Gemeente
Amsterdam

Waterlandpleinbuurt

Advies Woningbouwprogrammering Directie Wonen

Koos Gouweloos, Michiel Mulder

Kavel Hilversumstraat

17-09-2021

Projectoverzicht en adviesvraag

Projectdetails:

- Bouwproject bevat 1 kavel in de Waterlandpleinbuurt in Noord, bestaande uit meerdere percelen in eigendom van commerciële ontwikkelaar Doniger:
  - Op het kavel staat momenteel een toren en een parkeerplaats.
  - De toren(Noordkaap) bevat zowel woningen als kantoorruimte en wordt verhuurd aan het Leger Des Heils (LDH). Dit zal zo blijven.
  - Op de parkeerplaats zal een nieuw gebouw komen dat bestaat uit minimaal 14.500 m2 bvo voor wonen en 1.100 tot 2.200 m2 extra bvo kantoorruimte en een lunchroom voor het LDH in de plint.
  - Doniger en het LDH werken bij deze ontwikkeling aan de Hilversumstraat samen, enkele woningen in het nieuwe gebouw zullen toegewezen worden aan uitstroom van het LDH.





Vraag aan directie Wonen:

- Wat is het ideale woningbouwprogramma met oog op verschillende doelgroepen en hoe verhoudt zich dit tot de plannen van de ontwikkelaar?

Een kijk op lokale woningmarkt

Wat valt op in het sociale segment?

De woningvoorraad:

- Het totaal aandeel van sociale huurwoningen in Noord Oost is hoger dan voor heel Amsterdam. Met name het aandeel corporatiewoningen ligt hoger dan in veel andere gebieden.

- Het aandeel particuliere sociale huurwoningen in Oud Noord ligt onder het Amsterdams gemiddelde .

- Aandeel kleine sociale huurwoningen (<40 m2) is vrijwel nul.

- Ook kent Noord Oost een hoog aandeel grote woningen (>70m2), namelijk 64%.

- Ongeveer 1/3^{e} van de sociale huurwoningen zijn middelgrote huurwoningen (40 – 70 m2) dit is lager dan het Amsterdams gemiddelde.

De huishoudens:

- In de sociale voorraad wonen verhoudingsgewijs opvallend minder alleenwonenden en opvallend meer gezinnen in Noord-Oost dan in de rest van de stad.

- In de corporatiesector wonen meer 75-plussers en minder 35-minners dan in de vrije sector/koop.

- Er wonen ongeveer 500 krap wonende gezinnen (huishoudens met kinderen in een woning kleiner dan 70m2) in de sociale huur in Noord Oost.

Een kijk op lokale woningmarkt

Wat valt op in het middensegment en de vrije sector?

De woningvoorraad:

- Aandeel dure huur is een stuk lager dan in heel Amsterdam.
- Ongeveer 40% van de woningvoorraad bestaat uit koop, voor heel Amsterdam is dit 30%.
- Aandeel middeldure huur in het gebied is 8%, dit ligt onder de coalitie ambitie grens van 10%.
- 90% van de vrije sector woningen zijn grote woningen (> 70 m2)
- In Noord Oost zijn in de vrije sector bijna geen kleine woningen (4% < 40 m2) en weinig middelgrote woningen (6% > 40 m2 en < 70 m2).

De huishoudens:

- Ook in de vrije sector relatief veel gezinnen in Noord Oost en wat minder alleenwonenden.
- Het aandeel stellen zonder kind is vergelijkbaar met dat van heel Amsterdam.
- Hoog aandeel middeninkomens in Noord-Oost, vergeleken met het Amsterdams gemiddelde
- Naar schatting zijn er ongeveer 90 krap wonende gezinnen (huishoudens met kinderen in een woning kleiner dan 70 m2) in de vrije sector in Noord Oost.
- Ook in de vrije sector is het aandeel jonge huishoudens relatief laag.

.

Buurtissues

Problemen en ambities voor de buurt

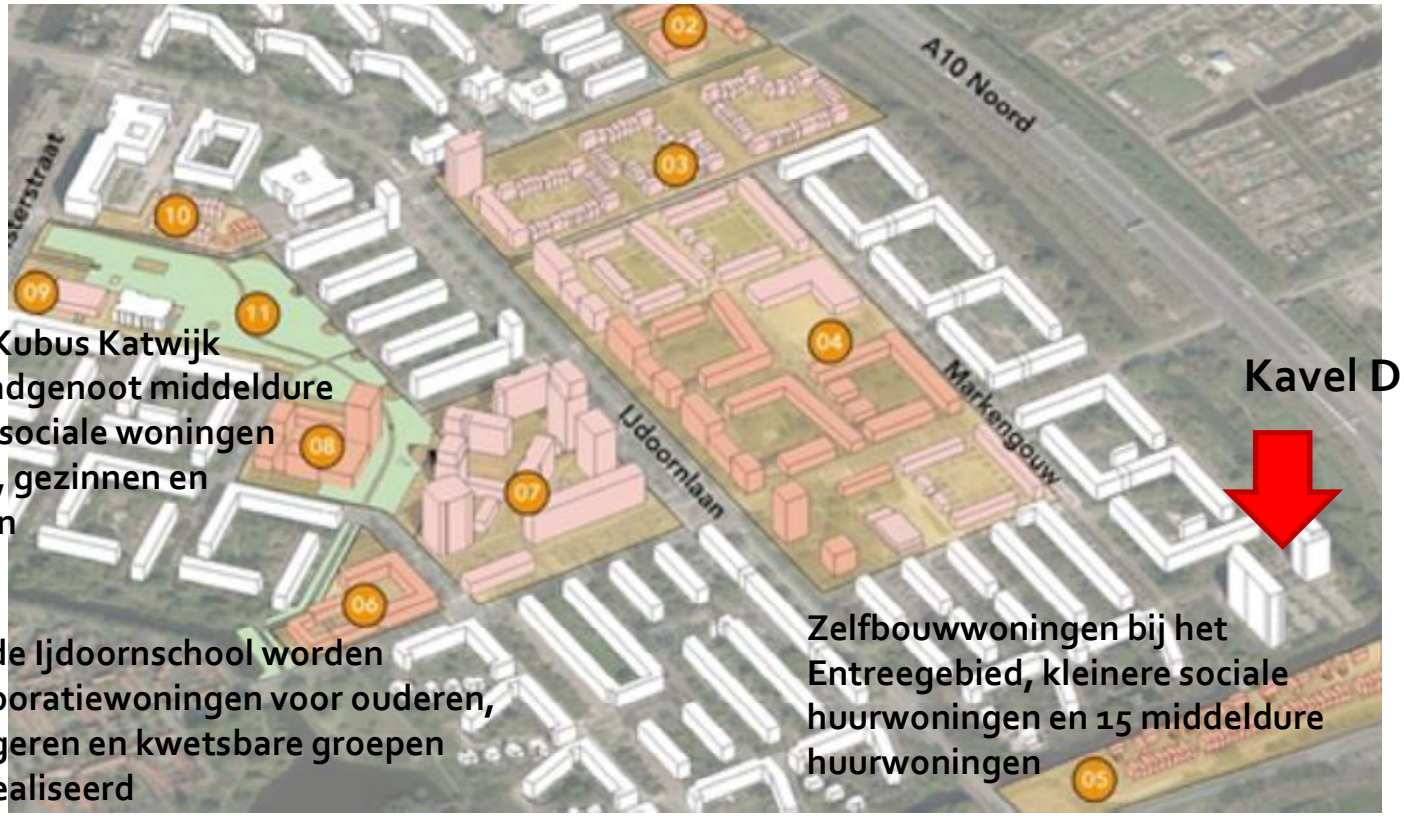
- In de Waterlandpleinbuurt wonen 1.800 jongeren van 15-25 jaar in hun ouderlijk huis. Zij zullen de komende jaren op zoek gaan naar woonruimte of zijn dit reeds.
- Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen.
- De locatie is minder geschikt voor ouderen, de kavel ligt niet binnen een straal van 300 m van voorzieningen die ouderen nodig hebben. Daarnaast zouden ouderen de drukke Ijdoornlaan moeten oversteken om bij winkelcentrum Waterlandplein te komen.

Voorzieningen

- Op ongeveer 500 meter van het plangebied ligt het winkelcentrum Waterlandplein. Hier zijn veel voorzieningen (OBA) en winkels te vinden. Ook zijn hier zijn verschillende bus verbindingen.
- Op ongeveer 100 meter afstand ligt een basisschool, daarnaast zijn er ook basisscholen in Waterland en op Zeeburgereiland.
- Veel groen en recreatie mogelijkheden in nabije omgeving en speelmogelijkheden voor kinderen. Woningen op de hoger gelegen etages hebben mogelijk uitzicht op Waterland en het Ijsselmeer.
- Goede verbinding met auto, afslag A10 om de hoek.
- Nabijheid A10 zowel positief (goede autobereikbaarheid) als negatief (mogelijk geluid).
- Ook in het plangebied van de Waterlandpleinbuurt zullen op termijn extra voorzieningen worden toegevoegd.

Ontwikkelingen in de buurt

De locatie valt in een een stedelijke vernieuwingsgebied waar ook veel andere ontwikkelingen gaande zijn.



Op de locatie Kubus Katwijk ontwikkelt Stadgenoot middeldure huur, koop en sociale woningen voor jongeren, gezinnen en alleenstaanden

Kavel Doniger

Bij de Ijdoornschool worden corporatiewoningen voor ouderen, jongeren en kwetsbare groepen gerealiseerd

Zelfbouwwoningen bij het Entreegebied, kleinere sociale huurwoningen en 15 middeldure huurwoningen

Het woningbouwprogramma

Wat is het ideale woningbouwprogramma met oog op verschillende doelgroepen?

- Doniger heeft aangegeven een programma te willen realiseren in een verhouding 50% sociaal en 50% middeldure huur. Dit programma past goed bij de behoefte en de buurt. Vrije sector koop wil de ontwikkelaar niet bouwen omdat het een belegger is. Voor vrije sector huur bestaat in Amsterdam inmiddels een overaanbod.
- Voor jongeren in de Waterlandpleinbuurt en omgeving zijn 2-kamerwoningen van belang. In deze woning kunnen ze zich duurzaam binden aan de buurt; veel thuiswonende jongeren zijn al wat ouder en zijn op zoek naar deze binding.
- Gebied Noord-Oost kent een laag aandeel driekamer woningen in het sociale segment. Deze woningen zijn belangrijk voor de huisvesting van kleine gezinnen. Dit verbetert de doorstroming in de sociale voorraad.
- De locatie biedt kans middeldure huur woningen te realiseren en de woningvoorraad van de buurt verder te diversifiëren. Alleenwonenden en stellen zonder kinderen kunnen in 2-kamerwoningen wooncarrière starten.
- Ook voor kleine gezinnen in de middeldure huur is de locatie zeer geschikt. Een groene, goed bereikbare omgeving met veel speelvoorzieningen en scholen..
- De directe omgeving wordt aantrekkelijk door het plan vanwege het vestigen van een lunchroom

			programma	
Algemene programmering per doelgroep			**scenario 50-50**	**scenario 40-40-20**
	Gemiddelde m2 gbo	*kamers*		
Aantal woningen sociaal			**50%**	**40%**
Waarvan corporatie			***50%***	***40%***
Alleenstaand, regulier	45	2	35%	28%
Gezin klein	75	3	15%	12%
Aantal woningen midden			**50%**	**40%**
Alleenstaand, stel z.k	50	2	38%	30%
Gezin klein	80	3	13%	10%
Aantal woningen duur			**0%**	**20%**
Koop 90 m2	90	**3+**	0%	20%
Totaal aantal woningen			**100%**	**100%**

Vergelijking Analyse Fris en plannen Doniger

Analyse Fris

- In opdracht van Doniger heeft makelaarsbureau Fris ook een analyse gemaakt van de buurt en geschikte doelgroepen.
- Fris adviseert starters op deze locatie (alleenwonenden, stellen zonder kinderen en kleine gezinnen).
- Directie wonen adviseert ook starters op deze locatie. Een verschil met bovenstaand advies zit in het realiseren van meer 2-kamerwoningen voor deze groep (en niet uitsluitend studio's).
- Tevens hebben starters in Noord niet allen een middeninkomen en is ook 730 euro sociale huur voor velen te hoog; hier is ook naar huurprijs een meer divers aanbod nodig.
- De analyse van Fris aangaande de koop is wat kort door de bocht en gaat niet in op de kansen van de locatie. Gezien de aantrekkelijk vierkante meter prijzen en de grote vraag in de stad is koop hier een goede optie. Echter, de ontwikkelaar heeft aangegeven voor de lange termijn te willen beleggen.