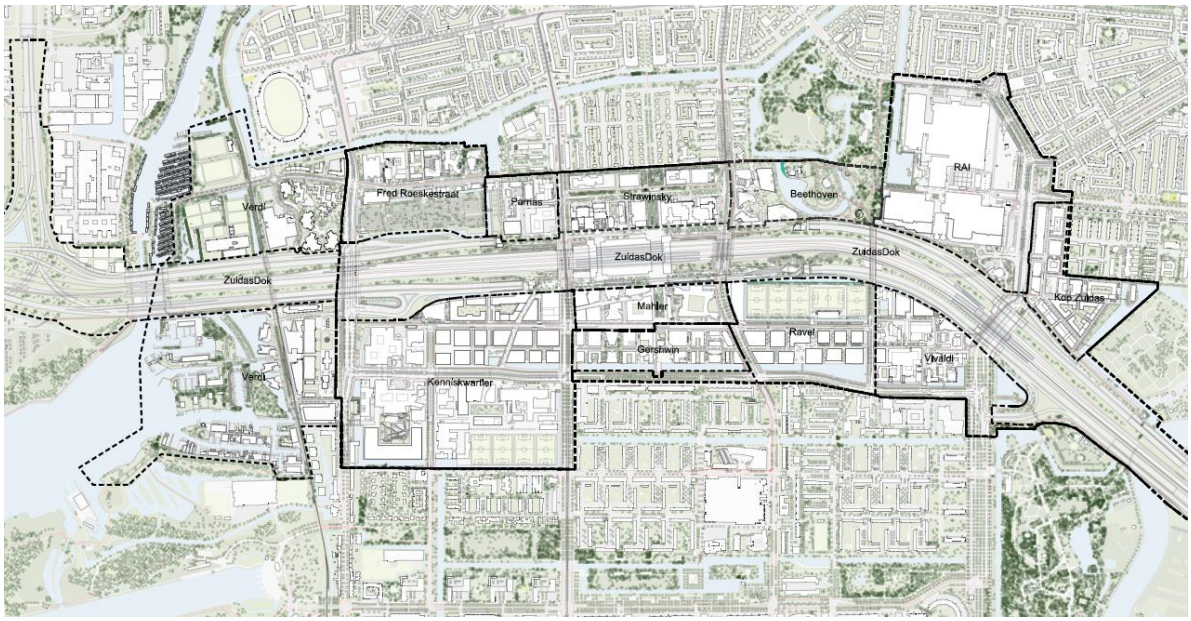
Zuidas

Advies Woningbouwprogrammering

Wonen



Voor de woningbouwprogrammering is een aanpak uitgewerkt die Wonen in alle delen van de stad op eenduidige wijze volgt. Dit doet Wonen zowel vanuit haar informele collegiale rol, als in de formele rol die Wonen heeft in diverse besluitvormingstrajecten, als in het Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP): fase 1 & 3-besluiten Plaberum.
Hiertoe maakt Wonen een analyse van gebieden en buurten en van de kansen voor de stedelijke vraag. Dit leidt tot inzicht in de samenhang tussen bewegingen binnen de bestaande voorraad en toevoegingen aan de bestaande voorraad en de beleidsuitgangspunten zoals onder andere geformuleerd in de 'Woonagenda'.
Het resultaat is een advies aangaande de meest optimale verdeling van het woningbouwprogramma over verschillende woningtypen en de doelgroepen die hiermee aangesproken worden.
Projectorganisaties kunnen hiervan gebruik maken bij het opstellen van de verschillende producten voor de besluitvorming in het ruimtelijk domein.
Met het in kaart brengen van de woonopgave en de doelgroepen levert Wonen een bijdrage aan de totstandkoming van een evenwichtige samenstelling van de toevoegingen aan de bestaande voorraad. Hierbij wordt de samenhang met de bewegingen binnen de bestaande voorraad en de beleidsuitgangspunten zoals onder andere geformuleerd in de 'Woonagenda' in kaart gebracht en betrokken kunnen worden bij de bestuurlijke besluitvorming.

December 2018

[redacted]@amsterdam.nl
[redacted]@amsterdam.nl

Inhoud

1 Kenmerken plan en sturingsmogelijkheden 17
1.1 De locatie 17

2 Huidige situatie woningen en bewoners 23
2.1 Samenstelling huishoudens 23
2.2 De woningvoorraad 24
2.3 Inkomens en voorraad 26
2.4 Slaagkans sociale huur 27

3 Ontwikkeling 31
3.1 Aanpak ontwikkeling naar gebied 31
3.2 Ontwikkeling van de gebieden tot 2027 31
3.3 Vergrijzing 33
3.4 Jongeren- en studentenhuisvesting 34

4 Buurtissues 37
4.1 Gezinnen – verhuiswensen en krappe woningen. 37
4.2 Voorzieningen voor ouderen 37
4.3 Jongeren en studenten 38
4.4 Kwetsbare doelgroepen 38
4.5 Verkeersader met voor- en nadelen. 38
4.6 Verschillen tussen bewonersgroepen en gebieden 39

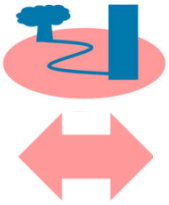
5 Stedelijke behoefte 41
5.1 Huidige situatie naar huishoudenstype en inkomen 41
5.2 Leeftijd 43
5.3 Instroom 44
5.4 Duiding van de dynamiek 45
5.5 Marktpositie 46

6 Doelgroepen en woningkenmerken 49
6.1 Doelgroepen en woningkenmerken 49
6.2 Woningbouwprogramma 51

Samenvatting

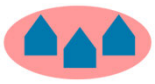
Op verzoek van de directie Zuidas stelt Wonen een advies op voor de woningbouwprogrammering van Zuidas. Dit rapport betreft het onderdeel 'analyse'. Op de methode wordt nader ingegaan in de inleiding, hier volgt nu eerst een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Plan-kenmerken en sturingsmogelijkheden



- ✓ Het advies heeft betrekking op de deelgebieden Ravel, Kenniskwartier, Verdi en Kop Zuidas.
- ✓ Binnen deze deelgebieden is ruim 600.000 m^2 bvo voor wonen beschikbaar, waarvoor nog geen contractuele afspraken gelden.
- ✓ 72% van deze ruimte in m^2 bvo betreft gemeentelijke posities.
- ✓ Op de andere delen is sprake van particuliere posities waar de sturingsmogelijkheden minder zijn.

Kenmerken gebied



Bewoners

- ✓ In Zuid wonen relatief meer ouderen, vooral in Buitenveldert/Zuidas, namelijk 2½ keer zoveel als gemiddeld in de stad.
- ✓ Er wonen in Zuid meer mensen met een hoog inkomen dan gemiddeld in Amsterdam. Met name in het gebied Oud-Zuid wonen meer hoge inkomens (48% ten opzichte van 32% van het totaal in Amsterdam).
- ✓ In twee van de drie gebieden wonen er relatief weinig gezinnen: in Buitenveldert/Zuidas zijn 17% en in De Pijp/ Rivierenbuurt 21% van alle huishoudens gezinnen, in Amsterdam zijn er 27% van de huishoudens gezinnen.

Woningvoorraad

- ✓ In Zuid is gemiddeld minder sociale woningbouw en meer woningaanbod in het dure segment aanwezig, dan in de stad als geheel. In Oud-Zuid is het aandeel sociale huur met 37% 15 procentpunten lager dan in Amsterdam, in Buitenveldert is het met 38% 14 procentpunten lager.
- ✓ Er is relatief veel duur segment. Met name in Oud-Zuid (52%) en in Buitenveldert/Zuidas (59%) is dit aanzienlijk hoger dan het Amsterdamse gemiddelde van 29%.

Woningen en bewoners

- ✓ In twee van de drie gebieden zijn er relatief veel goedkope scheefwoners.
- ✓ Er zijn relatief minder dure scheefwoners dan gemiddeld in Amsterdam: hun inkomen is relatief laag ten opzichte van de woonlasten.
- ✓ Het aantal krap wonende gezinnen is in Zuid vergeleken met Amsterdam heel hoog, het betreft 5.500 gezinnen. In Zuid woont 64% van alle gezinnen in de sociale sector krap (dat zijn 3.700 gezinnen).
- ✓ De slaagkans voor een sociale huurwoningen van een corporatie is in Zuid aanzienlijk lager dan in andere stadsdelen, met name voor gezinnen. Van alle doelgroepen hebben gezinnen met twee kinderen of meer de laagste slagingskans (= aantal verhuringen/ actief woningzoekenden).

Ontwikkeling van de gebieden tot 2027

- ✓ Het aandeel sociale voorraad daalt in Zuid met 41% naar een totaal van 27% van de gehele voorraad.
- ✓ In alle gebieden daalt het sociale segment naar rond of onder één derde van de totale voorraad, namelijk naar 19%, 25% en 35%. Dit is onder de college ambitie van 45%.
- ✓ Het middensegment groeit, met slechts vier percentpunten, weinig. De verschuiving gedurende de komende 9 jaar gaat veelal direct van sociaal naar duur.
- ✓ In twee van de drie gebieden wordt de collegeambitie van 10% middensegment huur per gebied niet gehaald. In Oud-Zuid wordt deze ambitie met 10% net gehaald.
- ✓ De ontwikkeling van de woningvraag van ouderen in de gebieden is goed te voorspellen; hun woningvraag is erg buurtgebonden. Er is vooral behoefte aan geclusterde woningen (wel zelfstandig) in het middensegment en in mindere mate in het sociale segment.
- ✓ Voor de komende vier jaar zijn er volgens het programma jongeren- en studentenhuisvesting nog 2.750 eenheden voor jongeren en studenten nodig. Hierbij is het van belang niet zozeer onderscheid te maken tussen jongeren en studenten, maar wel in de leeftijdscategorie 18-23 jaar en 23-28 jaar.

Buurtissues

Onderstaande aandachtspunten zijn gebaseerd op signalen die meegegeven zijn door gebiedsmakelaars in Zuidas en omliggende buurten.

Aandachtspunten gezinnen

- ✓ Er is op verschillende aspecten behoefte aan een gezinsvriendelijke Zuidas. Dit betreft grote woningen in de sociale huur, middenhuur en koop, maar ook ontmoetingsplekken voor de expat(partner), buitenspeelruimte voor kinderen en voorzieningen voor alledaagse gebruik.
  In Buitenveldert komen steeds meer gezinnen wonen, die voor school en werk de Zuidas als oriëntatiepunt hebben. Dit vormt een verbinding tussen de wijken.

Aandachtspunten ouderen

- ✓ Houd bij de ontwikkeling rekening met voorzieningen voor ouderen (o.a. in de plint).
- ✓ Om woningen voor ouderen, ook in de sociale sector, aantrekkelijk te maken zijn minimale oppervlakte (vloeroppervlak/woonoppervlak) van 55-60 m^2, woonkamer/2 slaapkamers nodig. Te klein bouwen heeft het risico dat ouderen die nu vaak groot wonen (zeker in Rivierenbuurt) niet verhuizen, omdat ze niet te veel ruimte willen inleveren.
- ✓ Voorzieningen voor ouderen op de Zuidas bieden mogelijkheden om de nieuwe en oude wijken met elkaar te verbinden.
- ✓ Door goede openbaar vervoeraansluitingen tussen Buitenveldert en de Zuidas zouden ouderen uit Buitenveldert makkelijker kunnen profiteren van de ontwikkeling op de Zuidas. Op die manier vindt er ook meer menging tussen de gebieden plaats.

Buurtissues -vervolg

Aandachtspunten kwetsbare groepen

- ✓ Er is een gebrek aan grote sociale huurwoningen voor multiprobleem gezinnen.
- ✓ Er is aandacht nodig voor (alleenstaande) kwetsbare huishoudens in het gebied en opvang voor kwetsbaren (Hvo Querido had in Oud-Zuid opvang maar die is verdwenen).

Aandachtspunten overig

- ✓ Voor studenten en visiting professors van de VU zou tijdelijke woonruimte (zogenaamde) landingsplekken langs de snelweg kunnen ingericht worden.
- ✓ Verschillen tussen bewoners wordt steeds groter, zowel in leeftijden als in lang en kort verblijf en in inkomens en behoeftes.
- ✓ Er zijn op dit moment 800 tijdelijke studentenunits.

Stedelijke behoefte

- ✓ Binnen de groep gezinnen in Amsterdam bestaat het grootste aandeel uit huishoudens met een hoog inkomen, gevolgd door de sociale huur.
- ✓ Van de gezinnen in de sociale huur woont ongeveer de helft in Amsterdam krap (26.000 gezinnen).
- ✓ Onder alleenwonenden in Amsterdam is de lage inkomensgroep dominant, onder stellen zonder kind de hoge inkomensgroep.
- ✓ De netto instroom in de stad wordt op dit moment veroorzaakt door internationals. Onder hen is de groep met een hoog inkomen groter dan onder de instromers uit Nederland.
- ✓ De groep met een hoog inkomen binnen de instromers is de afgelopen jaren gestegen. Dit geldt zowel voor de instroom uit het buitenland als uit de rest van het land.
- ✓ Niet elke groep is even bepalend voor de dynamiek op de woningmarkt: met de leeftijd daalt het aantal verhuisbewegingen.
- ✓ De belangrijkste reden voor Amsterdammers om te verhuizen is de wens naar een grotere woning of buitenruimte.
- ✓ Woningen op Zuidas vallen in het topsegment op de Amsterdamse woningmarkt.
- ✓ Vanwege de schaarsteverhoudingen op de Amsterdamse woningmarkt is het beschikbare aanbod sterk bepalend voor het daadwerkelijk (kunnen) realiseren van verhuisbewegingen.

Conclusie en advies

Dit advies voor het woningbouwprogramma Zuidas is opgesteld voor het plangebied als geheel (Zuidas) en concreet uitgewerkt voor de vier afzonderlijke deelgebieden Kop Zuidas, Ravel, Kenniskwartier en Verdi (zie kaart voorkant). Het advies heeft betrekking op de vrije ruimte in de vier deelgebieden waarvoor nog geen plannen zijn gemaakt (*in vakjargon heet dit de nog niet gecontracteerde vrije ruimte*). In totaal is er voor de functie wonen 602.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) beschikbaar waar dit advies betrekking op heeft.

Op de 602.500 m² bvo, kunnen op basis van de analyse en het advies 6.370 woningen toegevoegd worden. De gemiddelde woningomvang bepaalt onder andere hoeveel woningen gerealiseerd kunnen worden. Het advies houdt verder in dat voor alle deelgebieden de verschillende doelgroepen worden gehuisvest. Stedenbouwkundige structuren en nabijheid van voorzieningen leggen geen beperkingen op voor bepaalde doelgroepen. Verder heeft het advies betrekking op hoe deze woningen te verdelen over de segmenten en met specificaties naar deelgebied (zie hoofdstuk zes voor een overzicht van kenmerken van de woningen voor de specifieke doelgroepen.)

Tabel: Programma advies Zuidas naar deelgebied en totaal

	gbo in m²	Kop Zuidas	Ravel	Kenniskw	Verdi	Totaal
Sociaal		**147**	**520**	**1.566**	**289**	**2.522**
Waarvan corporatie		**147**	**520**	**1.566**	**136**	**2.369**
Alleenstaand, kort	*25*	-	44	387	-	431
Alleenstaand, regulier	*45*	48	103	535	55	741
Ouderen	*60*	50	30	30	25	135
Gezin klein	*75*	24	206	369	33	632
Gezin groot	*95*	24	137	246	22	429
Waarvan particulier		**-**	**-**	**-**	**153**	**153**
Alleenstaand, kort	*25*	-	-	-	107	107
Alleenstaand, regulier	*45*	-	-	-	46	46
Midden		**147**	**433**	**1.260**	**723**	**2.562**
Huur <70 m2	*50*	88	217	945	506	1.755
Huur >70 m2	*80*	59	217	315	217	807
Koop	*60*	-	-	-	-	-
Duur		**73**	**202**	**579**	**434**	**1.288**
Koop	***70***	29	61	492	173	755
Koop	***90***	22	61	145	130	357
Koop	***120***	22	81	87	130	320
Totaal		**367**	**1.155**	**3.405**	**1.445**	**6.372**
Gemiddeld gbo in m² Totaal		*68*	*72*	*64*	*66*	*66*

Zie pagina 16 voor locaties deelgebieden op kaart. Zie tabel 6.2 voor gehanteerde uitgangspunten programma.

Voorafgaand op de specifieke uitwerkingen per segment: het programma gaat uit van een verdeling van 40-40-20 conform het raadsbesluit van de Woonagenda voor de vrije ruimte op de Zuidas als geheel. Per deelgebied adviseren wij een andere differentiatie aan te houden.
De reden is dat een deel van de woningen op Verdi via particuliere transformatie tot stand komt. Dit biedt suboptimale omstandigheden voor het realiseren van een sociaal programma. In de praktijk vallen sociale huurwoningen gerealiseerd door particulieren klein uit en zonder nadere contractuele afspraken kunnen deze op relatief korte termijn weer verkocht worden en dus onttrokken aan de sociale voorraad. Daarom is ons advies om op Verdi minder sociale huurwoningen te realiseren (20%) en op Kenniskwartier en Ravel meer inzet te plegen in dit segment (namelijk +/- 45%). Op Verdi biedt dit extra kansen om middenhuur te realiseren. Op heel de Zuidas adviseren wij het middensegment in de huur te realiseren en niet in de koopsector; vanwege de (stijgende) verkoopprijzen.

Tabel: Programma advies - verdeling per segment per deelgebied en totaal

	Kop Zuidas	Ravel	Kenniskw	Verdi	**Totaal**
Sociaal	40%	45%	46%	20%	**40%**
Midden	40%	38%	37%	50%	**40%**
Duur	20%	18%	17%	30%	**20%**

Sociaal segment

Totaal: 2.520 sociale huurwoningen met de volgende specificaties:

- ***1.060 gezinswoningen, waarvan 430 woningen voor grote gezinnen (drie of meer kinderen).***
  - Grote gezinnen hebben de laagste slagingskansen in de sociale huur. Met (grotere) gezinswoningen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de huisvesting van ruim 3.600 krap wonende gezinnen in Zuid en totaal 26.000 krap wonende gezinnen in de hele stad. Gezinnen kunnen in alle delen van het plangebied Zuidas goed terecht. Als aandeel van het totaal is uitgegaan van extra inzet voor gezinnen in deelgebied *Ravel*.
  - Op basis van dit advies zou Zuidas met 4% bijdragen aan de stedelijke behoefte van krap wonende gezinnen.
- ***135 woningen voor ouderen.***
  - De vraag van ouderen komt vooral uit het gebied Oud-Zuid en De Pijp/Rivierenbuurt. In Buitenveldert wonen reeds veel ouderen; de extra toename als gevolg van de vergrijzing is hierdoor beperkt en er zijn relatief veel woningen in Buitenveldert geschikt voor ouderen.
  - Extra aanbod aan ouderenwoningen is reeds opgenomen in de gecontracteerde woningen op de Cordaan-locatie in Kop Zuidas (dit valt buiten het advies) en net over de rand van het plangebied (ten zuiden van Ravel). Daarnaast kunnen projecten aan de Amsteloever, Weespertrekvaart, Amstelkwartier en Havenstraat deels voorzien in de vraag van ouderen in de Pijp/Rivierenbuurt. Langs deze weg resteert een woningbehoefte van zo'n 135 ouderenwoningen in het sociale segment voor Zuidas. Als in de behoefte van ouderen niet voorzien wordt in andere projecten, vergroot dit de opgave voor deze doelgroep op de Zuidas tot ongeveer het dubbele aantal (zie variant tabel 6.6).
  - Alle deelgebieden bieden mogelijkheden voor ouderen in de vorm van de nabijheid van voorzieningen (Verdi: Amsterdam UMC en Stadionplein; Ravel: zorgvoorzieningen ten zuiden hiervan; Kenniskwartier: Amsterdam UMC en op Kop

Zuidas zelf worden voorzieningen gerealiseerd). Wij adviseren daarom middels kleine clusters van +/- 25-30 zelfstandige woningen (waar zo nodig zorg geleverd kan worden) te voorzien in deze woningvraag van ouderen. Het advies gaat uit van een extra inzet in deelgebied Kop Zuidas. [1]

- ***Bijna 1.200 woningen voor alleenwonenden: waarvan 430 woningen voor alleenwonenden die voor kortere tijd woonruimte zoeken(studenten en jongeren) en de 740 overig voor alleenwonenden met een permanente woonvraag***
  - Inclusief de 170 studentenwoningen die reeds gecontracteerd zijn op Kop Zuidas ontstaat langs deze weg een permanent aanbod van 600 woningen geschikt voor studenten en jongeren. Dit levert een bijdrage van 6½% aan de stedelijke doelstellingen van het programma Jongeren- en studentenhuisvesting voor 2019 tot en met 2022.
  - De woningen die op deelgebied Verdi worden gerealiseerd door middel van particuliere transformatie zullen alleen met extra afspraken over huurprijsstelling voor deze doelgroepen toegankelijk zijn (zie pagina 33); anders vormt dit een interessant aanbod voor internationals die voor werk naar Amsterdam komen. Met de gehanteerde verdeling kan de wens van de VU gematerialiseerd worden om in Kenniskwartier extra inzet te plegen op huisvesting voor studenten.
  - Alleenwonenden van middelbare leeftijd zijn naar hun omvang de grootste deelcategorie binnen de sociale huur. Anders dan jongeren en studenten vormen deze vaak een duurzame binding met het gebied. Tot deze doelgroep behoren relatief veel kwetsbare groepen. Met de realisatie van 740 woningen voor alleenwonenden die langdurig woonruimte zoeken op Zuidas wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de ontlasting van de (bovengemiddelde) instroom van kwetsbare groepen in enkele omliggende buurten en in de rest van de stad. Gezien de toekomstige ontwikkelingen van het aandeel sociale segment (zie hoofdstuk drie) kan ervan worden uitgegaan dat Zuidas voldoende draagkracht heeft om deze groepen te huisvesten en een stabiel en prettig woonmilieu voor iedereen te blijven en te bieden.
  - Stellen zonder kind zijn qua omvang geen belangrijke doelgroep in de sociale huur (nog geen 10% van de doelgroep) en er zijn al veel woningen voor dit huishoudenstype in de bestaande voorraad. Daarom adviseren wij in de behoefte van deze doelgroep te voorzien door het bewerkstelligen van doorstroming. In het *middensegment* is het wel een belangrijke doelgroep (zie verder).

Middensegment

Totaal: 2.560 woningen voor de volgende doelgroepen:

- ***1.750 woningen geschikt voor stellen zonder kind en alleenwonenden.***
  - Binnen het Kenniskwartier kan hiervan een deel gereserveerd worden voor bv. PhD's en andere tijdelijke kenniswerkers.
- ***Ruim 800 woningen groter dan 70 m² gbo.***
  - Woningen groter dan 70 m² gbo zijn aantrekkelijk voor ofwel gezinnen ofwel ouderen in het middensegment. Uit een inventarisatie van de woningvraag voor deze laatste doelgroep van 'empty nesters' blijkt een directe behoefte van zo'n 130 woningen voor

[1] Gezinnen en ouderen brengen bij doorstroming te langste verhuisketen op gang. Door een verhuizing van een gezin of oudere komen weer woningen vrij voor alleenstaande en eventueel ook jongeren en studenten.

deze doelgroep uit de directe omgeving. Voor gezinnen zijn er dan zo'n 650 woningen beschikbaar in het middensegment.

- Omdat op de Zuidas het niveau van de koopprijzen hoog tot zeer hoog ligt, is het niet mogelijk voor de doelgroep middensegment in de koop te realiseren (de grens van het middensegment bedraagt € 250.000,-). Gezinnen met een middeninkomen zijn daarom aangewezen op het huursegment (maximaal € 971, prijspeil 2017) dat conform het 'actieplan middeldure huur' gerealiseerd kan worden.
- Extra inzet voor woningen groter dan 70 m^2 gbo voor gezinnen en 'empty nesters' wordt geadviseerd voor Kop Zuidas en Ravel, in verband met het gezinsvriendelijke woonmilieu en de nabijheid van voorzieningen voor ouderen.

Duur segment

Bijna 1.300 woningen in het dure koop segment

- Wij adviseren het segment 'duur' te realiseren in de koopsector. In het vrije huursegment gaat namelijk reeds een overaanbod ontstaan, zowel door bewegingen in de bestaande voorraad als het vigerende planaanbod. Dit segment is vanaf € 250.000,- toegankelijk voor mensen met een inkomen vanaf 1½ modaal. Een nadere analyse wijst uit dat het grootse deel van de woningvraag van deze groep in het prijssegment tot € 500.000,- valt (zie paraaf 5.3). Op de Zuidas gaat het dan, gezien de marktprijzen, om woningen van maximaal 70 m^2 gbo. Daarom adviseren wij op Zuidas veel ruimte te bieden voor dit segment.
- Een belangrijk deel van de woningvraag in dit segment betreft doorstroom voor gezinnen binnen de koop. Vooral in de gebieden Ravel en in mindere mate Verdi en Kop Zuidas adviseren wij daarom ook een substantieel aandeel woningen 100-150 m^2 voor deze groep op te nemen in het programma.
- Het koopsegment zit op Kenniskwartier gemiddeld op 100 m^2 gbo en op Ravel gemiddeld op 96 m^2 gbo iets ruimer dan in de andere deelgebieden (91 m^2 gbo). Dit biedt iets meer ruimte voor gezinnen dan op de andere twee deelgebieden.

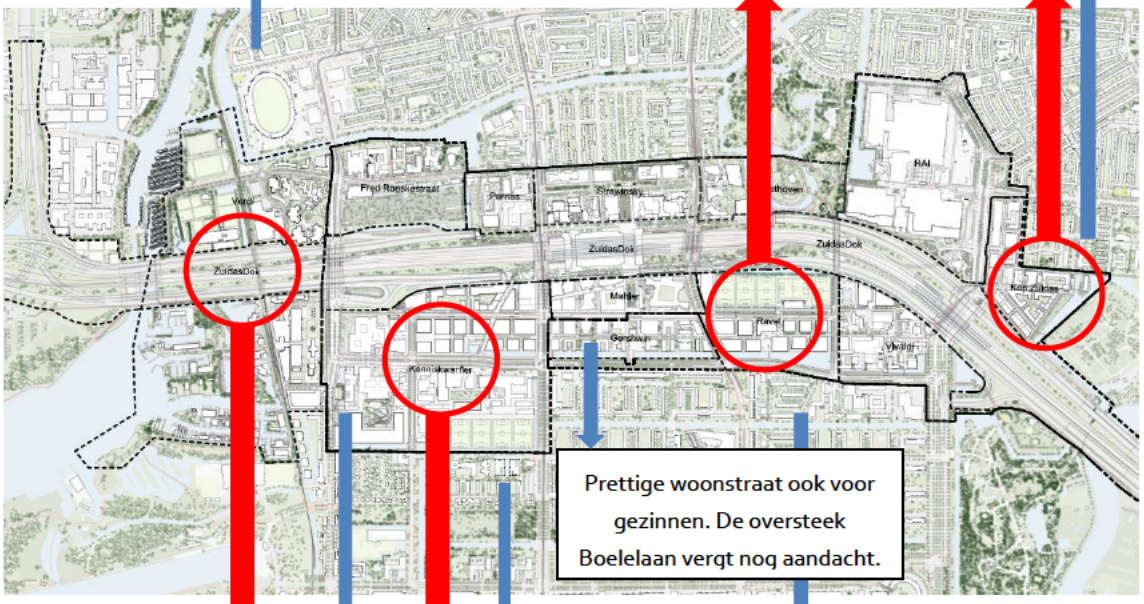
Overzicht van accenten in programma advies naar deelgebied

Voorzieningen en uitbreiding ouderenhuisvesting op Cordaanlocatie

Winkels en verblijfs-mogelijkheden op het Stadionplein; oversteek Amstelveenseweg vergt aandacht om gebied toegankelijk te maken voor gezinnen en ouderen

Ravel - 1.150 woningen
Accent gezinnen: 59% in sociale en middeldure huur

Kop Zuidas - 370 woningen
Accent op zowel ouderen (34% in sociaal segment) als ook gezinnen (36% in sociale en middeldure huur)



Prettige woonstraat ook voor gezinnen. De oversteek Boelelaan vergt nog aandacht.

Verdi -1.450 woningen
Accent midden- en hogere inkomens: 80% van totale programma

Kenniskwartier - 3.400 woningen
Accent zowel op jongeren en studenten (25% binnen sociaal segment) als op gezinnen (33% binnen sociale en middeldure huur)

Amsterdam UMC met voorzieningen voor ouderen

VU Campus

Voorzieningen en uitbreiding ouderenhuisvesting op Cordaanlocatie

Overig:
- Ouderen verspreid over gehele plangebied: voor sociale doelgroep in geclusterde woonvorm, voor middeninkomens huurwoningen > 70 m^2.
- 27% van totale programma voor alleenwonenden en stellen zonder kind in de middenhuur.
- Koopsector: gedifferentieerd programma van gemiddeld 96 m^2 gbo.
- Stedenbouwkundige structuur biedt met gesloten bouwblokken beschutte woonmilieus, geschikt voor alle doelgroepen.

Collegeambities in samenhang bekeken

Bovenstaand advies gaat uit van een totale verdeling van de vrij beschikbare ruimte conform het raadsbesluit van de Woonagenda in de segmenten 40% sociaal, 40% middensegment en 20% duur segment. Uit een analyse van de bestaande voorraad, overige projecten en het programma conform het hierboven beschreven advies, blijkt dat de college ambitie om op gebiedsniveau 45% sociale huurwoningen en 10% middeldure huur in de voorraad te houden niet worden gehaald op termijn (zie onderstaande tabel). Met het opnemen van meer sociale woningbouw en meer middeldure huur ten opzichte van dit advies kunnen deze percentages per gebied op termijn dichter bij de college ambities komen te liggen van 45% sociaal op gebiedsniveau en 10% middeldure huur. Uit een technische rekenexercitie die mogelijkheden om bij te sturen in kaart brengt, blijkt:

- Als er meer sociaal in het programma wordt opgenomen en totaal 60% van het programma uit sociale huur zou bestaan in alle deelkavels komt het percentage sociaal in Oud-Zuid en Buitenveldert/Zuidas 3 procentpunten hoger te liggen op gebiedsniveau (21% respectievelijk 33%).
- Door de geringe omvang van de vrije ruimte in Kop Zuidas valt het effect op het gebied De Pijp/Rivierenbuurt weg in de afrondingsverschillen. Het verhogen van het percentage middeldure huur in dit deelgebied helpt om dezelfde reden niet om op gebiedsniveau dichter bij de college ambitie van 10% te komen.
- Omdat op Zuidas veel woningen via woningcorporaties ontwikkeld kunnen worden levert een hoger percentage sociaal wel snel een substantiële bijdrage aan het realiseren van de college ambitie om jaarlijks 2.500 woningen door corporaties te laten ontwikkelen (stedelijk).

Tabel: Samenhang college ambities - Samenstelling gebieden over 10 jaar met veranderingen bestaande voorraad, contractuele verplichtingen en programma cf. advies.

	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	18%	30%	34%	27%
Midden	22%	26%	15%	16%
Duur	61%	44%	51%	57%
Middenhuur	17%	15%	7%	8%

Inleiding

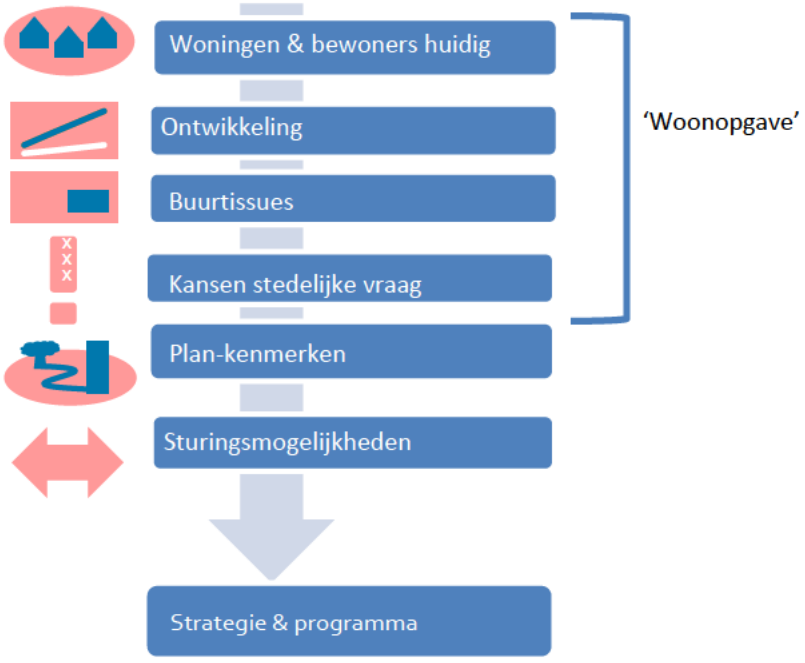
Opdracht

Het advies betreft in dit geval een advies voor het plangebied als geheel (strategische keuzes) als concrete uitwerkingen voor vier afzonderlijke deelgebieden hierbinnen (tactisch). Deze deelgebieden zijn:

- Ravel
- Kenniskwartier
- Kop Zuidas
- Verdi

De analyse resulteert dus enerzijds in een advies voor het plangebied als geheel, anderzijds de rol die verschillende deelgebieden hierin vervullen. Type issues waar naar gekeken wordt zijn specifieke doelgroepen (ouderen, studenten, gezinnen), middensegment woningen, woninggroottes , woningtypologieën en sociale woningbouw. Wij zullen hierbij tevens suggesties doen inzake de verwerking van de Woonagenda bij raadsbesluit van 19 juli 2017 in de projecten van Zuidas.

Figuur 1 Opbouw advies



Aanpak

Op verzoek van de directie Zuidas geven wij in dit advies antwoord op de vraag wat de kansrijke doelgroepen zijn voor dit gebied en de woningtypologieën die daarvoor aantrekkelijk zijn.

1. **Woningen en bewoners:** Welke woningen zijn er in het gebied? Welke bewoners, en welke mensen wonen in welke woningen? Wie woont er krap? Wie woont er te duur/goedkoop? Hierbij sluiten wij aan bij de indeling in 22 gebieden.
2. **Ontwikkeling:** in deze stap wordt geanalyseerd hoe deze gebieden zich door en, liberalisaties, nieuwbouw en andere marktontwikkelingen tot 2027 ontwikkelen .

3. **Buurtissues:** hier staat de bestaande situatie op lager schaalniveau, zoals leefbaarheid en voorzieningen centraal.
4. **Stedelijke woningvraag:** in deze stap staat de hele stedelijke woningvraag centraal en de bijzondere positie van Zuidas als één van de laatste grote locaties centraal gelegen in de stad waar de gemeente zelf positie heeft.

Uit bovengenoemde vier stappen volgt de 'woonopgave' voor het gebied. In dit geval beginnen wij met stap vijf en zes uit het schema.

1 Kenmerken plan en sturingsmogelijkheden

1.1 De locatie

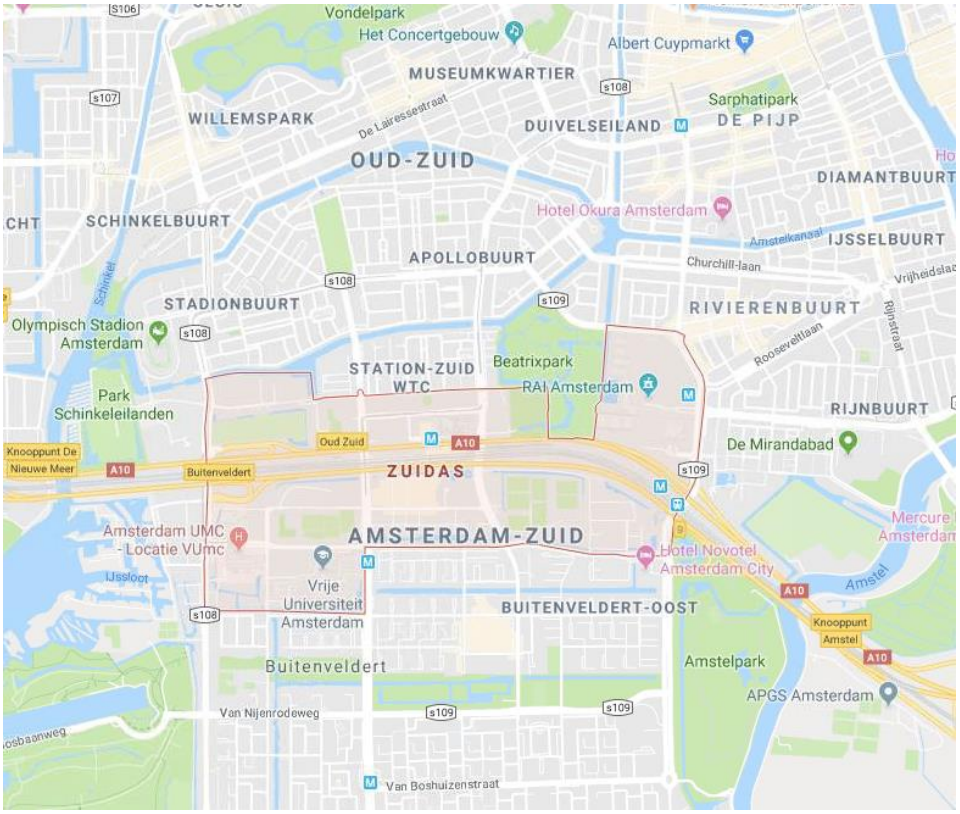
In Amsterdam wordt gebiedsgericht gewerkt, hiervoor is de stad opgedeeld in 22 gebieden. Zuidas is in drie verschillende gebieden gelegen, namelijk Oud-Zuid en De Pijp/Rivierenbuurt ten noorden van de A10 en Buitenveldert/Zuidas ten zuiden van de A10. Het merendeel van het Zuidasgebied valt onder Buitenveldert/Zuidas.
Binnen Zuidas worden op dit moment 11 verschillende plangebieden (deelgebieden) onderscheiden. Op de volgende vier gebieden wordt in dit advies ingezoomd:

- **Ravel**: in de huidige situatie sportvoorzieningen en ruimte voor tijdelijke initiatieven (waaronder 800 tijdelijke studentenwoningen en een tijdelijk Integraal Kinder Centrum). In de toekomst beoogd als een gemengd gebied met woningen, (sport) voorzieningen, kantoren en winkels. Dit plangebied ligt in Buitenveldert/Zuidas.
- **Kenniskwartier**: het gebied met de Vrije Universiteit (VU) en het Amsterdam Universitair Medische Centra (AUMC). Ook dit plangebied ligt in Buitenveldert/Zuidas. Kenniskwartier zal zich de komende jaren doorontwikkelen tot een hoogstedelijk, gemengd gebied.
- **Kop Zuidas**: dit plangebied ligt aan de noordoostkant van Zuidas, binnen De Pijp/Rivierenbuurt. Hier bevinden zich onder andere het stadsdeelkantoor en een ROC. Enkele appartementencomplex zijn in aanbouw en enkele appartementencomplex zijn al opgeleverd..
- **Verdi**: dit gebied ligt aan de kop van de Amsterdamse Bos (Oud-Zuid) en vormt daarmee de longen van de stad. Het gebied biedt ontspanning, ontmoeting en mogelijkheden voor sport en recreatie. Tegelijkertijd is het dichtbij de stad. Gepland is een gemengd woon- en werkgebied waar straks ruim 3.100 mensen werken en 3.000 mensen wonen in circa 1.500 woningen en waar voldoende ruimte voor sport en recreëren is.

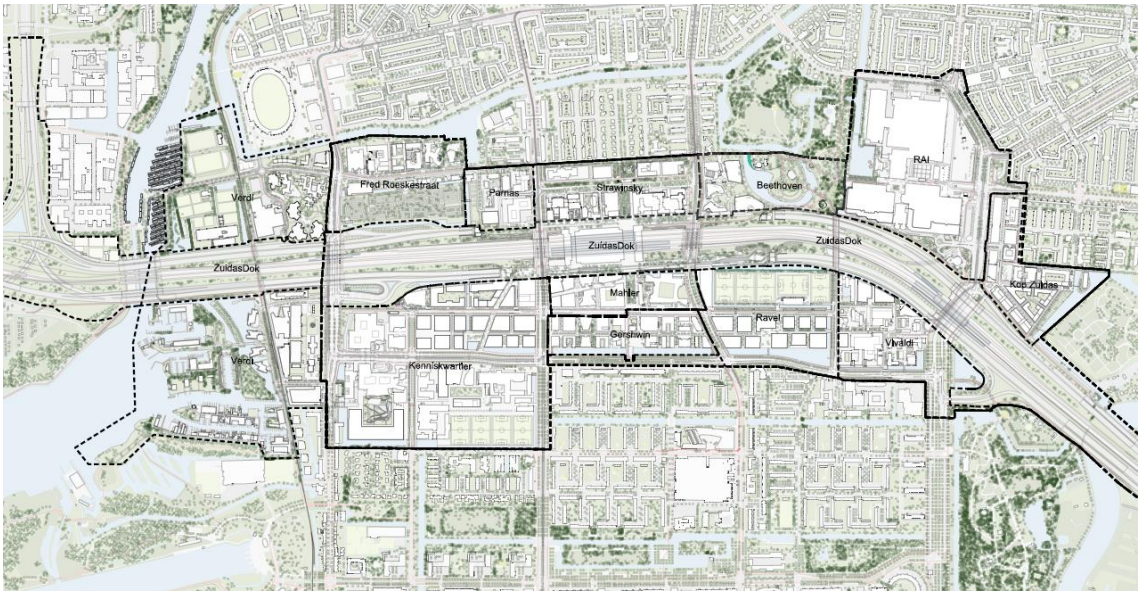
Andere gebieden zijn:

- **Beethoven**: aan de rand van het Beatrixpark gelegen, waar al twee kantoorpanden en thet Sint Nicolaas Lyceum staan l, en er nog twee appartementencomplexen volgen;
- **Fred Roeskestraat**: gelegen in het noordwesten van Zuidas, binnen het gebied bevinden zich verschillende scholen / opleidingsinstituten en kantoren en appartementen.. Binnenkort volgt nog een appartementengebouw;
- **Gershwin**: centrumgebied Zuidas, wordt gekenmerkt door de hoge torens en betreft het eerste gemengde gebied in Zuidas waar naast gewerkt vooral ook gewoond wordt:;
- **Mahler**: ook centrumgebied Zuidas met kantoren, een woontoren, hoogwaardige horeca, winkels, fitnesscentra en pleinen;
- **RAI**: groot congres- en beurscentrum, waar jaarlijks circa 600 evenementen plaatsvinden en ruim 1,5 miljoen bezoekers worden getrokken. Er zijn verschillende uitbreidingsplannen;
- **Strawinsky**: centrumgebied Zuidas rondom de Strawinskylaan met voorzieningen en een aantal kenmerkende kantoorgebouwen (WTC en Atrium) en ruimte voor woningbouw in de toekomst;
- **Vivaldi**: gelegen in het zuidoosten van Zuidas; appartementen, kantoren en bedrijven.

Figuur 1.1 Locatie Zuidas en omliggende gebieden



Figuur 1.2 Zuidas naar deelgebied

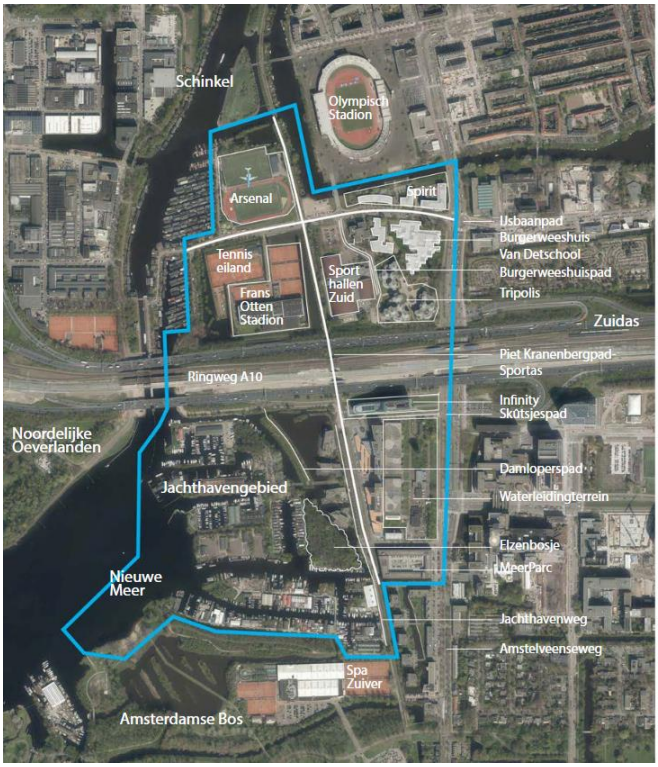


Bron: projectorganisatie Zuidas, november 2018

Figuur 1.3 Situatie Zuidas in 2011

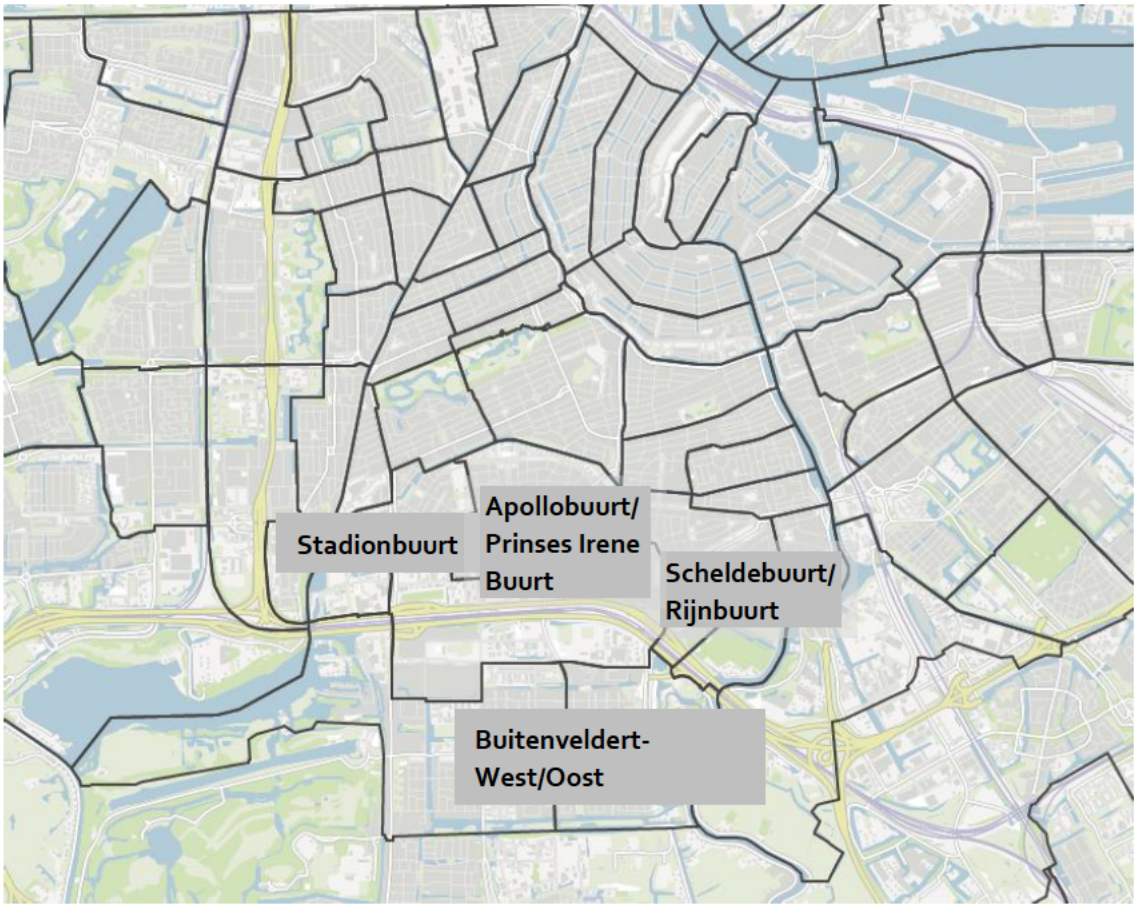


Figuur 1.4 Gebiedsgrenzen Verdi (1:10.000)



In dit hoofdstuk en in hoofdstuk twee kijken we naar de drie gebieden waarin Zuidas gesitueerd is, namelijk Oud-Zuid, de Pijp/Rivierenbuurt en Buitenveldert/Zuidas. In hoofdstuk vier (buurtissues) zullen we ook inzomen op de aangrenzende buurten (zie Figuur 1.5).

Figuur 1.5 Zuidas en de aangrenzende buurten



Zuidas bestaat uit verschillende deelplannen (figuur 1.2) met elk een eigen planfase. Sommige delen zijn al af, andere zijn nog in aanbouw. Ook lopen er al contractuele afspraken. Dit advies heeft betrekking op vier deelplannen (zie tabel 1.1) en daarbinnen op de voor wonen beschikbare ruimte waar nog geen contractuele afspraken voor gelden. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen gronden waar de gemeente positie heeft en dus sterk kan sturen op het programma, en waar particulieren positie hebben en sturing meer via een onderhandelingsmodel tot stand zal moeten komen. Het advies is gebaseerd op de beschikbare m^2 bvo zoals weergegeven in tabel 1.1.

Tabel 1.1 Deelplannen die onderdeel zijn van het advies

Scope advies				
	m^2 bvo		Particulier	Gemeentelijk
Ravel	120.000			120.000
Kenniskwartier	310.000			
waarvan VU		*95.000*	95.000	
waarvan overig		*215.000*		215.000
Verdi	136.500		73.000	63.500
Kop Zuidas	36.000			36.000
Totaal scope advies	602.500		168.000	434.500
			28%	72%

Binnen de gemeentelijke kavels zijn er meer sturingsmogelijkheden. Er hoeft niet met particuliere eigenaren van panden onderhandeld te worden. Van de ruimte betreft het merendeel (72%) ruimte op gemeentelijke posities.

Conclusie

- ✓ Het advies heeft betrekking op de deelgebieden Ravel, Kenniskwartier, Verdi en Kop Zuidas.
- ✓ Binnen deze deelgebieden is ruim 600.000 m² bvo voor wonen beschikbaar, waarvoor nog geen contractuele afspraken gelden.
- ✓ 72% van deze ruimte in m² bvo betreft gemeentelijke posities.
- ✓ Op de andere delen is sprake van particuliere posities waar de sturingsmogelijkheden minder zijn.

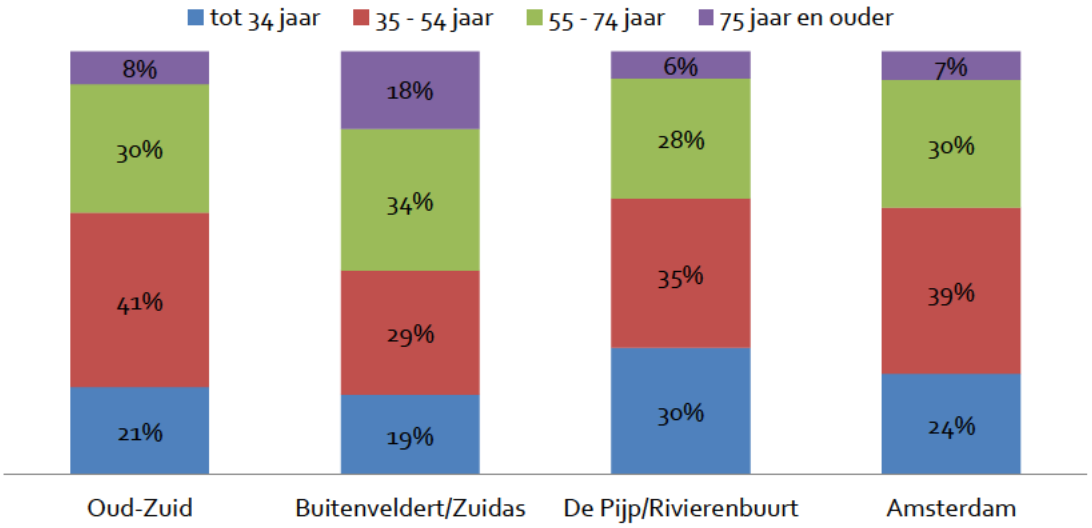
2 Huidige situatie woningen en bewoners

2.1 Samenstelling huishoudens

Samenstelling naar leeftijd

- In de drie gebieden waar Zuidas bij hoort, wonen gemiddeld evenveel jongeren tot 34 jaar als in Amsterdam gemiddeld.
- Er wonen duidelijk meer mensen ouder dan 75 jaar dan gemiddeld in Amsterdam. Deze ouderen wonen met name in het zuiden van het gebied, in Buitenveldert/Zuidas.
- In het gebied wonen gemiddeld minder mensen tussen de 35-54 jaar dan in Amsterdam.

Figuur 2.1 Samenstelling naar leeftijd - per gebied



Bron: WiA 2017

Huishoudenssamenstelling

- In de drie gebieden van Zuidas wonen gemiddeld veel alleenwonenden en veel stellen zonder kinderen.
- Er wonen (behalve in Oud-Zuid) minder stellen met kind en eenoudergezinnen dan gemiddeld in de rest van de stad.

Tabel 2.1 Huishoudsamenstelling per gebied

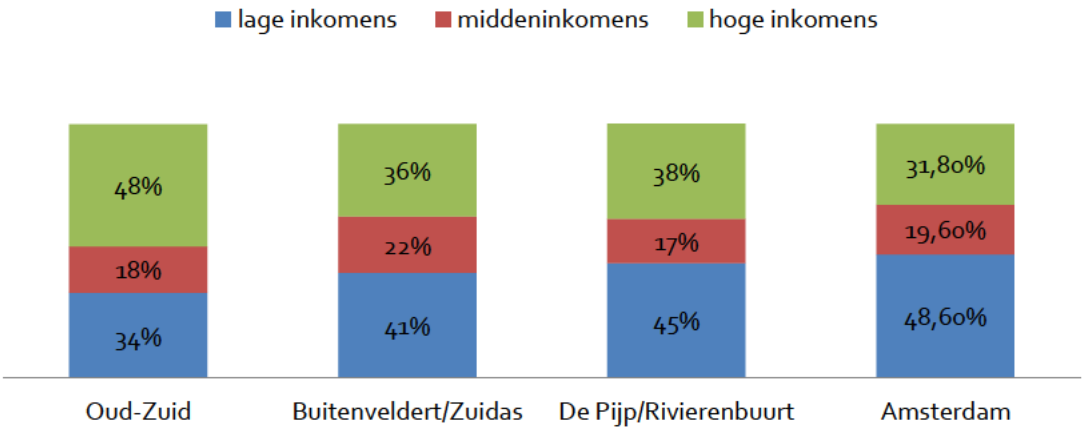
	Oud-Zuid	Buitenveldert/ Zuidas	De Pijp/ Rivierenbuurt	Amsterdam
Alleenwonend	47%	58%	55%	49%
Stel zonder kind	26%	23%	23%	22%
Eenoudergezin	7%	3%	7%	8%
Stel met kind	19%	14%	14%	19%

Bron: WiA 2017

Samenstelling naar inkomen [2]

- Vergeleken met de rest van de stad wonen in de drie gebieden, meer mensen met een hoog inkomen (gemiddeld 40% ten opzichte van 32% in Amsterdam) en minder mensen met een laag inkomen (gemiddeld 40% ten opzichte van 49% in Amsterdam).
- Ook middeninkomens zijn (behalve in Buitenveldert/ Zuidas) in de gebieden ondervertegenwoordigd.

Figuur 2.2 Samenstelling naar inkomen per gebied



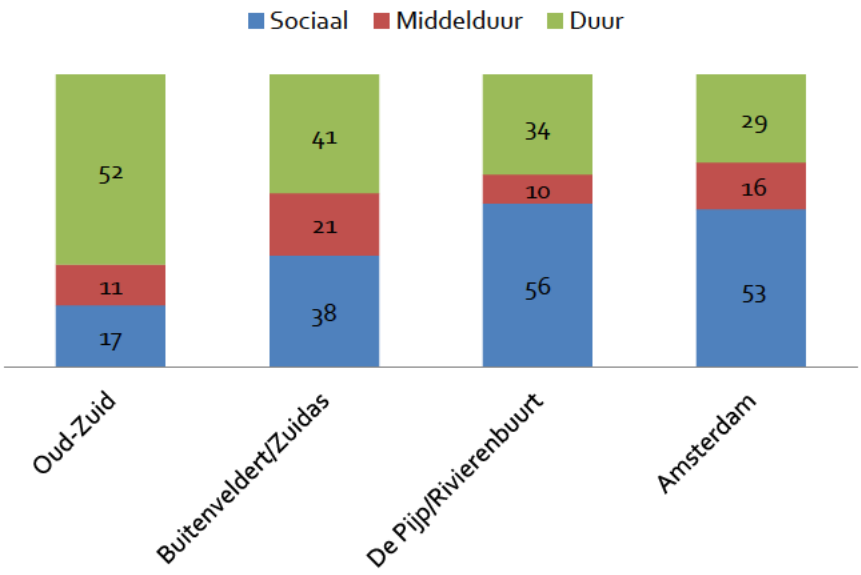
Bron: WiA 2017

2.2 De woningvoorraad

- In de drie gebieden van Zuidas is gemiddeld minder sociale woningbouw en meer woningaanbod in het dure segment aanwezig, vergeleken met de rest van de stad.
- Behalve in het gebied De Pijp/Rivierenbuurt is het aandeel sociale woningbouw net iets hoger dan het stedelijke gemiddelde.
- Met een gemiddelde van 20% is de particuliere sociale woningbouw in de drie gebieden veel hoger dan in de rest van de stad (13%). Wel is het aandeel corporatiewoningen met 23% ten opzichte van 39% veel lager. Zie hoofdstuk drie voor de ontwikkelingen hierin tot 2027.
- 14% van de woningen vallen in het middensegment, waarvan 7% middeldure huur is.
- De koopsector omvat totaal 36% woningen; 80% hiervan valt in het segment 'duur'(> € 250.000,-).
- Totaal bedraagt het segment 'duur' hierdoor 42%, waarvan 18% in de huur en het overig (29%) in het koopsegment. Dit is flink hoger dan in de rest van de stad.

[2] Definities inkomensgroepen: Laag = tot modaal jaarinkomen; Midden = 1 -1,5 keer modaal jaarinkomen; Hoog = meer dan 1,5 keer modaal jaarinkomen.

Figuur 2.3 Woningvoorraad naar prijssegment in percent per gebied



Bron: WiA 2017[3]

Tabel 2.2 Woningvoorraad per segment per gebied

Segment	Oud-Zuid	Buitenveldert/ Zuidas	De Pijp/ Rivierenbuurt	Amsterdam
Sociaal corporaties	17%	21%	32%	39%
Sociaal particulier	20%	17%	24%	13%
Middeldure huur	9%	7%	6%	6%
Middeldure koop	3%	14%	4%	9%
Dure huur	15%	13%	12%	8%
Dure koop	37%	27%	22%	21%

Bron WiA 2017

[3] Gegevens voor de sociale voorraad van corporaties wijken in WiA licht af t.o.v. corporatiegegevens; getallen naar subsegment tellen op tot 99% wegens afrondingen per segment; o.b.v. gegevens van de corporatie i.v.m. monitoring woningvoorraad komt het percentage sociaal van corporaties inclusief afrondingen 2% hoger uit.

2.3 Inkomens en voorraad

Duur en goedkoop scheefwonen

- Het aandeel dure scheefwoners is in alle drie gebieden onder het Amsterdamse gemiddelde.
- Het aandeel goedkope scheefwoners (dat zijn huurders in de sociale sector met een inkomen boven de EU-inkomensgrens) is in alle gebieden hoger dan het Amsterdamse gemiddelde. Terwijl de sociale huursector inde gebieden klein is.
- Er zijn gemiddeld meer scheefwoners in de gebieden Oud-Zuid en in De Pijp/Rivierenbuurt.

Tabel 2.3 Scheefwonen naar inkomen per segment en per gebied

	Oud-Zuid		Buitenveldert/ Zuidas		De Pijp/ Rivierenbuurt		Amsterdam	
Inkomens groep/ Segment	sociale huur	vrij sector/ koop	sociale huur	vrij sector/ koop	sociale huur	vrij sector/ koop	sociale huur	vrij sector/ koop
Lage inkomens	69%	13%	78%	19%	73%	14%	79%	19%
Midden-inkomens	18%	18%	15%	27%	16%	18%	14%	24%
Hoge inkomens	13%	69%	7%	55%	11%	68%	7%	56%

= goedkope scheefwoners = dure scheefwoners

Bron: WiA 2017

Krap wonende gezinnen

Gezinnen hebben minstens drie kamers nodig, zodat ouder(s) en kind(eren) een eigen slaapkamer hebben. Een driekamer woning onder de 70 m² is moeilijk te realiseren. Dit is dan ook de grens die aangehouden wordt als indicator van krap wonende gezinnen, namelijk gezinnen die kleiner wonen dan 70 m² .

- In stadsdeel Zuid wonen ruim 5.500 gezinnen krap. Dit is aanmerkelijk meer dan in andere delen van de stad.
- In stadsdeel Zuid woont in de sociale huur 64% van de gezinnen krap. In de vrije sector woont 17% van de gezinnen krap.
- Ook in elk van de drie gebied wonen beduidend meer gezinnen in de sociale huur krap dan in de vrije sector huur.
- Binnen de sociale huur wonen in Oud-Zuid de meeste gezinnen krap. Binnen de vrije sector wonen in De Pijp/Rivierenbuurt de meeste gezinnen krap. In Buitenveldert/Zuidas wonen het minste gezinnen krap, ook al is dat in de sociale huur nog steeds 59% van alle gezinnen in de sociale huur.
- Een op de vijf gezinnen die in de vrije sector (huur en koop) krap wonen, heeft een laag inkomen (zie tabel 2.5). Dit is opvallend veel.

Tabel 2.4 Krap wonende gezinnen per segment en per gebied

	Sociale huur	*Waarvan in corporatie woningen*	Vrije sector huur + koop	**Totaal krap wonende gezinnen (< 70m²)**
Oud-Zuid	1.375	695	689	**2.064**
van alle gezinnen in het segment	*73%*	*69%*	*14%*	
Buitenveldert/Zuidas	320	241	104	**424**
van alle gezinnen in het segment	*59%*	*62%*	*6%*	
De Pijp/Rivierenbuurt	2.004	1.484	1.044	**3.048**
van alle gezinnen in het segment	*60%*	*58%*	*26%*	
Totaal drie gebieden	**3.699**	**2.420**	**1.837**	**5.536**
Procent van alle gezinnen	***64%***	***42%***	***17%***	

Bron: Wia 2017

Tabel 2.5 Inkomensverdeling krap wonende gezinnen vrije sector in Amsterdam Zuid

	Laag inkomen	**Midden inkomen**	**Hoog inkomen**
Gezinnen in woning < 70 m², vrije sector + koop	21%	11%	68%

Bron: Wia 2017

Als we naar de absolute omvang van de woningen kijken, dan zien we dat de drie gebieden waar het om gaat tot de helft van de gebieden hoort met relatief weinig woningen die groter zijn dan 70 m² in het sociale huursegment. Dit betekent dat het aanbod aan woningen geschikt voor gezinnen tekort schiet. Dit geldt binnen het marktsegment voor het gebied De Pijp-Rivierenbuurt.

2.4 Slaagkans sociale huur

De slaagkans binnen de sociale huur voor gezinnen met twee of meer kinderen is in Amsterdam Zuid lager dan het gemiddelde in Amsterdam. Ook voor gezinnen met of meer kinderen is de drie of meer kinderen is de slaagkans met 6% aanzienlijk lager in stadsdeel Zuid dan in andere stadsdelen.

Tabel 2.6 Slaagkans sociale huur in Amsterdam Zuid en Amsterdam

	Actief woningzoekenden	Verhuringen	Slaagkans
Zuid			
Alleenwonend	3.886	482	**12%**
Tweepersoons	561	32	**6%**
Gezin	1.240	106	**9%**
Waarvan			
1 kind	*688*	*75*	***11%***
2 kind	*387*	*21*	***5%***
3+ kind	*165*	*10*	***6%***
Overig	15	16	
Totaal	**5.702**	**636**	**11%**
Amsterdam			
Alleenwonend	32.683	4.218	**13%**
Tweepersoons	5.077	363	**7%**
Gezin	15.713	1.323	**8%**
Waarvan			
1 kind	*7.178*	*597*	***8%***
2 kind	*5.051*	*413*	***8%***
3+ kind	*3.484*	*313*	***9%***
Overig	288	146	
Totaal	**53.761**	**6.050**	**11%**

Bron:Woningnet 2015

Bovenstaande analyse zoomt in op de omliggende gebieden van Zuidas. Uit een analyse van verhuisbewegingen blijkt dat de doelgroepen verschillen in actieradius:

- De vraag van ouderen is erg buurtgebonden
- Gezinnen in de sociale huur hebben een grote actieradius dan ouderen; hun woningvraag is nog wel redelijk lokaal georiënteerd in verband met de beschikbaarheid van een (bekend) sociaal netwerk en school.
- Gezinnen met een bovenmodaal inkomen wijken eerder uit naar de regio, vooral voor de vierde verjaardag van hun eerste kind.

De impact van de analyse voor het advies zelf verschilt dus naar gelang vooral de stedelijke woningvraag wordt bediend, en voor de woonknelpunten uit de gebieden zelf. Een harde scheidslijn is hier echter niet te geven (zie ook vervolghoofdstukken).

Conclusie

Bewoners

- ✓ In Zuid wonen relatief meer ouderen, vooral in Buitenveldert/Zuidas, namelijk 2½ keer zoveel als gemiddeld in de stad.
- ✓ Er wonen in Zuid meer mensen met een hoog inkomen dan gemiddeld in Amsterdam. Met name in het gebied Oud-Zuid wonen meer hoge inkomens (48 % ten opzichte van 32% van het totaal in Amsterdam).
- ✓ In twee van de drie gebieden wonen er relatief weinig gezinnen: in Buitenveldert/Zuidas zijn 17% en in De Pijp/Rivierenbuurt 21% van alle huishoudens gezinnen, in Amsterdam zijn er 27% van de huishoudens gezinnen.

Woningvoorraad

- ✓ In Zuid is gemiddeld minder sociale woningbouw en meer woningaanbod in het dure segment aanwezig, dan in de stad als geheel. In Oud-Zuid is het aandeel sociale huur met 37% 15 procentpunten lager dan in Amsterdam, in Buitenveldert is het met 38% 14 procentpunten lager.
- ✓ Er is relatief veel duur segment. Met name in Oud-Zuid (52%) en in Buitenveldert/Zuidas (59%) is dit aanzienlijk hoger dan het Amsterdamse gemiddelde van 29%.

Woningen en bewoners

- ✓ In twee van de drie gebieden zijn er relatief veel goedkope scheefwoners.
- ✓ Er zijn relatief minder dure scheefwoners dan gemiddeld in Amsterdam: hun inkomen is relatief laag ten opzichte van de woonlasten.
- ✓ Het aantal krap wonende gezinnen is in Zuid vergeleken met Amsterdam heel hoog, het betreft 5.500 gezinnen. In Zuid woont 64% van alle gezinnen in de sociale sector krap (dat zijn 3.700 gezinnen).
- ✓ De slaagkans voor een sociale huurwoningen van een corporatie is in Zuid aanzienlijk lager dan in andere stadsdelen, met name voor gezinnen. Van alle doelgroepen hebben gezinnen met twee kinderen of meer de laagste slagingskans (= aantal verhuringen/ actief woningzoekenden).

3 Ontwikkeling

Zuidas is op dit moment continue in ontwikkeling. Er staan nog tal van projecten in het gebied op de rol en diverse projecten zijn al in aanbouw genomen in het gebied. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen van de woningvoorraad en van de samenstelling van de voorraad voor de komende 10 jaar beschreven. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de te maken keuzes met betrekking tot dit advies.

3.1 Aanpak ontwikkeling naar gebied

We schetsen hoe de voorraad per segment er in 2027 uit zou kunnen zien. Dit doen we door het gebruik van een ramingsmodel. De basis van dit model vormt de huidige voorraad (stand 2017). Deze vullen we aan met de planvoorraad voor de inmiddels opgeleverde projecten en de projecten in contracten/ afspraken in de gebieden. Deze data worden tevens aangevuld met de te verwachte mutaties van de segmenten sociaal, middenhuur en duur over 10 jaar. Hiervoor wordt een ramingsmodel toegepast waarin de te verwachten mutaties gebaseerd zijn op basis van o.a . actuele verkoop en liberalisatiescijfers binnen de corporatiessector van 2017. [4]

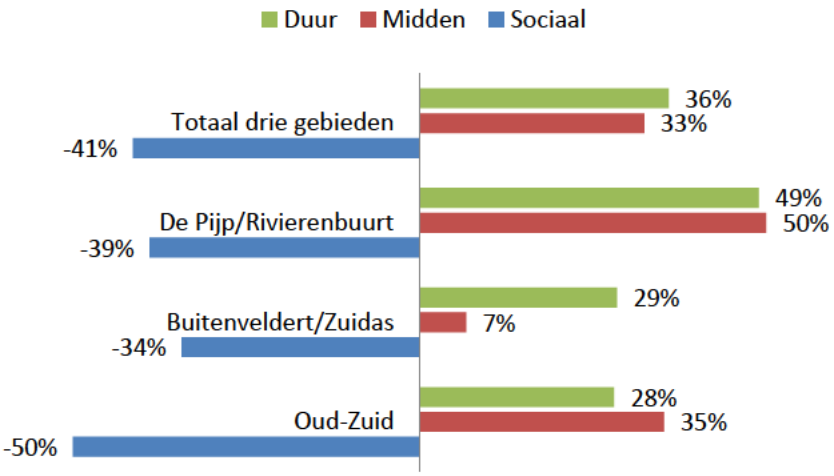
3.2 Ontwikkeling van de gebieden tot 2027

Op basis van deze analyse ontstaat het volgende beeld:

- De sociale voorraad in het stadsdeel Zuid neemt af met 41%. Op basis van de huidige ontwikkelingen zou deze in 2027 met 27% nog bijna een kwart van de totale voorraad zijn (in 2017 zijn het 46%).
  In het deelgebied De Pijp/Rivierenbuurt zal ook in 2027 nog bijna 1/3 van de totale voorraad sociaal zijn. In Oud-Zuid zijn dit in 2027 nog maar 19% van de totale voorraad.
- De dure voorraad groeit met meer dan 36%. Op basis van deze groei behoort in 2027 in alle drie deelgebieden meer dan de helft van de totale voorraad tot het dure segment. In het deelgebied Oud-Zuid zou op basis van het ramingsmodel zelfs 2/3 van de totale voorraad duur zijn (66%).
- De middeldure voorraad groeit amper (van 12% van 16% van de totale voorraad).
- Zowel binnen het middeldure segment als binnen het dure segment is er een lichte verschuiving tussen huur en koop waar te nemen. In beide segmenten neemt het aandeel huurwoningen toe. Bij de middenhuur van 7% naar 8% van de totale middeldure voorraad. Binnen het dure segment is deze verschuiving groter. Hier is in 2017 13% van het segment huur, in 2027 is dit meer dan een kwart, namelijk 27%.

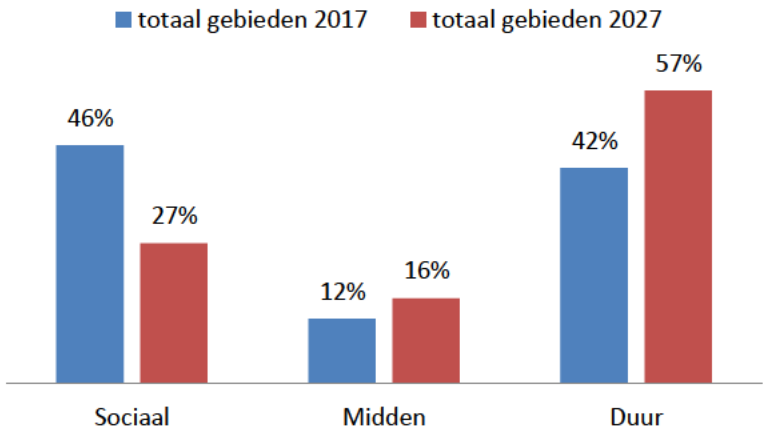
[4] De beschreven ontwikkelingen zijn op basis van het ramingsmodel, het zijn voorspelling op basis van de inzichten op dit moment.

Figuur 3.1 Prognose verandering woningvoorraad van 2017 tot 2027



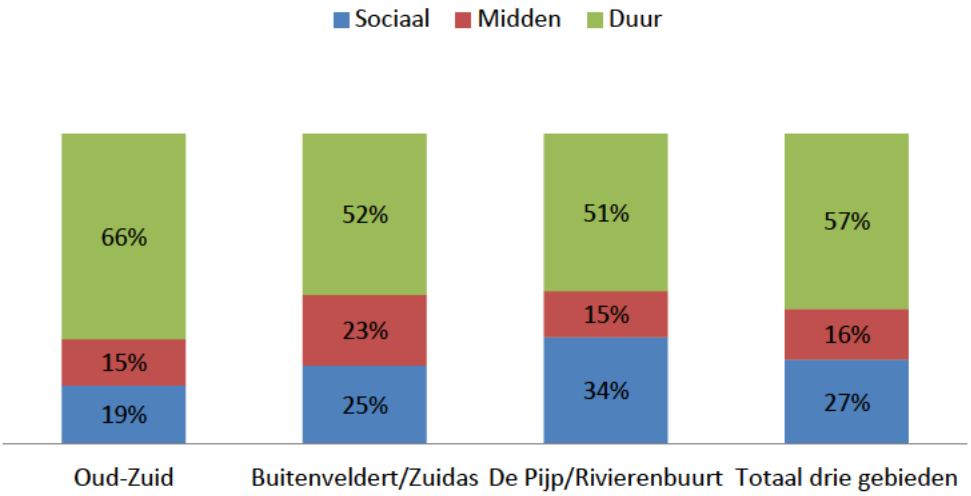
Bron: Ramingsmodel Wonen 2018

Figuur 3.2 Prognose woningvoorraad naar segment 2017 & 2027



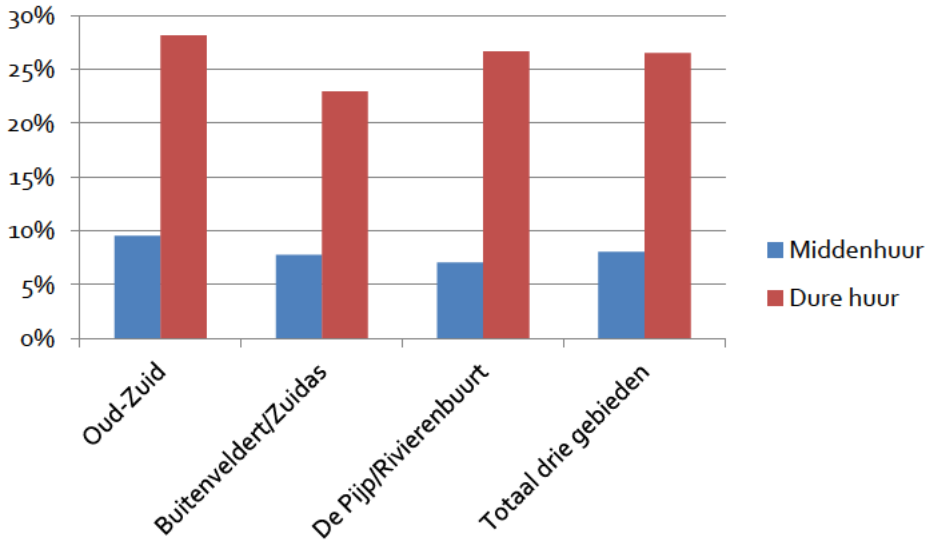
Bron: Ramingsmodel Wonen 2018

Figuur 3.3 Prognose woningvoorraad 2027



Bron: Ramingsmodel Wonen 2018

Figuur 3.4 Prognose woningvoorraad middenhuur en dure huur 2027



Bron: Ramingsmodel Wonen 2018

3.3 Vergrijzing

De behoefte van voor ouderen geschikte huisvesting neemt in alle gebieden toe. In Buitenveldert met 30%. In Oud-Zuid en in de Pijp/Rivierenbuurt is er echter een verdubbeling van de behoefte aan geschikte woningen met zorg voor 65plussers te zien (de groei is 103% respectievelijk 92%). (*De eerder genoemde geringe toename in Buitenveldert is te verklaren door het reeds al grote aandeel ouderen die er wonen.)*
De behoefte aan nultrede en aangepaste woningen kan voor een groot deel in de bestaande voorraad gerealiseerd worden, afhankelijk of er een lift is. Wel zijn er ook geclusterde woningen nodigen (een cluster van 20-25 met gezamenlijke voorzieningen, bijv. een gezamenlijke buurtkamer, een logeerkamers voor mantelzorgers, een zorgpunt en voorzieningen in de buurt).

De behoefte aan geclusterde woningen verschilt erg per gebied en segment.

- In De Pijp/Rivierenbuurt zijn zowel in het sociale huur als in het middensegment extra 160 resp. 110 woningen nodig.
- In Oud-Zuid zijn vooral extra geclusterde woningen in het middensegment nodig (110) maar ook 70 in het middensegment.
- In Buitenveldert zijn er geen extra geclusterde woningen in het sociale segment nodig, dit is vrij uitzonderlijk. Wel zijn er 140 extra geclusterde woningen in het middensegment nodig (zie tabel 3.1).

Samengevat voor alle drie gebieden, is er vooral behoefte aan geclusterde woningen in het middensegment en in mindere mate in het sociale segment.

Tabel 3.1 Behoefte aan geclusterde woningen 2015 tot 2030

	Sociaal	Midden	Duur
Oud-Zuid	110	70	0
Buitenveldert	0	140	0
De Pijp/Rivierenbuurt	160	110	10
Totaal	270	320	10

Bron: ABF 2017

3.4 Jongeren- en studentenhuisvesting

Net als voor kwetsbare doelgroepen en voor ouderen heeft Amsterdam ook een speciaal programma voor jongeren en studenten. Binnen dit programma is de doelstelling voor de te realiseren jongeren en studentenhuisvesting voor de komende vier jaar (2019 -2022) voor Amsterdam op 10.500 vastgesteld. Ervan uitgaande dat hiervan 1.500 eenheden in de regio kunnen worden gerealiseerd blijft er een doelstelling voor Amsterdam 9.000 eenheden. Op basis van de ingebrachte planvoorraad voor de komende vier jaar en een realistische slagingspercentage (50%) ligt de nog te realiseren opgave voor de komende vier jaar voor Amsterdam op 2.750 eenheden voor jongeren en studenten.

Tabel 3.2 Doelstelling en planvoorraad jongeren en studentenhuisvesting 2019 -2022

Doelstelling Jongeren en studentenhuisvesting voor Amsterdam en regio 2019 -2022	10.500
Doelstelling regio	1.500
Doelstelling Amsterdam 2019 -2022	9.000
Ingebrachte aantallen planvoorraad voor komende vier jaar	7.500 * 50% slagingspercentage = 3.750
Planvoorraad particulier aanbesteden verwachting jongeren en studentenwoningen voor komende vier jaar	5.000 * 50% slagingspercentage = 2.500
Nog te plannen jongeren en studentenhuisvesting in Amsterdam voor 2019- 2022	2.750

Bron: Pogr. JSHV

Tabel 3.3 Planvoorraad Jongeren en studentenhuisvesting Amsterdam Zuid

Gemeente	Type huisvesting	Projecten, initiatieven en locaties	Initiatiefnemer	Type initiatiefnemer	Aantal woningen	Startbouw (jaar)
Amsterdam	SH	Crossover (Zuidas)	AM/De Key	Corporatie	53	2019
Amsterdam	JH	Crossover (Zuidas)	AM/De Key	Corporatie	117	2019
Amsterdam	SH	VU Kwartier (N) Kavel 2b (Oostelijk ontwikkelkwartier Zuidas)	VU		500	2021
Amsterdam	SH				n.t.b.	2024

Bron: G&O

De woonwensen van jongeren en studenten lijken veel op elkaar. Ook worden jongeren en studenten in de gemeentelijke doelstellingen als één groep beschouwd. Het advies is dan ook om niet nu al onderscheid tussen deze twee groepen te maken. Wel wordt geadviseerd om bij de woningbouwprogrammering aan te sluiten bij de huurtoeslaggrenzen en contracten. Hiervoor zijn de leeftijdscategorieën tot 23 jaar en 23 tot 28 jaar leidend. De erbij horende maximale huren voor huurtoeslag zijn € 417 (prijspeil 2018) en € 597 (prijspeil 2018). Op dit moment zijn er 800 tijdelijke studentenunits op de Zuidas gevestigd.

In dit advies hebben we zowel met de Stedelijke doelstelling als met de reeds geïndiceerde planvoorraad voor de stad en het gebied rekening gehouden (zie conclusie).

Conclusies

- ✓ Het aandeel sociale voorraad daalt in Zuid met 41% naar een totaal van 27% van de gehele voorraad.
- ✓ In alle gebieden daalt het sociale segment naar rond of onder één derde van de totale voorraad, namelijk naar 19%, 25% en 35%. Dit is onder de college ambitie van 45%
- ✓ Het middensegment groeit, met slechts vier percentpunten weinig. De verschuiving gedurende de komende 9 jaar gaat dus direct van sociaal naar duur.
- ✓ In twee van de drie gebieden wordt de collegeambitie van 10% middensegment huur per gebied niet gehaald. In Oud-Zuid wordt deze ambitie met 10% net gehaald.
- ✓ De ontwikkeling van ouderen in de gebieden is goed te voorspellen; hun woningvraag is erg buurtgebonden. Er is vooral behoefte aan geclusterde woningen (wel zelfstandig) in het middensegment en in mindere mate in het sociale segment.
- ✓ Voor de komende vier jaar zijn er volgens het programma jongeren- en studentenhuisvesting nog 2.750 eenheden voor jongeren en studenten nodig. Hierbij is het van belang niet zozeer onderscheid te maken tussen jongeren en studenten, maar wel in de leeftijdscategorie 18-23 jaar en 23-28 jaar.

4 Buurtissues

De tevredenheid van bewoners in Stasdeel Zuid en ook die van de nieuwe bewoners in Zuidas zelf, is erg hoog. Ook is men in Zuidas positief gestemd over de verwachte ontwikkeling van het gebied voor de komende vijf jaar (Gemeente Amsterdam, 2015a). Ondanks deze positieve houding van de bewoners, spelen er in de buurten aantal zaken. Hierop zou de ontwikkeling van Zuidas op in kunnen inspelen om Zuidas en de omliggende buurten een prettig woongebied voor alle bewoners te maken. Het gaat hierbij om drie aandachtpunten:

1. Het creëren van een prettige leefomgeving voor de bewoners in Zuidas zelf.
2. Het benutten van de ontwikkelingen in Zuidas om voor bewoners van de aangrenzende buurten passende woonruimte en voorzieningen te bieden.
3. Het verbinden van Zuidas met de aangrenzende buurten.

Hieronder wordt ingegaan op de concrete uitdagingen. Deze aspecten zijn gebaseerd op signalen van verschillende gebiedsmakelaars uit de betreffende gebieden.

4.1 Gezinnen – verhuiswensen en krappe woningen.

- In het gehele gebied wonen veel gezinnen krap.
- Ook de multiprobleemgezinnen in de Stadionbuurt wonen deels krap, deze gezinnen zijn aangewezen op sociale huur.
- In de Hoofddorppleinbuurt wonen gezinnen krap, deze wonen vaak in de koopsector.
- Veel gezinnen die in de nieuwbouw op Zuidas wonen hebben ook verhuiswensen. De reden is hier vooral het gebrek aan buitenspeelgelegenheid voor kinderen en een gebrek aan voorzieningen voor alledaags gebruik.
- In Buitenveldert komen juist steeds meer jonge gezinnen wonen, vaak met een internationale achtergrond. Een gebiedsmakelaar geeft het signaal van vereenzaming van de niet werkende partners in het expat-gezin. Er is behoefte aan ontmoetingsplekken voor deze groep.
- Tegen Zuidas aan (vooral tegenover Ravel rond het Gelderlandplein) worden nu veel woningen opgekocht en doorverhuurd aan gezinnen. Rondom de AJ Ernststraat komen in dure en kleine eengezinswoningen steeds meer gezinnen wonen.
- Achter de VU komt een internationale school met 1.400 leerlingen, dit is ook aantrekkelijk voor expat-gezinnen.

4.2 Voorzieningen voor ouderen

- Ouderenhuisvesting is een knelpunt in de gebieden rondom Zuidas, zowel in de sociale huur als in de vrije sector en koop.
- Veel van de ouderen zijn alleenstaand. Het risico op vereenzaming bij deze groep is bijzonder hoog.
- In Buitenveldert wonen relatief veel ouderen. In tegenstelling tot andere delen hebben de ouderen hier vaak ruime en toegankelijke woningen, vaak met een lift. Voor deze ouderen

hoeft er niet extra gebouwd te worden. Wel is er in dit gebied behoefte aan extra voorzieningen voor de ouderen. De OBA voorziet nu voor een deel aan deze behoefte, maar het aanbod blijft onvoldoende.

- In de Rivierenbuurt zijn wel ouderen die niet passend wonen, daarvoor zouden passende woningen op de Kop Zuidas geschikt kunnen zijn. De inzet van Wooncoaches van Woon! en het betrekken van stadsdorpen kunnen helpen om woningen op de Kop Zuidas bij ouderen in de Rivierenbuurt onder de aandacht te brengen.
- Om Kop Zuidas aantrekkelijk te maken voor senioren is het van belang om rekening te houden met voorzieningen in de buurt en o.a. in de plint. De zorgcentra met voorzieningen Vreugdenhof en Torendael liggen niet direct in de buurt. Ook winkelgebieden liggen niet in directe nabijheid. Bij de woningen die Cordaan bouwt voor demente ouderen in een gesloten instellingen is niet zeker dat er ook meer voorzieningen komen.
- De ouderen in de Concertgebouwbuurt hebben niet allemaal hoog inkomen en geen aangepaste woningen. Het is wel de vraag of deze ouderen helemaal naar Zuidas zouden willen verhuizen.
- In veel particuliere sociale huurwoningen zitten mensen met een relatief laag inkomen die ook vergrijzen (+/- 30.000), die woningen zijn vaak ook slecht toegankelijk voor ouderen. Voor de doorstroming zijn dus met name voor ouderen in de Rivierenbuurt

4.3 Jongeren en studenten

- In Buitenveldert worden steeds meer woningen verkamerd. Het zijn vaak gehorige woningen. Hierdoor ontstaat overlast en spanning tussen bewoners.
- Starters die in het gebied zijn opgegroeid hebben het gevoel zij er geen huisvesting kunnen vinden.
- Er zijn op dit moment 800 tijdelijke studentenunits gevestigd op de Zuidas.

4.4 Kwetsbare doelgroepen

- Op basis van informatie van de gebiedsmakelaars ontstaat het beeld dat in de Stadionbuurt (een gebied met veel corporatiebezit en een gemengde bewonerssamenstelling) veel GGZ-problematieken voorkomen.
- Ook wonen er veel zogenaamde multiprobleemgezinnen.
- De gebiedsmakelaars geven het signaal dat veel van de vrijkomende sociale huurwoningen in Oud-Zuid naar voorrangskandidaten gaan. Verhuizingen binnen sociale huur in de wijk is amper mogelijk.

4.5 Verkeersader met voor- en nadelen.

Zuidas kent een uitstekende bereikbaarheid, zowel naar de binnenstad als nationaal en internationaal, denk aan de nabijheid van de Ring A10, Schiphol en natuurlijk de nieuwe metro lijn. De nabijheid van zoveel verkeersaders kent echter ook nadelen voor de geluids- en luchtkwaliteit. Stedenbouwkundig kan hierop ingespeld worden door bijvoorbeeld kleine woningen niet langs de snelweg te bouwen, maar eerder grote woningen waarbij de impact van een dode muur minder groot is. Het advies gaat hier niet nader op in.

4.6 Verschillen tussen bewonersgroepen en gebieden

Gebiedsmakelaars signaleren dat de bewoners in de omliggende gebieden zich niet Zuidassers voelen. Zelfs bewoners uit de dicht gelegen Prinses Irenebuurt voelen zich niet Zuidasser. Dat is ook niet vreemds als je bedenkt dat Zuidas een heel ander soort wijk is.

Verder wonen er steeds meer verschillende groepen in de gebieden rondom Zuidas. Ook lijkt het alsof Zuidas de andere wijken 'in kruipt'. Zo komen steeds meer jonge gezinnen en studenten in Buitenveldert wonen. Met name in Buitenveldert lijken er meer spanningen te ontstaan tussen deze verschillende groepen: ouderen die er al jaren wonen, gezinnen waarvan een partner vaak niet werkt, studenten die in gesplitste woningen gaan wonen.

Conclusie

Aandachtspunten gezinnen

- ✓ Er is op verschillende aspecten behoefte aan een gezinsvriendelijke Zuidas. Dit betreft grote woningen in de sociale huur, middenhuur en koop, maar ook ontmoetingsplekken voor de expat(partner), buitenspeelruimte voor kinderen en voorzieningen voor alledaagse gebruik.
  In Buitenveldert komen steeds meer gezinnen wonen, die voor school en werk de Zuidas als oriëntatiepunt hebben. Dit vormt een verbinding tussen de wijken.

Aandachtspunten ouderen

- ✓ Houd bij de ontwikkeling rekening met voorzieningen voor ouderen (o.a. in de plint).
- ✓ Om woningen voor ouderen, ook in de sociale sector, aantrekkelijk te maken zijn minimale oppervlakte (vloeroppervlak/woonoppervlak) van 55-60 m^2, woonkamer/2 slaapkamers nodig. Te klein bouwen heeft het risico dat ouderen die nu vaak groot wonen (zeker in Rivierenbuurt) niet verhuizen, omdat ze niet te veel ruimte willen inleveren.
- ✓ Voorzieningen voor ouderen op de Zuidas bieden mogelijkheden om de nieuwe en oude wijken met elkaar te verbinden.
- ✓ Door goede openbaar vervoeraansluitingen tussen Buitenveldert en de Zuidas zouden ouderen uit Buitenveldert makkelijker kunnen profiteren van de ontwikkeling op de Zuidas. Op die manier vindt er ook meer menging tussen de gebieden plaats.

Aandachtspunten kwetsbare groepen

- ✓ Er is een gebrek aan grote sociale huurwoningen voor multiprobleem gezinnen.
- ✓ Er is aandacht nodig voor (alleenstaande) kwetsbare huishoudens in het gebied en opvang voor kwetsbaren (Hvo Querido had in Oud-Zuid opvang maar die is verdwenen).

Aandachtspunten overig

- ✓ Voor studenten en visiting professors van de VU zou tijdelijke woonruimte (zogenaamde) landingsplekken langs de snelweg kunnen ingericht worden.
- ✓ Verschillen tussen bewoners wordt steeds groter, zowel in leeftijden als in lang en kort verblijf en in inkomens en behoeftes.
- ✓ Er zijn op dit moment 800 tijdelijke studentenunits.

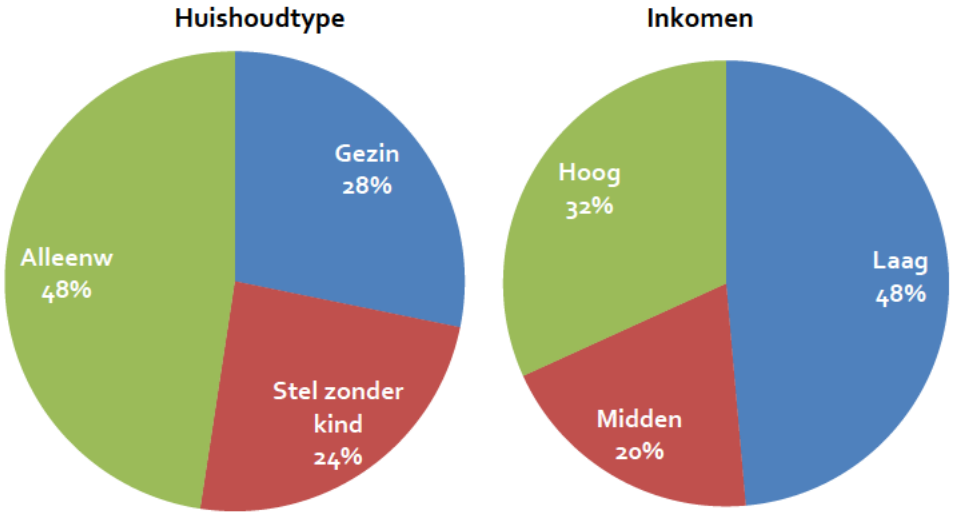
5 Stedelijke behoefte

In het voorgaande is in belangrijke mate ingegaan op de situatie in de omgeving van Zuidas (gebieden en wijken). In deze paragraaf zoomen wij weer uit en bekijken we het stedelijk perspectief. Welke huishoudenstypen en inkomensgroepen oefenen vraag uit op de woningmarkt? Wat is de verhuisdynamiek op de woningmarkt? Welke positie neemt Zuidas in op de Amsterdamse woningmarkt? In deze paragraaf staan wij stil bij de belangrijkste bevindingen, meer achtergrondinformatie is opgenomen als bijlage. De bedoeling hiervan is dat voor het woningbouwprogramma niet alleen naar omliggende gebieden wordt gekeken, maar dat het project Zuidas van belang voor de hele stad en de stedelijke woningvraag.

5.1 Huidige situatie naar huishoudenstype en inkomen

Totaal bestaat het grootste gedeelte van de Amsterdamse huishoudens op basis van huishoudtype uit alleenwonenden, gevolgd door gezinnen (figuur 5.1). Naar inkomen nemen huishoudens met een 'laag' inkomen (tot modaal) de grootste groep in, gevolgd door de hoge inkomens (> 1½ keer modaal).

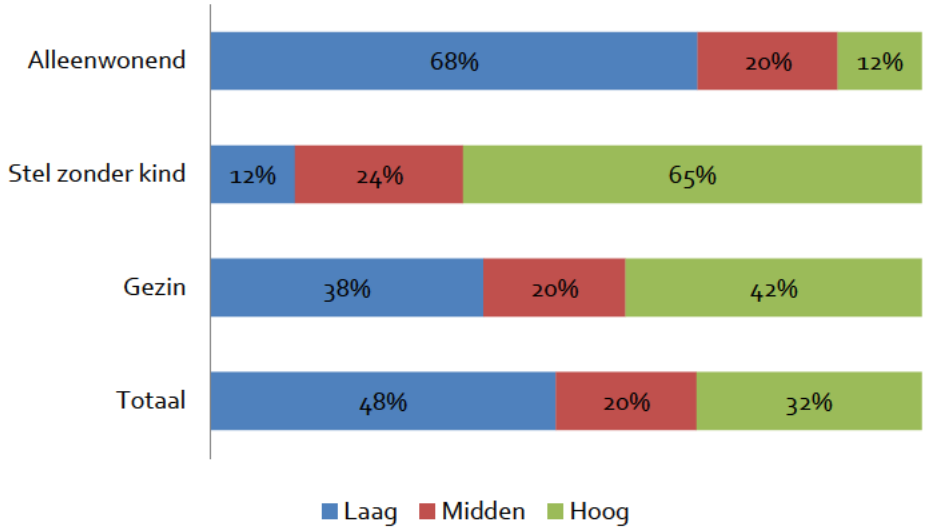
Figuur 5.1 Huishoudens Amsterdam naar huishoudtype en inkomen (Amsterdam)[5]



Bron: WiA 2017

[5] De doelgroep 'overig' is naar rato verdeeld over de overige huishoudenstypen. Daardoor worden afwijkingen verklaard t.o.v. andere rapportages.

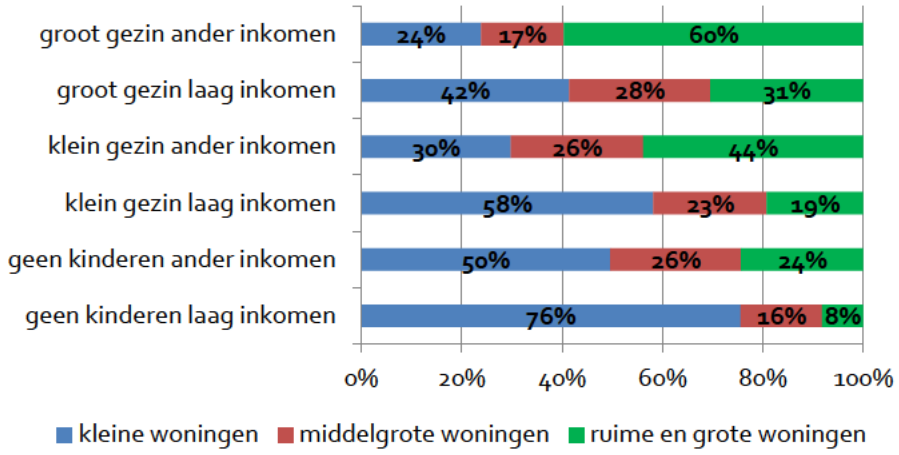
Figuur 5.2 Onderverdeling huishoudtype naar inkomen



Bron: WiA 2017

Bekijken we deze groepen nader dan valt op dat binnen de gezinnen de grootste groep een hoog inkomen heeft, gevolgd door de sociale huur. De groep met een hoog inkomen heeft een voorkeur voor een koopwoning (zie bijlage voor nadere specificaties). Uit een analyse van de gezinnen in de sociale huur blijkt dat ongeveer de helft (26.000 gezinnen) krap woont (zie figuur 5.3 en bijlage). Onder alleenwonenden is de lage inkomensgroep dominant. Zie tabel A in de bijlage voor alle aantallen naar subcategorie.

Figuur 5.3 Gezinnen in sociale huur (Amsterdam)



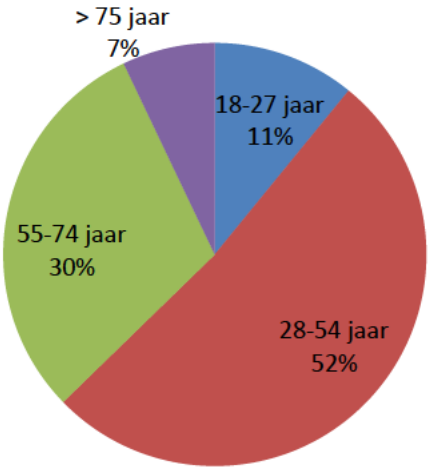
Bron: WiA 2017

Noot: inkomensgrens = € 35.000 bruto jaarinkomen. Groot gezin = 3 kinderen of meer. Klein gezin = 1 of 2 kinderen. Kleine woning = 1 of 2 kamers/>60m². Middelgroot = 3 kamers, >60 m² en >4 kamers, 60-70m². Ruim & Groot = > 4 kamers, > 70 m². Bron: Wonen voor gezinnen, Gemeente Amsterdam, maart 2017.

5.2 Leeftijd

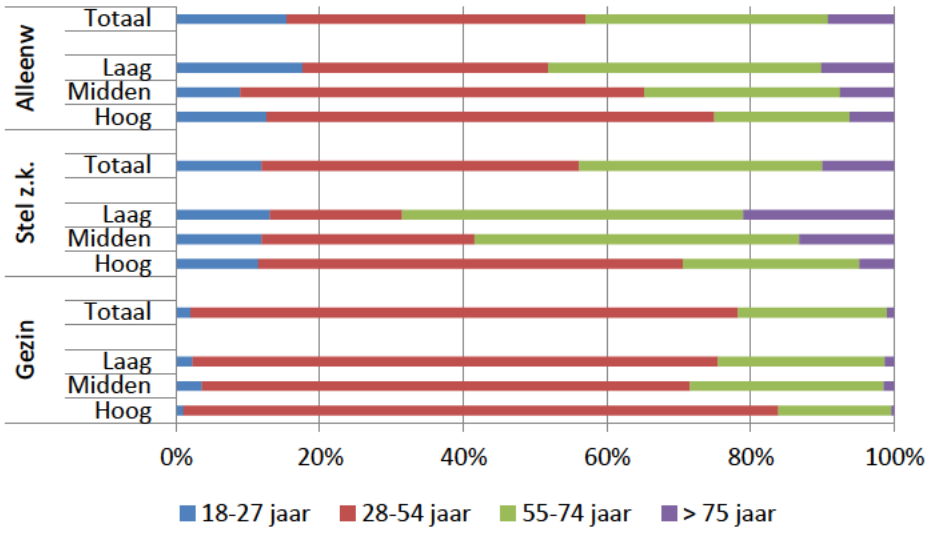
Het grootste deel van de huishoudens is van middelbare leeftijd (totaal 219.000). Daarnaast zijn er 158.000 55-plus huishoudens, waarvan zo'n 30.000 ouder zijn dan 75. Het aantal van 46.000 jonge huishoudens kan wat onderschat zijn door de samenstelling van de steekproef.[6]

Figuur 5.4 Huishoudens naar leeftijd



Bron: WiA 2017

Figuur 5.5 Huishoudens naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen



Bron: WiA 2017

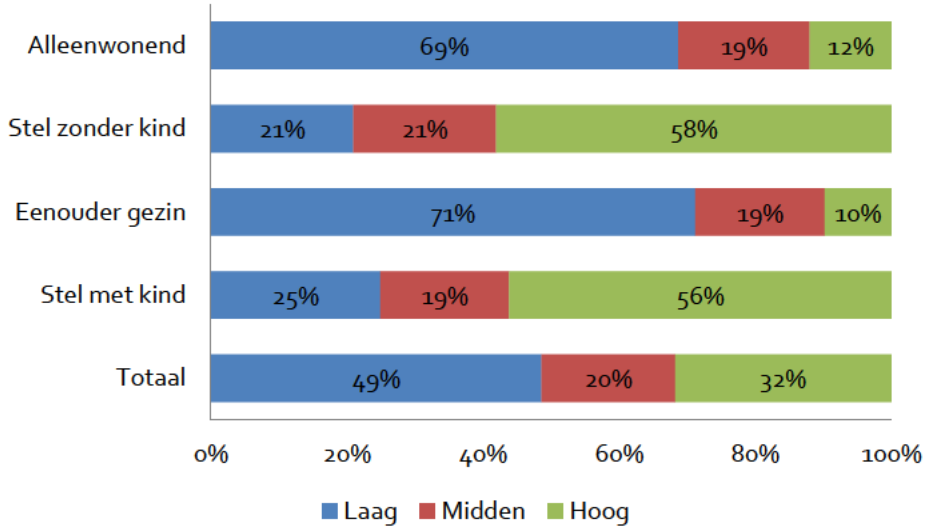
[6] De gegevens van Wonen in Amsterdam komen door middel van steekproeven tot stand, waarbij het aandeel dat onzelfstandig woont wat onderschat wordt.

De leeftijdsverdeling verschilt nogal naar huishoudenssamenstelling. Zo zijn er binnen de groep alleenwonenden en stellen zonder kind meer jonge mensen, vooral met een laag inkomen. Logischerwijs zijn gezinnen meestal van middelbare leeftijd. De groep 'empty nesters' is bij zowel alleenwonenden als stellen zonder kind het grootste onder de lagere inkomen. De groep hoge inkomens is meestal van middelbare leeftijd, zowel bij alleenwonenden als bij stellen zonder kind.

5.3 Instroom

Hiervoor is het overzicht gegeven van de huidige Amsterdamse situatie naar huishoudtype en inkomen. In deze paragraaf staan we stil bij de dynamiek hierachter: waaruit bestaat de instroom naar Amsterdam?
De instroom naar Amsterdam naar samenstelling verschilt niet veel met de inkomensgroepen en huishoudenstype van de huidige bevolking. De samenstelling van de stad zal dus niet snel wezenlijk veranderen.

Figuur 5.6 Instroom in Amsterdam naar huishoudenstype en inkomensklasse[7]



Bron: WiA 2017

Een steeds groter deel van de instroom bestaat uit internationals. De totale netto instroom is het verschil tussen de totale instroom minus de vertrekkers. Deze netto instroom wordt geheel door internationals verklaard (tabel 5.1). Deze trend is de laatste jaren zeer snel gestegen.

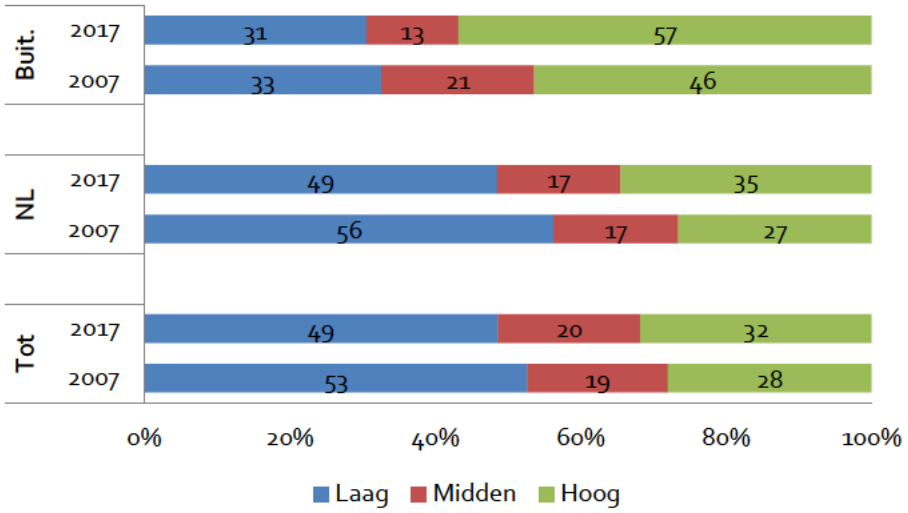
Tabel 5.1 Samenstelling instroom

Instroom uit	Bruto	Netto
Nederland	36.000	-9.000
Buitenland	38.000	13.000
Totaal	**75.000**	**4.000**

Bron: OIS, 2017

[7] EU-grens = +/- modaal. Hieronder valt onder wat eerder 'laag inkomen' wordt genoemd. 1-1,5 modaal = midden; > 1,5 modaal = hoog inkomen.

Figuur 5.7 Samenstelling instroom naar herkomst



Bron: WiA 2017

Ook de samenstelling van de instroom is veranderd, zowel binnen de groep instromers uit Nederland ('NL', figuur 5.7) als de instromers uit het buitenland ('Buit.', figuur 5.5). Binnen de groep internationals is de groep met een hoog inkomen groter dan binnen de groep die vanuit Nederland instroomt. Dit was altijd al het geval. De groep hoge inkomens binnen de instroom is in tien jaar gegroeid. Dit geldt zowel voor internationals als voor instroom uit Nederland. Overigens is het aandeel lage inkomens binnen de instroom van internationals relatief stabiel (+/- een derde). Dit betreft zowel studenten als mensen die voor werk naar de stad komen. Per saldo is de groep lage inkomens als aandeel binnen de totale instroom gedaald, vooral ten gunste van de instroom van hoge inkomensgroepen.
De instroom van internationals is een relatief nieuwe trend, zodat er nog relatief weinig bekend is over hun woongedrag. Wat wel blijkt uit de beschikbare analyses is dat zij zich in de praktijk zich vergelijkbaar lijken te gedragen als andere op de woningmarkt: vaak beginnen zij in de huur en als ze de gelegenheid hebben zoeken zij een koopwoning om zich langer te vestigen; veel bovenmodale gezinnen doen dit in de regio.

5.4 Duiding van de dynamiek

Niet alle groepen zijn even bewegelijk op de woningmarkt. Jonge mensen bewegen het meest op de woningmarkt (jaarlijks > 30% mutaties) terwijl ouderen het minst bewegen (< 2% per jaar).[8] De belangrijkste redenen voor Amsterdammers (in volgorde van belangrijkheid) om te verhuizen zijn:[9]

- Groter wonen
- Beter/mooier wonen
- Wens tuin/balkon
- Verandering van huishouden

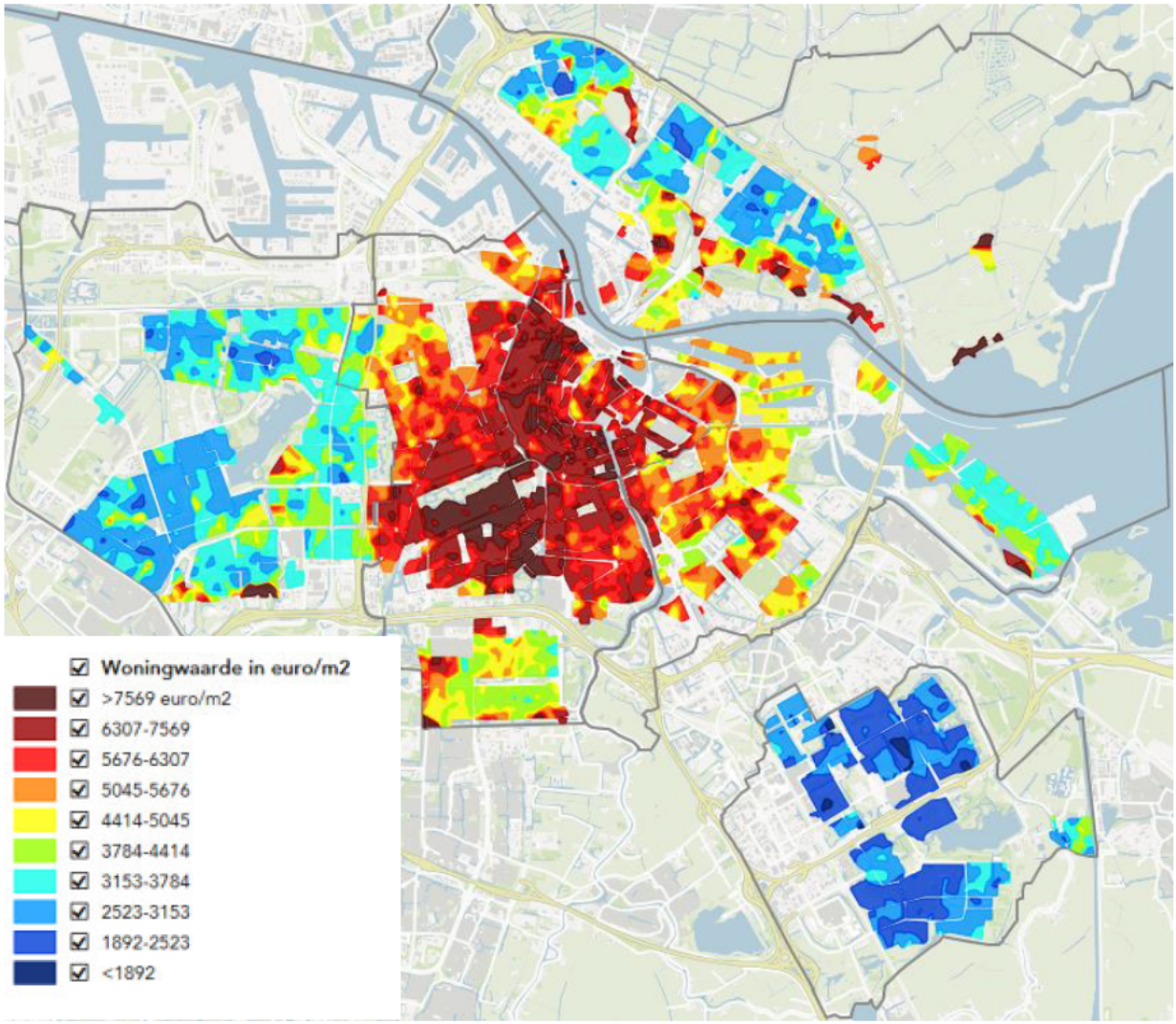
Vanwege de schaarsteverhoudingen op de Amsterdamse woningmarkt is het beschikbare aanbod sterk bepalend voor het daadwerkelijk (kunnen) realiseren van verhuisbewegingen.

[8] Landelijk, WoON.
[9] Bron: WIMRA (2017)

5.5 Marktpositie

Uit figuur 5.8 blijkt dat Zuidas binnen het topsegment valt van de Amsterdamse woningmarkt. Dit betekent dat woningen waarvan de prijsvorming op de vrije markt wordt bepaald in het segment 'duur' zullen vallen. Overigens valt op dat het prijspeil in Buitenveldert (aanmerkelijk) anders ligt.

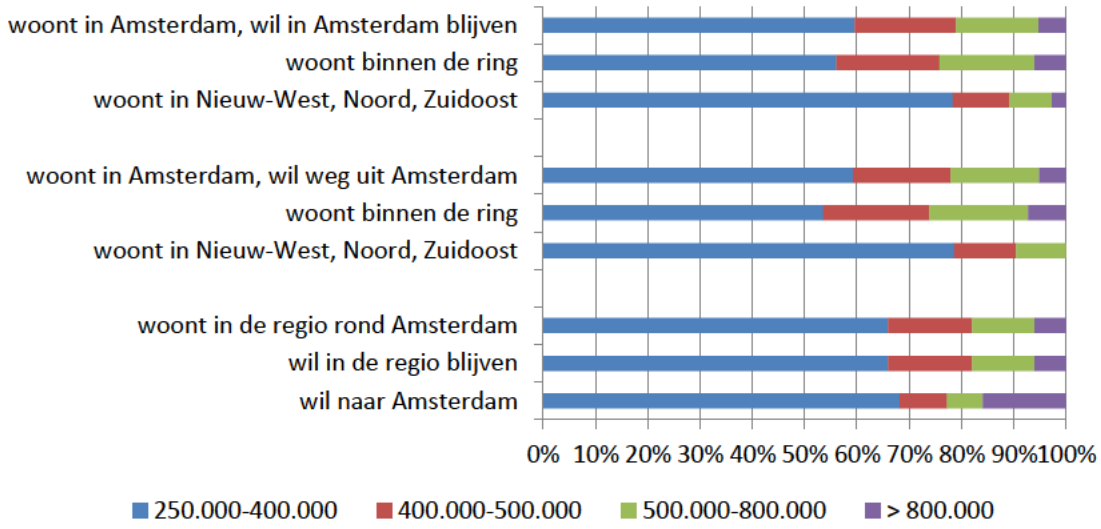
Figuur 5.8 Transactieprijs per vierkante meter



Bron: Kadaster. Prijspeil 2017; prijspeil 2018 +13% (cbs).

Een nadere analyse van de vraag naar koopwoningen in het segment > € 250.000,- ('duur'; toegankelijk vanaf 1½ modaal) wijst uit dat het grootste deel van deze woningbehoefte zich afspeelt in het segment tot € 500.000,-. Vertaald naar de marktprijzen in de Zuidas betekent dit maximaal 70 m² gbo.

Figuur 5.9 Woningvraag segment € > 250.000,-



Bron: WIMRA/OIS

Conclusies

- ✓ Binnen de groep gezinnen in Amsterdam bestaat het grootste aandeel uit huishoudens met een hoog inkomen, gevolgd door de sociale huur.
- ✓ Van de gezinnen in de sociale huur woont ongeveer de helft in Amsterdam krap (26.000 gezinnen).
- ✓ Onder alleenwonenden in Amsterdam is de lage inkomensgroep dominant, onder stellen zonder kind de hoge inkomensgroep.
- ✓ De netto instroom in de stad wordt op dit moment veroorzaakt door internationals. Onder hen is de groep met een hoog inkomen groter dan onder de instromers uit Nederland.
- ✓ De groep met een hoog inkomen binnen de instromers is de afgelopen jaren gestegen. Dit geldt zowel voor de instroom uit het buitenland als uit de rest van het land.
- ✓ Niet elke groep is even bepalend voor de dynamiek op de woningmarkt: met de leeftijd daalt het aantal verhuisbewegingen.
- ✓ De belangrijkste reden voor Amsterdammers om te verhuizen is de wens naar een grotere woning of buitenruimte.
- ✓ Woningen op Zuidas vallen in het topsegment op de Amsterdamse woningmarkt.
- ✓ Vanwege de schaarsteverhoudingen op de Amsterdamse woningmarkt is het beschikbare aanbod sterk bepalend voor het daadwerkelijk (kunnen) realiseren van verhuisbewegingen.

6 Doelgroepen en woningkenmerken

In dit hoofdstuk worden de woningkenmerken per doelgroepen besproken om vervolgens op basis van de woningkenmerken en de voorafgaande analyses te komen tot een woningbouwprogramma voor Zuidas.

6.1 Doelgroepen en woningkenmerken

In deze paragraaf staan wij stil bij de verschillende doelgroepen en kenmerken van een voor hen geschikte woning, naar woningomvang, aantal kamers en prijs.

Tabel 6.1 Doelgroepen en behoefte

		Gbo m²	Aantal kamers	
	Sociaal			**Inkomens tot modaal huur maximaal € 711**
1	Alleenwonend, kort	25-30	1	Alleenstaanden die tijdelijk of kort verblijf zoeken
2	Alleenwonend, regulier	45	2	Alleenwonenden met een langdurige binding aan de woning en het gebied
3	Ouderen	55-60	2/3	Geclusterde zelfstandige woningen
4	Gezin 1+2 kind	70-75	3	Woningen met 3 kamers geschikt voor een gezin met 1 of 2 kinderen.
5	Gezin 3+ kind	> 90	4+	Woningen met 4 kamers of meer voor een groot gezin met meer dan 3 kinderen.
	Midden			**Voor inkomens van 1-1,5 modaal huur € 711-971, koop € 165.000-259.000**
6	Huur <70 m²	50-60	2/3	Middensegment huur, stellen zonder kind en alleenwonenden
7	Huur >70 m²	75	3	Beschermd middensegment huur voor gezinnen, 'empty nesters' en ouderen
	Duur			**Voor inkomens > 1,5 modaal, koop > € 250.000,-**
8	Koop	75/100	3+	Koopstarter; stel zonder kind; klein gezin
9	Koop	> 100	4+	Gezin, doorstromer binnen koop

Een toelichting op dit overzicht volgt hieronder, naar segment.

Sociale huursegment

1. Een 1-kamer woning, kleiner dan 30 m², binnen de sociale huur is geschikt voor alleenwonenden die slechts kort gebruik van de woning. Het gaat vooral om drie subcategorieën gebruikers:
   a. Studenten. Een steeds groter deel van de studentenpopulatie in Amsterdam bestaat uit buitenlandse studenten.
   b. Jongeren die niet studeren. Onder de 23 jaar kan maximaal € 417,- huur betaald worden en boven de 23 jaar maximaal € 597,-.[10]
   c. Internationals die voor werk naar Amsterdam komen. Een groot deel van de alleenwonenden onder hen heeft een inkomen tot modaal. Deze groep heeft wel vrijstelling van belastingen, zodat hun financiële armslag wat groter is.
2. Reguliere woningen voor alleenwonenden bestaan uit 2-kamers, +/- 45 m². Binnen de doelgroep 'sociaal' zijn de 'kwetsbare' groepen een belangrijke groep binnen deze categorie: uitstroom uit maatschappelijke opvang, verslavingsproblematiek enz. In gemeentelijk afspraken met woningcorporaties is afgesproken dat jaarlijks 30% van de woningtoewijzingen binnen de sociale huur aan de doelgroep kwetsbare roepen plaatsvindt.
3. Voor ouderen moet een zekere kwaliteit geboden worden om doorstroming te daadwerkelijk te bereiken; daarnaast helpt een persoonlijke benadering vanuit de woningcorporatie.
4. Voor gezinnen met 1 of 2 kinderen zijn minimaal 3 kamers (2 slaapkamers) noodzakelijk, zodat minimaal 70 m² nodig is om in de huisvesting van deze doelgroep te voorzien.
5. Voor gezinnen met meer dan 3 kinderen is een 4-kamerwoning noodzakelijk.
   Voor de toegankelijkheid van mensen met een beperking is het ook van belang, om een deel van de woningen als rolstoelwoning te ontwikkelen.

Stellen zonder kind vormen binnen de sociale huur geen grote doelgroep (9% van de totale doelgroep sociale huurwoningen).

Middensegment

6. De doelgroep 'stellen zonder kind' zijn een belangrijke doelgroep binnen het middensegment. Het gaat bijvoorbeeld om stellen die voor het eerst een stap zetten om samen te wonen, soms vanuit een onzelfstandige woonsituatie of campuscontract, of mensen die voor werk naar Amsterdam komen uit de rest van het land of het buitenland.
7. Gezinnen hebben minstens 3 kamers / 70 m² nodig. Om doorstroming van 'empty nesters' en ouderen in dit segment op gang te krijgen is een zekere woningomvang, alsmede nadere serviceverlening van belang. Bovendien is het van belang in de uitvraag naar de markt de eis te stellen 'aanpasbaar' of 'aangepast' te bouwen. Nota bene: de grootste groep van ouderen wordt pas na het 75e levensjaar hulpbehoevend. Het is dus van belang onderscheid te maken tussen 'happy empty nesters' en hulpbehoevende ouderen. Een belangrijk deel van de woningvraag van deze categorie betreft geclusterde, maar zelfstandige woningen (zie 'ontwikkeling').

[10] Het betreft respectievelijk de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens in de huursubsidie. Tussen de kwaliteitskortingsgrens wordt 65% van de huur gecompenseerd door huurtoeslag en boven de lage aftoppingsgrens 40% hiervan.

In de koop vallen woningen op dit type locatie klein uit en zijn dan vooral aantrekkelijk als beleggingsproduct. Daarom kan het middensegment beter in de huur worden gerealiseerd. Zonder nadere bijsturing ontstaat in de markt niet vanzelf een woningsegment met woningen geschikt voor gezinnen, en vermoedelijk ook niet voor stellen zonder kind in het middensegment. Om toegankelijk te zijn voor deze doelgroepen middeninkomens zijn dus nadere contractuele eisen noodzakelijk.

Koopsector

8. Gezien de prijsstelling zal de koopsector vooral interessant zijn voor doorstomers die hun overwaarde in kunnen zetten bij de aankoop van een woning.
9. Gezinnen met een inkomen boven +/- 1½ modaal hebben over het algemeen behoefte aan wat grotere woningen en een voorkeur de koop sector. 80% van deze categorie geeft aan te willen kopen.

Binnen het segment 'duur' komt de komende jaren al een overaanbod in het segment huur > € 971 op de markt, zowel via mutaties in de bestaande voorraad als door middel van nieuwbouw. Daarom adviseren wij binnen het segment 'duur' uitsluitend woningen in de koopsector te realiseren.

6.2 Woningbouwprogramma

De in tabel 6.1 beschreven doelgroepen zijn in tabel 6.2 vertaalt naar programmatische uitgangspunten naar de vier deelgebieden. Hierbij zijn de volgende overwegingen betrokken:

- Het programma vormt een mix tussen doelgroepen die knelpunten vinden in hun huisvesting in de directe omgeving, zoals ouderen die in een woning wonen die niet geschikt is om oud te worden en krap wonende gezinnen.
- Bij Ravel wordt meer aandacht besteed aan gezinnen in alle segmenten, in Kenniskwartier wordt meer ruimte geboden voor studenten- en jongerenhuisvesting.
- Meer inzet voor het sociale woningbouwprogramma in de deelgebieden waar de gemeente positie heeft (Ravel en Kenniskwartier) en niet afhankelijk is van particuliere posities (Verdi); met inachtneming van een verhouding van 40% in het sociale segment, 40% in het middensegment en 20% in het dure segment voor het totaal van de vrije ruimte op Zuidas.
- Het middensegment wordt gerealiseerd in de huursfeer, omdat koopwoningen op de markt klein uitvallen in het middensegment; hierdoor is het middensegment beschermd voor marktontwikkelingen en duurzaam beschikbaar voor alle doelgroepen.
- Een mix van alle doelgroepen op alle deelkavels omdat alle gebieden qua stedenbouwkundige structuur en beschikbaarheid van voorzieningen hier mogelijkheden voor bieden.
- In de koopsector wordt veel ruimte gecreëerd voor het segment van +/- 70 m^2, omdat hier gezien de marktprijzen een belangrijk deel van de vraag in de koopsector neerslaat (zie hoofdstuk 5); en daarnaast extra inzet voor gezinnen in met name Ravel en in mindere mate Verdi en Kop Zuidas.
- Totaal 600 woningen voor studenten en jongeren, inclusief de reeds gecontractueerde woningen voor deze doelgroep.

Tabel 6.2 Gehanteerde uitgangspunten programma naar deelgebied.

	Kop Zuidas	Ravel	Kenniskw	Verdi	Totaal
Totaal beschikbaar bvo wonen	*36.000*	*120.000*	*310.000*	*136.500*	*602.500*
Aantal woningen	367	1.155	3.559	1.445	6.526
Sociaal	40%	45%	46%	20%	40%
Midden	40%	38%	37%	50%	40%
Duur	20%	18%	17%	30%	20%
Uitgangspunten sociaal segment					
Aandeel corporatie binnen sociaal	100%	100%	100%	47%	
Aantal ouderen sociaal	50	30	30	25	
% gezin binnen overig sociaal	50%	70%	40%	50%	
% groot gezin binnen gezin	50%	40%	40%	40%	
Aandeel kort alleenw corpo	0%	30%	42%	0%	
Aandeel kort alleenw part	0%	0%	0%	70%	
Uitgangspunten middensegment					
% koop	0%	0%	0%	0%	
% gezinnen binnen huur	40%	50%	25%	30%	
Uitgangspunten 'duur'					
% 120 m^2	30%	40%	15%	30%	
% 90 m^2	30%	30%	25%	30%	

Collegeambities in samenhang bekeken

Bovenstaand advies gaat uit van een totale verdeling van de vrij beschikbare ruimte conform het raadsbesluit van de woonagenda in de segmenten 40% sociaal, 40% middensegment en 20% duur segment. Uit een analyse van de bestaande voorraad, overige projecten en het programma conform het hierboven beschreven advies, blijkt dat de college ambitie om op gebiedsniveau 45% sociale huurwoningen en 10% middeldure huur in de voorraad te houden niet worden gehaald op termijn (zie onderstaande tabel). Met het opnemen van meer sociale woningbouw en meer middeldure huur ten opzichte van dit advies kunnen deze percentages per gebied op termijn dichter bij de college ambities komen te liggen van 45% sociaal op gebiedsniveau en 10% middeldure huur. Uit een technische rekenexercitie die mogelijkheden om bij te sturen in kaart brengt blijkt:

- Als er meer sociaal in het programma wordt opgenomen en totaal 60% van het programma uit sociale huur zou bestaan in alle deelkavels komt het percentage sociaal in Oud-Zuid en Buitenveldert/Zuidas 3 procentpunten hoger te liggen op gebiedsniveau (21% respectievelijk 33%).
- Door de geringe omvang van de vrije ruimte in Kop Zuidas valt het effect op het gebied De Pijp/Rivierenbuurt weg in de afrondingsverschillen. Het verhogen van het percentage middeldure huur in dit deelgebied helpt om dezelfde reden niet om op gebiedsniveau dichter bij de college ambitie van 10% te komen.

- Omdat op Zuidas veel woningen via woningcorporaties ontwikkeld kunnen worden levert een hoger percentage sociaal wel snel een substantiële bijdrage aan het realiseren van de college ambitie om jaarlijks 2.500 woningen door corporaties te laten ontwikkelen (stedelijk).

Tabel 6.3 Programma advies Zuidas naar deelgebied en totaal

	gbo in m^2	Kop Zuidas	Ravel	Kenniskw	Verdi	Totaal
Sociaal		**147**	**520**	**1.566**	**289**	**2.522**
Waarvan corporatie		**147**	**520**	**1.566**	**136**	**2.369**
Alleenstaand, kort	*25*	-	44	387	-	431
Alleenstaand, regulier	*45*	48	103	535	55	741
Ouderen	*60*	50	30	30	25	135
Gezin klein	*75*	24	206	369	33	632
Gezin groot	*95*	24	137	246	22	429
Waarvan particulier		**-**	**-**	**-**	**153**	**153**
Alleenstaand, kort	*25*	-	-	-	107	107
Alleenstaand, regulier	*45*	-	-	-	46	46
Midden		**147**	**433**	**1.260**	**723**	**2.562**
Huur <70 m^2	*50*	88	217	945	506	1.755
Huur >70 m^2	*80*	59	217	315	217	807
Koop	*60*	-	-	-	-	-
Duur		**73**	**202**	**579**	**434**	**1.288**
Koop	***70***	29	61	492	173	755
Koop	***90***	22	61	145	130	357
Koop	***120***	22	81	87	130	320
Totaal		**367**	**1.155**	**3.405**	**1.445**	**6.372**
Gemiddeld gbo in m^2						
Totaal		*68*	*72*	*64*	*66*	*66*
Sociaal		*63*	*69*	*55*	*46*	*58*
Midden		*62*	*65*	*58*	*59*	*59*
Duur		*91*	*96*	*100*	*91*	*96*

Variant

Omdat de realisatie van het daadwerkelijke programma altijd met de nodige onzekerheid omgeven is presenteren wij onderstaand nog een variant met meer inzet voor ouderen in het sociale segment. Bij het programma zoals beschreven in de 'centrale variant' (tabel 6.3) is ervan uitgegaan dat voor ouderen ook in andere projecten inzet wordt gepleegd (Weespertrekvaart, Amstelkwartier, Amsteloever, Havenstraat). Als in deze projecten geen woningen voor ouderen in het sociale segment worden gerealiseerd is een verdubbeling van de inzet op de Zuidas nodig om in de vraag van ouderen te voorzien. Deze opgave is verwerkt in de variant in tabel 6.5. Het is dan

wel van belang dat het lukt ouderen over een relatief grote afstand te laten verhuizen; in de praktijk is de woningvraag van ouderen erg buurtgebonden.

Tabel 6.4 Collegeambities in samenhang -Samenstelling gebieden over 10 jaar met veranderingen bestaande voorraad, contractuele verplichtingen en programma cf. advies.

	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	18%	30%	34%	27%
Midden	22%	26%	15%	16%
Duur	61%	44%	51%	57%
Middenhuur	17%	15%	7%	8%

Tabel 6.5 Variant met meer ouderen in het sociale segment

Aantal woningen

	gbo	Kop Zuidas	Ravel	Kenniskw	Verdi	Totaal
Sociaal		**147**	**524**	**1.565**	**289**	**2.525**
Waarvan corporatie		**147**	**524**	**1.565**	**136**	**2.372**
Alleenstaand, kort	*25*	-	39	372	-	411
Alleenstaand, regulier	*45*	48	91	513	38	691
Ouderen	*60*	50	90	90	60	290
Gezin klein	*75*	24	182	354	23	583
Gezin groot	*95*	24	122	236	15	397
Waarvan particulier		**-**	**-**	**-**	**153**	**153**
Alleenstaand, kort	*25*	-	-	-	107	107
Alleenstaand, regulier	*45*	-	-	-	46	46
Midden		**147**	**437**	**1.259**	**723**	**2.565**
Huur <70 m²	*50*	88	218	944	506	1.756
Huur >70 m²	*80*	59	218	315	217	809
Koop	*60*	-	-	-	-	-
Duur		**73**	**204**	**578**	**434**	**1.289**
Koop	***70***	29	61	492	173	756
Koop	***90***	22	61	145	130	358
Koop	***120***	22	82	87	130	320
Totaal		**367**	**1.165**	**3.402**	**1.445**	**6.379**

Bijlage

Bij hoofdstuk 2

Gebieden met meer dan 30% van de sociale huurwoningen > 70 m² gbo		
NW-Osdorp	38%	80%
NW-De Aker/Nieuw-Sloten	91%	98%
NW-Slotervaart	48%	76%
O-Oud-Oost	35%	49%
O-Indische Buurt/Oostelijk Havengebied	50%	73%
O-IJburg/Eiland Zeeburg	67%	95%
N-West	57%	74%
N-Oost	68%	85%
ZO-Bijlmer Centrum	39%	63%
ZO-Bijlmer Oost	60%	84%
ZO-Gaasperdam/Driemond	57%	79%

Gebieden met minder dan 30% van de sociale huurwoningen > 70 m² gbo		
C-Centrum West	20%	56%
C-Centrum Oost	30%	59%
W-Westerpark	25%	45%
W-Bos en Lommer	23%	40%
W-Oud-West/De Baarsjes	18%	36%
NW-Slotermeer/Geuzenveld	24%	69%
Z-Buitenveldert/Zuidas	30%	73%
Z-De Pijp/Rivierenbuurt	24%	52%
Z-Oud-Zuid	24%	67%
O-Watergraafsmeer	22%	64%
N-Oud-Noord	30%	54%

Bij hoofdstuk vier

Onder de bewoners van Zuidas is in 2015 een enquête verricht. Hoewel de steekproef niet helemaal representatief is (zo was de groep 'ouderen' oververtegenwoordigd in de steekproef) geeft dit een beeld van de aantrekkingskracht van de Zuidas:

Waar kwamen de huidige bewoners vandaan?

- Ruim een derde van de bewoners van uit stadsdeel Zuid[11]
- 22½% kwam uit de rest van Amsterdam
- 15% was afkomstig uit de regio rond Amsterdam
- 12% kwam uit de rest van Nederland
- 16% was afkomstig uit het buitenland.

Sinds 2015 is de instroom in Amsterdam van samenstelling veranderd: vooral de instroom van internationals is toegenomen.

Wat was de reden voor bewoners om naar de Zuidas te verhuizen?
Met grote afstand tot alle overige overwegingen waren dat op ongeveer gelijke hoogte:

- Woningtype
- Bereikbaarheid
- Ligging in de stad.

Wat vonden bewoners van de voorzieningen?
Uit de enquête bleek dat bewoners de voorzieningen matig waarderen. Net voldoende (5,5-6,5) scoren:

- Eet- en drinkgelegenheden
- Scholen
- Parken
- Sportvoorzieningen
- Zorgvoorzieningen
- Openbare fietsenstallingen

Een onvoldoende score wordt gegeven aan:

- Uitgaansgelegenheden
- Culturele voorzieningen
- Winkels
- Speelplaatsen
- Openbare parkeervoorzieningen.

Over de OV-voorzieningen was men uiteraard zeer positief met een score van 8,8

Waar werken mensen die op de Zuidas wonen?
De economische binding met het gebied is sterk. Maar liefst een derde van de respondenten hoeft de buurt niet uit voor werk. Het werk van de bewoners is gelegen:

- 15% werkt thuis
- 18% werkt elders op de Zuidas
- 22½% werkt elders in de stad
- 8% werkt in de regio
- Ruim 15% werkt in andere delen van het land
- +/- 2% werkt in het buitenland.

[11] Dit hoge percentage hangt vermoedelijk samen met het hoge aantal ouderen in de steekproef: hun woningvraag is vaak erg buurtgebonden.

- 18% had geen werkt. Het kan hier gaan om ouderen die zoals we zagen oververtegenwoordigd zijn in de steekproef, niet-werkende partners van internationals of mensen zonder werken anderszins.

Bij hoofdstuk vijf

Tabel A Verdeling huishoudens naar inkomen en huishoudtype

	Gezin		Stel zonder kind		Alleenwonend		Totaal	
Inkomen	%	aantal	%	Aantal	%	aantal	%	aantal
Laag	22%	46.000	10%	21.000	67%	139.000	49%	208.000
Midden	28%	24.000	26%	22.000	47%	40.000	20%	85.000
Hoog	37%	50.000	44%	60.000	18%	24.000	32%	136.000
Totaal	28%	120.000	24%	103.000	47%	201.000	100%	428.000

Bron: WIA 2017

Toelichting figuur 5.3: gezinnen in het sociale huursegment

- 42% van de *grote* gezinnen (een gezin met drie of meer kinderen) woont in een 1 of 2 kamer-woning die kleiner is dan 60 m^2 (figuur B). Nog eens 28% van de grote gezinnen woont in een woning onder de 70 m^2. 70% van de grote gezinnen met een laag inkomen woont dus krap. Dit zijn rond 8.000 huishoudens.
- Deze huishoudens hebben een woningbehoefte van 90 of meer m^2.
- Ook *kleine* gezinnen met een laag inkomen hebben een tekort aan passende woonruime. 30% van de gezinnen met een of twee kinderen woont kleiner dan 60 m^2 en met 1 of 2 kamers.
- Dat betreft 18.000 huishoudens die behoefte hebben aan een woning van +/- 75 vierkante meter.[12]
- In totaal is er dus een tekort aan 26.000 beschikbare middelgrote en grote woningen in het sociale segment.
- In de bestaande woningvoorraad zijn er wel grote woningen, echter het aantal dat vrij komt is beperkt en het aantal dat in de verhuur komt is nog beperkter (vrijwel nihil).[13]
- Van de recente nieuwbouwproductie binnen de sociale huur bestond slechts 10% uit woningen groter dan 70 m^2, geschikt voor een gezin (2016/2017).[14] Bedacht moet worden dat de impact van de nieuwbouw groot is: meer dan 20% van het aantal verhuringen in de sociale sector betreft nieuwbouw.[15]
- Van gezinnen in de sociale huur is bekend dat hun actieradius beperkter is dan van de bovenmodale gezinnen. Daarom is het van belang te bezien of er veel krap wonende gezinnen in de omgeving wonen. 25% van de gezinnen met een laag inkomen heeft 3 kinderen of meer. Van het totaal aantal krap wonende gezinnen met een laag inkomen betreft 30% een gezin met 3 kinderen of meer. Deze groepen hebben 90 m^2 of meer nodig.

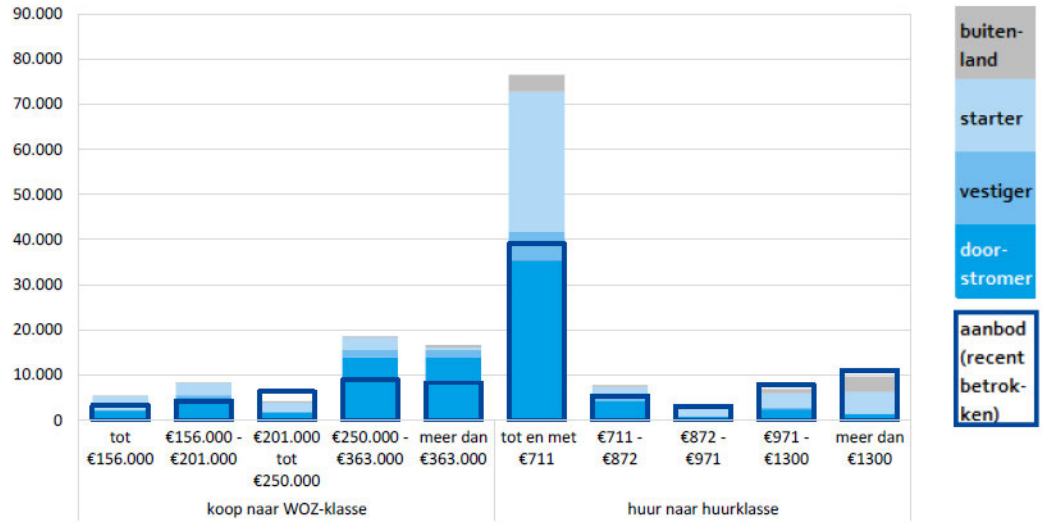
[12] Een gezin heeft minstens 3 kamers nodig. Dit is moeilijk te realiseren in woningen onder de 70 m^2 gbo.
[13] Bron: wonen voor gezinnen, Gemeente Amsterdam, maart 2017
[14] Immers, een gezin heeft minstens drie kamers nodig; dit is lastig te realiseren in woningen kleiner dan 70 m^2
[15] In 2017 werden 11.000 woningen door corporaties verhuurd; de nieuwbouw door corporaties bedroeg in dat jaar 2.400 woningen ofwel 22% (bron: AFWC). Om het probleem van krap wonende gezinnen *binnen* de bestaande voorraad op te lossen is er de regeling als 'van groot naar beter'. De resultaten hiervan zijn dat over 2017 totaal rond de 100 huishoudens aan een passende woning zijn geholpen. De (potentiele) impact van de nieuwbouw is dus aan aanmerkelijk groter.

- Recent opgeleverde sociale huurwoningen waren vooral klein van omvang. Op middellange termijn wordt +/- ¾ van de woningbouwproductie gerealiseerd door middel van particuliere transformatie. De particulieren die hier positie hebben willen wel sociale huurwoningen bouwen, maar alleen klein van omvang. De verwachting is dus dat deze trend doorzet.

Gezinnen binnen de koopsector

- 80% van de huishoudens met een inkomen boven 1½ modaal wil graag een koopwoning.
- 73% van de gezinnen die geneigd zijn te verhuizen wil graag een koopwoning.
- 42% van het totaal aantal Amsterdammers met een verhuiswens wil graag een koopwoning in het 'dure' segment (> €250.000,-). Dit valt in de categorie 'duur', ofwel toegankelijk met een inkomen vanaf 1½ modaal. Ongeveer de helft van deze groep wil in het segment >€363.000 kopen.
- Uit een confrontatie van verhuiswensen en daadwerkelijke verhuizingen blijkt dat deze doelgroep (die zoekt naar een koopwoning > €250.000,- er het slecht in slaagt hun verhuiswens te realiseren.[16] Het betreft vooral doorstromers.
- Van deze groep is bekend dat zij een relatief grote actieradius heeft en uitwijkt naar de regio als zij binnen de stadsgrens geen geschikt aanbod vind..

Figuur A Verhuiswensen en recent betrokken woningen naar segment



Bron: WIMRA 2017

[16] Een andere categorie zijn de huishoudens die verhuis geneigd zijn naar sociale huur. Een deel hiervan heeft echter een inkomen boven de toegangsgrens voor sociale huur.

	Huidige voorraad			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	10.575	5.442	20.800	36.816
Midden	3.157	3.049	3.688	9.895
Duur	14.784	5.795	12.695	33.274
TOTAAL	28.516	14.286	37.183	79.985
Middenhuur	2.428	1.065	2.077	5.570
Dure huur	4.358	1.895	4.427	10.679

	Planvoorraad			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	0	0	294	294
Midden	0	29	68	97
Duur	103	786	218	1.107
TOTAAL	103	815	580	1.498
Middenhuur	0	0	68	68
Dure huur	45	477	128	650

	Huidige Voorraad + Planvoorraad			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	10.575	5.442	21.094	37.110
Midden	3.157	3.078	3.756	9.992
Duur	14.887	6.581	12.913	34.381
TOTAAL	28.619	15.101	37.763	81.483
Middenhuur	2.428	1.065	2.145	5.638
Dure huur	4.403	2.372	4.555	11.329

	Huidige voorraad + planvoorraad + mutaties			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	5.312	3.782	12.918	22.011
Midden	4.290	3.443	5.624	13.357
Duur	19.017	7.876	19.222	46.115
TOTAAL	28.619	15.101	37.763	81.483
Middenhuur	2.729	1.169	2.647	6.544
Dure huur	8.061	3.468	10.070	21.600

Advies

	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	289	2.157	147	2.593
Midden	723	1.750	147	2.620
Duur	434	807	73	1.314
TOTAAL	1.445	4.714	367	6.526
Middenhuur	723	1.750	147	2.620
Dure huur	0	0	0	0

Huidige voorraad + planvoorraad + mutaties + advies

	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	7.347	6.598	13.143	22.011
Midden	4.969	4.382	5.699	13.357
Duur	19.696	8.815	19.297	46.115
TOTAAL	32.011	19.795	38.138	81.483
Middenhuur	5.371	2.911	2.797	6.544
Dure huur	8.061	3.468	10.070	21.600

Idem met 60/20/20 i.p.v. 40/40/20

	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	7.347	6.598	13.143	22.011
Midden	4.969	4.382	5.699	13.357
Duur	19.696	8.815	19.297	46.115
TOTAAL	32.011	19.795	38.138	81.483
Middenhuur	5.371	2.911	2.797	6.544
Dure huur	8.061	3.468	10.070	21.600

Huidige voorraad

	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	37%	38%	56%	46%
Midden	11%	21%	10%	12%
Duur	52%	41%	34%	42%
Middenhuur	9%	7%	6%	7%
Dure huur	15%	13%	12%	13%

	Planvoorraad			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	0%	0%	51%	20%
Midden	0%	4%	12%	6%
Duur	100%	96%	38%	74%
Middenhuur	0%	0%	12%	5%
Dure huur	44%	59%	22%	43%

	Huidige Voorraad + Planvoorraad			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	37%	36%	56%	46%
Midden	11%	20%	10%	12%
Duur	52%	44%	34%	42%
Middenhuur	8%	7%	6%	7%
Dure huur	15%	16%	12%	14%

	Huidige voorraad + planvoorraad + mutaties			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	19%	25%	34%	27%
Midden	15%	23%	15%	16%
Duur	66%	52%	51%	57%
Middenhuur	10%	8%	7%	8%
Dure huur	28%	23%	27%	27%

	Advies			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	20%	46%	40%	40%
Midden	50%	37%	40%	40%
Duur	30%	17%	20%	20%
Middenhuur	50%	37%	40%	40%
Dure huur	0%	0%	0%	0%

	Huidige voorraad + planvoorraad + mutaties + advies			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	23%	33%	34%	27%
Midden	16%	22%	15%	16%
Duur	62%	45%	51%	57%
Middenhuur	17%	15%	7%	8%
Dure huur	25%	18%	26%	27%

	Idem met 60/20/20 i.p.v. 40/40/20			
	Oud-Zuid	Buitenveldert/Zuidas	De Pijp/Rivierenbuurt	Totaal
Sociaal	23%	33%	34%	27%
Midden	16%	22%	15%	16%
Duur	62%	45%	51%	57%
Middenhuur	17%	15%	7%	8%
Dure huur	25%	18%	26%	27%