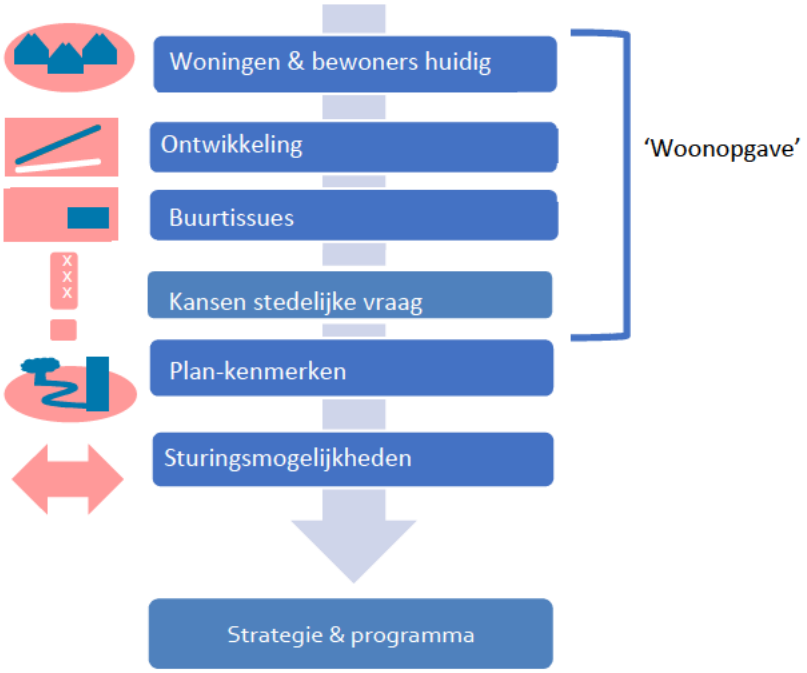
# Bijlagen bij woningadvies IJplein/Vogelbuurt

## I Opbouw advies

De opbouw van dit advies is weergegeven in onderstaand figuur.




Wij behandelen deze punten langs de volgende vragen :

- **Woningen en bewoners:** welke gebieden zijn van belang en welke bewoners en woningen zijn hier; wie woont in welke woning?
- **Ontwikkeling:** Hoe ziet het gebied er in de toekomst uit? In deze stap wordt geanalyseerd hoe het gebied zich gaat ontwikkelen de komende jaren.
- **Buurtissues:** Wat speelt er momenteel in de geanalyseerde gebieden? Hier staat de bestaande situatie op lager schaalniveau beschreven. Het gaat met name over de bestaande woonbebouwing en de woonomgeving.
- **Kansen stedelijke vraag:** Welke woningopgave ligt er voor de stad? in deze stap staat de hele stedelijke woningvraag centraal (dus niet gerelateerd aan afzonderlijke gebieden).
- **Het advies:** Hoe kan dit project toevoegen aan de huidige woonopgave? Uit stap 1-4 volgt de 'woonopgave' voor het gebied. In de vervolgstap (5) wordt op basis van de kenmerken van het plan en de sturingsmogelijkheden de haalbaarheid hiervan besproken.

# II Operationalisering van definities

In dit advies wordt gebruik gemaakt van vakjargon en enkele standaard dimensies. Om duidelijkheid te scheppen over wat hier precies onder verstaan wordt volgt hier een nadere uitleg.

- **Projectgebied.** De locatie waar de ontwikkeling zal plaatsvinden, aangeduid in figuur 1.2.
- **Prijspeil en kaders woonsegment sociaal, midden en duur:**

**Tabel 1** Prijspeil 2018 / 2019 t.o.v. woonsegment

*Prijspeil 2018*

| | Inkomen | € Inkomen | € Huur/maand | € Koop |
|---|---|---|---|---|
| Sociaal | Tot modaal | 35.000 | Max. 711 | |
| Midden | Tot 1½ modaal | 52.500 | 711-971 | Max. 297.000 |
| Duur | > 1½ modaal | > 52.500 | >971 | > 297.000 |

*Prijspeil 2019*

| | Inkomen | € Inkomen | € Huur/maand | € Koop |
|---|---|---|---|---|
| Sociaal | Tot modaal | 36.000 | Max. 720 | |
| Midden | Tot 1,7 modaal | 60.100 | 720-1001 | Max. 297.000 |
| Duur | > 1,7 modaal | > 60.100 | > 1.001 | > 297.000 |

- **Scheefwonen**. Woonachting zijn in een woning waarvan het prijspeil niet overeenkomt met het type inkomen, zoals bepaald in de inkomensgroep voor sociale huurwoningen.
- **Krap wonen**. De woninggrootte wordt niet groot genoeg geacht voor de huidige huishoudsamenstelling.
- **Geclusterd wonen**. Een woonvorm voor ouderen (65+) met minimaal 6 woningen die gezamenlijk een zorgvoorziening en andere diensten delen.
- **SES**. Sociaal Economische Situatie van huishoudens.

# III Staat van het gebied

**De woningvoorraad in het kort**

- Oud-Noord heeft een relatief hoog percentage sociale huurwoningen
- Iets meer dan de helft van alle woningen in Oud-Noord (53%) zijn tussen de 40 en 70 m2 gbo.
- Slechts een tiende van de woningvoorraad is kleiner dan 40 m2
- Vooral corporaties hebben een belangrijke positie op de woningmarkt van Oud-Noord
- Het aandeel koopwoningen is laag
- Ongeveer de helft van alle woningen in het marktsegment zijn groter dan 70m2. In de sociale sector gaat het hierbij om slechts 1/3.

**De huishoudens in het kort**

- Het aandeel gezinnen in Oud-Noord is hoger dan gemiddeld in Amsterdam.
- Huishoudens met een laag inkomen vormen een groot deel van de bevolking.
- De meeste huishoudens met een laag inkomen wonen in een sociale huurwoning (84%).
- Van een kwart van alle huishoudens (25%) is de hoofdbewoner tussen 18 en 34 jaar
- 37% van alle huishoudens is tussen de 35 en 55 jaar.

**Beknopte geschiedenis**

De qua opzet "tuinstadachtige" Vogelbuurt is rond 1912 ontstaan met de bouw van woningen voor de werknemers van de Amsterdamsche Droogdok Maatschappij. Het betreft vaak gestapelde woningen met 2 a 3 woonlagen en duplexwoningen. Uitzonderingen vormen de voor de ADM-directie gebouwde villa's en het in 1918 gebouwde Vogeldorp met grondgebonden laagbouwwoningen. Schaarste aan bouwmateriaal gedurende de 1e wereldoorlog, zorgde ervoor dat een deel gebouwd is tussen 1920 en 1940. Deze oudere woningvoorraad heeft in het kader van de stadvernieuwing vaak al een opknapbeurt gehad. In de jaren '80 is op de locatie van de voormalige ADM scheepswerf de woonbebouwing aan het IJ in de buurt IJplein gerealiseerd.

**De woningvoorraad in beeld**

Over het algemeen heeft Oud-Noord een relatief hoog percentage sociale huurwoningen, en heeft het gebied een laag aandeel woningen dat in het dure segment valt.

Iets meer dan de helft van alle woningen in Oud-Noord (53%) zijn tussen de 40 en 70 m2 gbo. Slechts een tiende is kleiner dan 40 m2, wat overeenkomt met het beeld op stedelijk niveau. Het aandeel woningen van 70m2 en meer ligt beduidend lager dan gemiddeld genomen in de stad Amsterdam.

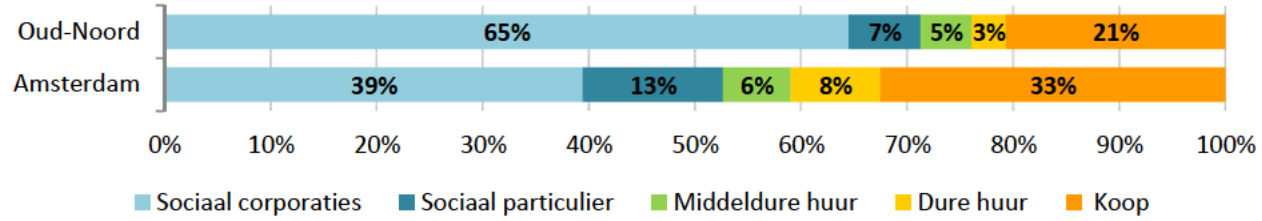
Tabel 3.1 Overzicht woningvoorraad Oud-Noord / Amsterdam

| Basisindicatoren | Oud Noord | Amsterdam |
|---|---|---|
| Aantal woningen | 14.833 | 441.467 |
| Sociale huur | 71% | 53% |
| Middensegment | 5% | 6% |
| Kleiner dan 40m2 | 10% | 9% |
| Groter dan 70m2 | 37% | 48% |
| *+70m2 in sociale huur* | *30%* | *34%* |

Bron: WIA 2017, OIS

Onderstaande grafiek laat zien dat corporaties een belangrijke positie innemen. Opvallend is ook het relatief lage aandeel koopwoningen in Oud-Noord.

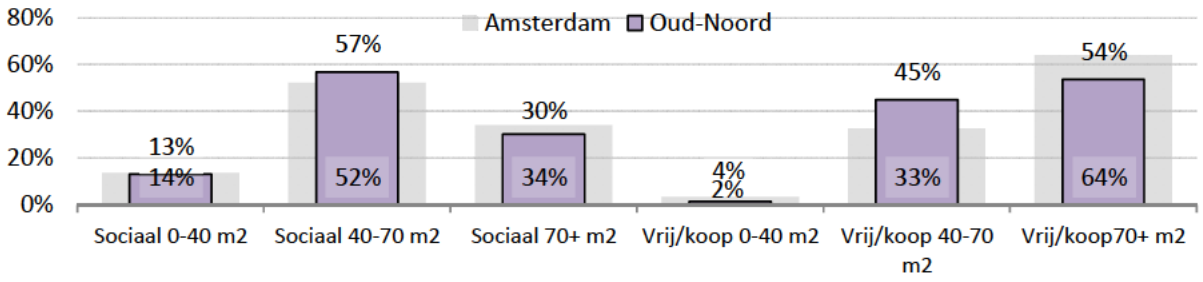
**Voorraad per segment, 2017**




Bron: WIA 2017

Onderstaande grafiek toont dat woningen van 40-70 m2 vaak voorkomen, met name in de vrije sector/koop. Ongeveer de helft van alle woningen in het marktsegment zijn echter wel groter dan 70m2. In de sociale sector gaat het hierbij om slechts 1/3.

**Woningvoorraad naar woninggrootte en segment in 2017 (%)**




Bron: WIA 2017

**Huishoudens in beeld**

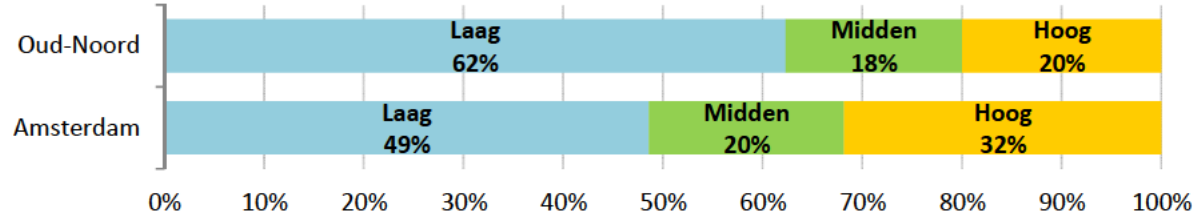
Het algemene beeld is dat de bevolking van Oud-Noord zich onderscheidt met een hoger aandeel gezinnen en huishoudens met een laag inkomen. Een groot deel van deze huishoudens woont in de sociale woningvoorraad. Zeker als alleen gekeken wordt naar inkomen, dan woont het overgrote deel (84%) van alle huishoudens met een laag inkomen in een sociale huurwoning.

| Basisindicatoren | Oud Noord | Amsterdam |
|---|---|---|
| Aantal 55+ | 38% | 37% |
| Alleenwonend | 49% | 49% |
| Gezinnen | 31% | 27% |
| *Gezinnen in sociale huur* | *28%* | *24%* |
| Lage inkomens | 62% | 49% |
| *Lage inkomens in sociale huur* | *84%* | *79%* |

Bron: WIA 2017, OIS

Gemiddeld genomen komt in Oud-Noord alleenwonende huishoudens het meeste voor. Het percentage gezinnen is iets hoger dan het stedelijk gemiddelde. De leeftijdssamenstelling van Oud-Noord is nagenoeg identiek aan het beeld dat ook op stedelijk niveau te zien. Van kwart van alle huishoudens (25%) is de hoofdbewoner tussen 18 en 34 jaar; 37% is tussen de 35 en 55 jaar. Oud-Noord kent alleen 1% (t.o.v. Amsterdam, 7%) meer 75plussers (8%). Onderstaande grafiek laat zien dat er relatief meer lage, en minder hoge inkomens zijn dan gemiddeld genomen.

Grafiek 3.2 **Verdeling naar inkomen Oud-Noord en Amsterdam, 2017**



# IV Woonbehoeftemodel

In Amsterdam zijn verschillende doelgroepen met elk een specifieke woonbehoefte. Van deze behoefte zijn standaarden gemaakt om te helpen bij gepaste woningbouwprogrammering. In de onderstaande tabel is de woonbehoefte uitgedrukt per doelgroep en segment. De doelgroepen en bijpassende vierkant meter wens zijn afgeleid van een stedelijk gemiddelde.

**Standaard woonbehoefte naar segment en doelgroep**

| **Sociaal** | $m^2$ | **Inkomens tot modaal** *(huur is maximaal € 720)* |
|---|---|---|
| Student / jongeren | 25-30 | Alleenstaanden die tijdelijk of kort verblijf zoeken |
| Alleenwonend | 45 | Alleenwonenden met een langdurige binding aan het gebied |
| Ouderen | 55-60 | Geclusterde zelfstandige woningen |
| Gezin | 70-75 | Woningen met 3 kamers geschikt voor een gezin. |
| Gezin | 95 | Woningen met 4 kamers of meer geschikt voor een groot gezin. |
| **Midden** | | **Inkomens vanaf modaal tot € 60.100** *( huur € 720-1.001, koop € 165.000-297.000)* |
| Huur <70 $m^2$ | 50 | Midden huur, mensen die voor werk naar Amsterdam komen; oud studenten; |
| Huur >70 $m^2$ | 80 | Beschermd middensegment huur voor gezinnen |
| Koop | 70 | Koopstarter, stel zonder kind |
| **Duur** | | **Inkomens hoger dan € 60.100** *( koop hoger dan € 297.000)* |
| Koop | 75/100 | Koop starter; stel zonder kind; klein gezin |
| | > 100 | Gezin, doorstromer binnen koop |

**Woningvraag per segment**

Voor jongeren uit de omgeving / werkende jongeren zijn er twee opties waar in beide gevallen woningcorporaties voor nodig zijn:

- een tijdelijke woonoplossing (ongeveer 30 $m^2$ met een huur van minder dan € 500,-). Dit zijn woningen met een jongerenlabel.
- een tweekamer appartement (+/- 45 $m^2$) waar men zich voor langere duur kan vestigen

Veel *internationals* die voor werk naar Amsterdam komen hebben een inkomen onder de sociale huurgrens (32%). Door hun belastingvrijstelling kunnen zij vaak wel de woningen die door particuliere transformatie tot stand komen betalen (deze woningen hebben, zonder nadere afspraken, een huurprijs van omstreeks €720,- huur per maand). Deze groep valt wel onder de doelgroep van het sociale segment, echter kunnen zij *niet* bij woningcorporaties terecht vanwege hun lage status op de wachtlijsten. De huishoudsamenstelling van deze groep komt overeen met wat gemiddeld ook voor de stad Amsterdam te zien.

Kwetsbare groepen (o.a. uitstroom uit maatschappelijke opvang) zijn ook aangewezen op woningen van woningcorporaties. Het is daarbij wel van belang dat corporaties niet de maximale huur vragen in de nieuwbouw. Deze groep bestaat vooral uit alleenwonenden en gezinnen.
Het middensegment is vooral aantrekkelijk voor de instroom van mensen die voor werk naar Amsterdam komen of bijvoorbeeld studenten die voorheen op een campuscontract woonden. In deze doelgroep vallen ook veel 'stellen zonder kind' die voor het eerst een stap zetten om samen te wonen.

Zonder nadere bijsturing ontstaat niet vanzelf een woningsegment met woningen geschikt voor gezinnen in dit segment. Ook 'empty nesters' die willen doorstromen vanuit de bestaande voorraad hebben doorgaans een ruimtewens van 70 m2 gbo of meer. Voordelig voor de doorstroming is dat deze doelgroep vaak relatief grote woningen achterlaat.

## V Kerncijfers

GGW tabel_nw

| Thema | Label | stad | 22 gebied.. | Wijken | Buurten | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Amsterdam | Oud-Noord | IJplein/Vogelbuurt | IJplein e.o. | Vogelbuurt Zuid | Vogelbuurt Noord | Vliegenbos |
| | | STAD | DX18 | N61 | N61a | N61b | N61c | N61d |
| Bevolking | Bevolking totaal | 872.380 | 29.950 | 8.257 | 2.480 | 4.295 | 1.302 | 180 |
| | Huishoudens: % eenoudergezin | 8,6 | 11,0 | 11,8 | 9,6 | 12,8 | 14,2 | 4,1 |
| | Huishoudens: % eenpersoons | 53,1 | 51,1 | 53,0 | 60,4 | 49,0 | 51,5 | 37,0 |
| | Huishoudens: % stel met kinderen | 15,8 | 16,7 | 15,7 | 11,1 | 17,9 | 15,5 | 45,2 |
| | Huishoudens: totaal | 473.518 | 16.078 | 4.435 | 1.483 | 2.170 | 709 | 73 |
| | Migratieachtergrond: % niet-westers | 36,2 | 31,7 | 44,2 | 44,5 | 48,0 | 36,2 | 7,8 |
| | Mutatiegraad totaal | 18,5 | 14,3 | 12,4 | 10,5 | 12,8 | 14,5 | 15,9 |
| | Nieuwe stedelingen (%) | 28,3 | 26,0 | 22,5 | 19,7 | 21,5 | 29,0 | 38,3 |
| | Opleiding laag (%) | 24 | 33 | 34 | 33 | 35 | 34 | 18 |
| Bedrijvigheid | Horecavestigingen per 1.000 inwoners | 7 | 7 | 5 | 3 | 5 | 2 | 33 |
| | Hotelbedden per 1.000 inwoners | 90 | 83 | 6 | | 10 | | 35 |
| | Leegstand kantoorruimte (% m2) | 16 | 12 | | | | | |
| | Vestigingen totaal | 121.227 | 5.169 | 879 | 209 | 445 | 142 | 83 |
| | Werkzame personen totaal ( >12 uur/week ) | 557.213 | 21.325 | 1.477 | 343 | 659 | 164 | 311 |
| | Werkzame personen totaal per 1.000 inwoners | 646 | 725 | 179 | 137 | 153 | 129 | 1.718 |
| Bedrijvigheid winkels | Winkelruimtes totaal / 1.000 inwoners | 6,1 | 4,4 | 2,1 | 0,4 | 2,8 | 3,1 | 0,0 |
| | WVO totaal / 1.000 inw | 1.268,3 | 1.847,1 | 295,2 | 522,2 | 208,6 | 183,5 | 0,0 |
| Bevolking leeftijd | 0-17 jaar (%) | 16,9 | 18,1 | 18,0 | 14,5 | 19,5 | 18,2 | 28,9 |
| | 65+ (%) | 12,7 | 13,3 | 12,4 | 15,5 | 11,2 | 11,1 | 6,1 |
| | 80+ (%) | 2,7 | 2,7 | 2,3 | 3,1 | 2,0 | 2,2 | 0,0 |
| Cultuur | Culturele participatie | 49 | 39 | | | | | |
| | Cultuurvoorzieningen per 1.000 inwoners | 7,2 | 9,5 | 9,6 | 7,2 | 11,4 | 8,7 | 5,5 |
| Diversiteit | Discriminatie (% wel eens) | 14 | 13 | 8 | | | | |
| | Omgang groepen (1-10) | 7,0 | 7,0 | 6,9 | 6,5 | 7,0 | 7,1 | |
| | Sociale cohesiescore | 45 | 53 | 53 | | | | |
| Duurzaamheid | Energie-index gelabelde woningen | 1,75 | | 1,65 | | | | |
| | Vermogen zonnepanelen / 1.000 woningen | 39 | | 66 | | | | |
| | Woningen met dubbelglas (%) | 78 | 80 | 78 | | | | |
| Inkomen | % Minimahuishoudens langdurig (120% WSM en weinig ve.. | 11,2 | 16,4 | 19,0 | 20,0 | 21,0 | 17,0 | |
| | % Minimajongeren (120% WSM en weinig vermogen) | 18,3 | 25,8 | 32,0 | 31,0 | 35,0 | 31,0 | |
| | Bijstand (% 15-65) | 6,0 | 9,0 | 10,5 | 12,0 | 10,7 | 8,3 | |
| | Bijstand trede 1 en 2 (% 15-65) | 4,7 | 6,9 | 8,5 | 9,6 | 8,6 | 6,8 | |
| | Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen | 39.000 | 32.600 | 29.100 | 27.700 | 29.400 | 29.300 | |
| | SHV (%) | 2,2 | 2,9 | 3,1 | 2,8 | 3,5 | 3,2 | |
| | Vroeg er op af (%) | 2,5 | 3,3 | 3,8 | 2,7 | 4,7 | 3,5 | |
| Onderwijs | 18-22 jaar: % Laag opgeleide schoolverlaters | 9,0 | 11,7 | 13,4 | 8,5 | 14,7 | 15,7 | |
| | PO: % Basisschooladvies Havo en/of VWO (CBS) | 51,7 | 47,2 | 49,0 | | 44,0 | | |
| | PO: % basisschooladvies PRO/VMBO-BK | 24,9 | 26,2 | 32,0 | | 36,0 | | |
| | PO: % ouders laagopgeleid | 20 | 21 | 31 | 31 | 35 | 20 | |
| | PO: Citoscore CBS (woonadres) | 534,6 | 533,0 | 531,3 | | 530,6 | | |
| Openbare ruimte | Aanbod spelen (1-10) | 6,6 | 6,3 | 6,6 | 6,5 | 6,7 | 6,7 | |
| | Onderhoud groen (1-10) | 6,9 | 6,6 | 6,6 | 6,4 | 6,3 | 7,5 | |
| | Onderhoud straten en stoepen (1-10) | 6,7 | 6,3 | 6,2 | 5,7 | 6,2 | 7,0 | |
| | Verblijversdichtheidsindex | 108 | 38 | 40 | | | | |
| | Verloederingsscore | 28 | 32 | 34 | | | | |
| | Zwerfvuil fijn | 76 | 97 | 96 | 94 | 97 | 94 | 97 |
| Participatie | Bezoekt (soms) gebedshuis (%) | 19 | 19 | | | | | |
| | Mantelzorgers (%) | 9 | 10 | 9 | 10 | 9 | 9 | 11 |
| | Participatie (%) | 88 | 85 | | | | | |
| | Vrijwilligers (%) | 39 | 41 | | | | | |
| Sport | Lid sportvereniging (% 10-jarigen) | 73 | 69 | 54 | | | | |
| | Sportdeelname (% 5-80 jaar) | 78 | 68 | | | | | |
| | Sportgelegenheden (1-10) | 6,6 | 6,1 | 6,0 | 5,9 | 5,9 | 6,2 | |
| | Sportvoorzieningen per 1.000 inwoners | 0,46 | 0,44 | 0,12 | 0,00 | 0,23 | 0,00 | 0,00 |

Max. 1
1

bepaal_categorie_kleur_def
- veel meer/beter dan gemiddeld
- meer/beter dan gemiddeld
- rond stedelijk gemiddelde
- minder/slechter dan gemiddeld
- veel minder/slechter dan gemiddeld
- absoluut getal
- onbekend/geen waarde

GGW tabel_nw

| | | stad | 22 gebied.. | Wijken | Buurten | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Amsterdam | Oud-Noord | IJplein/Vogelbuurt | IJplein e.o. | Vogelbuurt Zuid | Vogelbuurt Noord | Vliegenbos |
| Thema | Label | STAD | DX18 | N61 | N61a | N61b | N61c | N61d |
| Veiligheid | Binnenbranden per 1.000 woningen | 1,5 | 4,4 | 1,0 | | 1,0 | 1,5 | 26,3 |
| | Onveilig voelen eigen buurt: % wel eens | 27 | 29 | 28 | | | | |
| | Onveiligheidsbelevingsindex | 94 | 98 | 88 | | | | |
| | Overlast: buren (1-10) | 7,3 | 7,4 | 7,1 | 6,9 | 7,0 | 7,5 | |
| | Overlast: horecagelegenheden (%) | 5 | 2 | 1 | | | | |
| | Overlast: Overlastindex | 117 | 104 | 104 | | | | |
| | Overlast: Personenoverlastindex | 137 | 97 | 100 | | | | |
| | Overlast: rondhangende jongeren (%) | 10 | 9 | 15 | | | | |
| | Veiligheidsindex totaal | 99 | 97 | 88 | | | | |
| | Veiligheidsindex: Criminaliteit | 85 | 88 | 72 | | | | |
| | Verdachten: % jeugdigen (12-24 jaar) | 2,3 | 2,5 | 3,6 | | | | |
| Verkeer | Aanbod OV (1-10) | 7,4 | 6,9 | 7,2 | 6,6 | 7,2 | 8,1 | |
| | Overlast: te hard rijden (%) | 21 | 29 | 24 | | | | |
| | Parkeervoorzieningen (1-10) | 6,3 | 6,6 | 7,0 | 7,2 | 6,7 | 7,5 | |
| | Parkeervoorzieningen fietsen (1-10) | 5,6 | 5,7 | 5,6 | 5,5 | 5,5 | 5,9 | |
| Welzijn en zorg | (Zeer) ernstig eenzaam (%) | 13 | 14 | 17 | 17 | 17 | 17 | 9 |
| | Aanbod zorgvoorzieningen (1-10) | 6,7 | 6,4 | 6,4 | 6,1 | 6,5 | 6,6 | |
| | Gezondheid: % (zeer) goed | 76 | 69 | 68 | 67 | 67 | 68 | 85 |
| | Gezondheid: % beperking ADL 65+ | 18 | 22 | | | | | |
| | Gezondheid: % ernstige psychische klachten | 8 | 9 | 12 | 12 | 12 | 12 | 5 |
| | Gezondheid: % weinig regie | 10 | 14 | 14 | 15 | 15 | 14 | 5 |
| | Leefstijl: % overgewicht of obesitas (volwassenen) | 40 | 47 | 48 | 49 | 48 | 48 | 39 |
| | Leefstijl: % rokers | 27 | 29 | 30 | 29 | 30 | 31 | 23 |
| | Leefstijl: % voldoet aan beweegnorm | 65 | 63 | | | | | |
| | Leefstijl: % zwaar / overmatig alcoholgebruik | 17 | 17 | | | | | |
| | Standaardleefsituatieindex | 105 | 99 | | | | | |
| Werk | Geregistreerde werkloosheid (%) | 10,0 | 13,7 | 15,5 | 17,6 | 15,6 | 12,0 | |
| Wonen | Betrokkenheid buurtbewoners (1-10) | 6,3 | 6,6 | 6,2 | 5,7 | 6,2 | 7,0 | |
| | Buurt: % vooruit | 22 | 23 | 24 | | | | |
| | Buurt: buurtontwikkeling (1-10) | 7,1 | 7,2 | 6,8 | 6,5 | 7,0 | 6,9 | |
| | Buurt: tevredenheid met eigen buurt (1-10) | 7,5 | 7,4 | 7,1 | 6,6 | 7,1 | 8,1 | |
| | Eigendomsverhouding: % corporatiewoningen | 40,9 | 64,5 | 72,9 | 74,1 | 72,5 | 75,7 | 0,0 |
| | Eigendomsverhouding: % koopwoningen | 30,0 | 20,0 | 20,5 | 21,4 | 19,5 | 21,1 | 26,3 |
| | Huur: % midden | 7 | 5 | 6 | | | | |
| | Huur: % sociaal | 51 | 66 | 70 | | | | |
| | Tevredenheid met eigen woning (1-10) | 7,8 | 7,7 | 7,5 | 7,5 | 7,4 | 7,5 | |
| | Verhuisgeneigden (%) | 31 | 27 | 23 | | | | |
| | Woningbezetting gemiddeld | 1,93 | 1,86 | 1,98 | 1,73 | 2,11 | 1,97 | 4,48 |
| | Woningvoorraad | 447.210 | 16.081 | 4.151 | 1.427 | 2.026 | 658 | 40 |
| | Woonoppervlak: % 0 - 40 m2 | 9,9 | 13,5 | 7,1 | 12,5 | 2,6 | 9,7 | 0,0 |
| | Woonoppervlak: % 100 m2+ | 17,5 | 9,2 | 7,5 | 2,1 | 10,7 | 4,6 | 90,0 |
| | WOZ-waarde per m2 | 4.858 | 4.112 | 4.299 | 4.398 | 4.123 | 4.633 | |
| Sociale kracht | Buurtactiviteiten/ 1.000 inw. | 4,0 | 3,9 | 5,9 | 6,4 | 7,2 | 0,8 | 5,5 |
| | Meest kwetsbaar (% 0-17) | 6 | 8 | 11 | 10 | 12 | 8 | |
| | Meest kwetsbaar (% 18-26) | 3 | 6 | 7 | 6 | 7 | 9 | |
| | Meest kwetsbaar (% 27-65) | 11 | 15 | 17 | 17 | 18 | 15 | |
| | Meest kwetsbaar (% 66+) | 25 | 30 | 32 | 32 | 33 | 28 | |
| | Meest kwetsbaar (%) | 11 | 15 | 16 | 17 | 17 | 15 | |
| | SES gemiddeld (2-10) | 6,3 | 5,7 | 5,4 | 5,2 | 5,3 | 5,4 | 7,5 |
| | SES laag (% 0-17) | 30 | 37 | 50 | 54 | 52 | 43 | |
| | SES laag (% 18-26) | 14 | 18 | 21 | 24 | 19 | 28 | |
| | SES laag (% 27-65) | 23 | 33 | 37 | 38 | 37 | 34 | |
| | SES laag (% 66+) | 58 | 65 | 71 | 71 | 71 | 75 | |
| | SES laag (%) | 27 | 36 | 41 | 43 | 41 | 39 | 9 |
| | Sociale cohesie (1-10) | 5,6 | 6,0 | 5,9 | 5,2 | 5,4 | 6,4 | |
| Welzijn en zorg jongeren | >1x mnd cannabis (% 4e klas VO) | 6 | 7 | | | | | |
| | Depressieklachten (% 4e klas VO) | 9 | 14 | | | | | |
| | Jeugdzorg: Veilig Thuis melding (% gezinnen) | 4,4 | 6,5 | | | | | |
| | Overgewicht of obesitas (% 10-jarigen) | 22 | 23 | 37 | | | | |
| | Seksualiteit: gedwongen (% 4e klas VO) | 3 | 3 | | | | | |

## Scenario's voor woningbouwprogrammering

De projectorganisatie van stadsdeel Noord voorziet 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. 37.600 m2 bvo ligt aan de basis van dit woningbouwprogrammeringsadvies.

Wanneer wij onze afwegingen en de dimensies vanuit de projectorganisatie vertalen naar een concreet aantal woningen dan komt het totaal van woningen uit op 424 (zie tabel 5.1). De verdeling die hierbij is aangehouden is 40 % sociaal, 40% middensegment en 20% van de woningen in het dure segment.

Tabel 5.1 **Aantal woningen in programma**

| *Segmenten* | Scenario 1 (90% wonen) | Scenario 2 (100% wonen) |
|---|---|---|
| Sociaal | 170 | 188 |
| Midden | 170 | 188 |
| Duur | 85 | 94 |
| *Totaal* | *424* | *470* |

Het precieze programma per doelgroep wordt weergegeven in onderstaande tabel 5.2.

Tabel 5.2 **Programma per doelgroep**

| Algemene programmering per doelgroep | | Scenario 1 (90% wonen) | Scenario 2 100% wonen |
|---|---|---|---|
| | *Gemiddelde m2 gbo* | | |
| **Aantal woningen sociaal** | | **170** | **188** |
| *Waarvan particulier* | | ***0*** | ***0*** |
| Alleenstaand, kort | 25 | 0 | 0 |
| Alleenstaand, regulier | 45 | 0 | 0 |
| *Waarvan corporatie* | | ***170*** | ***188*** |
| Alleenstaand, kort | 25 | 0 | 0 |
| Alleenstaand, regulier | 45 | 51 | 60 |
| Ouderen | 60 | 60 | 60 |
| Gezin klein | 75 | 31 | 36 |
| Gezin groot | 95 | 21 | 24 |
| Rolstoelwoningen | 98 | 7 | 8 |
| **Aantal woningen midden** | | **170** | **188** |
| Alleenstaand, stel z.k | 50 | 127 | 141 |
| Empty nester, gezin klein | 80 | 42 | 47 |
| Koopstarter | 60 | 0 | 0 |
| **Aantal woningen duur** | | **85** | **94** |
| Koop 50 m2 | 50 | 25 | 28 |
| Koop 70 m2 | 70 | 42 | 47 |
| Koop 120 m2 | 120 | 17 | 19 |
| **Totaal aantal woningen** | | 424 | 470 |