



Bod aan de buurt

de Alliantie in Nieuw-West



de Alliantie

hart voor wonen



Voorwoord

We voelen ons verantwoordelijk voor onze buurten in Nieuw-West, nemen het voortouw en willen vooruitgang boeken. Dat is in één zin ons doel voor de komende jaren. Dat betekent dat we als woningcorporatie blijven investeren in bewoners en de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. Als het goed gaat met bewoners gaat het ook goed met de buurt én renderen onze investeringen. In die volgorde.

Om het verschil te kunnen maken in onze buurten ligt het accent de komende jaren op goed onderwijs, jeugd en werk. Dat zijn voorwaarden voor bewoners om te kunnen groeien. Dus we bouwen woningen en faciliteren initiatieven uit de wijk. Daarbij werken we samen met belangrijke partners zoals het stadsdeel en de scholen.

Om onze aanpak te laten slagen hebben we “succesmakers” geformuleerd. We betrekken bewoners bij onze aanpak, we werken samen met partners in de wijk en zorgen voor goed beheer en een kordate uitvoering. We pakken de regie in onze eigen buurten maar leggen ook de verantwoordelijkheid bij onze partners. We bouwen door en kijken daarbij goed wat een wijk nodig heeft. Dat betekent dat we flexibiliteit aanbrengen in ons programma.

De succesmakers vind je ook terug in onze ‘buurtarrangementen’. Voor de vijf buurten van Nieuw-West ‘op maat’ gemaakt. De arrangementen zijn een bod aan de buurt’: dat betekent dat we ook iets terugvragen, we willen dat de buurt meedoet, want alleen door de krachten te bundelen maken we het verschil!

Anne Wilbers

de Alliantie

directeur regio Amsterdam



De Alliantie blijft bouwen aan de buurt!

De Alliantie werkt samen met bewoners, ondernemers, gemeente en andere partijen aan de vernieuwing van vijf buurten in Nieuw-West: Dobbebuurt, Jacob Geelbuurt, Nieuwenhuysen-Struikbuurt, Overtoomse Veld Noord en Staalmanpleinbuurt. De Alliantie heeft hier de voortgang van de vernieuwing onderzocht en maakt nu de balans op. Waar staan we en waar gaan we naar toe? Met dit bod aan de buurt blikken we terug, maar vooral vooruit. Niet voor niets heet de brochure 'Het bod aan de buurt': wat kunnen de bewoners in onze buurten van ons verwachten in de komende jaren?

De belangrijkste boodschap: de Alliantie gaat door met de vernieuwing die is ingezet. Weliswaar gebeurt dit door de crisis en ingezakte woningmarkt in een lagere versnelling, maar onze ambities blijven onverkort van kracht. De urgentie is namelijk nog steeds groot: de bewoners in onze buurten komen wel vooruit, maar minder snel dan in Amsterdam als geheel. We blijven daarom investeren in de leefsituatie van bewoners en de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. Dat alles wel met een scherpere focus op wat de Alliantie zelf kan doen en waar we andere partijen voor nodig hebben. Het aanbod aan de buurt is daarom vooral ook een uitnodiging: doe met ons mee!

'De bottomline is dat we alleen kunnen blijven investeren als we woningen blijven verkopen. Dan moet je aanbieden wat mensen willen hebben en dat gaan we dan ook doen. Wij willen mensen met wie het beter gaat in de wijk houden. En mensen van buiten aantrekken, die herkennen dat je hier plezierig kunt wonen.'





Een stadsdeel in beweging

De vernieuwing van stadsdeel Nieuw-West is volop gaande. De Alliantie levert daar een bijdrage aan met een brede aanpak. We investeren sinds 2001 in het creëren van woongebieden die het verschil maken, maar tevens in het door laten groeien van bewoners én het faciliteren van hun persoonlijke ontwikkeling. De sociaal-ruimtelijke aanpak is wel in korte tijd in een ander daglicht komen te staan, door de economische crisis. De verkoop van woningen lijdt hieronder en dat heeft weer gevolgen voor de ontwikkeling van nieuwe bouwprojecten en verhuur van woningen. Ook de financiering van projecten is lastiger geworden. Gemeenten en woningcorporaties kijken kritischer dan in het verleden naar welke investeringen verantwoord zijn, ook op de langere termijn. Onze ambitie blijft echter onverkort overeind staan: we voelen ons verantwoordelijk voor onze buurten in Nieuw-West, nemen het voortouw en willen vooruitgang boeken! Hoe we deze ambitie willen waarmaken in deze nieuwe tijd, leest u in dit bod aan de buurt.

Buurthuiskamer Tante Ali

In de Nieuwenhuysen-Struikbuurt in Slotermeer is de huiskamer Tante Ali gevestigd. Hier organiseren bewoners en instellingen verschillende activiteiten voor de buurt. Er is bijvoorbeeld een cursus laaggeletterdheid, een klussteam voor en door bewoners en huiswerkbegeleiding voor jongeren.

Huishoudens naar inkomensklassen (besteedbaar inkomen per jaar), 2007

Gebied	minder dan € 17.200	€ 17.200 - < € 24.300	€ 24.300 - < € 33.100	€ 33.100 - < € 45.000	€ 45.000 en meer	totaal (x1.000)
bc Slotervaart (F85)	25,7%	27,0%	21,6%	13,5%	12,2%	7,4
bc Overtoomse Veld (F86)	25,7%	28,6%	20,0%	14,3%	11,4%	3,5
bc Slotermeer Noordoost (F76)	34,1%	26,8%	17,1%	14,6%	7,3%	4,1
Stadsdeel Nieuw-West	25,6%	24,9%	19,6%	15,7%	14,1%	56,2
Stadsdeel Noord	29,1%	26,6%	19,0%	14,4%	10,6%	39,5
Stadsdeel Zuidoost	32,3%	25,5%	18,4%	13,7%	9,9%	36,5
Amsterdam	30,0%	23,2%	17,7%	13,7%	15,5%	366,9

De stand van zaken anno 2011

Om weer goed vooruit te kunnen kijken, is het zinvol regelmatig een pas op de plaats te maken en de tijd te nemen voor reflectie. De Alliantie doet dat bij haar stedelijke vernieuwingsprojecten steevast elke vijf jaar. Nieuw-West is een belangrijke opgave voor onze woningcorporatie en daarom hebben we zelf onderzocht hoe 'onze' buurten er na tien jaar vernieuwing voor staan. Drie aspecten hebben extra aandacht gekregen: de leefsituatie en toekomstverwachting van bewoners, de leefbaarheid in de buurten en de effecten van de ruimtelijke vernieuwing op de wooncarrière van bewoners.

Uit dat onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

1. De sociaal-economische urgentie om blijvend te investeren in Nieuw-West is onverminderd hoog. De bewoners in dit stadsdeel komen wel vooruit, maar afgezet tegen het Amsterdams gemiddelde gaat dat minder snel. De sociaal-economische aanpak moet dan ook vooral doorgaan.
2. De Alliantie boekt bemoedigende resultaten met doorinstroom in Nieuw-West. Ook voor de ruimtelijke vernieuwing geldt daarom: doorgaan.
3. We kunnen lessen trekken uit de aanpak in de afgelopen jaren én het economisch tij is fors veranderd. Het 'doorgaan' moet daarom deels op een andere manier gebeuren.

Beer de Staalman

De beer: kunst voor en door de buurt. Samen met kunstenaar Florentijn Hoffman bedachten jongeren deze Staalbeer. Inmiddels is de beer een fenomeen in Nieuw-West.



Onverminderde urgentie in onze buurten

Zijn de bewoners in onze vijf buurten de afgelopen tien jaar maatschappelijk 'gestegen'?; dat was de belangrijkste vraag die we ons gesteld hebben. Uit het onderzoek blijkt dat de leefsituatie in buurt (gemeten naar zaken als inkomen, jeugd, werk en onderwijs) weliswaar is verbeterd, maar dat heel Nieuw-West en Amsterdam als geheel het beter doen. Daarmee is de tweedeling tussen mensen die wel en niet vooruit kunnen komen in de stad verder verscherpt. De indicatoren spreken duidelijke taal: de werkloosheid daalt in de vijf buurten van de Alliantie minder snel, het inkomensverschil is groter geworden en gemiddeld inkomen ligt hier lager. Ook de onderwijsprestaties blijven achter.

De eerste resultaten: door- en instroom

De wooncarrière van bewoners uit Nieuw-West laat een positiever beeld zien. Zo blijkt 29 procent van de kopers van nieuwbouwwoningen uit het stadsdeel zelf te komen. Het is een cijfer dat bevestigd wordt door de verkoopresultaten van de Alliantie in de Staalmanpleinbuurt. Ook stromen veel bewoners uit een voor sloop aangewezen sociale huurwoning door naar een nieuwe woning in Nieuw-West. Op de vraag of men de herhuisvesting als een stap vooruit ziet, geeft tweederde van de bewoners een positief antwoord. De woning, woonomgeving en voorzieningen worden gewaardeerd, maar ook het feit dat sociale netwerken in stand zijn gebleven.

Lessen uit de aanpak: de succesmakers

Uit ons onderzoek blijkt ook welke factoren in belangrijke mate bepalend zijn voor het boeken van vooruitgang. We zetten ze op een rij:

- **Participatie en communicatie.** Vertrouwen en contacten ontstaan en worden behouden, bewoners en ondernemers zijn actief betrokken bij de verbetering van hun buurt. In de verschillende wijken betreft de Alliantie bewoners bij de vernieuwing. Naast participatie bij planvorming is er regelmatig overleg met bewonersgroepen.
- **Regie: heldere aansturing en kordate uitvoering.** De Alliantie kan zelf veel doen, maar heeft op cruciale onderdelen de samenwerking met anderen nodig. Hier moeten goede afspraken over worden gemaakt: wie doet wat? Voor de komende jaren is er een uitvoeringsorganisatie opgezet. Daarin werkt de Alliantie samen met het stadsdeel.
- **Vitale coalities.** Er is substantiële inzet nodig van partijen met knowhow op het gebied van ontmoeting, jeugd, onderwijs en werk/ondernemerschap.
- **Excellent buurt- en complexbeheer.** Goed beheer is hét middel om de leef- en woonomgeving op niveau te houden, maar ook om vertrouwen van bewoners te winnen. Het is een kernopgave in buurten die in verandering zijn. De Alliantie heeft wijkkantoren en wijkmeesters in de wijk. Zij zijn direct aanspreekbaar voor bewoners.
- **Klantgerichte ontwikkeling.** Zeker in de huidige markt kijken we scherp(er) naar wat mensen zelf willen ten aanzien van hun nieuwe woning en woonomgeving. In

Nieuw-West zijn volop kansen voor andere vormen van bouwen en bijvoorbeeld zelfbouw en collectief opdrachtgeverschap.

- **Duurzaamheid.** De Alliantie vat duurzaamheid breed op: fysiek én sociaal. Dus niet alleen goede woningen in een aantrekkelijke woonomgeving, maar ook bijvoorbeeld het versterken van sociale netwerken en zelfbeheer.
- **Initiatieven 'uit de wijk'.** In al onze vijf buurten nemen bewoners en ondernemers zelf initiatieven, met positieve effecten en uitstraling. Er zijn succesvolle broedplaatsen in Nieuw-West waaronder OH3 in de Staalmanpleinbuurt. Dit maatschappelijk ondernemerschap willen we verder stimuleren en verder uitbouwen.
- **Toegepaste kunst.** Kunst en kunstenaars kunnen op diverse manieren een bijdrage leveren aan buurten die in verandering zijn. Niet alleen door de kunst op zich, maar ook door deze in te zetten voor participatie.

Deze 'succesmakers' komen terug in de buurtarrangementen voor de komende jaren.

Wijkrestaurants

In het Andreas Ensemble en de Staalmanpleinbuurt komen wijkrestaurants. Een plek waar de buurt betaalbaar kan eten, jongeren worden opgeleid en ouderen elkaar ontmoeten. De wijkrestaurants zijn een initiatief van o.a. Combiwell, Cordaan en het ROC van Amsterdam.

Leefbaarheid - Totaaloordeel tevredenheid buurt

bron: CBS/RIO via O+S

Gebied	2005		2007		gemiddelde 2005 -2007	2009	
	gemiddeld rapport- cijfer	aantal respon- denten	gemiddeld rapport- cijfer	aantal respon- denten		gemiddeld rapport- cijfer	aantal respon- denten
Staalmanpleinbuurt (R85f)	5,4	32	6,5	52	5,9	5,3	48
Jacob Geelbuurt (R85c)	5,6	42	5,8	70	5,7	6,1	58
Overtoomse Veld Noord (R86a)	5,1	85	5,7	80		5,2	78
Dobbebuurt (P76b)	6,0	49	5,4	58		5,8	66
Anton Struik- Nieuwenhuysenbuurt (P76a)	6,2	146	6,5	154		6,5	135
Stadsdeel Slotervaart	6,4	1.089	6,6	1.075	6,5	6,6	889
Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer	6,3	992	6,4	894		6,4	852
Stadsdeel Osdorp	6,7	1.025	6,8	968		6,8	956
Stadsdeel Nieuw-West	6,5	3.106	6,6	2.937		6,6	2.697
stadsdeel Noord	6,8	2.004	6,9	1.993	6,8	6,9	1.807
Stadsdeel Zuidoost	6,7	1.089	6,9	1.081		6,8	1.458
Amsterdam	7,1	10.053	7,2	18.882	7,1	7,3	17.489

*'In onze aanpak is groei onze belangrijkste focus. Hoe
scheppen we de voorwaarden waardoor mensen zélf en
zelfstandig vooruit kunnen komen.'*

Toekomstverwachting - Hoe denkt u dat uw buurt zich de komende jaren zal ontwikkelen?

Gebied	2005		2007		2009	
	gemiddeld rapportcijfer	aantal respondenten	gemiddeld rapportcijfer	aantal respondenten	gemiddeld rapportcijfer	aantal respondenten
Staalmanpleinbuurt (R85f)	4,4	30	6,2	47	6,3	45
Jacob Geelbuurt (R85c)	4,8	39	5,5	66	6,7	53
Overtoomse Veld Noord (R86a)	5,3	79	6,0	73	6,4	76
Dobbebuurt (P76b)	5,3	47	5,5	58	6,0	63
Anton Struik-Nieuwenhuysenbuurt (P76a)	5,1	143	5,4	149	6,1	134
Stadsdeel Slotervaart	5,7	1042	6,2	1.016	6,3	845
Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer	5,7	944	6,0	850	6,2	818
Stadsdeel Osdorp	6,1	981	6,3	922	6,4	903
Stadsdeel Nieuw-West	5,8	2.967	6,1	2.788	6,3	2.566
stadsdeel Noord	5,9	1.913	6,3	1.910	6,4	1.724
Stadsdeel Zuidoost	6,0	1.054	6,4	1.030	6,5	1.390
Amsterdam	6,4	17.383	6,8	18.243	7,0	16.761

'Daarom bouwen we bijvoorbeeld ook een nieuwe school. Dat is belangrijk voor de wijk en de bewoners. Maar we bemoeien ons niet met de inhoud van het onderwijs.'

Locatie	Vernieuwing	Programma (indicatief)	
Staalmanpleinbuurt			
1	Spoorzone (module II)	Nieuwbouw	35 sociale huurwoningen, 7.000 m² bog
2	Hoefjzer (fase 1)	Sloop-nieuwbouw	110 sociale huurwoningen, 108 koopwoningen waarvan 40 CPO, 1.000 m² bog
3	Plesmanfats	Renovatie	72 sociale huurwoningen, 36 koopwoningen
4	Hoefjzer (fase 2)	Sloop-nieuwbouw	114 sociale huurwoningen, 27 vrije sectorwoningen, 145 koopwoningen, 2.000 m² bog
5	Staalmanplein (fase 3A)	Sloop-nieuwbouw	38 sociale huurwoningen, 10 vrije sectorwoningen, 47 koopwoningen
6	Staalmanplein (fase 3B)	Renovatie en verkoop	160 woningen
7	Otto Heldringstraat 41 – 43	Nieuwbouw	Voorlopig programma: 57 woningen en 900 m² bog
8	Acta-gebouw	Nieuwbouw	Voorlopig programma: 187 woningen met nadruk op studentenhuisvesting
9	Otto Heldringstraat 3 en KPN-centrale	Nieuwbouw	Voorlopig programma: 65 woningen en 1.200 m² bog
10	Otto Heldringstraat 5	Nieuwbouw	Voorlopig programma: 42 woningen en 680 m² bog
Jacob Geelbuurt			
11	Westelijk gelegen laagbouw-woningen	Renovatie	Renovatie en verkoop naar 150 sociale huurwoningen en 100 koopwoningen
12	Voormalig Plus X-locatie	Nieuwbouw	School van 4.000 m², 500 m² m/bog en 30 sociale huurwoningen
13	Voormalige Huizingaschool-locatie (nog te verwerven)	Nieuwbouw	40 woningen
14	Noordbuurt	Sloop-nieuwbouw	48 woningen
15	Noordoostbuurt	Sloop-nieuwbouw	100 woningen
16	Zuidoostbuurt	Sloop-nieuwbouw	100 woningen
Dobbebuurt			
17	Spoordijklocatie (nog te verwerven)	Nieuwbouw	70 sociale huurwoningen, 50 koopwoningen
18	Burg. Fockstraat (fase 1)	Sloop-nieuwbouw	120 woningen
19	Burg. Fockstraat (fase 2) (nog te verwerven)	Sloop-nieuwbouw	120 woningen
Nieuwenhuysen-Struikbuurt			
20	Brouwerpad	Sloop-nieuwbouw	35 sociale huurwoningen, 35 koopwoningen, 200 m² bog
21	Anton Struikstraat – Johan Brouwerpad	Renovatie	80 sociale huurwoningen, 20 vrije sectorwoningen, 60 koopwoningen
22	Nieuwenhuysenbuurt	Renovatie en/of sloop-nieuwbouw	Nader te bepalen aandeel van de huidige 282 woningen

Programma is onder voorbehoud



De vijf buurtarrangementen

Iedere buurt in Nieuw-West waar de Alliantie woningen bezit, krijgt een eigen aanpak. Immers:

- elke buurt heeft eigen sociaal-economische en ruimtelijke kenmerken, opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden;
- elke buurt verkeert in een andere fase van vernieuwing;
- de positie van de Alliantie verschilt per buurt en dat geldt soms ook voor onze partners waar we mee samenwerken.

Kort samengevat staan de komende jaren de volgende acties op de rol.

Dobbebuurt

De Dobbebuurt ligt in Slotermeer Noord en maakt onderdeel uit van het 'Van Eesterenmuseum'. Binnen de collectie van dit museum kan de Dobbebuurt uitgroeien tot een van de pronkjuwelen. Met name de ligging aan het Gerbrandypark biedt mogelijkheden voor een prettige, groene en ruim opgezette woonwijk. Om dat te realiseren ligt de prioriteit de komende tijd op het verbeteren van de sociaal-economische positie van bewoners. Van alle wijken is dat voor de Dobbebuurt het meest urgent. Onderwijsprestaties en deelname aan de arbeidsmarkt moeten verbeterd worden en ook de betrokkenheid van bewoners met hun buurt moet worden vergroot. Om bewoners daadwerkelijk een stap vooruit te brengen is in deze wijk de samenwerking in

een vitale coalitie van belang. Wij zetten ons in voor een actieplan om samen bewoners vooruit te brengen.

De sociaal-economische aanpak gaat hand in hand met de fysieke opgave voor de buurt. Om bewoners voldoende perspectief te bieden op doorstroming in hun eigen buurt wordt eerst gebouwd en vervolgens vernieuwd.

Eerst willen we nieuwbouw realiseren aan de rand van de wijk, aan het Ringspoor. Daarna zullen de vier bestaande appartementencomplexen in het hart van buurt worden vernieuwd. Straks wonen er bewoners in de museumtuin. De komende jaren worden hiervoor de definitieve plannen gemaakt.

'We gaan door in een ander tempo. Daar staat tegenover dat de plannen beter en duurzamer worden. We zoeken in alles de menselijke maat op. En omdat plannen compacter worden, is het ook gemakkelijker om in de loop van de tijd bij te sturen.'



'Wij vinden het belangrijk om iedere buurt een eigen identiteit te geven, door aan te sluiten op wat mensen daar zelf willen.'

Jacob Geelbuurt

In deze buurt wordt in 2011 het Vernieuwingsplan vastgesteld. Ambitie is het maken van een 'duurzame gezinsbuurt'. Met duurzaam ge- en verbouwde woningen, autoluwe binnenterreinen, volop groen en niet in de laatste plaats scholen die tot de beste van Nieuw-West behoren. De aantrekkelijk geprijsde woningen zijn bestemd voor gezinnen, maar ook voor doorstromende ouderen. Een vitale buurtcoalitie met bewoners, jeugd- en onderwijsinstellingen en ondernemers is inmiddels in de maak. Samen kunnen partners in de wijk werken aan beter onderwijs in de buurt.

Nieuwenhuysen-Struikbuurt

Bewoners geven hier het hoogste oordeel over leefbaarheid, de omgang tussen groepen in de buurt en de betrokkenheid bij de buurt. Ook op het gebied van veiligheid doet de Nieuwenhuysen-Struikbuurt het goed. Het biedt een goede basis voor de uitwerking van het in 2009 vastgestelde Vernieuwingsplan, waarmee wordt ingezet op 'Volop variatie, voor jong en oud'. Voor senioren worden nieuwe woningen gebouwd, indien gewenst met ondersteuning en extramurale zorg. Voor starters, jonge stellen en stadse gezinnen wordt de buurt nog aantrekkelijker. Duplexwoningen worden omgebouwd tot eengezinswoningen en er is volop ruimte voor nieuwe vormen van bouwen: collectief en particulier opdrachtgeverschap. Vitale coalities ontstaan waarmee samenwerking, ook met andere corporaties wordt geïntensiveerd.

Overtoomse Veld-Noord

De Alliantie heeft in deze buurt onvoldoende bezit om zelf het verschil te kunnen maken. Ook is de vernieuwing hier inmiddels zo ver gevorderd, dat de laatste projecten in deze buurt al de komende jaren worden opgeleverd. We zetten daarom vooral in op excellent beheer, zowel in sociaal als fysiek opzicht.

Staalmanpleinbuurt

De vernieuwing in deze buurt is ingezet in 2007. Begin 2009 werd het Uitwerkingsplan vastgesteld, waarna voor drie locaties deelplannen zijn ontwikkeld: Plesmanbuurt, Henri Dunantbuurt en Staalmanbuurt. 300 woningen worden gerenoveerd, 600 gesloopt en 600 nieuw gebouwd. Daarnaast zijn in het Hart en de Parade reeds ruim 330 huur en koopwoningen opgeleverd en is bedrijfsruimte ontwikkeld. Ook wordt geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed en openbare ruimte. Bewoners kijken inmiddels met meer optimisme naar de toekomst. Zij hebben elkaar weer gevonden. Die ambitie zet de Alliantie door: we blijven het samen maken! De komende tijd worden onder andere meer ontmoetingsplekken voor jong en oud gerealiseerd. <<



Colofon

Bod aan de buurt - de Alliantie in Nieuw-West

Tekst: Kees de Graaf

Eindredactie: Suzanne Mol; Leonie de Jong

Vormgeving: Arnoud van der Wijk

Fotografie: Eran Oppenheimer

Oplage: 1.500 stuks

Juli 2011

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.



de Alliantie

hart voor wonen