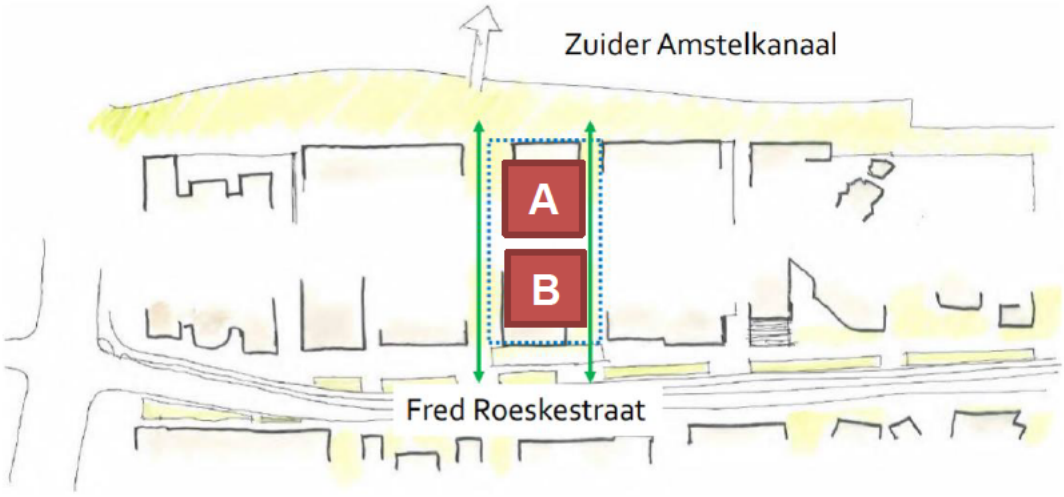
Fred Roeskestraat

Indicatief woningbouwprogramma

Inleiding

Eigen Haard is voornemens om in Amsterdam Zuid op de locatie in de Fred Roeskestraat waar nu The British School of Amsterdam zit woningen te realiseren. Er ligt inmiddels al een stedenbouwkundige verkenning voor jet gebied. Op de locatie van The British School of Amsterdam is het idee om twee blokken te realiseren.



Blok A bevindt zich aan de noordzijde van de locatie. Hier is inmiddels een nieuwe brug over het Zuider Amstelkanaal gebouwd waar meer er een goede ontsluiting is ontstaan richting het Stadionplein waar veel voorzieningen zijn. Blok B komt aan de Fred Roeskestraat tegenover de ingang van de RK Begraafplaats Buitenveldert.

Om tot een gewenst woningbouwprogramma te komen is gekeken naar de woningmarkt via een viertal invalshoeken:

- Welke opgave volgt er uit de samenwerkingsafspraken 2020-2023?
- Wie staan er ingeschreven bij WoningNet en wat is hun huisvestingsvraag?
- Hoe is de samenstelling van de huidige woningvoorraad van Eigen Haard in Amsterdam Zuid?
- Wat zijn de ervaringen vanuit de eigen organisatie in Amsterdam Zuid?

Op basis van deze vier invalshoeken in combinatie met de stedenbouwkundige uitgangspunten kan op hoofdlijnen een woningbouwprogramma worden geformuleerd. Gezien de fase waarin het project zich bevindt is dit nog puur indicatief.

1. Samenwerkingsafspraken 2020-2023

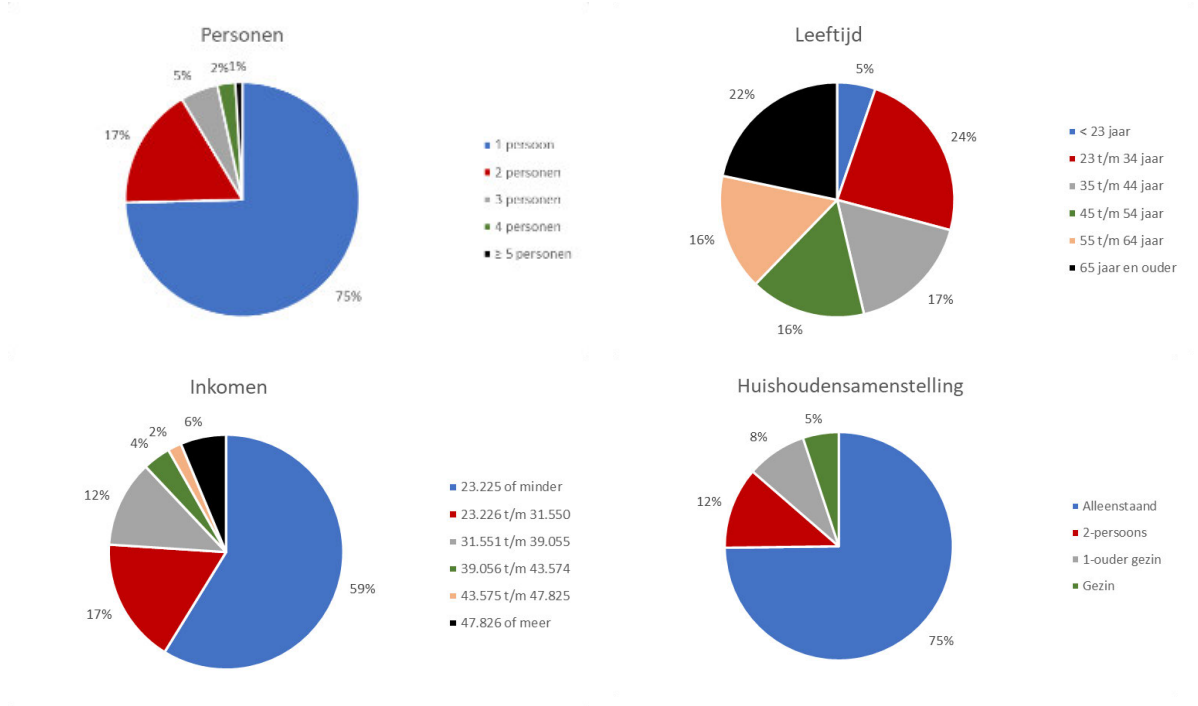
De samenwerkingsafspraken tussen de gemeente Amsterdam, de huurdersvertegenwoordiging en de woningcorporaties geeft op hoofdlijnen aan waar op stedelijk niveau de focus moet komen te liggen qua doelgroepen en prijsstelling. Voor deze locatie zijn de volgende passages relevant:

- Corporaties zorgen ervoor dat de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2020-2023 met 3.000 woningen toeneemt, dit komt overeen met een meerjarig gemiddelde groei van gemiddeld 750 woningen per jaar.
- Corporaties realiseren een groei van de middeldure woningvoorraad in Amsterdam van 1.100 woningen in de periode 2020-2023.

- Gemeente en corporaties gaan samen aan de slag om ouderenhuisvesting te realiseren en zetten hierbij voor de nieuwbouw in op het realiseren van nieuwe woonconcepten voor ouderen en het maken van plannen om jaarlijks 250 zelfstandige geclusterde sociale ouderenwoningen te realiseren.
- Gemeente en corporaties maken een programma om te bevorderen dat beter in de behoefte aan rolstoelwoningen kan worden voorzien voor bewoners die daar op zijn aangewezen. Gemeente en corporaties zetten daarbij ook in op nieuwbouw van rolstoelwoningen.
- Corporaties bouwen tenminste 90% van de sociale nieuwbouwwoningen aanpasbaar.
- Gemeente en corporaties zullen een aantal pilots starten om de mogelijkheden van geclusterde woonvormen uit te proberen. Daarnaast bieden beide partijen binnen hun mogelijkheden ruimte aan wooninitiatieven voor geclusterde ouderenwoningen op nieuwbouwlocaties, in de ontwikkelbuurten en in de bestaande voorraad.

2. WoningNet

Op basis van de inschrijvingen in WoningNet is er gekeken naar de samenstelling van de actief woningzoekenden uit Amsterdam Zuid. Daar is voor gekozen omdat hier vanuit de grootste vraag is te verwachten.



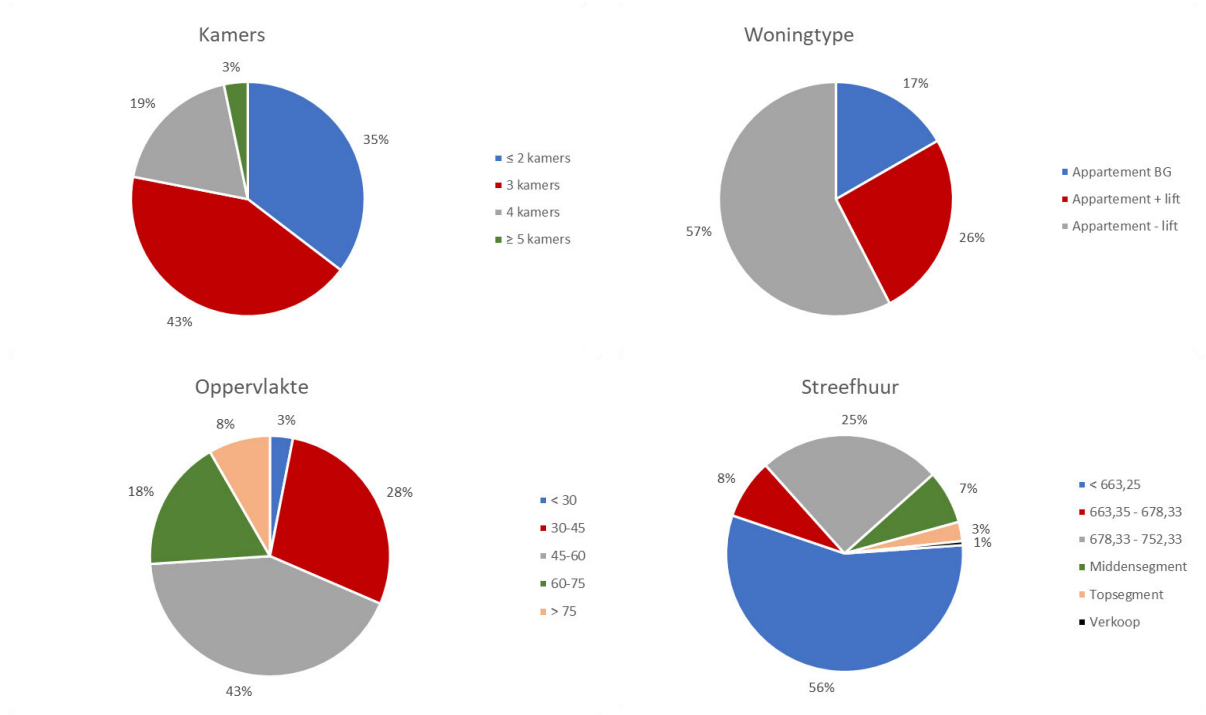
Uit deze analyse zijn een aantal belangrijke conclusies te trekken:

- 92% van de ingeschreven woningzoekenden bestaat uit de categorie één- en tweepersoons-huishoudens. Het aandeel gezinnen in Amsterdam Zuid dat is ingeschreven bij WoningNet bedraagt 13%
- Op basis van het aantal personen en het inkomen is er binnen de sociale huur een vraag van 55% naar een woning met een huurprijs tot € 633,25, 25% naar een woning met een huurprijs tot € 678,66 en 20% naar een woning met een huurprijs tot € 752,33.
- 5% van de woningzoekenden is jonger dan 23 jaar en 38% van de woningzoekenden is ouder dan 55 jaar.
- De vraag naar middensegment woningen is niet helemaal uit WoningNet te halen, omdat niet elke woningzoekende met inkomen boven de maximale inkomensgrens ingeschreven is. Er is wel bekend dat 8% van de ingeschreven woningzoekenden een te hoog inkomen heeft om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.

- Verder weten we dat in 2020 bijna 350 huurders van Eigen Haard een inkomen hadden die hoger is dan de maximale inkomensgrens on in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

3. Huidige woningvoorraad

Eigen Haard heeft in Amsterdam Zuid in totaal 4.581 woningen. Bijna 60% daarvan bestaat uit oudbouw van voor de oorlog in de Pijp/Rivierenbuurt, 20% uit jaren ’60 in Buitenveldert en de rest is gebouwd na 1980. Deze is vooral gebouwd in de Stadionbuurt en op de ZuidAs. De woningportefeuille is als volgt opgebouwd:



Uit de analyse van de bestaande woningvoorraad van Eigen Haard in Amsterdam Zuid zijn de volgende conclusies te trekken:

- De woningportefeuille van Eigen Haard bestaat in Amsterdam Zuid uitsluitend uit appartementen, waarvan een groot deel ook toegankelijk is voor senioren. Deze bevinden zich merendeels in de wijk Buitenveldert ten zuiden van de A10.
- Iets meer dan 30% van de woningen heeft een gebruiksoppervlakte van minder dan 45m^2. Deze zijn vooral te vinden in de Pijp/Rivierenbuurt. De middelgrote woningen tot 60m^2 in Buitenveldert en de grootste woningen in de Stadionbuurt.
- Bijna 80% van de woningen van Eigen Haard in Amsterdam Zuid hebben maximaal drie kamers.
- Op dit moment is 10% gelabeld als vrije sectorwoning. Een deel zit in het topsegment. De ambitie is om in Amsterdam te komen tot een middensegment van 12% van de woningportefeuille.

4. Ervaringen binnen Eigen Haard

Om het beeld compleet te maken zijn er intern een aantal overleggen geweest om de ervaringen van collega’s die de woningmarkt in Amsterdam Zuid goed kennen op te halen. Samengevat zijn dit de zaken die meegegeven worden:

- Er is een groot tekort aan seniorenwoningen binnen de ring en dit tekort kan vrijwel niet vanuit aanpassingen in de bestaande woningvoorraad worden ingevuld. Daar zijn de woningen te klein voor. De oplossing zal vanuit de nieuwbouw moeten komen.

- Als er seniorenwoningen worden gerealiseerd dan is het goed om meteen te kijken of er mogelijkheden zijn voor wonen + zorg initiatieven. Daar ligt in Amsterdam een behoorlijke opgave. Voor deze locatie is geopperd om een samenwerking aan te gaan met het Odensehuis voor ouderen met dementie.
- In Amsterdam Zuid is er een groot tekort aan woningen in het middensegment. Vrije sector huurwoningen van commerciële verhuurders beginnen vanaf € 1.200 per maand voor een kleine tweekamerwoning. De stap van sociale huur naar vrije sector huur is zeer groot. Van enige doorstroming binnen het stadsdeel is geen sprake.
- Als er middensegment wordt gerealiseerd is het belangrijk om met name driekamerwoningen te bouwen.

Indicatief woningbouwprogramma

De uitgangspunten vanuit de samenwerkingsafspraken 2020-2023, de analyse vanuit WoningNet en de relatie ten opzichte van onze huidige woningportefeuille geven een goed beeld van de opgave. Samen met de ervaringen uit de organisatie en rekening houdend met de stedenbouwkundige uitgangspunten geleid tot onderstaand indicatieve woningbouwprogramma:

Blok A

Gezien de ligging nabij voorzieningen is het plan om van blok A een seniorencomplex te maken volledig in de sociale huur en hier gezien de rustige ligging op de begane grond een plek te geven voor het Odensehuis. Vooralsnog gaan we uit van twee woongroepen van 8 personen.

Blok A				
Doelgroep	Odensehuis	≤ 2 personen	≤ 2 personen	≤ 2 personen
Leeftijd	> 65 jaar	> 65 jaar	> 65 jaar	> 65 jaar
Oppervlakte	45m^2	60m^2	60m^2	75m2
Kamers	2	3	3	3
Huurprijs	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
Percentage	20%	50%	25%	5%

Blok B

Het tweede wordt een complex met alleen woningen in het middensegment. De gewenste woningtypes, oppervlaktes en huurprijzen zijn gericht op het zoveel mogelijk realiseren van doorstroming vanuit de sociale huur.

Blok B			
Doelgroep	≤ 2 personen	≤ 2 personen	≥ 3 personen
Leeftijd	23-65 jaar	23-65 jaar	23-65 jaar
Oppervlakte	45m^2	60m^2	75m^2
Kamers	2	3	4
Huurprijs	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]
Percentage	25%	50%	25%