



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

W-team

Afzetanalyse Spaarndammerbuurt

W-team

Colofon

Datum: 16 oktober 2012

Auteurs: Koos van Zanen (DRO) en Laura Uittenbogaard (OGA).

Het Woningmarktteam (W-team) is een samenwerkingsverband tussen de dienst Ruimtelijke Ordening, de dienst Wonen, Zorg en Samenleven en het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam. Het W-team heeft advies over de afzet van nieuwbouwwoningen op projectniveau, op stadsdeelniveau en op het niveau voor de stad als geheel.

Het W-team bestaat uit:

Gozewijn Bergenhenegouwen (WZS)

Julian Jansen (DRO)

Peter Jansen (OGA)

San Yin Kan (WZS)

Peter Kroon (OGA)

Janneke Nijenhuis (OGA)

Bart Truijens (OGA)

Laura Uittenbogaard (OGA)

Koos van Zanen (DRO)

0 Samenvatting

De woningbouwplannen in de Spaarndammerbuurt zijn ondanks de crisis op de woningmarkt kansrijk. De plannen liggen in een bestaand stedelijk gebied dat zich heeft ontwikkeld tot een zeer aantrekkelijk woonmilieu. Afzet van woningen is hierdoor minder risicovol dan de afzet van woningen in uitbreidingsgebieden. Voorwaarde is dat per locatie goed gekeken wordt naar woningtype, prijs, vrijheidsgraden (zelfbouw) en de mogelijkheden van ontwikkelaars.

Een probleem vormt nog altijd de veelvoud aan plannen in stadsdeel West, die in meer en mindere mate met elkaar concurreren. Het doorzetten van de plannen in de Spaarndammerbuurt betekent dat elders gefaseerd moet worden. Deze keuzes zijn projectoverschrijdend en moeten gemaakt worden op het niveau van het stadsdeel en de stad als geheel.

In deze afzetanalyse is gekeken naar vier locaties binnen de Spaarndammerbuurt: de Brediuslocatie, de Spaarndammerschoollocatie, de Van Noordtstraat en het Domela Nieuwenhuisplantsoen.

Spaarndammerschoollocatie

Zowel het carré met grondgebonden woningen als het blok met appartementen lenen zich voor zelfbouw, individueel of collectief. Er wordt weinig concurrentie met de zelfbouw in de Houthavens verwacht omdat het om andere doelgroepen en andere prijssegmenten gaat.

Domela Nieuwenhuisplantsoen

De voorkeur gaat uit naar een hotel op deze locatie. De ontwikkeling van woningen is door de dove gevels en de hieruit voortvloeiende beperkingen voor de woningplattegronden risicovol. Voor een hotel gelden deze beperkingen niet, daarnaast levert een hotel een bijdrage aan de ontwikkeling van de buurt.

Brediuslocatie

Deze locatie is minder geschikt voor zelfbouw en koopwoningen zijn hier risicovol. Markthuur zou hier een goede optie zijn. Er is een groeiende groep (jonge) hoogopgeleiden in Amsterdam die op zoek is naar een markthuurwoning met een huur tot zo'n € 1.000 per maand. De ligging, stedelijkheid en de karakteristieke bebouwing van de Spaarndammerbuurt sluiten goed aan op de wensen van deze groep woningzoekenden. De afzet van de huurwoningen zal geen probleem zijn, maar er zal wel een ontwikkelaar gezocht moeten worden die in staat is om een dergelijk plan rond te krijgen.

Van Noordtstraat

Deze kleine locatie is zeer geschikt voor zelfbouw door een kleine bouwgroep, maar ook kan gedacht worden aan een kleine aannemer of ontwikkelaars. Onder de voorwaarde dat deze samen met potentiële kopers de kavel ontwikkelt.

1 Inleiding

Aanleiding en vraagstelling

In de Spaarndammerbuurt is de afgelopen jaren veel veranderd. Woningen en winkelstraten zijn opgeknapt en het is een geliefde plek geworden om te wonen. Op een aantal locaties in de Spaarndammerbuurt zijn de ontwikkelingen nog niet afgerond of worden deze herzien. Tegelijkertijd zal de komst van de nieuwe wijk Houthavens een grote invloed hebben op de buurt. Dit is de reden dat het stadsdeel het W-team heeft gevraagd mee te denken met de ontwikkelingen op de vier volgende locaties: de locatie Spaarndammerschool, het Domela Nieuwenhuis plantsoen, de Brediuslocatie en de Van Noordtstraat. Het W-team stelt voor de volgende deelvragen te beantwoorden:

1. Wat is de stand van zaken op de woningmarkt en wat zijn de toekomstverwachtingen voor de Spaarndammerbuurt?
2. Wat zijn de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie Spaardammerschool?
3. Wat zijn de mogelijkheden voor woningbouw op het Domela Nieuwenhuisplantsoen en welke afweging spelen een rol in de keuze tussen woningen en een hotel?
4. Wat zijn de globale mogelijkheden voor woningen bij het lyceum op de Brediuslocatie?
5. Wat zijn de mogelijkheden voor de 8 nieuwbouwappartementen op de Van Noordtstraat?
6. Hoe verhouden deze woningbouwplannen zich met het Programmatisch Kader Woningbouw?

Leeswijzer

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 2 | Stand van zaken woningmarkt Amsterdam |
| 3 | Woningmarkt Spaarndammerbuurt |
| 4 | Locatie Spaarndammerschool |
| 5 | Locatie Domela Nieuwenhuisplantsoen |
| 6 | Brediuslocatie |
| 7 | Locatie van Noordtstraat |
| 8 | Concurrentieanalyse |
| | Bijlage met achtergrondinformatie |

2 Stand van zaken woningmarkt

Stand van zaken Amsterdamse woningmarkt

Amsterdam is populairder dan ooit en de stad trekt in toenemende mate jongeren en hoog opgeleiden aan. Het aantal inwoners zal de komende jaren verder toenemen en de vraag naar woningen daarmee ook. Tot en met 2040 is er behoefte aan 91.000 nieuwe woningen, volgens recente prognoses¹. Dit is een zeer kansrijk uitgangspunt voor de woningmarkt en de ontwikkeling van de stad.

Tegelijkertijd is het crisis op de Amsterdamse woningmarkt. Dit leidt tot de situatie dat er aan de ene kant een ongekeerde hoeveelheid woningen lang te koop staan terwijl de verhuishwensen van mensen toenemen en de druk op het middeldure huursegment toeneemt.² Woningen in dit middeldure huursegment worden nauwelijks aangeboden terwijl dat juist de woningen zijn die Amsterdam nodig heeft om zich verder te ontwikkelen tot mondiale kennisstad. Het is vooral de koopmarkt die vast zit. De prijzen van koopwoningen in Amsterdam zijn als gevolg van de crisis ongeveer met 10% gedaald en woningen staan steeds langer te koop.

Ook de afzet van nieuwbouw koopwoningen lijdt sterk onder de crisis, zie ook figuur B1 in de bijlage. De verkoop van nieuwbouwwoningen verloopt moeizamer dan de verkoop van bestaande koopwoningen om verschillende redenen:

- Er is een enorme concurrentie van de grote hoeveelheid bestaande koopwoningen die te koop staan.
- Een nieuwbouwwoning wordt meestal op papier gekocht, terwijl bestaande woningen direct te zien en sneller beschikbaar zijn.
- De bouwrente die betaald moet worden.
- Huishoudens met een koopwoning willen eerst hun huidige woning verkopen, door de bouwtijd ontstaat er een relatief lange overbruggingsperiode.
- Nieuwbouwwoningen zijn over het algemeen groter, hierdoor is de absolute prijs hoger terwijl hypotheekverstrekkers strenger zijn.
- Onzekerheid over de haalbaarheid van een project als de eis van 70% voorverkoop gehanteerd wordt.
- Onzekerheid over overige ontwikkelingen op uitbreidingslocaties.

De situatie op de koopwoningenmarkt verschilt binnen en buiten de ring. Amsterdam binnen de ring kenmerkt zich door een relatief hoge verkoopsnelheid en een beperkte voorraad te koop staande woningen. Amsterdam buiten de ring lijkt wat betreft verkoopsnelheid en het aantal te koop staande woningen meer op Nederland gemiddeld, zie figuur B2 in de bijlage.

¹ Houdbaarheid woningbehoefteprognoses Noordvleugel, Abf in opdracht van het Ministerie van BZK, 2012.

² Vrije sector huur in de Stadsregio Amsterdam en Almere, OGA in opdracht van de Stadsregio Amsterdam, 2012.

Betaalbaarheid

Recentelijk heeft het RIGO in opdracht van het OGA onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen in Amsterdam.³ Hieruit blijkt dat maar een klein deel van de woningzoekenden in Amsterdam een middeldure of dure woning kan kopen of huren. Ongeveer 30% van de huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning, kan een woning van € 250.000 of meer betalen. Daarbij is nog geen rekening gehouden met een eventuele prijsdaling. Bij woningzoekenden tot 35 jaar kan slechts 22% een woning van € 250.000 of meer betalen.

Van de woningzoekenden met een voorkeur voor huur heeft ongeveer 20% een inkomen waarmee ze volgens gangbare normen in de vrije sector huur terecht zouden kunnen. Jongeren met een voorkeur voor huur hebben meer te besteden dan ouderen met een voorkeur voor huur (dat komt omdat ouderen vaker de voorkeur geven aan koop).

Toekomstverwachtingen

De crisis op de woningmarkt duurt voort en de effectieve vraag naar woningen is kleiner dan ooit. Het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam verwacht op korte termijn geen herstel van de woningmarkt. Voor de huurmarkt geldt dat met name in de het middensegment kansen liggen. Het ontwikkelen van huurwoningen in het middensegment blijkt echter moeizaam en vooralsnog neemt het aanbod niet snel toe.

³ Bestedingsruimte van Amsterdamse Woningzoekenden. De (mogelijke) invloed van de crisis. RIGO in opdracht van OGA. Eind september is de concept versie gereed, deze is gebruikt voor dit afzetadvies.

3 Kansen Spaarndammerbuurt

De Spaarndammerbuurt in transitie

De vier te ontwikkelen locaties liggen in een buurt die het afgelopen decennium een onstuimige ontwikkeling heeft doorgemaakt. De Spaarndammerbuurt is getransformeerd van een vrij anonieme buurt 'achter het spoor' tot een gewilde woonplek tussen het Westerpark en het IJ. Dit blijkt onder andere uit de ontwikkeling van de woningprijzen in de Spaarndammerbuurt. Ondanks dat de crisis ook hier zichtbaar is, zie je een grote sprong in de prijzen van koopwoningen. Met een mediane verkoopprijs rond de € 3.500 per vierkante meter behoort de Spaarndammerbuurt inmiddels tot een van de meer gewilde wijken in Amsterdam

Figuur 3.1: ontwikkeling gemiddelde kooprijzen per vierkante meter Spaarndammerbuurt

Verschillende factoren hebben bijgedragen aan deze relatief snelle transitie. Op het hoogste schaalniveau profiteert de Spaardammerbuurt van een aantal robuuste ruimtelijke trends die in Structuurvisie Amsterdam 2040 worden aangeduid als 'grote bewegingen': het centrumstedelijke gebied van Amsterdam breidt zich langzaam maar zeker uit ('uitrol centrummilieu') en de oevers van het IJ komen steeds meer in trek als plek om te wonen, te werken en te recreëren ('herontdekking waterfront'). De Spaarndammerbuurt ligt op het grensvlak van beide bewegingen en heeft daarmee een meer dan evenredige ontwikkelingspotentie.

Op het schaalniveau van de buurt en de directe omgeving kun je vaststellen dat al volop gebruikt gemaakt wordt van deze potentie. Veel woningen zijn op hoog niveau gerenoveerd - veel daarvan zijn omgezet van sociale huurwoning naar koop- of markthuurnwoning. De Spaarndammerstraat, de centrale stadsstraat in de buurt, heeft een ware metamorfose ondergaan. Gevels en puin zijn opgeknapt, het straatprofiel is verbeterd en het winkel- en horecabestand wint langzaam maar zeker aan kwaliteit.

Veel van deze ingrepen zijn gebeurd als opmaat van de ontwikkeling van de aanpalende Houthavens tot nieuw stuk stad met onder meer zo'n 2.000 woningen. Door de hardnekkige planvertraging van dit project konden zich in dit gebied tal van tijdelijke functies ontwikkelen, zoals studentenhuisvesting en de tijdelijke vestiging van 'Het 4^e Gymnasium' en 'Strand West'. Ineens verschenen er talrijke jongeren en jongvolwassenen in het straatbeeld en de winkels van de sterk vergrijzende Spaarndammerbuurt. De uitbreiding van het Westerpark, onder meer met cultuurpark Westergasfabriek, is een tweede naburige ontwikkeling met grote positieve invloed op de Spaarndammerbuurt. Het Westerpark heeft een stadsdeel-overstijgende en zelfs stad-overstijgende functie en uitstraling. Tenslotte zijn het ontwikkelingen in de noordwesthoek van de binnenstad zoals het Westerdok en de upgradering van de Haarlemmerstraat en -dijk, die de Spaarndammerbuurt meer 'de stad in hebben getrokken'.

De Spaarndammerbuurt herbergt tal van monumentale en gezichtsbepalende woongebouwen uit het begin en midden van de 20^e eeuw. Deze staan overwegend in een traditioneel stratenpatroon met gesloten bouwblokken. Het zijn bij uitstek dit soort karaktervolle stedelijke milieus waarin de hedendaagse creatieve-kenniseconomie uitstekend gedijt. Het wemelt er inmiddels van de ZZP'ers. De buurt heeft nog altijd een aanzienlijk aandeel kansarme bevolking, maar de verschillende deelgebieden worden steeds diverser. En niet alleen qua sociale status: er vestigen zich weer meer gezinnen en er vindt ook meer gezinsvorming plaats.

Toekomst

In Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt uitgegaan van transformatie op termijn van het binnen de Ring-A10 gelegen deel van het havengebied tot een gemengd stuk stad, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit 'Haven-Stad'-project wordt strikt genomen pas vanaf 2028 in uitvoering genomen, maar in de aanloop ervan zullen zich al tal van ontwikkelingen voordoen. Te denken valt aan hotelontwikkeling in Sloterdijk-I en Teleport of aan tijdelijke studentenhuisvesting in Teleport. De vestiging van creatieve-kennisbedrijven in de Minervahaven is ook een voorbode. Door deze ontwikkelingen ligt de Spaarndammerbuurt niet langer in de periferie van de stad, maar wordt het definitief een centrumstedelijke buurt.

Tot de Haven-Stad-ambitie behoort ook het transformeren van spooreplacement Zaanstraat tot woon-werkgebied. Hierdoor wordt de Spaardammerbuurt fors uitgebreid in

zuidwestelijke richting. Naar verwachting zal dit deelproject pas op de langere termijn worden uitgevoerd. Momenteel vinden er studies plaats naar alternatieve locaties voor het emplacement.

In het huidige tijdsgewricht gaat de woningmarkt, ook in Amsterdam, gebukt onder forse financieel-economische problemen, van conjuncturele maar zeker ook van structurele aard. Daar staat tegenover dat de vier woningbouwlocaties waarover we adviseren, in een buurt liggen waar de uitgangspositie voor woningbouwprojecten relatief gunstig en sowieso intrinsiek gezond is. Wanneer het de woningmarkt weer beter gaat, zullen de locaties in de Spaarndammerbuurt tot de eersten in Amsterdam behoren die daar profijt van trekken.

Sterkte-zwakte analyse

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de sterke en zwakke kanten, de kansen en bedreigingen van de Spaarndammerbuurt.

Sterkte • De - inmiddels – centrale ligging in de stad • De ligging nabij het IJ • Het Westerpark met Westgasfabriekterrein • De karakteristieke en/of monumentale bebouwing • De toevoeging van marktsector • De kwaliteit van de recente renovaties • Museum Het Schip • De tijdelijke studentenhuisvesting in de Houthavens	Zwakte • De ligging 'achter het spoor' • De ligging nabij 'zwaar' bedrijventerrein (Havengebied) • Het imago van lagere statusbuurt • De sloop-nieuwbouw delen uit de jaren '80 en '90 • Relatief groot aandeel kansarmen en groep met psychische problemen
Kansen • De bouw van project Houthavens inclusief tunnelproject • Door donnerpunten huurliberalisatie mogelijk • Hotelvoorzieningen in de buurt • De transformatie van het Haven-Stadgebied • Ontvankelijk voor de creatieve kennis-economie	Bedreigingen • Vertragingen bij project Houthavens • Crisis op de woningmarkt

4 Locatie Spaarndammerschool

Korte beschrijving project

De huidige school gaat verhuizen en leent zich niet voor transformatie. Daarom wordt de Spaarndammerschoollocatie herontwikkeld. Het stadsdeel werkt aan een Strategienota die eind 2012 moet leiden tot een Strategiebesluit. De locatie ligt ingesloten tussen bouwblokken van 4- en 5 lagen uit verschillende bouwperiodes (van 1915 tot 1982). Het binnengebied is groen met veel bomen.

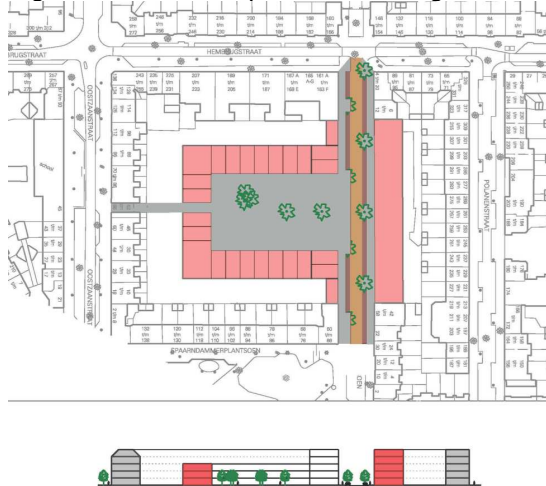
Figuur 4.1: Huidige situatie



De concept-strategienota gaat uit van bebouwing in een blok met 5 lagen en een carré van grondgebonden woningen in het middenterrein. Uitgangspunt daarbij is dat de woningen één architectonische eenheid vormen. Gedacht wordt aan 25 grondgebonden woningen in het carré en circa 45 appartementen in het blok. De concept-strategienota stelt de volgende eisen aan de ontwikkeling:

- 30% sociaal waarvan 25% voor grote gezinnen (minimaal 100m² gbo en 5 kamers)
- van deze grote woningen minimaal 1 woning als rolstoelwoning op de begane grond
- in de marktsector gaat de voorkeur uit naar het realiseren van grote woningen

Figuur 4.2: Voorstel planontwikkeling



Woningtypen en doelgroepen

Bouwblok met appartementen

Het W-team denkt dat het blok met appartementen zeer geschikt is voor vrije sector huurwoningen. Dit sluit aan bij de grote vraag naar huurwoningen in het middeldure huursegment in Amsterdam en past bij de kenmerken van de Spaarndammerbuurt als startersmilieu. De verwachte huurprijs per vierkante meter op deze locatie ligt rond de € 13 per vierkante meter. Dat betekent dat een woning van 75 m² op een huurprijs van ongeveer € 975 per maand zou uitkomen. Dat is op deze locatie een haalbare huur, maar sluit niet aan bij de wensen van het stadsbestuur om woningen tot € 900 te realiseren. Het is ook mogelijk kleinere koopwoningen te realiseren, deze hebben in de huidige marktsituatie een hoger afzetrisico.

Het voorstel is om 30% sociale huurwoningen te realiseren in dit project, die waarschijnlijk zijn toegerekend aan het 5-laagse bouwblok. Hierover kunnen twee opmerkingen worden gemaakt: in de eerste plaats is het de vraag of 30% sociale huur op deze locatie noodzakelijk is. Eind 2011 heeft de Gemeenteraad besloten dat in de stadsdelen Oost en West een bezuiniging op de plankosten doorgevoerd moet worden door middel van het verlagen van het aandeel sociale huur van 30% naar 20%. Voorwaarde hierbij was dat rekening gehouden zou worden met de kenmerken van de buurt. Juist de Spaardammerbuurt wordt gekenmerkt door een zeer groot aandeel sociale huurwoningen. Een toevoeging van (middeldure) vrije sector huurwoningen zorgt juist hier voor de gewenste diversiteit en doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast zal bij menging van sociale huur en marktwoningen rekening moeten worden gehouden met de toegang van blok. Een gemeenschappelijke opgang en gemeenschappelijke ruimtes voor sociale huurwoningen en marktwoningen kan soms tot problemen leiden en vergroot het afzetrisico van de marktwoningen. Een eigen opgang verdient de voorkeur.

Carré met grondgebonden woningen

De geplande grondgebonden woningen in het carré zijn interessant voor huishoudens die al in de Spaarndammerbuurt of nabij gelegen buurten wonen en graag willen doorstromen naar een grotere woning. We denken dan in de eerste plaats aan gezinnen met kinderen. De huishoudens die kiezen voor een woning in dit bouwblok zijn bekend met de Spaarndammerbuurt en weten wat ze kunnen verwachten van de omgeving. Het W-team denkt dat de woningen in dit carré niet concurreren met de woningen in de Houthavens juist omdat de wijk een andere sociale samenstelling kent en de potentiële bewoners van de Spaarndammerbuurt daar een bewuste keuze voor maken. Als woningtype denkt het W-team aan 3-laagse herenhuizen of 4-laagse maisonnettes die aansluiten bij de bijzondere architectuur van de Spaarndammerbuurt. Ondanks de beeldvorming is het nog altijd mogelijk duurdere nieuwbouwwoningen te verkopen in Amsterdam binnen de ring, zeker grondgebonden woningen. Het gaat wel langzamer dan een paar jaar geleden en in minder grote aantallen. Belangrijk is dat een goede prijs-kwaliteit-verhouding geboden wordt.

Discussie blijft overigens of op een hoogstedelijke en kansrijke locatie als de Spaarndammerbuurt wel grondgebonden woningen gerealiseerd zouden moeten worden en of niet gekozen zou moeten worden voor enkel appartementen in hogere dichtheden.

Kansen voor zelfbouw

De grondgebonden woningen in het carré kunnen als zelfbouwkavels worden uitgegeven aan individuele personen die hun eigen eengezinswoning willen bouwen. De prijsstelling van de kavels moet daarop gericht zijn.

De zelfbouwkavels op de Spaarndammerschoollocatie worden niet als concurrerend beschouwd voor de Houthavens. Daar zijn duurdere kavels gepland, in eerste instantie voor bouwgroepen en daarna ook voor individuele bouw (met grotere bouwenveloppes) op de aan te leggen eilanden.

Gezien de mogelijk gewenste architectonische eenheid van deze grondgebonden woningen in het carré kan ook overwogen worden deze kavels voor grondgebonden woningen uit te geven aan groepen, die gezamenlijk met één architectonisch concept willen ontwikkelen en bouwen, zonder er persé daarna gezamenlijk te moeten wonen. Dat kan in de vorm van appartementen of bijvoorbeeld met beneden-bovenwoningen. Ook kan deze gewenste architectonische eenheid (eengezinswoningen, maar wel in één architectonisch bouwblok) bereikt worden bij uitgifte aan individuele huishoudens in plaats van aan een groep, door hier duidelijke randvoorwaarden aan mee te geven. Eenheid in stijl is ook te bereiken door de woningen als cascowoningen te ontwikkelen en aan te bieden. Kopers kunnen dan zelf de woning van binnen naar wens en budget afbouwen.

Daarnaast liggen er ook kansen voor zelfbouwers voor het blok met 5 lagen gestapelde appartementen. Dat blok is heel geschikt voor bouwgroepen die gezamenlijk een vrijstaand bouwblok willen bouwen en bewonen. Te denken valt aan ouderen die gelijkvloer (en met lift) willen wonen in de buurt waar ze al (levens-)lang wonen of starters en jongeren. Het blok van ongeveer 50 woningen kan aan 1 of 2 groepen worden gegund. Of dan voldaan kan worden aan de wens/eis van 30 of 20% sociaal is dan iets wat nader afgewogen dient te worden.

De grondprijs voor zelfbouwkavels is ongeveer gelijk als de grondprijs bij een soortgelijk programma ontwikkeld op conventionele wijze. In de praktijk is de grondopbrengst bij vrije kavels enige procenten lager. De VON prijs voor eengezinswoningen op deze locatie zal rond de € 3.600 per m² gbo liggen. Het kleine verschil met de vierkantemeterprijs van appartementen wordt verklaard door het gemiddeld veel grotere woonoppervlak van eengezinswoningen in deze buurt. Dat maakt dat de eengezinswoningen toch veel duurder zijn dan appartementen.

5 Locatie Domela Nieuwenhuisplantsoen

Korte beschrijving project

Eind 2009 is een Strategienota opgesteld voor het Domela Nieuwenhuisplantsoen. Het plantsoen ligt ingeklemd tussen de hoek Zaanstraat- Spaarndammerstraat en het spoor. Het Domela Nieuwenhuisplantsoen vormt een belangrijke entree naar de Spaarndammerbuurt en vormt daarmee ook de directe verbinding met het centrum.

Figuur 5.1: Luchtfoto Domela Nieuwenhuisplantsoen



In de Strategienota uit 2009 worden drie voorstellen gedaan voor invulling van het plantsoen: woningen, hotel, wonen in combinatie met horeca.

Het toenmalige stadsdeelbestuur heeft de voorkeur gegeven aan model 1 met daarin:

- 27 woningen, waarvan 8 sociaal en 19 markt;
- 4 kleine sociale huurwoningen, 4 grote sociale huurwoningen;
- 10 kleine starterswoningen (koop) van 40 tot 55m²;
- 9 grote marktwoningen van 100 tot 140m²;
- commerciële functie: 250m².

Kansen voor woningbouw

Het Domela Nieuwenhuisplantsoen is een mooie locatie voor woningbouw. Dichtbij de drukte van de Haarlemmerbuurt maar wel goedkoper. Een groot nadeel van de locatie is de directe ligging aan het spoor. De Strategienota uit 2009 zegt daarover het volgende: "de hoge geluidsbelasting heeft als gevolg dat de gevels aan de spoorzijde als dove gevels uitgevoerd dienen te worden. Een dove gevel is kostbaar en levert op deze locatie beperkingen op ten aanzien van indeelbaarheid van de woningplattegronden." Woningbouw in de marktsector is mogelijk, maar door de dove gevels kostbaarder en risicovoller. Eventueel kan hier ook gekozen worden voor 100% sociale woningbouw.

Het plan zelf is opgesteld voordat de volle omvang van de crisis op de woningmarkt zichtbaar was. In de eerste plaats maakt het detailniveau van de plannen het vinden van

een ontwikkelaar in de huidige markt moeilijk. Op dit moment wordt gestreefd naar meer vrijheid en flexibiliteit in de plannen. Daarnaast zijn de plannen veel gericht op koop en wordt nog niet gedacht aan vrije sector huur. Tot slot zal de dove gevel en de daarmee samenhangende beperkingen voor de woningplattegronden een extra risico voor de afzet van woningen opleveren. Het meest geschikt op deze locatie lijken woningen in het middeldure en dure huursegment waar huishoudens in staat zijn om wooncarrière te maken maar niet meer dan 10 jaar wonen. In het oude plan is sprake van een commerciële functie van 250 m². Voor de entree van de buurt zou een publiek toegankelijke voorziening, bijvoorbeeld horeca, op deze locatie goed zijn. Voor de afzetbaarheid van woningen is dat echter minder gunstig.

Kansen voor een hotel

Op verzoek van stadsdeel West besteedt het W-team hier aandacht voor de kansen voor een hotel op de Domela Nieuwenhuislocatie. Hiervoor is kennis van het Ontwikkelingsbedrijf gebruikt. Hotels zijn normaal gesproken niet de specialiteit van het W-team.

De keuze voor een hotel op de Domela Nieuwenhuisplantsoen leidt tot meer functiemenging in de buurt. Ook neemt het voorzieningenniveau in de buurt toe. Een hotel kan bijvoorbeeld beschikken over een publiek toegankelijk grand café, of een zaaltje dat voor feesten te huur is. Een groter aanbod van voorzieningen kan een buurt (nog) aantrekkelijker maken als woongebied.

De naast het plantsoen gelegen spoorweg is voor een hotel geen probleem. De ligging naast de spoorweg vormt geen belemmering voor het realiseren van een hotel wat betreft geluidbelasting. Een hotel is in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemming en zal dus ook niet getoetst worden aan het geluidbeleid. Ook stelt het bouwbesluit geen eisen aan een hotel wat betreft doorspuikbaarheid en te openen delen.

Bezoekers van hotels in Amsterdam zijn in drie groepen in te delen. Toeristen, zakelijke reizigers en congresgangers. Voor een hotel gericht op toeristen is deze locatie zeer geschikt. De centrale ligging maakt de locatie aantrekkelijk voor toeristen. De Jordaan en het Westerpark liggen zelfs op loopafstand. De directe omgeving ziet er tegenwoordig aantrekkelijk uit. Voor zakelijke reizigers en congresgangers is deze locatie niet interessant. De locatie ligt niet in een gebied met voor hen relevante faciliteiten. De gebieden die deze faciliteiten wel hebben, zijn vanaf deze locatie niet bijzonder goed te bereiken. De OV bereikbaarheid laat wel te wensen over.

Alles bij elkaar is een hotel voor toeristen op deze locatie kansrijk. Er kan het best worden uitgegaan van een de ontwikkeling van een driesterren hotel. De grondprijs voor een driesterrenhotel op deze locatie ligt rond de € 530 per m² bvo. Voor een tweesterren hotel is de grondprijs waarschijnlijk wat lager. Let op: de genoemde grondprijsniveaus zijn een indicatie, geen grondprijadvies! Voor kleine hotels met vier of vijf sterren wordt doorgaans gezocht naar locaties met (nog) meer kwaliteit.

Er is vooralsnog geen beleid dat ontwikkeling van een hotel op deze locatie verbiedt. Het tekort aan hotelkamers in Amsterdam is bijna weggewerkt en de stad is niet gebaat bij een overmaat aan hotelplannen. Er wordt daarom gewerkt aan beleid dat aangeeft op wat voor plekken wel en op wat voor plekken geen hotels moeten komen. De Hotelloods heeft zich positief uitgelaten over de mogelijkheid voor een hotel op deze locatie.

Conclusie afweging hotel - woningen

Woningen en kansrijke plannen zijn hard nodig in Amsterdam en kunnen ook een belangrijke bijdrage leveren aan de verdere transitie van de Spaarndammerbuurt. Marktwoningen op het Domela Nieuwenhuisplantsoen zijn mogelijk, maar door de dove gevels en beperkingen voor de woningplattegronden risicovol. Ontwikkeling van sociale huurwoningen zijn mogelijk ook een optie. Voor een hotel geldt de beperking van de dove gevels niet. Tegelijkertijd kan ook een hotel een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de buurt door de bezoekers die erop afkomen en de horeca die op deze locatie gerealiseerd kan worden. Dat zou eerder pleiten voor de ontwikkeling van een hotel dan van woningbouw. Bovendien zijn er tot en met 2020 voldoende woningbouwplannen in stadsdeel West om aan de woningvraag te voorzien, zie ook hoofdstuk 8.

6 Brediuslocatie

Korte beschrijving project

De Brediuslocatie ligt op wat wel een 180 gradenpunt in de stad wordt genoemd; aan de ene kant ligt het dichte stedelijke weefsel dat, diagonaal gezien, ononderbroken doorloopt tot aan de Utrechtsebrug in de Rivierenbuurt; aan de andere zijde openbaart zich de grote schaal van het Westelijk Havengebied. Zoomen we in op de plek dan gaat het om een driehoekvormige locatie, ingeklemd tussen de Zaanstraat, het Brediusbad en het spoor- en reparatie-emplacement Zaanstraat.

Figuur 6.1: Huidige situatie Brediuslocatie



De oorspronkelijke plannen voor het gebied zijn door de crisis op de woningmarkt teruggetrokken en daarom vindt er nu een verkenning plaats naar de mogelijkheden van de Brediuslocatie. Er wordt gedacht aan de definitieve vestiging van het 4^e *Gymnasium*, aangevuld met een sporthal en woningbouw. Woningbouw is noodzakelijk om de ontwikkeling van de school en sportvoorzieningen mogelijk te maken. Gedacht wordt aan 50 tot 70 woningen.

Woningbouw naast een school

Is het wenselijk en verstandig om marktsectorwoningen te bouwen naast een schoolgebouw, vanwege de – vermeende – hinder van de school (lawaaï, hangjongeren etc.)? Jazeker, de woonconsument heeft nog steeds een hoge prijs over voor een woonplek in het Amsterdamse binnen de ring. Ondanks de talrijke hinderbronnen waar men mogelijk mee te maken krijgt zoals burengerucht, sociale onveiligheid, verkeers- en vliegtuiglawaaï, zijn de woningprijzen in Amsterdam binnen de ring nog altijd hoog. De school genereert een malus op de transactieprizen en vergroot het afzetrisico, maar de locatie blijft aantrekkelijk en geschikt voor markt woningen. Daarbij zijn scholen 's avonds en in weekend veelal de rustigste burens die je kunt wensen.

Woningtypologie

Op grond van 'site' en 'situation' ligt een woningbouw-invulling voor de hand die vooral *stedelijk* van aard is, qua volume, vorm en woningtypes. Daarbinnen zijn er verschillende opties. Met een (fors) gesloten bouwblok wordt primair voortgeborduurd op het stedenbouwkundig weefsel van de Spaarndammerbuurt; een woontoren zou ook kunnen, waarmee wordt geprofitteerd van het uitzicht en er wellicht meer appartementen mogelijk

zijn. Belangrijk is dat de verschillende functies in aparte gebouwen gerealiseerd worden. Zowel vanuit het ontwikkelperspectief als de afzetbaarheid is het verstandig de school en de woningen te ontkoppelen. Hoe meer functies in elkaar geweven, hoe moeilijker een locatie te ontwikkelen blijkt. Voor de afzetbaarheid geldt dat een wooncomplex los van de school aantrekkelijker zal zijn. Het Brediusbad kan wellicht een pluspunt zijn bij woningontwikkeling op deze locatie, bijvoorbeeld als bewoners gemakkelijk gebruik kunnen maken van deze voorziening.

Op dit moment is nog niet duidelijk wat de plannen van Prorail zijn voor het Spoorwegemplacement. Op de lange termijn wil de gemeente Amsterdam hier graag woningbouw realiseren, zo staat dit ook aangegeven in Structuurvisie tot 2040. Het is wenselijk om daar bij de huidige woningbouwplannen rekening mee te houden. Op dit moment betekent het emplacement nog een beperking (geluidsbelasting, geen directe doorgang richting het park) op termijn zou een woonblok op de Brediuslocatie een veel centralere ligging kunnen hebben.

Doelgroepen

De Brediuslocatie is in beginsel interessant voor een breed spectrum aan stedelijke doelgroepen; steekwoorden: kleinere huishoudens, expats, middeninkomens, studenten en kleine gezinnen. Comfortabel wonen, centraal in de stad is de *primaire* woonwens - de oppervlakte van de woning en bijvoorbeeld een tuin spelen een secundaire rol. Ook kan gedacht worden aan voorzieningen die ergens tussen hotel en woning in zitten, zoals "The Student Hotel" in Amsterdam West. Vanwege de locatie naast een school zijn sommige ouderen wellicht huiverig om hier te gaan wonen.

Koopwoningen zijn een optie, maar de locatie zou vooral zeer geschikt zijn voor markthuur.

Huren van maximaal € 1.100 per maand zijn haalbaar. Een huurprijs van € 13 per vierkante meter is denkbaar, wat betekent dat woningen klein zullen zijn om betaalbaar te houden. Voor koopappartementen in de Spaarndammerbuurt kan worden uitgegaan van een VON prijs van € 3.550 per m². Dat wil zeggen dat appartementen van € 200.000 tot € 250.000 ongeveer 56 tot 70 m² gbo groot zijn.

7 Locatie Van Noordtstraat

Kenmerken project

De locatie Van Noordtstraat is een perceel waar een bouwblok gerealiseerd kan worden met zes appartementen. Stadsdeel West heeft het W-team gevraagd voor deze locatie de kansen voor zelfbouw te onderzoeken.

Figuur 7.1: Huidige situatie Van Noordtstraat



Kansen locatie

De locatie Van Noordtstraat heeft twee gezichten. Kijk je links, dan zie je de steeds hippere Spaarndammerbuurt met een leuk café op de hoek. Maar kijk je de andere kant op dan zie je een jaren '80 stadsvernieuwingswijk met een hele andere uitstraling en waardering. De prijzen van woningen liggen in dit deel van de Spaarndammerbuurt flink lager. De prijzen dienen hierop aangepast te worden.

Kansen zelfbouw

Deze locatie is zeer geschikt voor zelfbouw door een kleine bouwgroep. Het doet denken aan situaties zoals je die veel in Berlijn ziet: kleine gaten in bestaande bebouwing, die daar succesvol door "Baugruppen" worden ontwikkeld, bebouwd en bewoond. We kunnen leren van de aanpak en goede ervaringen in Berlijn. Daar wordt particulier opdrachtgeverschap breder geïnterpreteerd dan alleen zelfbouw in enge zin. Het Amsterdams beleid voor zelfbouw staat ook toe een dergelijk kavel te gunnen aan een kleine aannemer of ontwikkelaar die samen met potentiële kopers een woning ontwikkelt. Vanuit dat beleid wordt aan groepskavels als eis gesteld dat de deelnemers van het project bekend zijn (bijvoorbeeld 25% bij inschrijving en 60% bij overdracht grond) en dat de ontwikkelaar deze betreft bij het ontwikkelen van de woning (conform gunningsstelsel bouwgroepen).

Lichtintrede vanaf de achterkant is voor de begane grond beperkt, zie ook de foto van de huidige situatie. Dat vraagt een originele ontwerp oplossing.

8 Concurrentieanalyse

Concurrentie en afzet

De Spaarndammerbuurt heeft zich ontwikkeld tot een aantrekkelijk woonmilieu in Amsterdam: binnen de ring, dichtbij de binnenstad, dichtbij het Westerpark en met een karakteristieke en monumentale bebouwing. De buurt is een gebied waar vooral jonge kenniswerkers graag instromen en dit alles geeft de Spaarndammerbuurt een gunstige uitgangspositie op de woningmarkt. Recente analyse van de verkoop van bestaande woningen laat zien dat in stadsdeel West op dit moment appartementen relatief snel verkocht worden en de voorraad te koop staande woningen relatief klein is (zie figuur B2 in de bijlage).

Dat neemt niet weg dat het nog altijd crisis is op de woningmarkt en het is onduidelijk hoe en wanneer de markt weer aantrekt. Het is daarom verstandig goed te kijken naar de afzetmogelijkheden en concurrerende projecten. Hierbij moeten we onderscheid maken tussen de verschillende woningmarktsegmenten.

Markthuurloningen

Huurwoningen zijn de komende jaren het meest kansrijk als het gaat om afzet. Er is in binnen de ring een groot tekort aan huurwoningen tot € 900. Huurwoningen in het middensegment zijn bij uitstek geschikt voor de vele starters die deze buurt aantrekt. Vanwege de kansen voor markthuur wordt op steeds meer locaties overwogen het programma om te zetten naar huur. In de praktijk blijkt dat nog niet eenvoudig en op dit moment zijn er nog weinig markthuurloningen in de nieuwbouwplannen.

Veel concurrentie is mogelijk te verwachten van sociale huurwoningen die geliberaliseerd worden. Door wijzigingen in het WWS-puntensysteem is het mogelijk om huurwoningen extra punten te geven waardoor deze buiten de sociale sector vallen. Met name in de Spaarndammerbuurt biedt dit kansen voor verhuurders omdat veel woningen die nu nog in de sociale sector vallen omdat ze klein zijn, bij mutatie kunnen worden omgezet naar markthuur. Door de aantrekkelijke locatie kan vervolgens aanzienlijk meer huur gevraagd worden. De komende 5 jaar zijn geen grote aantallen geliberaliseerde huurwoningen te verwachten in de Spaardammerbuurt. In de eerste plaats heeft dat te maken met de extreem lage mutatiegraad, met name in de sociale sector. Maar ook hebben corporaties aangegeven niet maximaal te gaan liberaliseren.⁴

Van de locaties die het W-team heeft bekeken zijn de appartementen op de Spaarndammerschoollocatie en de Brediuslocatie het meest geschikt voor markthuur. Als op de locatie Domela Nieuwenhuisplantsoen niet wordt gekozen voor een hotel, maar wordt vastgehouden aan woningbouw, dan is huur kansrijker dan koop.

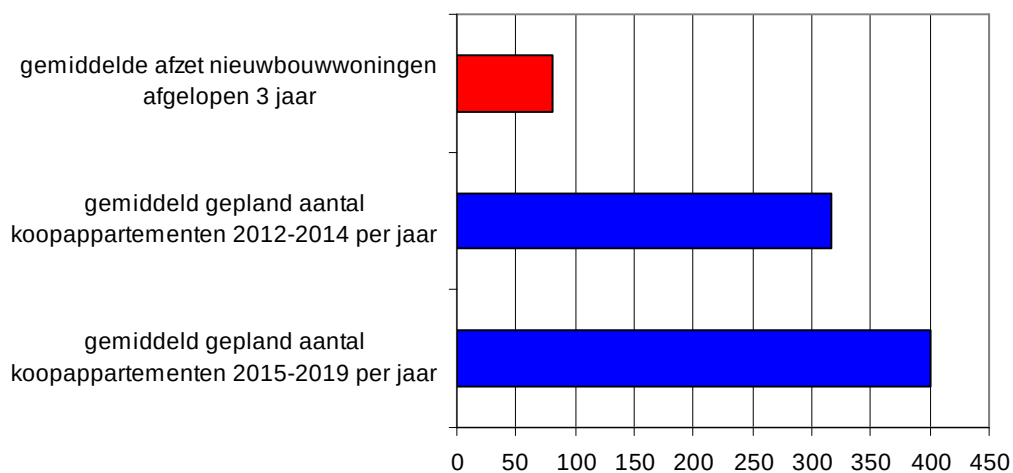
⁴ De Dienst WZS is op moment van schrijven bezig met een analyse van de mogelijk te verwachten omzettingen naar markthuur op basis van het onderzoek Wonen in Amsterdam 2011. Deze analyse is naar verwachting eind 2012 gereed.

Koopwoningen

Voor koopappartementen geldt dat er een sterke concurrentie te verwachten is met de grote hoeveelheid te koop staande woningen in de bestaande bouw in Amsterdam. Deze zijn vaak in absolute zin goedkoper dan nieuwbouwwoningen omdat ze kleiner zijn. Op dit moment staan er ruim 7.000 appartementen te koop in Amsterdam. Daarnaast staat er nog altijd een grote hoeveelheid koopappartementen gepland in de nieuwbouw in Amsterdam. Concurrerende nieuwbouwprojecten zijn alle inbreidingsprojecten elders in het stadsdeel en binnen de ring. Ook zal er enige concurrentie te verwachten zijn met koopappartementen in de Houthavens. Het gaat hier weliswaar om een ander woonmilieu, maar huishoudens die nu al in de Spaarndammerbuurt wonen en een stap willen zetten naar een grotere woning zullen een afweging maken tussen de verschillende projecten in de buurt.

Het is goed om te beseffen dat er de afgelopen drie jaar gemiddeld slechts 80 nieuwbouwwoningen per jaar zijn verkocht in stadsdeel West als geheel. Hoewel niemand weet wanneer de markt aantrekt, is het niet aannemelijk dat de komende paar jaar de markt voor koopwoningen in de nieuwbouw enorm zal aantrekken. In stadsdeel West staan 950 koopappartementen gepland tot en met 2014, en ongeveer 2000 in de periode 2015-2019.

Figuur 8.1: Gemiddeld aantal verkochte nieuwbouwappartementen per jaar vergeleken met gemiddeld programma koopappartementen in de nieuwbouw per jaar in West.



Hoewel de Spaardammerbuurt een gunstige uitgangspositie heeft op de woningmarkt, is het ontwikkelen van koopappartementen op dit moment risicovol. Het bieden van vrijheidsgraden, uiteenlopend van meedenken tot zelfbouw, maakt koopwoningen aantrekkelijker. Zowel de appartementen in de Van Noordtstraat als de appartementen op de Spaarndammerschoollocatie zijn geschikt voor bouwgroepen of een kleine ontwikkelaar die de locatie samen met de potentiële kopers ontwikkelt. De Brediuslocatie is minder geschikt voor zelfbouw.

Voor de mogelijk te ontwikkelen grondgebonden koopwoningen op de Spaarndammerschoollocatie geldt een ander verhaal. Grondgebonden woningen zijn een schaars goed binnen de ring en het gaat om kleine aantallen. Woningen of zelfbouwkavels op deze locatie zijn goed afzetbaar. Het W-team denkt dat de woningen in

dit carré niet noemenswaardig concurreren met de kavels in de Houthavens juist omdat de wijk een andere sociale samenstelling kent en de potentiële bewoners van de Spaarndammerbuurt daar een bewuste keuze voor maken terwijl de huishoudens die voor een kavel gaan in de Houthavens ervoor kiezen om te pionieren in een nieuwe wijk.

Stedelijk beleid

Eind 2010 is het Programmatisch Kader Woningbouw vastgesteld door de Gemeenteraad. Het Programmatisch Kader Woningbouw is een inschatting van de markt en heeft als doel om de effectieve vraag en het actuele aanbod zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Het biedt een kader om op stedelijk- en stadsdeelniveau woningbouwprogramma's te toetsen aan de realiteit van de markt. Het kader is geen vaststaande lijst van projecten die wel of niet mogen. Met andere woorden: het is geen contingent dat vol raakt waardoor nieuwe plannen niet meer mogelijk zijn. Stadsdelen zijn in hun eigen stadsdeel primair verantwoordelijk voor een realistisch woningbouwprogramma. Daar waar grote afwijkingen met het Programmatisch Kader worden geconstateerd, wordt dit geagendeerd voor bestuurlijk overleg tussen de centrale stad en het stadsdeel.

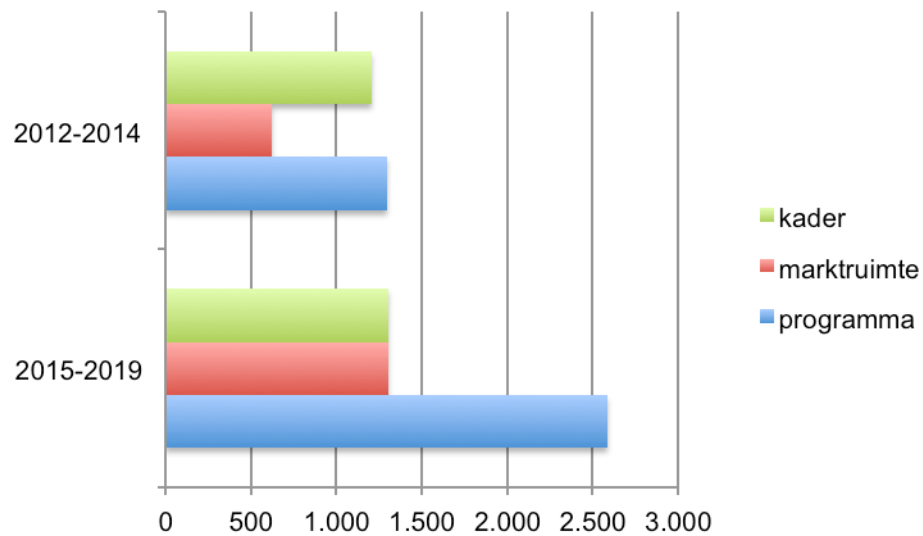
Eind 2011 is door de Wethouder Grondzaken besloten om het Programmatisch Kader Woningbouw van 2010 niet naar beneden bij te stellen ondanks de verslechterde vooruitzichten op de woningmarkt, om op deze manier ruimte te creëren voor kansrijke projecten. Het Programmatisch Kader is alleen naar rato bijgesteld naar de kortere periode van 2012 tot en met 2014.

De slechte marktsituatie heeft ertoe geleid dat het afgelopen jaar veel plannen zijn doorgeschoven. Dat betekent voor stadsdeel West dat het aantal woningen dat gepland staat voor de periode 2012-2014 ongeveer gelijk is aan het kader van 1.200 woningen. Maar let wel: de verwachte marktruimte ligt veel lager. Een deel van de huidige plannen tot en met 2014 zal ook niet gerealiseerd worden en doorschuiven.

Voor de periode daarna staan er ruim 2.500 nieuwbouwwoningen in de plannen. Een groot deel hiervan staat gepland voor de Houthavens (ca. 1.000) het Foodcenter (ca. 500). Gezien de marktverwachtingen is het niet waarschijnlijk dat een dergelijk groot aantal woningen in 5 jaar tijd gerealiseerd zal worden. Het is dus verstandig om veel meer gefaseerd te ontwikkelen en daarbij rekening te houden met de vraag. Die vraag is op dit moment markthuur. Dit betekent niet dat er geen ruimte is voor de hier onderzochte plannen in de Spaarndammerbuurt. Juist doordat deze plannen nu opnieuw bekeken worden, is het mogelijk deze beter af te stemmen op de huidige vraag en nieuwe partijen te vinden die in staat zijn om ze te ontwikkelen. Bovendien liggen de plannen in de Spaarndammerbuurt in een bestaand en kansrijk stedelijk gebied, terwijl de uitbreidingsgebieden zich nog moeten bewijzen.

Het geheel aan plannen in het stadsdeel voor de periode 2015 tot en met 2019 sluit echter niet aan bij de stedelijke kaders en zijn niet haalbaar. Verder faseren is onvermijdelijk.

Figuur 8.2: Overzicht kader, marktruimte en programma in stadsdeel West



Conclusie

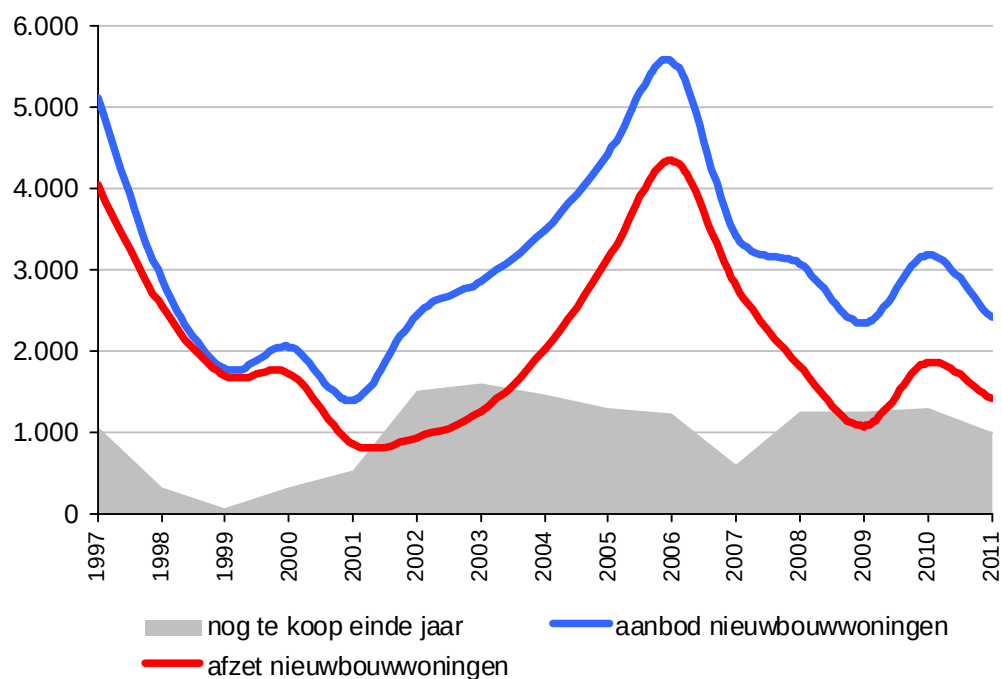
De woningbouwplannen in de Spaarndammerbuurt zijn ondanks de crisis op de woningmarkt kansrijk. De plannen liggen in een bestaand stedelijk gebied dat zich heeft ontwikkeld tot een zeer aantrekkelijk woonmilieu. Afzet van woningen is hierdoor minder risicovol dan afzet van woningen in uitbreidingsgebieden. Voorwaarde is dat per locatie goed gekeken wordt naar woningtype, prijs, vrijheidsgraden (zelfbouw) en de mogelijkheden van ontwikkelaars.

Een probleem vormt nog altijd de veelvoud aan plannen in stadsdeel West, die in meer en mindere mate met elkaar concurreren. Het doorzetten van de plannen in de Spaarndammerbuurt betekent dat elders gefaseerd moet worden. Deze keuzes zijn projectoverschrijdend en moeten gemaakt worden op het niveau van het stadsdeel en de stad als geheel.

Bijlage: achtergrondinformatie

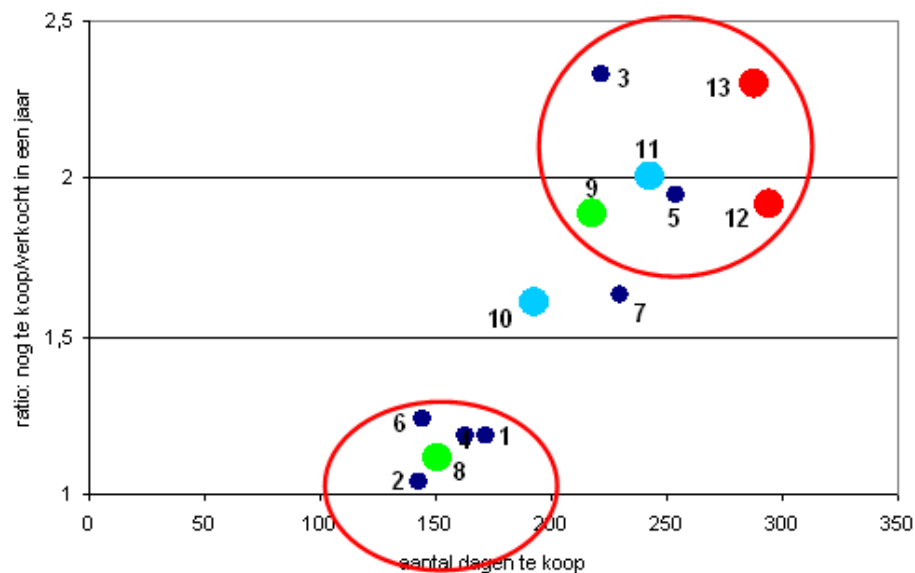
Stand van zaken woningmarkt

Figuur B1: Aanbod en afzet nieuwbouwwoningen in de marktsector (huur en koop)



Bron: OGA

Figuur B2: Relatie tussen de mediane duur dat onverkochte woningen in de bestaande bouw te koop staan en de voorraad nog te verkopen woningen in jaren

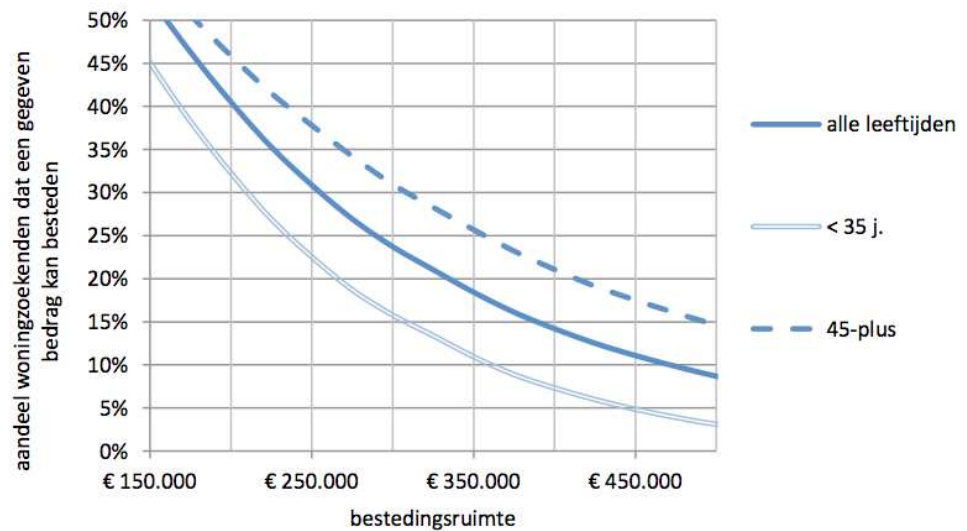


	Legenda
●	1 appartementen stadsdeel Centrum
●	2 appartementen stadsdeel West
●	3 appartementen stadsdeel Nieuw-West
●	4 appartementen stadsdeel Zuid
●	5 appartementen stadsdeel Zuidoost
●	6 appartementen stadsdeel Oost
●	7 appartementen stadsdeel Noord
●	8 appartementen binnen de ring*
●	9 appartementen buiten de ring
●	10 eengezinswoningen binnen de ring
●	11 eengezinswoningen buiten de ring
●	12 Nederland totaal (appartementen en eengezinswoningen)
●	13 Almere totaal (schatting)
	* inclusief De Zuidas en exclusief stadsdeel Noord
	Bron: NVM, bewerking OGA

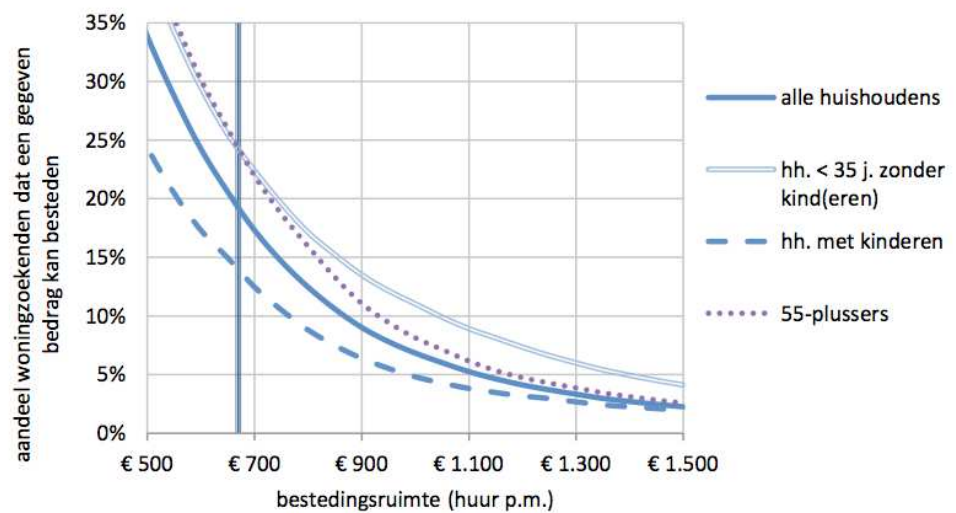
Bron: OGA

Bestedingsruimte Amsterdamse woningzoekenden

Figuur B3: Bestedingsruimte van woningzoekenden met een belangstelling voor een koopwoning (hypotheeknormen anno 2012).



Figuur B4: Bestedingsruimte woningzoekenden met een voorkeur voor huur



Bron: Concept-rapport Bestedingsruimte van Amsterdamse woningzoekenden. De (mogelijke) invloed van de crisis. RIGO, 2012.

Kenmerken Spaarndammerbuurt

De Spaarndammerbuurt wordt gekenmerkt door een relatief arme bevolking. 43% van de huishoudens heeft een laag inkomen, gemiddeld in Amsterdam is dat 33%. Dit sluit aan bij de woningvoorraad die voor ruim twee derde uit sociale huur bestaat. Door veranderingen in de woningvoorraad verandert ook de bevolkingssamenstelling van de Spaarndammerbuurt langzaam. Het aandeel koopwoningen is flink toegenomen en daarmee ook het aandeel huishoudens met een hoog inkomen. Het aantal huishoudens met een laag inkomen is de afgelopen jaren afgenomen in de Spaarndammerbuurt, terwijl dit in Amsterdam als geheel sinds 2009 iets is toegenomen.

Figuur B5: inkomensverdeling Spaarndammerbuurt 2009 en 2011

	lage inkomens	lage inkomens tot €33.614,-	€33.614,- tot €43.000,-	€43.000 tot 1,5x modaal	1,5x modaal en hoger	gemiddeld inkomen
2011	43%	16%	12%	11%	18%	1.986
2009	46%	22%	10%	8%	14%	1.926

Figuur B6: woningvoorraad 2007 - 2011 Spaarndammerbuurt en Zeeheldenbuurt/Houthavens

E13/E12(B10/B11) Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt/Houthavens (Westpoort)	koop woningen	corporatie woningen	particuliere huur- woningen
2011	20%	68%	12%
2009	16%	73%	11%
2007	13%	80%	7%

De huishoudens die recent in de Spaarndammerbuurt zijn komen wonen zijn vooral jongeren tussen de 26 en 34 jaar. 60% hiervan komt in een corporatiewoning terecht, 21% in een koopwoning en 18% in een particuliere huurwoning.

Figuur B7: leeftijdsverdeling recente instromers (2 jaar of korter wonend in huidige woning)

leeftijd	%
18-25	11%
26 - 34	42%
35 - 39	12%
40 - 49	15%
50 - 64	12%
65+.	7%
Total	100%

Figuur B8: woningtype recente instromers

nweig	%
eigen woning	21%
corporatiewoning	60%
particuliere huur	18%
Total	100%

Bron: Wonen in Amsterdam 2011

Deze kenmerken van bewoners, woningen en de buurt komen terug in verschillende woonmilieuanalyses. Recent heeft de UvA onderzoek gedaan naar de kernmerken van buurten in Amsterdam.⁵ Hieruit bleek dat de Spaarndammerbuurt een typisch startersmilieu is, een zogenaamd entreegebied met als kenmerken: bovengemiddelde instroom van starters van binnen en buiten Amsterdam, een bovengemiddelde uitstroom van alleenstaanden en nieuwe koppels naar binnen en buiten de gemeente.

De woonmilieu-indeling van de toenmalige Dienst Wonen laat goed zien dat de Spaarndammerbuurt een buurt in transitie is.⁶ De Spaarndammerbuurt wordt gekenmerkt door zowel een nog lage sociaal economische status als toenemende WOZ-waarden en een afname van gezinnen en minderheden.

Kenmerken transitie-milieu:

- Lage sociaal-ec positie
- Veel etnische minderheden
- Veel gezinnen

Kenmerken verbindingsmilieu:

- Hogere woz-waarden dan transitie
- Minder gezinnen
- Minder minderheden
- Compact woonmilieu

Afzet nieuwbouw in stadsdeel West

Net als in de gehele nieuwbouwsector loopt ook de afzet van nieuwbouwwoningen sinds de start van de crisis moeizaam. Jaarlijks worden rond de 100 nieuwbouwwoningen verkocht in het hele stadsdeel. In relatieve zin verkopen de goedkope appartementen binnen de ring het beste, zie figuur B9. Het gaat hier slechts om kleine aantallen omdat het aanbod in deze prijs categorieën ook klein is. Het meeste aanbod en ook afzet absolute zin is te vinden de prijs categorie tussen de € 300.000 en € 450.000.

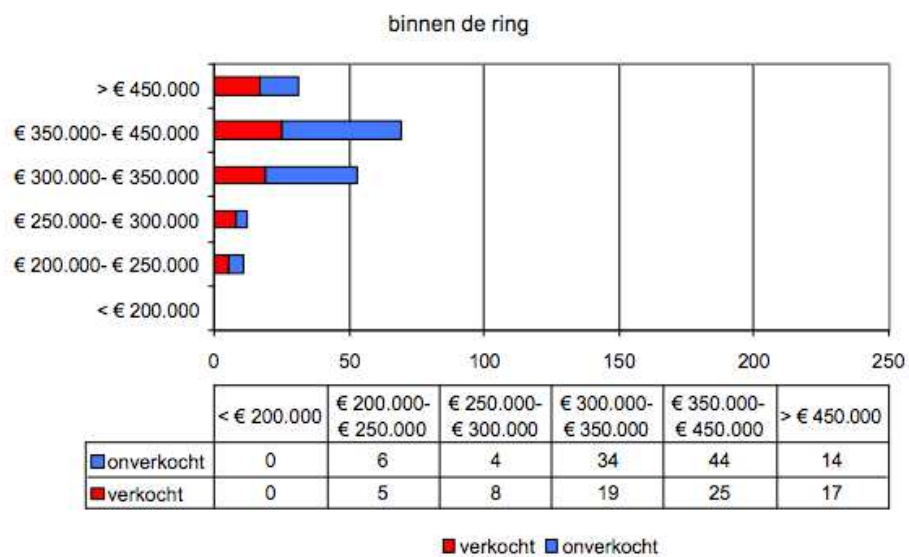
Figuur B9: afzet stadsdeel west afgelopen drie jaar

	afzetpercentage	aantal
2009	18%	30
2010	48%	98
2011	39%	112

⁵ "Een stadsgeografie van het leven", Wouter van Gend en Sako Musterd in Tijdschrift voor de Volkshuisvesting juni 2012.

⁶ Amsterdamse woonmilieus 2008, Kees Dignum, Dienst Wonen 2008.

Figuur B10: aantal verkochte nieuwbouwappartementen in stadsdeel West binnen de ring naar prijsklasse in 2011



Bron: OGA

