IJplein / Vogelbuurt (van Hasseltweg)

Advies Woningbouwprogrammering









Aanpak woningbouwprogrammering
Voor de woningbouwprogrammering is een aanpak uitgewerkt die Wonen in alle delen van de stad op eenduidige wijze volgt, zowel vanuit haar informele collegiale rol, als in de formele rol die Wonen heeft in diverse besluitvormingstrajecten, zoals in het Stedelijk Adviesteam Plaberum (SAP): fase 1 & 3-besluiten Plaberum. Hierbij wordt op basis van een analyse van gebieden, buurten en de kansen voor de woningvraag de woonopgave in kaart gebracht in relatie tot de bestaande voorraad. Dit resulteert in een advies aangaande de optimale verdeling van het woningbouwprogramma over verschillende woningtypen en de doelgroepen die hiermee aangesproken worden; dit voor de toevoegingen aan de bestaande voorraad , waar projectorganisaties gebruik van kunnen 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, waarbij de samenhang met de bewegingen binnen de bestaande voorraad en de beleidsuitgangspunten zoals onder andere geformuleerd in de 'Woonagenda' in kaart worden gebracht en betrokken kunnen worden bij de bestuurlijke besluitvorming.

Dit advies is opgesteld door een team van Wonen op verzoek van projectorganisatie IJlplein / Vogelbuurt.

Datum: 31 maart 2020

Contactpersonen: [redacted] en [redacted]

Inhoudsopgave

Inhoud

1 Inleiding & locatie 2

2 Gebied: knelpunten in de bestaande voorraad 2

3 Ontwikkeling 2

4 Buurtkenmerken & issues 2

Samenvatting analyse

De IJplein/Vogelbuurt is onderdeel van gebied Oud-Noord; de locatie in de IJplein/Vogelbuurt die nog ontwikkeld kan worden is gelegen aan de Van Hasseltweg op een schoollocatie. Hieronder volgen eerst de hoofdpunten uit de analyse van het gebied Oud-Noord en de buurt. Zie p. 6/7 voor kaartmateriaal van de buurt en de beschikbare locatie.

Gebied

- In Oud-Noord wonen bijna 2.200 gezinnen in een woning die kleiner is dan 70m2 gbo, te klein voor het realiseren van een 3-kamerwoning geschikt voor gezinnen.
- Er ligt een opgave voor de realisatie van 110 geclusterde woningen met zorg voor ouderen, vooral in de sociale sector; dit vanwege enerzijds de vergrijzing en anderzijds de opkomst van zorg aan huis ('extramuralisering').
- Van alle ouderen, wonende in een sociale huurwoning, acht 61% de woning niet geschikt om oud in te worden.
- Het aandeel sociale huur daalt in Oud Noord de komende jaren naar verwachting met meer dan 10% vanwege de ontwikkelingen in de bestaande voorraad en de nieuwbouw die op korte termijn gerealiseerd wordt. Met deze ontwikkelingen komt het aandeel sociale huurwoningen naar verwachting niet onder het niveau van de college ambitie van 45% sociale huurwoningen op gebiedsniveau te liggen. Uit een eerdere studie blijkt dat als de nieuwbouw in de verdere toekomst wordt meegenomen het percentage sociaal ongeveer op dit niveau komt te liggen.
- Het middeldure huursegment ligt, als de ontwikkelingen in de bestaande voorraad en plannen op korte termijn worden meegenomen, nog steeds onder het ambitieniveau van het college (10% middeldure huur). Als de ontwikkelingen van de nieuwbouw op de lange termijn in de analyse worden betrokken komt het percentage middeldure huur boven de college ambitie uit.
- Het dure segment stijgt in Oud-Noord harder dan in vergelijking tot de rest van de stad.

Buurtkenmerken

- Vogelbuurt/IJplein kent een goede bereikbaarheid door onder meer een aansluiting op de Noord-zuid lijn en de nabijheid van de IJtunnel.
- Voorzieningen in de directe omgeving zijn vooral kleinschalig en buurtgericht.
- De wijk is onderdeel van het project 'de ongedeelde wijk', hetgeen betekent dat vanuit verschillende domeinen wordt ingezet op het creëren van een inclusieve stad in samenhang met de grote nieuwbouwlocatie Hamerkwartier aan de IJ-oevers, waar woningbouw door middel van particuliere transformatie wordt toegevoegd (zie figuur 2.4).
- Bewoners zijn meer dan gemiddeld tevreden met de ontwikkeling van de buurt (rapportcijfer 7,3) maar zijn iets minder dan gemiddeld tevreden met de eigen woning (7,5).
- De druk op de wijk stijgt door groeiende populariteit.

Conclusie & advies

Uit de gebiedsanalyse komt naar voren dat er, vooral in het sociale segment, knelpunten zijn bij krap wonende gezinnen en ouderen. Voor deze ontwikkellocatie vertalen wij deze opgave door te adviseren om 1/3 van de woningen in het sociale segment te realiseren voor gezinnen, 1/3 voor ouderen en de rest geschikt te maken voor alleenstaanden en in de vorm van rolstoelwoningen.

Woningen in het middensegment worden over het algemeen bewoond door tweeverdieners zonder kinderen en empty-nesters, en bieden mogelijkheden voor de koopstarter. Gezien de waardeontwikkeling van de buurt zien wij geen kansen voor deze laatste groep, de koopstarter. Deze groep kan een woning kopen tot ongeveer 300.000 euro. In deze buurt is, mede gezien de te verwachte ontwikkeling vermoedelijk geen geschikt aanbod voor deze doelgroep te realiseren.

Wel zijn er kansen voor middeldure huurwoningen die in woninggrootte variëren van 50 tot 80 m2 bvo; hiermee wordt het gebied duurzaam toegankelijk voor middeninkomens. Voor tweeverdieners in het middensegment is de bouwlocatie aantrekkelijk wegens de goede bereikbaarheid nabij een metrostation.

In het dure segment gaat al een overaanbod ontstaan in de stad van vrije sector huur; wij adviseren dit segment te realiseren in de koop tot +/- 90 m2 gbo, aangezien door de marktprijzen in dit segment grotere woningen niet goed passen bij de waarde die de doelgroep kan financieren.

Totaal kunnen op deze wijze ruim 420 woningen gerealiseerd worden op de locatie aan de Van Hasseltweg, in een verhouding van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% duur segment.

Doelgroepen sociale huur	%	Kamers	m2 gbo
Rolstoelwoningen	4%	div	div
Ouderen	35%	3	55-60
Alleenwonenden	30%	2	40-45
Gezinnen	31%	3+	>70

Doelgroepen middensegment huur	%	Kamers	m2 gbo
Alleenwonenden/stellen z.k.	75%	1/2	<70
Ouderen en gezinnen	25%	3	>70

Duur segment	%	Kamers	m2 gbo
50m2 gbo	29%	1/2	50
70m2 gbo	49%	3	70
90m2 gbo	20%	3+	90

Voor een precieze verdeling naar aantal woningen zie tabel 7.2 in hoofdstuk 7.

1 Inleiding & locatie

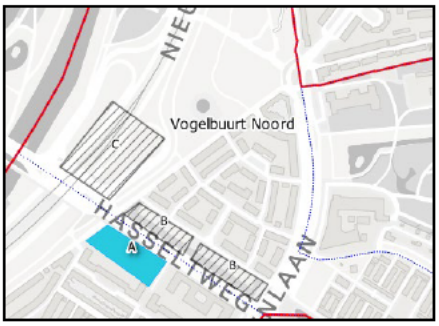
Dit hoofdstuk is gericht op het beschrijven van de huidige situatie van het projectgebied. De ligging wordt in kaarten weergegeven en wordt geanalyseerd op het schaalniveau van de 22-gebieden. Ook zal kort worden ingegaan op woningbouwprojecten in de nabijheid.

1.1 Aanleiding

In dit advies geeft de directie Wonen antwoordt op de vraag op welke segmenten en doelgroepen ingespeeld kan worden bij woningbouw in de wijk IJplein/Vogelbuurt. Het advies is op aanvraag van de projectorganisatie van stadsdeel Noord. Het advies gaat specifiek over potentiele woningbouw aan de van Hasseltweg.

1.2 Plan woningbouw van Hasseltweg

Figuur 1.1 **Ontwikkellocaties woningbouw van Hasseltweg**



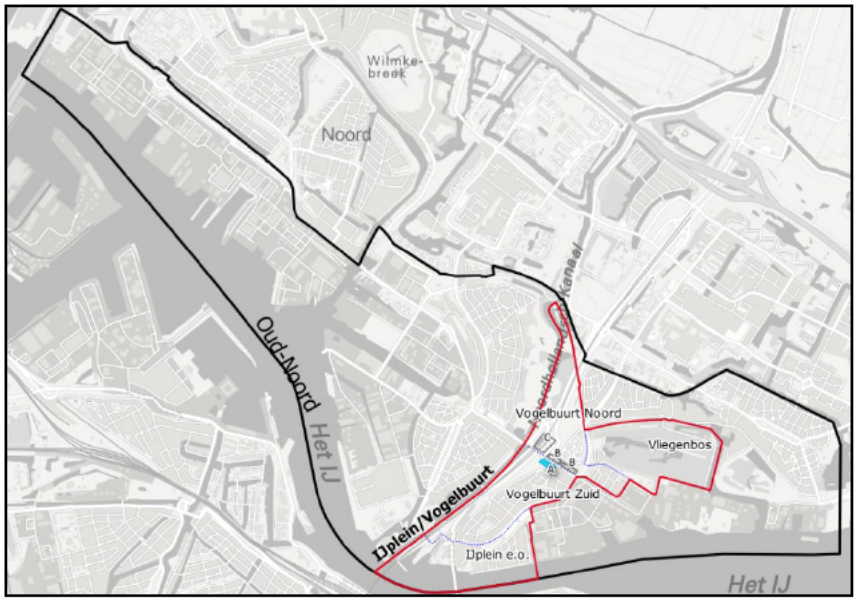
Het initiële idee voor woningbouw aan de van Hasseltweg bestaat uit drie potentiele ontwikkellocaties voor woningbouw (zie figuur 1.1). Locaties B en C zijn ontwikkellocaties voor op de lange termijn. Hierdoor zal het woningbouwprogrammeringsadvies alleen gaan over ontwikkellocatie A (blauw ingevuld op figuur 1.1).

De projectorganisatie van stadsdeel Noord voorziet op locatie A een gebouw van 10 bouwlagen, waarvan de bouwlaag op de begane grond niet gebruikt zal worden voor woningbouw. Het totale volume van het gebouw is 41.800 m2 bvo. Negen bouwlagen kunnen worden gebruikt voor het faciliteren van woningbouw. Hetgeen betekent dat 37.600 m2 bvo aan de basis ligt van dit woningbouwprogrammeringsadvies.

1.3 Locatie projectgebied

Het projectgebied ligt in het gebied Oud-Noord, specifiek in de wijk IJplein/Vogelbuurt en in de buurt Vogelbuurt Zuid. Een belangrijk gegeven voor de verdere advisering is dat de grond waar het beoogde gebouw op staat eigendom is van de gemeente Amsterdam. Het betreft een perceel dat nog niet is uitgegeven.

Figuur 1.2 **Ligging projectgebied op 22-gebieden niveau**



Het projectgebied ligt nabij de S116, een weg dat via de IJtunnel verbinding legt met de binnenstad van Amsterdam. De weg is belangrijk voor auto en busverkeer. Ook ligt bij de kruising van de S116 en de Johan van Hasseltweg het metrostation Noorderpark. Mede via de Noord-zuid lijn kent de wijk IJplein/Vogelbuurt goede verbindingen met de rest van Amsterdam. Op de lange termijn komt hier wellicht metrostation Sixhaven bij.

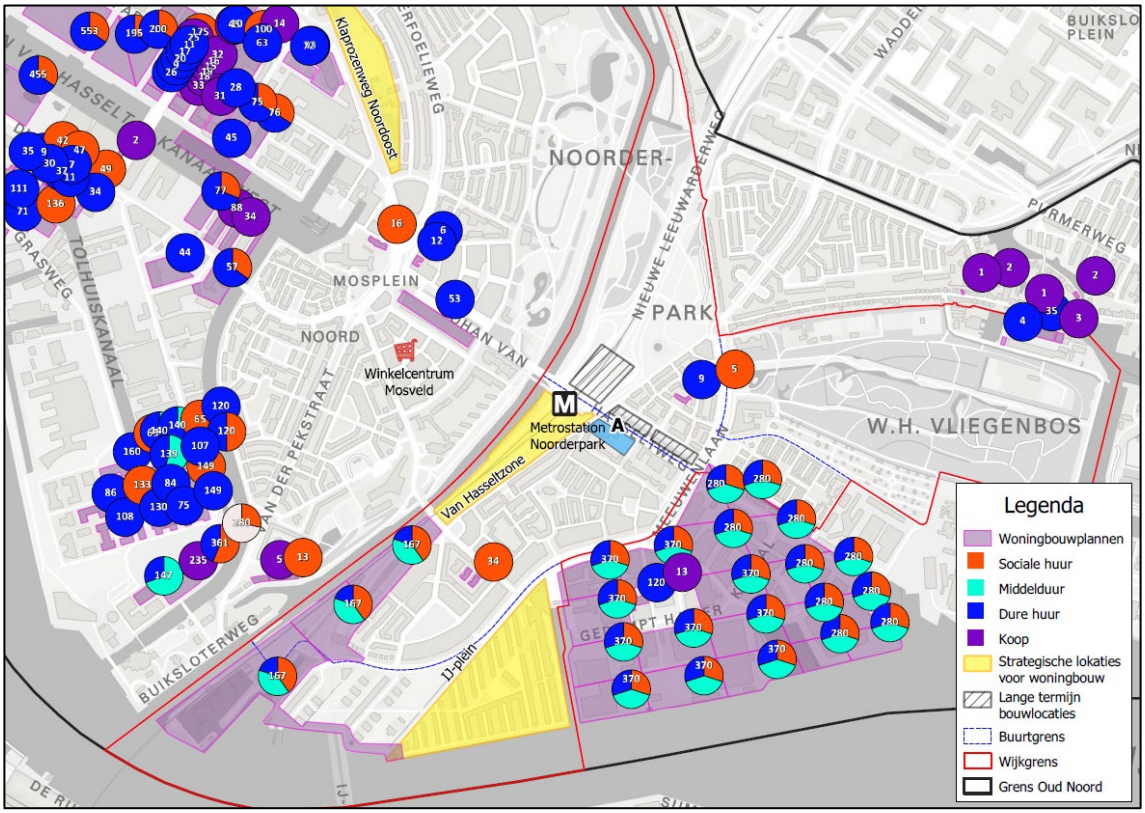
De woningen in de omliggende omgeving betreffen vooral rijtjeshuizen gebouwd voor de Tweede Wereld oorlog. Op locatie A is momenteel een basisschool gesitueerd. Achter de beoogde ontwikkellocaties zijn momenteel een viertal flats gebouwd. Locaties B en C zijn groenvoorziening en de openbare weg S116.

Figuur 1.3 **Ligging projectgebied op gebouwniveau**



De kaart hieronder laat de strategische projectgebieden en de reeds belegd woningbouwprojecten zien. Het betreft hier de planning tot 2030. Naar schatting gaat het om 20.064 woningen in Oud-Noord, waarvan naar schatting 35% in het sociale segment zal zijn, 22% in het midden, en 43% duur is. In de omliggende omgeving zal de komende tijd veel stedelijke ontwikkeling plaatsvinden.

Figuur 1.4 **Woningbouw rond projectgebied**



Bron: Monitor woningbouwplannen, 2020 (maps.amsterdam.nl, geraadpleegd op 6 maart 2020)

2 Gebied: knelpunten in de bestaande voorraad

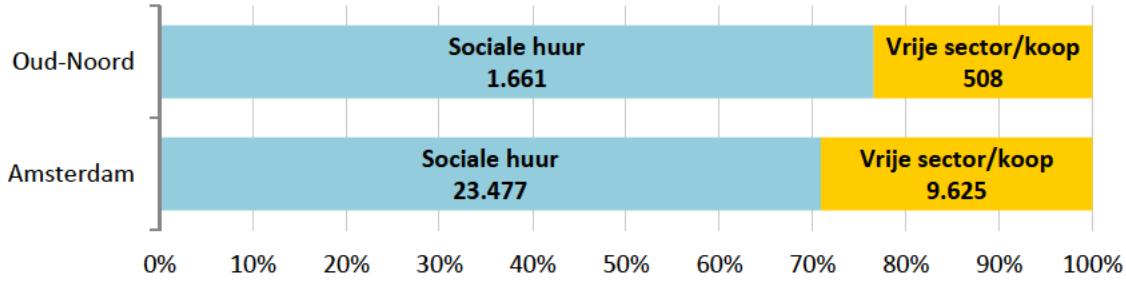
In deze paragraaf beschrijven we de knelpunten in het Wonen in gebied Oud-Noord.

2.2 De positie van 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. Deze grens wordt daarom aangehouden om als indicator te dienen voor deze doelgroep.

In totaal wonen er in Oud-Noord 2.169 gezinnen in een woning die kleiner is dan 70m2 gbo. Verhoudingsgewijs kent Oud-Noord iets meer krap wonende gezinnen die woonachtig zijn in het marktsegment.

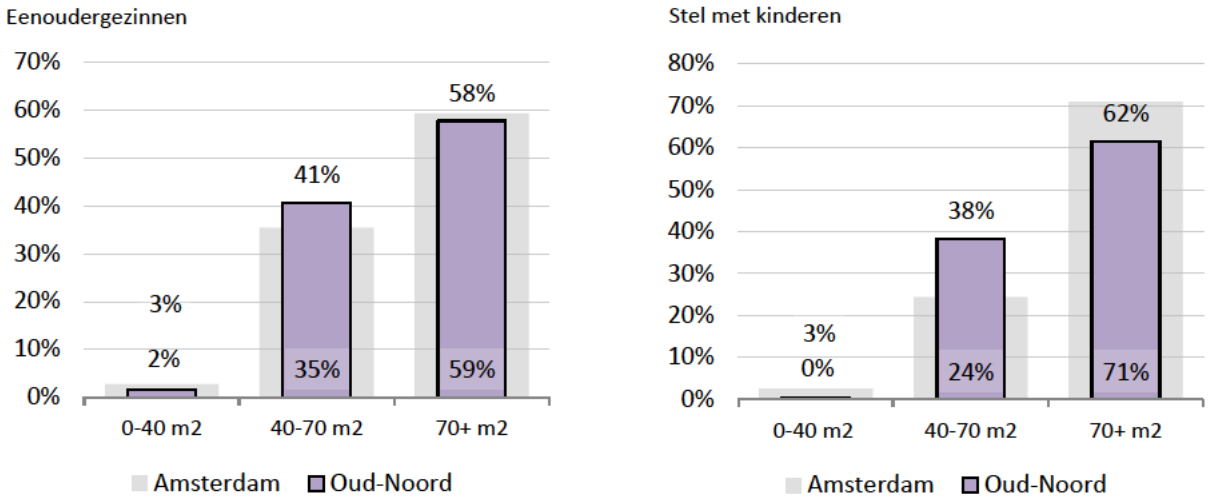
Grafiek 2.3 **Aantal krap wonende gezinnen Oud-Noord / Amsterdam, 2017**



Bron: WIA 2017

De meeste van deze krap wonende gezinnen wonen in een woning van 40 tot 70 m2 (zie grafiek 2.3). Krap wonende gezinnen komt vaker voor in Oud-Noord dan gemiddeld genomen voor de gehele stad. De meeste van deze krap wonende gezinnen wonen in een sociale huurwoning. Data van woningnet wijst uit dat juist deze doelgroep de laagste slagingskans heeft op het vinden van een nieuwe, meer passende, woning.

Grafiek 2.4 **Verdeling gezinnen naar woninggrootte, 2017**



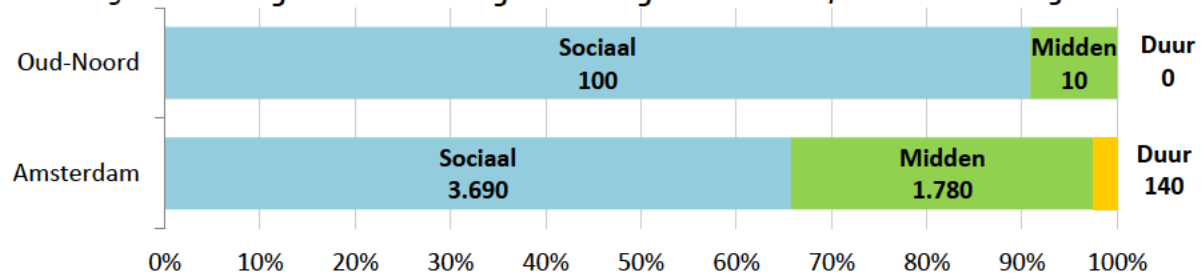
Bron: WIA 2017

2.3 Ouderen in Oud Noord

Naar mate men ouder wordt groeit ook de behoefte aan zorg voor deze doelgroep. Algemeen doel is om ouderen langer thuis te laten wonen, dan wel zo lang mogelijk in de eigen buurt woonachtig te laten zijn. Om aan deze behoefte te voldoen kunnen woningen gebouwd worden die specifiek hierop gericht zijn. Een gunstige woonvorm voor ouderen (65+) zijn geclusterde woningen (minimaal 6 wonen met gedeelde voorzieningen). Deze doelgroep woont relatief vaker in sociale huurwoningen met een woninggrootte van +70m2. Naast het inspelen op de zorgbehoefte kunnen verhuizingen van deze doelgroep ook gunstig zijn voor het creëren van doorstroming op, met name, de sociale woningmarkt. De doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen zorgt weer voor kansen voor gezinnen en alleenstaanden.

De prognose voor 2030 is dat de behoefte voor geclusterde woningen voor ouderen in Oud-Noord 110 woningen zal zijn. Gelijk aan de behoefte op stedelijk niveau ligt de focus met name bij het creëren van geclusterde sociale huurwoningen. In het midden en dure segment is naar verhouding minder behoefte aan geclusterde woningen in Oud-Noord.

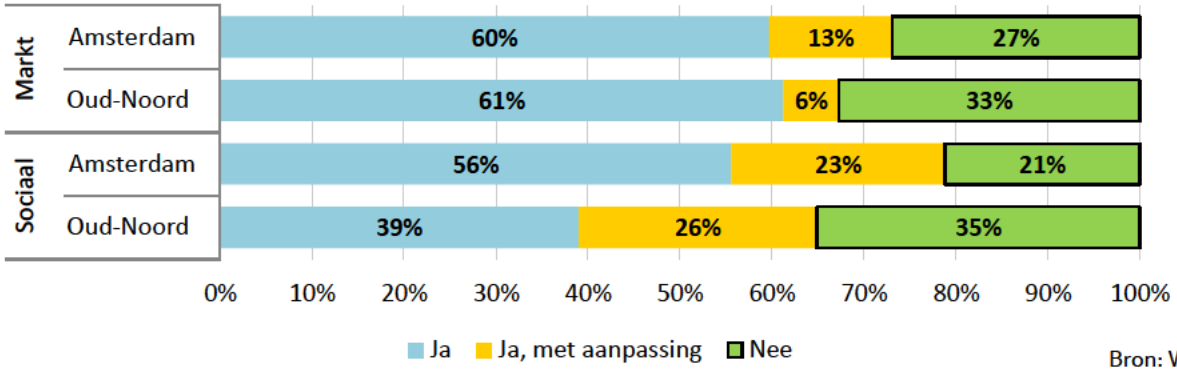
Grafiek 2.5 **Aantal geclusterde woningen met zorg in Oud-Noord / Amsterdam in 2030**



Bron: ABF, 2015

Kijkende naar de huidige woningvoorraad dan valt op dat relatief veel ouderen hun woning niet geschikt achten om in oud te worden. Slechts 39% van de ouderen in Oud-Noord die woonachting zijn in een sociale huurwoning vindt dat zijn of haar woning nog voldoet om in oud te worden. Het merendeel van de ouderen zegt de woning niet geschikt te vinden en moeten verhuizen, dan wel de woning te willen aanpassen.

Grafiek 2.6 **Denkt u dat uw huidige woning geschikt is om in oud te worden?**



Bron: WIA 2017

2.1 Scheefwoners

Tabel 2.1. laat zien dat in Oud-Noord er gemiddeld genomen minder goedkope scheefwoners zijn dan in vergelijking tot geheel Amsterdam. Het zijn hierbij vooral de huishoudens met een midden inkomen. In de praktijk blijkt het middensegment huur op de markt niet de prijskwaliteit verhouding te bieden die deze groep zoekt, de koopsector kan dat soms wel bieden (meer m2 per besteedde euro), maar gezien de marktprijzen is dat op deze locatie niet het geval (zie verder)

Tabel 2.1 Scheefwoners in Oud-Noord en Amsterdam, inkomen in sociale huurwoning 2017

Inkomen	**Oud Noord**	**Amsterdam**
Laag	84%	79%
Midden	10%	14%
Hoog	6%	7%

Bron: WIA 2017

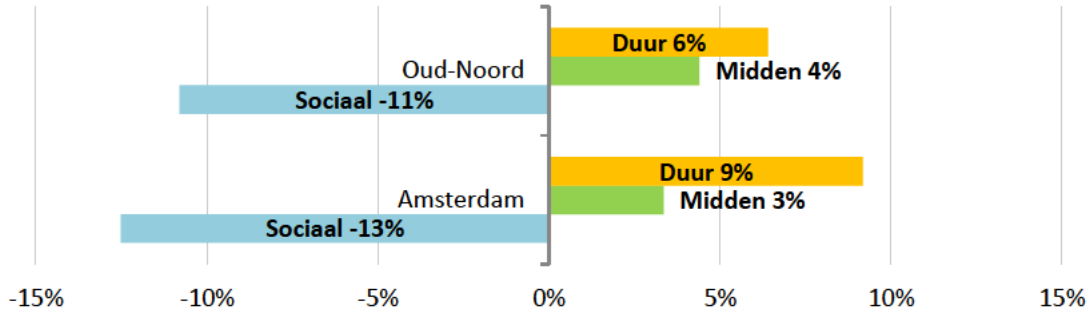
3 Ontwikkeling

Dit hoofdstuk gaat in op de ontwikkelingen van de woningvoorraad in de gebieden. In grafiek 3.1 worden de verwachte ontwikkelingen ten opzichte van de voorraad in 2017 weergegeven. In grafiek 3.2 worden de verwachtingen van de voorraad voor 2027 weer te geven.[1]

3.1 Woningvoorraad in 2027

Zoals de grafiek hieronder laat zien is het de verwachting dat het aandeel sociale huur in Oud-Noord daalt. De afname van 11% is echter wel iets minder dan dat op stedelijk niveau verwacht wordt (-13%). Anderzijds kent vooral het midden en het dure segment een sterke groei in de komende jaren. Het midden segment stijgt 1 % dan ten opzichte van de gehele stad.

Grafiek 3.1 **Ontwikkeling bestaande voorraad per prijssegment, 2017 – 2027 (%)**



Bron: WIA, 2017

Grafiek 3.2. laat zien dat in 2027, uitgaande van de huidige ontwikkelingen, het aandeel sociale huur in Oud-Noord 55% van de woningvoorraad zal zijn. Desondanks de sterke daling zal het aandeel sociale huur niet onder het college ambitieniveau van 45% sociale huur vallen. Prognose is dat het aandeel in het midden en in het dure segment onder het stedelijk gemiddelde zal blijven in 2027.

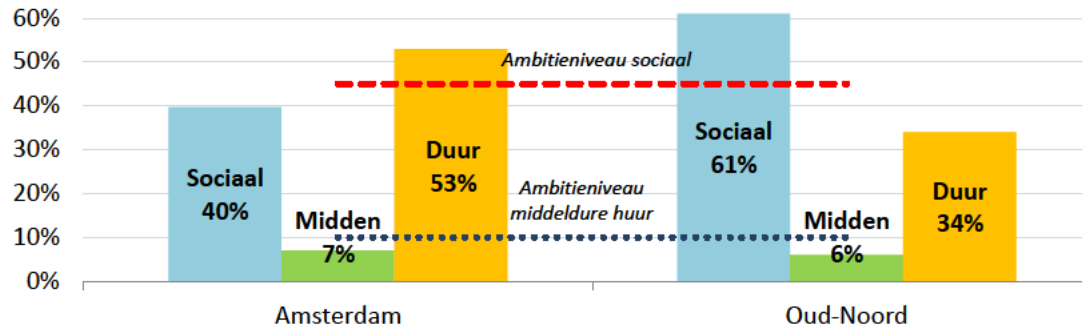
Belangrijkste conclusie is dat het aandeel van de sociale woningvoorraad in Oud-Noord hoog is en dat desondanks een sterke toekomstige afname, het aandeel waarschijnlijk niet naar onder het ambitieniveau van 45% zal zakken.

Uit een nadere analyse die eerder is verricht blijkt dat:

- Als de plannen op lange termijn worden meegenomen het percentage sociaal op gebiedsniveau ongeveer rond de 45% komt te liggen.
- Als dit gedaan wordt de middeldure huur boven 10% op gebiedsniveau komt te liggen.

[1] De berekeningen zijn op basis van de huidige samenstelling (Wonen in Amsterdam 2017), de gegevens start bouw 2019 e.v. (basisbestand Woningbouw) waarbij bij onbekend programma uit is gegaan van een segmentering van 40-40-20 in de segmenten sociaal/midden/duur, op basis van beschikbare sloopgegevens en op basis van een scenario voor de ontwikkeling van de bestaande voorraad. Deze doorrekening is exclusief de bouw van woningen in dit ontwikkelgebied, welke onderdeel is van het advies. De percentages en aantallen per scenario zijn vanwege de aard van de doorrekening indicatief.

Grafiek 3.2 **Verwachte voorraad per prijssegment in 2027, incl. planvoorraad 2017-2019**

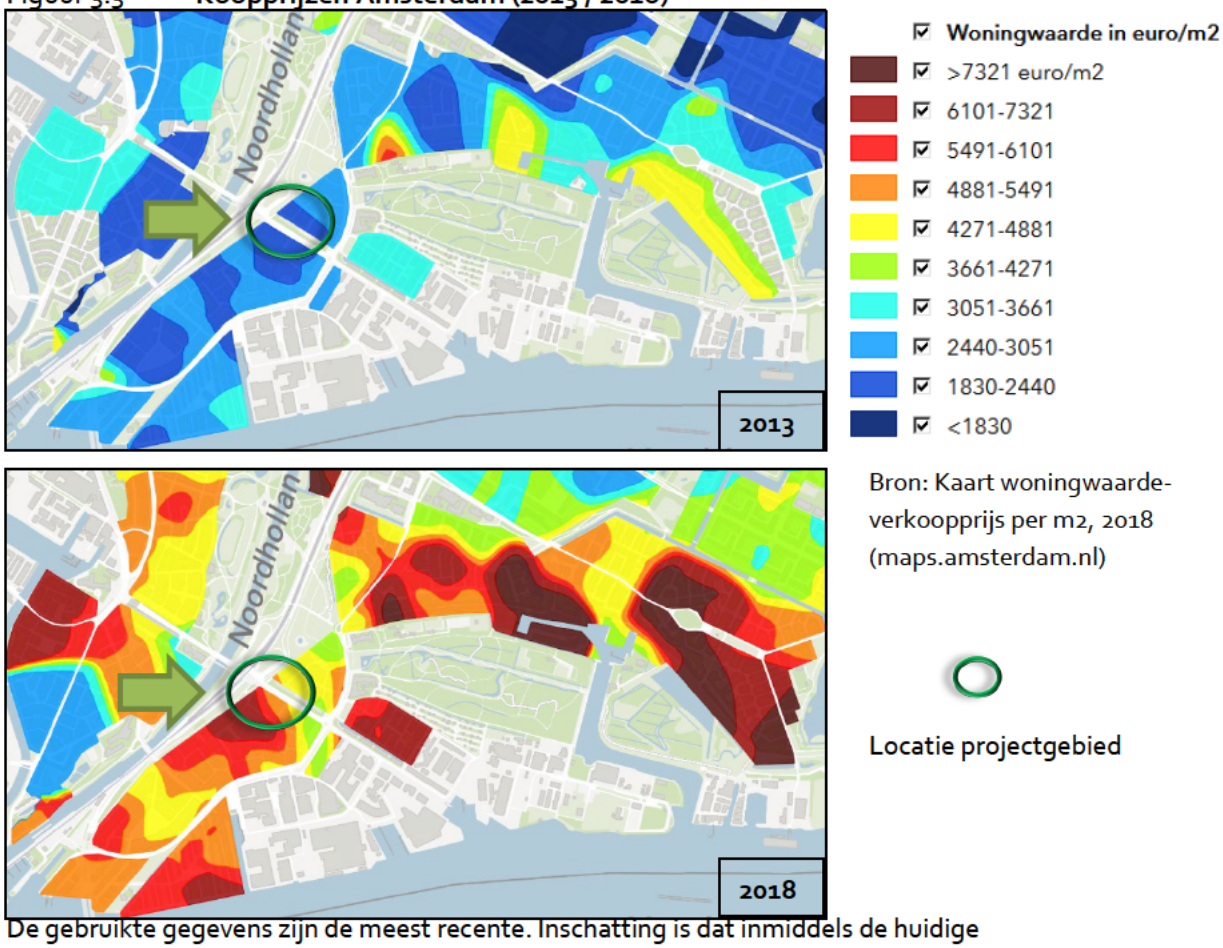


Bron: WIA, 2017

3.2 Prijsontwikkeling

De koopprijzen zijn de laatste jaren behoorlijk gestegen in Amsterdam, zo ook in stadsdeel Noord. Was een corporatiewoning in Noord in 2013 nog rond de 150.000 euro gemiddeld, nu is dit gemiddelde verdubbeld tot boven de 300.000 euro (jaarbericht AFWC, 2019).
Eenzelfde beweging is zichtbaar nabij het projectgebied en in de wijk Vogelbuurt / IJplein. Lag de gemiddelde vierkante meter prijs in 2013 nog rond1.830 - 2.440 euro, lijkt dit nu richting meer dan een verdubbeling te gaan.

Figuur 3.3 **Koopprijzen Amsterdam (2013 / 2018)**



Bron: Kaart woningwaarde-verkoopprijs per m2, 2018 (maps.amsterdam.nl)

Locatie projectgebied

De gebruikte gegevens zijn de meest recente. Inschatting is dat inmiddels de huidige woningwaarde per m2 rondom de ontwikkellocatie gestegen is naar minimaal 5.491 – 6.101 euro per m2 (rood tot donkerrood).

4 Buurtkenmerken & issues

Dit hoofdstuk is gewijd aan het verkennen van kenmerken op buurt en wijkniveau. Vanuit de onder meer de gebiedsmakelaars, zijn enkele aandachtspunten en karakteriseren benoemd die mogelijk van invloed kunnen zijn de woningbouwprogrammering.

4.1 Bereikbaarheid

IJplein/Vogelbuurt is goed bereikbaar. Via het pontveer IJplein en de metrohalte Noorderpark ligt de binnenstad en het treinstation Amsterdam Centraal binnen handbereik. Daarnaast is de wijk aangetakt op de doorgaande autoroute (Nieuwe Leeuwarderweg) tussen de binnenstad en de Ringweg A10 Noord. De bereikbaarheid kan nog verder verbeteren door onder meer plannen voor een fietsverbinding langs de IJ-oevers en de aanleg van het metrostation Sixhaven.

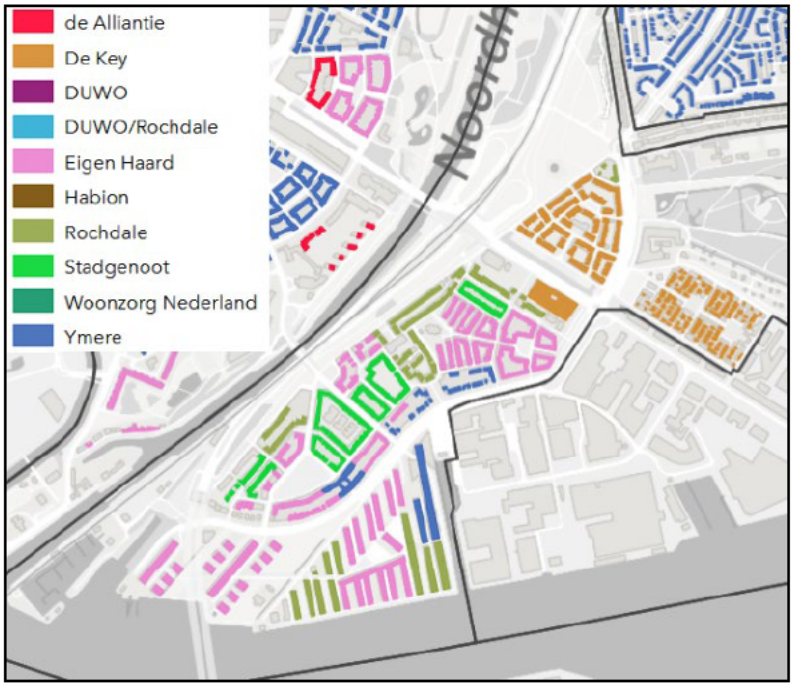
4.2 Voorzieningen

De voorzieningen in IJplein/Vogelbuurt zijn, op de Sixhaven na, vooral kleinschalig en buurtgericht en geconcentreerd rondom het Spreeuwenpark/Sperwerlaan en de Meeuwenlaan/Motorkanaal. Het naastgelegen bedrijventerrein Hamerkwartier biedt meer buurt overstijgende voorzieningen, zoals een supermarkt, evenementenhal, jachthaven, horeca en bioscoop.

4.3 Huidige woningvoorraad

De woningvoorraad van IJplein/Vogelbuurt omvat 4.113 woningen. De woningcorporaties Eigen haard, De Key, Rochdale, Stadgenoot en Ymere hebben met 73% een hoog aandeel woningen in de wijk in bezit. Het aandeel woningen met een sociale huur bedraagt 67%. Door het uitponden van corporatiebezit zijn in het verleden gemengde VvE's ontstaan. Het aandeel koopwoningen in de wijk is 21%. De gemiddelde WOZ-waarde ligt boven het gemiddelde voor Noord. Verschillende corporaties renoveren of bereiden een renovatie voor van de oudere woningvoorraad in de Vogelbuurt.

Figuur 4.1 **Woningcorporatiebezit**



Bron: AFWC, maps.amsterdam.nl

De grootschalige IJ-oeverontwikkeling, waar onder meer de transformatie van het Hamerkwartier naar een hoog stedelijk woonwerkmilieu deel van uit maakt, biedt kansen voor het aangrenzende IJplein/Vogelbuurt als het lukt om de gewenste *Ongedeelde Wijk* te realiseren. Kansen in het woondomein liggen er bijvoorbeeld voor het realiseren van ontbrekende doelgroep woningen en een gevarieerd woningaanbod met doorstroommogelijkheden.

4.4 Leefbaarheid

Het aandeel verhuisgeneigden ligt met 25% tussen de gemiddelden voor Noord en Amsterdam (23 en 26%). Van de woningen is 23% te bereiken zonder trappen te lopen en waarvan alle vertrekken op dezelfde verdieping liggen (27% Noord en Amsterdam).

Van alle bewoners vind 24% dat de buurt erop vooruitgaat. Gemiddeld scoort de tevredenheid met de buurtontwikkeling een 7,3 (zeer recente WiA-cijfers laten een daling zien naar een 6,8 in 2019). Bewoners zijn iets minder tevreden met de eigen woning 7,5 dan bewoners van Noord 7,7 en Amsterdam 7,8.

4.4 Aandachtspunten

Het op peil houden van de kwaliteit van de oudere woningvoorraad (bv verzakking , verduurzaming) en de sober uitgevoerde opknapbeurten uit de stadsvernieuwingstijd (bv plastic kozijnen, asbest) vragen om aandacht. Gemengde VvE's vormen daarbij een extra uitdaging. Omdat IJplein/Vogelbuurt een wijk is met een kwetsbare populatie, een hoog aandeel corporatiebezit telt en "ontwikkelbuurt" is, is het belangrijk dat zorgvuldig wordt omgegaan met de huisvesting van kwetsbare groepen in de wijk.

De naastgelegen IJ-oeverontwikkeling en de goede bereikbaarheid bieden kansen voor de ontwikkeling van de woningvoorraad van IJplein/Vogelbuurt en haar bewoners, mits er synergie ontstaat. Het is daarom belangrijk dat het toe te voegen woonprogramma een bijdrage levert aan de grotere "ongedeelde wijk". Door bijvoorbeeld doorstroommogelijkheden te creëren en schaarse (doelgroep)woningen toe te voegen.

De succesvolle IJ-oeverontwikkeling heeft ook een keerzijde. Die tot uiting komt in hoge koopprijzen en ander woninggebruik. Er moet voor gewaakt worden dat dit niet ten koste gaat van de sociale samenhang in de wijk.