



WONEN NU EN LATER

Buurtconferentie VondelHelmers 14 NOVEMBER 2022

RESULTATEN EN HOE VERDER?

IN GESPREK MET GEMEENTE, WONINGCORPORATIES, MAKELAARS, E.V.A.
OVER EEN LEVENSLOOPEBESTENDIGE BUURT VOOR IEDEREEN

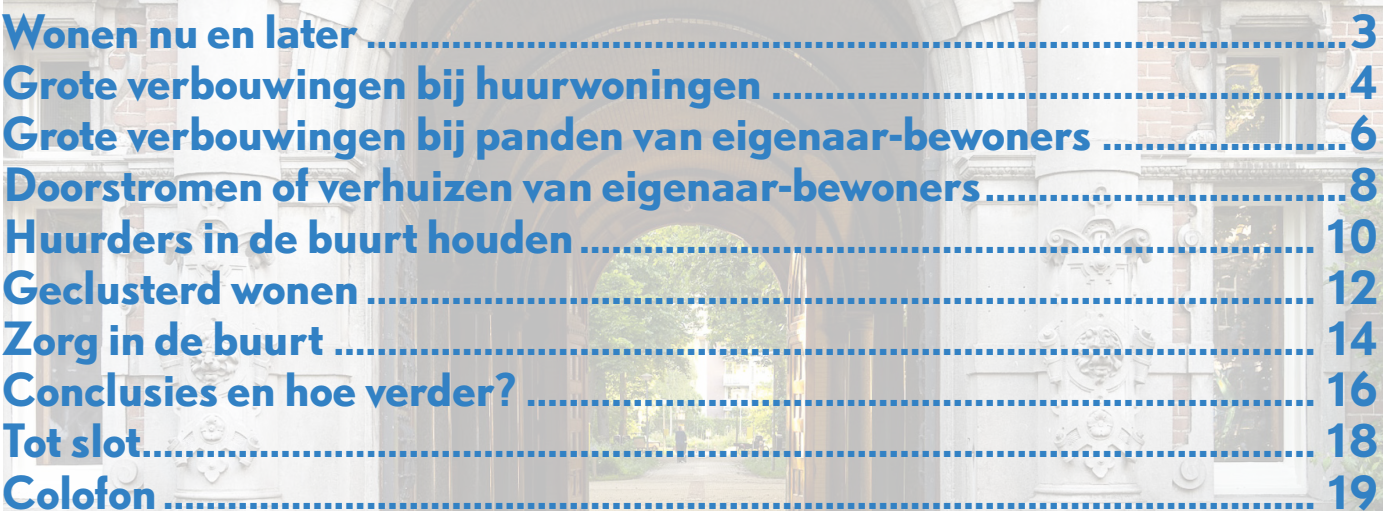


STADSDORP
VONDEL
HELMERS

stadsdorpvondelhelmers.nl



Inhoudsopgave



Wonen nu en later	3
Grote verbouwingen bij huurwoningen	4
Grote verbouwingen bij panden van eigenaar-bewoners	6
Doorstromen of verhuizen van eigenaar-bewoners	8
Huurders in de buurt houden	10
Geclusterd wonen	12
Zorg in de buurt	14
Conclusies en hoe verder?	16
Tot slot	18
Colofon	19

Contactgegevens: www.stadsdorpVondelHelmerts.nl en stadsdorpVondelHelmerts@gmail.com

Wonen nu en later

De landelijke overheid waarschuwt al jaren dat wij – **ouderen van nu en ouderen van later** – langer in ons eigen huis moeten blijven wonen. De werkgroep Wonen van Stadsdorp VondelHelmers heeft onderzoek gedaan naar de feiten en de mening van de buurtgenoten over dit onderwerp. U vindt het verslag van dit onderzoek op <https://www.stadsdorpvondelhelmers.nl/vh/h/2771/0/0/Wonen--nu-en-later>.

We kregen ruim voldoende respons op ons onderzoek, vooral van mensen van 60 en ouder. Zo'n 10 procent van alle oudere inwoners binnen het gebied van het stadsdorp heeft meegedaan. Bijna 70 procent daarvan denkt binnen **10 jaar te moeten verhuizen of verbouwen**.

Als dit resultaat wordt geëxtrapoleerd naar de hele buurt, gaat het om circa **600 mensen**. Ongeveer de helft is eigenaar van het huis waarin ze wonen. De andere 300 mensen hebben een huurwoning, veelal maar niet altijd een sociale huurwoning, en huren van een particuliere eigenaar of van een woningcorporatie.

Allemaal willen zij in deze buurt blijven, niet alleen omdat het zo'n fijne buurt is, maar ook omdat je, juist als je echt oud bent, in je buurt je sociale netwerk nodig hebt om naar je om te kijken. Dat nu, is ons stadsdorp.

Geïnspireerd door ons onderzoek hebben we een conferentie georganiseerd op 14 november 2022 waar bewoners in gesprek zijn gegaan met een groot aantal experts en externe partijen. Algeheel doel van de conferentie was ideeën en inspiratie op te doen over de vraag: **Hoe maken we onze buurt levensloopbestendig?** Aan zes tafels werden zes onderwerpen besproken, die samen antwoord geven op deze vraag, zowel wat betreft wonen als zorg en welzijn.

Wij staan niet alleen in onze opvattingen. De **aanpak volkshuisvesting van Amsterdam**, die nu in de maak is voor de komende 20 jaar, spreekt van 7 doelen. Onze conferentie heeft bijgedragen aan alle zeven doelen, maar 3 zijn wel heel toepasselijk.

- **Passender wonen, in een huis dat past bij je levensfase.**
- **Leefbare wijken maken met toegang tot voorzieningen en zorg.**
- **Meer regie van bewoners – eigen initiatief moet de ruimte krijgen.**

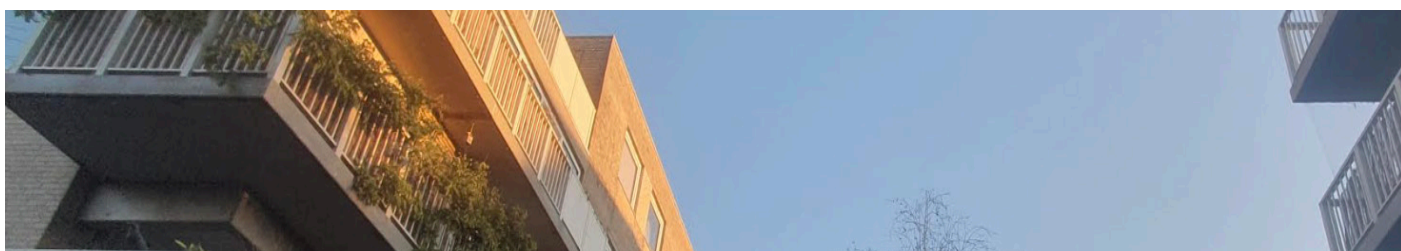
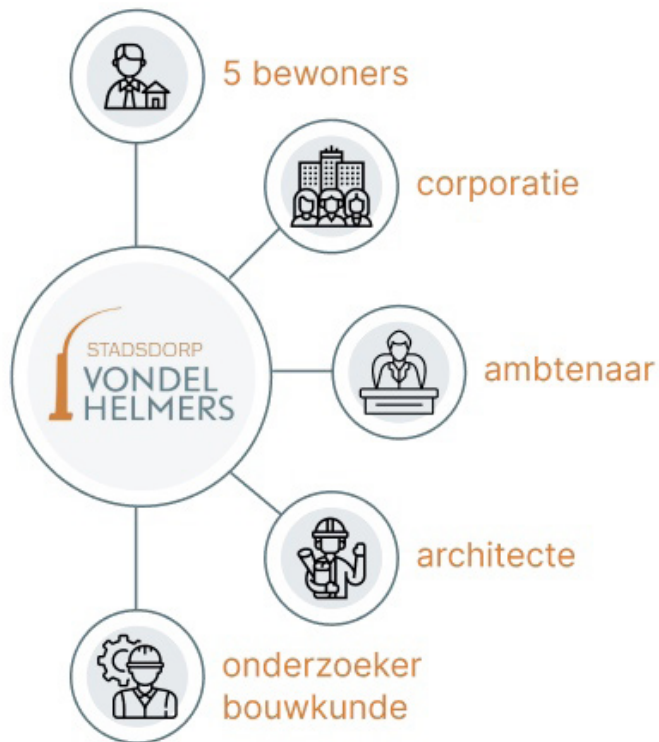
In deze rapportage tonen we de opbrengst van de zes onderwerpen van onze conferentie en we laten zien hoe we verder gaan. Bij elk onderwerp vindt u een omschrijving van **de kwestie(s)**, vervolgens **de ideeën** om de kwestie(s) op te lossen. Daarna welke **belemmeringen** we zien, die nog in de weg staan om de ideeën te realiseren.

Aan het eind van deze rapportage vindt u de **conclusies en hoe we verder gaan**. Daar hebben we de onderwerpen gecomprimeerd tot vier: Geclusterd wonen, Zorg in en met de buurt, Voor en door eigenaar-bewoners, en Voor en door huurders.

Werkgroep Wonen, Stadsdorp VondelHelmers

Grote verbouwingen bij huurwoningen

De deelnemers



De kwestie

Veel ouderen wonen nu niet op de begane grond maar op de eerste etage of hoger in panden waar geen lift in zit. Dus de woningen zijn binnenkort niet langer passend voor deze ouderen.

De ideeën

Het aantal woningen op de begane grond vergroten:

- De begane grond herindelen tot **geclusterd wonen** (seniorenwoningen minder dan 60m², max. 3 kamers) met gemeenschappelijke ruimtes. Dus van bijvoorbeeld twee groter woningen, drie seniorenwoningen maken.
- Bergingen in **de plint** (de onderste laag van gebouwen) verbouwen tot woningen.
- De onderste twee verdiepingen reserveren voor ouderen: het **toewijzingsbeleid** van woningen voor senioren zou daarvoor aangepast moeten worden (gemeente en woningcorporaties).
- De beschrijving van **wat een seniorenwoning is**, is nu te strikt. De nul-treden-eis hoeft geen bezwaar te zijn, zeker niet als die treden buiten voor de voordeur zijn. Je kunt veel langer in een gelijkvloerse woning terecht met enkele treden voor de deur, dan in een woning op 2 hoog.
- **Optoppen**. Op het WG terrein zijn verscheidene panden die kunnen worden verhoogd tot 5 of 6 verdiepingen. Dan kunnen jongeren naar boven en komen benedenwoningen vrij voor ouderen. Of er komt een lift die dan rendabeler is, omdat er meer mensen gebruik van maken.

Liften bouwen en doorstromen

Een **buurtgebonden voorrangregeling** maken om onderling door te stromen. Zo zouden enkele panden van een lift kunnen worden voorzien, waarna alle vrijkomende woningen in dat pand voor oudere buurtbewoners uit andere panden zijn. Dat vergt niet alleen iets van de woningcorporaties, maar ook van de bereidheid van bewoners om dan te verhuizen. Een van de opties is de lift eigendom te maken van de bewoners, inclusief het onderhoud. Of in eigendom van de VVE als particuliere eigenaren en corporatie samen in één pand zitten.

Belemmeringen

- Huurders van particuliere eigenaren krijgen zelden toestemming voor aanpassingen. Eigenaren kunnen niet gedwongen worden tot grote verbouwingen. De gemeente kan alleen dwingen tot **onderhoud of voorzieningen** die binnen de WMO vallen (bijvoorbeeld een-traplift tot 3 hoog, als de trap daarvoor geschikt is), als er een indicatie is voor de bewoner.
- De woningcorporatie heeft een **grote investeringsopgave** t.a.v. duurzaamheid tot 2028. Daardoor is er geen investeringsruimte voor liften. Bovendien heeft de woningcorporatie nog een aantal voorwaarden voor het plaatsen van een lift, waaronder het rendement (hoeveel woningen er gebruik van maken).

Grote verbouwingen bij panden van eigenaar-bewoners

De deelnemers



De kwesties

- Eigenaren willen een lift in een pand van 4 of 5 verdiepingen. Hoe kan hier een lift worden geplaatst?
- Eigenaren die te groot wonen, willen een woning van bijvoorbeeld drie verdiepingen binnen een heel pand van vijf verdiepingen, verbouwen tot een woning van één verdieping en een woning van twee verdiepingen.

De ideeën en informatie

- De VVE dient akkoord te gaan met beide verbouwingen. In geval van het WG terrein zijn de leden van de VVE particulieren en de woningcorporatie. In een VVE heeft nooit één partij meer dan 50% van de stemmen. Hoe groot de meerderheid moet zijn bij een besluit, staat in het VVE reglement.
- Technisch/bouwkundig gezien kan er vaak wel een lift. In geval van twee woningen zijn er meestal twee trappenhuisen, daar kan één trappenhuis vervangen worden door een lift als er een doorbraak tussen de twee trappen kan worden gemaakt. Dat kost dan enkele vierkante meters van de benedenwoning en soms de noodzaak een extra interne trap te bouwen. Dat kan ook bij twee naast elkaar gelegen panden, die spiegelbeeldig zijn.
- Een lift is nooit een manier om een huis te splitsen. Het is een extra voorziening. Bewoners moeten altijd via de trap naar buiten kunnen.
- Bij splitsen moeten twee of meer vrije, zelfstandige woningen ontstaan (dus achter één voordeur kamer(s), badkamer en keuken) van minimaal 40 m². De splitsingsvoorwaarden van Amsterdam zijn stevig.
- Het is mogelijk om niet kadastraal te splitsen, maar alleen bouwkundig. Dan blijft het dus één pand en één adres. Dat geeft complicaties bij het verkrijgen van een hypotheek voor beide eigenaren. Wel kan de eigenaar dan een woning verhuren. Hier dient nader onderzoek te worden gedaan en informatie op de website van het stadsdorp te worden vermeld voor iedereen.

Bouwkundige en financiële aspecten van een lift

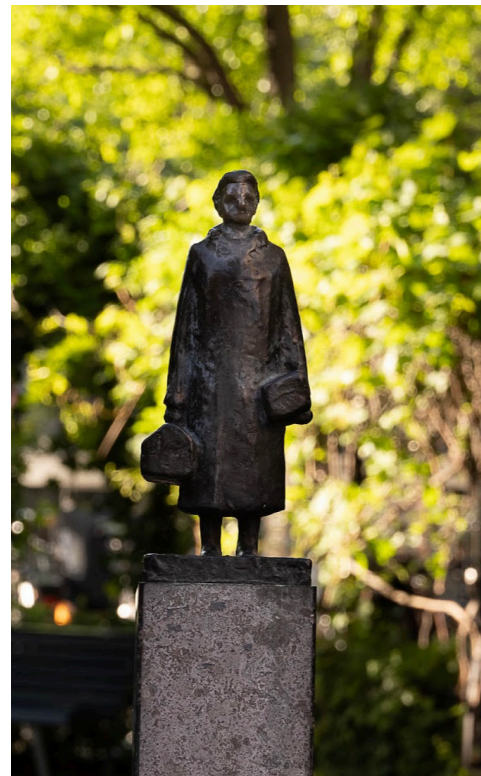
- Voor alle liften geldt: Er is strenge wet- en regelgeving. In geval van een kleine lift kan deze niet hoger dan 15 meter gaan en de lift mag niet harder dan een halve meter per seconde. Dat zijn kleinere liften en dan is onderaan geen liftput nodig en bovenaan geen grote schacht. Deze lift wordt in volksmond een heffer genoemd, maar officieel heet het een platform-lift conform de Machinerichtlijn. De installatie gaat 20-25 jaar mee. Kosten voor de aanleg: ca 15-20K per verdieping. Dat is afgezien van de kosten voor breek- en herstelwerk in het huis. Onderhoud is ongeveer 1000,- per jaar. Bovendien maakt een lift geruis, misschien wil je dat afdekken. Dat zijn weer extra kosten.
- Boven de 15 meter is een lift met liftput nodig, dat is een veel ingrijpender verbouwing en leidt ook tot hogere onderhoudskosten.

Belemmeringen

- De bouwkundige en financiële belemmeringen zijn per pand en eigenaar verschillend.
- De strenge regelgeving omtrent kadastrale splitsing van woningen maakt het lastig om het aantal woningen te vergroten. Als hier meer maatwerk mogelijk zou zijn, zouden meer creatieve oplossingen in beeld komen, bijvoorbeeld twee-generatie-woningen.

Doorstromen of verhuizen van eigenaar-bewoners

De deelnemers



De kwestie

Hoe kunnen eigenaar-bewoners zelf organiseren dat ze met elkaar in contact komen om onderling hun huizen te verkopen? Hoe kunnen zij tijdig in contact komen met buurtgenoten, die groter willen wonen en nog jong zijn? Of met verscheidene buurtgenoten, waarbij een 'treintje' van verkopen ontstaat? En als er al overeenstemming ontstaat in de wensen van wonen, hoe moet dan worden afgerekend en wat komt er verder bij kijken?

De ideeën

Makelaars gaan gewoonlijk uit van de hoogste prijs voor een woning, maar sommige eigenaar-bewoners willen graag investeren in een sociale buurt.

Een platform/database bouwen voor een ruil/verkoopsysteem? Dat is veel werk en er zijn al platforms als Marktplaats, Next door, Funda, en huizenruilsites als Home Exchange. Daarop kun je als eigenaar- verkoper je gunningsfactoren zetten.

- Er is een doorlopend tijdpad nodig waarin **mensen en hun woonwensen aan elkaar gekoppeld worden**.
- Wie nu nog passend woont, krijgt wellicht binnen 10 jaar behoefte aan een andere woning. Zo zullen er meer ouderen dienen te verhuizen naar een (kleinere) benedenwoning, en willen jongeren wellicht verhuizen naar een grotere woning. Om tot doorstroming te komen is inzicht en context nodig over jezelf en je (toekomstige) woonwens.
- Er is een proces nodig in de tijd, dat tegelijk een leerschool is en mensen ook de mogelijkheid geeft om deel uit te maken van een beweging. Die ontstaat als mensen bij elkaar komen en hun **verhalen** naar de oppervlakte brengen en met elkaar delen. Dat kan bijvoorbeeld in een woon-café.
- Als bewoners na een verhuizing in de buurt willen blijven, ontstaat de bereidheid om hun eigen woning ook aan andere buurtbewoners te gunnen. Je realiseert je, dat er **immateriële waarde** is toe te kennen aan het elkaar wederzijds/in een treintje mogelijk maken in de buurt te blijven wonen. De prijs van een huis wordt niet alleen bepaald door de marktwaarde, maar ook door wat je ervoor terugkrijgt. In plaats van op de wijde markt het hoogste bod eruit te halen, ben je bereid voor een redelijke prijs te verkopen als je een huis naar je zin in je eigen buurt kunt kopen, ook voor een redelijke prijs.
- Zo kun je dan gezamenlijk een **visie op waarde-creatie ontwikkelen** en naar buiten brengen.
- Sommige VVE's hebben een dergelijke visie al vertaald in de **regels bij verkoop** die zij hanteren. Een voorbeeld daarvan is een kettingbeding.

Belemmering

De vraag en het aanbod zijn heel schaars.



Huurders in de buurt houden

De deelnemers



De kwestie

De gemeente en de woningcorporatie zien passende huizen voor senioren vooral buiten de ring. Bewoners willen in de buurt blijven, maar hier is weinig passend aanbod voor huurders van woningcorporaties. Voor huurders van particuliere eigenaren is er geen aanbod.

Verskillende soorten huurders

Aan deze tafel is het gesprek vooral gegaan over (sociale) huurwoningen. Daarin zijn twee soorten huurders te onderscheiden: huurders van woningcorporaties en huurders van particuliere eigenaren.

De ideeën

Bestaande ideeën

- De komende Amsterdamse Woon Zorg visie biedt mogelijk een aanknopingspunt. Het zou goed zijn als de gemeente inzicht geeft in de verhouding van seniorenhuizen en ouderen in diverse buurten. Daaruit wordt zichtbaar in welke buurten vraag en aanbod verbeterd dienen te worden.
- De voorrangregels voor ouderen, 55 + en 65 + bestaan al, maar zijn lang niet altijd bekend. Gemeente en woningcorporaties hebben verschillende initiatieven, maar nog niet voldoende. Van belang is aandacht te geven aan de reële mogelijkheden van huurders van particuliere eigenaren.

- Mensen moeten zelf tijdig zoeken op Woningnet. Men kan gebruik maken van bemiddeling, dit is persoonlijke koppeling in plaats van Woningnet de volgorde te laten sorteren.
- De woningcorporatie kan de huur bij verhuizing gelijk houden (= Passendheids-wetgeving)
- De woningcorporatie kan investeren in het geschikt maken van woningen voor ouderen.
- Er komen meer woningen onder de puntentellingsregeling. Dat vergroot het aantal (betaalbare) woningen.

Vernieuwende ideeën

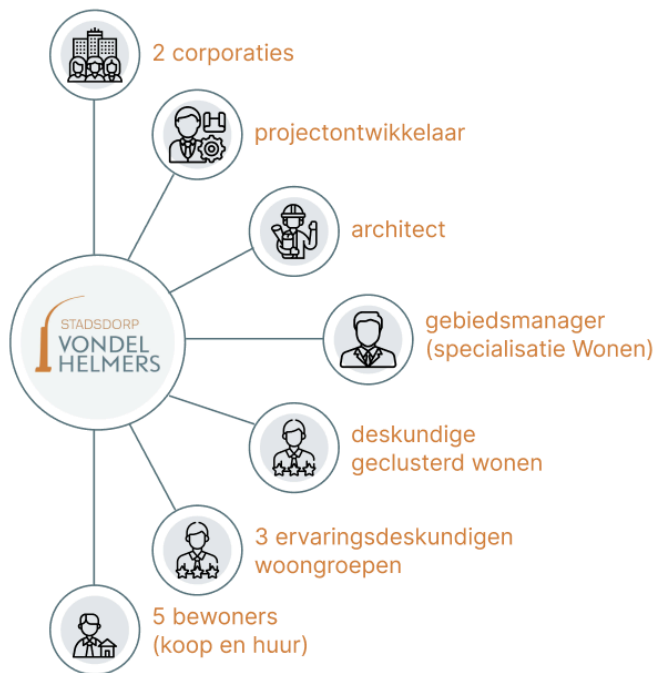
- Huurders kunnen gebruik maken van **mogelijkheden van ruilen**. Binnen het stadsdorp kunnen woonwensen worden geïnventariseerd en mogelijkheden op elkaar worden afgestemd, in samenwerking met !Woon en woningcorporaties en particuliere verhuurders. Dit is kansrijk als men elkaars huurcontract overneemt, z.g. indeplaatsstelling, zie <https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/oplossen-problemen/woningruil>. Voor huurders van particuliere eigenaren is dit de meest kansrijke aanpak.
- In de huidige regelgeving moet een woning aan alle criteria voldoen om als seniorenwoning te worden aangemerkt. Het is handiger om **twee typen seniorenwoning** te onderscheiden in regelgeving, bijvoorbeeld heel veel senioren kunnen niet meer bovenaan twee trappen wonen, maar hoeven ook niet helemaal nul-treden te hebben. Nu vallen woningen met een stoepje voor de deur al meteen buiten de categorie.
- Onderzoek de mogelijkheden van **opkopen van panden van particuliere eigenaren** met de (sociale) huurders erin, door gemeente en/of woningcorporaties om deze te renoveren tot passende seniorenappartementen. Dit punt is ook aan de orde gekomen bij geclusterd wonen. Particuliere eigenaren kunnen verkoop interessant vinden i.v.m. zware eisen aan duurzaamheid in 2028.
- **Vereniging Cliëntenbelang** kan individuele huurders ondersteuning bieden bij het zoeken en verkrijgen van een woning. Tevens kan Cliëntenbelang het Stadsdorp ondersteunen de buurt levensloopbestendiger te maken door bij verschillende gemeentelijke overlegorganen de ideeën te verwoorden.

Belemmeringen

- Er is weinig plek binnen de ring. De meeste bewoners van Stadsdorp VondelHelmers willen in hun buurt blijven.
- De twee doelen van de gemeente: passender wonen en leefbare wijken zijn zo uitgewerkt, dat ze tegenstrijdig zijn. Voor passender wonen moeten ouderen binnen de ring uit hun leefbare, eigen netwerk naar een buurt waar het voor hen niet leefbaar is, omdat ze niemand kennen. Het creëren van een weefsel van een leefbare, sociale wijk kost meer jaren dan de oudere nog heeft en waartoe hij/zij nog in staat is.
- Ouderen, die huren van particuliere eigenaren, komen formeel wel in aanmerking voor voorrangregelingen, maar altijd achteraan in de rij. In feite komen ze nooit aan de beurt.
- Ouderen hebben zelf de verantwoordelijkheid om te zoeken. Er zitten nu soms andere mensen in woningen waar ouderen eigenlijk voorrang hebben. Als ouderen niet tijdig reageren, gaat een woning naar iemand anders.
- De woningen waarnaar ouderen verhuizen zijn vrijwel altijd kleiner en duurder.
- De eisen waaraan een seniorenwoning moet voldoen zijn erg (te) strak.

Geclusterd wonen

De deelnemers

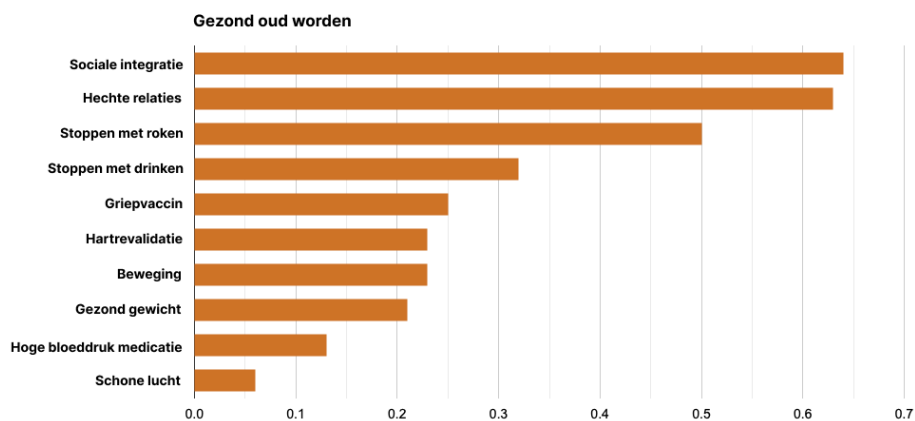


Josephine Moons

De kwestie

Bewoners uit het stadsdorp VondelHelmerts 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. Het voornemen is om 2000 geclusterde woningen tot 2025 tot stand te brengen. De locaties daarvan zijn niet in stadsdorp VondelHelmerts, zelfs allemaal daar ver vandaan of buiten de ring.



Bron: Julianne Holt-Lunstad

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 mogelijk worden beheerd door een coöperatie of door een woningcorporatie. Voordeel van een coöperatie is het toewijzingsbeleid, dat is dan aan de bewoners zelf. Bewoners (collectieven) kunnen het initiatief nemen en betrekken gemeente, corporaties, eigenaren, eigenaar-bewoners, projectontwikkelaars, banken. Zie o.a. <https://bajesdorp.nl>.
- De verplichting alle woningen te verduurzamen voor 2028 biedt kansen. Dit vergt een grote investering die 'kleine' eigenaren, met een of slechts enkele panden, wellicht niet (alleen) kunnen opbrengen, waardoor verkoop gunstiger wordt en meer huizen op de markt komen. Zo kunnen wellicht meer clusters gevormd worden.
- Ook kunnen eigenaren mogelijk investeren in de verbouwing waardoor hun pand meer waard wordt. Een woningcorporatie zou een opgeknapt woonblok (mee) kunnen aankopen en beheeren.
- Het stadsdorp ontwikkelt een eigen woningruilsysteem, waarbij doelgroepen kunnen mengen: bijvoorbeeld een pilot meer-generatie-wonen, of een pilot met ouderenwoongroepen en jongerenwoningen.
- Een informatiepunt met beschikbare woningen in de buurt moet ruilen en clusteren gemakkelijker maken. Dit kan opgezet worden i.s.m. !Woon adviespunt.

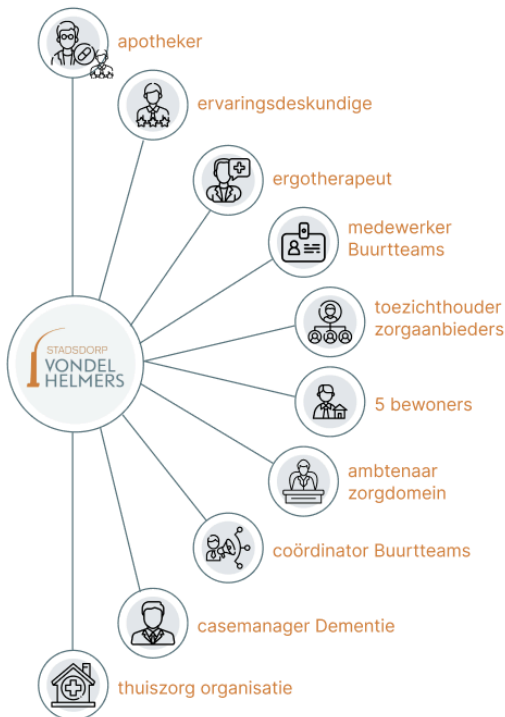
Belemmeringen

In stadsdorp VondelHelmers is wel huisvesting voor specifieke doelgroepen: woongroepen, statushouders, jongeren, maar het verwezelijken van nieuwe gemengde woonvormen is niet eenvoudig, o.a. door regelgeving en door de verschillende soorten woonwensen en -eisen.

- Gebied stadsdorp: Er zijn weinig locaties; er is (vrijwel) geen nieuwbouw mogelijk; bestaande panden zijn veelal 19^e-eeuws (en ongeschikt voor ouderen).
- Overheid: Er zijn vele regels en wetten die een rol spelen. Zoals 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 gelden die regelingen niet. Een ander punt van aandacht: bewoners kunnen conflicterende belangen en zienswijzen hebben over gezamenlijk wonen. Dit vraagt een sociale investering.
- Woningcorporaties staan de komende jaren vooral voor verduurzamings-opgaven. Het beleid staat ook al grotendeels vast: geen nieuwe aankopen, denken in doelgroepen.
- Particuliere eigenaren beschikken over verdeelde bezittingen en hebben geen direct belang bij clusteren.
- Projectontwikkelaars denken grootschalig en vaak in nieuwbouwprojecten (concept Hofleven op drie schaalniveaus).

Zorg in de buurt

De deelnemers



De kwesties

1. Bewoners/zorgvragers weten meestal niet **welke zorg beschikbaar is**, waar ze die kunnen vinden en hoe ze die kunnen bereiken of inschakelen:

- de juiste kennis en info ontbreekt op het (acute) moment dat het nodig is,
- ze missen één aanspreekpunt,
- ze kunnen of durven niet te vragen om zorg of hulp.

2. Bewoners **zijn niet goed voorbereid op de derde levensfase**, op zelfredzaamheid:

- het ontbreekt aan een sociaal netwerk, sociale verbinding,
- ze stellen te lang uit of houden te lang vol dat het goed gaat,
- vinden het lastig afhankelijkheid te erkennen.

3. Bij zorgverleners ontbreekt het (geregeld) aan een soepel functionerend **netwerk van medezorgverleners** en een goed functionerend contact met mantelzorgers en vrijwilligers:

- een zorgvrager zelf blijkt niet bereikbaar (die doet niet open, of kan niet open doen),
- de familie of mantelzorger van de cliënt is niet bekend,
- de huisarts/andere zorgverlener, waarmee overlegd moet worden, blijkt niet te bereiken,
- het is onduidelijk welke huisarts of thuiszorgorganisatie betrokken is bij een cliënt,
- er zijn veel verschillende, wisselende zorgverleners bij een cliënt betrokken,
- het is moeilijk om als zorgverleners elkaar te vinden, dingen met elkaar te coördineren.

De ideeën

Verbeteren van de informatievoorziening voor bewoners:

- Een (**digitale**) **Wijkgids** door de gemeente, die steeds geüpdatet wordt,
- Een **digitale sociale kaart** of een **levende sociale 'kaart'**, die ook steeds geüpdatet wordt.

Versterken van de zelfredzaamheid en sociale verbinding van bewoners:

Inzet op versterking van de sociale contacten en omgeving van ouderen in de buurt. Versterking van sociaal welzijn en het sociale netwerk werken preventief op latere gezondheidsproblemen:

- creëren van allerlei **ontmoetingsplekken**: zoals een buurtkamer,
- (niet commerciële) ontmoetingsplekken buiten,
- een zit-'bankjes-route' voor pauze en ontmoeting onderweg,
- het organiseren van **sociale activiteiten** door het Stadsdorp (zoals fysiek bewegen),
- **themabijeenkomsten** over hoe je voor te bereiden op de volgende levensfase,
- meer **geclusterde woonomgevingen** in de buurt, waar mensen zelfstandig samen wonen.

Verbeteren van het netwerk van zorgverleners onderling:

- betere inzet van bestaande '**care sharing-app**', zoals C Boards (een initiatief van Vitaal ouder worden Amsterdam)
- de oprichting van een '**digitaal pleintje**' per buurt, waar alle zorgverleners uit een buurt (praktische) informatie kunnen uitwisselen over een cliënt,
- een '**zorgkaart**' bij de voordeur van een cliënt (waarop vermeld huisarts, mantelzorger, familie, sleuteladres, e.d.),
- **organisaties** als Elan/Elaa (eerste lijn Amsterdam), Beter Oud in Amsterdam en de Sigra, kunnen een coördinerende rol (gaan) spelen, waarbij de regie toch zoveel mogelijk in handen blijft van de cliënt.

Opzetten van overkoepelende formele en informele netwerken voor zorgvragers en -verleners

- **5-hoeknetwerk** op individueel niveau (als potentieel zorgvrager) preventief een zorg/welzijns-netwerk organiseren (bv huisarts, mantelzorger, familie/vrienden, goede buur, thuiszorgorganisatie), en weergeven op een kaart bij de voordeur van een cliënt.
- **5-hoeknetwerk** op niveau van zorgorganisaties onderling om zo een zorgnetwerk te creëren (bv apotheek, POH (PraktijkOndersteunerOuderen), casemanager dementie, Buurtteam, thuiszorgorganisatie). Waarbij expliciet gezamenlijk verantwoordelijkheid wordt genomen en georganiseerd voor een cliënt (en niet alleen wordt doorverwezen naar elkaar).
- **wijktafels** met zorgverleners en bewoners samen aan tafel om woon-zorgkwesties te bespreken.

Belemmeringen

- Bij welk plan dan ook, komen bij zorg al gauw regels rond privacy opduiken.
- Daarnaast spelen regels en (on)mogelijkheden rond ouderenhuisvesting (gebrek aan clustering) een belemmerende rol voor zelfredzaamheid,
- En leidt personeelsgebrek bij zorgverleners begrijpelijk maar (te) vaak tot 'delegeren' naar een andere zorgverlener, i.p.v. gezamenlijke verantwoordelijkheid organiseren.

Conclusies en hoe verder?

Hieronder vatten we per doelgroep (voor **alle** bewoners; voor **eigenaar-bewoners**; voor **huurders**) de conclusies van de verschillende thema's samen. We geven ook steeds aan hoe we verder denken te gaan in de komende jaren. Met elkaar als bewoners en met organisaties en experts op de verschillende gebieden.

Voor en door alle bewoners

Geclusterd wonen is het toverwoord in het beleid, zowel landelijk als van Amsterdam. Er is ook onder bewoners, zowel eigenaren als huurders, ruime belangstelling voor. Het knelpunt is in onze buurt de locatie. Tijdens de conferentie bespraken betrokken partijen (woningcorporatie, gemeente, architect en projectontwikkelaar) de optie om naar **locaties te zoeken** via een buurtschouw.

Een kans ligt onder meer in de verplichte verduurzaming van woningen, die voor 'kleine' particuliere eigenaren veel kosten met zich meebrengt. Zij zouden mogelijk de woningen willen verkopen, met huurders en al. Een projectontwikkelaar wordt de tijdelijke eigenaar, en na verbouwing wordt een deel verkocht aan een woningcorporatie voor de sociale- en midden-huren.

Een ander overstijgend idee komt tegemoet aan het gebrek aan investeringsruimte voor liften bij de woningcorporatie. We kunnen een **buurtfonds oprichten**, dat de investering van een lift voorschiet, waarna een kleine huurverhoging zowel de aanschaf als het onderhoud in 15 jaar opbrengt. Zo krijgen de investeerders (lees buurtgenoten, wellicht ook externe partijen) hun investering na 15 jaar terug, met elk jaar een bescheiden rente. Dit idee kan het best eerst worden toegepast op die panden op het WG terrein waar de aanleg van een lift technisch eenvoudig is en dus de kosten het laagst zijn.

Hoe gaan we verder?

- We vormen een werkgroep met noodzakelijke partijen.
- We maken een buurtstudie naar geschikte locaties: bewoners en architect d.m.v. een buurtschouw en het kadaster.
- We zoeken en betrekken ontwikkelaars en mogelijke (co)financiers.
- We doen onderzoek naar beleid en regelgeving (bestemmingsplan, toewijzingsbeleid).
- We doen onderzoek naar de organisatievorm van geclusterd wonen (i.s.m. !Woon, woningcoöperatie expert).

Een zorgzame buurt

Hoe je ook woont, **zorg en welzijn is voor allen in de buurt van gelijk belang**, nu en later. Zeker omdat zelfredzaamheid enerzijds en bezuinigingen in de zorg anderzijds druk uitoefenen op nieuwe vormen van zorg. Daarmee is ook de coördinatie tussen zorgvragers, verschillende zorgverleners en vrijwilligers van steeds groter belang.

Hoe gaan wij verder?

- **Samenwerking professionele zorgorganisaties onderling:** De samenwerking tussen zorgorganisaties (die betrokken zijn bij een cliënt) heeft verbetering. Bewoners als zorgvragers kunnen (beperkt) meedenken over hoe die samenwerking vormgegeven zou kunnen worden. Tussen zorgorganisaties blijkt behoefte aan soepeler planning en afstemming en een (digitaal) contactsysteem: nu wordt wel overgedragen maar verantwoordelijkheid blijft vaak in het midden liggen in plaats van gezamenlijk genomen. Ook zou aanvullende verbinding mogelijk gemaakt moeten worden met mantelzorg en/of vrijwilligers die zorgen (bv C boards?). Het idee van de **twee vijfhoeken** zou nader uitgewerkt kunnen worden (in een individueel zorgnetwerk rond de zorgvrager en een cliënt-gericht zorgnetwerk van zorgorganisaties onderling). (hoofdverantwoordelijken: zorgorganisaties).
- **De informatievoorziening voor bewoners en mantelzorgers** over zorg en welzijn in de buurt kan en moet beter: bewoners willen weten waar je moet zijn voor wat, en welke 'weg' je kunt of moet bewandelen. Een aanspreekpunt, een wijkgids, een digitale sociale kaart zouden hiervoor ontwikkeld kunnen worden. (hoofdverantwoordelijke: stadsdeel/gemeente/zorgorganisaties/stadsdorp)
- Binnen de buurt kunnen/moeten we werken aan de versterking van de **verbinding en zelfredzaamheid van bewoners** en het versterken van sociale netwerken, zowel vanuit de overheid/gemeente als vanuit het stadsdorp. Dit kan door het creëren van ontmoetingsplekken binnen en buiten en het organiseren van (informatie)-bijeekkomsten.

Voor en door eigenaar-bewoners

Eigenaar-bewoners kunnen zelf de besluiten nemen over hun woning, maar zijn voor het vinden van het juiste, levensloopbestendige huis in de buurt afhankelijk van elkaar. Meestal beslissen eigenaren individueel over verhuizen, verkopen, kopen. En dan zijn ze als ze ouder worden aangewezen op een grillige en schaarse markt voor levensloopbestendige woningen in de eigen buurt.

Het juiste huis in de eigen buurt vertegenwoordigt een **(sociale) waarde**, die zelfs een prijs mag hebben, namelijk een redelijke maar niet hoogste prijs als buurtgenoten onderling. Ook betekent het, dat bewoners **vraag en aanbod tijdig delen** met anderen in de buurt en dat ze bereid zijn, als die goede kans dan langskomt, die ook te grijpen.

Verbouwen biedt mogelijkheden om meer woningen te creëren en om de woning toegankelijk te maken. Woningen splitsen of beter toegankelijk maken kan eventueel ook met nieuwe bewoners (kopers) samen, waardoor je meer liquide middelen hebt voor de verbouwing en zeker bent van de koop na afloop. Ook Stadsherstel kan een partner zijn, want die is bereid maatwerk te leveren voor beeldbepalende panden (hoeven geen monumenten te zijn) en daar zijn er veel van.

Hoe gaan we verder?

- We organiseren een periodiek **wooncafé** in de buurt.
- **'Woon'-verhalen vertellen** we, halen we op en schrijven we op en delen we op de website en in een papieren buurtkrant die we persoonlijk bezorgen.
- We ontwikkelen een **visie op sociale waarde-creatie**.
- We betrekken actief jongere generaties in onze buurt die grotere woonruimte zoeken.
- We verspreiden informatie over het verbouwen van de verschillende typen huizen. Woning splitsen, toegankelijk maken.
- We staan open voor verspreiding van ideeën en samenwerking binnen het stadsdorp en andere stadsdorpen.

Voor en door huurders

Huurders hebben ideeën om door verbouwen en verhuizen voor iedereen een goede plek in de buurt te vinden. Maar voor de uitvoering daarvan zijn ze afhankelijk van de toestemming van de eigenaar van de woningen. Vooral bij particuliere eigenaren is de kans op grootse verbouwingen zeer klein. Mogelijk willen zij wel meewerken aan verhuizingen of een ruilsysteem als daarbij grote huurwoningen vrijkomen.

Hoe gaan we verder?

Regelgeving en beleid (ligt vooral bij de gemeente en woningcorporaties)

- **Verruimen** van de regel wat een seniorenwoning is (0 treden, minder dan 60 m² en max 3 kamers). Dit maakt nu dat veel benedenwoningen toch naar gezinnen gaan (zelfs bij 62 m²).
- Het **toewijzingsbeleid** voor senioren aanpassen.

Organiseren doorstroming of woningruil

- Creëren van **reële mogelijkheden van doorstroming** voor sociale huurders van particuliere eigenaren. Meer overleg met woningcorporaties en gemeente is nodig.
- **Opzetten interne woningruilmarkt** met relevante partners: bewoners, eigenaren, Woon, gemeente, woningcorporaties
- Door **ruil of doorstroming** van huurders kan een groter bestand aan levensloopbestendige woningen gecreëerd worden.

Investeren en verbouwen

- Verbouwen van bestaande panden (**optoppen, lift erin, begane grond verbouwen**) is (technisch) vaak goed mogelijk, economisch even vaak lastig.
- De woningcorporaties geven aan geen investeringsruimte te hebben. Hiervoor kan een **buurtfonds** worden opgericht door ons als stadsdorp, waaruit de investering wordt gefinancierd. De huurverhoging die dat meebrengt, dient acceptabel te zijn en zowel de investering als enig rendement en onderhoud op te brengen in 15 jaar, de afschrijvingsduur van een lift. Een eerste rekensom laat zien dat dat kan bij o.a. de stadsvilla's, dus de panden waar een lift technisch eenvoudig is. We zullen hier nader onderzoek naar doen.

Tot slot

Ontmoeten is het begin van een zorgzame buurt. De Buurtconferentie heeft laten zien dat het stadsdorp VondelHelmers verder gaat dan dat. Het stadsdorp bestaat uit een grote groep actieve, capabele buurtgenoten, vastbesloten om met partners en vernieuwende ideeën de buurt levensloopbestendig te maken. En daarmee bij te dragen aan het huisvestingsbeleid van Amsterdam. De dromen en ideeën van de Buurtconferentie worden waar mogelijk omgezet in daden. We komen eraan!

Colofon

Met dank aan

Buurtbewoners

Reina
Marieke
Marijke
Annelies
Frida
Josanne
Marlene
Tineke
Joke
Luella
Annelies
Linda
Fleur
Caroline
Vera
Magdalena
Laurens
Maja
Dieneke
Tonny
Wilma
Pien
Cleem
Ans
Lot
Cor
Johan
Elisabeth
Ellen
Hans
Marian
Joke
Marja
Wanda
Hans
Peter
Mieke
Ria
Maartje
Marianne
Françoise
Annemieke
Margot
Jevgenia
Bert
Marina
Tamar
Cor
Ted
Eba
Olga

Colette
Mary
Hans
Johanna
Ron
Roderic
Dick
Marca
Nies
Kees
Lonneke
Marcella
Marie José
Julia

Organisaties die meewerkten

Stadsdorpen
Gemeente Amsterdam
Stadgenoot
Rochdale
Eigen Haard
Guus Braam Woonhulp
Sophie Valla Architects
AMS architectuur
TU Eindhoven, bouwkunde
Liftintermediair
Makelaardij De Nederlanden
Recourt Makelaars
Huisman Makelaardij
Coloci
!Woon
Synchroon
Cliëntenbelang
Sara Thuiszorg
Cordaan
Apotheek Wittop Koning
Buurtteam
De Roos
Arjanne denkt mee
Moon-magic
Kantelingen
Ella Vogelaar Academie
Studio Van den Berg
Gerrit Alink





West

KINKERSTRAAT

HUYGENSSTRAAT

SINGELGRACHT

EERSTE CONSTANTIJN STRAAT

LEIDSE PLEIN

VONDEL-

STRAAT

VERTOOM

VONDELPARK

MUSEI PLEIN

MSPARKWEG

VAN B