

Amersfoort Eemklooster Community BV
t.a.v. de heer Maarten Kievits
Sherwood Rangers 1
7551KW Hengelo

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 23 september 2022
Ons kenmerk : 22.197/ML
Onderwerp : Marktonderzoek niet-wonen functies Eemklooster Amersfoort

Geachte heer Kievits, beste Maarten,

EarthY is samen met Plegt-Vos en ABC Vastgoed eigenaar van het Eemklooster in Amersfoort. Samen werkt u momenteel aan de transformatie van het complex en de bijbehorende gebiedsontwikkeling van het terrein (het hele terrein is zo'n 12 hectare groot). U bent momenteel bezig met het voorbereiden van de omgevingsvergunning voor de transformatie van hof D en E.

Het totale Eemklooster wordt herontwikkeld tot een micro stad. Er wordt ingezet op een mix van wonen (60 tot 70%), werken (20 tot 30%) en voorzieningen (5 tot 10%). In onderstaande tabel is het beoogde programma voor hof D (in twee varianten) en E weergegeven. Het toekomstig programma voor hof E bestaat voor het overgrote deel uit wonen. Daarnaast wordt er in hof E een kleinschalige horecavoorzieningen beoogd. In hof D is er naast voor wonen en horeca ook nog ruimte voor culturele voorzieningen en werkfuncties.

Tabel 1: Beoogd programma hof D en E

Functie	Variant 1	Variant 2
Hof D		
Wonen	31 woningen	27 woningen
Horeca	216 m ²	216 m ²
Cultuur / werken	371 m ²	371 m ²
Werken	1.356 m ²	1.761 m ²
Hof E		
Wonen		17 woningen
Horeca		95 m ²

Bron: Amersfoort Eemklooster Community (augustus 2022).

De gemeente Amersfoort heeft aangegeven geen officiële Laddertoets van u te verwachten. Om toch goed beslagen ten ijs te komen vraagt u ons een markttoets uit te voeren voor de niet-woonfuncties: werken, horeca en cultuur. Ook vraagt u ons uw woningbouwplannen te toetsen aan het Deltaplan Wonen van de gemeente Amersfoort. In onderstaand hoofdstuk leest u onze bevindingen.

1 Marktonderzoek

In dit hoofdstuk onderzoeken we of er voldoende behoefte bestaat aan de beoogde functies voor hof D en E. We gaan hieronder daarom achtereenvolgens in op de toekomstige behoeftes van de gemeente Amersfoort voor de functies werken, horeca en cultuur. Ook toetsen we in dit hoofdstuk uw woningbouwplannen globaal aan het Deltaplan Wonen van de gemeente Amersfoort.

1.1 Werken

Multifunctionele plekken zijn in opkomst en worden steeds belangrijker

Als gevolg van druk op de ruimte ontstaat er in de markt voor bedrijfs- en kantoorruimte een tweekoppigheid. Aan de ene kant kan een steeds groter deel van de bedrijven zich in een multifunctioneel gebied vestigen, mits de randvoorwaarden – zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid – goed zijn. Aan de andere kant blijft er een afgetekende groep van bedrijven die echt op monofunctionele werklocaties aangewezen zijn, zoals bedrijven in een hogere milieucategorie, omvangrijke (stads)logistiek en andere bedrijven met bijvoorbeeld een grote verkeer aantrekkende werking of hoge mate van omgevingshinder.

Aan beide kanten van het spectrum ontstaat de komende jaren een behoefte. Dit betekent dus dat de komende jaren de behoefte aan gemengde milieus, zoals beoogd in het Eemklooster, toeneemt; plekken waar werken samen komt met functies als wonen en ontspanning, en waar een sterk accent ligt op interactie, ontmoeting en beleving. Kleine bedrijven, dienstverleners en andere commerciële en maatschappelijke functies krijgen daarmee een steeds belangrijkere functie ter ondersteuning van woongebieden. Ze zorgen voor sfeer en worden gebruikt als ontmoetings- en werkplek. Voor de toekomstbestendigheid, vitaliteit en leefbaarheid van gebieden is een mix van functies dan ook van groot belang. Anderzijds blijven formele bedrijventerreinen een heel relevant en sociaaleconomisch belangrijk vestigingsmilieu voor de stad en de regio.

VISIE WERKLOCATIES GEMEENTE AMERSFOORT

In 2020 heeft de gemeente Amersfoort haar visie op de werklocaties in de gemeente opgesteld. In de visie staat beschreven dat het mengen van wonen en werken een manier is om te intensiveren en daarmee te voorzien in de ruimtebehoefte vanuit onder andere economie en wonen. Als bijkomend voordeel is benoemd dat gemengde gebieden vaak levendiger, dynamischer en duurzamer zijn dan monofunctionele gebieden. De gemeente Amersfoort streeft daarom ook, op geschikte locaties, naar functiemenging. Door op geschikte werklocaties functies te mengen kan een deel van de woningbehoefte een plaats vinden naast (de bestaande) economie op die plek. Er mag gemengd worden op plekken waar dat meerwaarde heeft. De kleinschalige wijkeconomie is een goed voorbeeld van functiemenging waar dat meerwaarde heeft. Woonwijken bieden een (gemengd) alternatief voor de verschillende formele werklocaties aan bedrijven met een stadsverzorgend karakter.

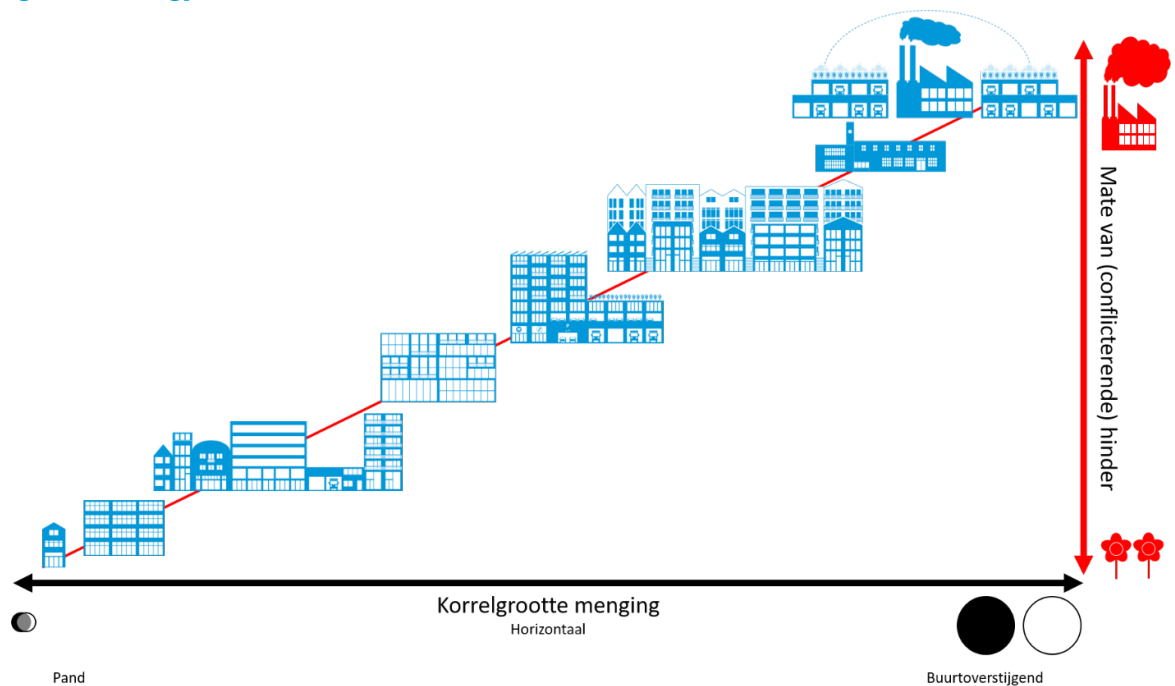
stec groep

Ruimte voor bedrijvigheid is een aanvulling op het aanbod van werklocaties: het biedt ruimte aan een andere doelgroep van bedrijven, zoals kleinere dienstverlening, kleinere handel, ambachten en zzp'ers. Het bieden aan ruimte voor economie in de wijk kan daardoor bijdragen aan het beter benutten van de ruimte op de werklocaties zelf: de (schaarse) ruimte blijft beschikbaar voor bedrijven die écht niet elders kunnen vestigen. De gemeente streeft daarom naar het behouden en zelfs toevoegen van ruimte voor economie in de Amersfoortse wijken. Op die manier wordt er op alle fronten gewerkt aan het bieden van ruimte voor economie en een stad met een gezonde balans tussen wonen en werken.

Toekomstbestendig mengen van woon-werkgebieden; hoe doe je dat?

Door de toenemende ruimtedruk is de urgentie om wonen en werken te mengen hoog, zo ook in Amersfoort. Hinder was (en is) altijd de belangrijkste aanleiding voor functiescheiding geweest. Hinder wordt meestal gezien als het negatieve effect van bedrijvigheid op een woonomgeving in de vorm van geluid, trillingen, stof, geur en (externe) veiligheid. Uit onderzoek van de VNG (2007) blijkt echter dat 85% van alle bedrijven in beginsel kan worden gemengd met wonen en andere functies. Dit betekent dat er in potentie veel te mengen valt. Hierbij geldt natuurlijk wel dat bedrijven met een lagere milieucategorie (cat. 1 en 2) zich makkelijker en met minder aanpassingen laten mengen, dan bijvoorbeeld bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger. In de regel geldt: hoe minder wonen en werken elkaar hinderen, des te kleiner de korrelgrootte (horizontale spreiding) waarop menging kan plaatsvinden. Diezelfde korrelgrootte verhoudt zich ook tot de verticale mengpotentie. Met verticale mengpotentie bedoelen we de stapelbaarheid van functies (zie onderstaand figuur).

Figuur 1: Mengpotentie



Bron: Stec Groep (2022).

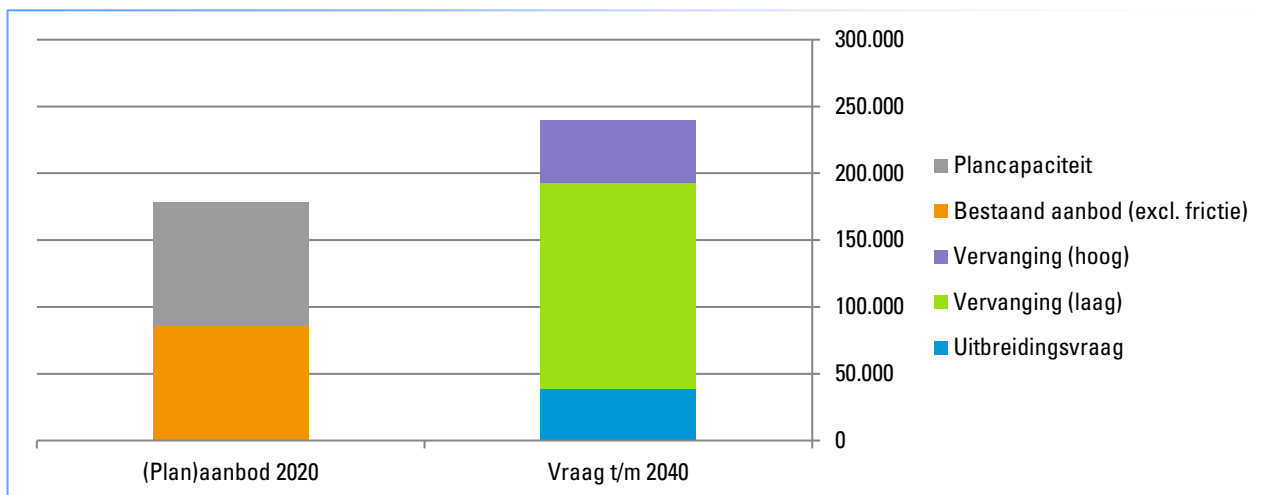
Kies voor variatie in grootte en mengvorm

Met variatie in grootte en mengvorm kan een bredere vraag worden aangeboden. Variatie maakt gebieden minder kwetsbaar voor drastische veranderingen. Vooral naar de toekomst toe is dat verstandig; niet elke (vraag)verandering is immers voorspelbaar. Het is dus risicospreiding, nu en straks. Wees voorzichtig met te veel kleine en/of juist grote gebouwen. Een te kleine korrel gaat immers ten koste van de flexibiliteit. Wanneer bijvoorbeeld uitsluitend woon-werkwoningen worden ontwikkeld, betekent dit dat sterk wordt ingezet op zzp'ers (kleine ondernemers). Dat maakt een terrein gevoelig voor economische schommelingen en is het lastig meebewegen, bijvoorbeeld bij scale-ups. Dit geldt ook wanneer uitsluitend wordt ingezet op grote kavels/gebouwen. Kortom: kies voor variatie.

Komende jaren voldoende extra vraag naar kantoorruimte

In hof D en E van het Eemklooster wordt maximaal 1.760 m² aan werkfuncties beoogd. Een deel van deze ruimte zal ingevuld worden met kleinschalige kantoorruimtes. In de werklocatievisie van de gemeente Amersfoort is de behoefte aan kantoorruimte geraamd. Het figuur op de volgende pagina vat de kantorenraming samen. Op basis van de visie blijkt dat er in de periode 2019 t/m 2040 in de gemeente Amersfoort in totaal behoefte bestaat aan zo'n 193.000 à 240.000 m² vvo kantoorruimte. Voor circa 178.670 m² vvo kantoorruimte heeft de gemeente al (plan)aanbod. Uit de confrontatie van vraag en (plan)aanbod volgt daarom dat, wanneer de indicatieve vervanging (als gevolg van onttrekkingen van incurante objecten, ingeschat op circa 7.700 à 10.000 m² vvo per jaar) wordt meegerekend, het (plan)aanbod onvoldoende groot is om in de kantoorbehoefte te voorzien. Uitgaande van de maximale plancapaciteit op basis van het Inpassingsplan Kantoren volgt een tekort aan kantoorruimte tot en met 2040 van ongeveer 13.000 m² vvo in het scenario waarin het aanbod wordt teruggebracht tot gezond frictieniveau tot 60.000 m² vvo wanneer alle incurante voorraad kwalitatief wordt vervangen op een betere locatie. **Het kleinschalige kantoorprogramma in het Eemklooster (maximaal 1.760 m², maar waarschijnlijk minder) past daarmee binnen de toekomstige behoefte.** De transformatie van het Eemklooster zorgt namelijk voor de toevoeging van kleinschalige en hoogwaardige kantoorruimtes in een gemengd milieu.

Figuur 2: Confrontatie van totale vraag met (plan)aanbod van kantoorruimte 2019 t/m 2040 (in m² vvo)



Bron: Visie werklocaties gemeente Amersfoort (2020)

Hoewel de gemeente in haar werklocatievisie beschrijft dat locaties waar goede openbaar vervoer verbindingen reeds gerealiseerd zijn de voorkeur hebben voor kantoorontwikkelingen, slaat dit met name op grootschalige ontwikkelingen. De beoogde kantoorontwikkeling in het Eemklooster is geen standaard kantoorontwikkeling. MVGM Bedrijfshuisvesting beschrijft de ontwikkeling als uniek en stelt dat er in Amersfoort geen vergelijkbaar aanbod beschikbaar is. Zij schatten daardoor in dat “een vergroting van de kantoorcapaciteit in het Eemklooster dan ook niet ten koste zal gaan van “concurrerend” aanbod in de gemeente”. Met name omdat de doelgroep voor grootschalige ‘standaard’ kantoren niet voor een ontwikkeling zoals deze in het Eemklooster zal kiezen. **Naast de behoefte in kwantitatieve zin bestaat er dus, door het unieke profiel en de locatie, ook in kwalitatieve zin een behoefte aan deze functie op deze locatie.**

Vraag naar co-working space zet, ook na de coronacrisis, onverminderd door

Op de kantorenmarkt zien we een toenemende populariteit van flexkantoren. De toenemende behoefte aan flexibiliteit en servicegerichtheid zijn de drijvende krachten achter deze trend. Ook de flexibilisering van de arbeidsmarkt draagt hieraan bij. Flexconcepten bieden daarmee een goede invulling van bestaande (deels leegstaande) meters in kantoorgebouwen in de centrale zakendistricten (CBD's) van grote steden, maar ook als (tijdelijke) ‘satellietlocatie’ in kleinere steden in de regio. In de periode voor de coronacrisis waren flexkantoren al een stabiele markt met toenemende vraag. Het flexibele karakter heeft er daarentegen ook voor gezorgd dat er inkomsten zijn misgelopen (kwetsbaarheid van zzp'ers, tijdelijke huurcontracten en daling van het aantal boekingen van vergaderruimtes). Colliers gaf aan het begin van de coronacrisis aan dat zij verwachtte dat onder de flexaanbieders het kaf van het koren gescheiden zou gaan worden. Ondanks dat bepaalde aanbieders daardoor weg zouden vallen, verwachtte Colliers dat de groeiende vraag die voor de coronacrisis is ingezet verder doorzet. Dit is ook gebeurd. Doordat bedrijven veel meer hybride zijn gaan (en blijven) werken is de behoefte aan flex- en co-working spaces blijven bestaan. Bedrijven hebben daarbij vooral behoefte aan mixed-use gebouwen waar werken en andere kwalitatief hoge voorzieningen, zoals horeca, in één gebouw samenkomen. **De beoogde herontwikkeling van het Eemklooster sluit daarmee goed aan op de wensen van gebruikers van flexkantoren.** Een deel van het kantoorprogramma kan daarom goed ingezet worden als co-working spaces.

Groei zzp'ers zorgt voor toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte

In hof D en E van het Eemklooster wordt maximaal 1.760 m² aan werkfuncties beoogd. Een deel van deze ruimte zal ingevuld worden met kleinschalige bedrijfsruimtes. In de werklocatievisie van de gemeente Amersfoort is, net als voor kantoorruimte, ook de behoefte aan bedrijfsruimte geraamd. In totaal is er in Amersfoort in de periode 2020 tot 2030 vraag naar zo'n 39 tot 48 hectare bedrijventerrein. Op 1 januari 2020 stond daar een (plan)aanbod van 24,0 hectare aanbod tegenover. Er resteerde daarmee dus een kwantitatieve uitbreidingsbehoefte van circa 15 tot 24 hectare bedrijventerrein. Sinds 2020 is het beschikbare aanbod niet toegenomen. Er is daarmee nog steeds behoefte aan extra bedrijfsruimte. Uitgaande van een floor space index die passend is voor de gemeente (FSI = 0,7) volgt hieruit een totale vraag naar zo'n 110.000 tot 170.000 m² bvo bedrijfsruimte tot 2030. Bedrijfsruimte met een omvang tot 500 m² bvo, heeft momenteel een aandeel van zo'n 6% in de totale bedrijfsruimtevoorraad van de gemeente Amersfoort (Vastgoeddata, 2022). Wanneer we dit aandeel vertalen naar de toekomstige ruimtevraag komt hier een vraag naar zo'n 6.500 tot 10.500 m² bvo kleinschalige bedrijfsruimte (tot 500 m² bvo) uit. **Er bestaat dus voldoende behoefte aan de beoogde ontwikkeling van maximaal 1.760 m² (kleinschalige) bedrijfsruimte in het Eemklooster.**

1.2 Horeca

Horeca essentieel voor brede functiemix en ruimte om te ontmoeten

In hof D en E van het Eemklooster wordt maximaal 310 m² horeca beoogd (215 m² in hof D en 95 m² in hof E). Nieuwe dynamische werklocaties zoals het Eemklooster zijn aantrekkelijk door hun brede functiemix en ruimte voor ontmoeten. Horeca is daarin essentieel. Iedereen heeft namelijk behoefte aan ontmoeting en recreatie. We eten en drinken ook steeds meer buiten de deur. Met name de jongere generaties hechten hier waarde aan. Zij zoeken naar unieke ervaringen en belevingen en waarderen spannende concepten en gebieden. Dit biedt potentie voor nieuwe werkgebieden zoals het Eemklooster waar een autonome vraag naar horeca ontstaat door de aanwezige werkers en passanten in het gebied. Horeca ondersteunt en verlevendigt werklocaties zoals het Eemklooster namelijk. Door in te zetten op een gemengd woon-werkmilieu met horeca en cultuur ontstaat er reuring, zowel overdag als 's avonds. Een kleinschalig horecaprogramma van maximaal 310 m² horeca is daarmee volledig ondersteunend aan het werken- en woonprogramma van het Eemklooster. Enkele horeca-concepten die hierop inspelen zijn koffietentjes, gezonde afhaal/bezorging, lunchrooms, en grand-café's voor borrel en diner.

Figuur 3: Sfeerimpressie horeca-concepten



HORECA IN DE CORONACRISIS

De horecamarkt heeft een forse dreun gekregen tijdens de coronacrisis. De beperkende maatregelen en lockdowns zorgden bij veel horecazaken voor grote omzetzakkingen. Inmiddels is de overheidssteun gestopt en moeten ondernemers dit najaar beginnen met het terugbetalen van de opgebouwde belastingschuld. Een deel van de horecazaken staat daarom nog steeds onder druk. Uit onderzoek van de KvK (april 2022) blijkt dat 45% van de horecabedrijven er op dit moment financieel slecht voor staat. De vooruitzichten voor de horeca zijn echter positief. Mensen hebben zin om er weer op uit te gaan. Er vindt een grote inhaalslag plaats van etentjes, cafébezoek en feesten buiten de deur. Ook is het evenementen- en festivalseizoen weer begonnen. Ondanks de coronacrisis zijn er in de afgelopen twee jaar veel nieuwe horecazaken geopend. Hieruit spreekt vertrouwen. Door de inflatie, de stijgende energie- en gasprijzen en het personeelstekort kampt de horecamarkt op korte termijn nog met enkele grote uitdagingen. Op de middellange termijn is het perspectief van de horecabranche daarentegen positief. De horeca heeft de afgelopen jaren namelijk laten zien dat het een creatieve en flexibele markt is met veel nieuw en sterk ondernemerschap.

Horeca aanbod gemeente Amersfoort ondergemiddeld, behoefte aan uitbreiding

Om te controleren of er op gemeentelijk niveau ook nog behoefte bestaat aan extra horecagelegenheden hebben we een benchmarkanalyse uitgevoerd. We hebben geanalyseerd hoeveel vierkante meter horecagelegenheid er per inwoner beschikbaar is in Amersfoort en in vijf andere (qua inwonersaantal) vergelijkbare steden (zie onderstaande tabel). In de laatste kolom is het gemiddelde aantal vierkante meters horeca per inwoner weergegeven. Gemiddeld genomen beschikken de zes steden over 0,56 m² horeca per inwoner. De gemeente Amersfoort beschikt over 0,51 m² horeca per inwoners en bevindt zich daarmee aan de onderkant van de bandbreedte. **Er bestaat daarmee, ook in Amersfoort als geheel, nog behoefte aan extra horecavoorzieningen.** Naast een resterende kwantitatieve behoefte aan de toevoeging van horecagelegenheden voegt horeca in het Eemklooster ook in kwalitatieve zin veel toe. De unieke en karakteristieke locatie leent zich goed voor de ontwikkeling van een aantrekkelijke en diverse omgeving om te wonen, werken en recreëren.

Tabel 2: Benchmark horecavoorraad per inwoner in zes steden met 150.000 tot 185.000 inwoners

	Voorraad horeca (m ²)	Aantal horecagelegenheden	Inwoners (2022)	Gemiddeld m ² per inwoner
Amersfoort	80.561	766	158.712	0,51
Apeldoorn	85.837	732	165.648	0,52
Arnhem	98.670	984	164.096	0,60
Haarlem	82.835	1.003	162.914	0,51
Nijmegen	103.277	1.052	179.073	0,58
Breda	120.421	1.157	184.716	0,65

Bron: Locatus (2022), CBS (2022).

1.3 Cultuur

Cultuurvisie zet in op behoud en beter benutten van erfgoedlocaties zoals het Eemklooster

In relatie tot het gebruik van de kapel wordt in hof D maximaal 370 m² aan werken/cultuur voorzien. Denk daarbij aan ruimte voor workshops, bijeenkomsten en culturele voorzieningen. De behoefte aan culturele voorzieningen is, helemaal als de precieze invulling nog niet vaststaat, moeilijk in kwantitatieve cijfers uit te drukken. In haar cultuurvisie (2019) beschrijft de gemeente Amersfoort daarentegen dat zij sterk wil inzetten op de groei (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) van het culturele aanbod in de gemeente. Amersfoort is de afgelopen decennia namelijk sterk gegroeid en in toenemende mate verstedelijkt. Het inwonertal van Amersfoort zal de komende jaren bovendien nog verder stijgen. Deze groei wordt veroorzaakt door natuurlijke aanwas en door (vaak hoogopgeleide) stellen uit de Randstad. Deze mensen heb (bovengemiddeld veel) behoefte aan culturele voorzieningen. De gemeente stelt dan ook dat het cultuuraanbod moet meegroeien met de inwoners. Daarnaast wordt in de cultuurvisie benadrukt dat het van belang is om het culturele erfgoed, zoals het Eemklooster, te behouden en dat hier passende culturele activiteiten moeten kunnen plaatsvinden. **Een programma van maximaal 370 m² cultuur sluit daarmee goed aan op de beleidsambities van de gemeente.** Helemaal omdat in het bijbehorende cultuurplan (2019-2022) benadrukt wordt dat de gemeente erfgoedlocaties (monumentaal, industrieel en landschappelijk) beter wil benutten voor cultuur.

1.4 Wonen

In het 'Deltaplan – visie en aanpak woonopgave Amersfoort (2019)' heeft de gemeente Amersfoort de volgende ambitie geformuleerd: *" Amersfoort is een aantrekkelijke stad om te wonen en dat willen we zo houden. We willen een aantrekkelijke stad blijven voor iedereen: een inclusieve stad. Ook in 2030 willen we dat Amersfoort een gezonde, diverse sociale structuur heeft waar verschillende mensen prettig wonen. Verdringing op de woningmarkt vinden we ongewenst, er moet voor iedereen een passende en betaalbare woning beschikbaar zijn. Omdat wonen een basisbehoefte is. En omdat de samenleving als geheel baat heeft bij diversiteit. We willen dat Amersfoort een thuis is voor verschillende mensen die hier hun talenten kunnen ontplooiën: van jong tot oud, van alleenstaande tot gezin, van kwetsbaar tot zelfredzaam, van een smalle tot ruime beurs, van technische vakmensen tot leraren tot verplegers tot kenniswerkers."*

Om deze ambitie te kunnen realiseren heeft de gemeente de volgende kwantitatieve en kwalitatieve doelen en kaders gesteld aan haar woningbouwprogramma:

- **Kwantiteit:** groeien met ongeveer 1.000 woningen per jaar
- **Kwaliteit:** in de plancapaciteit bijsturen op betaalbaarheid en passendheid
- **Duurzame nieuwbouw**

Concreet betekent dit er bij de bouw van nieuwe woningen wordt ingezet op een betaalbare woningen voor iedereen. Dit houdt in dat minimaal 35% van het bouwprogramma bereikbaar moet zijn voor lage inkomens, circa 30% voor middeninkomens en nog een 35% voor hoge inkomens. Daarnaast wil de gemeente in haar woningbouwprogrammering sturen op meer eengezinswoningen, kwaliteit appartementen, menging van sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen en transformatie van kantoren

Tabel 3: Woningbouwprogramma hof D en E

Hof D	Aantal woningen	
	Variante 1	Variante 2
Sociaal	11 woningen	11 woningen
Middelduur	4 woningen	3 woningen
Vrije sector	16 woningen	13 woningen
Totaal	31 woningen	27 woningen
Hof E		
Sociaal		0 woningen
Middelduur		0 woningen
Vrije sector		17 woningen
Totaal		17 woningen

Bron: Amersfoort Eemklooster Community (augustus 2022).

In bovenstaande tabel is het beoogde woningbouwprogramma voor de deelplannen hof D en E weergegeven. Op basis van het beoogde programma concluderen we dat ongeveer 24% van de woningen bereikbaar is voor lage inkomens, ongeveer 8% voor middeninkomens en 68% voor hoge inkomens. **Hiermee sluiten de woningbouwplannen voor het deelplan voor hof D en E niet volledig aan op het Deltaplan wonen van de gemeente Amersfoort.** Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat het een monumentaal gebouw betreft. Enerzijds is er door de bouwkundige kenmerken van het gebouw en anderzijds door de economische haalbaarheid voor gekozen om dit type woning te ontwikkelen in deze delen van het plan. **De verhouding**

stec groep

tussen de prijssegmenten van de woningen wordt gecorrigeerd in de latere nieuwbouw.
Afspraken hierover met de gemeente liggen vast in de anterieure overeenkomst.

De deelplannen voor hof D en E zijn daarentegen onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling van het Eemklooster. In totaal worden er de komende jaren zo'n 200 nieuwe woningen op het terrein van het Eemklooster gebouwd. De segmentering van het totale woningbouwprogramma zal aansluiten op de eisen die gesteld worden in het Deltaplan. Dit betekent dat het overige programma een (fors) groter aandeel sociale en middeldure huur zal (moeten) hebben en een kleiner aandeel vrije sector woningen om zo de vastgestelde percentages uit het Deltaplan te kunnen behalen.