

Bijlagen

Woningmarktmonitor Stadsdeel Zeeburg 2009

September 2009

Bijlage 1: Stand van zaken en ontwikkelingen woningmarkt

In dit deel worden de recente cijfers van de woningmarkt van stadsdeel Zeeburg gepresenteerd. Naast een stand van zaken wordt ook ingezoomd op ontwikkelingen binnen de Zeeburgse woningmarkt. Hiervoor willen we, afhankelijk van de beschikbaarheid van cijfers, tot vijf jaar terug in de tijd. Tevens worden, op basis van prognoses, de verwachte ontwikkelingen geschetst. Hiervoor nemen we als ijkpunt 2020 conform de stedelijke woonvisie "Wonen in de Metropool". De ontwikkelingen en prognoses betreffen heel het stadsdeel en de drie deelgebieden (Indische buurt, Oostelijk Havengebied en IJburg/ Zeeburgereiland) afzonderlijk. Aangezien de Indische buurt extra aandacht krijgt, zoomen we wat betreft de stand van zaken in op de vier kwadranten van de buurt, namelijk het noordwest, zuidwest, noordoost en zuidoost kwadrant. Voor het Oostelijk Havengebied en IJburg/ Zeeburgereiland kijken we niet naar een kleiner schaalniveau, maar behandelen we ieder deelgebied als één afzonderlijk woningmarktgebied. Vanwege de nog zeer recente geschiedenis van IJburg is voor de eilanden niet altijd voldoende statistisch materiaal aanwezig. Hierdoor kan er vaak geen ontwikkeling geschetst worden en ontbreken bijvoorbeeld nog de verhuiscijfers.

In dit hoofdstuk worden zowel objectieve als subjectieve cijfers gepresenteerd. De objectieve cijfers hebben betrekking op de woningvoorraad, de type bewoners en de markt (vraag en aanbod). De bronnen hiervoor zijn met name de website van O&S, de jaarboeken van de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC), de twee jaarlijkse enquête onder Amsterdammers (WIA 2001-2007), de cijfers van de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM), de registratiegegevens van Woningnet en woonprogramma's van het stadsdeel zelf. Omdat uiteindelijk het woonbeleid erop gericht is om de kwaliteit van wonen te versterken, worden ook subjectieve cijfers verzameld. Deze omvatten de mening en wensen van bewoners over het wonen in het stadsdeel en/of eigen buurt. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de rapportcijfers die bewoners aan hun woning en woonomgeving geven, maar bijvoorbeeld ook of bewoners graag binnen het stadsdeel wooncarrière willen maken en of zij tevreden zijn over de mate van menging (inkomen, leefstijl) binnen de eigen buurt. WIA is de bron voor de subjectieve cijfers.

In de tekst worden ontwikkelingen weergegeven door gebruik te maken van procentpunten. Een toe- of afname in procentpunten geeft het absolute verschil aan tussen waarden die in procenten worden uitgedrukt.

1.1 De feiten op een rij

Hieronder geven we kort de belangrijkste feiten weer die verder in dit hoofdstuk uitgebreider aan bod komen. Eerst kijken we naar het stadsdeel in het geheel en dan specifiek naar de Indische Buurt.

Stadsdeel Zeeburg

De woningvoorraad:

- De woningvoorraad neemt door de hoge productie op IJburg snel toe;
- Het eigenwoningbezit neemt steeds verder toe, het corporatiebezit neemt af;
- Er is een toename van eengezinswoningen en grote(re) woningen in Zeeburg;
- De prijzen van woningen stijgen flink;
- Er is een afname van het aandeel goedkope huurwoningen;
- Er is een toename van de wachttijden voor sociale huurwoningen (zowel voor doorstromers als starters) en een toename van het aantal reacties op woningen via Woningnet;
- Zeeburg is in 2008 één van de grootste aanbieders van corporatiewoningen in Amsterdam en kent ten opzichte van 2007 een sterke toename;
- In 2008 wordt ten opzichte van 2007 minder woningen aan de primaire doelgroep aangeboden, mede omdat het aandeel 'goedkope' woningen afneemt;
- Uitgezonderd studentenwoningen, zijn er meer doelgroepwoningen aan de voorraad toegevoegd

De bevolking:

- De bevolking is jong en kinderrijk ten opzichte van die van Amsterdam;
- Het aandeel lage inkomensgroepen neemt af;
- Voor heel Zeeburg is er sprake van een toenemende vergrijzing. In Oostelijk Havengebied verloopt dit proces snel;
- Er is toenemende tevredenheid over de woonomgeving;
- Tweederde van de huishoudens heeft de wens om (eventueel) te verhuizen

- Gezinnen met kinderen willen graag in het stadsdeel blijven wonen. Er is veel vraag naar ruime woningen en er is, met name in het Oostelijk Havengebied, veel behoefte aan een woning met een tuin of buitenruimte. Een derde van de bewoners met een verhuishwens en die willen kopen wil een eengezinswoning;
- Ongeveer de helft van de huishoudens met de wens binnen het stadsdeel te verhuizen, wil kopen. Het gaat vooral om woningen vanaf 80m² in het dure segment. Bij diegenen die een huurwoningen wensen, gaat het vooral om woningen tussen de 60 tot 100m² in het goedkope en betaalbare segment.
- Gedifferentieerde buurten worden door bewoners gewaardeerd. Wijken met overwegend lage inkomensgroepen juist niet. Hogere inkomensgroepen zijn wel tevreden als een wijk homogeen is.

Indische Buurt

De woningvoorraad:

- De woningvoorraad in de Indische buurt neemt licht af;
- Door de vernieuwing in het noordwest kwadrant zien we een verjonging van de voorraad, meer grote(re) woningen, het snel stijgen van de koopprijzen, een relatieve snelle doorstroom, korte wachttijden, een positiever imago en bewoners die steeds meer tevreden zijn met de woonomgeving en meer vertrouwen in de toekomst hebben.
- In de overige kwadranten van de Indische Buurt zijn de ontwikkelingen minder dynamisch. Er wordt minder vernieuwd, koopprijzen stijgen er minder snel, er wordt minder verhuisd, er zijn langere wachttijden en de gemiddelde woontijd is er langer en neemt toe. Hoewel hier (gedeeltelijk) meer tevredenheid is over de woonomgeving is het vertrouwen in de toekomst minder groot.
- In de Indische Buurt worden de laatste jaren minder sociale huurwoningen verkocht en zijn er ook het afgelopen jaar minder splitsingsaanvragen voor zowel sociale als particuliere huurwoningen.
- Ongeveer 72% van de woningvoorraad behoort tot de kernvoorraad(+). Deze neemt steeds verder af en de prognose is dat de kernvoorraad over enkele jaren onder de 65% is gedaald.
- Er zijn weinig woningen geschikt voor ouderen.

De bevolking:

- In het noordwest kwadrant is het aandeel alleenstaanden en jong volwassen hoog en deze nemen ook het snelst toe. In de overige drie kwadranten wonen relatief veel gezinnen met kinderen.
- Er wordt in de Indische Buurt veel scheefgewoond, op zowel inkomen ('te goedkoop') als op grootte woning ('te klein'). Het inkomensniveau is in de Indische Buurt de afgelopen jaren niet sterk gewijzigd. Wel is wel sprake van een afname van de gemiddelde bezettingsgraad.
- In de Indische Buurt is in de wens om te verhuizen hoog. Dit is vooral vanwege een te kleine woning, maar ook de slechte kwaliteit en de niet gelijkvloersheid van de woning en de niet prettige leefomgeving worden genoemd.
- Gezinnen met kinderen willen graag in het stadsdeel blijven wonen. Gezinnen in de Indische Buurt behoren vaak tot de laagste inkomensgroepen.
- Er zijn relatief een beperkt aantal huurders die hun huurwoning zouden willen kopen.

1.2 Woningvoorraad

1.2.1 Aantal woningen

Op 1 januari 2009 telt Zeeburg 24.597 woningen.¹ Dit is ruim 6% van de Amsterdamse voorraad. Over de afgelopen 5 jaar is dit een gemiddelde toename van ruim 1.100 woningen per jaar. Deze toename is vooral te wijten aan de woningbouwproductie op IJburg. Gelet op het woningbouwprogramma voor de komende jaren (IJburg en Zeeburgereiland) zal dit aantal nog snel toenemen.

¹ Dit gaat om zelfstandige woningen. Hiertoe behoren bijvoorbeeld niet eenheden in verzorgingshuizen en studentenwoningen. Dit verklaart waarom het aantal huishoudens in Zeeburg ruim hoger ligt.

Tabel 1 Totaal aantal woningen Zeeburg in 2004 en 2009

	2004	2009
Indische Buurt	11414	11255
Oostelijk Havengebied	7541	8261
IJburg*	168	5081
Zeeburg	19123	24597

* Inclusief Zeeburgereiland

Bron: O&S

Indische Buurt

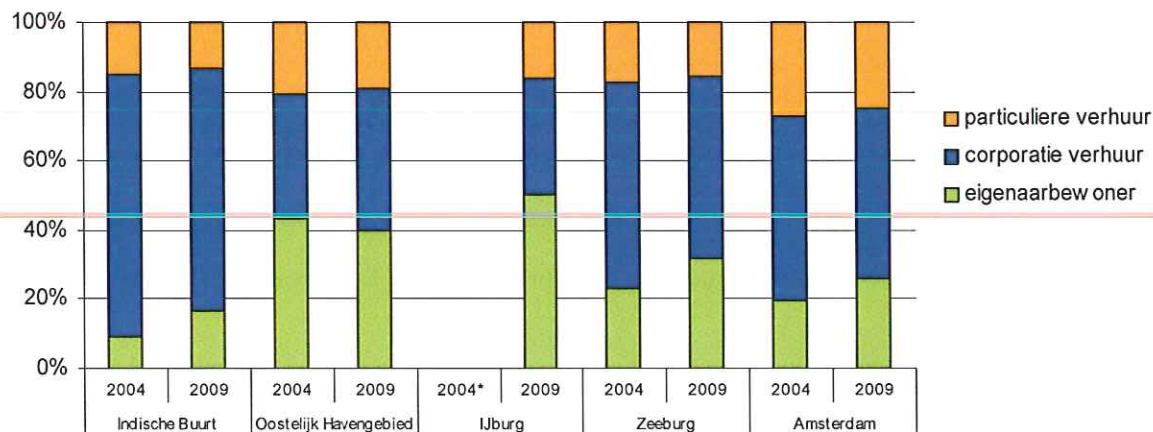
Binnen de Indische Buurt staande meeste woningen in respectievelijk het noordwest kwadrant (4.543 woningen) en noordoost kwadrant (3.237 woningen).² In de overige twee kwadranten is de voorraad beduidend kleiner (beide ruim 1.700 woningen).

1.2.2 Eigendom

Het eigenwoningbezit neemt in Zeeburg steeds verder toe. Op 1 januari 2009 ligt deze op 32 procent. Dit is beduidend hoger dan het Amsterdamse gemiddelde (26%). De toename van het eigenwoningbezit heeft meerdere oorzaken. In Zeeburg bestaat gemiddeld 70% van de nieuwbouw uit marktwoningen (koop en vrije sector huur). Daarnaast worden bij de vernieuwing van de Indische Buurt een deel van sociale en particuliere huurvoorraad verkocht. Alleen het Oostelijk Havengebied kent een afname van het eigenwoningbezit.

De vernieuwing in de Indische Buurt heeft er toe geleid dat het corporatie bezit er is afgenomen: op 1 januari 2009 is in dit deelgebied 70 procent van de voorraad corporatiebezit. In het Oostelijk Havengebied is het corporatiebezit de afgelopen jaren toegenomen naar 41 procent. Op IJburg is 34 procent corporatiebezit. Van alle corporatiewoningen in Zeeburg staat 61 procent in de Indische Buurt.³

Figuur 2 Ontwikkeling van eigendomsverhouding in Zeeburg tussen 1 januari 2004 en 1 januari 2009



* In 2004 waren er nog nauwelijks woningen op IJburg

Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Indische Buurt

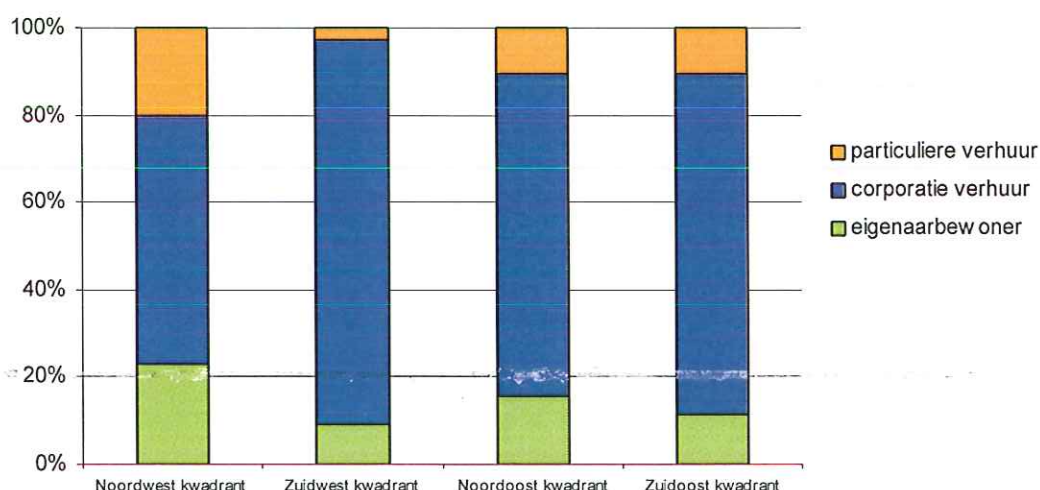
Omdat de vernieuwing van de Indische Buurt de afgelopen jaren zich vooral heeft gericht op het noordwest kwadrant, zien we daar nu ook het hoogste aandeel eigenaarbewoners. Zowel de sociale als de particuliere huursector is er afgenomen.

Het Zuidwest kwadrant heeft relatief de omvangrijkste voorraad corporatiewoningen en veruit de minste eigenaarbewoners.

² Tot het Noordoost kwadrant wordt ook Zeeburgerdijk Oost gerekend.

³ Zie voor verdeling corporatiewoningen naar corporatie tabel B1 in de bijlage.

Figuur 3 Eigendomsverhouding vier kwadranten Indische Buurt, 1 januari 2009



Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

1.2.3 Woningtype

Op 1 januari 2009 is van de woningvoorraad in Zeeburg 17 procent een eengezinswoning. Het aanbod eengezinswoningen wordt steeds groter door de woningproductie op IJburg. Op 1 januari 2009 bestaat 45 procent op IJburg uit dit woningtype. In het Oostelijk havengebied is dit 14%. In de Indische Buurt bestaat op enkele woningen na, de gehele voorraad uit appartementen.

1.2.4 Bouwjaar

De woningvoorraad van Zeeburg wordt steeds jonger. Na 2004 zijn er ongeveer 3500 woningen op IJburg gebouwd. Ook door de sloop (en samenvoegingen) van ruim 750 vooroorlogse woningen in de afgelopen 5 jaar in de Indische Buurt en de toevoeging van nieuwbouw krijgt de voorraad een steeds jongere uitstraling.

Tabel 4 Woningvoorraad naar bouwperiode, 1 januari 2009 (percentages) en afwijking ten opzichte van 1 januari 2004 in procentpunten⁴

	(2009) Tot 1945	verschil (2009) 2004	(2009) 1946-1980	verschil (2009) 2004	(2009) 1981-2000	verschil (2009) 2004	(2009) 2001+	verschil (2009) 2004
Indische Buurt Oost	46	-6	4	0	42	+1	7	+5
Oostelijk Havengebied	7	-1	0	0	72	-7	21	+8
IJburg*	0	*	0	*	0	*	100	*
Zeeburg	24	-11	2	-1	43	-12	31	+24
Amsterdam	45	-4	24	-3	22	-1	9	+7

* In 2004 waren er nog nauwelijks woningen op IJburg

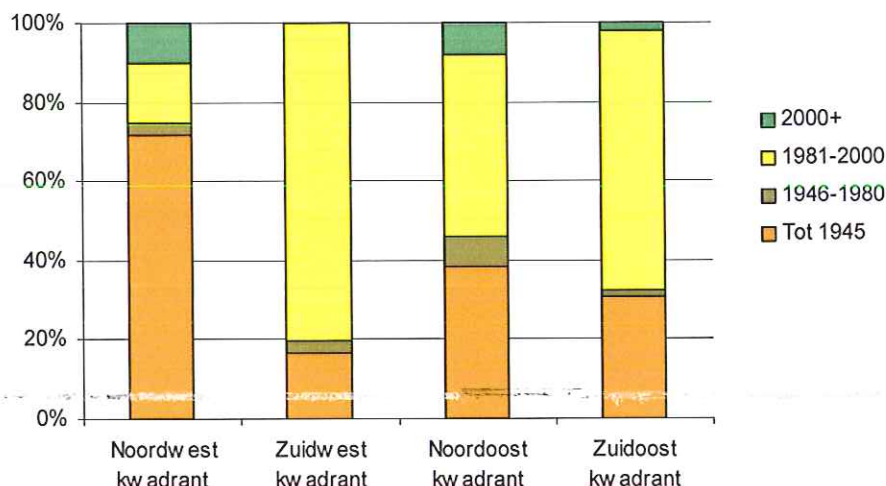
Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Indische Buurt

De toevoegingen van en vervanging door nieuwbouw hebben vooral plaatsgevonden in het noordelijke deel van de Indische Buurt, waar de woningvoorraad ook het oudst is. Het zuidelijk deel heeft met veel jaren '80 stadsvernieuwing een relatief jonge voorraad.

⁴ Door afrondingen tellen totalen (horizontaal 2009) niet altijd op tot 100, maar tot 99 of 101. Dit geldt ook voor overige tabellen in de tekst.

Figuur5 Woningvoorraad naar bouwperiode vier kwadranten Indische Buurt, 1 januari 2008⁵



Bron: O&S. bewerking stadsdeel Zeeburg

1.2.5 Woninggrootte

De woningvoorraad in Zeeburg heeft een relatief hoog aandeel grote woningen. In Zeeburg is ruim tweederde van de woningvoorraad groter dan 90 m² (gbo), in Amsterdam is dit een vijfde.⁶ De afgelopen 5 jaar kent Zeeburg een sterke toename van grote woningen. Dit komt voor een groot deel door de ontwikkeling van IJburg. Maar ook door de vernieuwing in de Indische Buurt en toevoegingen van woningen in het Oostelijk havengebied, neemt het aantal grote woningen toe. Het hoge aandeel grote woningen is terug te zien in het corporatiebezit. Ook hierin heeft Zeeburg verhoudingsgewijs veel grote woningen (zie tabel B2 in bijlage).

Tabel 6 Woningvoorraad naar gemiddeld gebruiksoppervlakte (GBO), 1 januari 2009 (percentages) en afwijking ten opzichte van 1 januari 2004 in procentpunten

	(2009) Tot 60	verschil 2004	(2009) 60-80	verschil 2004	(2009) 80-90	verschil 2004	(2009) 90+	verschil 2004
Indische Buurt Oost	57	-3	25	+1	10	+1	9	+2
Oostelijk Havengebied	7	-1	24	-2	15	0	54	+3
IJburg	2	*	7	*	24	*	67	*
G Zeeburg	29	-10	21	-4	15	+3	36	+11
ASD Amsterdam	40	-3	29	-1	11	+1	20	+3

* In 2004 waren er nauwelijks woningen op IJburg

Bron: O&S. bewerking stadsdeel Zeeburg

Indische Buurt

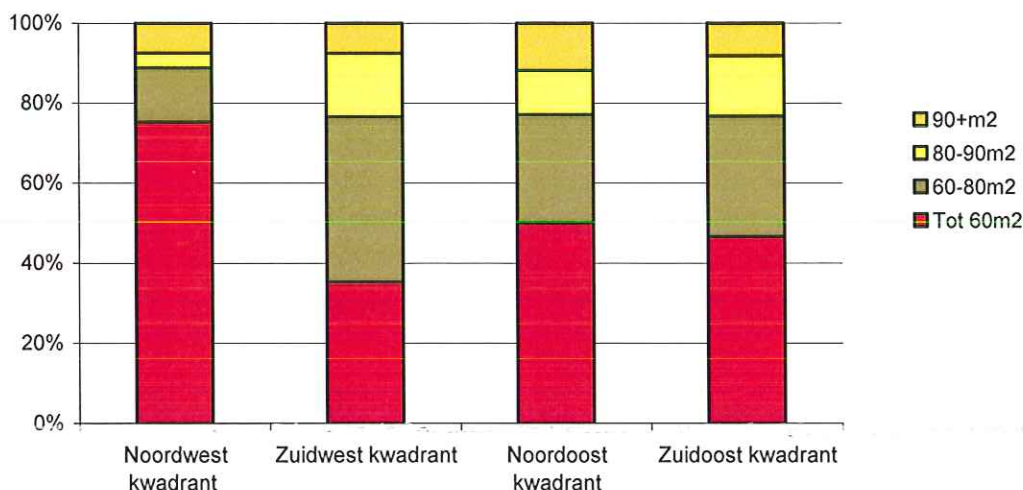
Hoewel door de vernieuwing in het noordwest kwadrant er meer grotere woningen komen, heeft het kwadrant nog veruit het hoogste aandeel kleine woningen. Het zuidwest kwadrant heeft, mede door het hoge aandeel jaren 80 stadsvernieuwing woningen, het grootste aanbod woningen groter dan 60m².

Figuur 7 Woningvoorraad naar gemiddeld gebruiksoppervlakte (GBO) vier kwadranten Indische Buurt, 1 januari 2008.⁷

⁵ Van het moment van schrijven waren voor de vier kwadranten de cijfers van 1 januari 2009 nog niet beschikbaar.

⁶ 100m² gemiddelde gebruikersoppervlakte (gbo) is bij nieuwbouw ongeveer 80m² volgens het woningwaarderingssysteem (VWS).

⁷ Van het moment van schrijven waren voor de vier kwadranten de cijfers van 1 januari 2009 nog niet beschikbaar.



Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Corporatiewoningen

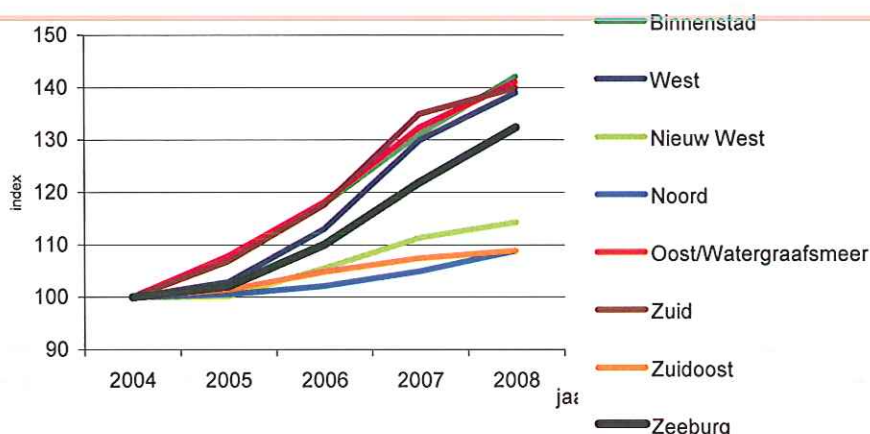
Wanneer we in de Indische Buurt alleen kijken naar het corporatiebezit dan zien we de afgelopen jaren zowel relatief als absoluut een toename van het aandeel grote woningen. In 2009 is 6% van de corporatiewoningen groter dan 80m². Het aandeel tussen de 60 en 80m² ligt op 28%. Dit is niet alleen door nieuwbouw, maar ook door samenvoegingen. Vooral de afgelopen twee jaar behoort het stadsdeel tot de top in Amsterdam wat betreft samenvoegen.

1.2.6 Koopprijzen

In Zeeburg is de afgelopen vijf jaar de vierkante meterprijs van woningen in de bestaande voorraad flink gestegen⁸. De stijging is iets minder hard dan de gemiddelde stijging binnen de ring van Amsterdam, maar beduidend sneller dan die van de gebieden buiten de ring.

Wat betreft de hoogte van vierkante meterprijs voor de bestaande bouw, wijkt Zeeburg niet ver af van het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer en het toekomstig stadsdeel West⁹. De prijzen van het Centrum en Zuid liggen veel hoger, die van Noord, Zuidoost en Nieuw West beduidend lager.

Figuur 8 Ontwikkeling mediane m2prijs bestaande bouw binnen Amsterdam tussen 2004 en 2008 (index 2004=100)



Bron: NVM, bewerking stadsdeel Zeeburg

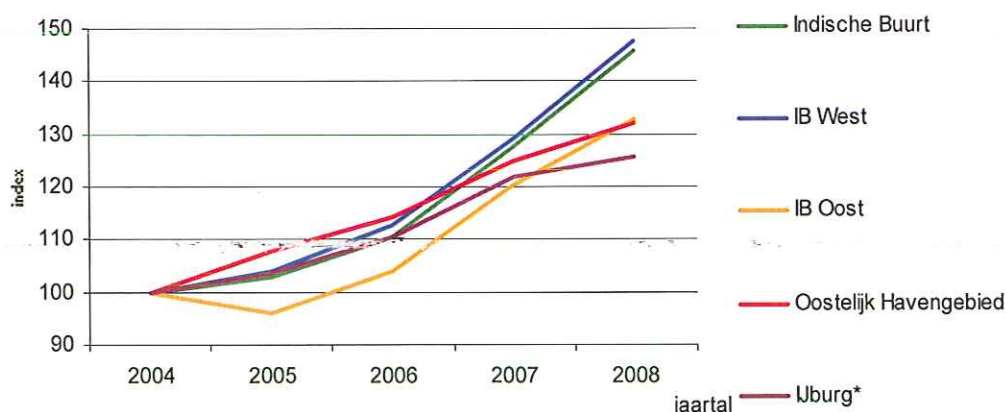
De flinke toename van de vierkante meterprijs in Zeeburg, komt vooral door de enorme stijging in de Indische Buurt West. De afgelopen vijf jaar zijn er de prijzen met bijna 50% gestegen. Ook het aantal verkochte woningen is in deze periode verdubbeld. Van een kopersmarkt wordt de Indische Buurt

⁸ Het gaat om mediane vierkante meterprijzen. Dit geldt ook voor het vervolg van de tekst.

⁹ De mediane vierkante meterprijs voor bestaande bouw in Zeeburg bedraagt in 2008 € 3.564,-.

West, en met name het noordwest kwadrant, steeds meer een aanbiedersmarkt.¹⁰ Wat betreft de hoogte van vierkante meterprijs voor de bestaande bouw, liggen die in Oostelijk Havengebied het hoogst, gevolgd door de Indische Buurt West, IJburg en de Indische Buurt Oost.¹¹

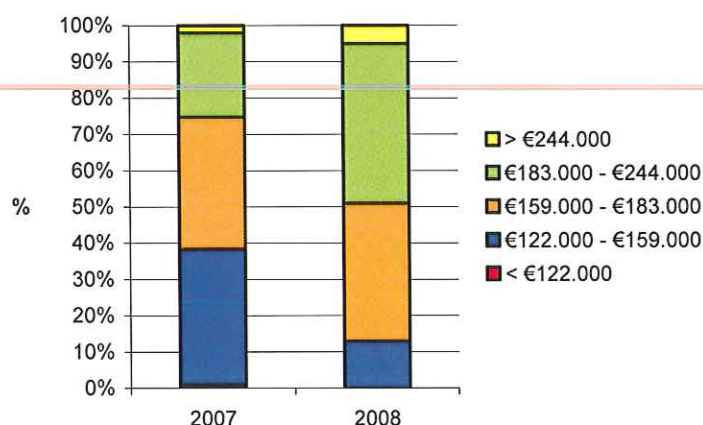
Figuur 9 Ontwikkeling mediane m2prijs bestaande bouw binnen Zeeburg tussen 2004 en 2008 (index 2004=100)



* IJburg is in indicatief, omdat in 2004 te weinig woningen in de bestaande voorraad werden verkocht om tot een betrouwbare mediaan te komen. Bron: NVM, bewerking stadsdeel Zeeburg

De stijgende verkoopprijzen zien we ook terug bij de verkoop van voormalige sociale huurwoningen. In 2008 werd bijna de helft van de woningen voor meer dan €183.000,- verkocht. De verkoop van het aantal corporatiewoningen neemt echter wel af. Deze afname is sinds 2005, het topjaar, in gang gezet (zie tabel B3 in bijlage). In 2007 en 2008 werden respectievelijk 171 en 124 woningen door de corporaties verkocht. Zowel in de Indische Buurt als het Oostelijk Havengebied is er een teruggang in het aantal verkochte huurwoningen. In de periode 2007-2008 werden in deze deelgebieden respectievelijk 259 en 35 woningen verkocht.

Figuur 10 Ontwikkeling prijsklasse verkochte corporatiewoningen in Zeeburg tussen 2007 en 2008, percentages



Bron: AFWC, bewerking stadsdeel Zeeburg

¹⁰ Gezien de verhouding koopwoningen in het noordwest en zuidwest kwadrant (respectievelijk 1.040 en 161 woningen), mogen we aannemen dat de afgelopen jaren de transacties voornamelijk in het noordwest kwadrant plaatsvonden.

¹¹ Respectievelijk een mediaan van €3.728, €3.540, €3.403 en €3.126

1.2.7 Huurmarkt

Naast stijgende prijzen neemt ook de druk op sociale huurmarkt in Zeeburg toe. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in Zeeburg is in 2008 jaar gestegen met 1,5 jaar tot 10,4 jaar wachttijd. Hiermee komt het dichterbij het Amsterdams gemiddelde (10,7 jaar). In Zeeburg is de wachttijd voor de Indische Buurt Oost veruit het hoogst (11,8 jaar) en voor de Indische Buurt West het laagst (8,3 jaar). Voor de overige gebieden is de gemiddelde wachttijd een kleine 10 jaar.

Naast een hogere wachttijd neemt ook het aantal reacties op een vrij komende sociale huurwoning in Zeeburg sterk toe. Alleen op woningen in het Centrum wordt vaker gereageerd. De populairste vrijkomende woningen in Zeeburg zijn:¹²

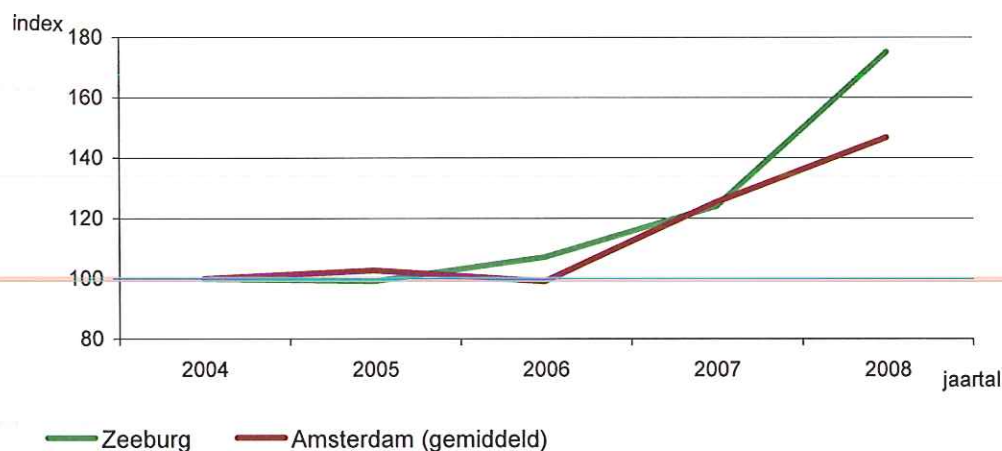
- Grote woningen (>80m²) en woningen tussen 60 en 80m² tot €535;
- Woningen gelegen in het Oostelijk Havengebied en IJburg.

Van de actief zoekende huishoudens is het merendeel:

- Alleenstaand;
- Tussen de 35 en 50 jaar en, in mindere mate, tussen de 20 en 35 jaar.
- Wonend in Amsterdam (exclusief Zeeburg)
- En behoort het merendeel tot de primaire doelgroep en, in mindere mate, de lage middeninkomensgroepen.¹³

Een andere indicatie voor een toenemende druk op de sociale huurmarkt in Zeeburg is het gegeven dat starters moeilijker aan een woning komen. Van de actief zoekende huishoudens die in Zeeburg ook daadwerkelijk een sociale huurwoning vinden, is 62% doorstromer en 38% starter. (Voor heel Amsterdamse is dit respectievelijk 51% en 49%). Ten opzichte van 2007 is het aandeel doorstromers onder de nieuwe huurders ten koste van de starters toegenomen.

Figuur 11 Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoning tussen 2003 en 2008 (index 2003=100)



* Exclusief nieuwbouwwoningen
Bron: Woningnet/AFWC

¹² Exclusief nieuwbouwwoningen.

¹³ Zie de tabellen B9 t/m B15.

De toenemende druk op sociale huurmarkt gaat ook gepaard met een kwaliteitsslag van het aanbod. We zagen al eerder dat het aandeel grote woningen binnen het corporatiebezit van Zeeburg toeneemt. Ook als we naar het huurprijsniveau van de sociale huurvoorraad kijken, dan zien we ten opzichte van vorig jaar een sterke afname van de goedkope voorraad ten gunste van de betaalbare huur.

Tabel 12 Onderverdeling van het corporatiebezit in vier huurklassen (rekenhuur), 1 januari 2009 (percentages) en afwijking ten opzichte van 1 januari 2008 in procentpunten

	(2009) Zeeburg	Verschil 2008	(2009) Amsterdam	Verschil 2008
Tot € 404	47	-5	57	-4
Vanaf € 404 tot € 535	41	2	35	2
Vanaf € 535 tot € 631	7	2	6	1
Vanaf € 631	4	0	2	0

Bron: AFWC 2009, bewerking stadsdeel Zeeburg

Indische Buurt

Een deel van die kwaliteitsslag vindt, naast de nieuwbouw van IJburg, plaats in de Indische Buurt. Er zijn meer grotere woningen en meer woningen in de duurdere huur. Opvallend is ook de flinke toename van woningen van 60 tot 80m² in de prijs categorie van €398 tot €535 en de sterke daling van de goedkope kleine woningen. De kernvoorraad(+) is hierdoor verder geslonken. Op 1 januari 2009 is 88% van de ruim 8.100 corporatiewoningen kernvoorraad(+).¹⁴ Bij de particuliere huursector is dit ongeveer 70% van de kleine 1.500 woningen.¹⁵ Dit betekent dat er ongeveer 8.100 woningen van de 11.255 woningen in de Indische Buurt tot de kernvoorraad(+) behoort. Dit is ongeveer 72%.¹⁶

Tabel 13 Ontwikkeling huurvoorraad corporaties in de Indische Buurt in de periode 1 januari 2006 - 2009*, procentpunten

WWS oppervlak	< € 398	< € 535	< € 631	< € 1002	> € 1002	Totaal
Tot 60 m ²	-8,9	+1,2	+0,1	+0,2	+0,6	-6,9
60 t/m 80 m ²	-1,2	+4,2	+0,7	+0,4	+0,2	+4,3
meer dan 80 m ²	+0,2	+1,3	+0,5	+0,3	+0,4	+2,6
Totaal	-10,0	+6,6	+1,3	+0,9	+1,1	-796 (aantal)

* De cijfers van de Alliantie over 2009 zijn van 1 juni 2009, de overige van 1 januari 2009

Bron: Eigen Haard, Ymere en de Alliantie

Oostelijke Havengebied

Voor het Oostelijk Havengebied zijn minder gedetailleerde gegevens bekend over de ontwikkeling van de huurvoorraad. In 2007 behoort ongeveer 36 procent van de woningvoorraad tot 'goedkope' of 'betaalbare' huur (bron WIA 2007).

Splitsen van woningen

In de periode 2003 –2008 zijn in Zeeburg 1.821 corporatiewoningen gesplitst. In 2003 en 2004 waren dit er in totaal meer dan 1.000. In 2007 en 2008 waren er nog geen 300 splitsingen. Voor de particuliere huursector geldt dat in de periode 1 september 2007 tot medio 2009 284 vergunningen zijn afgegeven.¹⁷ Van 76 woningen loopt een aanvraag. Naar verwachting is mede door de kredietcrisis het aantal aanvragen teruggelopen.

¹⁴ De corporaties en O&S geven een verschillend aantal corporatiewoningen op.

¹⁵ Doordat hier zowel de bronnen WIA 2007 (percentage kernvoorraad(+)) van de particuliere sector) als O&S 2009 (aantal particuliere woningen) is het percentage van 70% een indicatie.

¹⁶ Door in bovenstaande voetnoten genoemde onzekerheden is het percentage van 72% indicatief.

¹⁷ 1 september 2007 is een ijkpunt in de stedelijke afspraken over splitsen, zie ook hoofdstuk 3.

Primaire doelgroep

De corporaties boden in 2008 in stadsdeel Zeeburg in totaal 1.110 woningen aan.¹⁸ Na Zuidoost en Noord is in het afgelopen jaar Zeeburg daarmee de grootste aanbieder van corporatiehuurwoningen in Amsterdam (10,8%). Van de 1.110 aangeboden woningen werd 54% verhuurd aan de primaire doelgroep en 77% aan bewoners tot de voormalige ziekenfondsgrens.

Voor Amsterdam is dit respectievelijk 63 en 84%. Binnen Amsterdam worden na Osdorp in Zeeburg relatief de meeste huurwoningen aan huishoudens met een (midden)hooginkomen verhuurd. Dit komt omdat er op IJburg en Indische Buurt minder nieuwbouwwoningen en gerenoveerde woningen verhuurd worden in het goedkope segment.

In 2007 werd van de aangeboden huurwoningen in Zeeburg nog 63% aan de primaire doelgroep en 81% aan bewoners tot de voormalige ziekenfondsgrens. Echter lag het aanbod met 782 woningen beduidend lager (7,6% van het totale Amsterdamse aanbod).

Starters op de woningmarkt

Starters op de woningmarkt (vaak jongeren) komen niet eenvoudig aan een woning. In 2008 waren ruim 1.930 starters op de woningmarkt uit Zeeburg actief op zoek naar een huurwoning in de regio Amsterdam. Dit zijn er een kleine 200 meer dan in 2006. Starters uit Zeeburg die voor het eerst een woning zoeken, hebben moeite een plek op de woningmarkt te verwerven. De gemiddelde wachttijd voor starters is in Zeeburg 7,0 jaar en neemt met 0,4 jaar iets toe ten opzichte van 2007. Zoals we eerder zagen worden zij steeds meer verdrongen door doorstromers.

1.2.8 Doelgroepwoningen

In Zeeburg was van de woningvoorraad medio 2007 4% een ouderenwoning of WIBO-woning. Jongerenwoningen, studentenwoningen en rolstoelgeschikte woningen besloegen ieder 1% van de voorraad in Zeeburg (bron: WIA 2007).

- *Jongerenwoningen*

In de periode van januari 2007 tot juni 2009 zijn er in Zeeburg 72 woningen voor jongeren gelabeld. Dit is 13% van het totaal in Amsterdam wat in die periode is gelabeld. Na stadsdeel Westerpark en stadsdeel Centrum is dit het hoogste aantal woningen.

Indische Buurt

In 2008 heeft Eigen Haard 25 woningen in de Indische Buurt aangeboden aan jongeren tot 25 jaar. Vanaf de tweede helft 2009 en eerste helft 2010 zal bij vier complexen tijdelijke verhuur opstarten, welke onder andere aan jongeren en studenten zal worden verhuurd. Aantallen zijn moeilijk in te schatten. De verwachting is dat na 2010 koopwoningen voor jongeren beschikbaar gesteld kunnen worden, maar ook hier zijn de aantallen onzeker.

Over 2008 en 2009 heeft Ymere heeft nog geen cijfers beschikbaar over het labelen van jongerenwoningen in de Indische Buurt. De verwachting is dat in de bestaande voorraad van Ymere momenteel geen ruimte is om woningen om te labelen tot jongerenwoningen. Wel heeft Ymere inmiddels 7 koopwoningen voor jongeren gerealiseerd. De verwachting is dat het aantal in 2009 en 2010 toeneemt met 4 tot 6 koopwoningen.

De Alliantie geeft aan tot nu toe 7 jongerenwoningen te hebben gelabeld in de Indische Buurt en er nog 12 à 16 voor 2009 en 2010 gezamenlijk in het verschiet te hebben.

- *Studentenwoningen*

Ten opzichte van de vorige monitor in 2007 is het aantal studentenwoningen (411) gelijk gebleven. Op Zeeburgereiland zijn er 242 en in de Indische Buurt 169. Daarnaast wonen er behalve in deze 'officiële' studentenwoningen ook studenten in gewone appartementen of in tijdelijk verhuurde woningen in het stadsdeel, met name in de Indische Buurt.

- *Grote woningen*

In paragraaf 2.2.5 staat de stand van zaken beschreven wat betreft grote woningen.

- *Woningen voor ouderen en minder validen*

De meest actuele cijfers over doelgroepwoningen voor ouderen en minder validen zijn uit 2007. Het

¹⁸ Bron: AFWC

aanbod is ten opzichte van 2006 toegenomen. Het aanbod van nultreden woningen (intern gelijkvloers) is het omvangrijkst en is ook het snelst toegenomen.

Tabel 14 Overzicht doelgroepwoningen ouderen en minder validen, 2007

Categorieën doelgroepwoningen	Zeeburg			Amsterdam
	absoluut	% van de woning voorraad	t.o.v. 2006	% van de woning voorraad
Eén trapswoningen	2.204	10,0 %	+0,6 %	11,7 %
Aangepaste woningen	212	1,0 %	+0,3 %	1,8 %
Nultreden woningen (intern niet gelijkvloers)	342	1,6 %	0,0 %	0,5 %
Nultreden woningen (intern gelijkvloers)	3.823	17,3 %	+1,2 %	14,8 %
Aanpasbaar gebouwde woningen	292	1,3 %	-0,2 %	1,0 %
Rolstoelgeschikte woningen	131	0,6 %	+0,1 %	0,3 %
Geclusterde zelfstandige woningen voor ouderen: Wibbo's	345	1,6 %	0,0 %	1,5 %
Geclusterde zelfstandige woningen voor andere doelgroepen	32	0,1 %	+0,1 %	0,3 %
Geclusterde onzelfstandige woningen (groepswoningen)	40	0,2 %	+0,1 %	0,2 %

Bron: Monitor Wonen Zorg Dienstverlening, het aanbod in 2007

Op IJburg worden de meeste woningen aangetroffen die geschikt zijn voor ouderen en/of gehandicapten (bron: WIA 2007). Woningen op IJburg zijn/worden gebouwd volgens de huidige Amsterdamse kwaliteitseisen (Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam) en met het opstellen woningbouwprogramma rekening gehouden met bijzondere aandachtsgroepen. Omdat de Indische buurt een oude voorraad kent is het aandeel woningen die geschikt zijn voor ouderen en/of gehandicapten beduidend lager.

1.2.9 Woningbouwplannen en prognoses

Het aantal woningen in Zeeburg zal sterk stijgen door de woningbouwplannen voor IJburg en Zeeburgereiland. De verwachting is dat er in 2020 meer dan 36.000 woningen zijn. Alleen in de Indische Buurt zal de omvang van de woningvoorraad licht dalen.

Tabel 15 Woningen en de prognoses hiervan, 1 januari 2009-2020

	2009*	2015	2020
Indische Buurt	11308	11245	10920
Oostelijk Havengebied	8261	8464	8906
IJburg	3540	9951	12951
Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	24	1249	3249
Zeeburg	23109	30909	36026

* Actuele stand

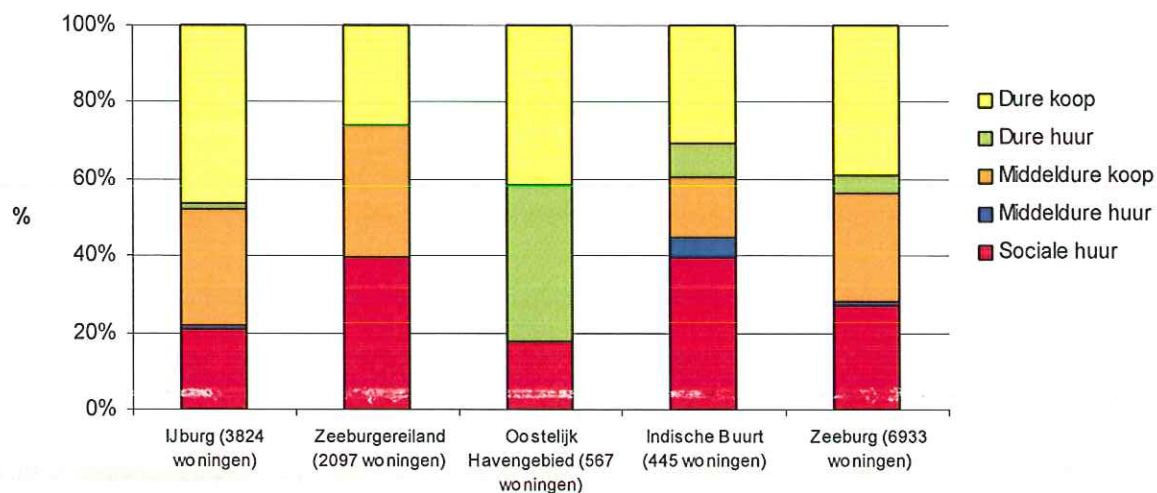
Bron: O&S

Volgens de huidige woningbouwplannen zal begin 2014 bijna tweevijfde van de nieuwbouw in Zeeburg bestaan uit dure koop. Verder zal er vooral middeldure koop (28%) en sociale huur (27%) aan de voorraad worden toegevoegd. Woningen in de sociale koop en middeldure en dure huur worden niet of weinig gebouwd.

Voor het Oostelijk Havengebied en IJburg ligt in de plannen tot zover de nadruk op het dure en middeldure segment. Sociale huurwoningen maken hier rond de 20 procent van de plannen uit. Zeeburgereiland en Indische Buurt krijgen de komende jaren vooral toevoegingen van sociale huurwoningen (rond de 40%). In de Indische Buurt zal het meest gevarieerd worden gebouwd.

Figuur 16 Woningbouwplannen stadsdeel Zeeburg naar prijscategorieën , in de periode 2009-2013¹⁹

¹⁹ De aantallen van prognoses van O&S en de woningbouwplannen van het OGA wijken van elkaar af. Dit kan o.a. verklaard worden door dat de prognoses iets ouder zijn (2008).

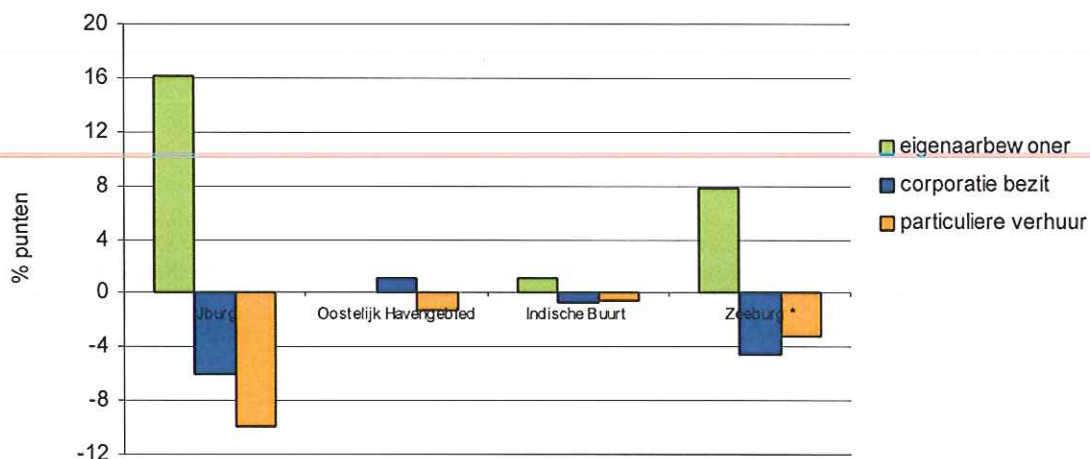


Bron: OGA, bewerking stadsdeel zeeburg

Voor de eigendomsverhouding betekenen de plannen dat het aandeel eigenaarbewoners in zeeburg in 2014 flink verder is toegenomen. In 2014 zal deze rond de 40 procent zijn. De toename zal ten koste gaan van de hele huursector in het stadsdeel. Het aandeel corporatiewoningen zal gekrompen zijn tot 48 procent en die van particuliere huurwoningen tot 13 procent.

Van de deelgebieden zal alleen in het Oostelijk Havengebied niet of nauwelijks sprake zijn van een toename van het eigenwoningbezit. Het eigenwoningbezit van IJburg zal explosief stijgen, die van de Indische Buurt licht. Daarnaast zal alleen in het Oostelijk Havengebied het aandeel corporatiebezit toenemen. Deze groei komt overigens door de toevoeging van vrije sector woningen. De particuliere huursector zal in heel Zeeburg terrein gaan verliezen.

Figuur 17 Verwachte ontwikkeling van eigendomsverhouding in Zeeburg tussen 1 januari 2009 en 1 januari 2014, in procentpunten



* Inclusief Zeeburgereiland

Bron: O&S en OGA, bewerking stadsdeel zeeburg

Woningtype

Volgens de huidige woningbouwplannen zal het aandeel eengezinswoningen begin 2014 in Zeeburg licht gedaald zijn met 3 procentpunten naar 14 procent. Dit is nog echter zonder de plannen op Zeeburgereiland, waar nog geen gegevens van bekend zijn.

Zowel op IJburg en in het Oostelijk Havengebied zal het aandeel eengezinswoningen licht afnemen (respectievelijk 2 en 1 procentpunt). In de Indische Buurt worden alleen appartementen bijgebouwd.

Doelgroepwoningen

In de nieuwbouwplannen van Zeeburg zijn vooral op IJburg grote woningen gepland (218). In de Indische Buurt worden 50 grote woningen gebouwd. In dit deelgebied worden ook 84 studentenwoningen aan de voorraad toegevoegd en 15 zorgwoningen.

Tabel 18 Verwachte aantal doelgroepwoningen in Zeeburg in de nieuwbouw tot 1 januari 2014, betreft alleen corporaties

	Grote woningen		Zorgwoningen		Algemeen aanpasbare	Studentenhuisvesting (onzelfstandig)
	>100m2 (GBO)	>5 kamers	Rolstoel	Geclusterd (zelfstandig)		
Indische Buurt	28	24	5	10	-	84
Oostelijk Havengebied	-	-	-	15	-	-
IJburg	192	26	32	14	10	-
Zeeburg	220	50	37	39	10	84

Exclusief Zeeburgereiland

Bron: OGA

Prognose kernvoorraad(+) Indische Buurt

De transformatieplannen voor de Indische Buurt zijn verwoord in het 'Convenant Indische Buurt 2007-2010'. Uitgaande van een volledige uitvoering van de plannen door de corporaties en een volledig gebruik van het splitsingsquotum van 569 woningen door particuliere verhuurders, is de prognose dat in de Indische Buurt de kernvoorraad(+) daalt naar 7.000 à 7.300 woningen. De kernvoorraad(+) zal dan tussen de 62% en 65 % van de totale voorraad beslaan.²⁰

1.3 Bevolking

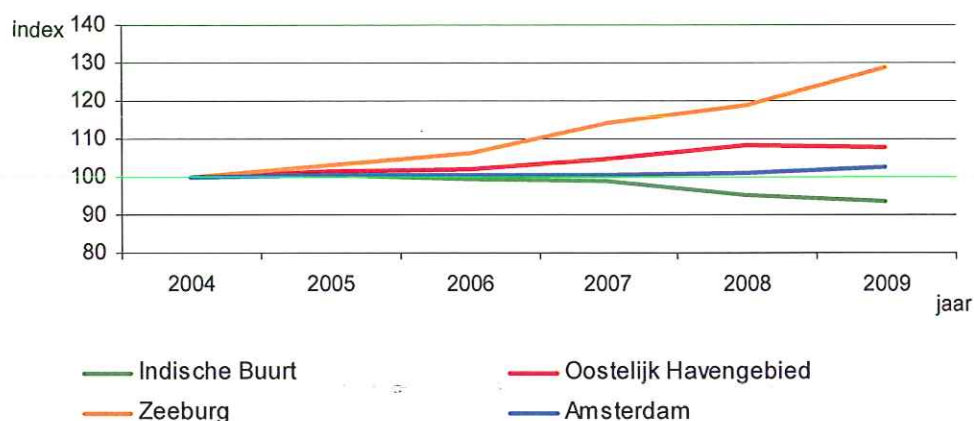
1.3.1 Bevolkingsomvang

Op 1 januari 2009 bedraagt de bevolkingsomvang in Zeeburg 52.682. Dit is 7% van de totale Amsterdamse bevolking. De inwoners maken deel uit van 26.094 huishoudens. Door de bouw van IJburg neemt de bevolking van Zeeburg de afgelopen 5 jaar snel toe. In het Oostelijk Havengebied stabiliseert, na een aantal jaar van groei, de bevolkingsomvang. In de Indische buurt is deze de afgelopen jaren gedaald. Een uitzondering is het Noordoost kwadrant, waar de bevolkingsomvang vrij stabiel is gebleven.

Figuur 19 Ontwikkeling van de bevolkingsomvang in Zeeburg tussen 1 januari 2004 en 2009 (index

²⁰ Door onzekerheden in de cijfers betreffen het slechts indicatieve percentages. Onzekerheden zijn o.a. de onbekendheid van het doel van splitsingsaanvragen en de lengte van de periode tussen toekenning vergunning, eventuele verkoop of verhuur en verwerking in de statistieken.

2004=100)

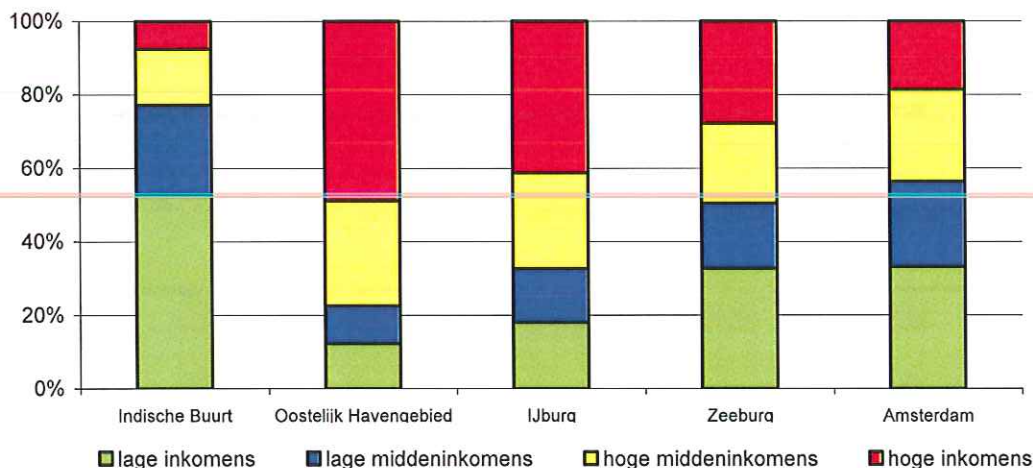


* Omdat IJburg procentueel zo hard stijgt, is de wijk niet in de figuur opgenomen.
Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

1.3.2 Inkomen

Het contrast in inkomensverdeling is tussen de Indische Buurt en de overige deelgebieden in Zeeburg groot. In 2007 is in de Indische Buurt is de lage inkomensgroep oververtegenwoordigd, terwijl in de rest van Zeeburg de hoge inkomensgroep dit is.²¹ De afgelopen jaren is in Zeeburg, net als in de rest van Amsterdam, de lage inkomensgroep gestaag afgenomen. In 2003 behoorde 38,0 procent tot de lage inkomensgroepen, in 2007 was dit gedaald naar 32,7 procent. Dit komt vooral door een instroom van hogere inkomensgroepen IJburg en het Oostelijk Havengebied.

Figuur20 Inkomensgroepen per (samengestelde) buurtcombinatie



Bron: WIA 2007, bewerking stadsdeel Zeeburg

Indische Buurt

In de Indische Buurt behoort in 2007 meer dan de helft tot de lage inkomensgroep (53%). De afgelopen jaren is het inkomensniveau in dit deelgebied niet significant gewijzigd. Binnen de Indische Buurt lijken de verschillen niet groot te zijn. Zowel in het oostelijk deel als westelijk deel behoort meer dan de helft van de huishoudens tot de lage inkomensgroep. Er is een indicatie dat deze groep in het westelijk deel aan het afnemen is en in het oostelijk aan het toenemen.²² Mogelijk dat door de vernieuwing in het westelijk deel, de lage inkomensgroep doorschuift naar het oostelijk deel.

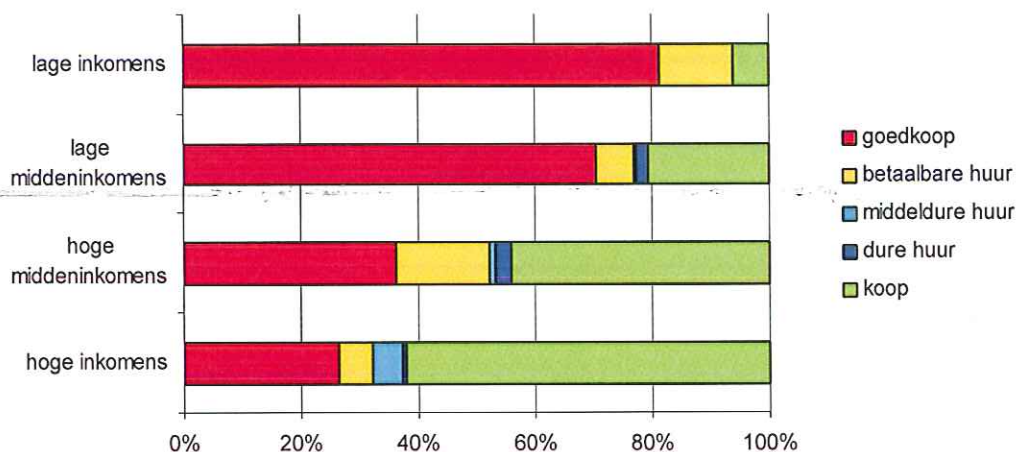
²¹ Voor de lage inkomensgroep kan ook de primaire doelgroep worden gelezen.

²² De bron is WIA 2007. Het is een indicatie omdat antwoorden over de hoogte van het inkomen minder respons opleveren en minder betrouwbaar zijn, dan vragen over andere huishoudenskenmerken.

Scheefwonen op inkomen

De verdeling van de huishoudens naar inkomen en de prijsklasse van de woning die zij bewonen is redelijk passend in Zeeburg. Dit komt vooral door de Oostelijk Haven gebied en IJburg, waar een relatief hoog aanbod is van duurdere huur en koop. In de Indische buurt, waar de woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit goedkopere huur, is het goedkoop 'scheef' wonen sterk aanwezig.

Figuur 21 Betaalbaarheid wonen in Indische Buurt



Bron: WIA 2007, bewerking stadsdeel Zeeburg

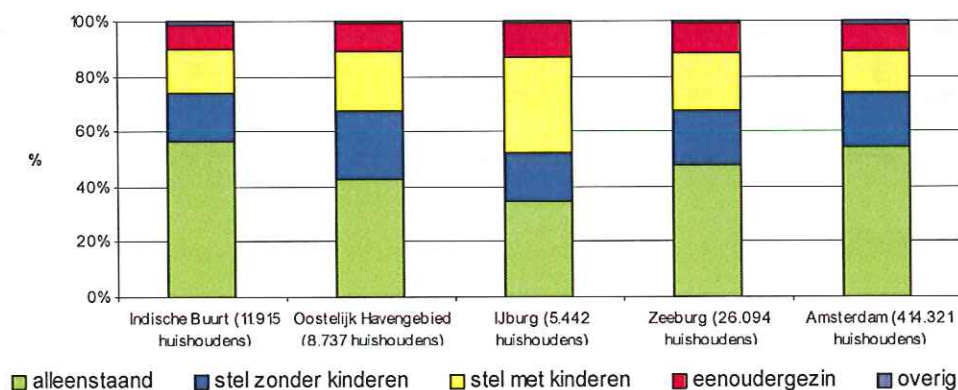
1.3.3 Huishoudenstypen

Door het grote aantal kleine woningen in de Indische Buurt, is er het aandeel alleenstaanden hoog. Deze ligt 3 procentpunten boven het Amsterdamse gemiddelde. De afgelopen 5 jaar neemt het aandeel alleenstaanden in de Indische Buurt steeds verder toe.

Het Oostelijk Havengebied, met relatief veel appartementen in de vrije sector, herbergt relatief veel tweeverdieners zonder kinderen. Dit aandeel neemt licht af ten gunste van een groeiend aantal gezinnen met kinderen. Op IJburg wonen door het hoge aanbod eengezinswoningen, evenveel gezinnen met kinderen als alleenstaanden.

Ondanks de sterke toename van het aantal gezinnen met kinderen in Zeeburg, is de bezettingsgraad van 2,14 in 2004 naar 2,11 in 2008 gedaald.

Figuur 22 Verdeling huishoudenstypen in Zeeburg, 1 januari 2009



Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

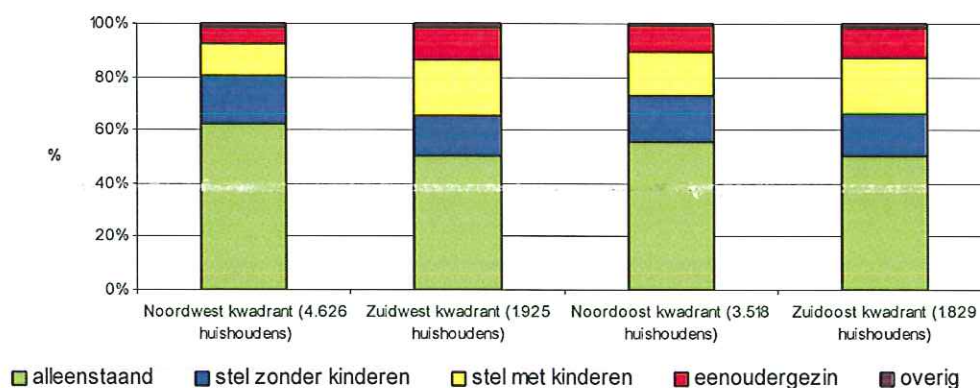
Indische Buurt

De meeste alleenstaanden in Indische Buurt wonen, mede vanwege de kleine woningen, in het noordelijk deel van de Indische Buurt. In het noordwest kwadrant neemt het aandeel alleenstaanden

snel toe. Het zuidelijk deel van de Indische Buurt is, waar het aandeel grootte woningen het hoogst is, relatief het meest kinderrijk.

In de Indische Buurt behoren huishoudens met kinderen vaker tot de lage inkomensgroep dan de huishoudens zonder. Van de éénundergezinnen behoort ongeveer 90% tot de lage inkomensgroep en van stellen met kinderen is dat ongeveer 60%. Van de alleenstaanden en stellen zonder kinderen is dit ongeveer 40% (bron WIA 2007).

Figuur 23 Verdeling huishoudenstypen in vier kwadranten Indische Buurt, 1 januari 2009

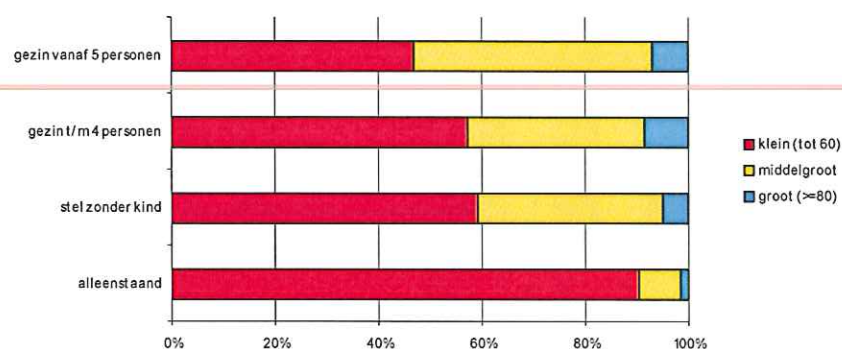


Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Scheefwonen op huishoudensgrootte

Om na te gaan of huishoudens 'te klein' wonen kan worden gekeken naar de verdeling van de huishoudens naar grootte en de oppervlakte van de woning die zij bewonen. In het Oostelijk Havengebied en op IJburg wonen grotere gezinnen meestal in middelgrote of grote woningen en daarmee 'passend'. In de Indische buurt sluit de woningvoorraad minder aan op het hoge aandeel (grote) gezinnen dat er woont. De woningvoorraad bestaat in de Indische Buurt voor een groot deel uit kleine woningen waardoor het 'te klein' wonen sterk aanwezig is. Ongeveer de helft van de +/- duizend huishoudens met vijf of meer personen woont er in een woning kleiner dan 60m², terwijl groter dan 80m² als passend wordt gezien.²³

Figuur 24 Passendheid wonen naar omvang huishouden in Indische Buurt



Bron: WIA 2007, bewerking stadsdeel Zeeburg

1.3.4 Leeftijd

Jong en kinderrijk

Ten opzichte van Amsterdam is de bevolking van Zeeburg jong en kinderrijk. Van de inwoners is ruim een kwart jonger dan 20 jaar. Voor Amsterdam is dit 21%. Vooral op IJburg is het aandeel jongeren zeer hoog. Daarentegen neemt in de Indische Buurt het aandeel jongeren af.

²³ De bron is twee jaar oud, waardoor het 'te klein' wonen afgenomen is door een afname van gezinnen en toename van grote woningen. Echter is vanwege de grote scheve verhoudingen tussen huishoudensomvang en de woninggrootte dit fenomeen nog steeds sterk aanwezig

In het Oostelijk havengebied en de Indische Buurt vergrijsd de bevolking. Dit proces verloopt veel sneller dan in de rest van Amsterdam. Vooral in het Oostelijk Havengebied is het aandeel 50 plussers sterk toegenomen. Hier tegenover staat een flinke afname van de groep tussen de 20 en 50 jaar.

Tabel 25 Verdeling leeftijdscategorieën Zeeburg, 1 januari 2009 (percentages) en afwijking ten opzichte van 1 januari 2004 in procentpunten

	(2009) 0-19	verschil 2004	(2009) 20-34	verschil 2004	(2009) 35-49	verschil 2004	(2009) 50-64	verschil 2004	(2009) 65+	verschil 2004
Indische Buurt	22	-1,6	31	-0,2	23	-0,4	15	+1,8	8	+0,5
Oostelijk Havengebied	24	0,0	19	-4,6	36	-1,4	17	+4,9	4	+1,0
IJburg	36		23		31		8		3	
Zeeburg	26	+2,2	25	-3,2	30	+0,2	14	+1,0	5	-0,3
Amsterdam (2009)	21	-0,5	27	0,0	25	-0,7	17	+1,4	11	-0,3

* In 2004 waren er nauwelijks woningen op IJburg

Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Indische Buurt

Voor het zuidwest en het zuidoost kwadrant herbergen vanwege het grote aandeel gezinnen veel jongeren onder de 20 jaar. In het zuidoost kwadrant neemt het aandeel jong volwassenen (20-35 jaar) sterk af.

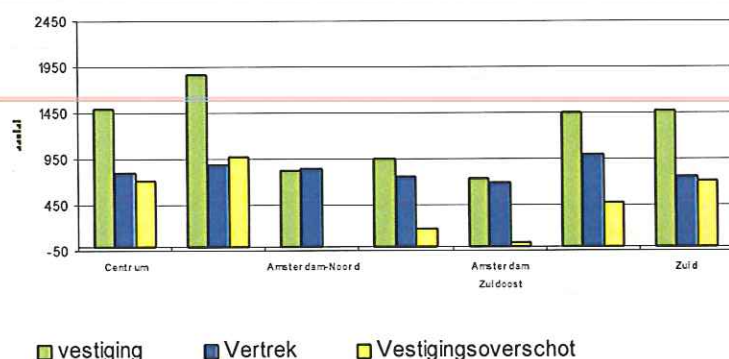
In het noordwest kwadrant zijn jong volwassenen oververtegenwoordigd en neemt het aandeel de afgelopen jaren toe. Door het aanbod van kleine woningen in deze buurt wonen er veel studenten, starters en stellen zonder kinderen.

Het noordoost kwadrant lijkt qua leeftijdsopbouw het meest op het gemiddelde van Amsterdam. Er wonen relatief veel ouderen (75+) in verband met de aanwezigheid van het verzorgingscentrum Flevohuis.²⁴

1.3.5 Verhuiscbewegingen

Binnen Amsterdam kwamen, in de periode 2006-2007, uit de stadsdelen Centrum, Oost-Watergraafsmeer en uit de toekomstige stadsdelen Zuid en West de meeste nieuwe bewoners van Zeeburg.²⁵ De bewoners die in die periode Zeeburg uitstroomde, verdeelden zich vrijwel evenredig over Amsterdam.

Figuur 26 Migratiebeweging tussen en Zeeburg en overige woningmarktgebieden periode 2006-2007



* Uitzonderd Westpoort Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Indische buurt

Binnen de Indische Buurt zijn veruit de meeste verhuiscbewegingen (zowel in- als uitstroom) in het Noordwest kwadrant. Door de grootschalige vernieuwing die binnen de buurt plaatsvindt wordt er veel

²⁴ Bron "Staat van de Vernieuwing Indische Buurt" (2009).

²⁵ Van de Amsterdammers die in de periode 2006-2007 naar Zeeburg verhuisden, vestigden zich 38, 26 en 36% in respectievelijk de Indische Buurt, Oostelijk Havengebied en IJburg. Bij de uitstroom naar ander stadsdelen kwam uit genoemde buurten respectievelijk 63, 28 en 9%.

verhuisd. Als enige buurt in de Indische Buurt stromen er van buiten Amsterdam meer bewoners in dan dat er naar toe vertrekken. Dit duidt op een positief imago van de buurt.²⁶ In het oostelijk deel van de Indische buurt wordt er relatief weinig verhuisd.

1.3.6 Woonduur

Door het grote deel nieuwe bewoners op IJburg, is de gemiddelde woonduur in Zeeburg afgenomen. In zowel het Oostelijk Havengebied en de Indische Buurt is woonduur toegenomen. De sterke toename in het Oostelijk Havengebied en komt onder andere door de nog jonge voorraad. De stijgende woonduur in de Indische buurt is in het oostelijk deel het sterkst (7,6 jaar woonduur). Dit komt overeen met de relatief weinig verhuiskbewegingen in dit deel van de Indische Buurt.

Tabel 27 Gemiddelde woonduur in Zeeburg op 1 januari 2004 en 2009

	2004	2009
Indische Buurt*	7,0	7,4
Oostelijk Havengebied	4,0	5,7
IJburg	-	1,3
Zeeburg	5,6	5,3
Amsterdam	8,1	8,1

* Gemiddelde bij benadering (afwijking op een tiende is mogelijk door afronding)
Bron: O&S

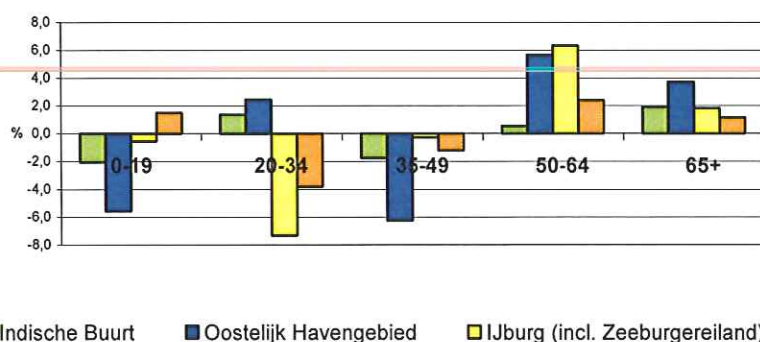
1.3.7 Prognoses

Toename bevolking

O&S Amsterdam verwacht dat de bevolking in Zeeburg in 2020 toe is genomen tot een kleine 80.000 inwoners.²⁷ De groei komt door de verdere ontwikkeling van IJburg en het nieuw te ontwikkelen Zeeburgereiland. Daarentegen neemt de bevolking van de Indische Buurt en het Oostelijk Havengebied met respectievelijk 6 en 2 procent af.

De verwachting is dat dit in alle deelgebieden van Zeeburg de groep vijftigplussers (flink) toeneemt. Vooral IJburg en het Oostelijk Havengebied zullen vijftig plussers steeds meer het straatbeeld te zien zijn. De Indische Buurt en Oostelijk havengebied zullen vooral aantrekkingskracht (blijven) hebben op jong volwassenen.²⁸

Figuur 28 Leeftijdspggnose tot 2020, verwachte ontwikkeling 2009-2020 in percentages (2008)



Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Het aandeel alleenstaanden zal in Zeeburg afnemen en die van stellen met kinderen toenemen (zie figuur B1 in bijlage). Dit komt doordat veel gezinnen met kinderen zich op IJburg vestigen. Hierdoor is de verwachting dat de bezettingsgraad tot 2020 in Zeeburg zal toenemen naar 2,21 personen per woning. In de Indische Buurt zal de bezettingsgraad echter verder dalen door een afname van kinderen en een toename van jong volwassen en ouderen.

²⁶ Bron "Staat van de Vernieuwing Indische Buurt" (2009).

²⁷ In 2030 zijn dat er ongeveer 97.000

²⁸ Omdat de bevolking van IJburg en Zeeburgereiland zo'n groot aandeel gaat vormen van Zeeburg (meer als de helft), is het mogelijk dat tot de groep tot 20 jaar, ondanks dalingen in de deelgebieden, in Zeeburg als geheel toeneemt.

1.3 Meningen en wensen bewoners

1.3.1 Tevredenheid met woning en woonomgeving

Waardering woning stijgt

De bewoners van Zeeburg geven in 2007 als rapportcijfer een 7,3 voor hun woning. Dit is iets lager dan het Amsterdamse gemiddelde (7,4). In Zeeburg geven de eigenaarsbewoners een 8,1, de sociale huurders een 6,8 en de particuliere huurders een 6,7. Zowel in Zeeburg als Amsterdam stijgt de waardering voor de woning. In 2001 was de gemiddelde woningbeoordeling respectievelijk een 6,8 en een 7,1. Voor zowel Zeeburg als Amsterdam zijn het de huurders die hun woning meer zijn gaan waarderen.

Binnen het stadsdeel is de waardering voor de woning (en het onderhoud er van) in het Oostelijk Havengebied en IJburg beduidend hoger dan in de Indische Buurt

Waardering en vertrouwen in buurt stijgt

De bewoners van Zeeburg zijn steeds meer tevreden met hun woonomgeving, het stadsdeel behoort dan ook tot de snelste stijgers van Amsterdam. Gemiddeld geven de bewoners van Zeeburg in 2007 een 6,9. Hoewel de Indische Buurt het minst wordt gewaardeerd, is net als in het Oostelijk Havengebied sprake van een toenemende tevredenheid (met uitzondering van delen in het noordoost kwadrant)

Bij de bewoners van Zeeburg is het vertrouwen in de toekomst is dan ook toegenomen. Deze is tussen 2005 en 2007 gestegen met 0,4 punten. In de Indische Buurt is met name in het Noordwest kwadrant het vertrouwen relatief hoog (6,8). Het is ook het gebied waar de vernieuwing het best zichtbaar is.²⁹

Mengen van buurten

Gemengde buurten qua inkomen en leefstijl worden door een grote groep bewoners gewaardeerd. Onder het relatief kleine deel dat een gemengde buurt niet waardeert, behoren vooral hogere inkomensgroepen. In buurten waarvan de bewoners overwegend tot de lagere inkomensgroepen behoren, is de onvrede het grootst over de samenstelling. In buurten die gedomineerd worden door hogere inkomensgroepen zijn bewoners vaak wel tevreden over de samenstelling.

1.3.2 Verhuishwensen

Van de huishoudens in Zeeburg heeft in 2007 bijna tweederde de wens om (eventueel) te verhuizen (62%). Dit net iets hoger dan het Amsterdamse gemiddelde (59%). Ruim de helft van deze zogenaamde verhuiscandidate is ook werkelijk actief op zoek naar een woning. Bewoners met een voorkeur voor een huurwoning zoeken even actief als die met een voorkeur voor koop.³⁰

In de Indische Buurt zijn de bewoners veruit het meest verhuiscandidate (70%). In het Oostelijk Havengebied is dit 57% en op IJburg 48%.

Belangrijkste verhuisredenen³¹

Een te kleine woning wordt meestal als belangrijkste reden opgegeven om te willen verhuizen. Daarnaast spelen factoren mee als het woningtype (geen tuin of een balkon) en omgevingsfactoren als sfeer buurt, overlast en lawaai.

Zowel in de Indische buurt als Oostelijk Havengebied is grootte van woning de voornaamste reden om te willen verhuizen.³² Verschillen in motieven zijn er ook tussen de verhuiscandidate bewoners van de deelgebieden. De verhuiscandidate van de Indische Buurt leggen ook de nadruk op de slechte kwaliteit van de woning en het feit dat deze niet gelijkvloers is. Ook de leefomgeving wordt in de

²⁹ Zie tabel B4 en B5 in de bijlage voor de waardering van de woning en woonomgeving.

³⁰ Het aantal actief woningzoekenden uit Zeeburg dat reageert op een vrijkomende sociale huurwoning de Stadsregio Amsterdam is vanaf 2005 deze gestegen met ongeveer 400 naar 3.696 actief woningzoekenden in 2008. Zowel het aantal starters als doorstromers groeit (bron: AFWC/Woningnet).

³¹ Omdat in WIA 2007 het aantal verhuiscandidate respondenten in IJburg laag is (58 personen), doen we vanwege de beperkte betrouwbaarheid geen aparte uitspraken over dit deelgebied. Het aantal verhuiscandidate respondenten in de Indische buurt en Oostelijk Havengebied liggen respectievelijk op 506 en 192 personen.

³² De ervaren grootte van een woning is relatief (bijvoorbeeld niet alleen afhankelijk van de absolute grootte maar ook van de omvang van het huishouden).

Indische Buurt nogal eens als negatief ervaren. Bij de verhuiscandidate uit het Oostelijk havengebied is het niet hebben van een buitenruimte (tuin/balkon), naast een te kleine woning, een zwaar wegend motief.³³

Wooncarrière binnen het stadsdeel

Tweederde van de verhuiscandidate wil binnen Amsterdam verhuizen. Hiervan heeft ruim de helft de voorkeur om binnen Zeeburg te verhuizen. Tussen de verhuiscandidate van de Indische Buurt en het Oostelijk Havengebied, blijkt onder andere dat de verhuiscandidate van eerst genoemde buurt explicieter aangeven uit het stadsdeel te willen verhuizen.

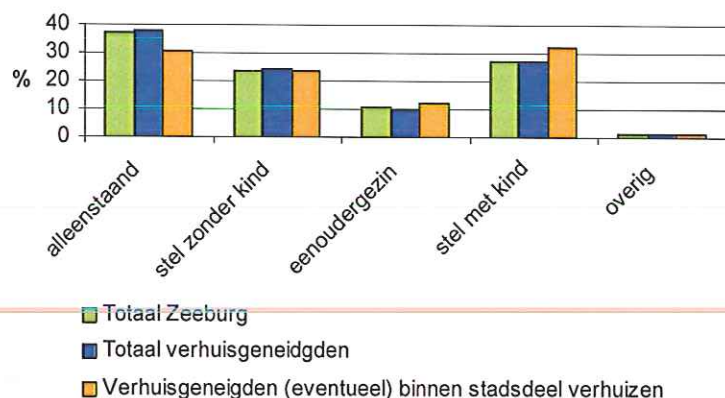
Tabel29 Locatievoorkeur verhuiscandidate met voorkeur voor Amsterdam

Locatie	Indische Buurt (%)	Oostelijk Havengebied (%)	Zeeburg (%)
bij voorkeur in eigen stadsdeel blijven	53	48	52
bij voorkeur naar een ander stadsdeel	24	18	21
heb geen voorkeur /weet niet	23	34	27
Totaal	100	100	100

Bron: WIA 2007

Het zijn vooral de gezinnen met kinderen die de meeste binding hebben met het stadsdeel. Het is deze groep bewoners die (eventueel) binnen het stadsdeel verhuizen wil. In zowel de Indische Buurt als het Oostelijk Havengebied zien we deze wens van de gezinnen met kinderen terug.

Figuur 2.19. Verhouding totale bevolking, verhuiscandidate en 'doorstromers' naar huishoudensamenstelling



Bron: WIA 2007. Bewerking stadsdeel Zeeburg

Woonwensen 'doorstromers'

Onder diegenen die (eventueel) binnen het stadsdeel willen verhuizen (doorstromers), is de voorkeur voor een koopwoning of huurwoning bijna gelijk. Onder de potentiële kopers is er vooral vraag naar dure woningen, bij potentiële huurders is er vooral vraag goedkope woningen.³⁴ Van de potentiële kopers wil bijna driekwart een woning in het dure segment (meer dan € 245.000). Bij de doorstromers die een huurwoning wensen, is vooral een huurprijs van onder de € 510 gewenst (88%).³⁵ Eigenaarsbewoners die (eventueel) willen doorstromen, willen op enkelen na allen kopen. Ook onder de 'doorstromende' particuliere huurders heeft meer dan de helft een koopwens. Onder sociale huurders die binnen het stadsdeel willen verhuizen, heeft een vijfde kopen als nadrukkelijke wens. Een derde van de doorstromers, met name de potentiële kopers, wenst een eengezinswoning. Van de doorstromers die een appartement wensen, wil een ongeveer een derde een benedenwoning met een tuin. Onder de doorstromers van de Indische buurt wenst vijf procent een ouderenwoning.

³³ Zie tabel B6 t/m B8 in de bijlage voor redenen willen verhuizen.

³⁴ Goedkope woningen staan gelijk aan woningen die behoren tot de kernvoorraad(+).

³⁵ Bij zowel de gewenste koop- als huurprijs is het prijspeil 2007.

Doorstromers met een voorkeur voor huur wensen vooral woning tot variërend van 60 tot maximaal 100m², bij potentiële kopers varieert dit van 80 tot 120m² en meer.

Kopen huurwoning

Van alle huurders in Zeeburg wil een kwart (eventueel) de woning kopen die ze huren. In het Oostelijk Havengebied is de wens tot koop veel hoger (53%) dan in de Indische buurt (16%).

Starters op de woningmarkt

De woningbehoefte van de starters in Zeeburg is moeilijk in beeld te brengen, omdat zij in enquêtes niet aan bod komen. Wel is het zo dat starters op de woningmarkt in het algemeen vooral behoefte hebben aan kleine en goedkope woonruimte. Zij zijn immers vaak jong en alleenstaand en staan aan het begin van het hun werkend leven waardoor het inkomen beperkt is.

Bijlage 2: Tabellen

Tabel B1. Verdeling corporatiewoningen in Zeeburg naar corporatie, 1 januari 2009

Corporatie	aantal	percentage
Eigen Haard*	4.255	31%
Alliantie*	3.443	25%
Ymere*	2.848	21%
De Key	2.300	17%
Stadgenoot	582	4%
DUWO	235	2%
Rochdale	39	<1%
totaal	13.264	100%

* Corporaties met bezit in de Indische Buurt (bron: Convenant Indische Buurt 2007))

Bron: AFWC 2009

Tabel B2. Percentage grote corporatiewoningen (vanaf 80 m2) onderverdeeld in huurklassen op 1 januari 2009

	Zeeburg	Amsterdam
Tot € 535	5,9%	3,3%
Vanaf € 535 tot € 631	1,8%	1,2%
Vanaf € 631	1,9%	1,2%
Totaal	9,6%	5,6%

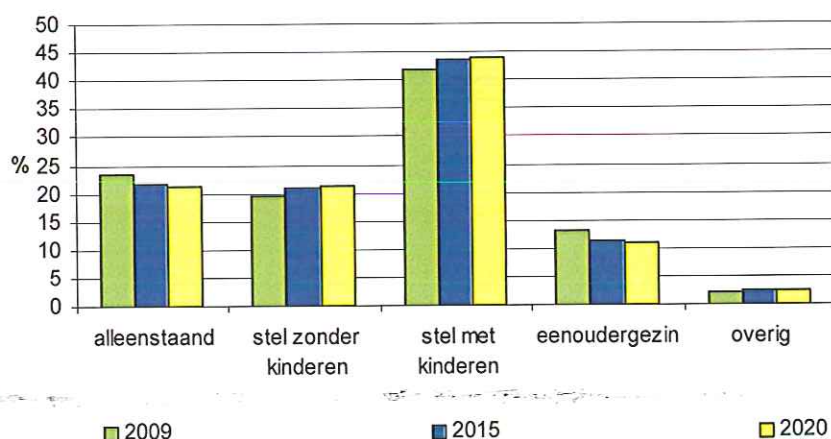
Bron: AFWC 2009, Bewerking stadsdeel Zeeburg

Tabel B3. Verkochte corporatiehuurwoningen per buurt in periode 2000 – 2006

	Indische Buurt west	Indische Buurt oost	Oostelijk Haven-gebied	IJburg	Totaal per jaar	Verkopende corporatie(s)
2000	g.g.	g.g.	g.g.	g.g.	14	Geen nadere gegevens over deze 57 verkochte sociale huurwoningen bekend
2001	g.g.	g.g.	g.g.	g.g.	43	
2002	15	7	17	-	39	Alliantie, De Key, Oosten
2003	23	10	41	-	74	WBA, Alliantie, De Key, Oosten
2004	44	10	26	-	80	Ymere, Alliantie, De Key, Oosten
2005	143	32	27	-	202	Ymere, Alliantie, Eig.H. Olymp. W., Oosten
2006	128	39	23	-	190	Ymere, De Key, Eig.H., Alliantie, Oosten
2007	128	19	24	-	171	Ymere, De Key, Eig.H., Alliantie, AWW, Oosten
2008	91	21	11	1	124	Ymere, De Key, Eig.H., Alliantie, Stadgenoot
Totaal per buurt	572	138	169	1	937	

Bron: OGA, bureau erfpacht

Figuur B1. Huishoudensprognose tot 2020*



* Het betreft bevolking naar huishoudentypen, waardoor de figuur een andere verdeling kent dan figuur 2.14, waar de verdeling is over huishoudens.

De prognose is van 2007.

Bron: O&S, bewerking stadsdeel Zeeburg

Tabel B4. Waardering van bewoners in de stadsdelen voor de directe woonomgeving (periode 2001-2007, rapportcijfers)

Stadsdelen	2007	2005	2001	2007-2005	2007-2001
Centrum	8,0	7,9	7,7	0,1	0,3
Westerpark	7,4	7,2	6,6	0,2	0,8
Oud-West	7,8	7,5	7,1	0,3	0,7
Zeeburg	6,9	6,6	6,3	0,3	0,6
Bos en Lommer	6,3	6,1	5,4	0,2	0,9
De Baarsjes	6,8	6,6	6,2	0,3	0,6
Amsterdam-Noord	6,9	6,8	7,1	0,1	-0,2
Geuzenveld-Slotermeer	6,4	6,3	6,5	0,1	-0,1
Osdorp	6,8	6,7	6,6	0,1	0,2
Slotervaart	6,6	6,4	6,5	0,2	0,1
Amsterdam Zuidoost	6,9	6,7	6,5	0,2	0,4
Oost-Watergraafsmeer	7,3	7,1	7,0	0,2	0,3
Oud-Zuid	7,9	7,9	7,6	0,0	0,3
Zuideramstel	7,8	7,8	7,6	0,0	0,2

Bron: WIA 2007, dienst Wonen

Tabel B5. Tevredenheid woning en woonomgeving op basis van rapportcijfers.

	Oostelijk							
	Noordwest_IB	Zuidwest_IB	Noordoost_IB	Zuidoost_IB	Havengebied IJburg	Zeeburg	Amsterdam	
Tevredenheid woning	6,8	6,8	6,9	6,8	8,0	8,0	7,3	7,4
Tevredenheid onderhoud woning	6,4	6,4	6,8	6,5	8,0	8,5	7,2	7,0
Tevredenheid buurt	6,3	6,2	6,4	6,5	7,8	7,4	6,9	7,2
Thuis voelen in buurt	6,9	6,7	7,1	7,0	8,1	8,0	7,4	7,8
Vertrouwen ontwikkelingen buurt	6,8	6,2	6,3	6,3	7,4	7,5	6,9	6,8

Bron: WIA 2007

Tabel B6. Belangrijkste verhuisredenen van verhuiscandidate in Zeeburg

Reden	%
te kleine woning	20
omstandigheden in mijn huishouden (gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)	9
sfeer in de buurt (criminaliteit, asociaal gedrag, soort mensen)	8
woning niet gelijkvloers/te veel trappen	6
woningtype	5
omstandigheden in werk of studie	5
geen tuin/balkon	5
slechte kwaliteit woning	5
sloop	3
te dure woning	4
overlast bureu	2
lawaa, stank, verkeersdruk, vervuiling	2
te grote woning	2
voorzieningen, winkels, scholen, etc.	1
onvoldoende parkeervoorzieningen	1
anders	22
Totaal	100

Bron: WIA 2007

Tabel B7. Belangrijkste verhuisredenen van verhuiscandidate in Indische Buurt

Reden	%
te kleine woning	45
slechte kwaliteit woning	27
sfeer in de buurt (criminaliteit, asociaal gedrag, soort mensen)	26
woning niet gelijkvloers, te veel trappen	23
woningtype	19
lawaa, stank, verkeersdruk, vervuiling	17
omstandigheden in mijn huishouden (gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)	15
geen tuin/balkon	15
overlast bureu	13
omstandigheden in werk of studie	10
sloop	10
onvoldoende parkeermogelijkheden	8
te dure woning	8
te grote woning	6
voorzieningen, winkels, scholen, etc.	6
weet niet, geen antwoord	1
anders, nl.	23
Totaal*	272

* Meer antwoorden mogelijk

Bron: WIA 2007

Tabel B8. Belangrijkste verhuisredenen van verhuiscandidaten in Oostelijk Havengebied

te kleine woning	39
geen tuin/balkon	32
woningtype	26
omstandigheden in mijn huishouden (gezinsuitbreiding, scheiding, overlijden)	21
omstandigheden in werk of studie	15
sfeer in de buurt (criminaliteit, asociaal gedrag, soort mensen)	14
onvoldoende parkeermogelijkheden	11
te dure woning	10
voorzieningen, winkels, scholen, etc.	9
lawaai, stank, verkeersdruk, vervuiling	7
overlast buren	7
woning niet gelijkvloers, te veel trappen	5
slechte kwaliteit woning	2
weet niet, geen antwoord	1
anders, nl.	34
Totaal	233

* Meer antwoorden mogelijk

Bron: WIA 2007

Reacties Woningnet: tabel B9 t/m B15 (bron Woningnet)

Tabel B9. Aanbod en reacties in Zeeburg in 2008 naar buurt

	gemiddeld aantal GF-reacties per woning (excl. nieuwbouw)
Indische Buurt West	173
Indische Buurt Oost	147
Oostelijk Havengebied	247
IJ-eiland e.o.	365
onbekend	522
totaal	257*

* Dit getal wijkt af van het jaarboek 2009 van de AFWC (219). Woningnet kon hiervoor (nog) geen verklaring geven.

Tabel B10. Aanbod en reacties in Zeeburg in 2008 naar huurklasse en oppervlakte

gemiddeld aantal GF-reacties per woning (excl. nieuwbouw)	<60m2	60-80m2	>=80m2	totaal
<€404	165	291		167
€404 - €535	165	298	903	313
€535 - €631	152	173	592	256
>=€631	101	87		94
totaal	164	255	783	257

Tabel B11. Aantal actief woningzoekenden die in 2008 hebben gereageerd op woningen in Zeeburg naar huishoudenssamenstelling (incl. nwb)

	aantal actief wz
alleenstaanden	340
stel zonder kinderen	135
stel met kinderen	105
eenoudergezinnen	0
overig	499
totaal	1079

Tabel B12. Aantal actief woningzoekenden die in 2008 hebben gereageerd op woningen in Zeeburg naar leeftijd (incl. nwb)

	aantal actief wz
0-19 jaar	15
20-34 jaar	318
35-49 jaar	463
50-64 jaar	185
65 jaar en ouder	98
totaal	1079

Tabel B13. Gemiddelde woon-/inschrijfduur bij verhuring voor woningen in Zeeburg per buurt (incl. nwb)

	gemiddelde woon-/inschrijfduur
Indische Buurt West	8,3
Indische Buurt Oost	11,8
Oostelijk Havengebied	9,5
IJ-eiland e.o.	9,9
Zeeburg buurt onbekend	11,3
totaal	10,4

Tabel B14. Aantal actief woningzoekenden die in 2008 hebben gereageerd op woningen in Zeeburg naar inkomensgroep (incl. nwb)

	aantal actief wz
Primaire doelgroep	660
Sec. doelgroep onderkant	233
Sec. doelgroep bovenkant	114
Hogere inkomens	54
Onbekend	18
totaal	1079

Tabel B15. Aantal actief woningzoekenden die in 2008 hebben gereageerd op woningen in Zeeburg naar huidige woonlocatie (incl. nwb)

	aantal actief wz
Indische Buurt West	115
Indische Buurt Oost	91
Oostelijk Havengebied	65
IJ-eiland e.o.	31
Zeeburg buurt onbekend	8
overig Amsterdam	629
buiten Amsterdam	140
totaal	1079

Bijlage 3: Stedelijk woonbeleid

De Woonvisie Amsterdam 2008 "Wonen in de metropool" geeft het Amsterdams woonbeleid op middellange en lange termijn weer. De belangrijkste andere documenten vanuit de stad voor de stadsdelen met betrekking tot het wonen zijn de programma-afspraken op hoofdlijnen met de woningcorporaties in **Bouwen aan de Stad** (2006) en de daaruit voortvloeiende concretere uitvoeringsgerichte afspraken tussen stad, stadsdelen, corporaties en huurdersvereniging Amsterdam Beleidsovereenkomst Wonen 2007-2011 (2007) en het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen (2008).

Woonvisie Amsterdam tot 2020

De stedelijke woonvisie Wonen in de Metropool bevat een aantal beelden of thema's die enerzijds de bestaande stad Amsterdam schetsen en anderzijds de ambities van Amsterdam verwoorden. In deze woonvisie wordt een gebiedsindeling van Amsterdam op basis van marktdruk aangehanteerd.

Voor Zeeburg betekent dit een verdeling in drieën: het Oostelijk Havengebied valt onder 'de centraal-stedelijke zone' (met hoge marktdruk), de Indische Buurt valt in 'de 19^e eeuwse ring en de gordel '20-'40' met lage marktdruk en IJburg / Zeeburgereiland vormen een apart deelgebied, en vallen in de zone met gemiddelde marktdruk.

Er worden o.a. vijf prioriteiten geschetst:

- De toegankelijkheid van gebieden met een grote marktdruk voor lage en midden inkomens, door onder meer aanbiedingsafspraken van goedkope en betaalbare huurwoningen, voorrang voor grote gezinnen, nieuwbouw van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment, starterslening;
- Meer aanbod in het middensegment, door onder meer nieuwbouw in het middensegment, splitsen en verkopen van sociale huurwoningen en diverse sociale koopmaatregelen zoals koopsubsidie, Maatschappelijk Gebonden Eigendom beleid, starterslening, emancipatiehypothek,
- Een stad met kinderen, door meer differentiatie in woonmilieus en meer middensegment woningen gericht op gezinnen in gebieden waar dat financieel past;
- Specifiek bouwen voor specifieke groepen, door maatregelen op gebied van wonen, zorg en dienstverlening, jongeren en studentenhuysvesting, grote woningen beleid, omzetten van kantoren, short-stay en particulier opdrachtgeverschap
- Gebiedsgericht werken in de stad, door niet in elk gebied hetzelfde woonprogramma na te streven.

De Woonvisie van de gemeente Amsterdam zal vooral de leidraad vormen voor het toekomstig handelen van de gemeente Amsterdam, naar marktpartijen, stadsdelen en andere actoren.

Bouwen aan de stad

Eind 2006 hebben de gemeente Amsterdam en de woningcorporaties afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. Daarbij is onder meer overeengekomen dat de productie tot 2011 gemiddeld voor 70% bestaat uit marktwoningen en 30% uit sociale huurwoningen (= 6.000 woningen in vier jaar). Tevens werd daarbij afgesproken dat die 30% niet bij ieder project hoeft te worden gerealiseerd. Binnen het programma voor de 6.000 sociale huurwoningen is afgesproken dat het gaat om 3.000 gewone sociale huurwoningen (met inbegrip van die in woonservicewijken), 1.500 voor ouderen en zorgbehoevenden en 1.500 voor grotere huishoudens. Verder wordt bij nieuwbouw eisen gesteld aan de maximale aanvangshuur bij sociale huur. Met tevens de voorwaarde dat 50% van de nieuwe sociale huurwoningen met voorrang wordt verhuurd aan de primaire doelgroep.

Aanbiedingsafspraken

In Bouwen aan de stad is ook afgesproken dat per 1 januari 2007 de zogenaamde kernvoorraad (+) afspraken zijn vervallen en dat wordt overgaan tot aanbiedingsafspraken. Dit houdt in dat de corporaties garanderen dat ten minste een vastgelegd percentage van de in verhuur gebrachte zelfstandige woningen (nieuwbouw en voorraad) wordt verhuurd aan nader omschreven inkomensgroepen. De onderliggende gedachte is dat de beschikbaarheid van daadwerkelijk te verhuren woningen van meer belang is voor woningzoekenden dan afspraken over de betaalbaarheid en omvang van de bestaande voorraad voor zittende huurders. Zo wordt zekerheid geboden dat lager betaalden voldoende aan bod komen op de woningmarkt.

Voor de periode 2007 tot 2011 is afgesproken dat de corporaties garanderen dat ten minste 65% van de verhuringen wordt aangeboden aan de primaire doelgroep en minstens 85% aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. In absolute aantallen: gegarandeerd wordt ten minste 26.000 verhuringen aan de primaire doelgroep en ten minste 34.000 aan de groep tot de voormalige ziekenfondsgrens. Boven de 48.000 verhuringen zijn corporaties vrij in de verhuringen aan inkomensgroepen.

De afspraken gelden voor drie verschillende gebieden afzonderlijk. Dezelfde percentages die hierboven geformuleerd zijn, gelden voor deze drie afzonderlijke gebieden. Dit zijn het centrumgebied, het gebied met de hoogste marktdruk dat bestaat uit de Zuidelijke IJ-oever met het Oostelijk Havengebied, Overhoeks, de stadsdelen Centrum, Zuideramstel, Oud-West, Oud-Zuid, het gebied met gemiddelde marktdruk, waaronder IJburg en Zeeburgereiland, en het gebied met een lage marktdruk, waaronder de Indische Buurt, Zuidoost, Nieuw West, Noord. Zeeburg valt met haar drie buurt het OHG, Indische Buurt en IJburg/ Zeeburgereiland binnen alle drie de gebieden

Beleidsvereenkomst Wonen

De gemaakte afspraken in Bouwen aan de stad vormden de leidraad voor de Beleidsvereenkomst Wonen 2007-2011. Ook in deze overeenkomst tussen woningcorporaties, gemeente Amsterdam, stadsdelen en Huurdersvereniging Amsterdam(HA) is een omslag gemaakt van het maken van afspraken over de voorraad woningen naar afspraken over beschikbaar komende woningen voor mensen die deze woningen nodig hebben. Het Dagelijks Bestuur van Zeeburg heeft met deze afspraken ingestemd.

De belangrijkste afspraken zijn:

- Er is een gegarandeerd aantal betaalbare woningen beschikbaar door gerichte toewijzing van leegkomende woningen in de bestaande voorraad en door gerichte productie van nieuwbouw; de zogenaamde aanbiedingsafspraken;
- De aanbiedingsafspraken richten zich in het bijzonder op de primaire doelgroep, de middeninkomens, grote gezinnen, mensen die zorg nodig hebben en studenten/jongeren;
- Een uitbreiding van het aantal tot 2016 te verkopen sociale huurwoningen met 12.000;
- Met kracht doorzetten van de stedelijke vernieuwing waarbij de gezamenlijke opgave niet alleen fysiek maar juist ook sociaal en economisch is;
- Uitstoot van CO2 beperken door energiebesparing.

Bijlage 4 Begrippenlijst

Kernvoorraad(+)

De kernvoorraad(+) is een begrip waarmee de voorraad betaalbare (goedkope en middeldure) huurwoningen (zowel corporatiewoningen als particuliere woningen) wordt gedefinieerd. Het gaat hierbij om de woningen die gerekend worden tot de 'kernvoorraad' (goedkope huurwoningen met een huur tot € 414) en de woningen die gerekend worden tot het 'plusdeel' (huurwoningen met een huur tussen de € 414 en € 548,18 met minimaal 60 m² woonoppervlak). (prijsspeil 1 juli 2009)
In de woningmarktmonitor worden gegevens over de kernvoorraad(+) in 2008 gepresenteerd. In 2008 waren de huurgrenzen iets anders dan in 2009. In 2008 bestond de kernvoorraad(+) uit 'kernvoorraad' (goedkope huurwoningen met een huur tot € 404,-) en het '+ deel' (huurwoningen met een huur tussen de € 404,- en € 535,33,- met minimaal 60 m² woonoppervlak).

Voormalige ziekenfondsgrens

Groep betaalbare woningen voor de lage en middeninkomens. Het betreft inkomens vanaf de huurtoeslaggrens. Voormalige Ziekenfondsgrens = € 37.020 bruto per jaar. Dit is de bovengrens van de lage middeninkomens.

Sociale sector

Alle goedkope en middeldure huurwoningen + goedkope koopwoningen.

Vrije sector

Alle dure huurwoningen + middeldure en dure koopwoningen.

Sociale huurwoningen

Met de aanduiding 'sociale huurwoningen' wordt in deze woningmarktmonitor bedoeld alle woningen verhuurd door woningcorporaties, dus niet alleen woningen met een goedkope, middeldure en/ of dure huur, maar de gehele voorraad (en niet alleen de betaalbare voorraad).

Goedkope huurwoningen

Met de aanduiding 'goedkope huurwoningen' wordt in deze woningmarktmonitor – in aansluiting op het Akkoord Bouwen aan de Stad – de groep huurwoningen met een huur beneden de € 548,18 bedoeld (prijsspeil 1 juli 2009). Het gaat om een bredere groep betaalbare huurwoningen, namelijk alle woningen groot en klein van corporaties en particulieren tot de genoemde huurprijsgrens.

Primaire doelgroep

Met de primaire doelgroep worden huishoudens uit de laagste inkomensgroepen aangeduid. De inkomensgrenzen van de primaire doelgroep vallen samen met de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag (zie 'inkomensgrenzen huurtoeslag').

Secundaire doelgroep, middeninkomens

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit, de middeninkomens. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen van maximaal 2 maal modaal (zie begrip 'modaal') afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

Inkomensgrenzen huurtoeslag

Sinds 1 januari 2006 heet de huursubsidie; huurtoeslag. Deze wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM. Voor de periode januari – december 2009 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Alleenstaand, 65-	€ 20.600
Meerpersoons, 65-	€ 27.950
Alleenstaand, 65+	€ 18.331,86
Meerpersoons, 65+	€ 24.266,93

De huurtoeslag huurprijsgrens (tevens liberalisatiegrens) : € 647, 53 (prijsspeil 1 juli 2009)

Prijsgrenzen koop

Deze worden jaarlijks bepaald. De koopprijsgrenzen zijn gebaseerd op de betaalcapaciteit van huishoudens. Inkomens tot de voormalig Ziekenfondsgrens kunnen lenen tot maximaal € 166.600 en inkomens tot twee keer modaal kunnen lenen tot maximaal € 287.100 (bron Dienst Wonen, prijspeil 1-1-09).

	leencapaciteit	k.k.
Grens goedkope koop	€ 166.600	€ 151.400
Grens middeldure koop	€ 287.100	€ 261.000

Modaal inkomen

Het modaal inkomen is voor 2009 vastgesteld op € 31.900 (bron Dienst Wonen, gegevens CPB). Twee maal modaal = € 63.800 bruto per jaar. Dit is de bovengrens van de hoge middeninkomens.

Scheefheid

Met scheefheid bedoelen we de situatie dat het inkomen van de bewoner niet overeenstemt met de prijs van de woning waarin hij woont. Twee groepen "scheefwoners" worden onderscheiden:

- Dure scheefwoner: huishouden dat wel tot de (primaire) doelgroep behoort, maar dat niet in de kernvoorraad woont.
- Goedkope scheefwoner: huishouden dat niet behoort tot de (primaire) doelgroep, maar dat wel in de kernvoorraad woont.

Starters

Starter: huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige woning en nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, vanuit onzelfstandig wonen naar zelfstandig wonen) en dat geen woning leeg achterlaat.

Koopstarter: een huishouden dat op zoek is naar een zelfstandige koopwoning en hierbij een huurwoning leeg achterlaat.

Doorstromers

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Rowo

Een rowo is een rolstoeltoegankelijke woning, met brede gangen en deuren, slaapkamers van voldoende afmetingen en een grote badkamer. De rowo werd voorheen miva-woning genoemd.

Splitsen

Splitsen is het juridisch opdelen van het eigendomsrecht van een gebouw in meerdere appartementsrechten die dan separaat kunnen worden verkocht.

