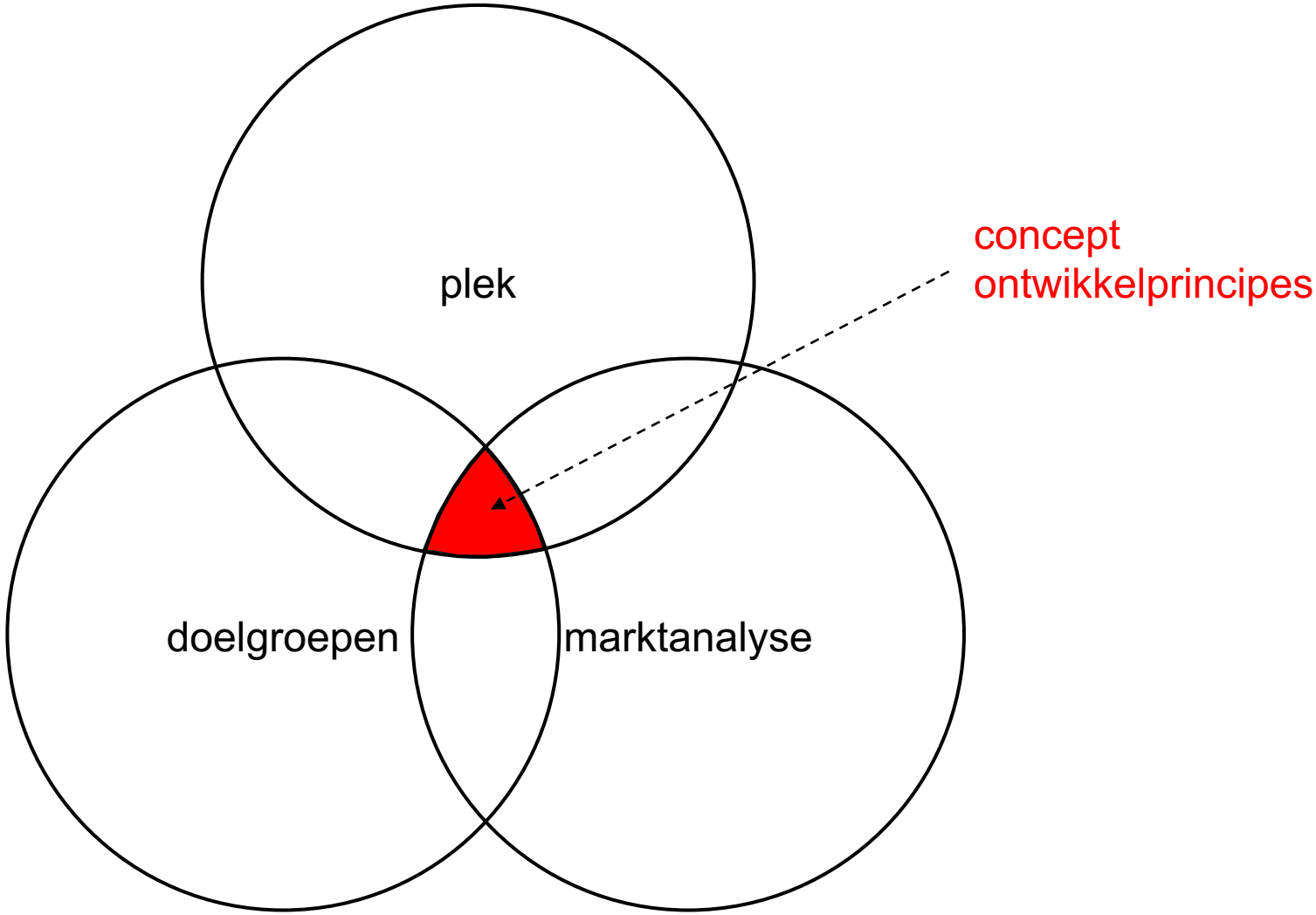
PROGRAMMATISCH ONDERZOEK

HERONTWIKKELING ZEEBURGERPAD 59-63


plek
doelgroepen
marktanalyse
concept
ontwikkelprincipes


AUTHENTIEK BEELD
RUIMTE VOOR GROEN
van der POL
tegels & bouwmaterialen
VAN ORIGINE PRODUCTIEVE BEDRIJVEN
SMAL PROFIEL
PARKEREN DOMINANT


GESTAPELD WONEN
DOORZICHTEN
WOONBOTEN
WATER
GROEN ALS VOORGROND


TRANSITIE IS GESTART
WONEN EN WERKEN
RAUW RANDJE
studio zeeburg
BELEVINGSGERICHT
INDUSTRIEEL DESIGN
GEZELLIG
NIEUWE MOBILITEIT


GESLOTEN GEVEL
WONEN
ZEEBURGERPAD
54
AMSTERDAM
CANCÚN
RESTAURANT/BAR/DANSSCHOOL
FIETSEN IN ZICHT


N CUN
ocial
CLUB


HARDE GEVEL
BRANDSTORE / SUPER SPECIALISATIE
GEISOLEERDE SHOWROOM
VERSTEEND


ORIENTATIE
MODERNISME
CONTRAST
RUIMTE VOOR GROEN

Opstand bewoners Zeeburgerpad tegen 'Manhattan aan het Lozingskanaal'

Gaat het Zeeburgerpad lijken op een hoogbouwwijk? Of krijgt het plan van de bewoners voor een lommerrijke omgeving met kleinschalige bedrijven een kans?

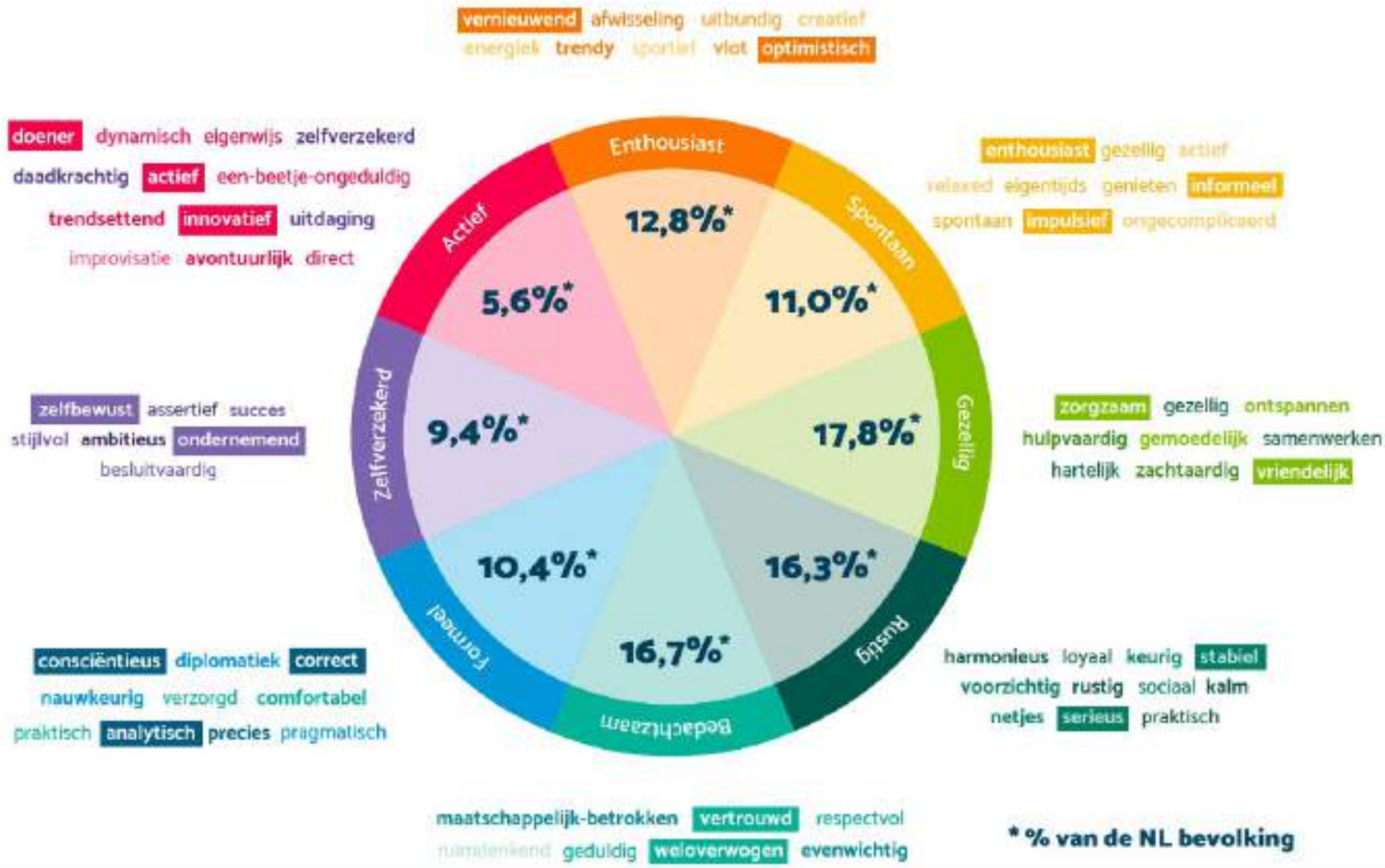
Door: Ton Damen 23 augustus 2015, 09:51

HOE VERDER?

Wonen in stedelijke gebieden. Hoe kijken bewoners naar de stad?



Wonen in stedelijke gebieden. Hoe kijken bewoners naar de stad?





Willen de dynamiek van de grote stad ervaren en beleven.
24 /7 activiteit en dynamiek, inclusief het “rauwe randje” van deze steden.


Oranje Geel
Bewoners van de woonwijken aan de rand van de binnenstad.
Fun & relaxt, gezellig ontspannen, gezamenlijke activiteiten.

Lime Groen



Traditionele binding met de grotere steden, wonen vaker in de oudere “volkswijken” van de stad of gebieden die inmiddels getransformeerd zijn.

Aqua



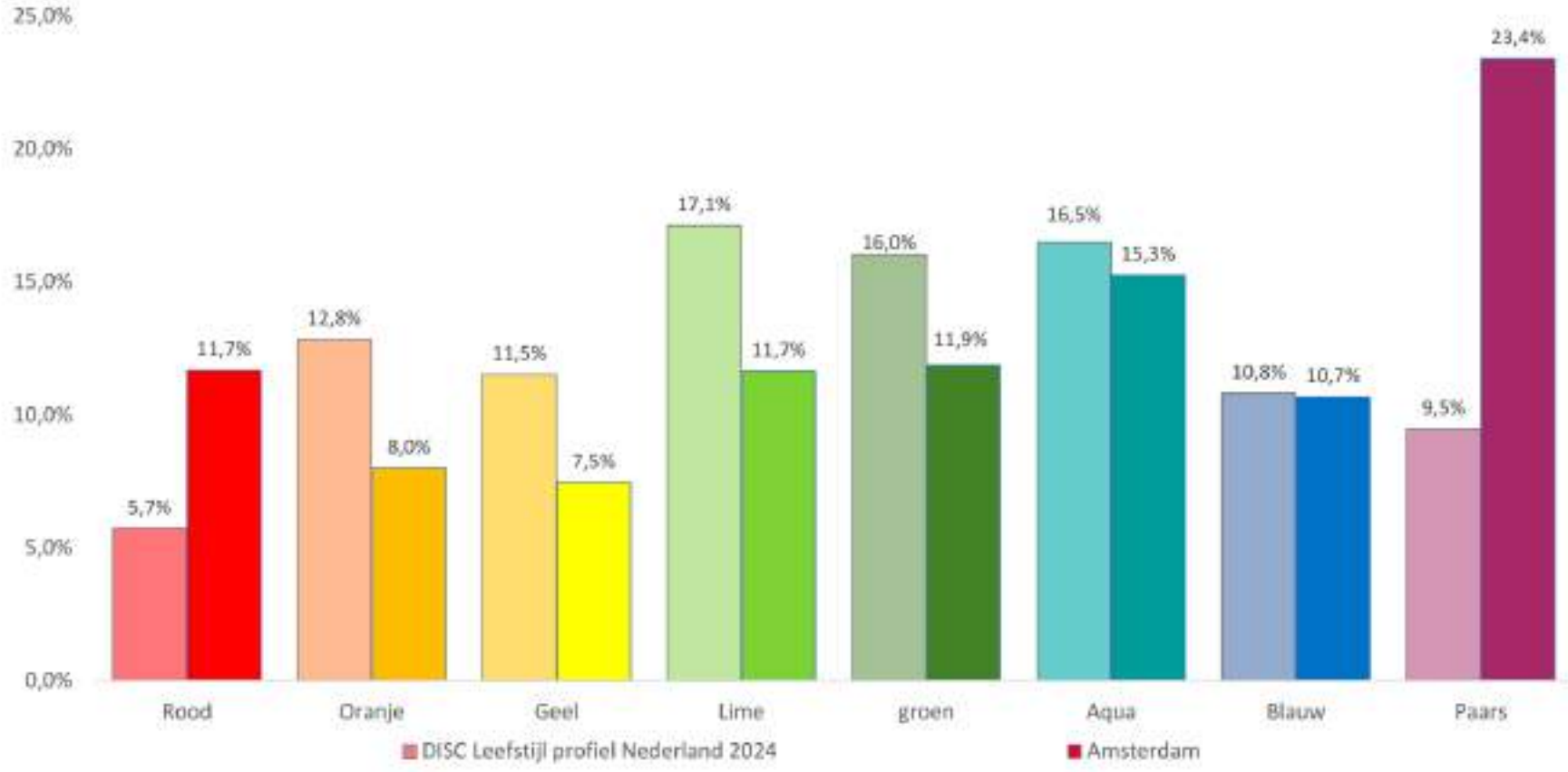
Voor de Aqua doelgroep is de woning vooral een privé domein waar zij alleen familie en goede vrienden uitnodigen. Voor de buitenkant maken zij liever een “veilige” keuze die past bij de stijl van de buurt of straat waarin zij wonen.

Blauw Paars



Keuze voor de grote steden vanwege de culturele voorzieningen en (internationale) organisaties en bedrijven. Stijlvol en hoge mate van design, gevoel voor status, tikkeltje exclusief, professioneel, perfectionistisch, competitief.

De DISC leefstijlverhoudingen in de gemeente Amsterdam



Leefstijlen in Oostelijk havengebied en Cruquius



Leefstijlen in Oostelijk havengebied en Cruquius




GESLOTEN GEVEL
ANONIEME WOONWIJK
RUIMTE VOOR GROEN
HARDE GRENS PUBLIEK/PRIVÉ
ZORGVULDIGE INRICHTING
STRUCTUUR


INDUSTRIEEL KARAKTER
BIJZONDER / DESIGN
EXPRESSIEF
WERKEN & WONEN
ONVOLTOOID KARAKTER

Leefstijlen in Indische buurt





Leefstijlen in Indische buurt




WONEN BOVEN WINKEL
KANS VOOR ONTMOETING
JAVA BOOKSHOP
GEDEELDE VOORDEUR
SPECIAALZAAK
RUIMTE VOOR VOETGANGER
GEZELLIG

Vraag en aanbod Oostelijk havengebied

Aanbod:

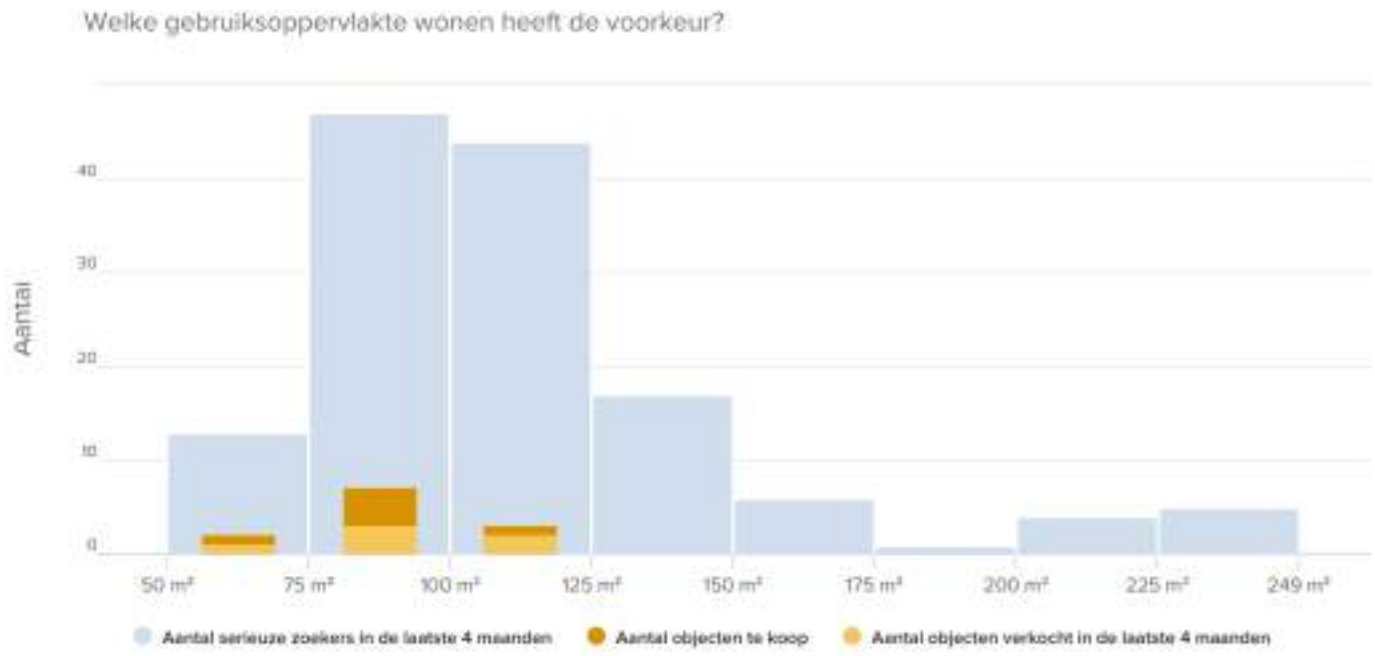
- Opvallend is dat 84% van het huidige aanbod aan woningen een oppervlakte heeft van groter dan 80m². 11% van de woningen heeft een oppervlakte tussen 65 en 80m2, en slechts 5% van het aantal woningen is kleiner dan 65m2.

- De woningen tussen 80-110m2 hebben voornamelijk 2 slaapkamers, woningen groter dan 110m2 hebben veelal 3 slaapkamers. Een uitzondering heeft 4 slaapkamers.

- De gemiddelde oppervlakte van een woning is circa 124m^2 met een gemiddelde vraagprijs van circa €938.000. De goedkoopste woning is €400.000 met een oppervlakte van 50m^2, de duurste woning €1.875.000 met een oppervlakte van 215m^2.

Vraag en aanbod Oostelijk havengebied

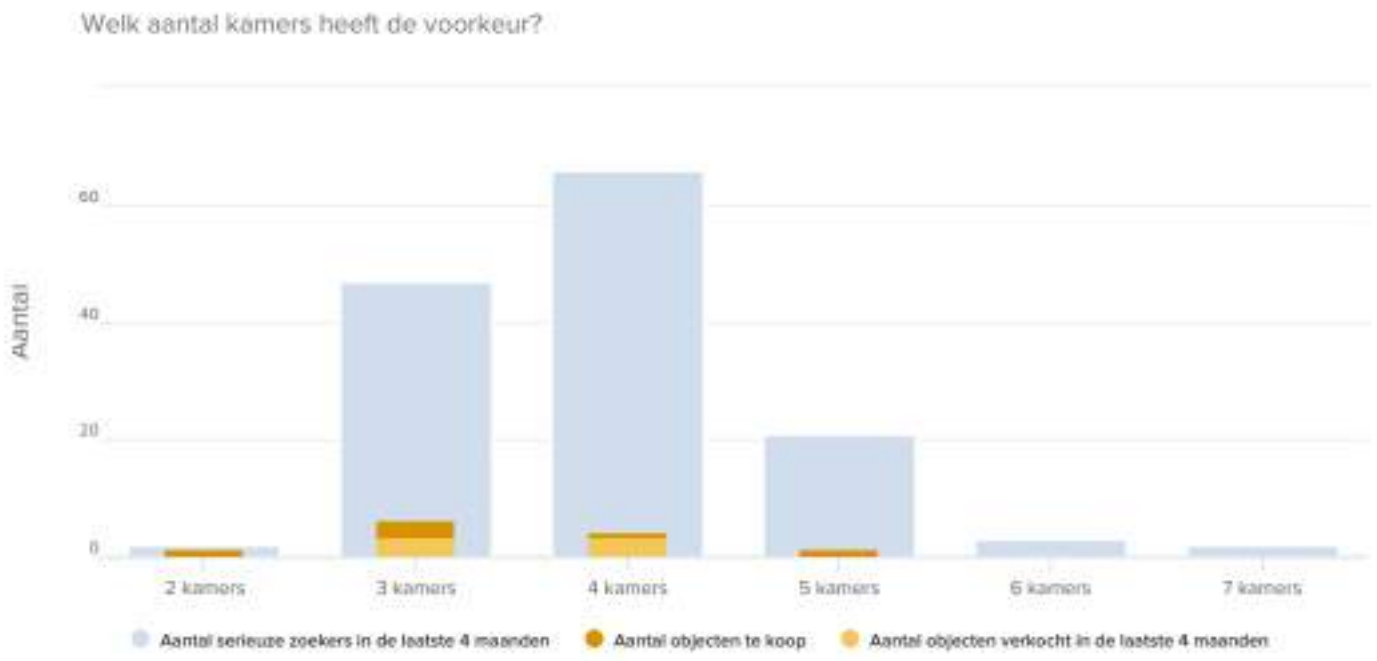
Vraag:



De gewenste oppervlakte van een woning ligt tussen de 75m^2 en 125 m^2.

Vraag en aanbod Oostelijk havengebied

Vraag:



Er is voornamelijk vraag naar woningen met minimaal 3 kamers.

Vraag en aanbod Oostelijk havengebied

Vraag:



De gewenste prijsklasse van de zoekers ligt tussen €500.000 - €750.000, met een opvallende piek rond €450.000. Deze prijsklasse ligt in lijn met het landelijk beeld voor vrije sector koopwoningen o.b.v. de huidige hypotheekrente.

Vraag en aanbod Oostelijk havengebied

Conclusie

- De gevraagde woningen met 3 kamers (2 slaapkamers) met een formaat tussen 75-125m2 zijn beschikbaar, echter komt de prijs van het aanbod niet overeen met de vraag.

- Vooral de kapitaalkrachtige kunnen in dit gebied een woning kopen, dit is ook terug te zien in de leefstijlen (voornamelijk blauw-paars-aqua).

Vraag en aanbod Cruquius

Aanbod:

- Op Cruquius bestaat het beperkte aanbod (11 stuks, exclusief woonboten) uit zowel nieuwbouw als bestaande bouw.

- De bestaande bouw is voornamelijk gerealiseerd eind jaren 80.

- 60% van de woningen die beschikbaar zijn hebben een oppervlakte van >100m^2. De overige woningen hebben een oppervlakte van 65 tot 82m^2.

- Alle woningen hebben 2 slaapkamers, behalve een woning van 65m^2 met een slaapkamer en twee grote woningen (>150m^2) met 3 slaapkamers.

- De gemiddelde vraagprijs op Cruquius is €905.000 met een gemiddelde oppervlakte van 116m^2. De goedkoopste woning is €490.000 met een formaat van 72m^2 (jaren 80 bouw), de duurste woning is €1.460.000 met een oppervlakte van 152m^2.

Vraag en aanbod Cruquius

Aanbod:



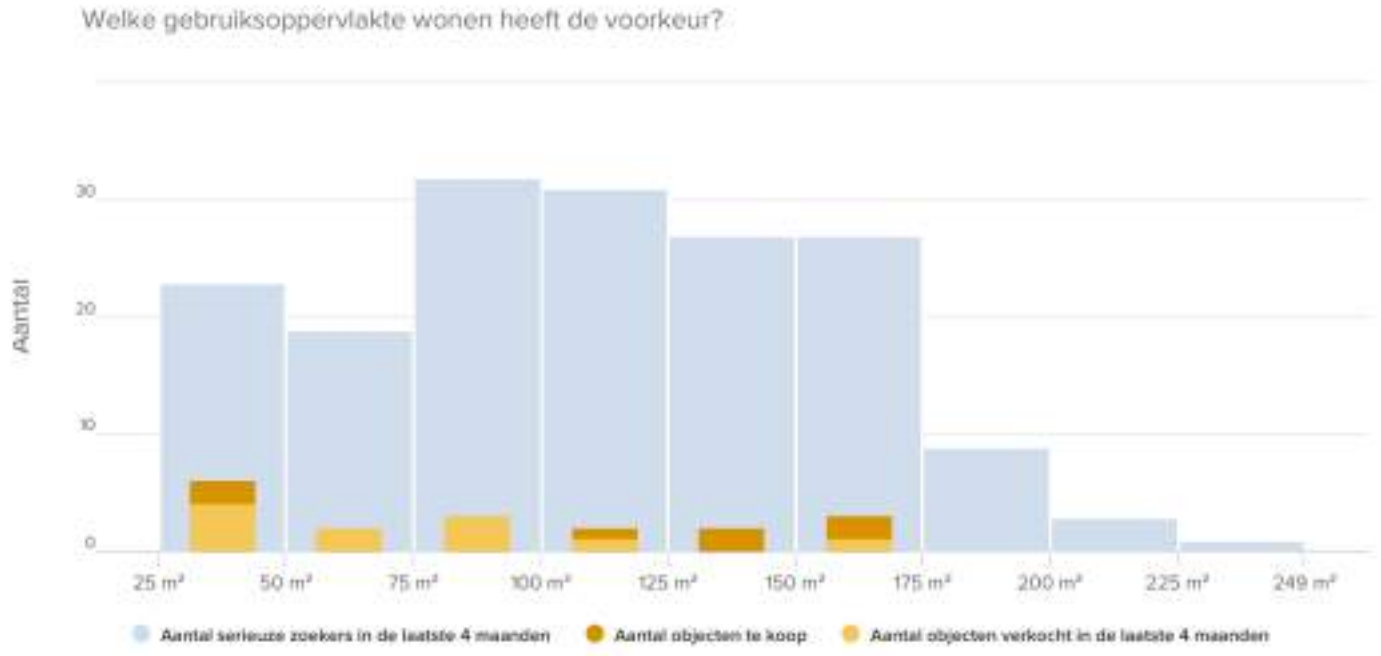
Bouw-nummer	Type	Verdieping	Vloer m²/kbo	Ligging	Stallings-plaats	Buiten-ruimten m²/kbo	Oriëntatie	Aantal		Prijzen v.o.n.		
								Slaap-kamers	Bad-kamers	Appartement	Stallings-plaats*	Stelpost Keuken
2.3.28	B01	Beg. Grond	71,0	Doorzicht	P11	4,2	Z	1	1	€ 465.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.29	B03	Beg. Grond	66,8	Doorzicht	P16	11,7	W	1	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.30	B01	Beg. Grond	77,0	Doorzicht	P15	7,7	Z	2	1	€ 465.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.31	B03	Beg. Grond	80,8	Doorzicht	P03	9,2	Z	1	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.32	B01	1e verd	71,1	B01	P27	4,0	Z	2	1	€ 470.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.33	B03	1e verd	80,8	Doorzicht	P13	6,0	W	2	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.34	B06	1e verd	46,2	Doorzicht	P27	4,4	W	1	1	€ 390.000,00	€ 45.000,00	€ 7.000,00
2.3.35	B07	1e verd	66,8	B02	P34	6,0	W	1	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.36	B03	1e verd	85,0	B11	P25	9,0	Z	2	1	€ 465.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.37	B03	2e verd	85,0	B08	P14	9,0	Z	2	1	€ 465.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.38	B03	2e verd	80,8	B04	P12	6,0	W	2	1	€ 465.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.39	B06	2e verd	46,2	Doorzicht	P39	4,4	W	1	1	€ 390.000,00	€ 45.000,00	€ 7.000,00
2.3.40	B07	2e verd	66,8	B08	P34	6,0	W	1	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.41	B03	2e verd	85,0	B11	P37	9,0	Z	2	1	€ 465.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.42	B03	3e verd	85,1	B8	P30	9,0	Z	2	1	€ 470.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.43	B03	3e verd	80,8	B05	P35	6,0	W	2	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.44	B06	3e verd	46,2	Doorzicht	P34	4,4	W	1	1	€ 390.000,00	€ 45.000,00	€ 7.000,00
2.3.45	B10	3e verd	85,8	B21	P33	6,0	W	2	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.46	B11	3e verd	108,0	B22	P32	9,0	Z	2	1	€ 795.000,00	€ 45.000,00	€ 15.000,00
2.3.47	B09	4e verd	95,2	B23	P31	9,3	Z	2	1	€ 645.000,00	€ 45.000,00	€ 15.000,00
2.3.48	B07	4e verd	80,8	B15	P30	6,0	W	2	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.49	B06	4e verd	46,5	Doorzicht	P29	4,4	W	1	1	€ 390.000,00	€ 45.000,00	€ 7.000,00
2.3.50	B10	4e verd	85,0	B8	P28	6,0	W	2	1	€ 475.000,00	€ 45.000,00	€ 10.000,00
2.3.51	B11	4e verd	108,0	B8	P27	9,0	Z	2	1	€ 795.000,00	€ 45.000,00	€ 15.000,00
2.3.52	B11	5e verd	97,2	B24	P26	10,8	Z + W + N	2	2	€ 725.000,00	€ 45.000,00	€ 15.000,00
2.3.53	B12	5e verd	141,4	B7	P10	8,8 + 20,2	NO + W	3	2	€ 995.000,00	€ 75.000,00	€ 20.000,00
2.3.54	B14	5e verd	145,1	B14	P11	5,0 + 24,8	ZO + Z	3	2	€ 1.095.000,00	€ 75.000,00	€ 20.000,00
2.3.55	B11	6e verd	112,0	B17	P14	10,7	Z	2	2	€ 795.000,00	€ 75.000,00	€ 15.000,00



Bovenstaande prijslijst dateert uit 2021. Destijds was een woning van 112m^2 nog €795.000.

Vraag en aanbod Cruquius

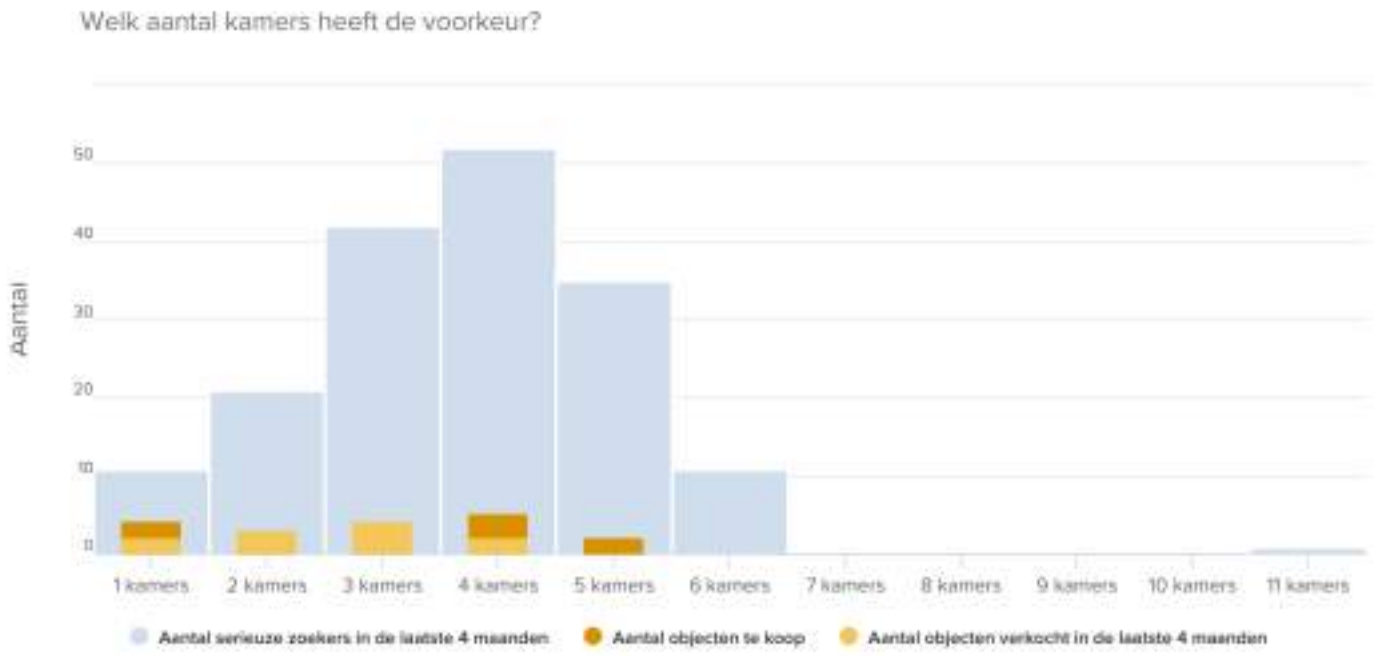
Vraag:



De gewenste oppervlakte van een woning kent een brede vraag, opvallend is dat er ook relatief veel vraag is naar woningen met een oppervlakte tussen 25-50m^2.

Vraag en aanbod Cruquius

Vraag:



Er is voornamelijk vraag naar woningen met minimaal 3 kamers, opvallend is ook de acceptatie naar woningen zonder aparte slaapkamer.

Vraag en aanbod Cruquius

Vraag:



Er is een brede voorkeur te zien in de prijsklasse van de woning, met een opvallende piek rond de €300.000.

Vraag en aanbod Cruquius

Conclusie:

- Wonen op Cruquius is populair bij verschillende doelgroepen, echter is er weinig aanbod beschikbaar. Het beschikbare aanbod is voornamelijk >100m^2 en bestemd voor de kapitaalkrachtige zoeker.

- De gebiedsontwikkeling bevindt zich in de laatste fase. De prijzen zijn sinds 2021 fors gestegen, dit zorgt voor een toename van de leefstijlen Blauw-Aqua-Paars. De sterke aanwezigheid van de leefstijl Rood komt doordat deze mensen als eerste dit gebied omarmde.

Vraag en aanbod Indische buurt

Aanbod:

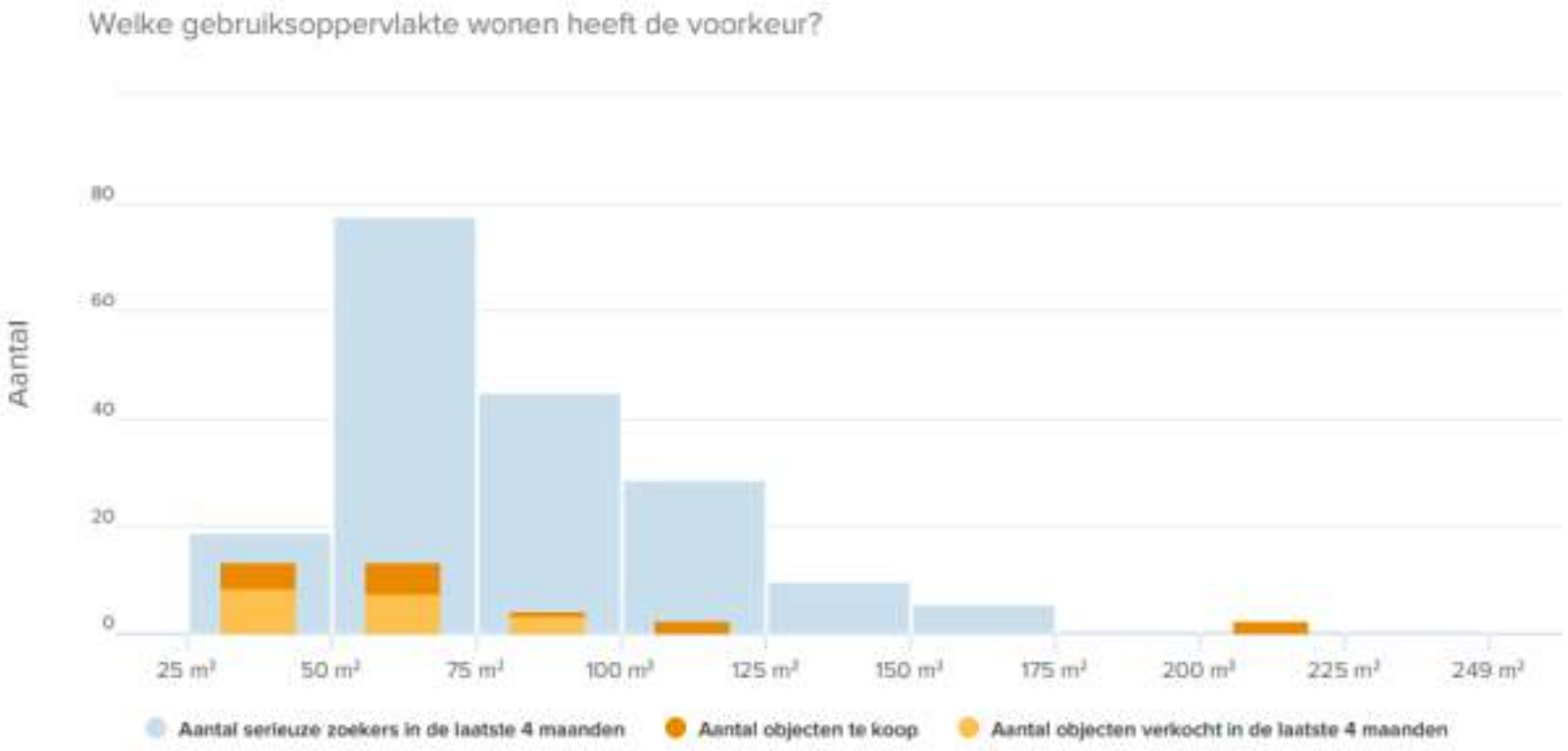
- 52% van het woningaanbod in de Indische buurt heeft een oppervlakte van maximaal 65m^2. 43% van het aanbod heeft een oppervlakte tussen 65m^2 en 100m^2. Het overige aanbod, slechts 4% van de woningen, ligt tussen een oppervlakte van 100-150m^2.

- De woningen met een oppervlakte kleiner dan 50m^2 hebben nagenoeg allemaal 1 slaapkamer. Woningen met een formaat tussen 50-80m^2 hebben 2 slaapkamers tot hun beschikking.

- De gemiddelde vraagprijs in de Indische buurt is €485.600 met een gemiddelde oppervlakte van 65m^2. De goedkoopste woning is €295.000 met een formaat van 29m^2, de hoogste prijs van een woning is €835.000 met een oppervlakte van 125m^2.

Vraag en aanbod Indische buurt

Vraag:



De gewenste oppervlakte van een woning ligt voornamelijk tussen 50m^2 en 75m^2.

Vraag en aanbod Indische buurt

Vraag:



Er is voornamelijk vraag naar woningen met minimaal 3 kamers.

Vraag en aanbod Indische buurt

Vraag:

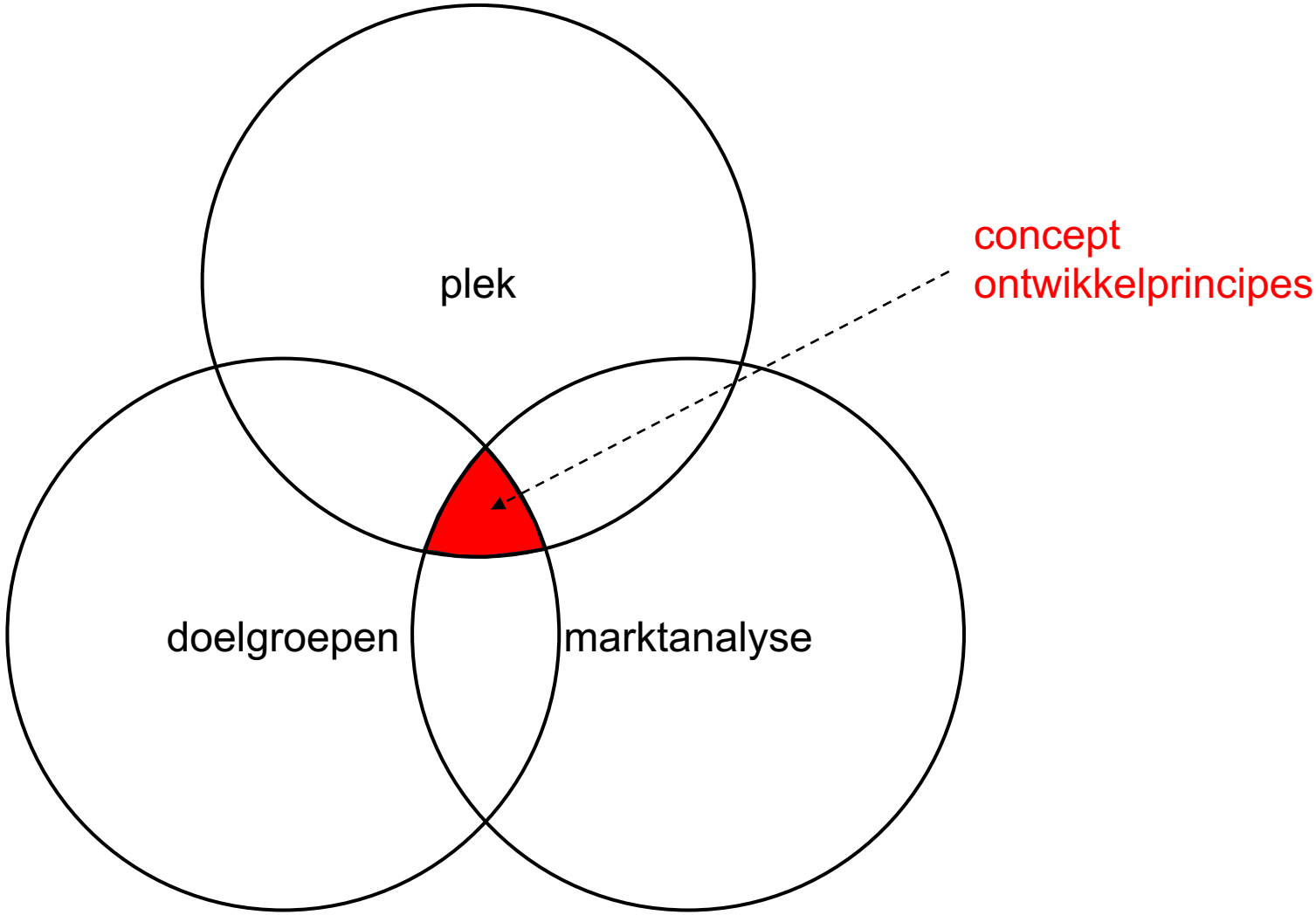


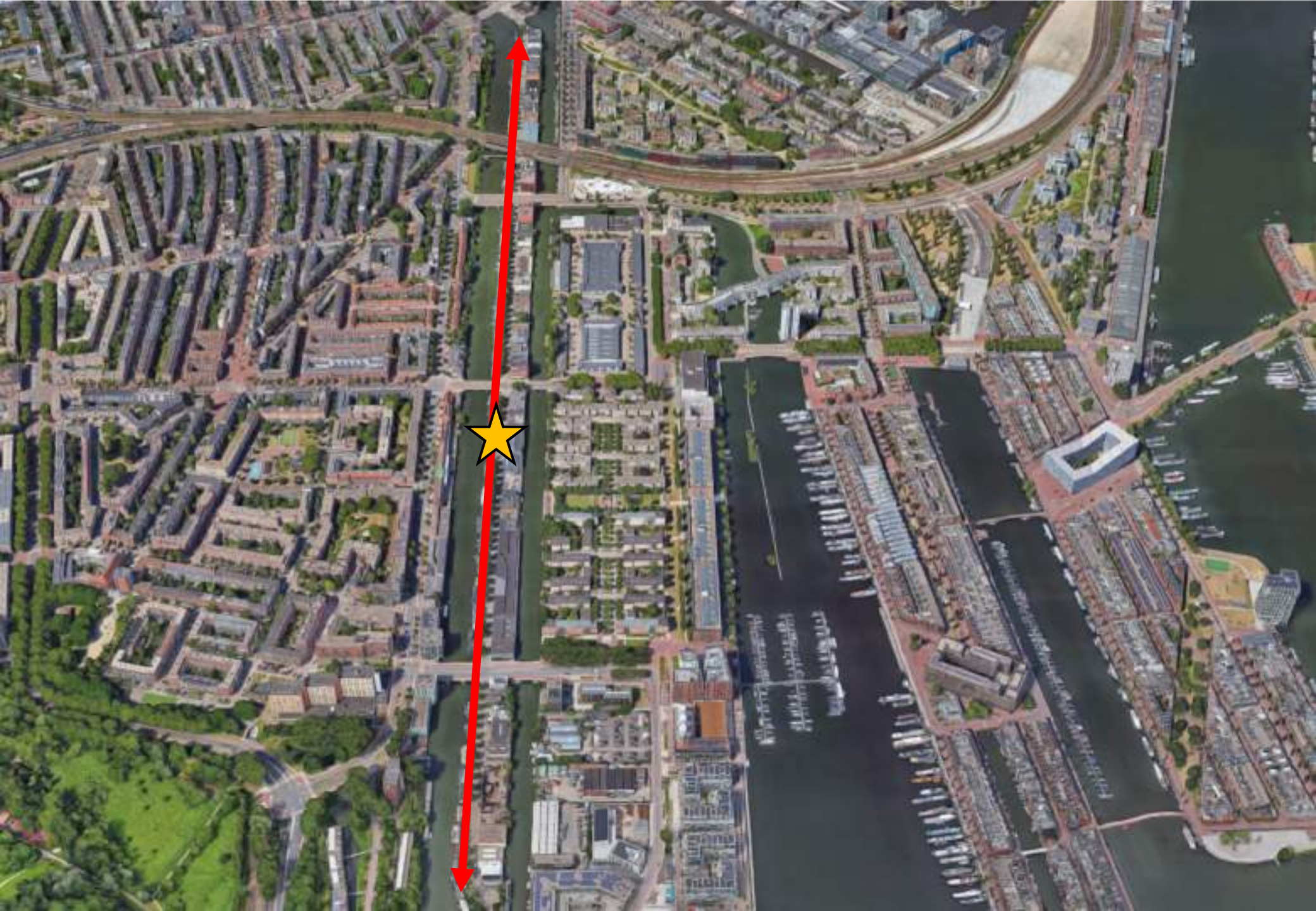
De gewenste prijsklasse van de zoekers ligt tussen €375.000- €500.000. Betaalbaar woningen wordt door Rijksbeleid gedefinieerd als <€390.000.

Vraag en aanbod Indische buurt

Conclusie:

- In de Indische buurt bestaat het aanbod uit voornamelijk kleine woningen (<65m^2), voornamelijk met 2 kamers. Naar dit formaat woningen is ook veel vraag, maar dan vooral met de functionaliteit van 3 kamers. Een woning met 3 kamers heeft veelal een formaat van >65m^2, waardoor de woningprijs aanzienlijker hoger is dan de gewenste prijsklasse. Er ontstaat daardoor een mismatch tussen vraag en aanbod.

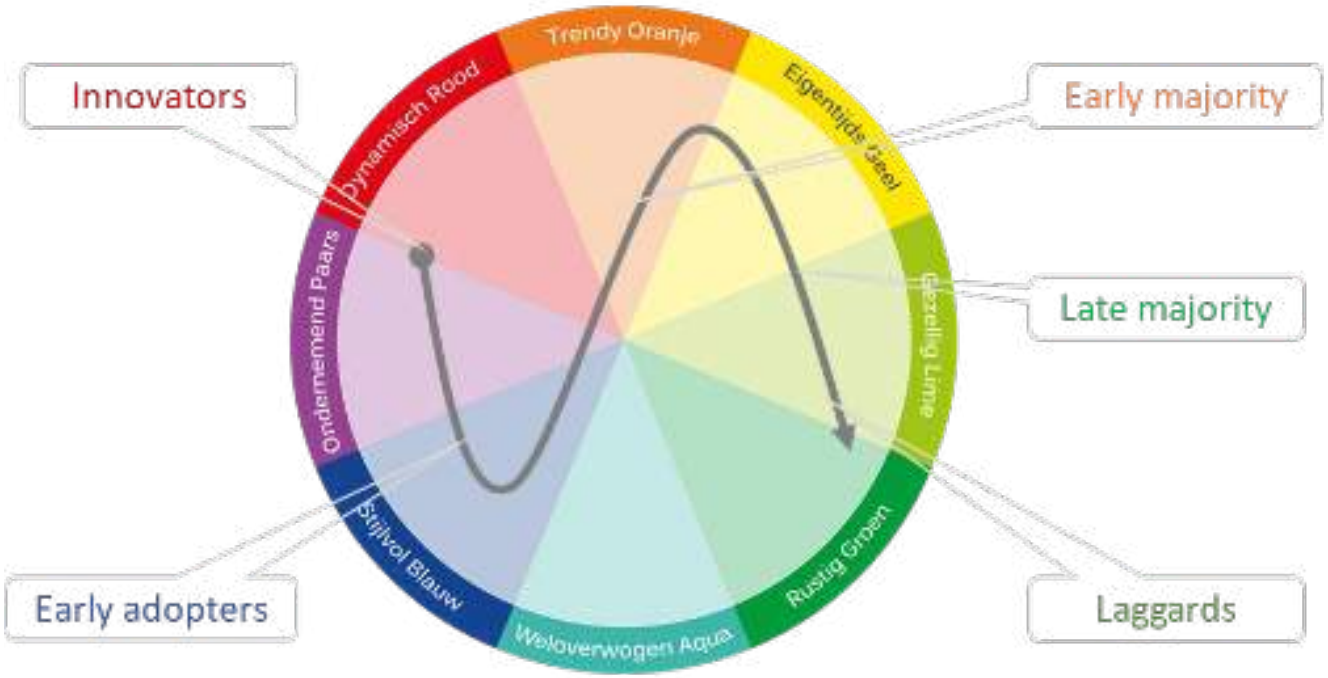

plek
doelgroepen
marktanalyse
concept
ontwikkelprincipes




Extravert / Mensgericht
Introvert / Taakgericht


Introvert -> Sfeerabsorptie
Javaplein
Extravert -> Sfeermakers
Introvert -> Sfeerabsorptie

De **Rode** doelgroep als katalyserende rol voor de transitie naar meer wonen




Vestiging van extravert doelgroep (Oranje) (Geel) voor woonprogramma
JAVASTRAAT
MOLUKKENSTRAAT
30
MILIEU
ZONE
VEEBRUG



Ontwikkelen van nieuwe kleinere woonvormen voor specifiek sfeermakers (rood en oranje): een woning met 3 kamers (2 slaapkamers), voor (jonge) een- en tweepersoonshuishoudens, mensgerichte dynamiek, en wél betaalbaar (<€400.000) → slimmere woningplattegrond met aanvullende gemeenschappelijke functies



Ontwikkelen van nieuwe kleinere woonvormen voor specifiek sfeermakers (rood en oranje): een woning met 3 kamers (2 slaapkamers), voor (jonge) een- en tweepersoonshuishoudens, mensgerichte dynamiek, en wél betaalbaar (<€400.000) → slimmere woningplattegrond met aanvullende gemeenschappelijke functies






Ontwikkelen van nieuwe kleinere woonvormen voor specifiek sfeermakers (rood en oranje): een woning met 3 kamers (2 slaapkamers), voor (jonge) een- en tweepersoonshuishoudens, mensgerichte dynamiek, en wél betaalbaar (<€400.000) → slimmere woningplattegrond met aanvullende gemeenschappelijke functies



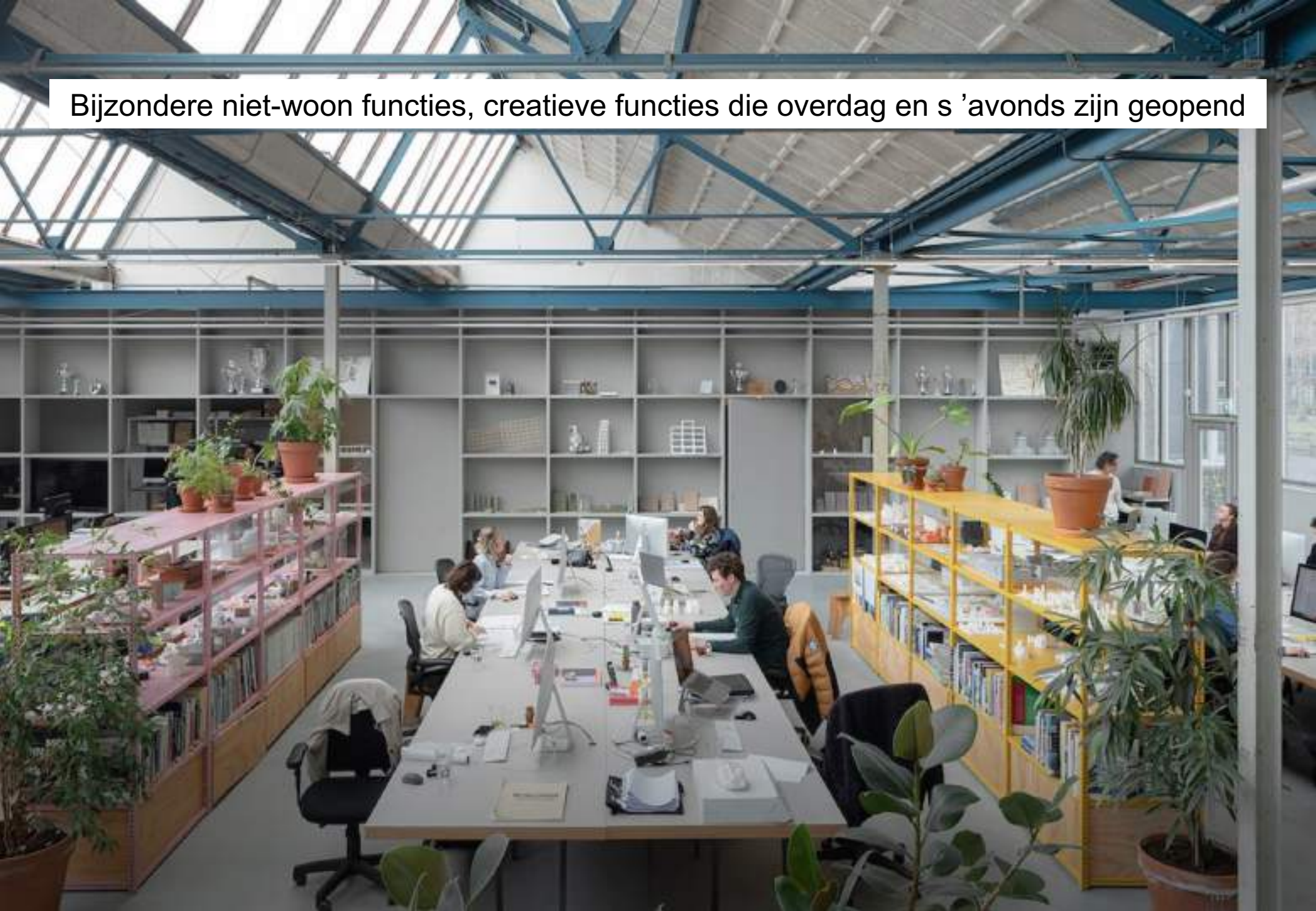
Ontwikkelen van nieuwe kleinere woonvormen voor specifiek sfeermakers (rood en oranje): een woning met 3 kamers (2 slaapkamers), voor (jonge) een- en tweepersoonshuishoudens, mensgerichte dynamiek, en wél betaalbaar (<€400.000) → slimmere woningplattegrond met aanvullende gemeenschappelijke functies



Ontwikkelen van nieuwe kleinere woonvormen voor specifiek sfeermakers (rood en oranje): een woning met 3 kamers (2 slaapkamers), voor (jonge) een- en tweepersoonshuishoudens, mensgerichte dynamiek, en wél betaalbaar (<€400.000) → slimmere woningplattegrond met aanvullende gemeenschappelijke functies



Ontwikkelen van nieuwe kleinere woonvormen voor specifiek sfeermakers (rood en oranje): een woning met 3 kamers (2 slaapkamers), voor (jonge) een- en tweepersoonshuishoudens, mensgerichte dynamiek, en wél betaalbaar (<€400.000) → slimmere woningplattegrond met aanvullende gemeenschappelijke functies


Bijzondere niet-woon functies, creatieve functies die overdag en s ’avonds zijn geopend


Bijzondere niet-woon functies, creatieve functies die overdag en s ’avonds zijn geopend

Bijzondere niet-woon functies, creatieve functies die overdag en s ’avonds zijn geopend




Bij voorkeur in combinatie met daghoreca, als ‘blurring’ concept
PETITE
PASSPORT