

Gaasperdam

Advies Woningbouwprogrammering
Directie Wonen



Holendrecht



Centrumlocatie



Schoollocatie



Nellestein

De projectorganisatie heeft Directie Wonen verzocht om een advies op te stellen inzake de woningen die toegevoegd kunnen worden aan de bestaande voorraad, als vervolgstap op de gebiedsuitwerking in het kader van Koers 2025.

13 juni 2018

[Redacted signature block]

Samenvatting en advies:

- In Gaasperdam kunnen ruim 6.000 woningen gerealiseerd worden voor diverse doelgroepen, waarmee enerzijds een woonmilieu geboden worden wat elders in de stad moeilijk te realiseren is, anderzijds het gebied verrijkt met segmenten die nu ontbreken. Het gaat om de volgende segmenten:
- Kleinere woningen voor studenten jongeren (750-860 woningen van 25 m² gbo), overige alleenwonenden (750-860 woningen van 45 m² gbo) en middensegment huur (900-1.200 woningen van 50 m² gbo). Deze woningtypen zijn in de bestaande woningvoorraad vrijwel afwezig.
- 1.250-1.350 ruime woningen voor gezinnen in het koopsegment (125-175 m² gbo). Ook deze ruimere woningen komen nu vrijwel niet voor in de bestaande voorraad.
- 1.500-1.600 woningen in het middensegment > 70 m² gbo, zowel in de koop als in de huur. Gezien de marktprijzen vormen deze woningen een interessant aanvullend aanbod voor de stad als geheel, waar op andere plekken moeilijk middensegment koop is te realiseren. In het huursegment zullen deze met aangepaste grondprijzen gerealiseerd moeten worden conform het 'actieplan middeldure huur'. De woningen in het middensegment spelen ook een rol bij de huisvesting van ouderen die door willen stromen binnen de vrije sector, waarbij het van belang is deze aanpasbaar of aangepast te bouwen.
- Tot slot +/- 950 sociale huurwoningen voor ouderen en gezinnen. De ouderenwoningen vormen een antwoord op de toenemende vergrijzing in het gebied. De sociale huurwoningen voorzien ook in de behoefte van gezinnen voor inkomens tot modaal vanuit de Bijlmer.
- Voor bepaalde beroepsgroepen zoals leraren speelt het middensegment koop een belangrijke rol voor de stad als geheel, omdat de marktprijzen in Gaasperdam nog uitzicht geven op een woning van redelijke omvang in dit segment. De sociale huurwoningen zijn ook voor deze doelgroepen van groot belang, zo blijkt uit onderzoek.

Vanwege de locatiekenmerken (zie paragraaf 'plan-kenmerken' voor aanduidingen) gelden de volgende wenken om dit programma mogelijk te maken:

- Vanuit het noorden en de aanhechting met het gebied de Bijlmer kan stadsmilieu dat zich op dit moment in Heesterveld ontwikkelt doorgetrokken worden naar de locatie Ag West en verder in Holendrecht. Dit vraagt om een accent op studentenwoningen en huur middensegment. Hier kan een 'magic mix' ontstaan voor van diverse doelgroepen, waaronder ook gezinnen.
- Vanwege het hoge percentage sociale woningbouw in de bestaande voorraad in Holendrecht wordt hier minder sociaal programma gerealiseerd in de nieuwbouw dan in Reigersbos en Gein
- Woningbouw langs verbindingswegen ('dreven') en in de drie winkelcentra Holendrecht, Reigersbos en Gein ('centra') lenen zich qua locatie kenmerken minder voor het 'dure' segment (koop > € 250.000) zodat hier het middensegment geconcentreerd is.
- Het ligt dan ook in de rede het koopsegment > € 250.000 vooral te realiseren op de 'parkkavels' (zuidzijde Valburgdreef, Ag Midden en West) maar niet uitsluitend: hier kan een gemengd gezinsmilieu gerealiseerd worden. Deze locaties lenen zich daarbij uitstekend voor zelfbouw.
- Omdat de woningvraag van ouderen nogal buurtgebonden is zijn de geclusterde woningen voor ouderen verspreid over de buurt. Hierbij hoort ook het investeren in voorzieningen die voor deze groep van belang is, zoals in Nellestein.
- Omdat de sturingsmogelijkheden in transformatie van kantoorpanden (in de 'centra') beperkt is lenen deze locaties zich goed voor het realiseren van studenten- en jongeren woningen alsmede middeldure huur en koop. Deze segmenten kunnen namelijk marktconform gerealiseerd worden. De gevolgtrekking hiervan is dat sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voor gezinnen vooral op de eigen gemeentelijke posities gerealiseerd moeten worden.
- Uitgangspunten voor dit programma is een verhouding van 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% duur, aangezien de gebiedsanalyse geen aanleiding biedt om van dit stedelijk uitgangspunt af te wijken.
- Locaties waar in 'Koers 2025' is gerekend met grondgebonden woningen kunnen ook in de vorm van maisonettes gerealiseerd worden, zodat hier iets hogere dichtheden ontstaan.
- De woningbouw biedt verdichtingskansen op de scholenlocaties, zodat de leefbaarheid hier verbetert.

Inleiding

Dit advies, dat wij verrichtten op verzoek van de projectorganisatie Gaasperdam, is als volgt opgebouwd:

Paragraaf 1: gebiedsanalyse: huidige situatie en ontwikkeling

Paragraaf 2: kansen voor de woningvraag

Paragraaf 3: plan-kenmerken en sturingsmogelijkheden

Paragraaf 4: programma en positionering

De focus ligt op de locaties die aangewezen zijn in de planvoorraad, hierdoor valt Driemond buiten de scope. Voor zover relevant worden de buurtissues in de bovenstaande hoofdstukken besproken.



- Op basis van 'Wonen in Amsterdam' (WIA 2015) en het prognosemodel voor de woonagenda is de huidige en toekomstige verdeling van de bestaande voorraad over de segmenten in beeld gebracht. Het percentage sociale huur ligt op dit moment ongeveer op het stedelijke gemiddeld en daalt naar verwachting in 2025 tot onder de 50%. Deze daling komt vooral ten goede aan het koopsegment (midden en duur).
- De woningvoorraad bestaat uit veel woningen tussen 50 en 90 m² gbo. Kleinere woningen zijn er nauwelijks, en grotere woningen aanmerkelijk minder dan in de rest van de stad.
- Er wonen 4.000 jongeren in het gebied tussen 15 en 25 jaar die de komende jaren op zoek zullen gaan naar woonruimte, of dit al zijn.
- De woningvraag voor ouderen kan voor een deel opgevangen worden in de bestaande voorraad. Voor de vraag naar geclusterde zelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen is dit niet het geval. Het gaat om ongeveer 500 woningen, vooral in de sociale voorraad (ABF Research).
- Het corporatiebezit is verspreid over de wijk, maar ligt in Holendrecht hoger dan in Reigersbos en Gein.

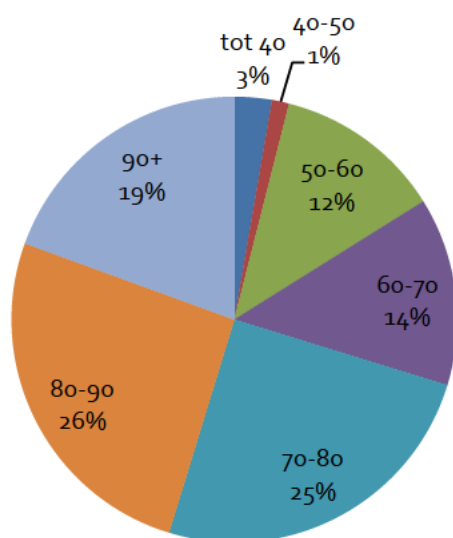
Woningen naar segment, huidige situatie en prognose (bestaande voorraad, exclusief nieuwbouw)

	2015	2025
Sociaal	59%	48%
Koop betaalbaar	11%	11%
Midden	28%	32%
Duur	2%	8%

	2015	2025
Sociaal	59%	48%
Midden huur	8%	10%
Koop	32%	37%

Bron: WIA 2015; Ramingsmodel Woonagenda.

Woningomvang Gaasperdam (naar klasse m² gbo)



Woningomvang Gaasperdam en Amsterdam vergeleken

m ² gbo	Gaasperdam		Amsterdam
	aantal	%	
tot 40	425	3%	9%
40-50	193	1%	11%
50-60	1.896	12%	17%
60-70	2.131	14%	14%
70-80	3.895	25%	13%
80-90	4.029	26%	10%
90+	3.035	19%	24%

Bron: OIS

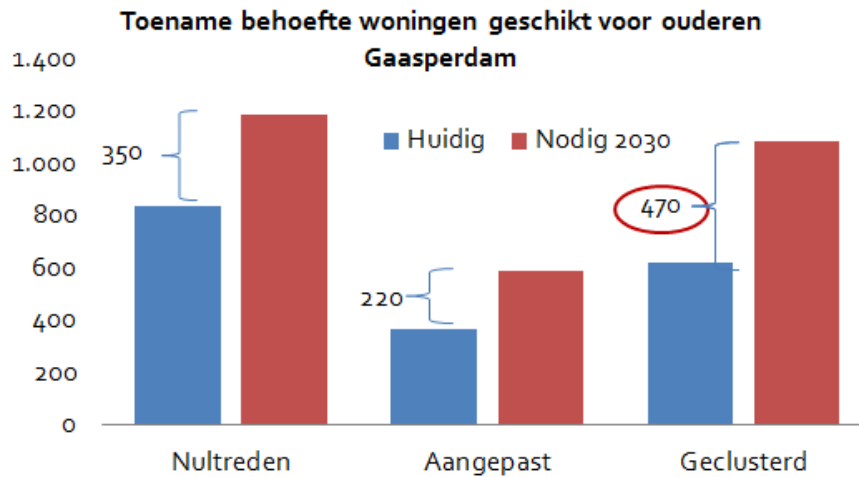
Jongeren

Leeftijd	Aantal
15-30	6.582
15-25	3.916

Bron: OIS

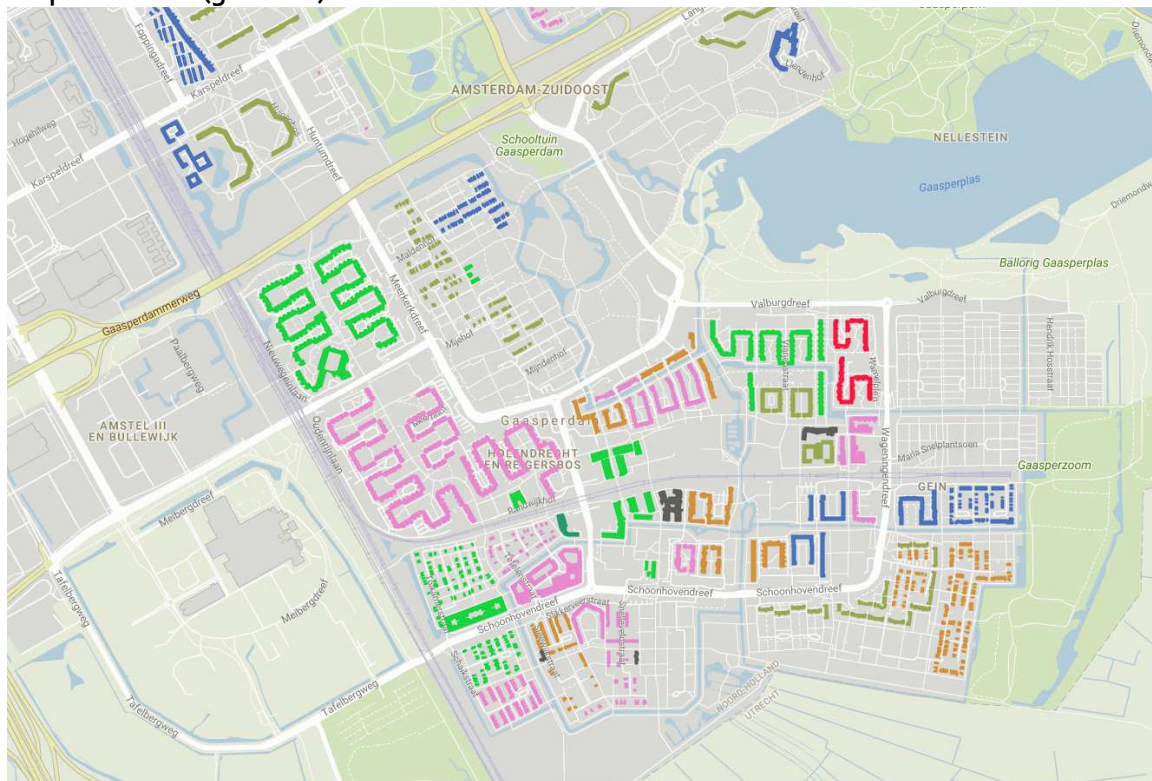
Ouderen

De behoefte aan nultreden en aangepaste woningen kan voor een deel worden opgevangen in de bestaande voorraad. De nieuwbouw wordt al 'aanpasbaar' gerealiseerd, zodat in deze behoefte langs reguliere weg voorzien wordt. Dit geldt niet voor geclusterde woonvormen: zelfstandig woningen in een cluster met gedeelde voorzieningen.



Bron: ABF

Corporatiebezit (gekleurd)



Bron: Maps Amsterdam

2. Kansen woningvraag

Voor de woningvraag, zowel uit het gebied als de rol die Gaasperdam speelt voor de stad als geheel zijn vooral de volgende doelgroepen erg interessant (omschrijving in tabel):

Sociaal		gbo	omschrijving
	Student/jongeren	25	Inkomens tot modaal Kunnen nu niet terecht in Gaasperdam omdat aanbod ontbreekt: kunnen levendigheid en een meer 'stads' milieu toevoegen aan het gebied.
	Alleenwonend	45	Kunnen nu moeilijk terecht in het gebied: in kleinere woningen blijft deze doelgroep slechts kort.
	Ouderen	60	Geclusterde zelfstandige woningen.
Midden	Gezin	75	Een gezin heeft minstens 3 kamers nodig. Dit is moeilijk te realiseren in woningen <70 m ² .
	Koop		Voor inkomens van 1-1,5 modaal ¹
		85	Voor het middensegment koop biedt Gaasperdam interessante kansen, aangezien dit segment door de marktdruk in andere delen van de stad moeilijk gerealiseerd wordt: middensegment valt dan klein uit, zodat dit al snel als beleggingsobject wordt gezien. In Gaasperdam is de koopsector voor middeninkomens toegankelijk van 70-100 m ² gbo.
	Huur < 70 m ² gbo	50	Voor alleenwonenden en stellen zonder kind
Duur	Huur > 70 m ² gbo	80	Woningen geschikt voor gezinnen. Het middensegment speelt ook een rol voor ouderen die willen doorstromen in de buurt, mits aanpasbaar of aangepast gebouwd.
	Koop		> 1,5 modaal
		125-175	Geschikt voor gezinnen, die woningen dichterbij het centrum te krap vinden. Deze doelgroep heeft over het algemeen iets te kiezen, zodat een zekere kwaliteit geboden zal moeten worden om te concurreren met de regio. Dit hoeft niet per se in de vorm van een 'eengezinswoning': grondgebonden appartementen met dubbele maisonettes kunnen ook volstaan, mits van goede buitenruimte voorzien en van voldoende woningomvang.

¹ Modaal = €36.000 bruto inkomen per jaar.

Kansen voor leraren

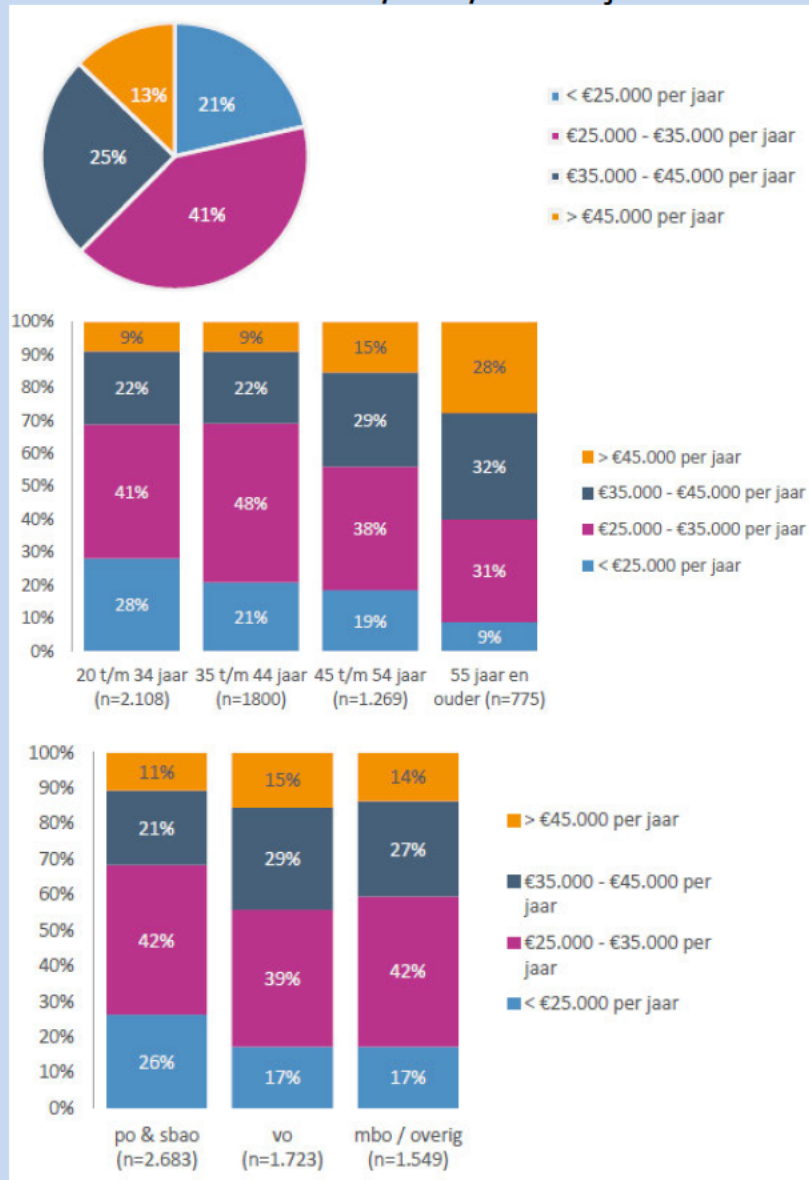
Er zijn stadsbreed zorgen over de huisvesting van bepaalde beroepsgroepen zoals leraren, wegens de stijgende woningprijzen. In dit kader gaan wij kort in op de huisvestingsbehoefte van leraren en de kansen die Gaasperdam biedt. Het blijkt dat het grootste deel van de leraren (62%) een inkomen heeft onder de sociale huurgrens, te weten een modaal inkomen. 15% heeft een inkomen van € 45.000 of meer.

In de praktijk blijken het vooral de leraren in het basisonderwijs (p.o.) en de jongere leraren te zijn die een laag inkomen hebben. Dit komt omdat het startersalaris onder de sociale huurgrens ligt. Een fulltime werkende leraar komt gemiddeld na 6 jaar boven de huurgrens. Zowel de sociale huur als het middensegment zijn dus van belang voor de huisvesting van leraren.

Tot slot moet bedacht worden dat leraren ook een werkende partner kunnen hebben. Dit beïnvloedt de segmenten waar zijn op aangewezen zijn met betrekking tot hun huisvesting.

De koopsector in Gaasperdam biedt voor deze doelgroep goede mogelijkheden, aangezien voor veel delen van de stad geldt dat door de marktdruk een koopwoning in het middensegment klein uitvalt.

Inkomen Amsterdamse leraren, totaal, naar leeftijd en naar onderwijssoort



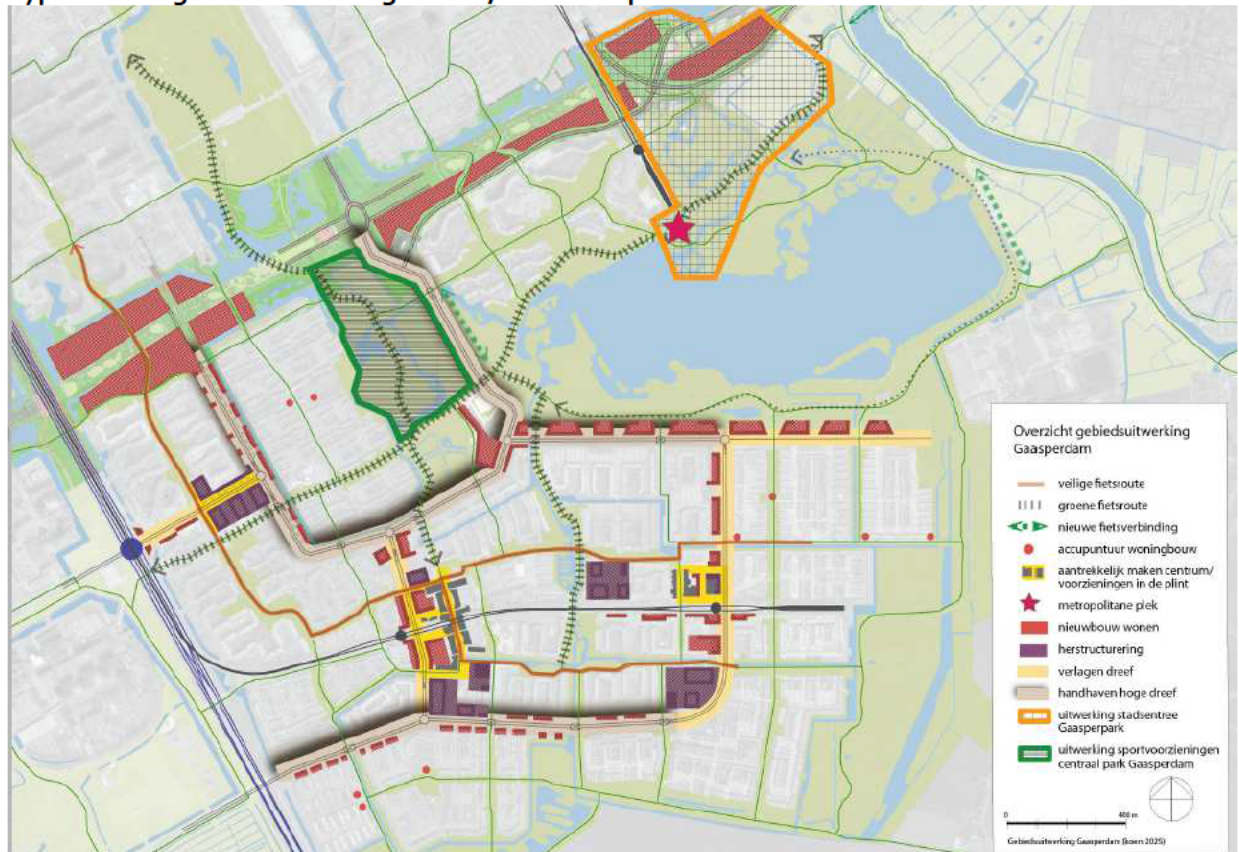
Bron: Regioplan

3. Kenmerken van het plan en sturingsmogelijkheden

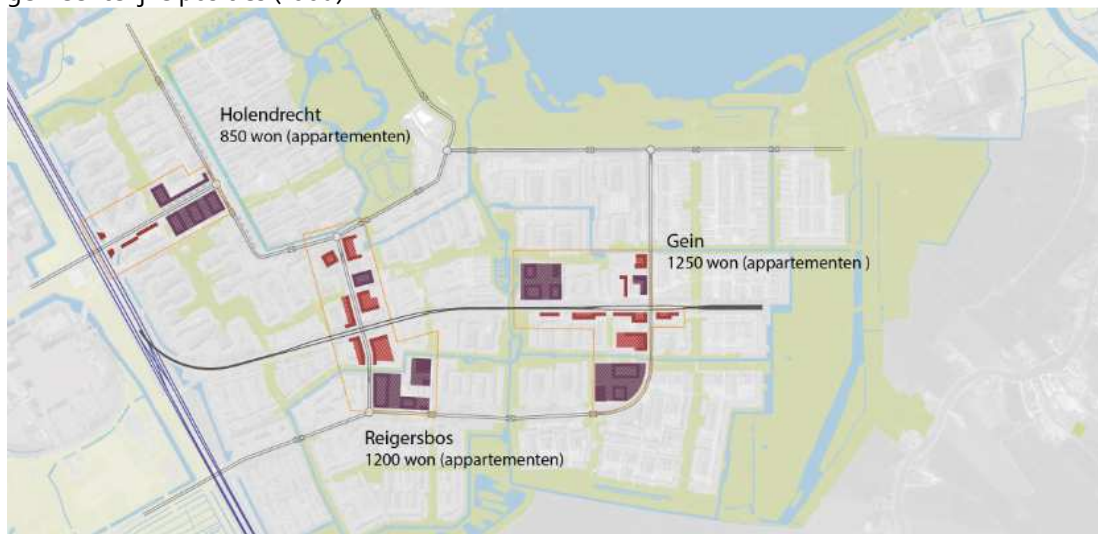


De woningbouwlocaties zijn verspreid over het gebied. De onderstaande locaties worden onderscheiden. Hierbij is tussen haakjes vermeld het woonmilieu zoals beschreven in de gebiedsuitwerking zoals vermeld in 'Koers 2025'. Een deel van het programma bij de 'centra' betreft transformatielocaties in de vorm van lege kantoren waar de gemeente niet kan sturen via haar grondpositie. Hier is het dus lastiger een programma te realiseren dat niet marktconform is. Een belangrijk deel van de transformatielocaties betreft scholenlocaties waar dit wel kan.

Type locaties gebiedsuitwerking: centra, dreven en parkkavels



Locaties centra: op en rond winkelcentra, waaronder transformaties (paars) en eigen gemeentelijke posities (rood)



Locaties dreven



Locatie Noordzijde Valburgdreef (zuidzijde Gaasperplas)

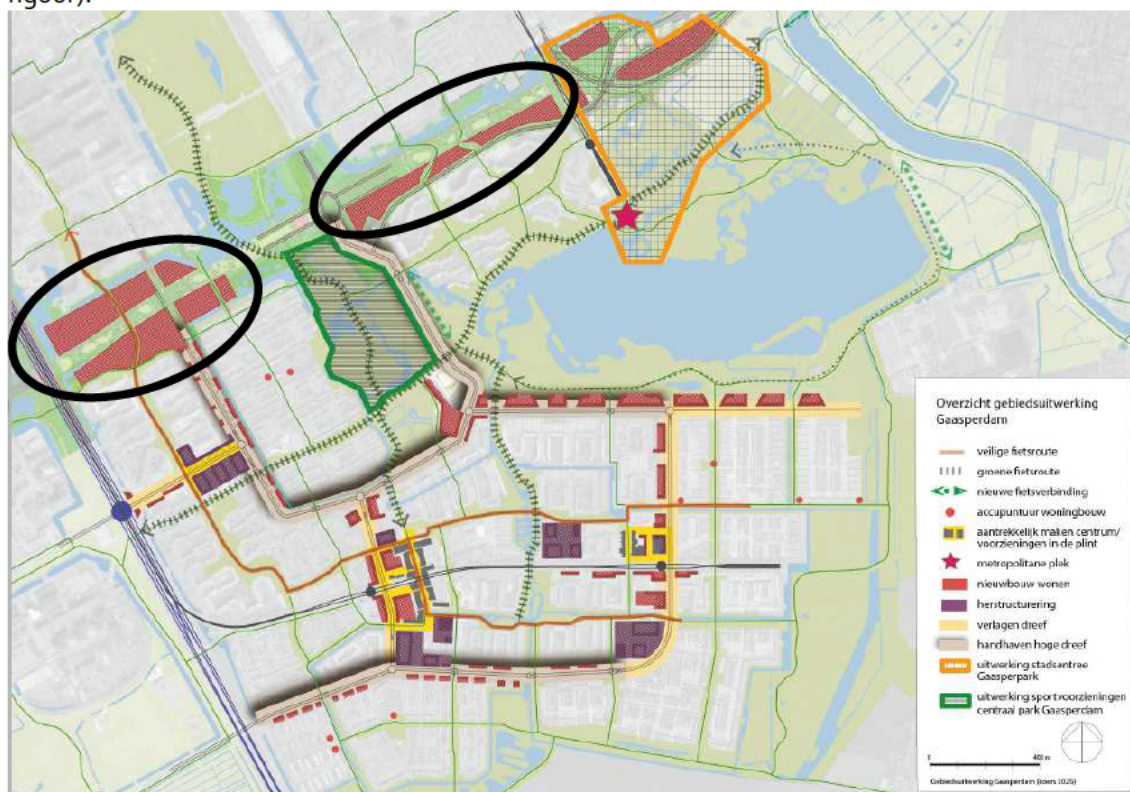


Locatie stadsdeelwerf



A9-locaties:

Bovenop de A9 wordt een park aangelegd. Onderscheiden wordt een deel 'west' tussen Heesterveld en Holendrecht en een deel 'midden' ter hoogte van Nellestein (zwart omlijnd in figuur).



4. Strategie, positionering en programma

Vanuit de hiervoor beschreven woonopgave en de locatiekenmerken ligt het hanteren van de volgende **uitgangspunten** in de rede:

1. Het middensegment vooral concentreren op dreven en in centra. Deze locaties lenen zich namelijk naar hun kenmerken minder voor 'duur' segment.
2. Het voortzetten van het stadsmilieu dat zich vanuit Heesterveld ontwikkelt naar de locatie Ag West en verder in Holendrecht. Hierbij horen studentenwoningen en huur middensegment. Omdat Ag West zich ook goed leent voor gezinnen ontstaat hier een 'magic mix' voor diverse doelgroepen en stadsgezinnen die zich aangetrokken voelen tot dit milieu..
3. Vanwege het hoge percentage sociale woningbouw in de bestaande voorraad in Holendrecht: minder sociaal dan in Reigersbos en Gein
4. Het concentreren van het koopsegment > € 250.000 op 'parkkavels' (noordzijde Valburgdreef, Ag Midden en West) maar niet uitsluitend: het realiseren van een gemengd gezinsmilieu op deze kavels.
5. Omdat de woningvraag van ouderen nogal buurtgebonden is: het spreiden van de benodigde 500 woningen voor ouderen over de buurt, maar enige concentratie in Nellestein vanwege de potenties de bestaande ouderenwoningen en –voorzieningen te versterken. Hierbij hoort ook het investeren in deze voorzieningen. .
6. Het concentreren van sociale huurwoningen voor gezinnen op eigen gemeentelijke posities.
7. Sociaal voor jongeren en studenten worden geconcentreerd in de 'centra', aangezien hier veel aanbod via transformatie tot stand zal komen: marktpartijen blijken in de praktijk bereid sociale huurwoningen te bouwen, mits deze niet te groot zijn.
8. In het middensegment een mix tussen huur en koop: er liggen in Gaasperdam gezien de marktprijzen nog kansen voor het middensegment in de koop; tegelijkertijd is het aandeel middeldure huur erg laag..
9. Ongeveer een vijfde van het programma in het sociaal segment realiseren voor gezinnen. Dat is iets lager dan het stedelijk gemiddelde, maar er zijn ook al veel woningen geschikt voor gezinnen in Gaasperdam. Hiermee kan Gaasperdam deels voorzien in de vraag naar 'reguliere' sociale huurwoningen uit de Bijlmer.
10. Op de kavels waar in 'Koers 2025' nog met grondgebonden woningen is gerekend zijn hogere dichtheden aangehouden.
11. Een programma in een verhouding 40/40/20 in de segmenten sociaal/midden/duur.

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende scenario's (zie tabel)

Scenario 1

	Sociaal Alleenwonend ²	Ouderen	Gezin	Midden Koop	Huur <70m ²	>70m ²	Duur Koop 125 m ²	175 m ²
Totaal	1.510	395	560	1.250	920	305	390	875
<i>Naar deelgebied</i>								
Centra								
Gein	450	80	85	350	220		155	
Reigersbos	430	75	75	365	190		145	
Holendrecht	450	70		100	375		80	
Dreven								
Wageningendreef (Gein)			40	50				
Schoonhovendreef (Reigersbos)			115	165				
Meerkerkdreef (Holendrecht)				10	135	50	10	
Randen Ag + Valburgdreef (parkkavels)								
Rand Ag								
West	180		60	60		255		275
Rand Ag Midden		170	135	100				325
Valburgdreef incl. stadsdeelwerf			50	50				275

Scenario 1, samengevat naar locatie en doelgroep:

Totaal	Aantal	%				
Sociaal	2.465	40%				
Midden	2.475	40%				
Duur	1.265	20%				
Totaal	6.205					
Naar type locatie	Sociaal	Midden	Duur	Sociaal	Midden	Duur
Centra	1.715	1.600	380	46%	43%	10%
Dreven	115	360	10	24%	74%	2%
Randen Ag + Valburgdreef (parkkavels)	595	465	875	31%	24%	45%
		< 70 m²	> 70 m², gezin			
Midden huur		75%	25%			
		Koop	Huur			
Midden		51%	49%			
		Alleenwonend	Gezin	Ouderen		
		Student/jongere	Overig			
Sociale huur		61%	31%	23%	16%	

Bron: Directie Wonen o.b.v. BVO per locaties zoals aangeleverd door stedenbouw, met vormfactor 0,7, met een ophogingsfactor op locaties waar in Koers 2025 grondgebonden woningen getekend zijn.

² Waarvan de helft voor jongeren/studenten.

Scenario 1: Totaal naar buurt

	Sociaal Student/jongeren	Ouderen	Gezin	Midden Koop	Huur Conform	Contrair	Duur Koop 125 m ²	175 m ²
Gein	450	80	125	400	220	0	155	0
Reigersbos ³	430	75	190	530	190	0	145	0
Holendrecht	450	70	0	110	510	50	90	0
Parkkavels	180	170	245	210	0	255	0	875
Gein	31%	6%	9%	28%	15%	0%	11%	0%
Reigersbos	28%	5%	12%	34%	12%	0%	9%	0%
Holendrecht	35%	5%	0%	9%	40%	4%	7%	0%
Parkkavels	9%	9%	13%	11%	0%	13%	0%	45%

	Sociaal	<i>Sociaal excl. student /jongere</i>	Midden	Duur
Gein	46%	14%	43%	11%
Reigersbos	45%	17%	46%	9%
Holendrecht	41%	5%	52%	7%
Parkkavels	31%	21%	24%	45%

³ Inclusief Schoonhovendreef totaal.

Samengevat betekent dit naar type gebied:

(1) Uitrol stadsmilieu

- Via Heesterveld & Community Campus richting Holendrecht
- Vooral studenten en middeldure huur



(2) Centrumlocaties en dreven

Accent middenklasse:

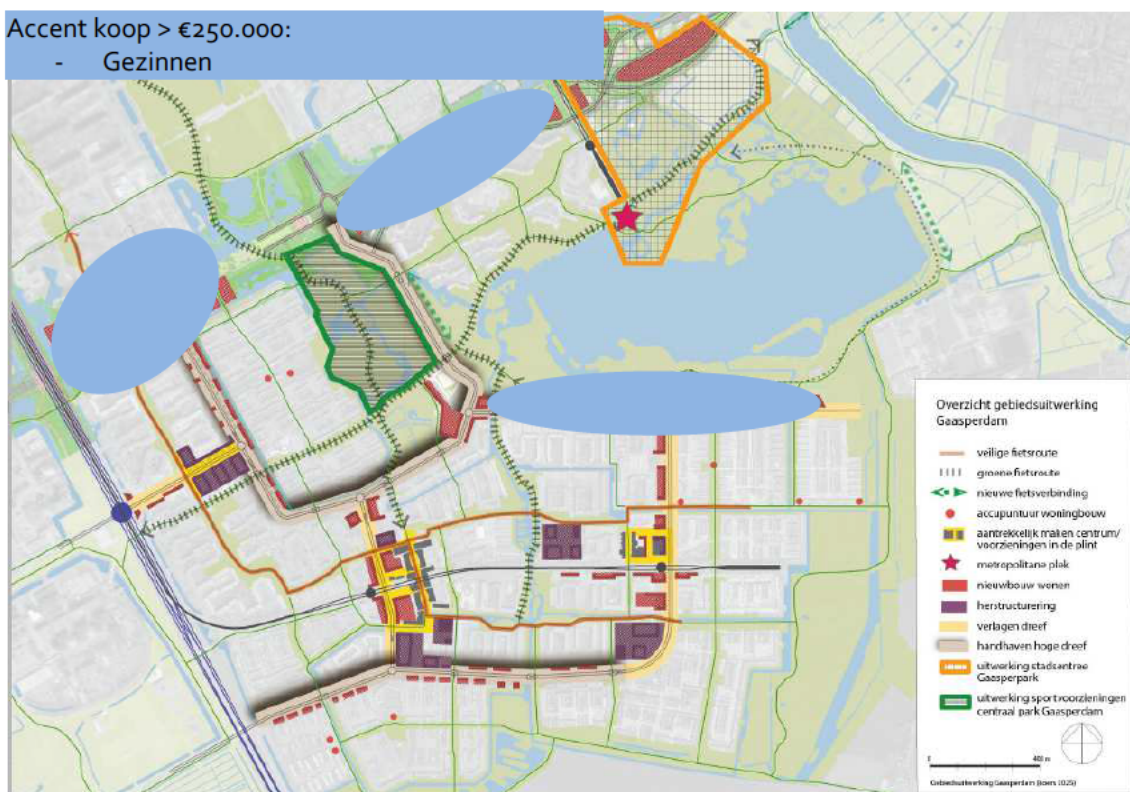
- Toegankelijk voor middeninkomens



(3) Parkkavels

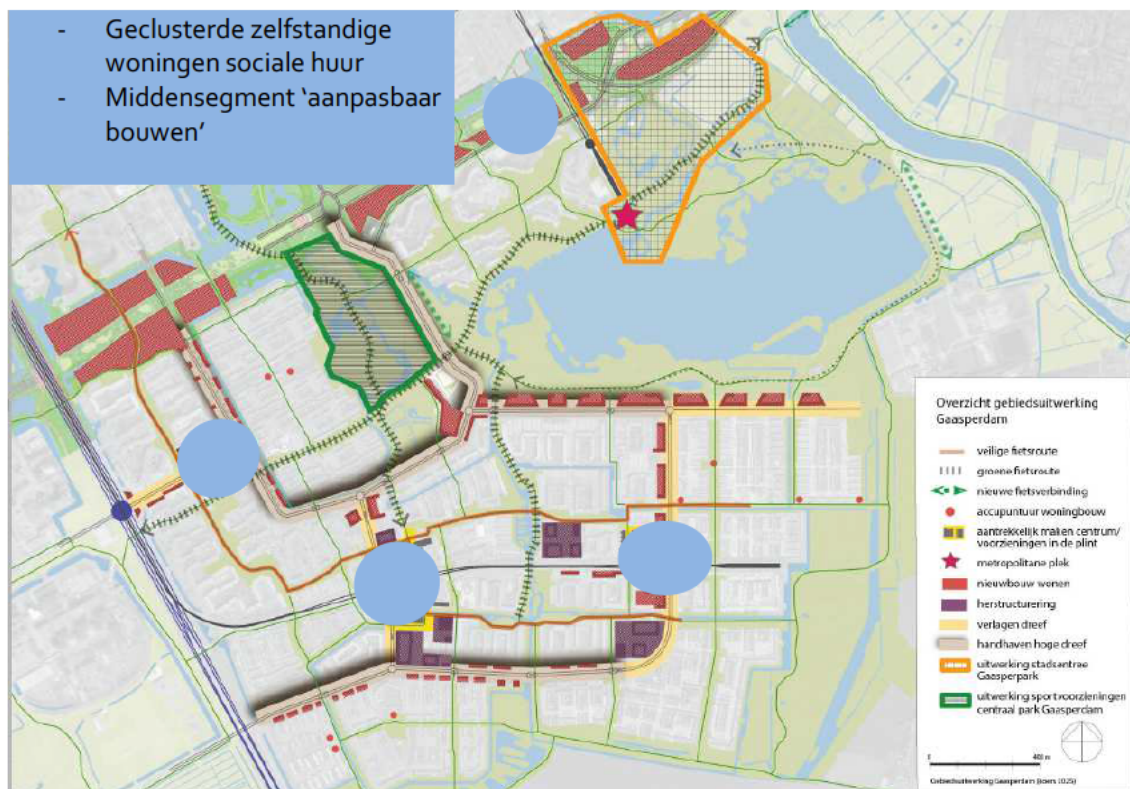
Accent koop > €250.000:

- Gezinnen



(4) Ouderen verspreid in centra

- Geclusterde zelfstandige woningen sociale huur
- Middensegment 'aanpasbaar bouwen'



Samengevat naar segment:

Kleine woningen voor:

- Studenten en jongeren (750 woningen van 25 m² gbo)
- Overige alleenwonenden (750 woningen van 45 m² gbo)
- Middensegment huur (900 woningen van 50 m² gbo).

⇒ Dit is een aanvulling op het bestaande aanbod.

Grote woningen:

- 1.250 ruime woningen voor gezinnen in het koopsegment: 125-175 m² gbo

⇒ Ook dit is een aanvulling op het bestaande aanbod.

Middensegment:

- 1.500 woningen in het middensegment > 70 m² gbo
- Vooral in de koop.
- Gezien de marktprijzen vormen deze woningen een interessant aanvullend aanbod voor de stad als geheel, waar op andere plekken moeilijk middensegment koop is te realiseren.
- De woningen in het middensegment spelen ook een rol bij de huisvesting van ouderen die door willen stromen binnen de vrije sector, waarbij het van belang is deze aanpasbaar of aangepast te bouwen.
- Voor bepaalde beroepsgroepen zoals leraren is dit een interessant segment.

Sociaal segment:

- 950 sociale huurwoningen voor ouderen en gezinnen.
- De ouderenwoningen vormen een antwoord op de toenemende vergrijzing in het gebied. Geclusterde zelfstandige woonvormen met een voorziening.
- De sociale huurwoningen voorzien ook in de behoefte van gezinnen voor inkomens tot modaal vanuit de Bijlmer, maar bijvoorbeeld ook voor beroepsgroepen zoals leraren.

Tot slot zijn twee scenario's uitgewerkt met nadere keuzes:

- Scenario 2: minder sociaal in de centra. Hierdoor wordt het percentage sociaal beperkt tot +/- 30% van de nieuwbouw in de centra, waarbij geldt dat dit excl. studenten/jongerenwoningen maximaal 16% bedraagt. N.B. de instroom van kwetsbare groepen doet zich vooral voor in deze 'reguliere' woningen (excl. studenten/jongeren dus). Dit betekent dat vooral bij metrohalte Nellestein en de locatie A9-west meer studentenwoningen komen in dit scenario.

Scenario 2: minder klein sociaal in centra, meer bij metrostations 'randen Ag'

	Sociaal			Midden			Duur		
	Student/ jongeren	Ouderen	Gezin	Koop	Huur		Koop		
					< 70	> 70	125 m²	175 m²	
Totaal	1.725	395	546	1.358	1.228		305	425	
							920		

Naar deelgebied

Centra

Gein	225	80	85	350	385	155
Reigersbos	195	75	75	355	333	160
Holendrecht	240	70		210	376	80

Dreven

Wageningendreef (Gein)	40	50			
Schoonhovendreef (Reigersbos)	81	173			20
Meerkerkdreef (Holendrecht)		10	135	50	10

Randen Ag + Valburgdreef (parkkavels)

Rand Ag West	865		80	60	255	275
Rand Ag Midden	200	170	135	100		325
Valburgdreef incl. stadsdeelwerf			50	50		320

Scenario 2, vervolg

Totaal	Aantal	%
Sociaal	2.666	39%
Midden	2.892	42%
Duur	1.345	19%
Totaal	6.902	

Naar type locatie	Sociaal	Midden	Duur	Sociaal	Midden	Duur
Centra	1.045	2.008	395	30%	58%	11%
Dreven	81	368	30	17%	77%	6%
Randen Ag + Valburgdreef (parkkavels)	1.500	465	920	52%	16%	32%

	< 70 m ²	> 70 m ² , gezin
Midden huur	80%	20%

	Koop	Huur
Midden	47%	53%

	Alleenwonend	Gezin	Ouderen
Sociale huur	65%	32%	20%
Student/ jongere	Overig		

Scenario 2, totaal per buurt

	Sociaal			Midden		Duur		
	Student/ jongeren			Koop	Huur		Koop	
	Ouderen	Gezin					125 m ²	175 m ²
					< 70	> 70		
Gein	225	80	125	400	385	0	155	0
Reigersbos	195	75	156	528	333	0	180	0
Holendrecht	240	70	0	220	511	50	90	0
Parkkavels	1.065	170	265	210	0	255	0	920
Gein	16%	6%	9%	29%	28%	0%	11%	0%
Reigersbos	13%	5%	11%	36%	23%	0%	12%	0%
Holendrecht	20%	6%	0%	19%	43%	4%	8%	0%
Parkkavels	37%	6%	9%	7%	0%	9%	0%	32%

	Sociaal	Sociaal excl. student/jongere	Midden	Duur
Gein	31%	15%	57%	11%
Reigersbos	29%	16%	59%	12%
Holendrecht	26%	6%	66%	8%
Parkkavels	52%	15%	16%	32%

Samenhang eerdere adviezen

Eerder heeft Wonen twee maatwerkadviezen opgesteld: voor scholenlocatie Vreeswijkpad en voor Verpleeg- en verzorgingshuis Nellestein (Lopikhof 1). Lopikhof 1 is niet onderdeel van de locaties zoals beschreven in dit advies, Vreeswijkpad wel.

De maatwerkadviezen zijn goed in lijn met de in dit overkoepelend advies uitgewerkte scenario, namelijk:

- De locatie Vreeswijkpad leent zich goed voor middenklasse koopwoningen. In andere delen van de stad is dit moeilijker te realiseren in redelijke woningomvang. Ook gezien de aard en de ligging van de locatie is Vreeswijkpad een goede plek om te voorzien in woningen voor koopstarters uit Gaasperdam zelf.
- Voor Lopikhof 1 in Nellestein geldt dat dit een goede locatie is om te investeren in voorzieningen; daarnaast is het van belang de woningen voor ouderen op deze plek te behouden of uit te breiden; de locatie zelf is geen onderdeel van dit overkoepelend advies (zie paragraaf 3 'plan-kenmerken') de bestaande woningen zijn dit *wel* en dus meegenomen in de behoefteramingen voor woningen voor ouderen.

Advies Vreeswijkpad (samengevat):

- De locatie leent zich goed voor het inspelen op de behoefte uit Gaasperdam
- De locatie is beperkt van omvang, zodat een keuze in de te bedienen doelgroepen voor de hand ligt.
- Gezien het bestaande aanbod van veel grondgebonden woningen ligt het voor de hand vooral complementair aanbod voor starters en doorstromers te creëren. De grondgebonden woningen uit het stedenbouwkundig plan zouden dan ook vervangen kunnen worden door appartementen, zodat meer woningen en dus meer doorstroming kan plaatsvinden.

Consequenties voor programma:

- **Koopwoningen +/- 70-100 m² :**
 - Voor starters.
 - Voor doorstromers/empty nesters
- **Sociale huurwoningen 40-70 m² :**
 - Voor startende alleenstaande jongeren (40-60 m²)
 - Voor doorstromers/empty nesters (60-70 m²)
- Voor het plan als geheel kan 40/40/20 gehanteerd in de segmenten sociaal/midden/duur.
- Aangezien er al veel woningen van +/- 100 m² gbo zijn in Gaasperdam kan het dure segment gebruikt worden om aanvullend aanbod te realiseren in de vorm van woningen vanaf +/- 150 m² gbo. Dit kan in de vorm van aantrekkelijke maisonnettes aan de groene zijde van het plan (westkant), waarvan een deel op de begane grond.

Advies Verpleeg- en verzorgingshuis Nellestein, Lopikhof 1 (samengevat):

- Behoud en uitbouwen van voorzieningen. Dit is voor alle doelgroepen van belang, en neemt op middellange termijn aan belang toe als de woningbouw langs de Ag wordt gerealiseerd. Dit is cruciaal om de wijk aantrekkelijk te houden voor meerdere doelgroepen.
- Er zijn in de wijk al veel 3- en 4-kamerwoningen, geschikt voor gezinnen, en er is weinig sociaal segment. Daarom ligt het in de rede prioriteit te geven aan het behouden en toevoegen van sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen en juist de posities van corporaties hiervoor te benutten, aangezien toevoegingen via particulier bezit in de praktijk moeilijk te realiseren is voor deze doelgroepen.
- Woningen voor ouderen: er is behoefte aan geclusterde woningen, die ouderen verleiden te verhuizen binnen Gaasperdam, zodat doorstroming wordt bevorderd en woningen voor stellen zonder kind en gezinnen vrijkomen in de bestaande voorraad. Dit geldt zowel voor de sociale huur als voor het middensegment.
- Woningen voor verstandelijk beperkten: voor deze doelgroep kwetsbare groepen is behoefte aan woonruimte en gezien het geringe aantal toewijzingen aan kwetsbare groepen in de wijk Nellestein is dit een goede locatie daarvoor.
- Voor de locaties van Ymere in de wijk Nellestein inzetten op:
 - investeren in voorzieningen
 - woningen voor verstandelijk beperkten, via sociale huur of een zorgaanbieder
 - geclusterde woningen voor ouderen, in sociale huur en middeldure huur.

Bijlage: BVO per scenario

Scenario 1

	BVO	m ² Sociaal Alleenw	Ouderen	Gezin	Midden Koop	Huur	Duur Koop			
							>70			
Gemiddeld m ²						<70				
GBO	Input	35	60	75	85		50	80	125	175
BVO		50	85	105	110		70	115	180	250
Output										
Centra										
Gein	120.000	22.500	6.800	8.925	38.500	15.400	-	27.900	-	120.025
Reigersbos	115.000	21.500	6.375	7.875	40.150	13.300	-	26.100	-	115.300
Holendrecht	81.600	22.500	5.950	-	11.000	26.250	-	14.400	-	80.100
-										
Dreven										
Schoonhovendreef	30.600	-	-	12.075	18.150	-	-	-	-	30.225
Wageningendreef	9.600	-	-	4.200	5.500	-	-	-	-	9.700
Meerkerkdreef	18.600	-	-	-	1.100	9.450	5.750	1.800	-	18.100
-										
Randen Ag + Valburgdreef (parkkavels)										
Rand Ag West	120.000	9.000	-	6.300	6.600	-	29.325	-	68.750	119.975
Rand Ag Midden	120.000	-	14.450	14.175	11.000	-	-	-	81.250	120.875
Valburgdreef incl. stadsdeelwerf	79.960	-	-	5.250	5.500	-	-	-	68.750	79.500
-										

Scenario 2

		m²								
	BVO	Sociaal	Ouderen	Gezin	Midden	Huur		Duur		
Gemiddeld m²	Input				Koop	<70	>70	Koop		Output
GBO		35	60	75	85	50	80	125	175	
BVO		50	85	105	110	70	115	180	250	
Centra										
Gein	120.000	11.250	6.800	8.925	38.500	26.950	-	27.900	-	120.325
Reigersbos	115.000	9.750	6.375	7.875	39.050	23.275	-	28.800	-	115.125
Holendrecht	81.600	12.000	5.950	-	23.100	26.303	-	14.400	-	81.753
										-
Dreven										
										-
Schoonhovendreef	30.600	-	-	8.453	19.058	-	-	3.600	-	31.110
Wageningendreef	9.600	-	-	4.200	5.500	-	-	-	-	9.700
Meerkerkdreef	18.600	-	-	-	1.100	9.450	5.750	1.800	-	18.100
										-
Randen Ag + Valburgdreef (parkkavels)										
										-
Rand Ag West	156.000	43.250	-	8.400	6.600	-	29.325	-	68.750	156.325
Rand Ag Midden	130.000	10.000	14.450	14.175	11.000	-	-	-	81.250	130.875
Valburgdreef incl. stadsdeelwerf	90.600	-	-	5.250	5.500	-	-	-	80.000	90.750
										-
Totaal	752.000	86.250	33.575	57.278	149.408	85.978	35.075	76.500	230.000	754.063

