

## Verslag tafel 4 Geclusterd wonen

*Dit verslag is een korte, geanonimiseerde weergave van het gesprek aan tafel 4. Kort voor de kerst of vlak na nieuwjaar volgt onze brochure waarin we verslag doen van de conferentie en aangeven waaraan we de komende tijd gaan werken.*

*Wie wil meewerken of meedenken in het vervolg, is zeer welkom. Meld dat bij [stadsdorpvondelhelmers@gmail.com](mailto:stadsdorpvondelhelmers@gmail.com).*

**Aanwezig:** Woningcorporatie Rochdale, woningcorporatie Stadgenoot, projectontwikkelaar, architecte, gebiedsmanager (specialisatie Wonen), deskundige geclusterd wonen, 3 ervaringsdeskundigen woongroepen, bewoners (koop en huur), gespreksleider, rapporteur (werkgroep wonen)

### Het onderwerp

Bewoners uit het stadsdorp VondelHelmers willen langer zelfstandig wonen. Geclusterd wonen kan daarbij helpen. Er zijn meer woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen en in de bestaande bouw is dat niet eenvoudig. Hoe realiseren we voldoende geclusterde wooneenheden met diverse soorten woningen en diverse soorten (gelijkgestemde) bewoners in ons stadsdorp in de komende jaren?

De Intentieverklaring Geclusterd Wonen biedt houvast bij de verwezenlijking van geclusterde woonvormen. Voornemen: 2000 geclusterde woningen tot 2025, maar die zijn allemaal niet in stadsdorp VondelHelmers. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/ouderenhuisvesting/>.

### De ideeën

- Opzetten van een **wooncoöperatie of bewonerscollectief**. Grote en kleine eigenaren, projectontwikkelaar en huurders met eigen kapitaal kunnen een woonblok of groot pand aankopen en daarin diverse soorten woningen realiseren: sociale- en middenhuur en koopwoningen. Het deel sociale huurwoningen kan worden beheerd door coöperatie of woningbouwcorporatie. Voordeel hiervan: het toewijzingsbeleid is dan aan de bewoners zelf. Bewoners(collectieven) kunnen t initiatief nemen en betrekken gemeente, corporaties, eigenaars, eigenaar-bewoners, projectontwikkelaars, banken. Zie oa <https://bajesdorp.nl>
- **Verplichting alle woningen te verduurzamen** voor 2028 biedt kansen. Dit vergt een grote investering die kleine eigenaren wellicht niet (alleen) kunnen opbrengen, waardoor verkoop aan een projectontwikkelaar gunstiger wordt. Die kan dan investeren in de verbouwing waardoor hun pand meer waard wordt. Een Woningbouwcorporatie zou mogelijk opgeknapt woonblok (mee) kunnen aankopen en beheren. Volgens het Amsterdamse beleid van 40-40-20 % resp. sociale huur, middenhuur en koop/hoge huur.
- Stadsdorp ontwikkelt eigen **woningruilsysteem**, waarbij doelgroepen kunnen mengen: pilot meergeneratie-wonen, pilot met ouderenwoongroepen en jongerenwoningen.
- **Informatiepunt** voor beschikbare woningen in de buurt moet ruilen en clusteren gemakkelijker maken. Opzetten i.s.m. !Woon adviespunt.

## **Wat kan er (nog) niet**

In stadsdorp VondelHelmers zijn wel (ouderen) woongroepen en jongerenhuisvesting. Het verwezenlijken van nieuwe geclusterde woonvormen is niet eenvoudig.

**Gebied stadsdorp:** weinig locaties, (vrijwel) geen nieuwbouw mogelijk, bestaande panden veel 19<sup>e</sup> eeuws (en ongeschikt voor ouderen)

**Overheid:** Landelijke regelgeving huizenruil (particulier bezit en corporatie), woningdelersnormen, bestemmingsplannen, doelgroepenbeleid

**Bewoners** Vrijwel altijd betekent verhuizen een kleinere, duurdere woning. Voor corporatiehuurders gelden regelingen (van Hoog naar Laag etc.) waarbij de huur hetzelfde blijft, voor andere huurders niet. Ander punt van aandacht: conflicterende belangen en zienswijze. Dit vraagt een sociale investering.

**Woningcorporaties** Opgaven vooral gericht op verduurzaming, beleid staat al groot deel vast, geen nieuwe aankopen, denken in doelgroepen en niet in gemengde bewoning

**Particuliere eigenaren** verdeeld bezit, geen direct belang bij clusteren.

**Projectontwikkelaar** denken grootschalig en vaak in nieuwbouwprojecten (concept Hofleven op drie schaalniveaus)

## **Hoe nu verder?**

- Werkgroep vormen van bewoners met noodzakelijke partijen
- Buurtstudie naar geschikte locaties: bewoners en architect dmv buurtschouw en kadaster
- Betrekken ontwikkelaars en mogelijke (co)financiers
- Onderzoek naar beleid en regelgeving (bestemmingsplan, toewijzingsbeleid)
- Onderzoek naar organisatievorm (ism !Woon coöperatie expert)