneden op de behoefte van de oudere.

Binnen de projecten in Zuidas moet specifiek aandacht besteed worden aan deze doelgroep van senioren in iedere sector van de woningmarkt. Belangrijk is om rekening te houden met de aanpasbaarheid van de woning aan veranderende mobiliteit en gezondheid en ruimte voor zorg in de woning en in de directe woonomgeving. Door clustering van seniorenwoningen kan ruimte ontstaan voor gedeelde diensten die specifiek aantrekkelijk zijn voor ouderen.

Housing as a service: van statisch product naar flexibele dienst
Wonen is traditioneel vooral gedefinieerd vanuit het vastgoedproduct: de woning. Dit model is langzaam aan het veranderen. Zoals we ooit CD's, DVD's en auto's bezaten, zijn deze vervangen door diensten zoals Spotify, Netflix en Car2Go. Van het bezitten van een product naar het toegang hebben tot een dienst. Bij wonen is een vergelijkbare ontwikkeling waarneembaar. Hoewel deze trend niet zo disruptief zal zijn zoals in bijvoorbeeld mediasector, is het belangrijk om deze trends die in de woonsector spelen te herkennen.

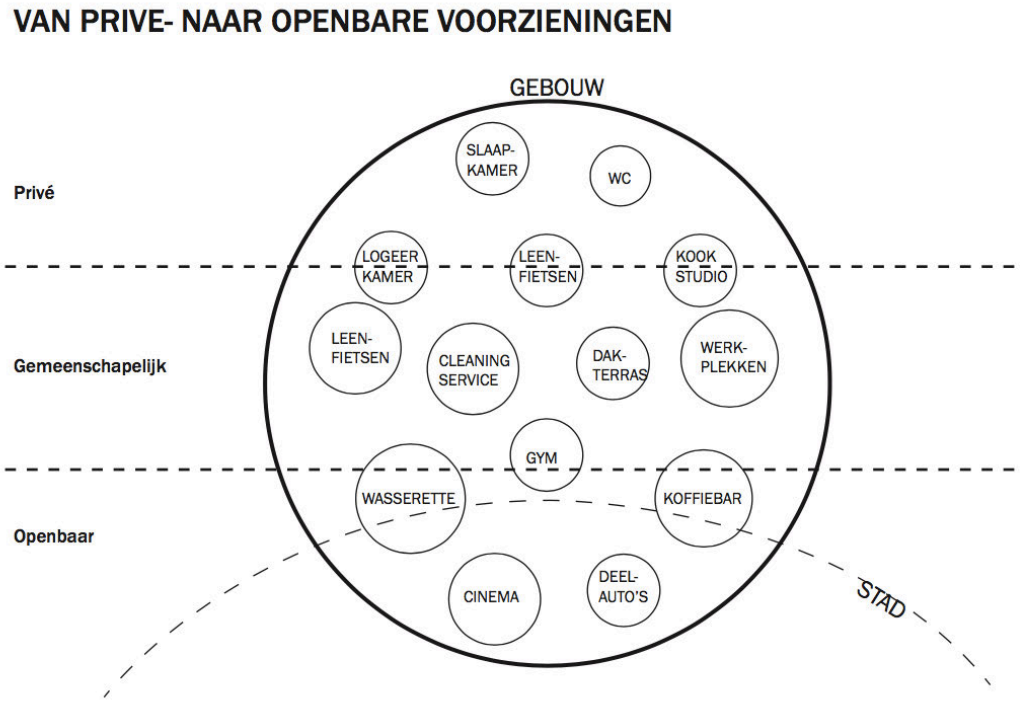
Housing as a service kenmerkt zich door het vervagen van de grenzen tussen het wonen en ondersteunende diensten, waarbij veel overeenkomsten zijn met de hotelsector. Niet langer de woning is het product, maar het wonen en alles wat daarbij hoort.

Het bedrijf ROAM biedt bijvoorbeeld een woonabonnement waarmee je kunt verblijven in één van de ROAM locaties, bijvoorbeeld in Londen, Los Angeles of op Bali – per week kun je een andere locatie kiezen. The Collective in Londen biedt een vorm van community living waarbij je met een flexibel contract een kamer huurt, maar ook toegang hebt tot allerlei gemeenschappelijke ruimtes en diensten. WeLive in New York is een doorontwikkeling van het flexibele kantoorconcept WeWork, waarbij de principes van het flexibele bedrijfsverzamelgebouw worden toegepast op de woonomgeving: flexibel, all inculsive, gemakkelijk en als onderdeel van een community. In Amsterdam bieden bijvoorbeeld The Student Hotel en Hotel Jansen flexibele en all-inclusive woonproducten voor een internationaal publiek.

Binnen de Nederlandse context vindt deze ontwikkeling vaak plaats als longstay hotel of als shortstay woning, maar partijen die actief zijn in leegstandsbeheer zijn steeds actiever in de flexibele woningmarkt. Door de regelgeving rond huurcontracten is flexibiliteit zoals bij veel van de internationale voorbeelden ingewikkeld om te realiseren. Binnen Amsterdam staan deze flexibele woonvormen verder onder druk door de toenemende beperkingen in het shortstay en het hotelbeleid en de verdwijnende leegstand in kantoorvastgoed. Hoe deze ontwikkeling zich hierdoor in Amsterdam en in Zuidas zal manifesteren is hiermee de vraag, maar de ontwikkeling van een woning als product naar het wonen als dienst zal internationaal een groeiend fenomeen zijn en zal daarmee ook hier in de toekomst een grotere rol gaan spelen.

Studenten, jongeren, starters: Co-living
In de afgelopen jaren is er internationaal een snelle ontwikkeling geweest die de studentenhuisvesting heeft omgevormd van kamers naar communities. Door het bieden van gedeelde voorzieningen, het aansluiten bij de vraag naar gemak, het ontwikkelen van *branding* voor woonconcepten is de studentenhuisvestingsmarkt internationaal snel veranderd – een ontwikkeling die ook in Amsterdam zichtbaar is.
Deze trend breidt zicht vanuit de studentenhuisvesting ook uit naar woningen voor jongeren en starters. Woonconcepten onder de verzamelnaam co-living bieden voor jongeren kansen om zelfstandig te wonen, maar ook veel met medebewoners te delen. Vaak worden hiermee ook kosten gedeeld en wordt door een kleine privéruimte ook de huurkosten lager gehouden.

Van privé naar openbaar
De druk op de woonruimte zorgt er ook voor dat steeds meer woonfuncties worden gedeeld met anderen. Naast de privéruimte (in ieder geval de slaapkamer) kan vrijwel alles gedeeld worden. Dit kan gedaan worden met andere bewoners van een huis of een pand, maar ook op het niveau van de buurt en de stad. De co-living trend sluit aan bij de deeleconomie van deelauto's, leenfietsen en het gedeelde buurtkantoor: de koffiebar op de hoek. Onderstaand schema illustreert hoe in de woonomgeving de grenzen tussen privé en openbaar steeds vaker vervaagt.



Wooncoöperaties en CPO's
Naast het traditionele opdrachtgeverschap voor woningbouwprojecten (woningcorporaties en projectontwikkelaars) ontstaan er steeds vaker collectieve vormen van opdrachtgeverschap die gezamenlijk een woningbouwproject ontwikkelen. Deels zijn dit CPO initiatieven, maar een

opkomende trend is de wooncoöperatie, een vorm van opdrachtgeverschap die vooral in Duitsland en Zwitserland een rijke traditie heeft.
Een wooncoöperatie is een collectief van bewoners die vergaand zelfbeheer voeren over hun (huur)woningen. Hiertoe richten ze een organisatie op, de (coöperatieve) vereniging, waarin zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als maatschappelijke taak zonder commerciële doelstelling centraal staan. Wooncoöperaties bieden een alternatief voor de afhankelijkheid die huurders hebben ten opzichte van corporaties en private investeerders. Net als in een VvE beslissen de leden van een wooncoöperatie samen over hun complex, echter vanuit het belang van collectief eigendom in plaats van als individueel eigenaar. Meerwaarde van de wooncoöperatie ligt in directe invloed, het beheersen van kosten, toezien op betere kwaliteit en mogelijkheden tot meer maatwerk voor specifieke groepen.
Sinds 2015 staat de wooncoöperatie in de Woningwet als vehikel voor zelfbeheer en zeggenschap van sociale huurders. Het collectief eigendom, betrokkenheid van de bewoners en het niet gericht zijn op winst biedt oplossingen voor verschillende problemen op de woningmarkt. Met name in het dichten van de kloof tussen het sociale segment en de vrije markt is de wooncoöperatie een kansrijk instrument.

2.4 Zuidas als plek voor kwaliteit en vernieuwing

Zuidas is een plek waar gekozen wordt voor kwaliteit. Hoge kwaliteit werkmilieus, bijzondere architectuur, duurzaamheid en ook bijzondere woonmilieus. In de Visie Zuidas staat kwaliteit als een belangrijk principe omschreven en dit wordt doorgevoerd in alle thema's waar Zuidas aan werkt. Voor kwaliteit in de woonmilieus wordt hier een aantal punten benoemd die voor de woonmilieus van belang zijn:

- Duurzaamheid: Zoals in de Visie Zuidas beschreven is BREAAM Excellent het uitgangspunt voor nieuwbouw in Zuidas. Dit zal ook in de nieuwe woongebouwen zo zijn.
- Plafondhoogte van 3,3 meter als standaard voor kwaliteit en aanpasbaarheid.
- Innovatie in woonmilieus: Zuidas is en wordt een hoogstedelijke plek waar in hoge dichtheden gewoond wordt. Door ruimte te bieden aan creatieve oplossingen voor bijvoorbeeld buitenruimte, woningplattegronden, de koppeling met voorzieningen, etc. kan een hoge dichtheid juist een onderscheidend en kwalitatief hoogstaand woonmilieu opleveren. Om deze innovatie mogelijk te maken moet er ruimte zijn voor initiatief in de vertaling van deze woningbouwstrategie naar concrete projecten.
- Collectiviteit: binnen woongebouwen dragen goed geprogrammeerde collectieve en gedeelde ruimtes bij aan de woonkwaliteit. Dit zijn plekken die bewoners zich eigen kunnen maken en uitnodigen tot ontmoeting en gezamenlijke activiteit.
- Ruimte voor CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van vastgoedontwikkeling waarbij groepen bewoners samen hun woonomgeving ontwikkelen. Door ruimte te geven aan een aantal CPO ontwikkelingen draagt Zuidas bij aan een diversiteit van het woningaanbod en het opdrachtgeverschap. CPO's dragen daarnaast ook bij aan de communityvorming in nieuwe buurten als groep zeer betrokken bewoners.
- Ruimte om de woonomgeving eigen te maken: betrek bewoners bij ontwerp openbare ruimte, zorg voor ruimte in overgang publiek-privaat zodat mensen hun woonomgeving eigen kunnen maken. Wonen aan de straat met een voordeur, voortuintjes en geveltuinen maken de overgang tussen openbaar en privé minder hard en geven bewoners de gelegenheid om zelf hun woonomgeving eigen te maken.
- Prijsvraag gezinnen in de stad: Het aantal gezinnen in de stad neemt af, terwijl er bij een grote groep mensen de wens bestaat om met het gezin in de stad te wonen. Om op een goede manier gezinswonen in hoge dichtheden mogelijk te maken kan een architectuurprijsvraag worden uitgeschreven voor bijvoorbeeld Ravel, Kop Zuidas of Verdi. In Rotterdam is hier ervaring mee opgedaan in het project Toren van Babel. Deze prijsvraag kan nieuwe manieren van woningen voor gezinnen in de stad inzichtelijk maken.

2.5 Visie Zuidas als leidraad

Het kader voor de ontwikkeling van Zuidas is de Visie Zuidas uit 2016. Deze integrale visie overstijgt thema's, sectoren en vastgoedontwikkelingen en schetst een beeld van waar Zuidas

naartoe wil. Een onderdeel van deze visie is getiteld "Een levendige woonwijk". De doelen die in de visie zijn benoemd zijn:

- Ruimte bieden aan een breed aanbod van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen voor diverse doelgroepen
- Inzetten op een aantrekkelijke woonomgeving met passende voorzieningen
- Ruimte bieden aan ideeën en initiatieven van bewoners

Deze woningbouwstrategie is een uitwerking van deze doelen voor het onderdeel woningbouw. De visie blijft daarmee het integrale en complete kader van waaruit gestuurd wordt aan de verdere ontwikkeling van Zuidas.

Als uitwerking van de visie Zuidas wordt ook op andere beleidsterreinen en thema's gewerkt aan de verdere ontwikkeling van Zuidas, bijvoorbeeld in de parallel opgestelde voorzieningenstrategie, in de definities van identiteiten van deelgebieden, de uitwerking van het mobiliteitsbeleid, etc. De verschillende thematische uitwerkingen vullen elkaar aan en vormen samen en grijpen ieder terug op de koers die is ingezet met de Visie Zuidas 2016.

2.6 Zuidas draagt bij aan de ongedeelde stad

Het succes van Amsterdam heeft een keerzijde. Door de populariteit van de stad staat de toegankelijkheid van de woningmarkt onder druk. Om ook aan de onderkant van de markt meer aanbod te creëren heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vastgesteld. Doel van deze woonagenda is een ongedeelde stad, een stad die voor iedereen toegankelijk is.

Het middel waarvoor is gekozen om te komen tot een ongedeelde stad is het sturen op de woningbouwsegmentering van nieuwbouwprojecten in Amsterdam. Deze sturing op 40% sociale woningbouw, 40% middensegment en 20% woningbouw in de vrije sector geldt in principe voor de gehele stad. In de uitgewerkte spelregels is nog eens specifiek benoemd dat ook Zuidas is gebonden aan deze verdeling, waarbij met name de 40% sociale huur is benoemd.

Het principe van de ongedeelde stad wordt door Zuidas omarmd en in de toekomstige woningbouwprojecten zal Zuidas zijn bijdrage leveren aan deze stedelijke ambities. De manier waarop aan deze opgave invulling wordt gegeven is in hoofdstuk 3 verder uitgewerkt.

2.7 Zuidas als verbinding tussen buurten

Zuidas is een bijzondere plek in Amsterdam, maar geen wereld op zich. Het verder ontwikkelen van Zuidas draagt bij aan het verbinden van delen van Amsterdam die tot nu toe van elkaar worden gescheiden door gevoelsmatige en infrastructurele barrières. Bij de verdere ontwikkeling van Zuidas moet deze verbindende functie in de plannen zorgvuldig worden meegenomen. Buitenveldert loopt straks over in Zuidas en vervolgens in Oud-Zuid waarmee het zuiden van de stad veel sterker en natuurlijker een onderdeel wordt van het groeiende binnenstadsmilieu van Amsterdam.

Het is hiervoor belangrijk dat de ontwikkeling van Zuidas aansluiting zoekt op de routes, stadsstraten, stedenbouwkundige en maatschappelijke structuren zodat Zuidas steeds meer ingebed ligt in de stad en de onderbreking van stedelijkheid tussen Oud-Zuid en Buitenvelders steeds beter invult.

In deze verbindende functie spelen vooral de Noord-Zuid lopende stadsstraten een belangrijke rol. Deze straten vormen juist de grenzen tussen deelgebieden in Zuidas, waardoor het dus extra afstemming vereist om deze straten op een goede manier te programmeren. In de voorzieningenstrategie worden deze verbindende stadsstraten benoemd en hun rol beschreven. Het is van belang dat deze lijnen ook in het woonprogramma een verbindende functie krijgen. Begeleiding van o.a. de Amstelveenseweg, de Parnassusweg, de Beethovenstraat en de Europaboulevard door een woonprogramma zal het gevoel van stedelijkheid en sociale veiligheid langs deze assen verbeteren en daarmee bijdragen aan het aan elkaar hechten van Oud- en Nieuw-Zuid.

3 Wonen in Zuidas

3.1 Principes voor woningbouwprogrammering in Zuidas

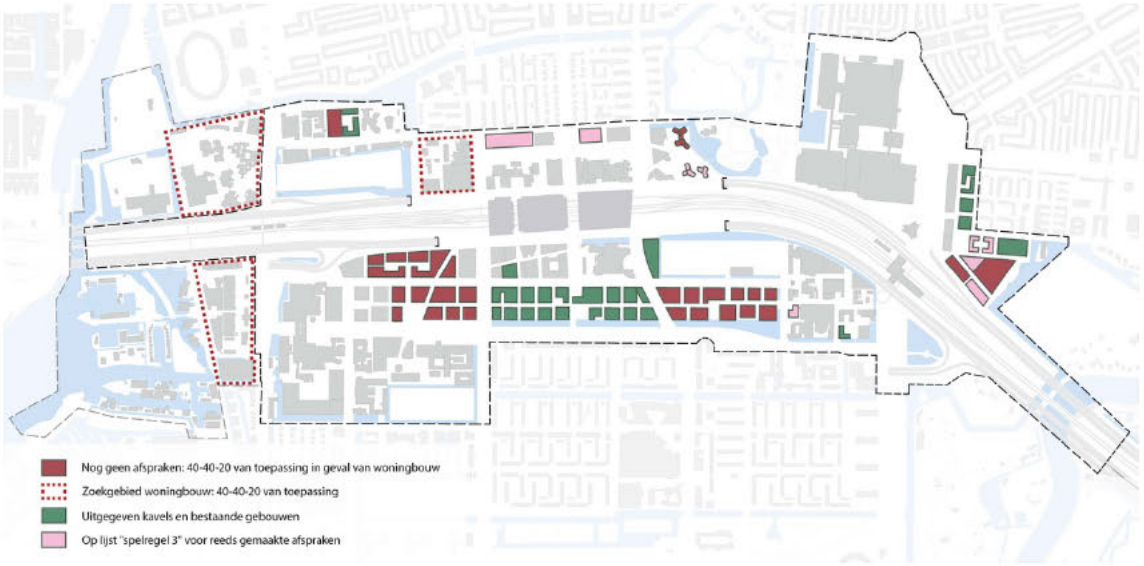
De Woonagenda 2025 is door het College van B&W uitgewerkt in een aantal spelregels. Deze woningbouwstrategie gaat uit van het toepassen van deze spelregels op het woningbouwprogramma voor Zuidas en daarmee de verdeling 40-40-20. Samen met de context waarbinnen woningbouw in Zuidas plaatsvindt leidt dit tot de volgende zeven principes voor woningbouw in Zuidas:

1. **Stedelijke woningbouwprogrammering ook voor Zuidas:**
   De stedelijke verdeling in het woningbouwprogramma geldt ook voor Zuidas. Op dit moment is die verdeling 40-40-20 (sociaal - middelduur – vrije sector)

2. **Woningbouwprogrammering, waar wel en waar niet:**
   Deze verdeling geldt voor gebieden waarvoor nog geen woningbouwprogramma is vastgelegd en waar nog geen afspraken gemaakt zijn met ontwikkelende partijen. Dit zijn:
   - Fred Roeskestraat: British Schoolkavel
   - Beethoven: Kavel 2
   - Kop Zuidas: Kavel J, Kavel K, Kavel L
   - Ravel: Ontwikkelveld 2
   - Kenniskwartier: Geheel
   - Verdi: Geheel
   - Parnas: Geheel
   - Overige nieuwe ontwikkelingen die buiten bestaande afspraken (zie hieronder) vallen

   Deze verdeling geldt dus niet voor projecten waarover al ontwikkelafspraken zijn gemaakt met partijen, te weten:
   - Strawinsky: herontwikkeling AICS kavel, herontwikkeling Strawinskyhuis
   - Beethoven: Kavel 6-7
   - Kop Zuidas: Kavel G1 en kavel G2
   - Vivaldi: Breevastkavel

   Voor deze gebieden wordt de woningbouwprogrammering in overleg met de ontwikkelaars ingevuld met inachtneming van de afspraken die hierover zijn vastgelegd.



Kaart met locaties 40-40-20 verdeling.

3. **Menging woningbouwprogramma met inachtneming van haalbaarheid:**
Binnen Zuidas wordt gestreefd naar menging in het woningbouwprogramma (sociaal, middensegment, vrije sector) op een zo laag mogelijk schaalniveau conform het stedelijk beleid, maar wordt ook gestuurd op financiële en procesmatige haalbaarheid en op het optimaliseren van grondopbrengsten. Binnen de projecten wordt zorgvuldig gekeken waar welk woningbouwsegment het beste tot zijn recht om tot de optimale verdeling, ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid te komen.

4. **Sturing op Zuidasniveau, mix op deelgebiedniveau:**
De woningbouwverdeling wordt niet toegepast op kavelniveau, maar op het niveau van (de nieuwe projecten in) Zuidas als geheel. Dit betekent dat op de ene plek het accent meer ligt op sociale huur, terwijl elders het accent meer ligt op de vrije sector.

   Toch zijn veel van de deelgebieden in Zuidas van voldoende formaat om het gemengde woningbouwprogramma op een goede manier in zich te kunnen opnemen. Daarom wordt in principe per deelgebied een verdeling van het programma voorgesteld. Binnen Zuidas bewaken het PMO en het Directieoverleg het woningbouwprogramma:
   - Kop Zuidas: Kavels J + K + L = volgens woningbouwprogrammering
   - Ravel: Ontwikkelveld 2 = volgens woningbouwprogrammering
   - Kenniskwartier: Geheel = volgens woningbouwprogrammering
   - Verdi: Geheel = volgens woningbouwprogrammering

   De kleinere ontwikkellocaties zoals in de Fred Roeskestraat en Beethoven en eventuele aanvullende woningbouwlocaties worden zodanig ingevuld dat in totaal op Zuidasniveau de stedelijke woningbouwprogrammering wordt gehaald.

5. **Buurten met een eigen karakter en focus op doelgroepen**
Zuidas wordt een verzameling van buurten die elk een eigen karakter en identiteit hebben. Daarom wordt per deelgebied een ander accent in het woningbouwprogramma gelegd waar

het gaat om doelgroepen en leefstijlen. In hoofdstuk 4 wordt een uitwerking per deelgebied gemaakt met een eerste duiding van deze accenten.

6. **Sturen op kwaliteit, concessies in grondopbrengsten**
De toepassing van de stedelijke woningbouwprogrammering betekent een beperking van de opbrengsten voor een groot deel van de nieuw te bouwen woningen (sociaal en middelduur). Dit zet de financiële businesscase van ontwikkelaars en beleggers onder druk en staat daarmee op gespannen voet met de kwaliteitseisen die horen bij Zuidas als internationale toplocatie. Toch houdt Zuidas vast aan de kwaliteitseisen die het altijd heeft gesteld, en stuurt Zuidas ook op kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad op langere termijn. Dit betekent onder meer:
   - Handhaven kwaliteitseisen mbt duurzaamheid (BREEAM Excellent)
   - Handhaven architectonische en bouwkundige kwaliteitseisen, inclusief de minimale plafondhoogte van 3,3m
   - Het sturen op een diversiteit in woninggroottes, ook voor het middeldure en sociale segment zodat op lange termijn Zuidas een kwalitatief hoogwaardige en gemengde wijk blijft waar ook plaats is voor grotere huishoudens
   - Het stimuleren van flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen, zodat ze in de toekomst kunnen worden aangepast aan een veranderde vraag (mogelijkheid voor veranderen van functie, mogelijkheid samenvoegen/splitsen van woningen)
   - Het toegankelijk maken van de nieuwe woningen voor mensen van alle doelgroepen, inclusief ouderen
   - Het doorontwikkelen van MAAS (mobility as a service) en daarmee voorsorteren op andere vormen van mobiliteit in de toekomst

   Deze stapeling van eisen aan de gebouwde omgeving betekent dat de financiële marges voor ontwikkelaars en beleggers kleiner worden. Deze keuzes betekenen dat de grondprijs voor woningbouw hieraan moet worden aangepast en dat de selectie van ontwikkelende partijen met name op basis van kwaliteit gedaan zal moeten worden. Hiervoor zal een aanvullende voorziening worden opgenomen in het financieel perspectief Zuidas.

7. **Ruimte voor initiatief, experiment en community**
Om Zuidas meer onderdeel van de stad te maken is het van belang om buurten te creëren waar mensen zich mee verbonden voelen. Een groot deel van de aantrekkingskracht van een woonbuurt is de identiteit die bewoners eraan ontlenen. Huidige Zuidasbewoners omschrijven hun buurt vaak als zakelijk en hard en onderdeel van de ontwikkelopgave is om dit beeld te veranderen.

   In de nieuw te ontwikkelen buurten zou meer ruimte moeten komen voor bewoners om hun omgeving eigen te maken en daarmee een sterker gemeenschapsgevoel op te bouwen. Dit initiatief kan bijvoorbeeld in de vorm van:
   - Goede definitie van openbare ruimtes (voor iedereen toegankelijk) en collectieve ruimtes (gedeeld met andere bewoners, bijvoorbeeld gedeelde binnentuin of dakterras) en betrokkenheid van bewoners bij invulling van deze ruimtes.

- Aandacht voor een zachtere overgang tussen openbare en private ruimte, bijvoorbeeld door meer wonen aan de straat met geveltuitjes die door bewoners worden ingevuld, of ondernemers die met een terrasje, gevelbankje of kleine uitstalling de straat verblijfskwaliteit en karakter geven.
- Het ruimte geven aan CPO projecten, wooncoöperaties en andere vormen van collectiviteit, die een sterk gevoel van gemeenschap en identiteit met zich meebrengen.
- Aandacht en ruimte voor *third-places* als onderdeel van het woonmilieu, zoals ook in de voorzieningenstrategie staat benoemd. Deze third places kunnen zowel in de commerciële sector (bijvoobeeld koffiebar, café) als in de openbare sector (bijvoorbeeld bibliotheek) zijn
- Ruimte voor experiment in de woonomgeving, zoals bijvoorbeeld een prijsvraag onder architecten voor stedelijke gezinsappartementen, zoals ook in Rotterdam is georganiseerd.
- Ruimte voor collectieve plekken in en rond de gebouwen, met name op de plekken waar wooneenheden klein zijn. Bij studentenwoningen zorgen voor gezamenlijke voorzieningen en een mix van zelfstandige en onzelfstandige eenheden. Bij ouderenwoningen zorgen voor gezamenlijke ruimtes en voorzieningen. Bij jongerenwoningen ook nieuwe concepten als friends-woningen en co-living een plek geven. Wooncomplexen met een gedeelde moestuin op het dak, etc.

3.2 Methodiek, van visie naar programma

Voor de uitwerking van deze principes naar een woningbouwprogramma is het essentieel om eerst een visie te ontwikkelen voor het (deel)gebied. Per deelgebied wordt daarom gewerkt vanuit het karakter en de eigenschappen van het gebied naar een definitie van de leefstijlen en doelgroepen in het gebied om dit vervolgens uit te werken naar het woningbouwprogramma.

Dit proces van visievorming is een iteratief proces dat voor de verschillende deelgebieden in verschillende fases zit. Voor een nieuw deelgebied als Verdi is de visievorming abstracter dan voor een gebied als Kop Zuidas, waar de planvorming al in een verder gevorderd stadium is.

Het ontwikkelen van een inhoudelijke visie op het gebied betekent ook dat deze visie gebruikt wordt voor de verdere uitwerking. Op het moment dat de markt sterk verandert, of de stedelijke eisen voor het woningbouwprogramma verandert, zou de visie op het karakter van het gebied overeind moeten blijven, terwijl het woningbouwprogramma kan worden aangepast naar de markt- en beleidsdynamiek.

Voor het bepalen van de visie op een deelgebied wordt een duiding gemaakt van:

1. Het karakter van het gebied
2. De leefstijlen die dit gebied aanspreekt (rood, geel, groen, blauw)
3. De doelgroepen waarop in dit gebied de nadruk lig (student, jongere, oudere, gezin, etc.)
4. De woningmarktsegmentering (sociaal, middensegment, vrije sector). Binnen deze segmentering worden in deze strategie twee scenario's berekend.
    a. Scenario 1: verwachte woningbouwsegmentering op basis van het stedelijk beleir
    b. Scenario 2: woningbouwsegmentering wanneer extra wordt gestuurd op grote woningen

3.3 Karakter woongebieden, functiemix en voorzieningenstrategie

De buurten in Zuidas verschillen van karakter maar zijn alle gemengd stedelijk gebied. Hier wordt in hoge dichtheden gebouwd en zal daarom een woonmilieu ontstaan met binnenstedelijke kwaliteiten. Een mix van functies is daar een essentieel onderdeel van. Deze functiemix bestaat uit wonen, werken en voorzieningen, waarbij het programmatische accent bij elke ontwikkeling anders zal zijn.

Deze strategie richt zich uitsluitend op het wonen vanuit het karakter van een buurt, terwijl de menging van wonen met voorzieningen en werken juist erg bepalend is voor het karakter van de buurt. Vooral de voorzieningen in de directe woonomgeving zijn van belang. Het café op de hoek, de bakker in de straat of juist de rooftop bar, de bibliotheek of de school geven de buurt kleur en zorgen ervoor dat mensen zich hechten aan en identificeren met hun woonomgeving. Een winkelier die je herkent, een praatje op het schoolplein, het zijn juist deze elementen die van je woonomgeving jouw buurt maken.

Binnen de projecten is het dus van belang om de juiste keuzes te maken voor de menging van functies. De Voorzieningenstrategie Zuidas geeft hiervoor de kaders mee en is voor het maken van een goed woonmilieu van groot belang. Tegelijkertijd heeft ook de keuze voor het

woonprogramma een grote invloed op welke voorzieningen in de buurt succesvol zijn. Zo zijn de werelden van het woon- en het niet-woonprograma sterk afhankelijk van en van invloed op elkaar.

Het is dus in de deelgebieden en projecten van groot belang dat de juiste functiemix op de juiste plek terecht komt. De Voorzieningenstrategie Zuidas geeft hiervoor kaders mee.

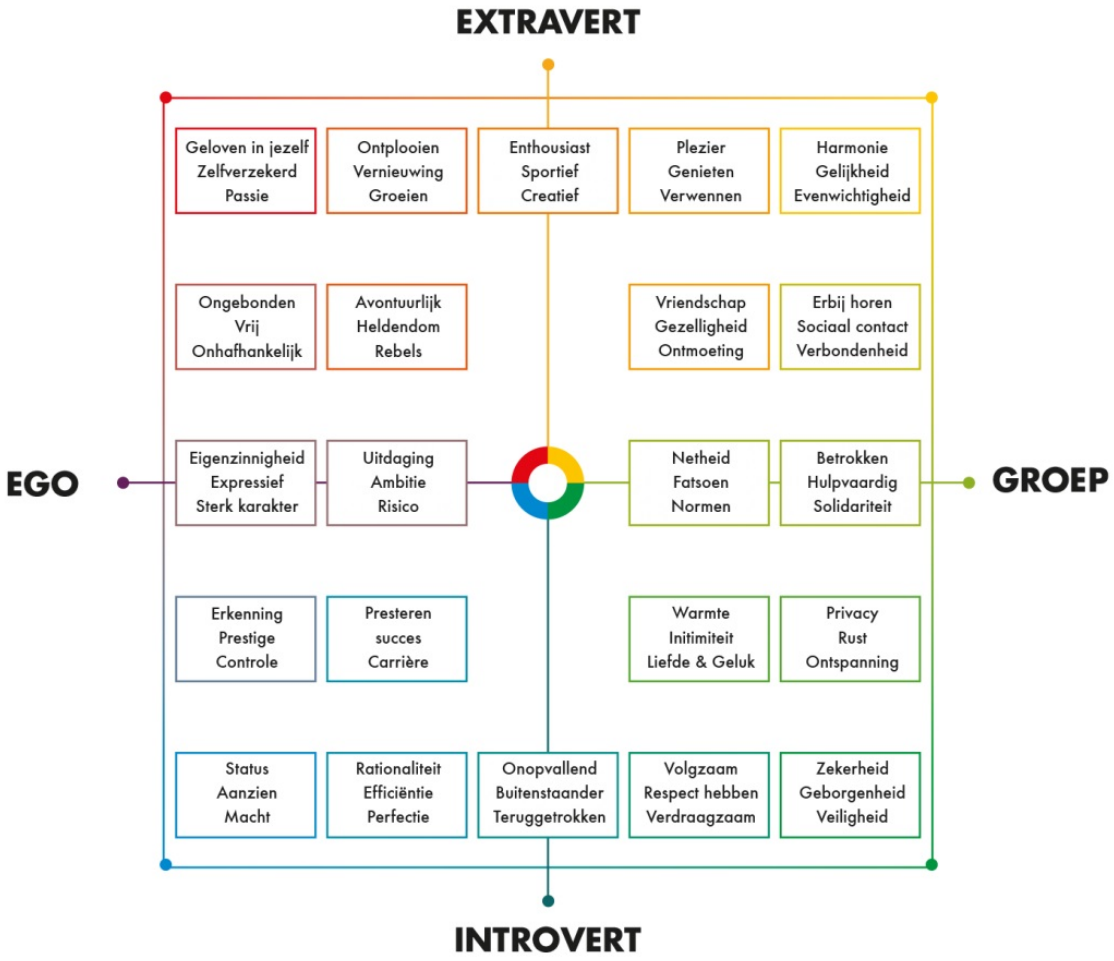
3.4 Leefstijlen

Het definiëren van leefstijlen is een manier om marktonderzoek en marktsegmentering te doen vanuit een sociologische en psychologische benadering. Traditioneel segmenteren we de woningmarkt vanuit fysieke en feitelijke eigenschappen, zoals locatie, woningtypologie, marktsegment en doelgroep. Leefstijlen kunnen deze eigenschappen overstijgen en bieden daarmee houvast voor het definiëren van een gemengd woonprogramma.

Een huurder in de sociale sector kan bijvoorbeeld dezelfde leefstijl hebben als een koper van een luxe penthouse. Leefstijlen gaan uit van gedeelde waarden, persoonseigenschappen en verwachtingen aan de woonomgeving.

Er zijn verschillende manieren om leefstijlen te definiëren, maar de eenvoudigste en meest gebruikte manier in de woningmarkt is de BSR leefstijlsegmentatie die is ontwikkeld door Smart Agent Company (nu SAMR). Bewoners worden hierbij ingedeeld in een rode, blauwe, groene of gele leefstijl die correspondeert met bepaalde waarden in een matrix die de mate van openheid (extravert/introvert – de sociologische as) afzet tegen de mate van individualisme (ego/groep – de psychologische as).

Voor de uitwerking van de visie op het wonen in de verschillende deelgebieden is gebruikgemaakt van de indeling in deze vier leefstijlen. Zie onderstaand diagram om deze indeling te illustreren, inclusief kernwoorden die bij deze doelgroepen horen:



3.5 Doelgroepen:

Naast leefstijlen worden per gebied ook doelgroepen benoemd waarop in elk deelgebied de nadruk ligt. De verschillende doelgroepen stellen elk andere eisen aan de woning en de leefomgeving. Een aantal belangrijke specifieke doelgroepen die in de woningmarkt worden onderscheiden zijn:

- *Studenten*: Er is een tekort aan studentenwoningen in Amsterdam. Door de groei van het aantal internationale studenten groeit de vraag naar studentenwoningen extra snel. Universiteiten hebben de gemeente opgeroepen meer locaties voor studentenwoningen vrij te maken. In het gemeentelijk beleid vallen studentenwoningen onder de sociale woningbouw, terwijl er in de afgelopen jaren ook veel interesse is van private ontwikkelaars en investeerders om studentenwoningen te bouwen. Studenten wonen graag op stedelijke en levendige plekken in de buurt van hun onderwijsinstelling.

- *Jongeren:* De gemeente Amsterdam stimuleert de bouw van jongerenwoningen. Jongeren zijn gedefinieerd als starters op de woningmarkt in de leeftijd van 18 tot 28 jaar. Dit is een brede en snel groeiende doelgroep van op dit moment ca. 155.000 Amsterdammers. Jongerenwoningen zijn beschikbaar voor een periode van maximaal 5 jaar, waarna de bewoner een nieuwe woning moet zoeken. Slechts een beperkt deel van de Amsterdamse jongeren woont in een jongerenwoning.

- *Starters*: Een starter is iemand die een woning betrekt maar geen lege woning achterlaat. Dit is het geval bij jongeren die voor het eerst het huis uit gaan, of bij immigratie. Veelal wordt onder starters een jonge doelgroep verstaan in het begin van hun wooncarrière. Doordat starters vaak een beperkt inkomen hebben zijn zij in het bijzonder kwetsbaar voor uitsluiting bij stijgende woningprijzen.

- *Stedelijke gezinnen:* Gezinnen hebben behoefte aan meer ruimte in de woning (meerder slaapkamers, buitenruimte), in de woonomgeving (speelruimte) en aan specifieke voorzieningen, met name onderwijs en kinderopvangvoorzieningen. Door deze toenemende ruimtebehoefte bij gezinsuitbreiding verlaten veel gezinnen de stad. In het stedelijk woonbeleid is bepaald dat een deel van de sociale en middeldure woningbouw geschikt moet zijn voor gezinnen.

- *Ouderen:* Ouderen zijn een andere snelgroeiende groep op de Amsterdamse woningmarkt en hebben specifieke behoeften. Met name de aanpasbaarheid van de woning, de aanwezigheid van een lift en voorzieningen in de directe omgeving zijn voor ouderen van belang.

- *Shortstay / longstay bewoners*: Veelal mensen die vanuit het buitenland tijdelijk in Amsterdam verblijven of een tijdelijke plek nodig hebben vooruitlopend op het vinden van een definitieve woning. Rond de reguliere woningmarkt is een flexibele schil gegroeid die flexibiliteit biedt aan met name *internationals* die naar Amsterdam komen. Shortstay is een benaming die aangeeft dat mensen voor korte termijn in een woning wonen, terwijl longstay een langer verblijf in een hotel is. Beide vormen van flexibel wonen staan onder druk. De gemeente wil shortstay op termijn afschaffen en binnen het restrictieve hotelbeleid is ook weinig ruimte voor nieuwe longstay faciliteiten. Dit staat op gespannen voet met het internationale vestigingsmilieu voor bedrijven in Zuidas, waar juist ook een flexibel woonprogramma bij past.

3.6 Segmenten: Sociaal segment

Principes woningbouw strategie sociaal segment

- Met een grotere nadruk op sociale huur wordt Zuidas een wijk met een Amsterdams divers karakter.
- Aandeel sociale huur volgens stedelijke norm (40%) waarvan de helft studenten- of jongerenhuisvesting.

- Sturing op Zuidas kwaliteit ook in de sociale sector van belang (BREEAM, architectuur, verdiepingshoogte, etc.)
- Sturing op een variatie in woninggroottes, van studentenkamer tot sociale gezinswoning.
- Vroegtijdige betrokkenheid woningcorporaties in ontwikkelproces, hun uiteindelijke rol verschilt per ontwikkeling, afhankelijk van specifieke situatie.
- Sturing op communityvorming binnen jongeren- en studentenwoningen, o.a. door een deel onzelfstandige studentenwoningen, co-living en friends-woningen.

Uitgangspunten
In de woningbouwprogrammering is de sociale woningbouw gesplitst in drie segmenten met de volgende uitgangspunten:

- *Reguliere sociale woningbouw:* Gemiddelde 65 m² BVO
- *Grote sociale woningbouw:* Gemiddelde 85 m2 BVO (geschikt voor gezinnen)
- *Studentenwoningen:* Gemiddelde 30 m² BVO, een mix van zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen
- *Jongerenwoningen:* Gemiddelde 30 m² BVO

Sociaal segment
Doel: Ongedeelde stad, toegankelijk houden Amsterdamse woningmarkt voor huishoudens met een beperkt inkomen.

- *Definitie*: Woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (2018: €710,68 per maand)
- *Doelgroep*: Huishoudens met een inkomen tot €36.798 (modaal), inclusief studenten en jongeren

Het sociale segment is het deel van de woningmarkt dat via de woningwet wordt gereguleerd. Het gaat om het deel van de woningmarkt waarbij de huur ligt onder de liberalisatiegrens (in 2018 €710,68 per maand).

Sociale woningbouw door woningcorporaties
Binnen Amsterdam is afgesproken dat het sociale segment in de nieuwbouw in wordt ingevuld door Amsterdamse woningcorporaties. Hierover zijn afspraken gemaakt met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Voor Zuidas zijn vier woningcorporaties aangewezen die de sociale woningbouwopgave gaan invullen:

- Eigen Haard
- Rochdale
- De Key
- DUWO

Het vrijkomende deel van de sociale woningvoorraad wordt via woningnet centraal verdeeld (met uitzondering van studentenwoningen), waarbij inkomen, positie op de wachtlijst en eventuele urgentie de criteria voor toewijzing van een woning zijn. De nieuwbouw van sociale woningbouw draagt dus bij aan het verkorten van de wachtlijsten voor sociale woningen in Amsterdam.

Het maximale jaarlijkse huishoudensinkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is € 36.798. Corporaties hebben echter de ruimte om 10% van hun woningvoorraad te verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen de € 36.798 en € 41.056.

Proces met woningcorporaties en selectie woningcorporatie
Sociale woningbouw wordt door woningcorporaties beheerd en geëxploiteerd. Het is echter mogelijk en steeds meer gebruikelijk dat private ontwikkelaars sociale woningbouw ontwikkelen, waarbij de corporaties de sociale woningen turn-key afnemen. Het is afhankelijk van de specifieke situatie welk model van ontwikkeling het beste werkt.

In januari 2017 is door de RVE Grond en Ontwikkeling op voorspraak van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) een proces ontwikkeld voor de manier waarop corporaties worden geselecteerd bij de ontwikkeling van sociale woningbouw[1]:

- Amsterdamse woningcorporaties hebben voorrang bij de ontwikkeling en/of afname van sociale woningbouw in Amsterdam. Eventueel is de directeur G&O van de gemeente Amsterdam gemandateerd om hiervan af te wijken.
- Ontwikkelgebieden in de stad zijn verdeeld onder corporaties. Voor Zuidas zijn vier corporaties in beeld (Eigen Haard, Rochdale, De Key, DUWO).
- Welke corporatie geselecteerd wordt is gebaseerd op wie de ruimtelijke opgave het beste kan invullen. In principe beslissen de corporaties dit onderling.
- Het is wenselijk om bij grotere ontwikkelingen in een vroeg stadium een corporatie te betrekken. Aan deze betrokkenheid kunnen door de corporatie geen (ontwikkel)rechten ontleend worden.
- Als binnen een (per project vast te stellen) optieperiode gemeente en corporatie niet tot een geaccepteerde erfpachtaanbieding komen, dan staat het gemeente vrij om afscheid te nemen en een nieuwe selectieprocedure te starten
- In januari 2018 wordt deze wijze van samenwerking geëvalueerd.

Hoe werkt de selectie van een corporatie:

1. Indien het om een grote ontwikkeling gaat kunnen corporaties geconsulteerd worden voor de programmering (doelgroep, woningtype, parkeeroplossing, etc.). Dit leidt niet tot rechten in het verdere proces.
2. Gemeente stelt randvoorwaarden vast voor sociaal programma (stedenbouwkundig, programmatisch, kwalitatief).
3. Gemeente doet een uitvraag, inclusief randvoorwaarden, eisen, projectplanning, grondprijzen en de selectieprocedure. Hiervoor zijn verschillende modellen, die afhankelijk zijn van het te realiseren programma. Dit wordt hieronder uitgewerkt in scenario's A, B en C.
4. Het College van B&W heeft besloten dat er een voorkeur is om sociaal programma apart te ontwikkelen en dus te streven naar losse plots voor sociale woningbouw. Echter, dit is niet altijd mogelijk of gewenst en er is dus een aantal opties voor hoe om te gaan met een gemengd programma:

[1] Selectiebeleid woningcorporaties, G&O, 10 januari 2017

A. Volledig sociaal programma (+DAEB maatschappelijk vastgoed):

- Uitvraag wordt gedaan onder de voor het gebied aangewezen corporaties
- Corporaties hebben 6 weken om in te schrijven
- Gemeente beoordeelt inschrijving(en)
- Gunning optierecht middels optieovereenkomst, inclusief termijn om te komen tot DO en erfpachtovereenkomst (ontwikkelplicht)

B. Gemengd programma, overwegend commercieel:

Optie 1:

- Gemeente tendert middels openbare selectie en gunt optieovereenkomst aan marktpartij.
- Marktpartij zoekt een corporatie als afnemer voor sociaal programma.
- Binnen termijn van optieovereenkomst sluit marktpartij turn-key overeenkomst met corporatie.
- Als dit niet lukt dan zoekt de marktpartij een andere corporatie voor een turn-key overeenkomst. Dit kan ook een niet-Amsterdamse (regio-)corporatie zijn.
- Als dit niet lukt vervalt de optie voor de marktpartij

Optie 2:

- Gemeente tendert middels openbare selectie en gunt optieovereenkomst aan marktpartij waarbij afnemer sociaal programma (corporatie) al vaststaat.
- Gemeente en corporatie zijn het voorafgaand aan tender al eens over wijze van afname sociaal programma, waarbij de corporatie input levert voor het programma,.
- Corporatie is onderdeel van de selectievoorwaarden. Marktpartij dient binnen optietermijn turn-key overeenkomst met corporatie af te sluiten.
- Als dit niet lukt vervalt de optieovereenkomst met de marktpartij en de overeenkomst met de corporatie.

C. Gemengd programma, overwegend sociaal (< 20% commercieel, bijv. plint)

- Uitvraag wordt gedaan onder de voor het gebied aangewezen corporaties
- Corporaties hebben 6 weken om in te schrijven
- Corporatie geeft aan welke commerciële partij commercieel programma doet (gemeente toetst via wet BIBOB)
- Gemeente beoordeelt inschrijving(en)
- Gunning optierecht middels optieovereenkomst, inclusief termijn om te komen tot DO en erfpachtovereenkomst (ontwikkelplicht)

Beperkingen woningcorporaties:

Binnen het beleid voor corporaties is de afgelopen jaren veel veranderd:

- Corporaties mogen geen woningen ontwikkelen of verhuren boven de liberalisatiegrens.
- Corporaties mogen naast woningen alleen nog DAEB vastgoed ontwikkelen en beheren. Dit is kleinschalig maatschappelijk vastgoed dat is gebonden aan het woonprogramma.
    - Voorbeelden van DAEB maatschappelijk vastgoed: buurthuis, basisschool, centrum voor jeugd en gezin, etc.

- Voorbeelden van niet-DAEB vastgoed: huisarts, winkel, sportschool, crèche, etc. – dit mag een corporatie dus NIET ontwikkelen.

Dit betekent dat corporaties binnen een blok/complex hun sociale huur niet kunnen verevenen met commerciële activiteiten. Hun activiteiten worden uitsluitend financieel mogelijk gemaakt door:

- Inkomsten door (wettelijk beperkte) huur
- Geborgde (goedkope) leningen
- Korting op de grondprijs (grondprijsafspraken met de gemeente Amsterdam)
- Verkoop bestaande woningen (uitponden)
- Optimaliseren huuropbrengsten binnen het huurbeleid.

Issues voor sociale woningbouw in Zuidas:

- Een ontwikkellocatie in Zuidas levert voor corporaties geen extra verdiencapaciteit op ten opzichte van bijvoorbeeld een locatie in Amsterdam-Noord: de huren zijn door regelgeving beperkt. Wel brengt de locatie op de Zuidas hogere ontwikkel- en bouwkosten met zich mee:
  - Kwaliteitseisen zoals hogere verdiepingen en BREEAM excellent.
  - Hogere mate van complexiteit in ontwikkeling en bouw.
  - Gemengd programma met niet-DEAB functies in de plint onder woningen en in hetzelfde blok.
  - Op verschillende plekken zijn hogere gebouwen nodig, die ontwikkeling, bouw en beheer duurder maken.
  - Hoge eisen aan architectonische kwaliteit.

  ➔ Het is denkbaar dat de corporaties zullen sturen op het beperken van de complexiteit om het project voor hen beheersbaar te houden: liefst een eigen plot met niet te grote bouwhoogte en uitzonderingen op een aantal van de kwaliteitseisen. Dit kan in conflict zijn met de in de Visie Zuidas vastgelegde principes voor kwaliteit.
  ➔ Het is denkbaar dat de corporaties zullen sturen op het realiseren van kleinere woningen waarvan de stichtingskosten lager zijn.

- Wanneer het gaat om sociale woningbouw is er een bepaald schaalniveau nodig om het beheer en de exploitatie te optimaliseren. Voor reguliere sociale woningbouw bestaat een complex uit mimimaal ca. 50 woningen, voor studentenwoningen liggen het minimale schaalniveau hoger om bepaalde gedeelde voorzieningen mogelijk te maken. Vaak wordt een minimum van ca. 150 eenheden genoemd, soms (bijvoorbeeld Ravel Residence) gaat het tot 800 eenheden. Corporaties hebben vanuit het oogpunt van effectief beheer liever geen 'gespikkeld' bezit, en concentreren hun sociale woningen dus liefst bij elkaar.

Studentenwoningen en jongerenwoningen

Naast reguliere sociale woningbouw wordt in Amsterdam specifiek gestuurd op de bouw van studentenwoningen en jongerenwoningen. Deze woningen vallen ook onder de sociale woningbouw.

Studentenwoningen

- Doelgroep: Allen die voltijd studeren aan een instelling voor WO, HBO en MBO in de regio Amsterdam.
- Doelstelling is om 60% van de kamers te bouwen onder subsidiabele huur van €410.
- Zelfstandig vs onzelfstandig: Studentenkamers vallen in twee categorieën uiteen: zelfstandige kamers (studio's) en onzelfstandige kamers. Bij onzelfstandige kamers wordt een deel van de woning gedeeld met andere studenten (bijvoorbeeld een keuken, woonkamer, of badkamer).
- De afgelopen jaren zijn veelal zelfstandige kamers gebouwd, omdat de voorwaarden voor huurtoeslag gunstiger zijn voor deze categorie. Dit leidt echter veelal tot sobere bouwblokken met gangen en studio's zonder gezamenlijke ruimte, wat kan leiden tot vereenzaming van met name jongere en internationale studenten.
- Tegelijk is er een ontwikkeling die sterk is gericht op community vorming, waarbij studenten iets gezamenlijks hebben en er goed geprogrammeerde gemeenschappelijke ruimtes delen, zoals studieruimtes, woonkamers of lounges, gyms, of gewoon keukens.
- Ontwikkelingen in Amsterdam zoals The Student Hotel, Hotel Jansen en StudentExperience hebben nieuwe manieren laten zien van hoe om te gaan met jet vormen van community.
- Studentenwoningen in projecten die door de gemeente worden uitgegeven vallen per definitie in de sociale sector, maar ook private partijen zijn geïnteresseerd in het bouwen en beheren van studentenwoningen.
- Voor studentenwoningen gelden vanuit het huurbeleid en het bouwbesluit specifieke regels. Huurcontracten zijn tijdelijk (campuscontract), de minimale grootte van een kamer is 18 m², een buitenruimte is niet vereist. Ook is er een separaat woningwaarderingsstelsel voor studentenwonigen.




Afbeeldingen: Gezamenlijke keuken Holyrood North, Edinburg (links) en receptie Ravel Residence (rechts)





Afbeeldingen: Studieruimte The Student Hotel Rotterdam (links) en The Student Housing Company, UK (rechts)

Jongerenwoningen

- Doelgroep jongerenwoningen: Zelfredzame starters op de Amsterdamse woningmarkt met een leeftijd van 18 tot 28 jaar die niet voltijd studeren, met een bruto inkomen van maximaal €34.678.
- Doelstelling: 60% onder subsidiabele huur van €586
- Voor jongerenwoningen worden over het algemeen zelfstandige studio's gebouwd.
- Ook hier is een trend naar het woningdelen, zoals dat veel in de stad gebeurt. Maar ontwikkelaars maken nu ook actief concepten die bedoeld zijn om te delen, zoals bij de 'friends-woningen' van AM en bij co-livingconcepten zoals WeLive, The Collective of Nest. Dit zijn woonconcepten waarbij woningen kleiner zijn en een deel van het woonprogramma wordt gedeeld. Bijvoorbeeld de keuken en/of een woonkamer, maar bijvoorbeeld ook werkruimte. De Friends woningen van AM zijn gebaseerd op de tv-serie friends, bij Nest in Kopenhagen wonen uitlsuitend zelfstandig ondernemers die naast een keuken ook kantoorruimte delen.
- Ook hier speelt community building dus een belangrijke rol bij het creëren van goed functionerende woonmilieus.
- Jongerenwoningen vallen per definitie in de sociale sector en daarmee hebben woningorporaties een voorkeurspositie, terwijl ook in deze sector veel interesse is van private ontwikkelaars en investeerders.
- Jongerenwoningen worden verhuurd met tijdelijke contracten (maximaal vijf jaar), maar zijn geen separate categorie in het bouwbesluit of het woningwaarderingsstelsel.

Kwetsbare doelgroepen en toewijzing

- Woningcorporaties hebben een verplichting om in hun woningvoorraad plek te bieden voor bijzondere doelgroepen. Dit is een verzamelterm voor allerlei specifieke doelgroepen. Een aantal voorbeelden zijn:
    - Urgent woningzoekenden: mensen die urgent een nieuwe woning nodig hebben, bijvoorbeeld vanwege een medische oorzaak of omdat hun oude woning wordt gesloopt.
    - Vergunninghouders: asielzoekers wiens asielprocedure is goedgekeurd.

    - Mensen met sociaal maatschappelijke problemen: o.a. mensen die vanuit een GGZ instelling doorstromen naar een woning, mensen die moeite hebben met zelfstandig wonen, mensen met een verstandelijke beperking, ex-gedetineerden, etc.
- Corporaties zijn verplicht woningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag in woningen terecht komen onder een bepaald huurniveau.

3.7 Segmenten: Middensegment

Tussen het sociale en vrije segment is door de gemeente Amsterdam het middensegment toegevoegd in de woningprogrammering. Het middensegment moet zorgen voor doorstroming uit de sociale sector en het bereikbaar maken van een woning voor groepen waarvoor de vrije sector in Amsterdam te duur is geworden.

Principes

- Met een grotere nadruk op het middensegment wordt in Zuidas aanbod gecreëerd voor aanvullende doelgroepen.
- Aandeel middensegment volgens stedelijke norm (40%) waarvan een deel geschikt wordt gemaakt voor gezinnen (grotere woningen).
- Sturing op Zuidas kwaliteit ook in het middensegment van belang (BREEAM, architectuur, verdiepingshoogte, etc.)
- Sturing op een variatie in woninggroottes, van studio's en appartementen voor jongeren en starters tot gezinswoningen.

Uitgangspunten

In de woningbouwprogrammering is het middensegment gesplitst in twee categorieën met de volgende uitgangspunten:

- *Regulier middelduur:* Gemiddeld 56 m² BVO
- *Groot middelduur:* Gemiddeld 97 m² BVO (passend voor een gezin)

Per ontwikkeling zal de precieze programmering en woninggrootte voor het middensegment worden bepaald, afhankelijk van de beoogde doelgroepen.

Middensegment

- *Doel*: Doorstroming vanuit het sociale segment, toegankelijk maken deel van de nieuwe woningvoorraad voor de middeninkomens.
- *Definitie*: Huurwoning met een huur tussen €710 en €971 of een koopwoning tussen €152.000 en €249.000 v.o.n.
- *Doelgroep*: Huishoudens met een maximaal bruto maandsalaris van €52.367 (1,5x modaal).

Het middensegment is in tegenstelling tot het sociale segment geen categorie woningen die wettelijk is gedefinieerd of is vastgelegd in de woningwet. De Gemeente Amsterdam heeft zelf het middensegment en de voorwaarden die voor dit segment gelden ontwikkeld en vastgelegd in gemeentelijk beleid. Het middensegment wordt ontwikkeld en beheerd door de private sector, maar kent beperkingen in de huurniveaus, huurverhoging en mogelijkheden tot verkoop. In principe zijn in het middensegment ook koopwoningen mogelijk, maar de regels hiervoor zijn door de gemeente nog niet voldoende uitgewerkt.

Voorwaarden middensegment

- Maximale kale aanvangshuur is €971 en per project is er binnen een project een gemiddelde kale aanvangshuur van €850.
- Huurverhoging is maximaal inflatievolgend voor de eerste 25 jaar.

- 25 jaar verbod op verkoop appartementen (uitponden).
- De helft van de middeldure woningen wordt verhuurd/verkocht aan doorstromers die een sociale woning achterlaten en een maximaal huishoudensinkomen hebben tussen 1 en 1,5x modaal (€35.00 - €52.367).
- De overige middeldure woningen wordt verhuurd/verkocht aan andere huishoudens met een huishoudensinkomen tussen 1 en 1,5x modaal (€35.00 - €52.367).
- Huishoudens kunnen niet verplicht worden een parkeerplaats af te nemen.
- Een deel van de woningen moet geschikt zijn voor gezinnen.

Huur of koop?
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grote projecten (totaal meer dan 800 woningen) en kleine projecten (minder dan 800 woningen) projecten. Bij kleinere projecten worden uitsluitend middeldure huurwoningen gebouwd, bij grotere projecten is een mix van huur- en koopwoningen mogelijk. De voorwaarden voor middeldure koopwoningen zijn echter binnen de gemeente nog niet uitgewerkt.

Woninggrootte middensegment:
- Voor middeldure woningen in Zuidas geldt een minimale grootte van 30 m² GBO (in grote delen van de stad geldt een minimumgrootte van 40 m², maar voor o.a. Zuidas is dit 30 m²).
- Een deel (ca. 25%) van de woningen zou geschikt moeten zijn voor gezinnen en dus een minimale oppervlakte van 70m² GBO moeten hebben.
- Doordat de huren voor deze woningen gemaximaliseerd zijn gelden voor middeldure huurwoningen lagere grondprijzen dan voor vrije sectorwoningen. Voor grotere middeldure huurwoningen ligt het grondprijsniveau daar weer onder.

De belegger en het middensegment:
Het grootste deel van het middensegment zal als huurwoningen bij beleggers in portefeuille terechtkomen. In principe zijn beleggers en ontwikkelaars graag bereid om deze woningen aan hun portefeuille toe te voegen. Maar net zoals bij de corporaties, zal ook hier veel afhangen van de grondprijs, de complexiteit van de opgave en de voorwaarden. Een aantal van de overwegingen vanuit de markt waarvan we ons bewust moeten zijn:
- Gemaximaliseerde huur hoeft geen probleem te zijn, aangezien met name grote beleggers meer waarde hechten aan stabiliteit van een belegging dan de hoogte van het rendement.
- De beperking van de huurverhoging tot de inflatie is opmerkelijk, aangezien huren van woningen in de sociale sector jaarlijks mogen stijgen met een hoger percentage.

Instrumenten voor middeldure woningen en voorwaarden vast te leggen:
- Tenderdocument
- Erfpachtcontract
- Huisvestingsverordening
- Bestemmingsplan (alleen indien overige sturingsmechanismen onvoldoende zijn)

3.8 Segmenten: Vrije sector

De vrije sector is het deel van de woningbouw dat niet wordt gereguleerd voor wat betreft prijsvorming, zowel in de koopsector als in de huursector. Uiteraard gelden binnen dit segment ook de regels en randvoorwaarden van gemeentelijk en landelijk beleid voor woningbouwbeleid en prijsvorming en zal binnen Zuidas ook gestuurd worden op de kwaliteit van de woningen. De eisen rond duurzaamheid en architectonische kwaliteit gelden ook voor dit segment.

Het vrije sectorsegment is belangrijk voor Zuidas omdat ook het hogere prijssegment onderdeel is van de Amsterdamse mix en in het bijzonder van belang is voor de internationale toplocatie die Zuidas is. Met 20% is het aandeel vrije sectorwoningen in nieuwbouw lager dan het ooit in Amsterdam geweest is. Dit zal tot gevolg hebben dat het tekort aan vrije sectorwoningen verder zal oplopen met een prijsopdrijvend effect.

In deze strategie zijn aannames gedaan over de gemiddelde woninggroottes van de vrijesectorwoningen, er is gekozen voor 125 m² BVO. In het op de markt brengen van projecten zal in de vrije sector gestuurd moeten worden op de gewenste woninggrootte die per project bepaald zal moeten worden. Binnen de huidige context in de markt en een wens om in Zuidas een diversiteit aan woningtypologieën te realiseren is sturing op woninggrootte in de vrije sector noodzakelijk.

Indien in een tender de vrije sector wordt uitgevraagd als een te ontwikkelen volume (bijvoorbeeld 10.000 m²) zal een ontwikkelaar geneigd zijn zoveel mogelijk kleine woningen te bouwen om de totale opbrengst te maximaliseren. Indien de uitvraag stuurt op een aantal vrije sectorwoningen (bijvoorbeeld 20%) dan zal de ontwikkelaar de woningen zo groot mogelijk maken om zoveel mogelijk ontwikkelbaar oppervlak in de vrije sector te sturen. Om hier een balans in te krijgen zal een gewenste woninggrootte onderdeel zijn van de eisen in een tender of meewegen als onderdeel in de beoordelingscriteria.

3.9 Mobiliteit en parkeren

Door de aanpassing van de woningbouwprogrammering zal het aantal woningen in Zuidas toenemen ten opzichte van de eerdere plannen. Dit betekent wonen in hogere dichtheden en voor een diversere doelgroep, waarvan een groot deel geen auto zal bezitten. Dit zal ook effect hebben op de mobiliteit en de parkeerbehoefte in het gebied.

Omdat dit zo'n sterk stedelijk gebied is dat uitstekend is ontsloten met alle vormen van vervoer ligt het voor de hand op deze plek de individuele automobiliteit te beperken. De druk op de openbare ruimte en de weginfrastructuur in de omgeving zijn te groot om deze plek voor iedereen met de auto te kunnen ontsluiten, terwijl de alternatieve vormen van vervoer nergens in Nederland zo goed zijn als in Zuidas.

Binnen Zuidas wordt gewerkt aan het voorbereiden van dit stuk stad op nieuwe vormen van mobiliteit. *Mobility as a service* is een manier van het anticiperen op de toekomstige mobiliteitsvraag die goed past bij het woningbouwprogramma in Zuidas: hoogstedelijk en flexibel. Het stedelijke parkeerbeleid geeft op deze plek geen sturing (minimum parkeernorm voor wonen is losgelaten) wat betekent dat per project en voor de Zuidas als geheel gekeken moet worden naar de mobiliteitsbehoefte (o.a. voor mensen met een beperking) en dat de directe koppeling tussen het woonprogramma en de parkeerbehoefte wordt losgelaten.

4 Buurten

4.1 Zuidas als mozaïek van buurten

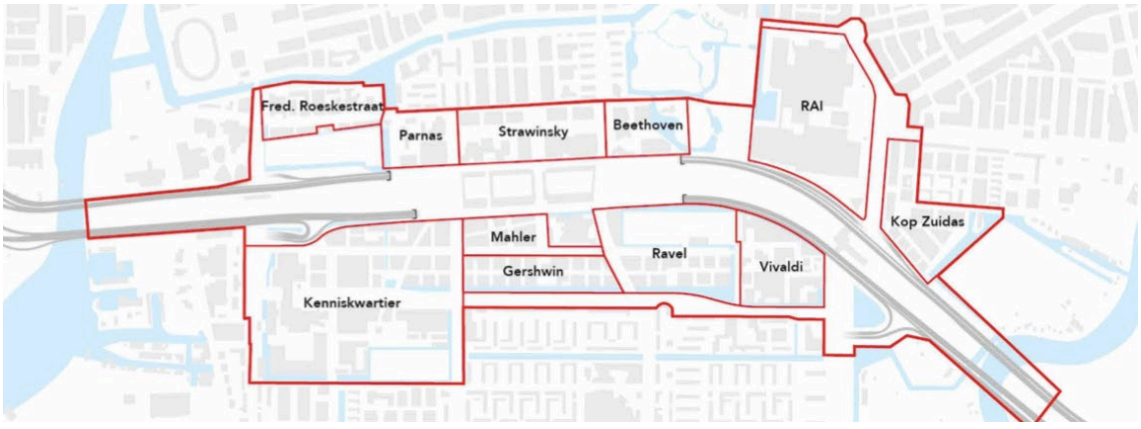
Zuidas is een groot en divers gebied dat qua identiteit vooral doet denken aan het zakelijke gebied dat zich rond Station Zuid heeft ontwikkeld. De grootste ontwikkelingen in Zuidas liggen echter steeds verder van Station Zuid vandaan en de verschillende buurten in Zuidas ontwikkelen ieder een eigen identiteit, gevoed door hun ligging en wat er in de gebieden gebeurt.

Zal een bewoner van Kenniskwartier zich straks bewoner van Zuidas noemen, of vooral onderdeel van Kenniskwartier? Voelen bewoners van Kop Zuidas zich onderdeel van Zuidas of zoeken zij juist meer de aansluiting met de Rivierenbuurt?

De verschillen tussen de buurten van Zuidas betekent ook dat iedere buurt een ander accent kent als het gaat om het woonprogramma. Iedere buurt kent een gemengde opbouw van het woningbouwprogramma met een menging van doelgroepen en woningbouwsegmenten, maar per buurt wordt het accent anders gelegd. Waar in het Kenniskwartier de link met de VU, jongeren en studenten evident is kan in Ravel juist het accent op gezinnen liggen.

In dit hoofdstuk wordt per buurt een richting gegeven aan het woningbouwprogramma waarbij het woningbouwbeleid wordt gekoppeld aan het karakter en de omgeving van de deelgebieden. Door twee verschillende scenario's door te rekenen wordt per deelgebied een bandbreedte gegeven voor het aantal te bouwen woningen in het gebied.

De verschillende buurten kennen elk een eigen dynamiek, een eigen planning en fasering. Dit betekent dat voor sommige buurten het programma al verder is ingevuld, terwijl in andere buurten de programmering nog wat algemener is geformuleerd. Het karakter en de identiteit van de buurten zal in de komende jaren verder worden ingevuld en daarmee ook het woningbouwprogramma. Deze strategie geeft een raamwerk dat per deelgebied verder kan worden uitgewerkt.



4.2 Twee scenario's voor woninggrootte als bandbreedte

Per gebied zijn voor het deel van het woningbouwprogramma dat onder de 40-40-20 verdeling valt steeds twee scenario's doorgerekend. Deze scenario's sturen op de 40-40-20 verdeling op basis van aannames in de gemiddelde woninggrootte voor elk segment.

Scenario 1 volgens het stedelijk beleid, met als resultaat dat er relatief veel kleine woningen worden gebouwd.
Sociaal: Hierbij is de 40% sociale woningbouw opgedeeld in de helft studentenhuisvesting en de helft reguliere sociale woningbouw. Na overleg met corporaties is een gemiddelde woninggroote van 65m2 (BVO) als aanname gekozen als uitgangpunt. Dit is een gemiddelde en in de praktijk zal hier een diversiteit aan woninggroottes worden gemaakt.
Middensegment: In scenario 1 wordt uitgegaan van 40% middensegmentwoningen, waarvan het grootste deel zo marktconform mogelijk. Hierbij gaan we uit van een gemiddelde woninggrootte van 56 m2 BVO. Naar verwachting zullen ontwikkelaars kleine woningen bouwen voor dit segment waarbij de huurprijs gemaximaliseerd en gereguleerd is. In dit scenario gaan we ervan uit dat voor 25% van het middensegment gestuurd wordt op grotere woningen waar ook gezinnen kunnen wonen, gemiddeld 97 m2 BVO. Deze woningen zullen een lagere grondwaarde opleveren.

Scenario 1. (beleid volgend)

		m2 BVO	% woningen
Sociaal	Student	30	20%
	Regulier	65	20%
Midden	Regulier	56	30%
	Groot	97	10%
Vrije sector		125	20%

Scenario 2 waarin gestuurd wordt op grotere woningen. Dit scenario is ontwikkeld als alternatief waarbij er meer gestuurd wordt op de grootte van de woningen en waarbij dus gewerkt wordt met andere aannames om te komen tot het 40-40-20 programma.
Sociaal: De verdeling student-reguliere sociale woningbouw is hierin gelijk, maar er wordt uitgegaan van grotere gemiddelde reguliere sociale woningen (gemiddeld 85 m2 BVO) zodat er meer gebouwd kan worden voor stedelijke gezinnen.
Middensegment: In dit scenario wordt in het volledige middensegment gestuurd op grotere woningen (gemiddeld 97 m2 BVO).

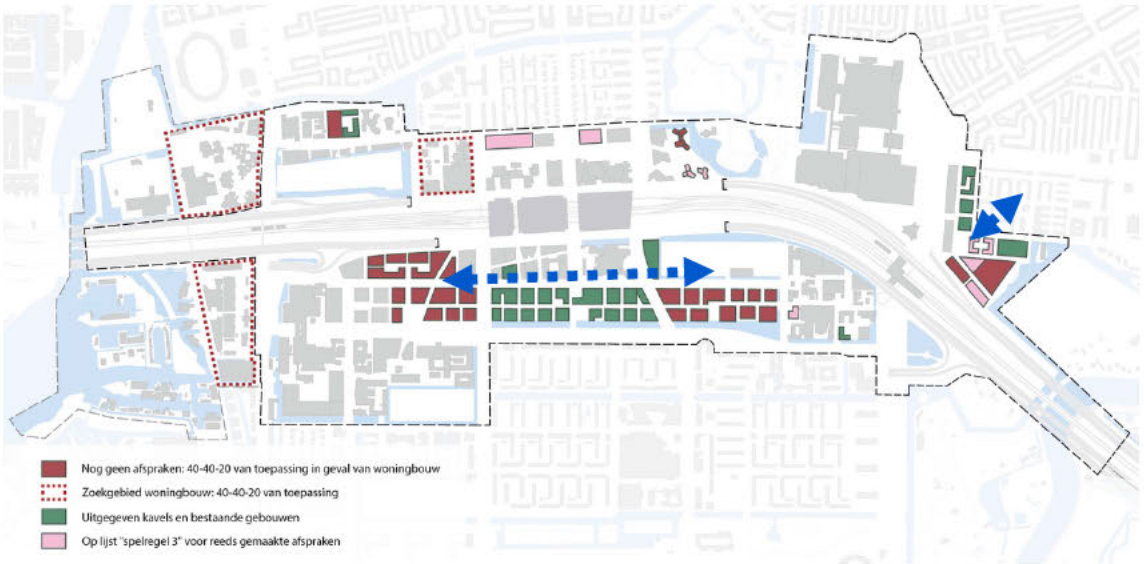
Scenario 2 (Grotere woningen)

		m2 BVO	% woningen
Sociaal	Student	30	20%
	Regulier	85	20%
Midden	Regulier	56	0%
	Groot	97	40%
Vrije sector		125	20%

De scenario's zijn niet bedoeld als scenario's om tussen te kiezen, maar om een bandbreedte aan te geven. Enerzijds is er het beleidsvolgende scenario, wat binnen het stedelijk beleid het meest marktconforme woningbouwprogramma oplevert. Anderzijds is er het scenario met grotere woningen waarmee meer ruimte ontstaat voor gezinnen, maar wat wel meer ingrijpt in de markt en voor een groot deel uit marktcontraire woningen bestaat die alleen kunnen ontstaan door extra in te leveren op de grondprijs.

Deze scenario's zijn dus niet ter besluitvorming, maar per project zal binnen deze bandbreedtes een keuze gemaakt moeten worden voor het meest passende programma op deze plek.

4.3 De woonbuurten van Zuidas



Dit hoofdstuk is opgebouwd vanuit de deelgebieden van Zuidas en de identiteiten en aanleidingen die zich binnen deze deelgebieden aandienen. Deze realiteit van deelgebieden is echter een realiteit die voor een deel is ingegeven door hoe Zuidas als organisatie werkt – sterk gestuurd vanuit deze deelgebieden. Op de kaart van woongebieden in Zuidas vallen deze deelgebieden echter niet per se op, maar valt het vooral op dat het wonen uiteenvalt in een aantal grotere en kleinere structuren:

1. Woonlint langs de Gustav Mahlerlaan van het Kenniskwartier, door Gershwin en Mahler tot Ravel en Vivaldi, waarbij de grenzen tussen de deelgebieden tegelijk ook de assen zijn die de stad in de Noord-Zuid richting verbinden. Dit is verreweg het grootste woongebied van Zuidas en vormt een geheel dat over 1,5 km (ruwweg de lengte van het Vondelpark) van karakter verkleurt, maar tegelijkertijd ook een geheel vormt. Het opknippen van dit gebied in deelgebieden is vanuit de ontwikkeling noodzakelijk, maar binnen Zuidas zal de samenhang tussen deze gebieden ook in het oog gehouden moeten worden en de grenzen van de deelgebieden niet als grenzen te zien, maar juist als verbindingen.
2. Woongebied Kop Zuidas wat een stedenbouwkundige voortzetting vormt van de Rivierenbuurt en de Betuwebuurt en vanuit het wonen juist daar de aansluiting zoekt.
3. Woongebied Verdi dat zich zal ontwikkelen met een oriëntatie op de groen-blauwe kwaliteiten van De Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos.
4. Een aantal relatief geïsoleerde woonprojecten aan de Noordkant (Fred Roeskestraat, Strawinsky, Beethoven) die hun identiteit en functioneren vooral zoeken in de directe woonomgeving.

Dit betekent dat met name waar het gaat om de woonas langs de Mahlerlaan er goed nagedacht moet worden over de samenhang van Kenniskwartier tot Vivaldi. Desalniettemin zal in de

volgende paragrafen het woningbouwprogramma per Zuidas deelgebied nader worden uitgewerkt.

4.4 Fred Roeskestraat: eigenzinnig en artistiek



Wonen aan de Fred Roeskestraat:
1 = De Fred (gerealiseerd), 2 = British School kavel (onderdeel van woningbouwprogrammering)

Karakter Fred Roeskestraat
De Fred Roeskestraat is een gemengd woon-werkgebied met een voor Zuidas relatief luw karakter. Langs de straat ligt een bijzondere mix aan functies: werken, wonen en een groot aantal voorzieningen. Met de ontwikkeling van de Zuidas is de straat in een ander perspectief komen te liggen en is de aanliggende bebouwing geleidelijk veranderd en vernieuwd.

De Fred Roeskestraat kent een aantal bijzondere voorzieningen die een groot verzorgingsgebied bedienen, waaronder vier onderwijsinstellingen. Met name de Gerrit Rietveldacademie (hogeschool voor beeldende kunst en vormgeving), maar ook de Geert Groteschool, het Geert Grotecollege (vrije basis- en middelbare school) en de Tweede Openluchtschool zijn bijzondere instellingen die het gebied een eigenzinnig karakter geven. De British School die op dit moment nog in het gebied ligt gaat verhuizen en maakt plaats voor woningbouw. Naast onderwijs bestaat de straat uit kwalitatief goede kantoorlocaties, een begraafplaats en recent toegevoegde woningbouw.

Aan de noordkant wordt het deelgebied begrenst door de groene over van het Zuideramstelkanaal, wat het gebied verbindt met de grotere landschappelijke elementen in de omgeving, en het gebied een parkachtig gevoel geeft. Voor bewoners van deze locatie zal de groene strook van bijzondere waarde zijn.

De vele voorzieningen in de Fred Roeskestraat zijn niet specifiek gericht op de bewoners van het gebied zelf, maar spelen een rol in de ruimere omgeving. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels en horeca zijn in het gebied niet aanwezig. Dat maakt het gebied Fred Roeskestraat een

woonmilieu dat relatief rustig en in zichzelf gekeerd is. Het gebied wordt omzoomd door een aantal prettige landschappelijke elementen, met name het Zuider Amstelkanaal met aangrenzende groenstrook.

Wonen in de Fred Roeske
Binnen het gebied Fred Roeskestraat zijn twee kavels aangewezen voor woningbouw. De Fred is een reeds gerealiseerd wooncomplex, in de komende jaren wordt de naastgelegen British School kavel getransformeerd van onderwijs naar wonen. Beide kavels liggen naast elkaar tussen de Fred Roeskestraat en het Zuider Amstelkanaal, met aan de Westzijde de Gerrit Rietveldacademie en aan de Oostzijde het Geert Groote College, die beide recent vernieuwd zijn.

Dit maakt het woongebied binnen de Fred Roeskestraat een relatief op zichzelf staand gebied. Met een langzaam verkeersbrug wordt het woongebied verbonden met de woonbuurten rond het stadionplein. Voor de dagelijkse voorzieningen kunnen bewoners kiezen voor de omgeving van het stadionplein of de voorzieningen aan de Parnassusweg. Het gebied bevindt zich op korte loopafstand van verschillende OV-opties.

Leefstijlen en doelgroepen voor de Fred Roeske
Binnen de Fred Roeskestraat vormt zich een eiland van wonen, omringd door locaties voor werk en bovenlokale voorzieningen. Dit betekent dat het woonmilieu enigszins op zichzelf aangewezen en in zichzelf gekeerd is. Dit wordt door de stedenbouwkundige opzet, de diepte van de kavels en de ontsluiting nog eens versterkt. Er ontstaat een onafhankelijk woonmilieu dat zich vormt rond een gezamenlijk binnenterrein.

Een dergelijk woonmilieu leent zich er goed voor om doelgroepen aan te spreken die er enerzijds van houden enigszins op zichzelf en exclusief te wonen, anderzijds spreekt het ook groepen aan die juist rond een gezamenlijke binnenruimte een community willen bouwen. De omgeving geeft met de specifieke onderwijsvormen het gebied een eigenzinnig en artistiek karakter. Dit artistieke karakter kan in de woonmilieus doorgetrokken worden met bijvoorbeeld atelierwoningen en galeries en kan een bindende factor tussen de verschillende doelgroepen en woningmarktsectoren zijn.

Leefstijlen: In termen van leefstijlen kan deze plek enerzijds een doelgroep aanspreken die zich comfortabel voelt op een wat exclusieve en bijzondere plek, de blauwe doelgroep gericht op exclusiviteit en status. Anderzijds kan het ook een gele doelgroep aanspreken, die zich rond een gezamenlijke binnentuin prettig voelt en daarmee juist een gemeenschapsgevoel oproept. Het koppelen van de identiteit van het gebied aan de Rietveldacademie helpt om rond het thema kunst een gele doelgroep aan te spreken en rond dit thema een community te bouwen.

Doelgroepen: Het gebied leent zich goed voor alle soorten doelgroepen, van jongeren tot stellen, gezinnen en senioren. Gekoppeld aan de Gerrit Rietveld academie kunnen woonprogramma's specifiek ingericht worden voor studenten, maar ook voor docenten en *artists in residence* die verbonden zijn aan de academie. Atelierwoningen, expositieruimten of gezamenlijke studio's kunnen daarmee onderdeel zijn van een woongemeenschap die zich hier ontwikkelt.

Reeds gerealiseerd programma

Aan de Fred Roeskestraat zijn tot nu toe 177 woningen gebouwd in één project, De Fred. De Fred bestaat uit 110 koopwoningen en 67 huurwoningen in de vrije sector.

Bestaande woningen	*Aantal*	*m2 BVO*	*Sociaal*	*Sociaal %*	*Jaar*
De Fred	177	21.146	0	0	2017
Totaal	**177**	**21.146**	**0**	**0%**	

Toekomstig woonprogramma

Binnen de Fred Roeskestraat is op de British School Kavel ca.17.700 m² woningbouw gepland. Hoe deze woningbouw ingevuld gaat worden is nog niet uitgewerkt. De British School verhuist naar verwachting in 2020 naar de Havenstraat, waarna de bestaande bebouwing wordt gesloopt en een kavel voor woningbouw ontstaat. In de loop van 2018 zal de tender voor deze kavel op de markt komen.

De British Schoolkavel is onderdeel van de opgave voor 40-40-20 binnen Zuidas en leent zich goed voor het realiseren van sociale en middeldure woningen, juist om het hoge aantal vrije sectorwoningen in de omgeving toch een gemengde buurt te maken. Er wordt daarom voorgesteld dat de British School Kavel een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen kent zodat op andere plekken de focus meer kan liggen op de vrije sector.

Dit betekent dus voor het gebied een flinke opgave in de sociale sector. Deze kan worden ingevuld met specifieke studentenwoningen voor de studenten van de Rietveldacademie, sociale atelierwoningen voor kunstenaars die via het CAWA verhuurd worden, gecombineerd met middeldure woningen voor mensen wie het artistieke en creatieve milieu aanspreekt. De gemeente is op zoek naar plekken voor permanente atelierwoningen, ook in de nieuwbouw. Deze woningen zijn veelal in bezit van woningcorporaties en vallen onder de sociale sector. De Rietveldacademie heeft een zeer internationaal profiel, wat de behoefte aan woningen voor studenten en bezoekende staf groot maakt.

Het sociale programma met een artistieke insteek kan goed combineren met woningen in de middeldure sector voor bewoners die zich ook in dit milieu thuis voelen. In de plint kunnen voorzieningen komen die ook aanhaken op de behoefte vanuit de omgeving.

In totaal is op de British Schoolkavel op deze manier plek voor 242 – 310 woningen.

WONINGBOUWPROGRAMMA 40-40-20					
SCENARIO 1	**Aantal**	***Percentage***	**M2 BVO**	***Percentage***	**BVO / unit**
Vrije sector	**0**	*0%*	0	*0%*	125
Middensegment regulier	**84**	*27%*	4.639	*27%*	56
Middensegm groot	**45**	*15%*	4.396	*25%*	97
Sociaal regulier	**91**	*29%*	5.891	*33%*	65
Sociaal student	**91**	*29%*	2.719	*15%*	30
TOTAAL	**310**	***100%***	**17.700**	*100%*	

WONINGBOUWPROGRAMMA 40-40-20 SCENARIO 2	Aantal	*Percentage*	M2 BVO	*Percentage*	BVO / unit
Vrije sector	**0**	*0%*	0	*0%*	125
Middensegment regulier	**0**	*0%*	0	*0%*	56
Middensegm groot	**95**	*40%*	9.234	*52%*	97
Sociaal regulier	**74**	*30%*	6.257	*35%*	85
Sociaal student	**74**	*30%*	2.209	*12%*	30
TOTAAL	**242**	***100%***	**17.700**	*100%*	

Strategie woningbouwprogramma Fred Roeskestraat
Het eigendom van de British Schoolkavel ligt bij de gemeente Amsterdam, waarmee de transformatie van de kavel in de handen van de gemeente ligt. Het ligt daarom voor de hand om een tender voor te bereiden voor de middeldure sector, en samen te werken met een woningcorporatie voor het sociale deel. Het eigenzinnige karakter van het gebied leent zich ook voor ruimte voor experimentele vormen van ontwikkelen en wonen. Het betrekken van de Rietveld studenten bij de ontwikkeling van dit gebied vormt een kans om hier een bijzondere plek te maken.

Vervolgstappen:
- Doorontwikkelen gewenst woonmilieu
- Gesprekken met Gerrit Rietveldacademie over betekenis in woonprogramma
- Oriënterende gesprekken met woningcorporaties voor het sociale woningbouwprogramma
- Definitief uitwerken woon- en overig programma voor British Schoolkavel
- Voorbereiden tender en kiezen samenwerkingsmodel met woningcorporatie

4.5 Parnas

In het deelgebied Parnas is op dit moment nog geen woningbouw gepland. Indien dit in de toekomst veranderd zal dit onderdeel zijn van de stedelijke woningbouwprogrammering.

Het gebied kenmerkt zich vooral door de voormalige rechtbank en de bouw van de nieuwe rechtbank. Achter deze gebouwen is nu een aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd in een aantal gebouwen die niet meer passen bij de dichtheid en kwaliteit van Zuidas. Het ligt voor de hand dat in de toekomst ook hier ruimte gaat ontstaan voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij woningbouw een mogelijkheid is.

Binnen de projectorganisatie zal voor Parnas dit programma in de toekomst verder ontwikkeld en ingevuld worden.

4.6 Strawinsky: Stedelijk wonen in het hart van Zuidas



Wonen in Strawinsky: 1 = AICS-kavel (bestaande ontwikkelafspraken), 2 = Strawinskyhuis (bestaande ontwikkelafspraken)

Karakter Strawinsky
Strawinsky is een centrale en levendige plek in Zuidas. Met het Zuidplein, Station Zuid, het WTC en alle voorzieningen en horeca die daarbij horen is het echt een hoogstedelijke plek en dé plek waar de meeste Amsterdammers de Zuidas beleven. Op zonnige vrijdagmiddagen bruist het Zuidplein met borrelend Zuidaspubliek. Met de verdere groei van Zuidas zal deze centrale plek een steeds grotere betekenis krijgen. Ook de veranderende en groeiende positionering van Station Zuid in het hart van het (inter)nationale spoorwegnetwerk benadrukt de centrale positie van Strawinsky binnen de stedelijke regio.

Tegelijkertijd contrasteert deze stedelijkheid sterk met het rustige woonmilieu van de prinses Irenebuurt. De overgang tussen het hoogstedelijke en het rustige wordt gemarkeerd door twee projecten waar wonen binnen Strawinsky een plek zal krijgen.

Op dit moment wordt in Strawinsky nog niet gewoond, maar in het Uitvoeringsbesluit Strawinsky is voor twee locaties (AICS kavel en het Strawinskyhuis) transformatie naar woningbouw mogelijk gemaakt.

Wonen in Strawinsky
Het woonmilieu in Strawinsky markeert dus de snelle overgang van de rustige Prinses Irenebuurt naar het hoogstedelijke Zuidplein en omgeving. Wonen in Strawinsky betekent stedelijk wonen met alle gemakken, voorzieningen en horeca om de hoek, maar tegelijkertijd wonen in het verlengde van het Plan Zuid van Berlage. Je loopt vanuit je woning net zo makkelijk door prettige woonbuurten naar het Vondelpark.

Het toevoegen van wonen in Strawinsky zal het gebied doen verkleuren van een uitsluitend zakelijk karakter naar een gemengd woon-werkgebied. Daarbij is het belangrijk om goed aandacht te besteden aan de overgang van het woonmilieu in de Prinses Irenebuurt naar het wonen en werken in Strawinsky. Het wonen moet worden aangegrepen om de verblijfskwailteit van de Prinses Irenelaan een impuls te geven door ook wonen en voordeuren op de begane grond te oriënteren. Zo krijgt dit gebied een gezicht en een adres en ontstaat een stevigere relatie tussen de openbare ruimte en de bebouwing.

Leefstijlen en doelgroepen voor Strawinsky
Hoogstedelijke dynamiek en rust ontmoeten elkaar in de twee woningbouwlocaties van Strawinsky. Enerzijds kan deze plek daarmee een doelgroep aanspreken die zich thuis voelt in een grootstedelijke omgeving, met alle denkbare voorzieningen om de hoek. Publiek dat zich oriënteert op het eten buitenshuis en een goede kop koffie op het terras. En met Station Zuid zo dichtbij ligt de rest van Amsterdam en de rest van de wereld binnen handbereik.

Aan de andere kant kunnen deze woonmilieus ook een betekenis hebben in de aansluiting met de Prinses Irenebuurt en daarmee juist een wat exclusiever karakter hebben gericht op een hoge woonkwaliteit.

Leefstijlen: Dit betekent dat de plek zich enerzijds richt op een rode doelgroep die vooral gericht is op een leven in een gemengd stedelijk gebied en erg naar buiten gericht is. Anderzijds is er ruimte voor een leefstijl die juist is gericht op exclusiviteit en status.

Doelgroepen: Binnen deze transformatieprojecten is plek voor verschillende typen doelgroepen. Het ligt hier niet voor de hand om te sturen op specifieke doelgroepen zoals studenten, jongeren of ouderen.

Toekomstig woonprogramma
Voor beide transformatieprojecten zijn afspraken gemaakt met private marktpartijen die eigenaar zijn van de panden op de transformatiekavels. In deze afspraken is vastgelegd dat binnen deze projecten niet gestuurd wordt op een specifiek woningbouwprogramma of sociale huur. Wel is de ambitie uitgesproken "kleinere marktwoningen" te realiseren, bereikbaar voor de gewenste doelgroep. Door deze afspraken vallen deze ontwikkelingen onder "spelregel 3" uit de Woonagenda en geldt de 40-40-20 verdeling hier niet.

Omdat het de ambitie is om met deze projecten bij te dragen aan de levendigheid binnen Strawinsky, ook buiten kantooruren, wordt gestuurd op een diversiteit in doelgroepen. Het is belangrijk dat de toevoeging van woningen in het gebied ook een invloed heeft op de levendigheid

op straat, en het gevoel dat er op deze plek gewoond wordt. Dat betekent het aantrekken van een doelgroep die juist is gericht op de voorzieningen in de buurt. Tenslotte zal een gemengd woonprogramma ook moeten bijdragen aan het doorbreken van de eenzijdige woningvoorraad in de Prinses Irenebuurt.

De precieze vertaling naar woningaantallen en programma voor beide kavels zal verder moeten worden uitgewerkt in samenwerking met de ontwikkelaars. Het streven is om 40% van de woningen onder het middensegment te laten vallen en de overige 60% in de vrije sector. Met name de doelgroepen voor het middensegment zullen aan het begin van hun wooncarrière staan en juist de gewenste toevoeging brengen aan de levendigheid en de verbinding tussen wonen en openbare ruimte.

Het totaal toe te voegen woonprogramma is nog niet vastgelegd en afhankelijk van de ambitie van de ontwikkelaars en eigenaren van de panden. Binnen het uitvoeringsbesluit is de transformatie mogelijk gemaakt.

Op dit moment is het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma als volgt:

WONINGBOUWPROGRAMMA Strawinsky	**Aantal**	**M2 BVO**	**Woningbouwprogrammering**
AICS kavel	**115**	11.5000	**Onderdeel bestaande afspraken, streven naar 40% middelduur**
Strawinskyhuis	**80**	8.000	**Onderdeel bestaande afspraken, streven naar 40% middelduur**
TOTAAL	**195**	**25.750**	

Strategie woningbouwprogramma Strawinsky
De transformatie van beide kavels wordt gedaan door de huidige eigenaren. Dit betekent dat de gemeente niet kan sturen middels een tender. Wel zal met de ontwikkelaars een herziening van het erfpachtcontract overeengekomen moeten worden.

- Ontwikkeling / transformatie door private marktpartijen
- Bestemmingsplan Strawinsky in voorbereiding
- Doorontwikkeling woningbouwplannen i.s.m ontwikkelars
- Sturen op 40% middeldure huur

4.7 Beethoven: Exclusief wonen aan het park



Wonen in Beethoven: 1 = Kavel 6-7 (onderdeel bestaande afspraken), 2 = Kavel 2 (onderdeel van woningbouwprogrammering)

Karakter Beethoven
Beethoven is het gebied dat tussen de Beethovenstraat en het Beatrixpark ligt. Ten Zuidwesten van het park is aan de Prinses Irenestraat vanaf ca. 2009 een aantal oude (m.n. onderwijs) gebouwen gesloopt om plek te maken voor een gemengd milieu met wonen, werken en voorzieningen. Van de oude gebouwen zijn het Sint Nicolaasklooster en Kapel nog overgebleven, met name bekend als de locatie van Restaurant As en een aantal culturele voorzieningen.

Het Sint Nicolaaslyceum heeft aan de Beethovenstraat een nieuw gebouw gekregen, met daarnaast twee kantoorgebouwen die in gebruik zijn als hoofdkantoren van Stibbe en AkzoNobel. Tussen deze nieuwe gebouwen en het park zijn twee kavels bestemd voor woningbouw.

Door de locatie aan het park is Beethoven vooral te karakteriseren als groen. Rond de nieuwe gebouwen is een aantrekkelijk autovrij landschap gecreëerd met een rustige uitstraling. De naastgelegen A10 zal op deze locatie onder de grond verdwijnen, wat het gevoel van rust en groen op deze locatie nog verder zal versterken.

Wonen in Beethoven
Wonen in Beethoven is wonen aan het park. Een klein beetje teruggetrokken van de drukke Beethovenstraat en met de voeten stevig geworteld in het groen. Dagelijkse voorzieningen,

openbaar vervoer en alle gemakken zijn 'om de hoek' te vinden en Restaurant As fungeert als de gezamenlijke huiskamer van de Beethovenbewoners.

Het wonen in Beethoven is wonen met een zekere exclusiviteit en luxe, een unieke plek in Amsterdam om dichtbij alle actie toch zo rustig en groen te kunnen wonen. Bij deze exclusieve plek passen woningen met een hoge mate van comfort en service.

Leefstijlen en doelgroepen voor Beethoven
Beethoven is de plek voor een luxe en exclusief woonmilieu met bewoners die hechten aan een mooie plek voor zichzelf in een bijzondere en chique omgeving. Hier geen drukte en levendigheid op straat, maar een groen maaiveld dat overloopt in het park.

Leefstijlen: In termen van leefstijlen is dit de plek voor de blauwe en groene doelgroep. Mensen die hechten aan termen als status, ambitie en succes, maar ook aan veiligheid, rust en geborgenheid. Een woonmilieu dat introvert is en waar mensen vooral waarde hechten aan hun privacy en hun private ruimte.

Doelgroepen: De rustige en parkachtige omgeving leent zich voor doelgroepen die deze beschermde omgeving prettig vinden. Dit kunnen bijvoorbeeld empty-nesters en senioren zijn, maar ook jongeren, stellen en gezinnen die juist kiezen voor een stadsgroene plek. Een hoge mate van service en comfort kan ook de doelgroep van internationale gezinnen en stellen aanspreken en past ook goed bij het zakelijke karakter van de Zuidas. Dit is niet de meest vanzelfsprekende plek voor studenten- of jongere doelgroepen.

Toekomstig woonprogramma
Het woonprogramma wordt gerealiseerd in twee verschillende ontwikkelingen: Kavel 2 en Kavel 6-7.

Kavel 6-7 is onderdeel van een ontwikkelrecht met een private ontwikkelaar. Hiermee valt deze kavel onder "spelregel 3" uit de woonagenda (bestaande afspraken met marktpartijen) en valt hij buiten de 40-40-20 woningbouwprogrammering. Voor deze kavel is 25.750 m² wonen voorzien en een deel voorzieningen. In het ontwikkelrecht zijn geen eisen opgenomen voor de woningbouwprogrammering en er wordt uitgegaan van een woonprogramma in de vrije sector van ca. 200 woningen.

Kavel 2 is nog geen onderdeel van bestaande plannen en valt daarmee wel onder de 40-40-20 woningbouwprogrammering. In het verleden is echter besloten dat in deze kavel geen sociale woningbouw ondergebracht wordt, juist om in Beethoven een exclusief woonmilieu te kunnen maken. Binnen de 40-40-20 verdeling betekent dit dat het tekort aan sociale woningbouw in Beethoven elders gecompenseerd moet worden.

Dit zou voor Beethoven het volgende woningbouwprogramma opleveren:

WONINGBOUWPROGRAMMA Beethoven Kavel 6-7	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO per unit
Vrije sector	196	100%	25.750	100%	NA
TOTAAL	196	100%	25.750	100%	

WONINGBOUWPROGRAMMA Beethoven Kavel 2 – Scenario 1	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO per unit
Vrije sector	88	60%	10.973	77%	125
Middensegment regulier	59	40%	3.277	23%	56
Middensegment groot	0	0%	0	0%	97
Sociaal regulier	0	0%	0	0%	65
Sociaal student	0	0%	0	0%	30
TOTAAL	146	100%	14.250	100%	

WONINGBOUWPROGRAMMA Beethoven Kavel 2 – Scenario 2	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO per unit
Vrije sector	75	60%	9.391	66%	125
Middensegment regulier	0	0%	0	0%	56
Middensegment groot	50	40%	4.859	34%	97
Sociaal regulier	0	0%	0	0%	65
Sociaal student	0	0%	0	0%	30
TOTAAL	125	100%	14.250	100%	

Voor het totale woonprogramma voor Beethoven betekent dit:

- Scenario 1: 342 woningen
- Scenario 2: 321 woningen

Strategie woningbouwprogramma Beethoven

- Bestemmingplan Beethoven is in voorbereiding
- Ontwikkeling woningbouw door private partijen

Kavel 6-7:

- Ontwikkelen plan i.s.m. private ontwikkelaar (ontwikkelrecht)
- Afspraken in afsprakenbrief private ontwikkelaar. Eventuele sturing middels erfpachtovereenkomst

Kavel 2:

- Ontwikkeling door private partij, selectie middels tenderprocedure Start tenderprocedure in 2018
- Sturing woningbouwprogramma middels tenderdocument en erfpachtovereenkomst

4.8 Kop Zuidas: Contrast van dynamiek en rust



Karakter Kop Zuidas
Kop Zuidas is het gebied dat ligt tussen de Europaboulevard, de President Kennedylaan, de Betuwebuurt en de A10. Het grenst dus aan drukke wegen, maar kent door de kant van de overgang naar de Betuwebuurt, de begraafplaats Zorgvlied en de verbinding naar het groen van de Amstel ook een rustig en groen karakter. Het is een gebied dat al geruime tijd in ontwikkeling is en waar al verschillende projecten zijn gerealiseerd.

Het is een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. De belangrijkste werk- en voorzieningenlocatie liggen langs de grotere verkeersaders aan de rand van het gebied, terwijl het middengebied zich juist kenmerkt door een rustig woonmilieu.

De belangrijkste voorzieningen en werklocaties die zijn gerealiseerd zijn het Stadskantoor van Stadsdeel Zuid; het gebouw FLOW met een gemengd programma waar onderwijs (ROC), commerciële voorzieningen (o.a. detailhandel, sportschool) en horeca gecombineerd zijn; een hotel en het in aanbouw zijnde hoofdkantoor van SuitSupply. Een voormalige school in het gebied is tijdelijk in gebruik als locatie voor horeca en creatieve kantoorruimte.

In Kop Zuidas zijn de afgelopen jaren vijf woonprojecten opgeleverd. Van nog eens twee projecten staat de start bouw gepland in 2018. Van één project is de tenderprocedure recent afgerond. Twee kavels zullen nog op de markt komen.

Wonen in Kop Zuidas
Kop zuidas is een plek waar de dynamiek van de Zuidas overgaat in het luwe woonmilieu van de Rivierenbuurt. Het gebied wordt begrensd door de drukke Europaboulevard en A10 en de rustige Betuwebuurt en het water rond begraafplaats Zorgvlied. Het gebied ligt in een groene omgeving, verbonden aan het groene Amstelgebied.

Het contrast tussen werelden van drukte en dynamiek aan de ene kant, en rust, luwte en groen aan de andere kant bepaalt ook het woonmilieu in Kop Zuidas. Fysiek wordt de nieuwe bebouwing gebruikt om deze scheiding te maken. Langs de A10 en Europaboulevard staan stoere blokken die meedoen in de grootstedelijke dynamiek van Zuidas. Samen schermen ze de drukke buitenwereld af van de intieme woonsfeer die de Betuwebuurt kenmerkt. Deze scheiding is ook functioneel, bijvoorbeeld als geluidsbarrière. Het programma in deze buitenste schil is ook gericht op de stad en de dynamiek die de omgeving mee geeft.

Het middengebied is juist een relatief rustig woongebied waar ruimte is voor een typisch Amsterdams woonmilieu dat aansluit bij de buurten in de omgeving. Stoere Amsterdamse bouwblokken die meedoen in de structuur van Plan Zuid van Berlage.

Leefstijlen en doelgroepen in Kop Zuidas
Kop Zuidas bestaat zoals gezegd enerzijds uit een stedelijke en dynamische schil en een rustig, maar eveneens stedelijk binnengebied. De delen van het binnengebied die al zijn gebouwd kenmerken zich door een architectuur van hoge kwaliteit die iets tijdloos heeft. De blokken zijn duidelijk van deze tijd, maar passen ook moeiteloos in de stedenbouwkundige traditie van Amsterdam-Zuid.

Voor het nog te ontwikkelen woongebied is er een contrast tussen de twee A10 kavels (kavels J en K) en de driehoekige Zuidpunt (kavel L). De A10-kavels zijn stedenbouwkunig een voortzetting van het gebouw FLOW, het hotel en Suitsupply. De gebouwen staan midden in de stedelijke dynamiek en zijn geprogrammeerd met een mix tussen wonen, werken en voorzieningen, terwijl ze ook aanhaken aan het groen richting de Amstel. Dit is vooral aantrekkelijk voor een groep die houdt van die stedelijke mix van functies, een rode leefstijl dus. De groene inbedding kan een aanleiding zijn om iets te doen met sport.

De Zuidpunt (Kavel L) wordt een groot stadsblok dat een gezamenlijk binnenterrein omzoomt. Het sluit meer dan de A10-blokken aan bij de ontwikkelingen in Kop Zuidas die al zijn gerealiseerd, die een vervolg vormen op de stedenbouw en architectuur van Amsterdam-Zuid. Een echt Amsterdams bouwblok dus. Hoewel alle denkbare voorzieningen, zoals openbaar vervoer, winkels, etc. op loopafstand zijn, is het gebied zelf vrij rustig. De dynamiek van de stad om de hoek, maar toch een plek waar je rust vindt en waar je je terug kan trekken.

Dit betekent dat er vanuit leefstijlen ook gedacht kan worden aan meer gele of groene doelgroepen. Harmonie, rust, gezamenlijkheid. Er kan een hechte gemeenschap ontstaan die samen (een deel van) de binnenhof deelt. Dit biedt ook mogelijkheden tot bijzondere vormen van samenwonen, zoals specifieke *communities* (bijvoorbeeld ouderen met zorgwoningen), stedelijke

gezinnen die gezamenlijk hun woonomgeving vormgeven, wonen aan in de plint en aan het binnenhof.

Deze benadering vanuit *communities* betekent ook dat Kavel L een goede plek is voor een ontwikkelproces en een woonconept dat samen met deze groepen wordt ontwikkeld. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld:

- Architectuurprijsvraag voor een hoogstedelijk woonmilieu voor gezinnen, zoals waaruit in Rotterdam recent het project "Babel" is voortgekomen;
- Het aansluitend op de zorgwoningen van Cordaan ontwikkelen van een woongroep door en voor senioren.

Reeds gerealiseerd woonprogramma

Op dit moment zijn op vijf kavels in Kop Zuidas woningbouw gerealiseerd. In totaal gaat het om 327 woningen, waaronder 18 sociale huurwoningen. Het is een populair woongebied gebleken. Op dit moment staan in het gebied twee woningen te koop, met vierkante meterprijzen tussen €5.600 en €6.400 – daarmee doet het gebied mee in de woningmarkt van de Amsterdamse schil rond het centrum.

Gerealiseerde woningbouw Kop Zuidas:

Kavel	Naam	Oplevering	Woningen	M2	Sociaal	Sociaal
D	Luminuz	2008	56	5.800	18	32%
H4, H5	Rivers	2016	75	9.266	0	0%
F	Square	2016	111	9.080	0	0%
H3	Amstelwijck	2016	18	3.516	0	0%
H1, H2	RIV	2017	67	9.186	0	0%

Toekomstig woonprogramma

In 2018 zal van twee woningbouwprojecten in Kop Zuidas de bouw starten, met in totaal 98 woningen. In kavel G2 worden door Cordaan zorgwoningen gebouwd voor senioren.

Recent is de tender voor kavel J (A10-strook, 1e fase) afgerond. Op deze kavel wordt een gemengd programma gerealiseerd met werken, wonen en voorzieningen. Het woonprogamma op deze kavel is groter dan vooraf werd verwacht (er was een grote mate van flexibiliteit in de tender) en is met name gericht op een jonge dynamische doelgroep, met sociale woningbouw voor studenten en flexibele middeldure huur voor jonge professionals – groepen die goed passen in de rode leefstijl.

Woonprogramma in ontwikkeling Kop Zuidas:

Kavel	Naam	Oplevering	Woningen	M2	Sociaal	Sociaal
G1	COD	2019	45	6.400	0	0%
G2	Cordaan/zorg	2019	53	4.500	0	0%
J	Crossover	2021	256	10.922	156	61%

Op de laatste twee kavels in Kop Zuidas is in totaal zo'n 47.250 m² woningbouw voorzien: 4.250 m² in kavel K (A10 strook twede fase) en 43.000 m² in kavel L (woondriehoek). Binnen de woondriehoek heeft een private ontwikkelaar een ontwikkelrecht van ruim 10.000 m² die buiten de afspraken vallen voor de woningbouwprogrammering (spelregel 3).

Ontwikkelrecht Kop Zuidas:

Kavel	Naam	Oplevering	Woningen	M2	Sociaal	Sociaal
L	Driehoek		93	10.922	0	0%

Voor het overgebleven ontwikkelvolume voor kavel K en L betekent dit:

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Kop Zuidas Kavel K en L buiten ontwikkelrecht, scenario 1:

WONINGBOUWPROGRAMMA Kop Zuidas Scenario 1	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	105	20%	13.104	35%	125
Middensegment regulier	157	30%	8.806	24%	56
Middensegment groot	52	10%	5.084	14%	97
Sociaal regulier	105	20%	6.841	18%	65
Sociaal student	105	20%	3.154	9%	30
TOTAAL	524	100%	36.954	100%	

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Kop Zuidas Kavel K en L buiten ontwikkelrecht, scenario2:

WONINGBOUWPROGRAMMA Kop Zuidas - Scenario 2	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	85	20%	10.643	29%	125
Middensegment regulier	0	0%	0	0%	56
Middensegment groot	170	40%	16.519	45%	97
Sociaal regulier	85	20%	7.238	20%	85
Sociaal student	85	20%	2.554	7%	30
TOTAAL	426	100%	36.954	100%	

Uiteindelijk aantal woningen Kop Zuidas:
Scenario 1: 1.342
Scenario 2: 1.244

Strategie woningbouwprogramma Kop Zuidas

Algemeen:
- Bestemmingsplan Kop Zuidas vastgesteld
- Ontwikkeling woningbouw door private partijen
- Ontwikkeling sociale woningbouw in samenwerking met of door woningcorporaties

Kavel J (A10 strook 1):
- Uitontwikkelen plan Crossover met geselecteerde marktpartij. Start bouw voorzien in 2019.

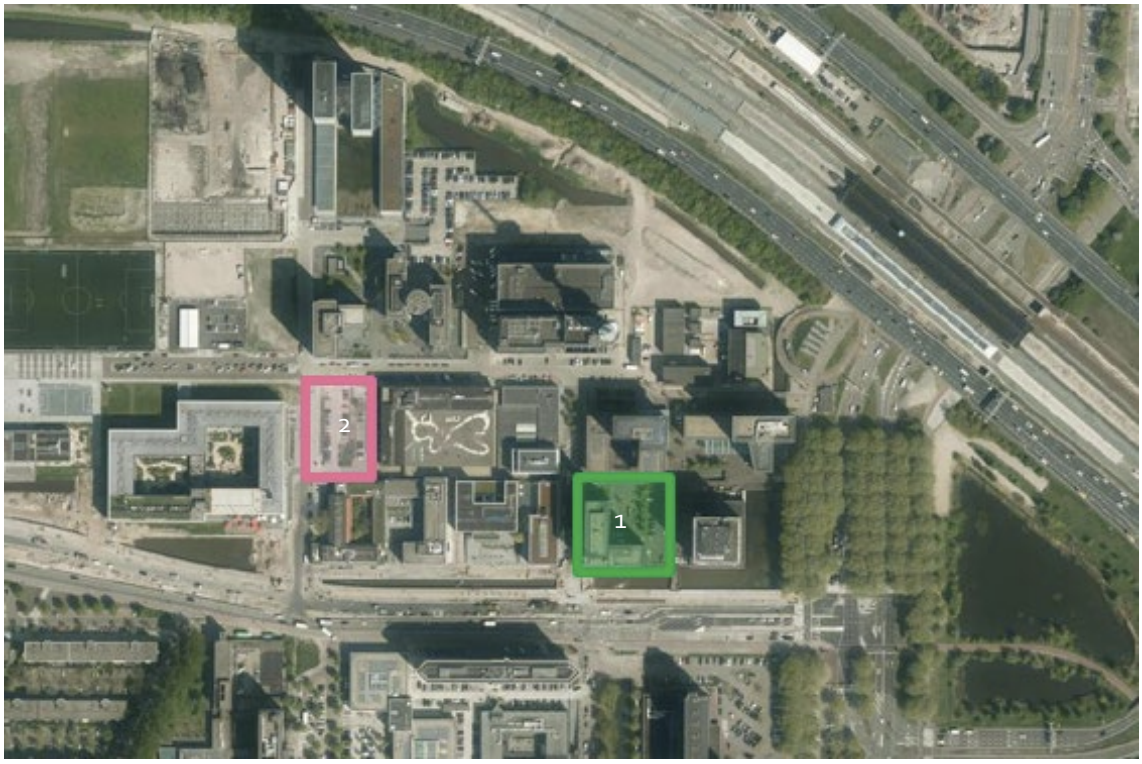
Kavel K (A10 strook 2):

- Over deze kavel loopt een arbitragezaak mbt ontwikkelrechten van een private partij
- Uiteindelijke wijze van ontwikkeling afhankelijk van de uitkomst van deze arbitragezaak
- Indien mogelijk ontwikkeling door private partij, selectie middels tenderprocedure
- Start tender afhankelijk van uitkomst arbitrage, verwacht 2018
- Sturing in woningbouwprogramma door tender en erfpachtovereenkomst
- Eventueel sociaal programma is onderdeel van tender
- Betrekken corporaties bij voorbereiding tender

Kavel L (driehoek):

- Binnen deze kavel ligt een ontwikkelrecht van ruim 10.000 m² bij een private ontwikkelaar. In overleg met ontwikkelaar moet een locatie toegewezen worden.
- Voor overige deel van de kavel wordt ontwikkelstrategie uitgewerkt en mogelijkheid tot uitgifte in delen onderzocht.
- Voor een deel van deze kavel wordt de mogelijkheid bekeken voor een plrijsvraag en/of een vernieuwende vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).
- Voor de sociale woningbouw wordt onderzocht of een aparte plot separaat kan worden ontwikkeld door een woningcorporatie. Selectie van corporatie volgens protocol met de AFWC.
- Overige delen van de kavel worden ontwikkeld door private partij, selectie middels tenderprocedure

4.9 Vivaldi: Wonen in een gemengd werk- en voorzieningenmilieu



Wonen in Vivaldi: 1 = Eurocenter (gerealiseerd), 2 = Breevastkavel (onderdeel van bestaande afspraken)

Karakter en wonen in Vivaldi
Vivaldi is een gemengd gebied dat zich vooral kenmerkt door werken en voorzieningen. Het gebied is in de loop der jaren geleidelijk ontwikkeld, deels voordat het onderdeel van de Zuidas werd. Een aantal gebouwen in het gebied stamt uit de jaren '60, terwijl er ook de afgelopen jaren nieuwe gebouwen zijn bijgekomen. Het gebied is vooral in gebruik als werklocaties, met grote kantoren van bijvoorbeeld EY, Stage Entertainment en een vestiging van Spaces. Met de Holiday Inn en het in aanbouw zijnde Van der Valkhotel is Vivaldi ook een belangrijke hotellocatie. Opvallende en beeldbepalende elementen in Vivaldi zijn de 143 meter hoge zendmast en de bijzonder vormgegeven transformatorgebouwen. Als toekomstige vestigingslocatie van het EMA staat Vivaldi ook internationaal in de spotlights.

Op het gebied van wonen speelt Vivaldi een beperkte rol. Op dit moment is er in het gebied één woongebouw in gebruik, het Eurocenter, met 81 woningen. In de toekomst komt daar nog een woontoren bij. Deze nieuwe locatie is onderdeel van een ontwikkelrecht van een private partij en is gelegen op de parkeerterrein op de hoek van de Barbara Strozzilaan en de Antonio Vivaldistraat.

Op dit moment wordt Vivaldi vooral ervaren als een werkmilieu met een woongebouw, maar in de toekomst zal met de invulling van het deelgebied Ravel, de herinrichting van de openbare ruimte

en de invulling van de laatste ontwikkelkavels in Vivaldi, het gebied beter aangehecht zijn bij de rest van de Zuidas. Door zijn ligging is de invulling van de woonkavel voor deze aanhechting belangrijk en zal de plint van het woongebouw moeten bijdragen aan de levendigheid op straat.

Met het ontwikkelrecht zijn geen afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering, wat betekent dat deze locatie onder "spelregel 3" van de woonagenda valt en hier de woningbouwprogrammering 40-40-20 niet van toepassing is.

Woningbouwprogramma Vivaldi
Vivaldi is vooral een werklocatie. De nog te ontwikkelen woningen in het gebied zijn woningen in een toren, die in een omgeving wordt gebouwd die met name uit kantoren bestaat, maar ook direct naast het woongebied Ravel ligt. Het gebouw biedt een kans om Vivaldi goed aan te hechten aan Ravel en de lange stedenbouwkundige lijnen uit Ravel door te trekken in Vivaldi. De aanhechting tussen dit woongebouw en de openbare ruimte is daarin dus belangrijk en zal goed ingevuld moeten worden.
De woonkwaliteit zal in deze kantooromgeving met name gezocht moet worden in de woning zelf, bijvoorbeeld door een hoge kwaliteit woningen, bijzondere uitzichten of andere kwaliteiten die in het gebouw gemaakt kunnen worden.
Dit zal met name mensen in de blauwe leefstijl aanspreken. De plek is in principe geschikt voor alle doelgroepen – samen met de ontwikkelaar zullen de plannen verder uitgewerkt moeten worden.

Reeds gerealiseerd woonprogramma Vivaldi

Bestaande woningen	Aantal	m2 BVO	Sociaal	Sociaal %	Jaar
Eurocenter	81	14.641	0	0%	2006
Totaal	**81**	14.641	0		

Toekomstig woonprogramma Vivaldi

Bestaande afspraken	Aantal	m2 BVO	Sociaal	Sociaal %	Jaar
Breevastkavel	202	15.000	0	0	2024
Totaal	**202**	**15000**	**0**		

Uiteindelijk aantal woningen Vivaldi: 283

Strategie woningbouwprogramma Vivaldi
- Doorontwikkelen plannen met de ontwikkelaar.
- Sturing in het woningbouwprogramma is niet nodig, maar afstemming over de ontwikkeling kan worden ondersteund door bestemmingsplan en erfpachtcontract.

4.10 Ravel: Stoere gemengde stadswijk



Wonen in Ravel: 1 = The Valley (in aanbouw), 2 = Ontwikkelveld 2 (onderdeel van woningbouwprogrammering)

Karakter Ravel
Ravel is een omvangrijk deelgebied dat nog grotendeels moet worden ingevuld. Het karakter van het gebied zal dus in de komende jaren ontwikkeld moeten worden. Op dit moment kenmerkt het gebied zich door de voetbalvelden van AFC die ook in de uiteindelijke situatie een belangrijke rol spelen in het gebied. In het gebied is in een tijdelijk gebouw een basisschool en kinderdagverblijf gevestigd die ook in de definitieve situatie een plek zal krijgen. Eveneens tijdelijk zijn de 800 studentenwoningen in Ravel Residence.

Ook de eerste definitieve projecten zijn inmiddels onderweg. Met The Valley krijgt Ravel één van de meest iconische gebouwen van Amsterdam met daarin een gemengd programma van wonen, werken en voorzieningen. Afhankelijk van de definitieve invulling wordt The Valley een bijzondere wereld op zich die bezoekers vanuit de hele stad zal trekken met haar culturele programmering en bijzondere aanbod van voorzieningen, horeca en collectieve groen. The Valley wordt een icoon waarmee een eerste aanzet in het karakter en de identiteit van Ravel is gemaakt.

Recent is de parkeergarage Ravel opgeleverd, die onder de toekomstige voetbalvelden is gerealiseerd. Vervolgens zal een proces van herschikken van voetbalvelden beginnen, waarna in ontwikkelveld 2 ruimte zal ontstaan voor een omvangrijk programma, waar wonen een belangrijke rol speelt. De voetbalvelden van AFC scheiden het toekomstige woongebied van de A10 en geven het gebied ook direct een identiteitsdrager: groen en sportief. Het nieuwe clubgebouw en hoofdtribune van AFC markeert de noordkant van de in te vullen woonstrook, en met het zicht vanuit de woningen op de AFC velden wordt heel Ravel de tribune van de voetbalclub.

Ravel ligt op een gunstige plek, dichtbij het hart van de Zuidas met al haar voorzieningen, maar ook goed verbonden met het groen van het Beatrixpark en het Amstelpark. Met de voetbalvelden wordt het ook een gebied waar sport en beweging een grote rol spelen.

In November 2017 werd tijdens een bijeenkomst van Hello Zuidas ingegaan op het karakter van Ravel. Hierin werd het woonmilieu vooral getypeerd als een gemengd en divers Amsterdams woonmilieu, waarin ruimte gezocht zou moeten worden voor gezinnen. Een milieu met zandbakken en bakfietsen voor de deur.

Wonen in Ravel
Ravel haakt aan de Beethovenstraat aan op de drukte en stedelijkheid van Zuidas. Met het doortrekken van de Mahlerlaan is het woongebied Ravel een natuurlijke voortzetting van het woonmileu in Gershwin. Maar op ontwikkelveld 2 ontstaat tussen de voetbalvelden van AFC en de Boelegracht een milieu dat ook enigszins besloten ligt en de potentie heeft om een aantrekkelijke woonwereld op zich te worden waar rust en drukt elkaar afwisselen..

Wonen in Ravel zal wonen in een hoogstedelijke dichtheid zijn - binnen deze dichtheid kunnen in Ravel aantrekkelijke plekken gemaakt worden met openbare ruimte van een bijzondere kwaliteit. Pleintjes, pocket parks, een aantrekkelijke aansluiting op de De Boelegracht. Het is goed voor te stellen dat aan de verlengde Mahlerlaan aansluitend op de sportvelden een stedelijke wand ontstaat, terwijl binnen het ontwikkelveld een luw milieu ontstaat, waar ook op maaiveld gewoond wordt, waar een bakker en een koffiebar met een terrasje op de hoek zit, waar kinderen spelen op de straten en pleinen tussen de hoogbouw.

Met uitzondering van het al in ontwikkeling zijnde The Valley zal de stedelijke woningbouwprogrammering het uitgangspunt zijn in Ravel (40-40-20). Dit betekent een echt gemengde Amsterdamse stadswijk waar verschillende woningtypes en verschillende doelgroepen elkaar afwisselen.

Leefstijlen en doelgroepen in Ravel
Ravel is een hoogstedelijke plek om te wonen, met woningen in hoge dichtheden in stadsblokken en torens. Voor eengezinswoningen zal niet veel plaats zijn, maar in Ravel kunnen wel woningen gemaakt worden op de begane grond die bijdragen aan de levendigheid en ogen op straat. Ook bijzondere herenhuizen aan de De Boelegracht zijn mogelijk. Dit betekent dat het een plek wordt voor mensen die bewust kiezen voor een stedelijke plek om te wonen omdat zij de gemakken, het comfort en de voorzieningen van de stad om de hoek willen hebben.

Hierbij past met name een rode leefstijl. Mensen die houden van de dynamiek en menging van de stad, die vooral georiënteerd zijn op de voorzieningen en horeca in de buurt, die graag hun boodschappen doen bij de Turkse bakker om de hoek, etc. Ravel is echter een groot woonmilieu, dus in verschillende blokken kan een ander accent gekozen worden in leefstijlen. Zo is het mogelijk dat in blokken die zich meer richten op gezinnen en op het ontwikkelen van gezamenlijke milieus een meer gele doelgroep aangesproken zal worden gericht op gezelligheid en gezamenlijkheid, terwijl in Ravel ook iconische woontorens gebouwd zullen worden die op de

bovenste etages met name een wat meer blauwe doelgroep zal aanspreken, gericht op status en exclusiviteit.

Ravel wordt een flinke stadswijk en zal dus een menging krijgen van verschillende doelgroepen. Toch lijkt Ravel binnen Zuidas de aangewezen plek om een accent te leggen op stedelijke gezinnen. Er kan hier gezocht worden naar manieren om wat grotere woningen te maken in alle sector, zodat Zuidas ook haar bijdrage kan leveren aan het in de stad houden van stedelijke gezinnen. In een besloten woonmilieu met veel landschappelijke kwaliteiten in de directe omgeving kan hier een prettig woonmilieu gemaakt worden voor stadsgezinnen.

Reeds gerealiseerd woonprogramma
In Ravel zijn 800 tijdelijke studentenwoningen gebouwd in Ravel Residence. Volgens planning zullen deze woningen in 2026 worden verwijderd.

Toekomstig woonprogramma
In Ravel is één project in aanbouw en moet het woningbouwprogramma voor ontwikkelveld 2 nog worden ontwikkeld.

The Valley wordt een iconisch gebouw, waarbij de openbare ruimte doorloopt in het gebouw en waarin bijzondere culturele en horecavoorzieningen de plek een betekenis geven voor heel Amsterdam. Het woonprogramma zit volledig in de vrije sector.

Woningen in aanbouw	Aantal	m² BVO	Sociaal	Sociaal %	Jaar
The Valley	198	30.693	0	0	2020
TOTAAL	198	30.693	0	0	

In ontwikkelveld 2 is ca. 120.000 m² woonprogramma voorzien. Binnen de twee scenario's voor het stedelijke woningbouwprogramma betekent dit het volgende:

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Ravel ontwikkelveld 2, scenario 1:

WONINGBOUWPROGRAMMA Ravel ontwikkelveld 2 – Scenario 1	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	340	20%	42.539	35%	125
Middensegment regulier	510	30%	28.586	24%	56
Middensegment groot	170	10%	16.505	14%	97
Sociaal regulier	340	20%	22.120	18%	65
Sociaal student	340	20%	10.209	9%	30
TOTAAL	1.702	100%	119.960	100%	

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Ravel ontwikkelveld 2, scenario 2:

WONINGBOUWPROGRAMMA Ravel ontwikkelveld 2 – Scenario 2	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	276	20%	34.551	29%	125
Middensegment regulier	0	0%	0	0%	56
Middensegment groot	553	40%	53.623	45%	97
Sociaal regulier	276	20%	23.494	20%	85
Sociaal student	276	20%	8.292	7%	30
TOTAAL	1.382	100%	119.960	100%	

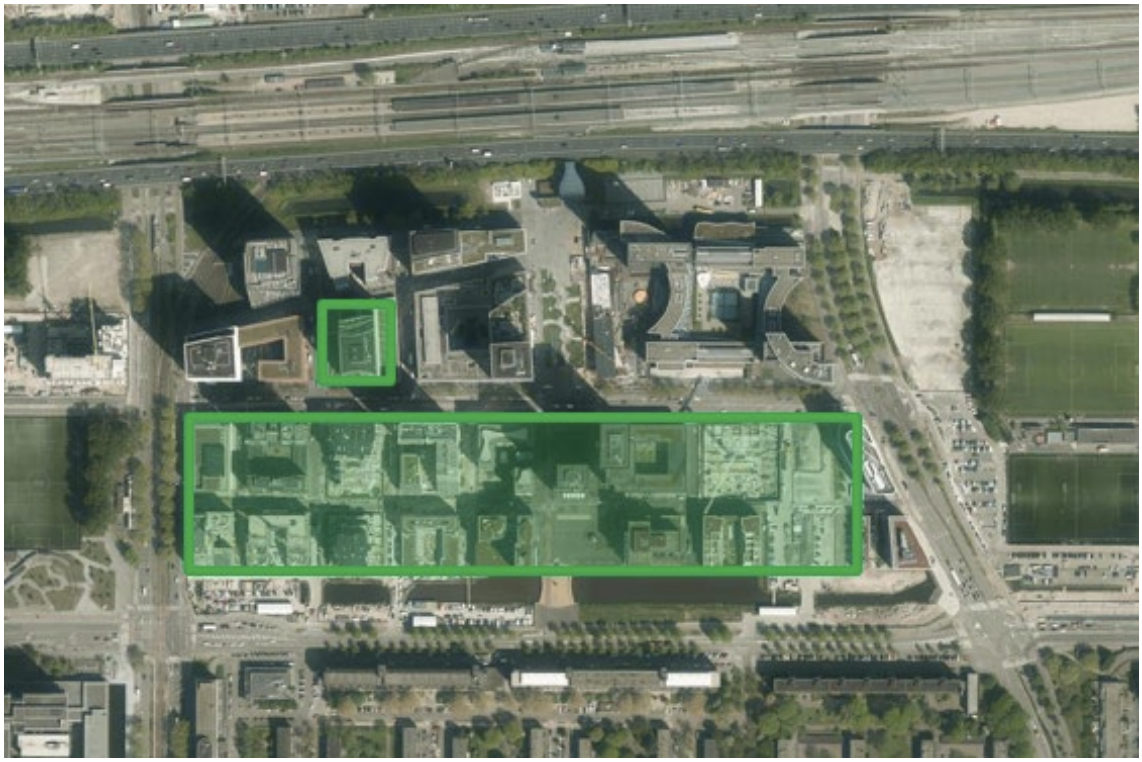
Uiteindelijk aantal woningen Ravel:

- Scenario 1: 1.900
- Scenario 2: 1.580

Strategie woningbouwprogramma Ravel

- Doorontwikkelen stedenbouwkundige opzet, ontwikkelstrategie en fasering ontwikkelveld 2
- Vertaling van deze ontwikkelstrategie in definitieve kavels en ontwikkelplots
- Per ontwikkelplot uitwerken programma in tenderdocument en tenderprocedure doorlopen.
- Op creatieve wijze markt uitdagen om te komen met innovatieve woningen voor stedelijke gezinswoningen, bijvoorbeeld door een architectuurprijsvraag.
- Op zoek naar mogelijkheden om enkele plots te ontwikkelen voor specifieke communities, bijvoorbeeld door CPO om de binding binnen en met het gebied te versterken.
- Sociale woningbouw:
    - In vroeg stadium gesprek met corporaties over mogelijkheden en criteria voor sociale woningbouw voor gezinnen.
    - Binnen stedenbouwkundige opzet op zoek gaan naar meest geschikte locaties voor sociale woningbouw. Deze locaties binnen het gebied verspreiden om te komen tot een goede menging.
    - Afhankelijk van de locaties voor sociale woningbouw kiezen voor een samenwerkingsmodel met woningcorporaties:
        - Ontwikkelen separate plots door woningcorporaties.
        - Onderdeel van gemengde plots: ontwikkeling door marktpartij, afname door corporatie.
- Realisatie ontwikkelveld 2 vooralsnog gepland tussen 2019 en 2030.

4.11 Gershwin en Mahler: Central business living



Karakter Gershwin en Mahler
Gershwin en Mahler liggen in het hart van Zuidas. Hier is Zuidas als zakelijke wijk ontstaan en hier bevinden zich de eerste woongebieden die in Zuidas zijn gebouwd. Het is een zakelijk woonmilieu dat al grotendeels is gerealiseerd. De laatste projecten in Gershwin worden op dit moment gebouwd, met oplevering van de laatste woningen verwacht in 2020.

Als woongebied zijn Mahler en Gershwin daarmee klaar, en met ruim 1.000 woningen in het gebied en nog ruim 500 in aanbouw is het al een stevige buurt. De woningen liggen alle om de hoek van de voorzieningen en levendigheid die Zuidas rijk is.

De uitdaging in de komende jaren zal er dan ook in zitten voor bewoners om zich de omgeving eigen te maken. Bewoners zullen de komende jaren steeds meer behoefte hebben aan elementen die ze helpen zich thuis te voelen. Herkend worden door een bakker op de hoek, een favoriete plek om in de buurt koffie te drinken, of een bankje om gewoon prettig in de zon te zitten. Het gebied zal zich de komende jaren voor de bewoners steeds meer gaan ontwikkelen van een huis (functioneel) naar een thuis (gevoel).

Vanuit het oogpunt van vastgoed zijn Gershwin en Mahler populaire buurten de woningen die er te koop staan kennen vierkante meterprijzen die zich kunnen meten met het niveau van de binnenstad.

Reeds gerealiseerd woonprogramma

In Mahler en Gershwin zijn de volgende 10 woningbouwprojecten opgeleverd:

Opgeleverde woningen Mahler	Aantal	m2 BVO	Sociaal	Sociaal %	Jaar
New Amsterdam	**194**	***40.592***	**0**	**0%**	**2008**
TOTAAL	**194**	**40.592**	**0**	**0%**	

Opgeleverde woningen Gershwin	Aantal	m2 BVO	Sociaal	Sociaal %	Jaar
Symphony	82	*16.383*	*0*	*0%*	2009
Miles	71	*9.456*	*0*	*0%*	2011
Django	108	*10.028*	*34*	*31%*	2010
Opzuid	46	*6.290*	*0*	*0%*	2014
Gershwin Townhouses	6	*1.452*	*0*	*0%*	2017
Mahlergoo	126	*19.598*	*0*	*0%*	2016
Intermezzo	179	*25.191*	*0*	*0%*	2017
Summertime	197	*14.814*	*0*	*0%*	2016
Ella	58	6.490	58	*100%*	2017
Gershwin Brothers	160	14.541	0	0%	2017
TOTAAL	**1032**	**124.242**	**92**	**11%**	

Toekomstig woonprogramma

In Mahler en Gershwin zijn de volgende vier woningbouwprojecten in aanbouw:

Woningen in aanbouw Gershwin	Aantal	m2 BVO	Sociaal	Sociaal %	Jaar
4, Xavier	164	20.443	0	0%	2018
2B, Gustav	144	10.616	0	0%	2020
1B, George	47	8.497	0	0%	2020
TOTAAL	**355**	**39.556**	**0**	0%	

Het totale woningbouwprogramma in Gershwin en Mahler zal daarmee uitkomen op 1.581 woningen.

4.12 Kenniskwartier: Jong en dynamisch



Karakter Kenniskwartier
Het Kenniskwartier is de plek waar Zuidas overloopt in de campus van de VU en het VUMC. Een gebied waar nu al duizenden mensen studeren en werken en waar de komende jaren een ongekende dynamiek zal ontstaan door het verplaatsen en toevoegen van functies. In de Noordoosthoek grenst het Kenniskwartier aan Station Zuid, in het Oosten aan de gebieden Mahler en Gershwin en in het Zuiden en Westen loopt het gebied over in het VU en het VUMC. In het Noorden grenst het Kenniskwartier aan de A10.

Dit betekent dat het Kenniskwartier aan alle kanten wordt omringd door een stedelijk en dynamisch programma. In het Kenniskwartier zijn drie ontwikkelvelden te onderscheiden: het Noordelijke veld langs de A10, het middenveld tussen de Gershwinlaan en de De Boelelaan en het zuidelijke ontwikkelveld, de campus van de VU.

Het Kenniskwartier wordt een wijk waar in hoge dichtheid gebouwd wordt en waar een gemengd programma ontstaat. Wonen speelt hierin een grote rol, maar ook kantoren, onderwijs en andere voorzieningen staan hier gepland.

Om de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken is een samenwerkingsovereenkomst met de VU aangegaan. Een deel van de VU Campus zal verhuizen naar Kavel 4 in het middelste ontwikkelveld. Dit zorgt ervoor dat de sportvelden die nu nog midden in het gebied liggen kunnen verhuizen naar de zuidkant van de VU Campus, wat de rest van het middelste ontwikkelveld

beschikbaar maakt voor ontwikkeling met een gemengd programma. In het gebied staat naast de VU nog een aantal voorzieningen gepland die een functie hebben voor geheel Amsterdam, zoals een nieuwe openbare bibliotheek (OBA) en een bioscoop.

Met duizenden studenten die dagelijks door het gebied lopen en fietsen, het internationale en tijdelijke karakter van de populatie van studenten en onderzoekers en de ligging midden in het internationale zakenmilieu is het Kenniskwartier een dynamische plek die sterk is verbonden met de rest van de wereld. Een plek waar nieuwkomers en jonge dynamische doelgroepen in Amsterdam zich vestigen. Een plek voor mensen met ambitie.

Wonen in Kenniskwartier
Wonen in het Kenniskwartier is wonen in het midden van de dynamiek van de Zuidas. Wonen op een stedelijke plek in hoge dichtheden dicht bij werk, universiteit en vervoer. Voor mensen met één been in Kenniskwartier een het andere been in de rest van de wereld.

Binnen de stedenbouwkundige opzet is het wonen opgedeeld in het Noordelijke ontwikkelveld, waarin tussen de A10 en de Mahlerlaan wordt gewoond in hoogstedelijke gemengde gebouwen. Wonen, werken en voorzieningen binnen grote stadsblokken op kavel 2.

In de middenstrook is gekozen voor een ontwikkeling in blokken die aansluit bij de opbouw die aansluit bij de verkaveling van Gershwin. In kavels 5 en 6 zal een groot deel van het programma uit wonen bestaan.

Tenslotte zal ook op de VU Campus gewoond worden. De VU heeft hier een ontwikkelrecht van 95.000 m2 en is in de fase van visievorming voor de invulling van dit ontwikkelrecht, dat op eigen grond van de VU ligt. Naar verwachting zal een groot deel van dit recht worden gebruikt om te bouwen voor de doelgroepen van de VU: studenten en internationale staf.

Binnen Kenniskwartier wordt een groot aantal woningen verwacht met een relatief kleine oppervlakte. Doordat dit goed past bij de beoogde doelgroepen en leefstijlen van de toekomstige bewoners, is hier minder aanleiding om te sturen op grotere woningen. Tegelijkertijd ligt een aantal kavels in de geluidsbelaste zone ronde de A10. Dit levert een spanningsveld op omdat er mogelijk eenzijdig georiënteerde geluidsbelaste woningen gebouwd zullen worden. In de uitwerking van de ontwikkelkavels en tenders zal hiermee specifiek rekening gehouden moeten worden.

In het gehele Kenniskwartier is de stedelijke woningbouwprogrammering 40-40-20 van toepassing.

Leefstijlen en doelgroepen in Kenniskwartier
Wonen in het Kenniskwartier is dus wonen in een dichtbebouwd gemengd stedelijk gebied. Een gebied met een binnenstedelijke functiemix en kwaliteit. Deze kwaliteit zit enerzijds in de omgeving, met een rijke mix aan voorzieningen en horeca in de directe woonomgeving. Anderzijds zal binnen de bouwblokken, in de openbare ruimte en de collectieve ruimte ook

gezocht moeten worden naar plekken voor groen en rust. De binnentuin van het in ontwikkeling zijnde Oostelijke Ontwikkelveld van Kavel 2 is hier een voorbeeld van.

Bewoners zijn jong van geest, ambitieus en staan open voor wat de wereld hen te bieden heeft. Deze plek is voor hen een springplank naar de rest van hun leven. Ondanks dat de bewoners hun ambitie en focus op de buitenwereld hebben, delen zij ook veel gezamenlijk. Een netwerk van collectieve en openbare ruimtes vormt een natuurlijke aanvulling op de huiselijke privédomeinen. Gezelligheid zoeken de studenten in de gezamenlijke keukens en in de (koffie)bars en terrasjes aan de straat. Gezamenlijke groene binnentuinen of dakterrassen vormen het rustige contrast met de drukke buitenwereld.

De dynamiek van deze plek zal vooral een rode doelgroep aantrekken. Maar binnen het gebied worden hierin verschillende accenten gelegd, van een meer 'blauwe' stijl gericht op prestige en veiligheid, hoog in de torens, tot meer 'gele' milieus in de gezelligheid van gemeenschappen van jonge mensen, bijvoorbeeld studentenwoningen of co-living gemeenschappen.

Qua doelgroepen is dit gebied met name geschikt voor jong en dynamisch. Studenten die in de koffiebar om de hoek studeren. Jonge professionals die met vrienden afspreken bij het café. Internationale promovendi en onderzoekers die bij de VU en het VUMC werken. Ambitieuze dertigers die zich thuisvoelen in de nabijheid van de bedrijvigheid van de Zuidas. Groepen die voor hun werk vaak naar Schiphol moeten om er te vertrekken naar het buitenland, of juist om op de luchthaven zelf te werken.

Reeds gerealiseerd woonprogramma
In het Kenniskwartier zijn nog geen woningen gerealiseerd.

Toekomstig woonprogramma
In totaal staat in het Kenniskwartier ruim 215.000 m² wonen gepland. De eerste projecten die op de markt zullen komen liggen in het Oostelijk Ontwikkelveld van Kavel 2. De tender voor de ontwikkelplots van dit ontwikkelveld is in voorbereiding en voor het sociale programma wordt met twee woningcorporaties gesproken. De eerste tender zal in 2018 op de markt komen.

Voor het volledige Kenniskwartier is het volgende woningbouwprogramma voor zien in de twee scenario's:

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Kenniskwartier, scenario 1 (exclusief woningbouwprogramma VU):

WONINGBOUWPROGRAMMA Kenniskwartier – Scenario 1	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	612	20%	76.503	35%	125
Middensegment regulier	918	30%	51.410	24%	56
Middensegment groot	306	10%	29.683	14%	97
Sociaal regulier	612	20%	39.782	18%	65
Sociaal student	612	20%	18.361	9%	30
TOTAAL	3.060	100%	215.739	100%	

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Kenniskwartier, scenario 2 (exclusief woningbouwprogramma VU):

WONINGBOUWPROGRAMMA Kenniskwartier – Scenario 2	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	497	20%	62.137	29%	125
Middensegment regulier	0	0%	0	0%	56
Middensegment groot	994	40%	96.436	45%	97
Sociaal regulier	497	20%	42.253	20%	85
Sociaal student	497	20%	14.913	7%	30
TOTAAL	2.485	100%	215.739	100%	

Strategie woningbouwprogramma Kenniskwartier

- Doorontwikkelen tenderdocumenten voor plots Oostelijk ontwikkelveld
- Doorontwikkelen plannen Deltakavel
- Voorbereiden planvorming Westeleijk ontwikkelveld
- Blijven afstemmen met VU voor woningbouwvisie VU
- Doorontwikkelen stedenbouwkundige opzet, ontwikkelstrategie en fasering middenstrook Kenniskwartier
- Vertaling van deze ontwikkelstrategie in definitieve kavels en ontwikkelplots
- Per ontwikkelplot uitwerken programma in tenderdocument en tenderprocedure doorlopen.
- Sociale woningbouw:
    - In vroeg stadium gesprek met corporaties over mogelijkheden en criteria voor sociale woningbouw voor gezinnen.
    - Binnen stedenbouwkundige opzet op zoek gaan naar meest geschikte locaties voor sociale woningbouw. Deze locaties binnen het gebied verspreiden om te komen tot een goede menging.
    - Afhankelijk van de locaties voor sociale woningbouw kiezen voor een samenwerkingsmodel met woningcorporaties:
        - Ontwikkelen separate plots door woningcorporaties.
        - Onderdeel van gemengde plots: ontwikkeling door marktpartij, afname door corporatie.

4.13 Verdi: Groen en sportief



Karakter en wonen in Verdi
Verdi is in 2017 toegevoegd aan Zuidas en ligt tussen De Nieuwe Meer en Schinkel aan de Westkant en de Amstelveenseweg aan de Oostkant. Aan de waterkant is het gebied vooral een rafelrand waar kansen liggen voor een beter gebruik van de groene ruimte en de oevers van het water. Aan de kant van de Amstelveenseweg ligt een aantal kantoorpanden.Binnen en rond Verdi liggen verschillende sportfaciliteiten en het gebied wordt doorsneden door de "sportas".

Verdi is toegevoegd aan Zuidas omdat er ruimte is voor ontwikkeling. Deels gaat het dus om een verbetering in de kwaliteit van de groene en blauwe ruimte, maar deels gaat het om verdichting, herstructurering en transformatie. Binnen deze opgave is ook ruimte voor een omvangrijk woonprogramma.

De planvorming voor Verdi is recent begonnen, waarbij de zoekruimte voor woningbouw vooral bestaat in het gebied tussen de Sportas en de Amstelveenseweg. Bijvoorbeeld door herschikking van sportfaciliteiten, de transformatie van kantoorpanden en het verdichten op bestaande plots.

De rol van sport in het gebied en in de omgeving is dominant en de ligging dichtbij De Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos nodigen ook volop uit tot beweging. Groen, water, beweging en sport zijn daarmee de eerste directe aanleidingen voor het woonmilieu op deze plek.

In de komende tijd zal het woonprogramma, de ruimtelijke mogelijkheden en de invulling ervan verder worden uitgewerkt en zal hier middels leefstijlen en doelgroepenonderzoek het woonprogramma verder worden geduid.

Toekomstig woonprogramma
In het uitvoeringsbesluit voor Verdi is opgenomen dat er ruimte is voor ca. 120.000 m² woonprogramma. Op dit woonprogramma zal de stedelijke woningprogrammering van toepassing zijn. Dit zou het volgende woonprogramma opleveren:

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Verdi, scenario 1:

WONINGBOUWPROGRAMMA Kenniskwartier – Scenario 1	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	340	20%	42.553	35%	125
Middensegment regulier	511	30%	28.596	24%	56
Middensegment groot	170	10%	16.511	14%	97
Sociaal regulier	340	20%	22.128	18%	65
Sociaal student	340	20%	10.213	9%	30
TOTAAL	1.702	100%	120.000	100%	

Te ontwikkelen woningbouwprogramma Verdi, scenario 2:

WONINGBOUWPROGRAMMA Kenniskwartier – Scenario 2	Aantal	Percentage	M2 BVO	Percentage	BVO / unit
Vrije sector	276	20%	34.562	29%	125
Middensegment regulier	0	0%	0	0%	56
Middensegment groot	553	40%	53.641	45%	97
Sociaal regulier	276	20%	23.502	20%	85
Sociaal student	276	20%	8.295	7%	30
TOTAAL	1.382	100%	120.000	100%	

Strategie woningbouwprogramma Verdi
De ontwikkelingsstrategie voor Verdi verschilt van de rest van Zuidas, omdat het een gebied betreft met veel private gebouweigenaren en een aantal private grondeigenaren. Dit betekent dat er minder makkelijk gestuurd kan worden op het precieze programma. Voor tenders zal slechts in beperkte mate ruimte zijn.

Dit betekent dat er niet één strategie voor het hele gebied is, maar dat er per locatie gekeken zal moeten worden welke strategie het beste kan worden toegepast. Samenwerking met marktpartijen en het ontwikkelen van een gedeeld belang of visie met de marktpartijen zal in dit gebied belangrijk zijn om te komen tot een gewenste ontwikkeling.

4.14 Het totale woonprogramma in verschillende scenario's

Het totale woonprogramma voor Zuidas per deelgebied is afhankelijk van het te kiezen scenario. De woningaantallen per deelgebied zijn in onderstaande tabel opgeteld. Ter referentie zijn de uitgangspunten uit de bestaande GREX toegevoegd. Deze GREX is niet aangepast na de vaststelling van de Visie Zuidas en bevat daarmee ook nog niet de eerder vastgestelde 30% sociale woningbouw.

Woningaantallen per deelgebied	Bestaand	Afspraken	*Huidige GREX*		*Scenario 1*		*Scenario 2*	
			Nieuw	Eindtot.	Nieuw	Eindtot.	Nieuw	Eindtot.
KOP ZUIDAS	327	491	280	1.098	524	1.342	426	1.244
MAHLER	194	0	0	194	0	194	0	194
PARNAS	0	0	0	0	0	0	0	0
FRED ROESKE	177	0	142	319	288	465	197	374
VIVALDI	81	202	0	283	0	283	0	283
GERSHWIN	1.032	355	0	1.387	0	1.387	0	1.387
BEETHOVEN	0	196	114	310	146	342	125	321
KENNISKWARTIER	0	0	1.744	1.744	3.060	3.060	2.485	2.485
RAVEL	0	198	960	1.158	1.702	1.900	1.382	1.580
STRAWINSKY	0	195	0	195	0	195	0	195
VERDI	0	0	0	0	1.702	1.702	1.382	1.382
TOTAAL	**1.811**	**1.637**	**3.240**	**6.688**	**7.423**	**10.871**	**5.998**	**9.446**

5 Financiën, planning en strategie

5.1 Financiën: woningbouwprogramma leidt tot lagere grondopbrengsten

Door de invoering van de woningbouwprogrammering 40-40-20 zullen meer woningen worden gebouwd in Zuidas. De woningen worden immers kleiner. Daarentegen vallen de grondopbrengsten lager uit, aangezien woning in de sociale huursector en het middensegment lagere grondprijzen hebben in vergelijking met marktwoningen. In het onderstaande wordt uitgegaan van het Raamwerkadvies oktober 2017.

In hoofdstuk 4 is een tweetal scenario's beschreven. Scenario 1 volgt het stedelijk beleid, met als gevolg relatief veel kleine woningen. Voornamelijk in het middensegment zijn de huurprijs en verwachte uiteindelijke uitpondwaarde (na 25 jaar) bepalend voor de woninggrootte. In gebieden met lagere huurprijzen en uitpondwaarden kunnen makkelijk grote woningen (tot 100 m2 BVO) marktconform gebouwd worden, maar in duurdere gebieden, zoals Zuidas, zijn woningen in het reguliere middensegment erg klein (56 m2 BVO). In dit basisscenario neemt het aantal woningen toe met circa 2.500 woningen in vergelijking met de huidige plannen. De grondopbrengsten zullen circa € [redacted] lager liggen.

In scenario 2 wordt gestuurd op grotere woningen in de sociale huursector (85 ipv 65 m2 BVO) en meer grote woningen in het middensegment (97 m2 BVO). Grotere woningen in het middensegment brengen voor de ontwikkelaars hogere stichtingskosten met zich mee. Het gevolg is dat bij een gelijkblijvende marktwaarde (huur) de gemeente lagere grondprijzen in rekening kan brengen. In dit scenario zullen de grondopbrengsten verder afnemen met circa € [redacted].

Scenario's 1 en 2 gaan uit van een gelijkblijvend bouwvolume, maar het realiseren van veel woningen in de sociale huursector en het middensegment leidt er mogelijk toe dat er in Zuidas in lagere dichtheden gebouwd moet worden. Veel kleine woningen in een gebouw leidt tot een ongunstige bruto/netto verhouding, doordat veel verkeersruimte in de gebouwen gerealiseerd moet worden. Daarnaast lijkt het erop dat woningcorporaties, in verband met de stichtingskosten, niet hoger willen bouwen dan in zes a zeven lagen. Bij een afname van 10% van de programmavolume zullen de grondopbrengsten verder dalen met circa € [redacted].

Ondanks de nieuwe woningbouwprogrammering en aanvullende eisen wil Zuidas dezelfde hoge kwaliteit behouden. Ook bij een slechter wordende markt moet de kwaliteit van de gebouwen op hetzelfde niveau blijven. In het ergste geval kan het betekenen dat de gemeente concessies moet doen in de grondprijzen. Een dergelijke afname van grondopbrengsten is moeilijk te ramen, maar toch wordt een stelpost opgenomen van € [redacted].

Hieronder wordt bovenstaande stappen schematisch weergegeven. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het verlies van de grondopbrengsten tot 2026 en daarna. Op deze manier wordt aangesloten bij het Financieel Perspectief Zuidas 2017.

	t/m 2025	vanaf 2026	totaal
woningbouwprogrammmering 40-40-20	€ [redacted]		
grotere woningen	€ [redacted]		
afname bouwvolume	€ [redacted]		
garantie kwaliteit	€ [redacted]		
totaal	€ [redacted]		

Tabel: financiële impact woningbouwprogrammering t.o.v. de bestaande grondexploitatie

5.2 Strategie: instrumenten en samenwerking

Voor de uitvoering van deze woningbouwstrategie zal de gemeente moeten samenwerken met de partijen die woningen ontwikkelen, in eigendom hebben en beheren: Projectontwikkelaars, beleggers en woningbouwcorporaties. De manier van samenwerking met deze partijen zal per situatie verschillen – in deze paragraaf wordt deze samenwerking verkend.

Instrumenten en de rol van de gemeente
De gemeente heeft als beleid om een sterk sturende rol te hebben in de woningbouw. Doordat het grootste deel van de grond in Zuidas eigendom is van de gemeente heeft de RVE Zuidas veel mogelijkheden om het programma te sturen:

- *Tenderdocumenten:*
  Bij de uitgifte van gemeentelijke grond kan de gemeente middels tenders het gewenste woonprogramma uitvragen in de markt middels regels en beoordelingscriteria. Binnen de projectorganisaties van de deelgebieden zal een visie op het woonprogramma moeten worden vertaald in regels en criteria in de tender. Hierbij zijn afwegingen tussen sturing vs flexibiliteit en kwaliteit vs opbrengsten van groot belang.

- *Erfpachtcontracten:*
  De samenwerking tussen marktpartijen en de gemeente wordt in erfpachtcontracten vastgelegd. Een erfpachtcontract is het eindproduct van een tenderdocument. Maar ook indien er geen sprake is van een tender, bijvoorbeeld bij een herontwikkeling in een erfpachtsituatie, zal het erfpachtcontract aangepast moeten worden aan het nieuwe programma. Het feit dat gemeente en marktpartij deze overeenkomst moeten sluiten schept een gedeeld belang tussen markt en overheid. Het erfpachtcontract en het proces om tot dit contract te komen is daarmee het sturingsinstrument voor ontwikkelingen op gemeentelijke grond waarvoor een tender niet mogelijk is.

- *Bestemmingsplannen en huisvestingsverordening:*
  Het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening zijn publieksrechtelijke instrumenten die het gebruik van de grond (bestemmingsplan) en de woning (huisvestingsverordening) regelen. Deze instrumenten zijn in principe in te zetten om te sturen op woningbouwprogrammering, maar het is gemeentelijk beleid om deze instrumenten niet voor dit doel in te zetten. Dit betekent dat indien een woningbouwproject op private grond ontwikkeld wordt, er vooral

voor gezorgd dient te worden dat dit gebeurt vanuit een gezamenlijke visie op een gebied en in goed overleg het juiste programma wordt ontwikkeld.

Samenwerkingspartners

- **Woningcorporaties**
  Woningcorporaties zijn de eerstaangewezen samenwerkingspartners voor het eigendom en beheer van sociale woningbouw. De wijze van samenwerking met woningcorporaties is vastgelegd in afspraken tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Gemeente Amsterdam. Deze samenwerking staat beschreven in hoofdstuk 3 (Context) onder de beschrijving van het beleid m.b.t. sociale woningbouw. De samenwerking komt erop neer dat voor de sociale woningbouw geen tenders worden uitgeschreven, maar dat in overleg met de AFWC een Amsterdamse corporatie wordt gerealiseerd voor een project.

- **Beleggers en ontwikkelaars**
  De rol van woningbeleggers is steeds belangrijker geworden. Een groeiend aandeel van de gereedgekomen nieuwbouwwoningen in Amsterdam wordt gebouwd voor de verhuur en met het beleid voor met name het middensegment zal dit aandeel verder groeien.
  Beleggers zullen in de totstandkoming van woningbouwprojecten steeds verschillende belangen afwegen.
  De afweging die een belegger maakt is uiteindelijk financieel gedreven en altijd een balans tussen risico en rendement. Hoe lager het risico van een belegging, hoe lager het rendement is dat een belegger bereid is te accepteren. Het rendement bestaat uit direct rendement (directe opbrengsten van het vastgoed, huur) en indirect rendement (waardestijging van het vastgoed). Met de regelgeving rond het middensegment huur is het indirecte rendement in belang toegenomen. Daarmee zijn beleggers langdurige stakeholders in gebieden en hebben zij belang bij alles wat ervoor zorgt dat de waarde van hun vastgoed stijgt. Beleggers zijn steeds vaker internationale partijen die woningportfolio's in verschillende landen hebben. Beleggers zijn niet altijd zelf ook ontwikkelaar, wat betekent dat zij in tenders en ontwikkelprocessen vaak niet erg zichtbaar zijn. Toch kan een sterkere focus op beleggers helpen om lange termijnbelangen van de gemeente en de markt samen te brengen.
  Ontwikkelaars zijn vaak het eerste aanspreekpunt in tenderprocessen. Hun rol verschil sterk, afhankelijk van de uiteindelijke positie in het gebied. Zo zullen ontwikkelaars die gelieerd zijn aan een belegger op een andere manier naar een project kijken dan een ontwikkelaar die woningen aan particulieren verkoopt.

- **Overige partijen**
  Met woningcorporaties heeft de gemeente Amsterdam afspraken gemaakt en projectontwikkelaars en beleggers spelen hun rol in tenders. Toch zijn er ook andere partijen die woningen bouwen, maar die via tenders niet goed aan bod komen. Veelal zijn dit (georganiseerde) groepen en collectieven van bewoners. Bijvoorbeeld groepen ouderen uit de Rivierenbuurt die samen een woongemeenschap willen stichten, of een woningbouwcoöperatie. Deze groepen werken vaak aan vernieuwende woningbouwprojecten en geven woongebieden kleur. Binnen de kaders die de gemeente daarvoor biedt zou er op een aantal plekken in Zuidas ruimte gereserveerd moeten worden om voor dit soort groepen

ruimte voor ontwikkeling te maken. Dit zal de kwaliteit en de diversiteit van het wonen in Zuidas ten goede komen.

5.3 Planning

- *Nog invoegen: integrale planning inclusief woningaantallen per jaar.*