

Wonen in Stadsdorp VondelHelmers

nu en later

“Natuurlijk blijf ik hier het liefst. De buurt wordt echter totaal onbetaalbaar, zowel in huur als koop en daarmee wordt het onmogelijk hier te blijven.”

Samenvatting

Voor u ligt de notitie Wonen van Stadsdorp VondelHelmers. De notitie bevat de resultaten uit de enquête die door de werkgroep Wonen is georganiseerd onder de bewoners van het stadsdorp.

De ontwikkelingen van de woonsituatie in het stadsdorp sluiten in verschillende opzichten aan op bredere, landelijke ontwikkelingen. De steeds hogere koop- en huurprijzen binnen het stadsdorp leiden tot een minder diverse buurt en achteruitgang wat betreft nabuurschap. Een buurt met alleen rijke bewoners, expats en/of bewoners die er al erg lang wonen en met minder jonge bewoners of gezinnen? Dat lijkt ons geen goede ontwikkeling! Daarnaast maken steeds meer 60-plus-bewoners van het stadsdorp zich zorgen of ze wel in de buurt kunnen blijven wonen als ze echt ouder worden. Zijn er bijvoorbeeld voldoende levensloopbestendige woonmogelijkheden? Of moeten ze hun netwerk en buurt achter zich laten op een moment dat ze die juist nodig hebben? Deze overwegingen hebben er toe geleid dat de werkgroep Wonen besloot te inventariseren hoe deze zorgen gedeeld worden en te kijken welke ideeën bewoners zelf hebben voor het leefbaar houden van de buurt. Wat zijn de woonwensen nu en over 10 jaar, en hoe zijn die te realiseren?

Binnen een paar maanden werd de enquête door maar liefst 103 mensen ingevuld, voor het merendeel oudere stadsdorpbewoners. Een schatting is dat het gaat om ca 10% van alle oudere inwoners binnen het gebied van het stadsdorp. Bijna 70% daarvan denkt binnen 10 jaar te (willen/moeten) verhuizen, veelal naar een kleiner huis, maar wil het liefst in de buurt blijven. In het stadsdorp gaat het dan om 600 – 800 ouderen. Velen zijn onzeker of dat mogelijk zal zijn.

Het stadsdorp vat de genoemde zorgen en ontwikkelingen op als uitdagingen die ten positieve kunnen worden gekeerd: immers zo gauw de ouderen gaan schuiven naar kleinere, levensloopbestendige woningen ontstaat er ruimte voor jongere bewoners, mits daar door buurt, instanties en gemeente mogelijkheden en voorwaarden voor worden geschapen. Kunnen de wensen van jong en oud gecombineerd worden? en hoe dan wel?

Wij sluiten de notitie af met conclusies en adviezen die tot verdere positieve ontwikkelingen kunnen leiden voor het stadsdorp en zijn bewoners. Een stadsdorp dat door velen beschouwd wordt als de ideale buurt om in te (blijven) wonen. Wij formuleren de volgende adviezen:

- ontwikkel specifiek woonbeleid voor de grote en belangrijke groep ouderen;
- zet daarbij in op mogelijkheden die zich *nu* aandienen, zoals (maar niet uitsluitend) Reade;
- maak een onderscheid tussen huurders van corporaties, particuliere huurders en eigenaren bij het levensloopbestendig aanpassen/ontwikkelen van woningen. Zij vergen een onderscheiden aanpak.
- verleen voorrang aan buurtgenoten, zodat bewoners van hun vertrouwde omgeving en netwerk gebruik kunnen blijven maken en zo lang mogelijk zelfredzaam;
- wij stellen voor in 2022 een strategische conferentie te organiseren met betrokken partijen (corporaties, verhuurders, gemeente, (toekomstige) eigenaren van Reade etc.) om te komen tot een integrale buurtgerichte aanpak.

Wij wensen u veel inspiratie bij het lezen van deze notitie.

Inhoud

1. Inleiding en aanleiding.....	3
2. De kenmerken van de buurt volgens de statistieken.....	4
2.1. Bewoners.....	4
2.2. Woningen	4
3. Onderzoek onder bewoners 2021	6
3.1. Samenstelling en kenmerken van de groep respondenten	6
3.2. Waardering van de huidige woonsituatie	8
4. Wonen over 10 jaar	11
4.1. Blijven wonen of verhuizen?	11
4.2. Woonwensen in de komende 10 jaar.....	12
4.3. Realiseren van de woonwensen	14
5. Een kans voor de buurt?	15
6. Conclusies en aanbevelingen.....	16
6.1. Conclusies.....	16
6.2. Aanbevelingen en Adviezen	17

1. Inleiding en aanleiding

Het Stadsdorp VondelHelmers in Amsterdam beslaat de helft van de Vondelparkbuurt en de hele Helmersbuurt, ofwel het gebied dat wordt begrensd door het Vondelpark, de J.P. Heijestraat, het Jacob van Lennepkanaal en de Nassaukade/Stadhouderskade.

Net als de meeste stadsdorpen in Amsterdam (zie www.stadsdorpenamsterdam.nl) heeft Stadsdorp VondelHelmers een tweeledige doelstelling: 1. het creëren van cohesie in de buurt – een dorp in de stad, en 2. op basis daarvan het ontwikkelen van modern nabuurschap. We bestaan sinds 2013 (zie www.StadsdorpVondelHelmers.nl), het aantal deelnemers is gegroeid tot ruim 280.

Binnen het stadsdorp nemen allerlei mensen initiatieven, zoals gezamenlijke activiteiten. De meest actieve deelnemers zijn 60-plussers. Zij hebben de tijd en vinden het leuk allerlei activiteiten en ontmoetingen te organiseren. Er zijn ook jongere deelnemers, maar die hebben het over het algemeen te druk om veel tijd in het stadsdorp te besteden. Wel nemen zij vaak actief deel in de zogenaamde binnenbuurten (zoals (een deel van) een straat). Daar vindt ook de meeste onderlinge hulp en uitwisseling plaats.

Onder de 60-plussers horen wij steeds meer dat men nadenkt of zich zorgen maakt of je in deze buurt wel kan blijven wonen tot je echt oud (zeg maar rollator-afhankelijk) bent. Dat is immers het beleid van de regering: langer thuis wonen. Terwijl de woningen in deze buurt voornamelijk 19^e-eeuws en vol met trappen zijn, zowel voor als achter de voordeur.

Bovendien maken steeds meer bewoners zich zorgen om de exorbitant hoge prijzen van koopwoningen, hetgeen de buurt verandert in een buurt waar alleen nog heel rijken kunnen wonen en mensen die er al heel lang wonen, ouderen dus.

Al met al waren deze gedachten en zorgen de aanleiding voor het oprichten van de werkgroep Wonen. We wilden daarmee allereerst kijken of we vanuit onze betrokkenheid informatie kunnen verzamelen en delen. Zo mogelijk zouden we in tweede instantie met die informatie ook invloed willen uitoefenen op de zich ontwikkelende woonsituatie in ons stadsdorp. Zie het als een vorm van burgerparticipatie op het gebied van wonen.

Als start nam de werkgroep zich daarom voor te inventariseren of en in hoeverre de bovengenoemde zorgen breed aanwezig zijn. Hoe men nu woont en over 10 jaar denkt te (moeten/willen) wonen. In deze notitie vindt u de neerslag van deze inventarisatie (indien gewenst, is de enquête zelf bij het stadsdorp opvraagbaar). Het onderzoek is zoveel mogelijk onder de aandacht gebracht van alle bewoners van het stadsdorp, dus niet alleen van deelnemers (zie verder paragraaf 3 voor de samenstelling van de respondentengroep).

“Aangezien de woningmarkt verziekt is, en er geen betaalbare kleinere woning te vinden is, zelfs huren is moeilijk geworden, vrees ik weleens dat ik de stad uit moet.”

2. De kenmerken van de buurt volgens de statistieken

De afdeling statistiek van de gemeente Amsterdam gaf ons de informatie over de huidige stand van wonen. In de termen van de gemeente bestaat het stadsdorp VondelHelmers uit de buurten Vondelparkbuurt Midden, Vondelparkbuurt Oost (samen de helft van de Vondelparkbuurt), Cremerbuurt Oost, WG-terrein en Helmersbuurt Oost (samen de hele Helmersbuurt). Zie hier: [Gebiedsindelingen \(amsterdam.nl\)](https://www.amsterdam.nl/gebiedsindelingen)

2.1. Bewoners

In onderstaande tabellen wordt van stadsdorpgebieden gesproken. Het betreft uiteraard alle inwoners, niet alleen stadsdorpdeelnemers. De *bevolkingsopbouw* (2020) in ons stadsdorp is als volgt:

	Stadsdorp/Vondelparkbuurt	Stadsdorp/Helmersbuurt	Stadsdorp totaal
0-3 jaar	50	265	315
4-11 jaar	115	398	513
12-17 jaar	109	313	422
18-22 jaar	101	369	470
23-39 jaar	468	2808	3276
40-64 jaar	584	2365	2949
65-74 jaar	182	595	777
75+	162	249	411
	1771	7362	9133

Percentueel betekent het bovenstaande dat in het Stadsdorpgebied 13% ouder is dan 65. In Stadsdeel West is dat 14,2%, in Amsterdam 18.4%. Kijken we naar het *aantal huishoudens* in het Stadsdorpgebied, dan komen de volgende cijfers in beeld:

Stadsdorp/Vondelparkbuurt	935
Stadsdorp/Helmersbuurt	4342
Stadsdorp totaal	5277

En wat betreft de *samenstelling* van de huishoudens ziet het plaatje er als volgt uit:

	Stel zonder kinderen	Stel met kinderen	Eenouder-gezin	1-persoonshuishouden	Overig
Stadsdorp/Vondelparkbuurt	213	143	63	503	13
Stadsdorp/Helmersbuurt	1039	541	248	2453	61
Stadsdorp totaal	1252	684	311	2956	74

Aangezien deze cijfers van 2020 zijn, is [Stek West](#) (studio's voor jongeren en statushouders) nog niet meegerekend. Het percentage eenpersoons huishoudens is ongeveer 60%.

2.2. Woningen

Ruim 5000 huishoudens, met in totaal ruim 9000 bewoners. Waar wonen wij?

Hiervan zijn de cijfers van 2019 beschikbaar. Allereerst het *aantal woningen*:

Stadsdorp/Vondelbuurt	943
Stadsdorp/Helmersbuurt	4266
Stadsdorp totaal	5209

Hoe ziet de *verdeling van soort woningen* eruit (koopwoningen, huur van corporaties en huur van particuliere eigenaar)?

Vondelparkbuurt	Corporatiewoningen	Koopwoningen	Particuliere huurwoningen
Vondelparkbuurt Midden	113	164	165
Vondelparkbuurt Oost	40	211	246
Vondelparkbuurt totaal	153	375	411

Helmersbuurt	Corporatiewoningen	Koopwoningen	Particuliere huurwoningen
Cremerbuurt Oost	219	569	558
Helmersbuurt Oost	49	630	695
WG-terrein	804	439	285
Helmersbuurt totaal	1072	1638	1538

Het zal niet verbazen dat het percentage koopwoningen hoog is, vooral in de Vondelparkbuurt. Het is ook 10% hoger dan in Amsterdam als geheel. De laatste jaren is het gehele stadsdorp een van de duurste buurten van Amsterdam geworden, zie hier: [Woningwaarde - Verkoopprijs per m2 \(amsterdam.nl\)](https://www.amsterdam.nl/verkoop/woningwaarde-verkoopprijs-per-m2/). Wel is het verrassend dat in alle wijken van het stadsdorp het percentage particuliere eigenaren dat huurwoningen bezit, hoog is: in het stadsdorp is dat rond de 35 % van alle woningen, in Amsterdam als geheel circa 29%. Dit betreft zowel sociale huren als vrije-sector-huren.

Stadgenoot is in het stadsdorp vrijwel de enige woningbouwcorporatie met woningen. Welke corporatie waar woningen bezit, is verder te zien op deze kaart: [Woningcorporatiebezit 2020 Metropoolregio Amsterdam](#).

“Doorstroom blijven faciliteren, scheefwonen aanpakken, aankoop voor belegging/verhuur aan banden leggen om koopaanbod in stand te houden.”

3. Onderzoek onder bewoners 2021

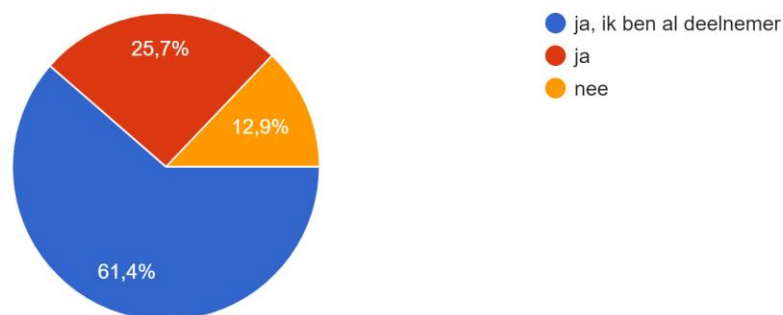
Het onderzoek dat we uitvoerden laat aantallen zien, maar ook meningen die bewoners hebben over de woonsituatie nu, en de wensen die zij hebben voor de komende 10 jaar. De enquête bevatte veel (open) vragen om toelichting, waardoor we meer inzicht kregen waaróm mensen iets vinden en wat ze zouden willen om het wonen in deze buurt te kunnen blijven waarderen. In de volgende paragrafen wordt hiervan verslag gedaan.

3.1. Samenstelling en kenmerken van de groep respondenten

Het onderzoek is gehouden van eind juni tot eind september 2021. Allereerst is de vragenlijst verspreid onder de 287 deelnemers van het stadsdorp. Daarnaast is geprobeerd langs verschillende wegen mensen te bereiken, die geen deelnemer zijn van het stadsdorp, maar er wel wonen. In totaal hebben 103 mensen de vragenlijst beantwoord. In onderstaand diagram ziet u de verdeling van stadsdorpdeelnemers en anderen:

Bent u bekend met (de activiteiten van) Stadsdorp Vondel/Helmerts?

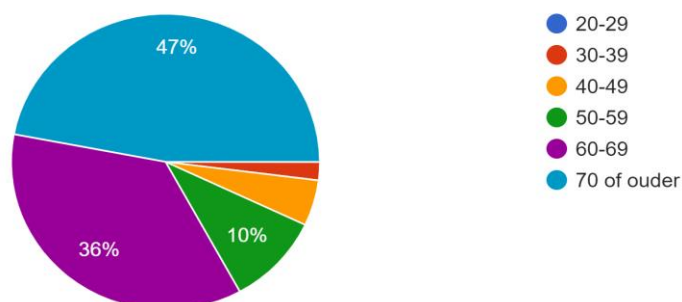
101 antwoorden



Zoals in de inleiding werd genoemd, zijn actieve stadsdorpdeelnemers vooral mensen van boven de 60. Mensen in deze leeftijdscategorie stellen zichzelf bovendien de vraag of ze over 10 jaar nog wel in hun huidige woning kunnen blijven. Het is dan ook geen verrassing dat 83% van de respondenten 60 jaar of ouder is. De wijze van berekenen van het aantal inwoners boven de 60 is bij de gemeente anders dan in ons onderzoek, maar een voorzichtige schatting is dat een kleine 10 % van alle oudere inwoners die binnen de stadsdorp grenzen wonen heeft geantwoord. Daarmee zijn de uitkomsten van belang voor het huisvestings- en woonbeleid voor ouderen in de komende 10 jaar in onze buurt.

Welke leeftijd heeft u nu?

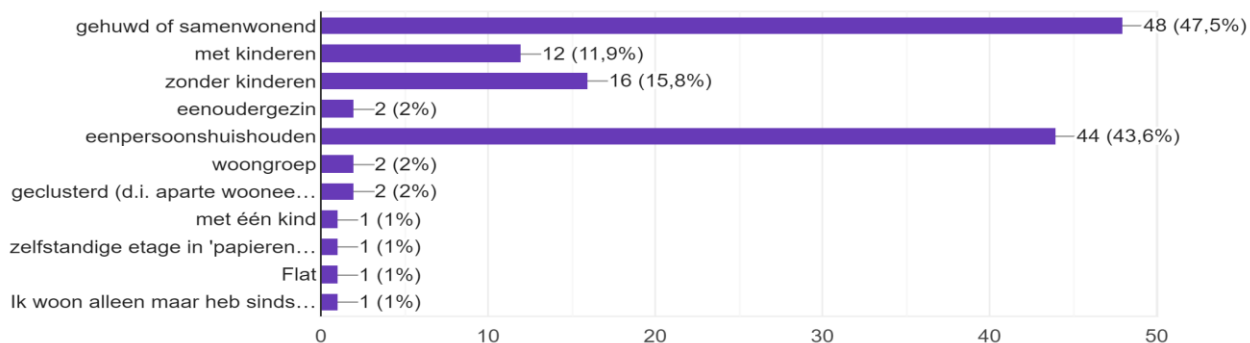
100 antwoorden



De verhouding tussen samenwonend (met partner, of eenoudergezin of in een woongroep of geclusterd) en eenpersoonshuishoudens is ongeveer 54-44% in de onderzoeksgroep. In het stadsdorpgebied is dat volgens de gemeentelijke statistiek 40-60 %. Het kan zijn dat de gemeente hoger scoort omdat alle bewoners van Vondelstede als eenpersoonshuishoudens worden beschouwd. Anderzijds kunnen in onze steekproef partners die beiden de vragenlijst hebben ingevuld, dubbel geteld zijn.

In welk type huishouden woont u nu?

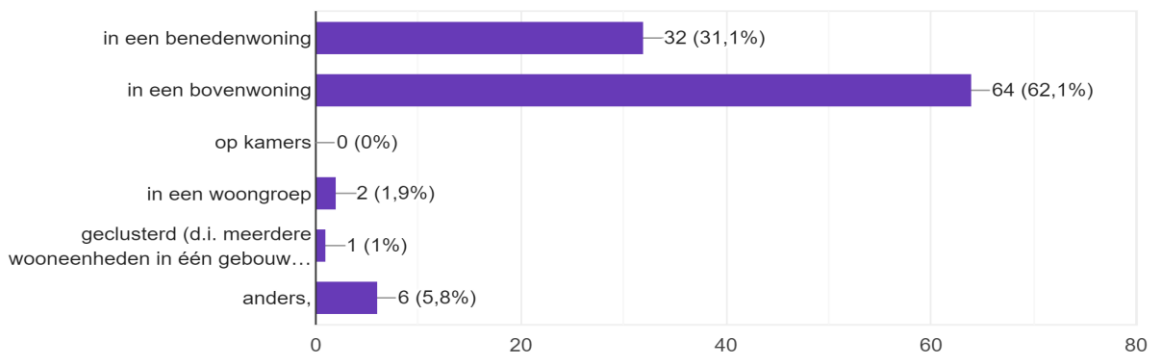
101 antwoorden



Voor een goed begrip van de waardering van hun woonsituatie is het van belang te weten in wat voor soort huizen de respondenten wonen, en of het een huur of koopwoning betreft.

1. Hoe woont u nu?

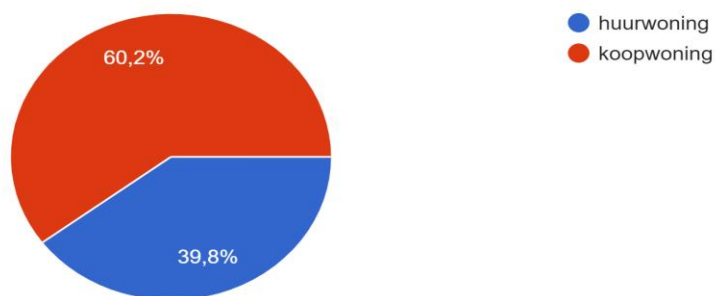
103 antwoorden



Daarbij is de verhouding koophuis-huurhuis in de respondentengroep 60-40. Gezien de gemeentelijke statistiek (40 – 60 koophuis-huurhuis) hebben m.a.w. relatief veel respondenten met koophuis de vragenlijst ingevuld.

2. Wat voor soort woning is het?

103 antwoorden

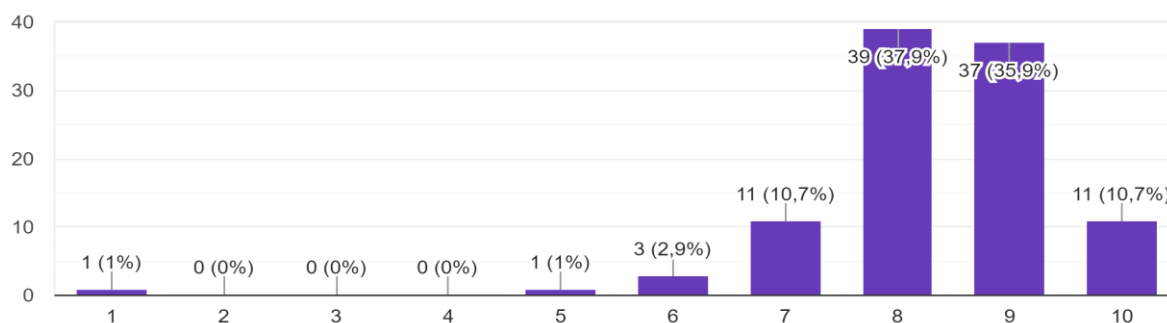


3.2. Waardering van de huidige woonsituatie

Voor ons niet verbazingwekkend, blijkt de respondentengroep enorm tevreden over zowel de buurt als de eigen woning. We laten de cijfers spreken.

3. Hoe waardeert u uw huidige woning?

103 antwoorden



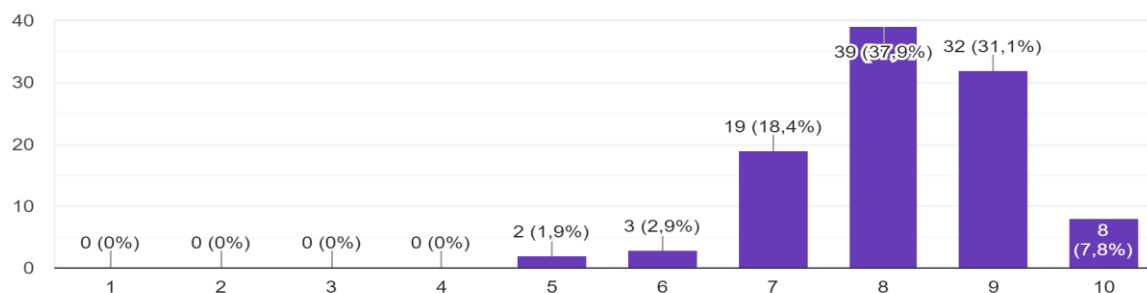
Over de woning is men vooral positief. De respondent met een 1 als score woont boven een garage. Wel noemen sommigen de gehorigheid van de 19^e-eeuwse huizen. Verder noemen huurders van Stadgenoot vooral als minpunt dat er geen lift wordt geplaatst. Hierop komen we in hoofdstuk 4 terug.

De negatieve en positieve punten over waar men woont, hebben vooral betrekking op de omgeving, dus de buurt. Ook daar overweegt de positieve beoordeling. De buurt slaagt cum laude.

“Woon hier al 30 jaar met veel plezier. Fijne burens! We lopen de deur niet plat met elkaar maar er is altijd wel een praatje op straat. Heerlijke plek dichtbij Vondelpark en Kinkerstraat. De kinderen hebben hier een fijne jeugd gehad. Onze woning is ruim en licht.”

5. Woonomgeving: Hoe beoordeelt u onze buurt?

103 antwoorden



Positief over de buurt:

- Overall dichtbij en toch rustig.
- Het WG-terrein is een groene oase voor de hele buurt.
- Veel culturele mogelijkheden vlakbij, ook winkels en gezondheidszorg.
- Het Vondelpark.
- Goed openbaar vervoer.
- Heel prettige buren en buurtgenoten, men kent elkaar (stadsdorp).
- Heerlijke woning, prettige buren, prettige buurt.

Negatief over de buurt:

- Veel te hoge prijzen, zowel voor koop als huur. Dit heeft de buurt minder divers gemaakt. Velen noemen dat een achteruitgang.
- Vliegtuiglawaai is toegenomen (behalve tijdens Corona).
- Vuilnis bij de containers; lawaai; overlast is toegenomen. Deze vormen van overlast worden op diverse manieren benoemd.

Eén respondent formuleert het samenvattend: "De huizenprijzen zijn inmiddels zo opgevoerd dat er onduidelijke mensen vastgoed kopen en daar mensen in laten wonen die meestal niet veel op hebben met de buurt. Mijn aanname is dat als je zó veel voor je huis betaalt dat je je dan van alles kan permitteren: herrie maken, kartonnen verpakkingen van grote aanschaffen dumpen etc. Tijdens corona is me wel erg duidelijk geworden hoe we in Oud West dicht op elkaar gestapeld zitten. Luchtkwaliteit is ook erg slecht. Allemaal dingen die ik steeds vervelender vind."

Uiteraard waren er meer en persoonlijker, specifiekere problemen, die wij als werkgroep zeker zullen proberen te adresseren. Maar bovenstaande bezwaren kwamen veelvuldig voor.

De laatste vraag over 'wonen nu' was: **Als u iets zou mogen veranderen, wat zou dat dan zijn?** Hier zien we een veelheid aan voorstellen die de bovengenoemde minpunten aanpakken.

Voorstellen voor verandering van woning of verandering aan de woning:

- Een woning met minder trappen, gelijkvloers, begane grond of een lift.
- Een grotere woning, of juist een kleinere (zie ook hoofdstuk 4). Mogelijkheid om te splitsen, dat is nu veel te moeilijk (zegt een eigenaar met een nu te grote woning)
- Isolatie, alternatieve energie.

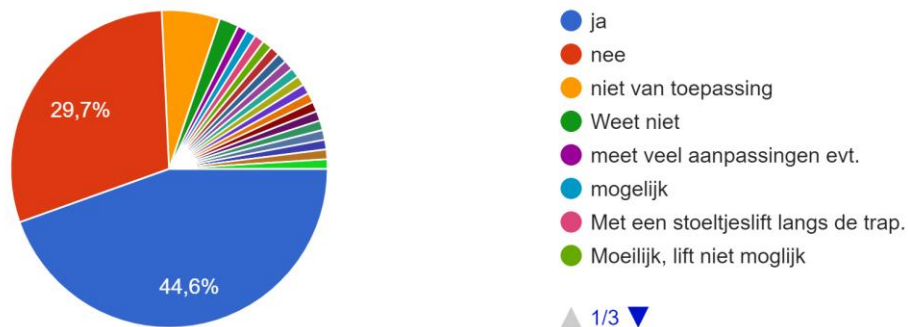
Suggesties die de buurt/omgeving betreffen:

- Verplichting om te wonen in het huis waarvan je eigenaar bent.
- Maximaal 30 km in de hele buurt! (veel genoemd; in 2023 voert Amsterdam het ook in, zie: <https://www.amsterdam.nl/30km/>).
- Huizen energievriendelijk maken (het WG terrein gaat ons voor: <https://www.ketelhuiswg.nl/>).
- Huizen betaalbaar maken. Woningen voor alle prijsklassen (huur en koop).
- Vuilnis rondom containers bestrijden door strikte handhaving.
- Meer parkeerruimte voor fietsen, niet op de stoep.

De laatste vraag over de huidige woning was met name voor ouderen. Het veelkleurige deel van de waaier betreft antwoorden in de categorie Anders (mensen werden daarbij gevraagd een toelichting te geven in hoeverre het wel of niet haalbaar lijkt de woning levensloopbestendig te maken):

4. Is het (haalbaar) mogelijk uw huidige woning levensloopbestendig te maken?

101 antwoorden



De algemene indruk is, dat de respondenten op dit moment heel tevreden zijn met hoe ze wonen en de buurt, maar dat het altijd ook nog beter kan.

“Als ik in de buurt kan blijven, dan behoud ik mijn zelfstandigheid en sociale contacten en activiteiten. Dan moet ik wel een woning hebben zonder trap en drempels, redelijke verhouding inkomen – woonlasten.”

4. Wonen over 10 jaar

Iedereen denkt wel eens na over een volgend decennium: Wat ga je doen met je leven, je werk, je wonen? Ouderen doen dat heel veel. Ze gaan echter vaak te laat over tot actie, pas wanneer het echt niet meer gaat. Zoals één van de werkgroepleden het formuleerde: “Je verhuist te vroeg of je bent te laat”. Als werkgroep Wonen willen we in kaart brengen hoe men nu denkt te willen of moeten wonen over 10 jaar. Zo kunnen we er beter voor zorgen dat we de tijd gebruiken om die situatie geleidelijk te realiseren. Dat kunnen we niet alleen, daar hebben we buurtgenoten plus meerdere instanties en de gemeente bij nodig.

We denken bij die veranderingen in woonsituatie zeker niet alleen aan veranderingen die louter ouderen betreffen, maar zeker ook aan de woonsituatie van gezinnen en jongeren. In dit verslag komen ze onvoldoende aan bod, omdat er niet veel jonge(re) respondenten hebben meegedaan aan het onderzoek. Maar zodra ouderen gaan schuiven, woningen gaan achterlaten, kunnen jongere buurtgenoten concreet bij de veranderingen betrokken worden, dat schept immers ruimte voor hen in de buurt. Dus ook zij hebben er belang bij dat ouderen actie ondernemen, als dat kan.

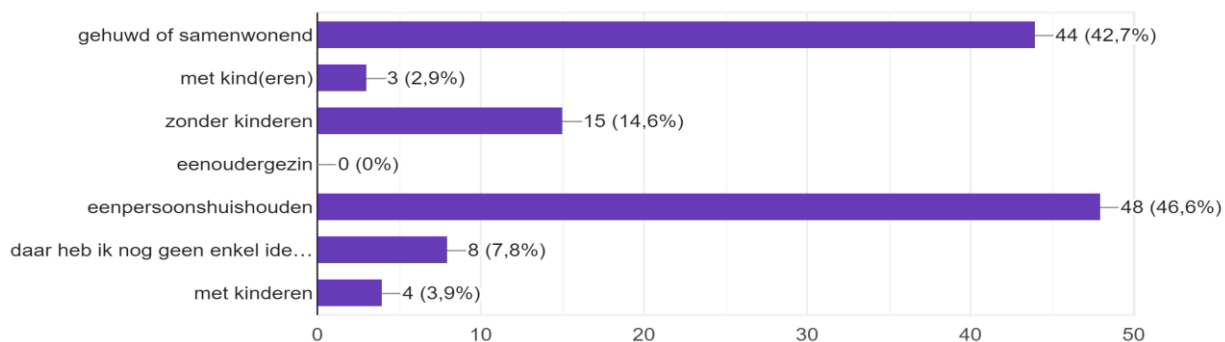
Heeft het stellen van de vragen mensen (opnieuw) aan het denken gezet?

4.1. Blijven wonen of verhuizen?

De eerste vraag die we stelden kan een pijnlijke vraag zijn voor stellen: Tien jaar ouder, zijn we dan nog met ons tweeën? We zien dat het percentage, dat denkt nog samen te wonen is gedaald. De antwoordcategorie alleenstaand is gestegen, evenals “geen idee”.

1. Hoe denkt u dat de samenstelling van uw huishouden er over 10 jaar uit ziet?

103 antwoorden

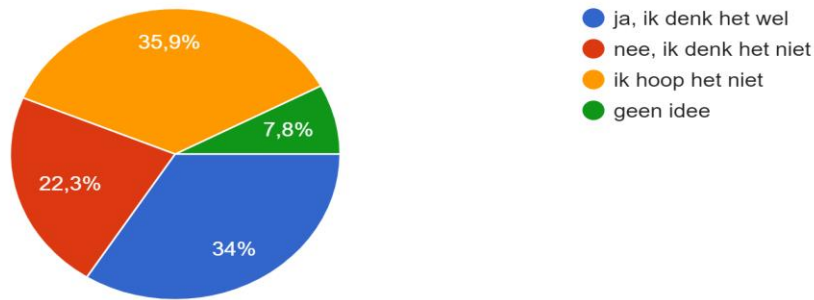


Als we vervolgens naar de antwoorden kijken of mensen denken te verhuizen, dan zien we dat, als we er vanuit gaan dat mensen die ‘hopen van niet’ toch ook (moeten) verhuizen, dat dan liefst 70% in de komende 10 jaar denkt te (moeten) verhuizen. In de toelichting geeft een meerderheid aan dat men te oud zal zijn om nog in de huidige woning te kunnen (blijven) wonen. Teveel trappen, geen lift, de huisbaas werkt niet mee met woningaanpassingen, etc.

“Onze huidige woning is een bovenwoning met relatief veel onderhoud. Over 10 jaar hebben we een leeftijd bereikt waarop zowel traplopen als klussen in huis mogelijk een probleem is.”

2. Denkt u dat u over 10 jaar wilt/moet verhuizen of verhuisd bent?

103 antwoorden

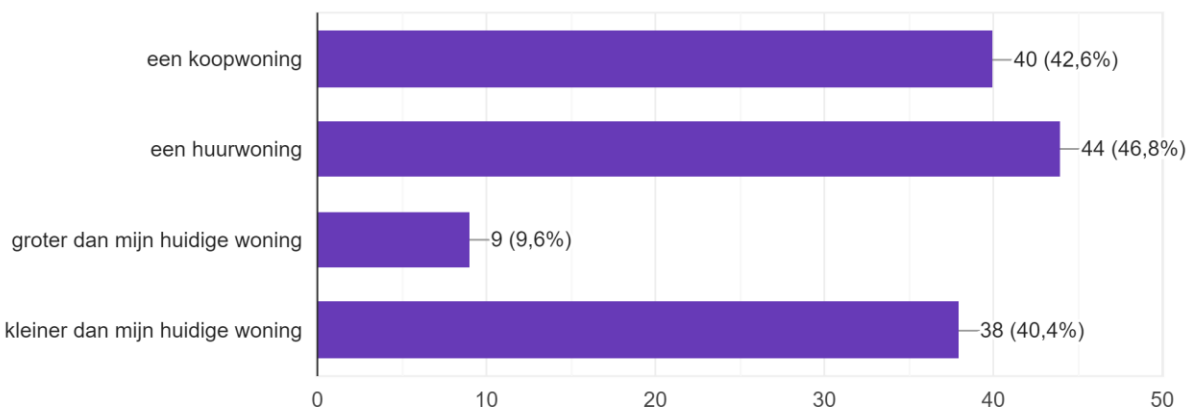


4.2. Woonwensen in de komende 10 jaar

Waarheen willen we verhuizen? Respondenten konden meer dan één antwoord aankruisen. Daardoor laten de percentages en aantallen niet meer zien dan een tendens of veel dan wel weinig mensen een optie overwegen. Wel kunnen we trends zien, als we combinaties maken van vragen, zie onder de grafiek.

3. Als u wilt/moet verhuizen uiterlijk over 10 jaar, wat zoekt u dan?

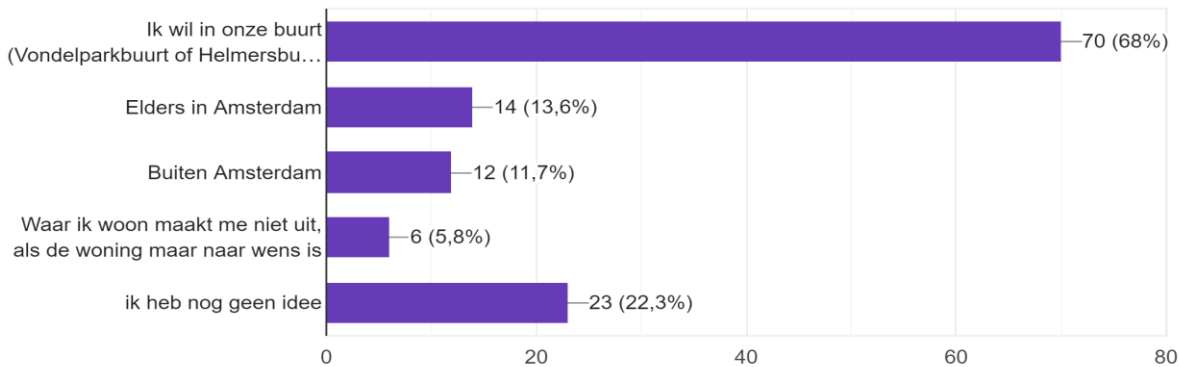
94 antwoorden



Nadere analyse van de gegevens laat zien, dat de 9 mensen die groter willen gaan wonen, nu in leeftijd tussen 30 en 59 jaar zijn. De meerderheid van de ouderen die zegt te verhuizen, geeft aan dan kleiner te willen wonen. Wie nu in een koopwoning woont, wil weer kopen of gaan huren. Als voordeel van huren geven sommigen aan, dat ze dan de opbrengst van hun huis als (aanvullend) pensioen kunnen of moeten gebruiken. Anderen zeggen dat ze voor beide opties open staan, wat maar te krijgen valt. Toch zien we ook vaak: als er aanpassingen in mijn woning zouden kunnen worden gemaakt, zou ik liever helemaal niet verhuizen. Want één ding is duidelijk: het liefst blijft bijna iedereen in deze buurt:

4. Als u wilt/moet verhuizen, waar wilt u dan wonen?

103 antwoorden



Ook hier kon men meer dan één antwoord aankruisen. Dus de percentages tonen ook hier een tendens. De toelichtingen geven inzicht in de overwegingen. Zoals in 3.2, bij de waardering van de huidige woonsituatie, bleek, is men nú heel tevreden zowel over de woning als over de buurt. Maar de verwachting voor de toekomst is, dat in onze buurt veel te weinig levensloop-bestendige woningen zijn, wat de respondenten ertoe heeft gebracht naast 'ik wil in deze buurt blijven' ook andere opties aan te kruisen. Daarnaast zeggen in alle leeftijdscategorieën enkelen te overwegen Amsterdam te verlaten. Zij geven o.m. toegenomen drukte, behoefte aan (buiten)ruimte e.d. aan als reden.

Zoals uit 4.1 naar voren komt, denkt een ruime meerderheid van de 60-plussers niet in de huidige woning (heel) oud te (kunnen) worden. Als we deze getallen extrapoleren naar alle ouderen in het stadsdorp, dan gaat het om ongeveer 600-800 ouderen in de komende 10 jaar, voor wie het onduidelijk en onzeker is hoe hun woonsituatie zich ontwikkelt. Zij willen/moeten ofwel verhuizen, of hun woning moet levensloopbestendig gemaakt worden. Uit de antwoorden in de enquête kunnen we daarbij een onderscheid maken in drie groepen ouderen voor wie de situatie problematisch is:

- een groep huurders bij een corporatie (i.c. Stadgenoot). Zij geven herhaaldelijk aan dat een lift bouwkundig vrij eenvoudig zou zijn (bv in hun stadsvillas), maar dat ook na vele jaren (en verzoeken) daar tot op heden geen toestemming voor wordt verleend.
- huurders van particuliere verhuurders (35% van alle huurwoningen in het stadsdorp). Zij komen voor geen enkele verhuis- of aanpassingsregeling in aanmerking, terwijl noch de particuliere verhuurders (noch gemeente, noch corporaties) zich verantwoordelijk voor hen lijkt te voelen.
- particuliere eigenaren komen niet voor specifieke regelingen in aanmerking, terwijl zij tegelijkertijd een overspannen koopmarkt en gebrek aan levensloopbestendige woningen aantreffen.

Samengevat lijkt de situatie voor een grote groep ouderen de komende 10 jaar onduidelijk en onzeker.

"Als er in ons trappenhuis een lift wordt aangebracht (de ruimte daarvoor is er!), betekent dat dat hier 10 appartementen (verdieping 2 t/m 4) blijvend bewoonbaar worden voor ouderen en minder validen."

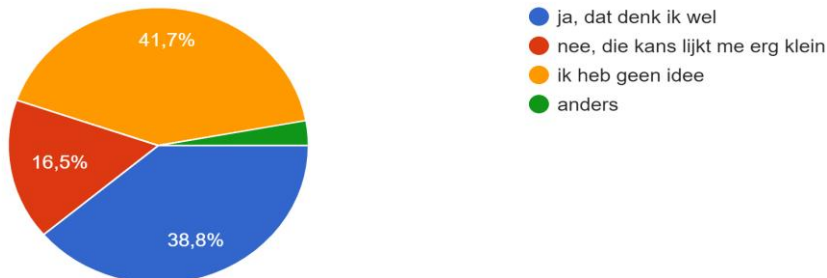
Veel ouderen hebben overigens wel specifieke ideeën over hoe ze willen wonen: de vraag naar geclusterd wonen (een gebouw met ouderenwoningen en met gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen) komt verscheidene malen voor. Anderen zeggen daarentegen juist dat ze vooral tussen alle leeftijden in willen wonen (gespikkeld wonen in beleidsjargon).

4.3. Realiseren van de woonwensen

Veel wensen dus. In hoeverre denkt men te zullen slagen? Een kleine 60% twijfelt daar aan of denkt dat dat niet gaat lukken. Er bestaat dus grote onzekerheid over de toekomstige woonsituatie.

5. Denkt u dat het lukt daar (zoals boven ingevuld) over 10 jaar te wonen?

103 antwoorden



Er is geen verschil geconstateerd tussen mensen die nu in een koopwoning wonen en die nu in een huurwoning wonen in hun verwachting of het lukt. De getoonde percentuele frequenties zijn bij beide groepen ongeveer gelijk.

Wat is er nodig om de woonwensen te realiseren? Hierover stelden we twee vragen: Wat moeten instanties, de gemeente, anderen doen? En: Wat kunt u en kunnen wij als buurtgenoten doen? De vele voorstellen bundelen we in enkele trefzinnen. We kunnen niet alles hier weergeven, maar als werkgroep Wonen gaan we alles meenemen in acties de komende jaren.

Wat kunnen of moeten instanties/gemeente/anderen doen?

- 'De gemeente dient beleid te maken waarbij woningaanpassingen voor ouderen mogelijk zijn (voor eigenaren) of verplicht (voor verhuurders, zowel corporaties als particuliere verhuurders)'
- 'Huur- en koopprijzen reguleren'
- 'Geclusterd wonen creëren in onze buurt'
- 'Maatregelen voor ouderen zullen doorstroming op de huizenmarkt bevorderen'
- 'Voorrang voor ouderen (hoog/laag etc.) ook voor huurders bij particulieren. Optrekken grens sociale huur'
- 'De gemeente zou (per buurt) wonen voor ouderen uit die buurt beschikbaar moeten maken. Voor koop, huur, en alle verschillende inkomensklassen. Of wellicht kan de gemeente of een andere instantie een soort woonregisseur per buurt entameren, die niet alleen nieuwe woongelegenheid creëert, maar die ook creatieve vormen van woningruil/wissel organiseert.'

Wat kan ik, kunnen wij, de buurt?

- 'Meepraten met gemeente en instanties over de toekomst van onze buurt. Samen actie ondernemen, zoals het stadsdorp nu doet'
- 'Meer ruimte met elkaar delen, zoals tuinen'
- 'Een coöperatie vormen zoals bijvoorbeeld de WSV de samenwerking, die toch in en om de Harmoniehof een geweldige verzameling woningen heeft neergezet met mooie gemeenschappelijke tuinen. Het mag dan wel wat diverser :)'
- 'Het moet weer mogelijk worden om eerlijk mee te dingen naar het huis van je dromen.'
- 'Ik zou graag mijn "dure" koophuis inwisselen voor een kleiner appartement. Mijn huis komt dan beschikbaar voor gezinnen en ik woon waar ik wil. Dit is uiteraard financieel gezien ingewikkeld en moet regie achter zitten. Dus het zou mooi zijn als er initiatieven komen om dit te faciliteren.'
- 'De wijk leefbaar houden voor een grote diversiteit aan mensen en huishoudens en woonvormen.'

5. Een kans voor de buurt?

De revalidatiekliniek Reade aan de Overtoom zou graag willen verhuizen naar een plek dichtbij één van de grote ziekenhuizen. Inmiddels is dit geen geheim meer: de gemeente Amsterdam heeft al een openbare notitie doen verschijnen met de mogelijkheden voor de bestemming van het terrein. Er worden drie scenario's beschreven, waarbij de voorkeur is voor bewoning, met een plint van één of twee verdiepingen voor algemene maatschappelijke voorzieningen, niet alleen voor ouderen. Dit zou een wijziging in het bestemmingsplan betekenen (nu: welzijn), die de gemeente bereid is te doen.

Het is niet bekend wanneer Reade kan verhuizen. Dat hangt van een aantal factoren af, die hier niet aan de orde zijn. Wel is van belang te vermelden dat grond en gebouw eigendom van Reade zijn. De verkoop is dus uitsluitend aan Reade, daar heeft de gemeente geen invloed op. Dan moet er ook nog elders gebouwd worden, dus het duurt wel minimaal 7 jaar voordat de eerste bewoners er zouden kunnen intrekken.

Dat is dus net ongeveer de termijn die de werkgroep Wonen in gedachten had voor de noodzakelijke ontwikkelingen in onze buurt. Het zou een gouden kans zijn om juist voorzieningen, ouderenwoningen (huur, koop), gemengd wonen, wat niet al, een enorme impuls te geven. En wellicht ook grotere woningen, gedeelde binnentuin e.d.

Daarom – zonder de naam of de plek te noemen, hebben we in de enquête gevraagd hoe onze respondenten over een dergelijke kans zouden denken. Ook hier kon men meer dan één antwoord aankruisen. De vraag luidde:

Het kan zijn, dat er in onze buurt over een jaar of 7 een groot en aantrekkelijk terrein vrij komt. De gemeente heeft al in het beleid vastgelegd, dat in dat geval bij voorkeur een groot deel voor woningbouw zal worden bestemd. Zou u, indien u over 10 jaar een 'oudere' bent, geïnteresseerd zijn in een vorm van geclusterd wonen op die plek? Het gaat dan om zelfstandige woonunits bereikbaar per lift met voorzieningen voor ouderen op de begane grond. U legt zich uiteraard niet vast met uw antwoord, het is alleen omdat we de gemeente willen laten weten of (veel) mensen uit onze buurt hierin geïnteresseerd zijn.

Dit waren de antwoordmogelijkheden:

- *Ja, als het sociale huur betreft,*
- *Ja, als het middenhuur betreft*
- *Ja, als het hoge huur betreft*
- *Ja als het een koopwoning betreft*
- *Nee, ik wil daar niet wonen*

Van de 103 respondenten geven 16 aan er niet te willen wonen. Dus circa 87 respondenten willen dat wel. Mensen die nu in een sociale huurwoning wonen, willen dat blijven doen. Maar de overige respondenten willen hoe dan ook graag daar wonen, huur of koop. In de toelichting houden sommigen een slag om de arm, maar mensen die graag een woongroep willen beginnen, geven aan te hopen dat dat daar kan. Ook mensen die denken dat ze over 7 jaar nog niet hoeven te verhuizen, zeggen al dat ze over 10 à 15 jaar zeer geïnteresseerd zijn. Immers, men wil vooral graag in de eigen buurt blijven.

6. Conclusies en aanbevelingen

In deze slotparagraaf schetsen we een aantal conclusies die uit het onderzoek naar voren komen. We eindigen tot slot met adviezen en aanbevelingen. Aanbevelingen gericht aan instanties en/of gemeente en aanbevelingen aan onszelf en de buurtgenoten uit ons stadsdorp VondelHelmers. We menen dat er uit ons onderzoek veel aanknopingspunten naar voren komen die gebruikt kunnen worden voor positieve ontwikkelingen in de woonsituatie van ons stadsdorp.

6.1. Conclusies

- Zoals naar voren is gekomen, hebben in korte tijd **103 stadsdorpbewoners** de vragenlijst ingevuld. We hebben daarmee een inzicht gekregen in de woonwensen en ideeën van de bewoners van stadsdorp VondelHelmers. Jonge(re) bewoners hebben relatief weinig gereageerd. Omdat zij voor de toekomstige woonsituatie van het stadsdorp wel van groot belang zijn zou nader onderzoek in die doelgroep welkom en nodig zijn.
- Vooral ouderen hebben de vragenlijst ingevuld: 83% van de respondenten is 60 jaar of ouder. Het gaat dan dus om circa **10% van alle ouderen uit het gebied van het stadsdorp**, zodat we daarmee wel conclusies durven trekken over zorgen, gedachten en ideeën van deze bewonersgroep. De vragenlijst bleek in die zin een goede thermometer om vast te stellen wat er onder die groep leeft wat betreft hun huidige en toekomstige woonsituatie. Zij hebben een duidelijke boodschap afgegeven en hun commentaren lieten, in eigen woorden, vaak een vergelijkbare boodschap zien.
- Een van de antwoorden is, dat zij hoog opgeven van de buurt en van hun eigen woonsituatie en dat vrijwel iedereen, ook of juist daarom het liefst ook in de **toekomst in het stadsdorp** blijft wonen. Voorzieningen, sociale netwerken, culturele instituties e.d. zijn in de directe nabijheid te vinden of gedurende jaren opgebouwd en worden hogelijk geapprecieerd.
- Er zijn ook **grotere zorgen en kleinere ergernissen** over de buurt: zo leiden de enorme prijsstijgingen in huur- en koopwoningen tot een steeds minder divers (zo niet eenzijdig) samengestelde bewonersgroep, wat afbreuk doet aan nabuurschap, sfeer en leefbaarheid van het stadsdorp. Andere zorgen en ergernissen zien we ook, bijvoorbeeld over: drukte, geluidsoverlast, afvalverwerking, luchtverontreiniging, Schiphol.
- Wat betreft de toekomstige woonsituatie denkt maar liefst 70% van de respondenten de komende 10 jaar te zullen (moeten) **verhuizen**. Een klein aantal geeft daarbij aan Amsterdam te willen of moeten verlaten.
- Respondenten geven in meerderheid aan in de toekomst **kleiner te willen wonen** of het eigen huis **levensloopbestendig** te willen maken (eigenaren) of dat de corporatie/verhuurder dat doet (huurders), om zo te kunnen blijven wonen in het huidige huis. Er kan daarbij een onderscheid gemaakt worden in 3 groepen ouderen: huurders van corporaties, particuliere huurders en eigenaren, ieder met hun eigen problematiek (zie 4.2).
- Het vooruitzicht te moeten verhuizen, in combinatie met het gebrek aan levensloopbestendige woningen, en tegelijkertijd ook de wens in het stadsdorp te blijven, maakt de interesse in een mogelijk te ontwikkelen woonvoorziening voor ouderen (zoals Reade) zeer groot. Een dergelijke **geclusterde woonvoorziening** lijkt voor velen een wenkend perspectief.

- Respondenten geven aan graag door gemeente en instanties **betrokken** te willen worden bij het woonvoorzieningenbeleid voor ouderen en bij de toekomstige ontwikkelingen van de buurt wat betreft wonen.

6.2. Aanbevelingen en Adviezen

- Gezien de woonwensen van een belangrijke groep bewoners van het stadsdorp VondelHelmers, de ouderen, ligt het voor de hand dat de gemeente een **beleid gericht op de woonwensen** van deze groep ontwikkelt. De inbreng van de groep is daarbij van grote waarde. Het stadsdorp is betrokken en denkt graag mee.
- Voor de gemeente is het belangrijk in te zetten op het **ontwikkelen van mogelijkheden die zich nu aandienen** (en die zich slechts zelden voordoen). Het lijkt van groot belang niet lang(er) te aarzelen de leefbaarheid van de buurt en de woonvoorziening voor ouderen een essentiële stap voorwaarts te brengen. We denken aan het ontwikkelen van Reade, maar ook aan andere mogelijke locaties. Het daar tot stand brengen van levensloopbestendige woningen (huur/koop) speelt bovendien ook in op de demografische opbouw en ontwikkeling (steeds meer ouderen) van buurt (en stad).
- Het is fundamenteel voor zowel de (begeleiding van de) ontwikkeling van levensloopbestendige woonomgevingen (voor de drie eerder genoemde groepen), als ook voor de begeleiding van ontwikkelingen in de woonsituaties die ontstaan als ouderen gaan verschuiven naar dergelijke voorzieningen dat de **gemeente greep heeft op deze veranderingen**. Met de verschuiving van ouderen ontstaan immers ook **mogelijkheden voor jongeren en gezinnen**. Om te voorkomen dat de buurt nog meer ten prooi valt aan projectontwikkelaars, of nog exorbitantere koopsommen, zou de gemeente maatregelen moeten treffen, zodat ook jonge(re) bewoners een kans krijgen in de buurt te komen of blijven.
- Om de ouderen binnen de buurt te houden waarin ze hun historie, netwerk en nabuurschap hebben opgebouwd en ze daarmee zelfredzaam te houden (een ontwikkeling die door de overheid wordt gepropageerd en is ingezet), zou de gemeente in haar beleid **voorrang** moeten toestaan wat betreft woonvoorzieningen **voor buurtgenoten**. Dat geldt zo mogelijk voor oud en jong.
- De gemeente/rijksoverheid zou ook, in **overleg met corporaties**, moeten kijken of extra mogelijkheden geschapen of ondersteuning gegeven kan worden, voor levensloopbestendige aanpassingen (liften e.d.) in sociale huurwoningen (als de stadsvilla's op het WG-terrein), zodat ouderen kunnen blijven wonen waar ze wonen. Hoe zou de gemeente ook de noodzaak kunnen verminderen voor corporaties om sociale huurwoningen over te hevelen naar de vrije sector?
- Een **integrale aanpak** is ook nodig, (zelfs als Reade niet doorgaat), opdat allerlei partijen met elkaar kunnen onderhandelen, ruilen, doorschuiven, wat niet al. Wij stellen voor een strategische conferentie te houden over de woonsituatie in onze buurt (met Stadgenoot en andere corporaties, met eventuele kopers van Reade (Woonzorg), met de gemeente, met eigenaren, huurders en particuliere verhuurders, !Woon etc.,) zodat in interactie met elkaar samengewerkt kan worden aan een lange-termijn-plan voor de buurt, waar ieder beter van wordt.

- Op die strategische conferentie zou dan ook besloten moeten worden hoe **de regie** gevoerd kan worden, bijvoorbeeld door een regiecommissie, op dit integrale, langdurende, complexe ontwikkelproces waar een kluwen van partijen en belanghebbenden bij betrokken is. Hoe zorgen we dat alle betrokkenen op het juiste moment meedenken en -doen, bijdragen, en dat ook blijven doen? Zo'n integrale, buurtgerichte aanpak zou in dat geval wellicht ook als voorbeeld kunnen dienen voor andere stadsdorpen of andere ontwikkelgebieden in Nederland. Immers de situatie in het stadsdorp VondelHelmers is niet uniek.
- Tot slot advies aan de bewoners (waaronder de groep Wonen) van het stadsdorp zelf: Wissel informatie uit, **werk samen**, coördineer, probeer het vliegwiel in beweging te krijgen en te houden, ontwikkel ideeën met elkaar, oefen druk uit naar welke richting dan ook (gemeente, Reade, woningbouwcorporaties, de politiek, etc.). Werk ook samen met andere stadsdorpen, want alleen gezamenlijk kunnen we de veranderingen tot stand brengen.