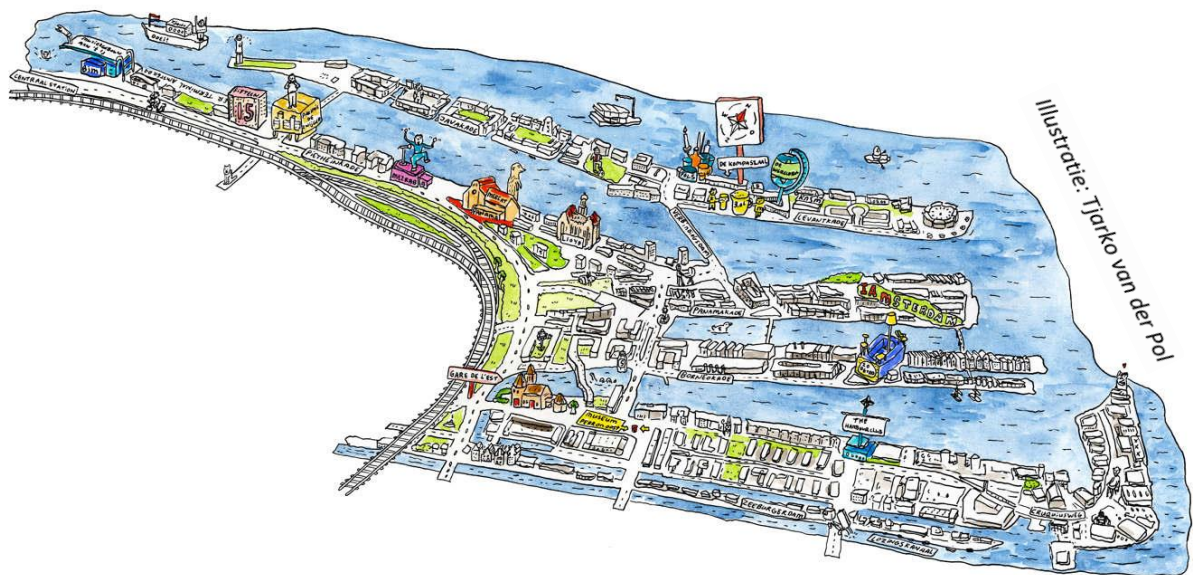




BuurtTop OHG 2025

ToekomstAgenda

Deel II – Wat is er besproken?

Tafels over thema

Wonen & Samenleven

13 april 2019

Pakhuis de Zwijger

3. Wonen & samenleven

Hieronder de belangrijkste woonkenmerken van het Oostelijk Havengebied.

	2015	2016	2017	2018
Buurt: tevredenheid met eigen buurt (1-10)	8	n.b.	8,1	n.b.
Buurt: buurtontwikkeling (1-10)	7,6	n.b.	7,4	n.b.
Buurt: % vooruit	7%	9%	13%	n.b.
Verhuisgeneigden (%)	16%	n.b.	19%	n.b.
Mutatiegraad totaal	12,5%	13,9%	n.b.	n.b.
Woningvoorraad	8.601	8.597	8.755	8.872
Eigendomsverhouding: % koopwoningen	38,9%	39,8%	40,2%	n.b.
Eigendomsverhouding: % corporatiewoningen	38,2%	37,1%	37,1%	n.b.
Huur: % sociaal	39%	n.b.	34%	n.b.
Huur: % midden	7%	n.b.	3%	n.b.
WOZ-waarde per m2	3.314	3.589	3.916	n.b.
Woonoppervlak: % 0 - 40 m2	0,4%	0,4%	0,6%	0,6%
Woonoppervlak: % 100 m2+	33,4%	33,5%	33%	34,7%
Woningbezetting gemiddeld	2,13	2,14	2,12	2,08
Tevredenheid met eigen woning (1-10)	8,3	n.b.	8,3	n.b.

Er wonen een kleine 19.000 mensen in het OHG. Dat aantal zal de komende jaren groeien tot een kleine 21.000, voornamelijk door nieuwe woningen in het Crucius-gebied. Wonen is voor OHG'ers welbeschouwd de belangrijkste bezigheid in het gebied. Tegelijkertijd is het niet een onderwerp waar mensen als bewoners met elkaar veel invloed op lijken te kunnen uitoefenen. Je bent individueel eigenaar, je hebt een individueel huurcontract, wat er met gebouwen en de woonomgeving gebeurt, is – alle fraaie voornemens over *right to challenge* of participatiesamenleving ten spijt – in handen van wat wel hogere machten lijken: particuliere verhuurbedrijven, vastgoedafdelingen van de gemeente, woningcorporaties. Over de verkoop van sociale woningen, over de verhoging van de huren, over de instroom van expats of over tijdelijk verhuur – daarover hebben de zittende OHG-bewoners doorgaans het nakijken als hier beslissingen over worden genomen.

Toch zijn er belangrijke ontwikkelingen gaande die het wonen en samenleven in het OHG rechtstreeks raken. De woningmarkt is, het zal maar weinigen zijn ontgaan, de afgelopen jaren op hol geslagen, waardoor de huizenrijzen zijn geëxplodeerd en de huren in de particuliere vrije sector torenhoog zijn gestegen. De verhuur aan expats is daarmee stevig gestegen, maar ook de verhuur via Airbnb in het gebied neemt enorm toe, soms zelfs als methode van mensen om de gestegen woonlasten te financieren. Dat alles heeft consequenties voor de samenstelling van de bewoners, voor de verbinding die mensen aangaan met hun omgeving.

Dat geldt ook voor de corporatiesector, voor wie het aantrekkelijk is om woningen in het gebied te verkopen, omdat ze daarmee een hoge prijs binnenhalen. In de complexen van woningcorporatie De Key worden woningen onttrokken aan de sociale huursector om ze in de vrije sector via *friends*contracten aan meerdere starters te verhuren. Maar houdt de buurt daarmee het ooit

vastgestelde minimale percentage van 30 percent sociale woning in stand? Nu ligt het percentage nog net daarboven, maar het is de afgelopen jaren in rap tempo aan het dalen. Wie houdt dat eigenlijk in de gaten? Wie waakt daarover? Blijft de wijk wel divers? Of ontwikkelt het zich tot een dure welgestelde enclave?

Er komt, kortom, veel op het wonen en samenleven in het OHG af. En de aangrijpingspunten voor bewoners om daar invloed op uit te oefenen zijn niet zo eenvoudig te vinden. Vandaar dat de voorbereidingsgroep van de BuurtTop-tafels gekozen heeft voor een combinatie van tafelonderwerpen waarin de verbeelding aan het werk wordt gezet met tafelonderwerpen waarin gezocht wordt naar wat bewoners zelf kunnen doen te midden van het grote vastgoedgeweld. Wat zouden ze doen als ze bestaande gebouwen zouden kunnen omvormen? En is er in plaats van de toenemende commerciële verhuur niet een veel aardiger en vrolijk stemmender vorm van woningdelen denkbaar?

Dat heeft geleid tot de volgende tafelonderwerpen waarover op de BuurtTop van 13 april is gesproken:

WONEN & SAMENLEVEN	
T11	Van Schoolgebouw naar Woonpaleis - Het Gouden Ei. Daar willen we wonen. Met live visualisaties [2 rondes]
T12	Bouwen aan een inclusieve en diverse wijk – Hoe doen we dat? Wat is daarvoor nodig?
T13	Denken in mogelijkheden! – wat is mogelijk binnen bestaande woningbouw
T14	Droomwonen DIY – Ga los. Do it yourself – een doetafel
T15	Creatief Woningdelen - Hospita 2.0 – niet voor geld maar voor de aardigheid

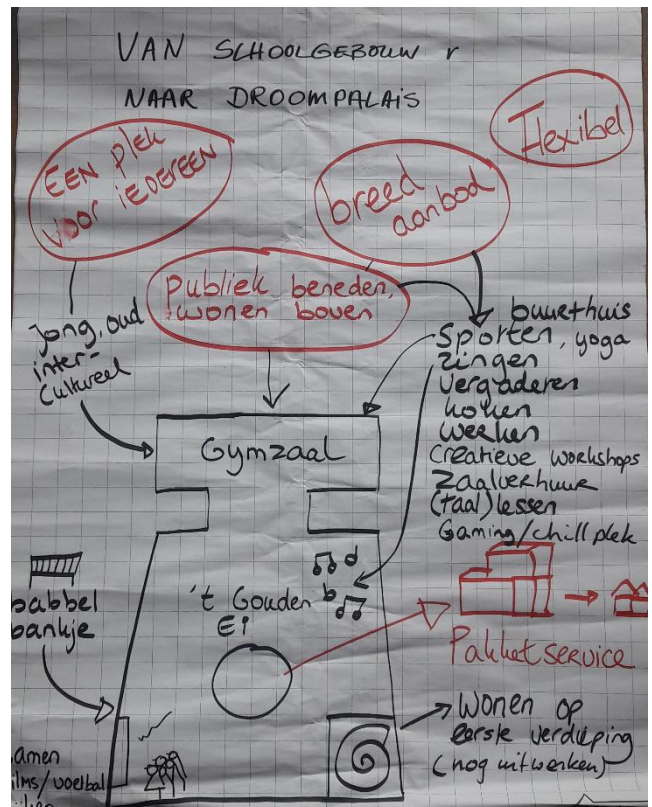


T11	Van Schoolgebouw naar Woonpaleis - Het Gouden Ei. Daar willen we wonen. Met live visualisaties [2 rondes]
-----	--

Het Gouden Ei is de naam van de school die zich pal naast het hellende dak van de Piet Hein-tunnel bevindt. De school is echter in 2017 opgeheven, en sindsdien wordt het gebouw niet echt meer intensief gebruikt. Er is tijdelijke verhuur en het is onduidelijk wat er op termijn met het gebouw, waarvan de gemeente eigenaar is, gaat gebeuren. Wat zou er gebeuren als bewoners de bestemming van het gebouw zouden mogen bepalen? Wat zouden ze ervan maken?

Dat lijken utopische vragen, maar ze zijn ook weer niet helemaal uit de lucht gegrepen. In het bestuursakkoord van het college van B&W van Amsterdam staat vermeld dat het gemeentebestuur stappen wil zetten om het zogenaamde *right to challenge* mogelijk te maken. Dat wil zeggen: bewoners krijgen het recht om plannen uit te werken om bepaalde gebouwen zelf te bestemmen en te beheren. Waarom zou dat dus niet voor het Gouden Ei kunnen?

Waar komen bewoners op uit als ze gevraagd wordt om hun fantasie los te laten op een bestaand gebouw? Welnu, ze bedenken een gebouw waarin alle functies bij elkaar komen die nu vrijwel nergens in het gebied in een gebouw worden gerealiseerd. Het Gouden Ei telt drie verdiepingen, de begane grond geven de BuurtTop-ontwerpers een publieke functie. Ze maken er een soort Eester van, maar dan omdat de grotere ruimte dat mogelijk maakt, veelzijdiger en intensiever. Het Gouden Ei wordt een plek voor iedereen, voor jong en oud, er kan gechild en gekookt worden, er worden creatieve workshops gegeven en vergaderingen georganiseerd. Er is een pakket-service, er worden films vertoond en er wordt collectief naar voetbal gekeken. De gymzaal blijft intact en wordt volop gebruikt door de buurt om te sporten, zoals bijvoorbeeld volleyballen, en voor ouderen om te bewegen en te gymnastieken. Als je allemaal zo uitgetekend ziet, zie je niet alleen een soort buurtcentrum ontstaan, maar je realiseert je ook dat een dergelijk door bewoners georganiseerd en gerund kloppend hart met veel collectieve ruimte en een ruimhartig aanbod er in de buurt niet is. De Eester lijkt er nog het meest op, maar is in feite te klein om zo'n breed en dynamisch aanbod mogelijk te maken.



De eerste en tweede etage van Het Gouden Ei reserveren de BuurtTop-ontwerpers voor wonen. Niet voor een groep, maar gedifferentieerd, met meergeneratiewoningen. Met atelierwoningen op de bovenste etage en uiteraard het dak belegd met groen dat water vasthoudt en zonnepanelen.

De tafel *Van schoolgebouw naar Droompaleis* was een vrolijke vingeroefening in idealisme. Maar waarom zou een glimp daarvan niet realiteit kunnen worden? En welk idealisme vinden we erin terug als de gemeente of een projectontwikkelaar straks de bestemming bepaalt? Als er een groep

bewoners aan zou gaan trekken, plannen zouden gaan opstellen en in overleg met de buurt verder uitwerken, dan is het wel degelijk een levensvatbaar initiatief.



12	Bouwen aan een inclusieve en diverse wijk – Hoe doen we dat? Wat is daarvoor nodig?
----	--

Hoe realiseren we een inclusieve en diverse woonwijk? Wat heb daarvoor nodig? Dat waren de startvragen aan deze tafel.

De droom voor 2025 die de deelnemers aan deze tafel met elkaar deelden was dat iedereen zich thuis voelt en verbonden weet met de buurt, ongeacht gender, religieuze overtuiging, afkomst of levensfase. Belangrijke elementen daarvoor zijn dat mensen naar elkaar omkijken en dat er een sociale infrastructuur tot ontwikkeling is gekomen die een rem op vereenzaming zet.

De huidige situatie is echter dat veel mensen in het OHG langs elkaar heen leven, en dat mensen elkaar steeds minder op straat groeten. Er moet dus een sfeer, een cultuur ontstaan, waarin het ontmoeten, elkaar kennen en herkennen meer vanzelfsprekend wordt. Zo'n cultuur ontstaat echter niet vanzelf, maar moet gevoed worden. Daar moet dus over nagedacht en aan gewerkt worden.

In ieder geval betekent het dat bestaande initiatieven, zoals de Buurtmaaltijd in De Eester, doorontwikkeld moeten worden, maar ook zoiets als het verhalenvertellen bij Mesrab. En er is ongetwijfeld nog meer te bedenken.

Aan tafel werd besloten om hierover verder met elkaar in gesprek te gaan en ook anderen daarbij te betrekken om tot een Actieplan te komen dat op het Eesterfestival gepresenteerd zou kunnen worden, en waarbij ook de zogenaamde jongerenadviseurs bij betrokken moeten worden. Inmiddels is daar ook een vervolgspraak over gemaakt.



13 Denken in mogelijkheden! – wat is mogelijk binnen bestaande woningbouw

Testcase Entrepothuis

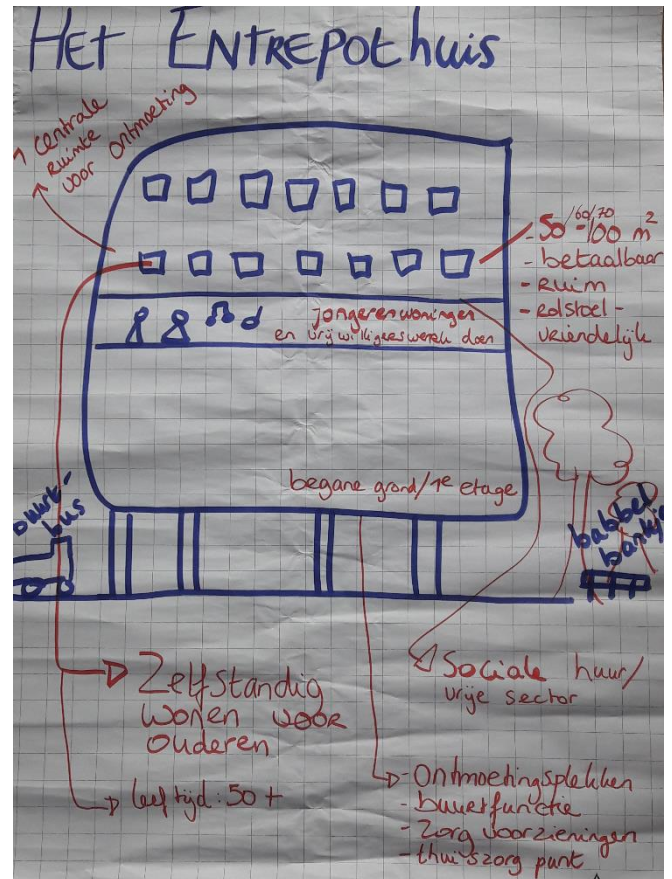
Het OHG is vol met bestaande bebouwing, doorgaans door anderen ontworpen dan door de mensen die er dagelijks in verblijven. Wat kunnen bewoners daar zelf nog in zo'n gebied realiseren? Wat zouden ze zelf naar hun hand kunnen zetten in een gezamenlijk ontwerp waarin rekening wordt gehouden met de behoeften van de buurt?

Veel mogelijkheden zijn er niet. Aan tafel 11 hebben OHG-bewoners hun verbeelding losgelaten op Het Gouden Ei, aan deze tafel hebben ze hun fantasie en behoeften gericht op her voormalige stadsdeelkantoor van Zeeburg, op de hoek van de Cruciusweg en de Panamalaan. Het kantoor staat niet helemaal leeg. Het wordt gebruikt door gemeentelijke diensten, maar dat gebruik is verre van intensief en optimaal.

De deelnemers aan de tafel hebben het gebouw het Entrepothuis gedoopt en combineren net zoals de ontwerpers van Het Gouden Ei verschillende functies met elkaar. De etage op de begane grond krijgt publieke functies, met ruimte voor de buurt, ontmoeting en voor zorgvoorzieningen (thuiszorg).

De etages daarboven krijgen een woonfunctie, met een combinatie van sociale huur en vrije sector, plus een gewaagde combinatie van jongeren en ouderen, zodat een meergeneratiecomplex wordt gerealiseerd. Daarbij laten ze zich inspireren door Tuindorp-Oost in Utrecht, een verpleeghuis met een wijkfunctie¹ en de Safier in Utrecht², een project waar jongeren en ouderen samenwonen.

Het klinkt aantrekkelijk, en het is een droom voor 2025. Maar ook een droom, zo vinden de Entrepothuis-ontwerpers aan deze tafel om aan te gaan werken. Mocht het bij dit pand niet lukken dan doemen er vast andere mogelijkheden op. Daarom loont het de moeite om de gemeente op de huid te zitten met de vraag hoe zij de toekomst van het voormalige stadsdeelkantoor voor zich zien of er ruimte is om na te gaan denken over wat er mogelijk is in het gebouw, hoe bewoners in een herbestemming een rol kunnen spelen, welke partners daarin mee zouden kunnen gaan. Als de gemeente haar eigen beleidsdoelen serieus neemt, en in samenspraak met burgers de ontwikkeling van de stad ter hand wil nemen, dan dient zich hier een mooie testcase aan. Aan de OHG-burgers ligt het niet. Ideeën genoeg, maar wil de gemeente ook?



¹ <https://www.careyn.nl/tuindorpoost>

² <https://www.sociuswonen.nl/projecten/de-saffier/>

T14 Droomwonen DIY– Ga los. Do it yourself – een doetafel

Wat gebeurt er als je met een schone lei zou mogen beginnen? Als de kaart van het OHG helemaal blanco zou zijn en de bewoners de ontwerpers. De BuurtTop vroeg aan zijn deelnemers om zich in het denken over de toekomst vooral niet te beperken. Denk out-of-the-box, laat je fantasie gaan, dat was het motto. En daar hoorde logischerwijs een tafel bij waar bewoners zelf hun OHG mochten ontwerpen, inrichten en bouwen, compleet met blokjes hout en karton om het echt ergens op te doen lijken. De deelnemers gingen voortvarend aan de slag. Bijgaande foto laat het resultaat zien.

Het nieuwe OHG heeft in het midden een groot en hoog verzamelgebouw met alle benodigde functies. Het staat midden in de buurt, hoek Oostelijke Handelskade en van Eesterenlaan.

Alle buurtfuncties vinden plaats in dit gebouw. Een open gebouw met scholen, medische zorg, bibliotheek, winkels, kantoren en deelruimtes. De ruimtes zijn overdag en avonds openen. Het gebouw en het plein rondom het gebouw is een grote ontmoetingsplek.



Ook het wonen is ook meer gecentreerd, zodat er meer openbare ruimte ontstaat op de verschillende eilanden. Op verschillende plekken komen grote hoge appartementengebouwen. Ook worden er een aantal woontorens in het water geplaatst. Hier en daar wat laagbouw. En er is ruimte voor tinyhouses.

Eén eiland wordt een stadsstrand, met wind, duinen en helmgras.

Verder is er veel groene ruimte, een bos, groentetuinen en een boerderij met dieren. Op verschillende plekken zijn zwembaden. Er zijn verschillende trekpontjes, zodat je makkelijk via het water naar de overkant kan komen. Door de hele buurt zijn horecagelegenheden, zoals boven op het centrale gebouw, bij de boerderij. Garages voor alle fietsen en auto's komen onder de grond.

T15	Creatief Woningdelen - Hospita 2.0 – niet voor geld maar voor de aardigheid
	Er is in Amsterdam, en overigens ook in grote delen van de rest van het land, een ontstellend gebrek aan woningen, maar als je er goed over nadenkt er niet altijd een gebrek aan woonruimte. Veel mensen wonen om tal van redenen in een huis dat aan de grote kant is. Bijvoorbeeld omdat de kinderen uit huis zijn of omdat men gescheiden is of omdat de partner is overleden. Huizen bewegen nu eenmaal niet vanzelf mee met de levensfasen van mensen. Vanwege de schaarste aan woningen is er een gretige markt om deze ruimten commercieel te exploiteren. AirBnB, de groei van kleine ingebouwde appartementen en dure kamerverhuur zijn daar voorbeelden van. Maar wat nu als je aan die vercommercialisering niet mee wil doen? Als je de ruimte die je overhebt op een aardige manier wilt delen? Een alleenwonende, we noemen het even Hospita 2.0, die voor een afgesproken termijn een gast in huis neemt, keuken en badkamer en de daarbij horende kosten deelt. Een mini-woongroep, op tijdelijke of zelfs langere basis. Mag dat van corporaties? Willen ze dat? Zijn er creatieve oplossingen denkbaar die met wat kleine aanpassingen keukenhoekjes in een kamer of van twee kamers een klein studiootje te maken? Zou je niet-commerciële matching van de grond kunnen krijgen? Bijvoorbeeld door – analoog aan de Buurtbel – een Woonbel te ontwikkelen: waar matching en woningdelen op niet-commerciële basis tot stand kan worden gebracht. Het zijn geen eenvoudige vragen. Voor sommigen is alleen al het idee een schrikbeeld, veel mensen zien het als een aardige gedachtegang vooral voor anderen, en sommigen zijn enthousiast. Maar die laatste groep was niet groot genoeg om het onderwerp ook aan een tafel tijdens de BuurtTop verder uit te werken. Daardoor werd het onderwerp te elfder ure van de lijst gehaald. De voorbereidingsgroep gaat er echter wel mee verder.