Gemeente
Amsterdam

Woningbouw-programmering Filips van Almondestr. 12A KPN locatie

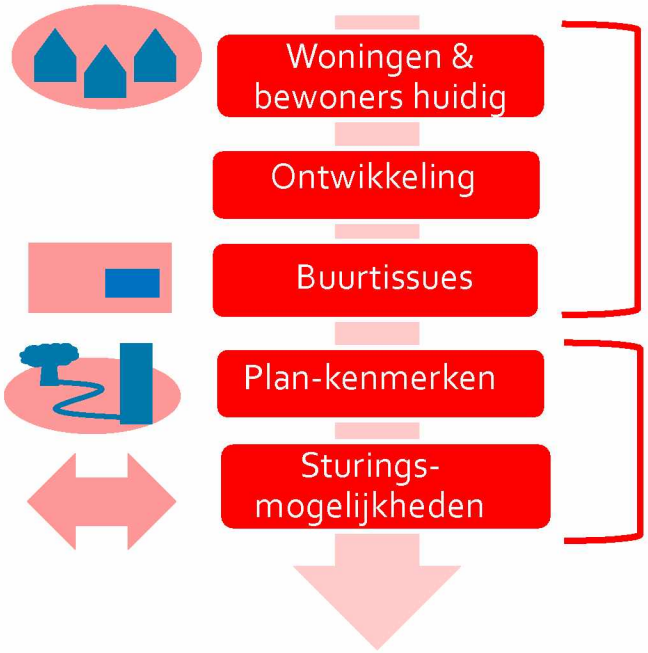
Advies 11 december 2017

5.1.2,e

5.1.2,e

30-6-2022

Inhoud



'Woonopgave'

'Realiteitscheck'

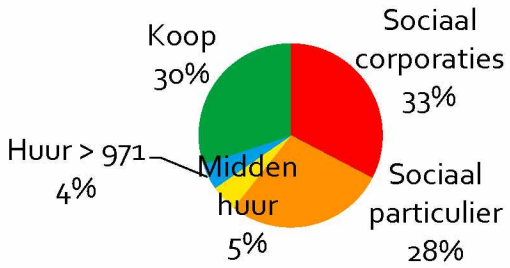
- KPN-centrale: 40 woningen



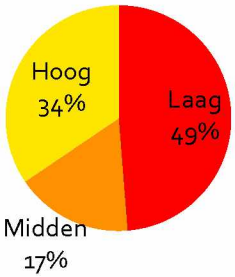
Woningen en bewoners in De Baarsjes/Oud-West

- In De Baarsjes/Oud-West bestaat 61% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen.
- Woningcorporaties hadden volgens eigen opgaaf 31% sociale huur in 2015 in dit gebied, waarbij dit percentage met 1% per jaar daalt.
- 49% van de bewoners heeft een laag inkomen dat toegang geeft tot het sociale segment
- Het aandeel koopsector en dure huursegment is ongeveer even groot als het aandeel van de huishoudens met een hoog inkomen

Woningvoorraad 2015 (o.b.v. WIA)



Inkomen bewoners 2015



Woningen en bewoners in De Baarsjes/Oud-West

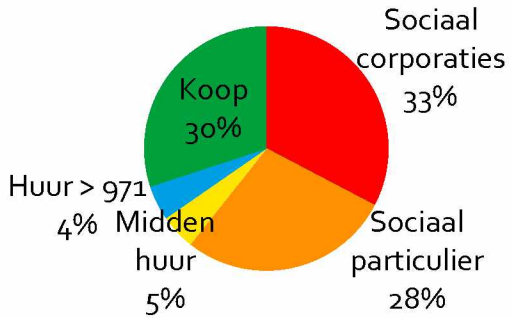
- Er is een mismatch als het gaat om woningen en bewoners: een relatief groot deel van de woningen wordt verhuurd aan mensen met een hoog inkomen (meer dan het stedelijk gemiddelde) en in de vrije sector wonen veel mensen met een laag inkomen.
- De woningomvang is redelijk in pas met de huishoudensomvang. Veel woningen van 40-70 m²
- In stadsdeel West is een behoefte geïnventariseerd van ruim 300 ouderen woningen per jaar (aangepast, nultreden en geclusterd), waaronder bijna 75 geclusterde sociale huurwoningen per jaar. De doelgroep ouderen gaat namelijk flink groeien.

	Sociale huur	Vrije sector (v.a. € 711)/koop
Laag (tot modaal)	75%	16%
Midden (1-1,5 modaal)	14%	19%
Hoog (> 1,5 modaal)	11%	65%

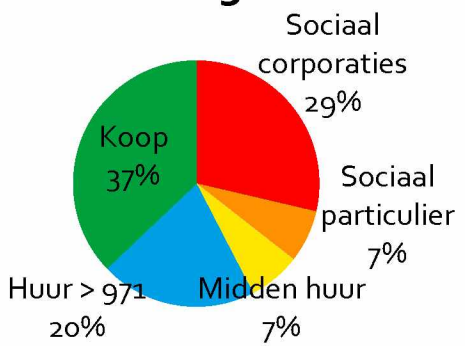
Ontwikkeling De Baarsjes/West

- De Baarsjes/Oud West gaat substantieel van samenstelling veranderen
- Vooral van de particuliere voorraad sociale huurwoningen zal een aanmerkelijk deel verkocht of geliberaliseerd worden
- De koopsector en het dure huursegment gaan in omvang toenemen

2015

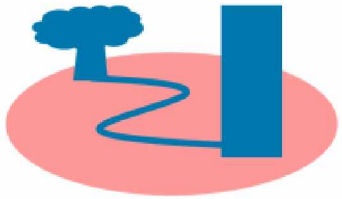


2025



Buurtissues

- Het gebouw heeft geen monumentale status. Bestemming kan gewijzigd worden. Gebouw ligt in gesloten woonblok en buurtbewoners zijn bang voor geluidsoverlast. Zij hebben aangegeven zo min mogelijk woningen te willen en een ‘rustige’ doelgroep.



Plan-kenmerken

- Het gebouw staat midden in een gesloten bouwblok.
- Er is maar 1 toegang en een binnentuin.
- Het gebouw leent zich hierdoor het beste voor 1 doelgroep: daarom beschrijven wij drie verschillende varianten van 1 doelgroep per variant.
- Er zijn ongeveer max. 40 appartementen of 12-14 grondgebonden woningen

Sturingsmogelijkheden

- Het gebouw staat op eigen grond
- Dit betekent dat er niet gestuurd kan worden via het erfpachtcontract
- Er is een doelgroepenverordening in de maak die gebruikt kan worden voor het koppelen
- Een anterieure overeenkomst kan mogelijkheden bieden te sturen op het 'beschermde' middensegment in de huur (€ 710- € 971) en verkoop aan een corporatie biedt mogelijkheden te sturen op de doelgroep ouderen.

Variant 1: ouderenwoningen sociale huur

- In het gebouw kunnen 40 appartementen gerealiseerd worden (geclusterde woningen, lijkt op vorm van hofjes wonen);
- Geclusterde woningen in de sociale huur is de belangrijkste categorie woningen voor ouderen om te realiseren;
- Voorkeur is ontwikkeling van dit type woningen door een corporatie, de woningen kunnen dan gelabeld worden;
- Het betreft een rustige groep bewoners die weinig geluidsoverlast zal veroorzaken. Veel alleenstaande bewoners;
- Hiervoor moet wel worden geïnvesteerd in een lift.

Variant 2: middensegment

- Er is veel behoefte aan meer middeldure huurwoningen in de stad.
- Er kunnen 40 appartementen worden gerealiseerd worden op twee bouwlagen + onder de kap;
- Er is risico op geluidsoverlast via balkon en tuin door behoorlijk aantal bewoners (2 per woning is 80 bewoners);
- Geen gezamenlijke tuin, fietsparkeren in de kelder;
- Via een anterieure overeenkomst regelen dat deze woningen voor 25 jaar tegen huurprijzen tussen € 710 en € 971 verhuurd worden.
- Ivm eigen grond kan hierop moeilijk gehandhaafd worden;

Variant 3: grondgebonden eengezinswoningen

- Hier kunnen ongeveer 12 hoge grondgebonden eengezinswoningen voor gezinnen worden gerealiseerd worden en 2-3 smalle woningen en 1 appartement;
- Met 3-4 bewoners per woning ongeveer 60 bewoners (iets minder dan bij de variant middensegment woningen)
- Geen gezamenlijke tuin ivm geluidsoverlast;
- Verbod op onderhuur of woningdelen moet via de splitsingsakte geregeld worden;
- Dit zullen gezien de locatie en oppervlakte dure vrije sector woningen worden;

Voor- en nadelen drie varianten vanuit de woonopgave

	Aantal woningen	Behoefte doelgroepen	Leefbaarheid
1. 40 geclusterde ouderenwoningen sociale huur	+	+ +	+ +
2. 40 middensegment huur	+	+	+/-
3. 12-14 grondgebonden woningen voor gezinnen + 1 appartement	-	-	+

Advies

- Voorkeur realisatie van 40 geclusterde ouderenwoningen gezien de woonopgave. In het stadsdeel is hier veel behoefte aan, er zijn weinig andere locaties om dit te realiseren.
- Als dit niet mogelijk is realisatie middensegment huurappartementen die via een anterieure overeenkomst 'beschermd' verhuurd worden met afgesproken maximale huurprijzen en minimale termijnen voor uitponding.
- Een aanmerkelijk kleiner aantal dure grondgebonden woningen voor gezinnen heeft niet de voorkeur.