

Aan: 5.1.2,e stadsdeel Oost/ 5.1.2,e
Van: 5.1.2,e 5.1.2,e stadsdeel Oost
Datum: 28 maart 2024
Betreft: woningbouw programmering kavel 2A en 6 Eenhoorngebied

Vraag

Jouw vraag aan de directie Wonen is advies te geven op de voorgestelde opties voor de woningbouwprogrammering voor kavel 2A en 6 in het Eenhoorngebied.

Inleiding:

In het Eenhoorngebied zijn de afgelopen jaren veel woningen gebouwd. De nieuwbouw bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen (81%) voor studenten (50%) en starters (16%). De woningen zijn relatief klein. Voor studenten betekent dit woningen tussen 20-25 m2 en voor starters 32-50m2. 84% van de nieuwbouw in dit gebied is kleiner dan 50m2.

De oorspronkelijke programmering gaat uit van 100% koop. In dit voorstel worden 3 opties voorgelegd waarbij wordt uitgegaan van een combinatie middensegment en koop.

Optie 1: 72% koop en 28% middensegment

Optie 2: 33% koop en 67% middensegment

Optie 3: 60% koop en 40% middensegment

Reactie:

Wonen adviseert positief op optie 2 en optie 3 en in mindere mate ook optie 1. Optie 2 heeft de voorkeur.

Het percentage middeldure huur in deze wijk (Frankendael) is laag 6% , het percentage sociale huur ligt daarentegen hoger dan gemiddeld in Amsterdam met 61% ¹

Het percentage koopwoningen ligt ook relatief laag in deze wijk 16,5% ², het zou daarom ook een aanvulling zijn om een aantal koopwoningen te realiseren.

Wat nog meer opvalt is dat de mutatiegraad erg hoog ligt in het Eenhoorngebied, 70% ³ Dit valt te relateren aan de doelgroep waarvoor nu voornamelijk gebouwd is, studenten en starters. Als er grotere middensegment woningen gerealiseerd worden spreekt dit een andere doelgroep aan. Gezinnen zouden zich kunnen vestigen in deze wijk.

Er zijn voorzieningen in de buurt voor gezinnen, zoals scholen en buitenschoolse opvang.

¹ WIA 2021 sociale huur in Amsterdam gemiddeld 48%, middeldure huur gemiddeld 8% in Amsterdam

² WIA 2023 eigendomsverhouding gemiddeld 29% in Amsterdam, 16,5% in Frankendael

³ WIA 2021 mutatiegraad gemiddeld in Amsterdam 18,8%