

9 december 2020

# VERBETERAANPAK RÖELLBUURTEN

## ANALYSE EN AFSPRAKEN

the first two years of life. The first year of life is the most critical period for the development of the brain.

The second year of life is the most critical period for the development of the brain.

The third year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fourth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fifth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The sixth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The seventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eighth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The ninth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The tenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eleventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twelfth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The thirteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fourteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The fifteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The sixteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The seventeenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The eighteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The nineteenth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twentieth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-first year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-second year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-third year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-fourth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-fifth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-sixth year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-seventh year of life is the most critical period for the development of the brain.

The twenty-eighth year of life is the most critical period for the development of the brain.

## **Wij werken samen aan De Verbeteraanpak Röllbuurten**

**Honingraat**

**9 december 2020**

.....  
De heer M. van Engen  
Gemeente Amsterdam  
Directie Wonen

.....  
De heer M. de Langen  
Stadgenoot

.....  
Mevrouw B. de Maar  
Rochdale

.....  
Mevrouw I. Plasmeijer  
Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Nieuw-West

.....  
Mevrouw C. Schippers  
Gemeente Amsterdam  
Directie Grond en Ontwikkeling

.....  
De heer D. Stuurman  
Gemeente Amsterdam  
Cluster Sociaal

.....  
De heer D. Wijnbelt  
Eigen Haard



# VERBETERAANPAK RÖELLBUURTEN

## ANALYSE EN AFSPRAKEN

<b>INHOUD</b>	5
<b>Inleiding</b>	6
Samenvatting	8
Vooraf: een forse verbetering nodig	10
Anno 1950	10
Anno 2020	11
Probleemanalyse	
<b>Doelen</b>	16
Doel 1: verbetering van kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen	17
Doel 2: verbetering van de leefbaarheid	18
Doel 3: verbetering van de sociaaleconomische positie van de buurt en haar bewoners	19
Doel 4: koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurtontwikkeling	19
Doel 5: verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen, waaronder het aardgasvrij maken van bestaande woningen en nieuwbouw.	
<b>Verder in gesprek met de buurten</b>	22
<b>Analyse en afspraken</b>	24
Behoud en vernieuwing	25
Woningen en woonomgeving	27
Voorzieningen	32
Parkeren en mobiliteit	33
Participatie en communicatie	34
Herhuisvesting	36
Sociaalfysiske aanpak	38
Noordzijde Burg. Roelstraat	41
Duurzaamheid	42
Proces en organisatie	44
<b>Bijlagen</b>	46

# SAMENVATTING

1

Bewoners hebben al te lang gewacht op verbetering van de Röellbuurten. Daarom gaan wij, gemeente samen met de corporaties, snel aan de slag.

2

Op basis van wat bewoners ons eerder hebben verteld, hebben we plannen gemaakt. Daarover gaan we met bewoners verder in gesprek: hebben we goed geluisterd, kunnen de plannen nog beter?

3

Voor ons staan de huidige bewoners voorop. Bewoners moeten profiteren van de verbeteringen.

4

Wij investeren in de leefbaarheid, in het renoveren en verduurzamen van woningen, in nieuwbouw, in de openbare ruimte en in voorzieningen die passen bij de buurt.

5

Wij zorgen ervoor dat bewoners, bij renovatie of sloop van hun woning, dichtbij tijdelijk kunnen wonen of wij helpen met een verhuizing naar elders.

6

Wij houden het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk aan het huidige aantal.\*

*\*In de Dichtersbuurt is dit afhankelijk van de uitkomst van het participatieproces*

7

Wij investeren in fysieke verbeteringen en, binnen onze mogelijkheden, in de verbetering van de sociale en sociaaleconomische positie van bewoners. Met als doel dat:

- De jeugd zich naar hun potentie ontwikkelt
- De onderwijsprestaties omhoog gaan
- Het gemiddeld inkomen stijgt
- De gezondheid verbetert
- Eenzaamheid wordt geslecht
- Elke bewoner naar vermogen mee doet.

8

Wij bouwen extra woningen voor een meer gevarieerde buurt en de grote behoefte in de stad.

9

Wij zien de urgentie en zullen waar mogelijk snel handelen. Omdat niet alles tegelijkertijd kan, zal de aanpak zo'n tien jaar in beslag nemen. De afstemming en fasering bespreken wij met bewoners.

# VOORAF: EEN FORSE VERBETERING NODIG

Bewoners van de Van Deysselbuurt, Dichtersbuurt en Couperusbuurt geven via eerdere (leefbaarheids) onderzoeken en in de gesprekken die de afgelopen tijden gevoerd zijn aan, wat zij prettig en mooi vinden aan 'hun buurt'. Tegelijkertijd geven zij, in lijn met de gemeentelijke Ontwikkelbuurten-aanpak, aan dat een forse verbetering nodig is.

## Eerste maatregelen genomen

De eerste maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid, de veiligheid en de sociale samenhang in de Röellbuurten zijn inmiddels naar aanleiding van gesprekken met de buurt genomen. Voorbeelden hiervan zijn de opening van het Talentenhuis, de buurthuis kamers, het Street Art Museum en Social Garden, de renovatie van woningen aan de noordzijde van de Van Deysselbuurt, de nieuwbouw van de Noordmansschool, de participatiebijeentkomsten en de vorming van zogenoemde meedenknetwerken.

## Meer nodig: sociaal x fysiek

De gemeente Amsterdam en de drie corporaties in de Röellbuurten (Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot) stellen echter, samen met bewoners, vast dat er meer nodig is. De recente gesprekken met bewoners voor (voorbereiding op) verdere participatie bevestigen dit.

Een forse verbetering van de Röellbuurten, waar huidige en toekomstige bewoners profijt van hebben, vraagt om een goede balans tussen sociaal en fysiek: verbeteren en vernieuwen van sterk verouderde woningen, meer variatie aanbrengen binnen de huidige voorraad, herinrichting van openbare ruimte en voorzieningen die passen bij de buurt ten behoeve van de leefsituatie en het welzijn van bewoners. Zo'n forse fysieke aanpak vraagt in buurten met een sterke cultuurhistorische grondslag ook om het vinden van een balans tussen behouden en verbeteren wat goed is en te veranderen wat nodig is.

In het vinden van deze balans gaat het over het verenigen van verschillende belangen, ambities en verantwoordelijkheden. Dan gaat het om

veel verschillende vragen, zoals: hoe zorg je dat bewoners zich verbonden voelen met elkaar en hun omgeving, terwijl er zoveel verschillen zijn in de samenleving? Hoe zorg je dat iedereen vooruit komt en profiteert van verbetering, terwijl er nu nog teveel verschillen tussen kansrijk en kansarm zijn? Hoe zorg je dat huidige bewoners zoveel mogelijk in hun buurt kunnen blijven wonen en er meer variatie in woningen en bewoners komt? Hoe zorg je dat er meer woningen komen vanwege de enorme woningbehoefte, maar ook het huidige ontspannen en groene karakter wordt gerespecteerd? Hoe zorg je dat de leefbaarheid niet alleen op termijn, maar nu al verbetert? Hoe ben je voorbereid op nieuwe opgaven zoals verduurzaming en klimaatverandering?

In de afgelopen jaren is over de Röellbuurten veel onderzoek verricht en zijn de nodige gesprekken met bewoners gevoerd. Deze onderzoeken en gesprekken geven nadrukkelijk richting. Soms heel duidelijk één kant op, bijvoorbeeld als het gaat om het verbeteren van het gevoel van veiligheid. Soms verschillende kanten op, bijvoorbeeld als het gaat om het renoveren en vernieuwen van woningen.

## Samenhangend pakket aan verbetervoorstellen voor de drie buurten tezamen

Tezamen heeft dit de gemeente Amsterdam, Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot geholpen bij het formuleren van een samenhangend pakket aan verbetervoorstellen. Gekozen is om dit op de schaal van de drie buurten te doen, omdat er een ruimtelijke en functionele samenhang tussen de drie buurten is (groen, voorzieningen, Burg. Röellstraat), er zo meer oplossingen zijn voor praktische problemen (zoals herhuisvesting) en de beeldvorming van de drie buurten gebaat is bij een gezamenlijke profilering. Aanvullend op onderhavig kader maken gemeente en corporaties per buurt nadere afspraken, bijvoorbeeld in een Nota van Uitgangspunten of samenwerkingsovereenkomst.



### Verder in gesprek met de buurten

De verbetervoorstellen liggen in lijn met de gevoerde gesprekken met bewoners, maar nog niet in cement gegoten. De komende tijd zullen de verbetervoorstellen per buurt verder worden voorgelegd aan en besproken met bewoners. Herkennen zij zich in de analyse? Wat vinden zij van de verbetervoorstellen? Hoe kan het vertrouwen, dat met het uitstellen van eerdere plannen een deuk heeft opgelopen, worden hersteld?

De verbetervoorstellen zullen ook aanleiding geven om afspraken te maken met andere betrokkenen, zoals onderwijsinstellingen, zorginstellingen, ondernemers en marktpartijen.

Met onderhavige analyse en afspraken doen gemeente Amsterdam, Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot een belofte aan de bewoners en ondernemers in de Röellbuurten. Een belofte op een forse verbetering van de drie buurten, die het verleden en heden verbindt aan een perspectiefvolle toekomst voor bewoners en ondernemers. We beloven daarbij de aanpak van deze buurten prioriteit te geven, nu en in de toekomst.

***“We willen graag weten wat er gaat gebeuren, duurt te lang”***

***- bewoner Van Deyssebuurt -***

# ANNO 1950

De plannenmakers van weleer noemden Slotermeer al een belofte. Hier zou, voor het eerst in Amsterdam, het streefbeeld van een grote moderne woonwijk met relatief veel laagbouw en betaalbare woningen, ingebed in een aaneenschakeling van groene ruimtes, werkelijkheid kunnen worden. De grote variëteit aan buurten in verschillende nieuwe vormen van verkaveling en hierdoor ook woonsferen werd opgenomen in een groter geheel;

een doorlopende groenstructuur van parkstroken, buurtplantsoenen, binnenterreinen, bomenrijen en beplanting dat de bewoner oriëntatie, licht, lucht, ruimte en bewegings- en ontmoetingsmogelijkheden bood. Ongedwongen, dat is hoe Piet Zanstra – de architect van onder meer de twee eerste Amsterdamse galerijflats van acht verdiepingen aan de Burgemeester Cramergracht – Slotermeer zo treffend typeerde.

# ANNO 2020

Het is tijd voor een nieuwe belofte. Daar vragen bewoners om: vanwege de leefsituatie, de onderhoudsstaat van woningen en openbare ruimte, het onder druk staan van de leefbaarheid en veiligheid en het ontbreken van een toekomstperspectief. Maar daar vraagt ook de stad om: vanwege bijvoorbeeld de grote behoefte aan betaalbare woningen en de noodzaak tot verduurzaming.

De nieuwe belofte verbindt het verleden en het heden met een nieuwe toekomst. Continuïteit wordt gevonden in het beeld dat ook de plannenmakers van weleer voor ogen stond: een moderne woonwijk met overwegend betaalbare woningen in een groene en ontspannen omgeving. De wijze waarop hier de komende tijd invulling aan wordt gegeven, levert een deels andere sfeer en setting. Er komen meer woningen; deels gerenoveerd, deels nieuw en meer gedifferentieerd naar huurprijs, categorie, grootte en type. De

voorzieningen, maatschappelijk en commercieel, veranderen mee met de behoefte van de bewoners. De gebouwde en openbare ruimte worden verduurzaamd en meer gebruikswaarde gegeven. De auto zal naar verloop van tijd terrein verliezen ten gunste van langzaamverkeer en verblijfskwaliteit. Maar bovenal; in de Röellbuurten gaat het de bewoners goed, zowel individueel als met elkaar.

Het is het perspectief van de bewoners – huidig en toekomstig, individueel en collectief – die de aanvankelijk toch primair fysiek georiënteerde belofte verbreedt tot een sociale belofte. Voor het waarmaken van deze sociale belofte is een innige samenwerking tussen vele partijen nodig: binnen de gemeente, met onderwijstellingen, met zorginstellingen, met de politie, met ondernemers, met marktpartijen, met corporaties en met bewoners, met andere eigenaren in de Röellbuurten.

# PROBLEEMANALYSE

## Een nadere indicatie

In Amsterdam bevinden zich 32 zogenoemde ontwikkelbuurten (bron: actualisatie bestuursopdracht Ontwikkelbuurten 2019-2022). Dat zijn buurten die vanwege de omvang en hardnekkigheid van sociaalfysiske problemen vragen om een ingrijpende en meerjarige aanpak, met als doel om bewoners ook in die delen van Amsterdam mee te laten profiteren van de groei en ambities van de stad.

In Nieuw-West bevinden zich 19 van de 32 ontwikkelbuurten. Op basis van 39 indicatoren is de Van Deysselbuurt de slechts gewaardeerde en meest problematische buurt van alle 32 ontwikkelbuurten. Deze buurt wordt qua problematiek gevolgd door acht andere buurten in Nieuw-West, waaronder de Dichtersbuurt en de Couperusbuurt.

Omdat in het kernindicatorenoverzicht gewerkt wordt met het schaalniveau van de OIS-buurten (i.c. het laagste schaalniveau waarop veel vergelijkbare gegevens beschikbaar zijn), is nog geen onderscheid aangebracht tussen de Dichtersbuurt en de Couperusbuurt. Volstaan wordt op dit moment dan ook met een analyse van de Van Deysselbuurt (buurt 5 noord, F77d) enerzijds en de Dichters- en Couperusbuurt (Slotermeer Zuid, F77a) anderzijds.

## Woningen en omgeving

Eenzijdige en verouderde voorraad, veel kleine woningen, lage en dalende waardering voor woningen en omgeving.

## Kwetsbare groepen

Veel bewoners die belemmerd worden in hun activiteiten en zelfstandigheid.

## Leefbaarheid en overlast

Ondanks verbetering objectieve veiligheid toch sterk gevoel van onveiligheid en ontbreken van positief perspectief op ontwikkeling buurt.

## Jeugd en onderwijs

Veel jongeren in kwetsbare en problematische huishoudenssituatie (armoede, slechte taalvaardigheid, (risico op) achterstanden en geen startkwalificatie).

## Sociaaleconomische situatie

Combinatie van laag opleidingsniveau, laag inkomen, hoge werkloosheid, slechte gezondheid, veel eenzaamheid en weinig regie op eigen leven.

## ANALYSE VAN DEYSSSELBUURT

### Wonen

In de Van Deysselbuurt bevinden zich 1.410 woningen, waarvan bijna 90% in corporatiebezit is (tegen 42% in Amsterdam en 49% in Nieuw-West). Van deze 1.240 sociale huurwoningen is 83% tussen de 40 en 80 m<sup>2</sup> en 15% groter dan 80 m<sup>2</sup>. De tevredenheid over de woning scoort het laagst van alle ontwikkelbuurten: 5,3 tegen 7,8 in Amsterdam en 7,6 in Nieuw-West. De algehele tevredenheid is in de afgelopen paar jaar ook nog eens dalende (met 0,5 tussen 2015 en 2017). Ook de tevredenheid over het onderhoud van de woningen scoort het laagst van alle ontwikkelbuurten: 4,6 tegen 7,3 in Amsterdam en 7,2 in Nieuw-West.

### Leefbaarheid & openbare ruimte

Leefbaarheid wordt onder meer gemeten aan de hand van tevredenheid over de buurt, de verwachtingen ten aanzien van de buurtontwikkeling en de omgang tussen verschillende groepen in de buurt. Deze waardering is onvoldoende tot net voldoende: 5,6 voor tevredenheid over de buurt (tegen 7,5 in Amsterdam en 6,8 in Nieuw-West), 5,5 voor de toekomstverwachting (tegen 7,1 in Amsterdam en 6,5 in Nieuw-West) en 6,3 voor de omgang (tegen 7,0 in Amsterdam en 6,6 in Nieuw-West). De scores ten aanzien van de openbare ruimte bevinden zich zelfs onder de 5: een 4,9 als gevraagd wordt naar de tevredenheid over de inrichting van de woonomgeving (tegen 7,0 in Amsterdam en 6,6 in Nieuw-West), 4,8 voor het onderhoud van straten en stoepen (tegen 6,7 in Amsterdam en 6,3 in Nieuw-West) en een 4,9 voor het schoon houden ervan (tegen 6,4 in Amsterdam en 6,0 in Nieuw-West).

### Veiligheid en overlast

Een groot deel van de bewoners ervaart het gevoel van onveiligheid, terwijl dit niet altijd overeenkomt met de objectieve veiligheid en bijvoorbeeld het aantal woninginbraken, overlast en overvallen in de afgelopen jaren sterk gedaald is. In de cijfers komt het gevoel van onveiligheid en overlast als volgt naar voren: 5,5 voor de ervaren veiligheid 's avonds (tegen 7,2 in Amsterdam en 6,4 in Nieuw-West), 5,3 voor de ervaren overlast van criminaliteit (tegen 6,7 in Amsterdam en 6,0 in Nieuw-West), 6,4 voor overlast van burens (tegen 7,3 in Amsterdam en 7,4 in Nieuw-West) en 5,6 voor overlast veroorzaakt door andere groepen (tegen 6,9 in Amsterdam en 6,8 in Nieuw-West).

## Sociaaleconomische score en inkomen

In deze buurt wonen 3.780 bewoners. De buurt kenmerkt zich door een combinatie van een laag opleidingsniveau, een laag inkomen en een hoge werkloosheid. In cijfers vertaalt zich dit als volgt: 19,3% van de beroepsbevolking in deze buurt is geregistreerd als werkloos (tegen 11,0 in Amsterdam en 11,9 in Nieuw-West), 52% heeft een lage opleiding (tegen 24% in Amsterdam en 34% in Nieuw-West) en het gemiddeld inkomen is in 2017 27.700 euro (tegen 37.800 in Amsterdam en 34.700 in Nieuw-West). Dit lage gemiddelde inkomen wordt mede bepaald door het hoge aandeel langdurige minimahuishoudens (23% tegen 11 in Amsterdam en 12 in Nieuw-West), het hoge aandeel bijstandgerechtigden (11,4% tegen 6,0 in Amsterdam en 6,3 in Nieuw-West) en het hoogste aandeel bewoners in de schuldhulpverlening van het gehele stadsdeel (6,8% tegen 2,2 in Amsterdam en 2,7 in Nieuw-West).

## Gezondheid en welbevinden

Deze cijfers zijn een schatting van het RIVM en laten zien dat 61% van alle bewoners een (zeer) goede gezondheid heeft (tegen 76 in Amsterdam en 70 in Nieuw-West), 19% van alle bewoners zich (zeer) ernstig eenzaam voelt (tegen 13 in Amsterdam en 16 in Nieuw-West), 17% ernstige psychische klachten heeft (tegen 8 in Amsterdam en 11 in Nieuw-West), 18% weinig regie over zijn/haar leven heeft (tegen 10 in Amsterdam en 14 in Nieuw-West) en 56% overgewicht of obesitas heeft (tegen 40 in Amsterdam en 47 in Nieuw-West).

## Jeugd en onderwijs

In de buurt wonen veel jongeren, namelijk 28% van alle bewoners is tussen de 0 en 18 jaar. Hiervan groeit een relatief groot aandeel op in een kwetsbare of problematische huishoudenssituatie. Dat wil zeggen met een of twee ouders die laagopgeleid zijn, een laag inkomen hebben, waar relatief veel armoede, stress en weinig ondersteuning is. Voor de jongeren betekent dit: armoede, slechte taalvaardigheden, een slechte gezondheid en in de eerste duizend dagen en op belangrijke ijkmomenten in het leven een (groot risico op) achterstand. In de cijfers vertaalt zich dit als volgt: 14,2% van de jongeren groeit op in een eenoudergezin (tegen 8,7 in Amsterdam en 9,1 in Nieuw-West), 48% van de jongeren heeft laagopgeleide ouders (tegen 23 in Amsterdam en 33 in Nieuw-West), 34% van de jongeren leeft in een minimahuishouden (tegen 19 in Amsterdam en 21 in Nieuw-West), 77% van de peuters heeft een indicatie voor voor- en vroegschoolse educatie (tegen 32 in Amsterdam en 52 in Nieuw-West) en 17,4% van de 18- tot 22-jarigen verlaat de school zonder startkwalificatie (tegen 8,0 in Amsterdam en 9,6 in Nieuw-West).

## Kwetsbare bewoners

In deze buurt wonen relatief veel bewoners die op basis van de hoeveelheid hulpbronnen als kwetsbaar (werk, opleiding, inkomen, gezondheid, woningtoewijzing in het kader van het programma huisvesting kwetsbare groepen) genoemd kunnen worden. In dit verband kampen bijvoorbeeld veel bewoners met een vorm van laaggeletterdheid, waardoor zij belemmerd worden in hun activiteiten en zelfstandigheid.

---

## ANALYSE DICTERSBUURT EN COUPERUSBUURT

### Wonen

In de Dichtersbuurt bevinden zich 515 woningen, waarvan 95% in bezit is van de corporatie. In de Couperusbuurt bevinden zich 906 woningen, waarvan 86% in corporatiebezit (tegen 42% in Amsterdam en 49% in Nieuw-West). De Dichtersbuurt kenmerkt zich door een zeer hoog aandeel kleine woningen, namelijk 82% is kleiner dan 40 m<sup>2</sup> en 17% tussen de 60-80 m<sup>2</sup>. In de Couperusbuurt liggen de verhoudingen anders: 26% is kleiner dan 40 m<sup>2</sup> en 71% tussen de 60-80 m<sup>2</sup>. De tevredenheid over de woning en het onderhoud van de woning scoort wat hoger dan de Van Deyssebuurt, maar ligt nog altijd behoorlijk onder het gemiddelde in de stad en het stadsdeel. De tevredenheid over de woning is 7,2 tegen 7,8 in Amsterdam en 7,6 in Nieuw-West. De tevredenheid over het onderhoud is 6,9 tegen 7,3 in Amsterdam en 7,2 in Nieuw-West.

### Leefbaarheid & openbare ruimte

De leefbaarheid in beide buurten scoort behoorlijk lager dan die in de stad en het stadsdeel. Wat vooral opvalt is de wijze waarop de omgang met verschillende groepen in de buurt worden gewaardeerd. Zo scoort de tevredenheid over de buurt net voldoende (6,3) tegen 7,5 in Amsterdam en 6,8 in Nieuw-West, met als kanttekening dat deze tussen 2015 en 2017 met 0,5 gedaald is. De omgang wordt gewaardeerd met een 5,9, hetgeen het laagst is van alle ontwikkelbuurten in Nieuw-West (met een gemiddeld cijfer in dit stadsdeel van een 6,6). De scores ten aanzien van de openbare ruimte bevinden zich rond een voldoende: een 6,1 als gevraagd wordt naar de tevredenheid over de inrichting van de woonomgeving (tegen 7,0 in Amsterdam en 6,6 in Nieuw-West), 6,0 voor het onderhoud van straten en stoepen (tegen 6,7 in Amsterdam en 6,3 in Nieuw-West) en een 5,9 voor het schoon houden ervan (tegen 6,4 in Amsterdam en 6,0 in Nieuw-West).

## Veiligheid en overlast

Veiligheid en overlast: ook in deze buurten loopt het gevoel van veiligheid niet gelijk op met de objectieve veiligheid en bijvoorbeeld de daling van het aantal woninginbraken, overlast en overvallen in de afgelopen jaren. In de cijfers komt het gevoel van onveiligheid en overlast als volgt naar voren: 6,1 voor de ervaren veiligheid 's avonds (tegen 7,2 in Amsterdam en 6,4 in Nieuw-West), 6,0 voor de ervaren overlast van criminaliteit (tegen 6,7 in Amsterdam en 6,0 in Nieuw-West), 6,6 voor overlast van burens (tegen 7,3 in Amsterdam en 7,4 in Nieuw-West) en 6,4 voor overlast veroorzaakt door andere groepen (tegen 6,9 in Amsterdam en 6,8 in Nieuw-West).

## Sociaaleconomische score en inkomen

Ook deze twee buurten kenmerken zich door een combinatie van een laag opleidingsniveau, een laag inkomen en een hoge werkloosheid. In cijfers vertaalt zich dit als volgt: 19,3% van de beroepsbevolking in deze buurt is geregistreerd als werkloos (tegen 11,0 in Amsterdam en 11,9 in Nieuw-West), 37% heeft een lage opleiding (tegen 24% in Amsterdam en 34% in Nieuw-West) en het gemiddeld inkomen is in 2017 24.100 euro (tegen 37.800 in Amsterdam en 34.700 in Nieuw-West). Er zijn geen anderen ontwikkelbuurten in Nieuw-West met zo'n laag gemiddeld inkomen. Dit gemiddeld inkomen wordt in de Dichters- en Couperusbuurt mede bepaald door het relatief hoge aandeel ouderen en studenten, het hoge aandeel langdurige minimahuishoudens (20% tegen 11 in Amsterdam en 12 in Nieuw-West), het hoge aandeel bijstandgerechtigden (13,0 % tegen 6,0 in Amsterdam en 6,3 in Nieuw-West) en het hoge aandeel bewoners in de schuldhulpverlening (5,1% tegen 2,2 in Amsterdam en 2,7 in Nieuw-West).

## Gezondheid en welbevinden

Deze cijfers zijn een schatting van het RIVM en laten zien dat 64% van alle bewoners een (zeer) goede gezondheid heeft (tegen 76 in Amsterdam en 70 in Nieuw-West), 19% van alle bewoners zich (zeer) ernstig eenzaam voelt (tegen 13 in Amsterdam en 16 in Nieuw-West), 14% ernstige psychische klachten heeft (tegen 8 in Amsterdam en 11 in Nieuw-West), 17% weinig regie over zijn/haar leven heeft (tegen 10 in Amsterdam en 14 in Nieuw-West) en 50% overgewicht of obesitas heeft (tegen 40 in Amsterdam en 47 in Nieuw-West).

## Jeugd en onderwijs

In de Dichters- en Couperusbuurt wonen, ten opzichte van de Van Deyselbuurt, minder jongeren tussen de 0 en 18 jaar. Namelijk: 14% en 19% ten opzichte van 28% in de Van Deyselbuurt. Maar ook hier groeien relatief veel jongeren op in een kwetsbare of problematische huishoudenssituatie. Dat wil zeggen met een of twee ouders die laagopgeleid zijn, een

laag inkomen hebben, waar relatief veel armoede, stress en weinig ondersteuning is. Voor de jongeren betekent dit: armoede, slechte taalvaardigheden, een slechte gezondheid en in de eerste duizend dagen en op belangrijke ijkmomenten in het leven een (groot risico op) achterstand. In de cijfers vertaalt zich dit als volgt: 6,6% van de jongeren groeit op in een eenoudergezin (tegen 8,7 in Amsterdam en 9,1 in Nieuw-West), 41% van de jongeren heeft laagopgeleide ouders (tegen 23 in Amsterdam en 33 in Nieuw-West), 29% van de jongeren leeft in een minimahuishouden (tegen 19 in Amsterdam en 21 in Nieuw-West), 57% van de peuters heeft een indicatie voor voor- en vroegschoolse educatie (tegen 32 in Amsterdam en 52 in Nieuw-West) en 11,7% van de 18- tot 22-jarigen verlaat de school zonder startkwalificatie (tegen 8,0 in Amsterdam en 9,6 in Nieuw-West).

## Kwetsbare bewoners

Kwetsbare bewoners: ook in deze twee buurten wonen relatief veel bewoners die op basis van de hoeveelheid hulpbronnen als kwetsbaar (werk, opleiding, inkomen, gezondheid, woningtoewijzing in het kader van het programma huisvesting kwetsbare groepen) genoemd kunnen worden. In dit verband kampen bijvoorbeeld veel bewoners met een vorm van laaggeletterdheid, waardoor zij belemmerd worden in hun activiteiten en zelfstandigheid. Tevens is de instroom van bewoners met de status van huisvesting kwetsbare groepen het hoogst van alle ontwikkelbuurten in Nieuw-West: 3,7% tegen 0,8 in Amsterdam en 1,0 in Nieuw-West.



*Hier staan de doelen die gemeente Amsterdam, Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot nastreven.*



# DOEL 1:

## VERBETERING VAN KWALITEIT VAN WONINGEN, WOONOMGEVING EN GEBOUWDE VOORZIENINGEN

Wij zien gemengde buurten – met verschillende woningen, eigentijdse voorzieningen, een openbare ruimte die zorgt voor persoonlijk contact en uiteenlopende bewoners – als beste garantie voor een omgeving waar het prettig wonen, opgroeien, ouder worden en samen leven is. Tegelijkertijd willen wij ervoor zorgen dat de Röellbuurten vooral toegankelijk blijven voor bewoners met een smalle beurs.

Dit omvat onder meer:

- Het aantal sociale huurwoningen in de Röellbuurten blijft minimaal gelijk aan het huidige aantal.\*
- Een groot deel van de woningen wordt ingrijpend verbeterd: hetzij via sloop/nieuwbouw, hetzij door hoogwaardige renovatie.
- De woningvoorraad beantwoordt aan de vraag van huidige bewoners, maar is ook aantrekkelijk voor nieuwe bewoners.
- Samen met de aanpassing/omzetting van bestaande woningen en nieuwbouw ontstaat meer differentiatie in huurprijs, categorie, grootte en type.
- De Burg. Röellstraat wordt getransformeerd tot een aangename stadslaan.
- De openbare ruimte wordt zo heringericht dat het uitnodigt en verleidt tot ontmoetingen en initiatieven van bewoners, sociaal veilig is en een sterke samenhang – ook bij nieuwbouw en herinrichting – heeft met de bebouwing.
- Niet-woonfuncties – maatschappelijke, commerciële voorzieningen, werkfuncties en activiteiten – sluiten aan bij de bewoners uit de buurten.
- Bij de vernieuwing worden de cultuurhistorische kwaliteiten gewogen samen met andere opgaven en waar mogelijk behouden en/of benut.

\*In de Dichtersbuurt is dit afhankelijk van de uitkomst van het participatieproces



# DOEL 2:

## VERBETERING VAN DE LEEFBAARHEID

Wij zien buurten waar bewoners zich op hun gemak en veilig voelen, perspectief hebben, (een bepaald gevoel van) samen zijn ervaren, trots zijn en zich uitgedaagd voelen om iets voor elkaar en de buurt te betekenen als beste garantie voor leefbaarheid. Hiermee dragen wij bij aan het oplossen van de problemen die momenteel bovengemiddeld spelen in delen van de Röellbuurten, zoals: armoede, kwetsbare gezondheid, psychische problematiek, eenzaamheid, onveiligheidsgevoel en ondermijnend gedrag.

Dit omvat onder meer:

- Een diverse samenstelling van bewoners.
- Voorzieningen en (activiteiten in) een openbare ruimte zorgen voor interactie en naar elkaar omzien.
- Laagdrempelige maatschappelijke voorzieningen en werk/bedrijfsruimten dragen bij aan talentontwikkeling, interactie en inspiratie.
- Het opzetten en onderhouden van participatienetwerken, zodat bewoners voor, tijdens en na de verbeteringen in hun buurt, actief kunnen meedenken over en meewerken aan hun woon- en leefomgeving.
- Een schone en hele openbare ruimte.
- De openbare ruimte en de indeling van woningen dragen bij aan objectieve en subjectieve veiligheid.
- Passende woonvormen en bijbehorende voorzieningen zijn geschikt voor zowel kwetsbare bewoners als ieders wooncarrière.
- Hogere waardering voor de leefbaarheid en verbetering van het toekomstperspectief.
- Het aandeel kwetsbare huishoudens ligt meer in lijn met het gemiddelde van Nieuw-West.



# DOEL 3:

## VERBETERING VAN DE SOCIAALECONOMISCHE POSITIE VAN DE BUURT EN HAAR BEWONERS

Wij zien buurten waar bewoners naar ieders persoonlijk vermogen mee doen in de samenleving, waar de kinderen en volwassenen de kansen hebben zich te ontwikkelen naar ieders potentieel, waar bewoners zich betrokken en gewaardeerd voelen en perspectief zien in hun eigen leefsituatie en die van de buurt als de beste garantie voor de positieverbetering van huidige en toekomstige bewoners.

Dit omvat onder meer:

- Woon(zorg)concepten, maatschappelijke voorzieningen en de openbare ruimte dragen bij aan gemeenschapszin, voorkomen van eenzaamheid en zorg wie dat nodig heeft.
- De gevarieerde woningvoorraad (in termen van prijs, grootte, conform en ondersteunende voorzieningen) biedt de mogelijkheid om in de buurten door te groeien en zorgt voor een gevarieerde bevolkingsamenstelling.
- Ruimte bieden aan wooncoöperaties of woongroepen, waardoor bewoners in staat zijn zelf invloed te hebben op hun woon- en leefsituatie.
- Samenwerken in het tijdig signaleren en bereiken van kwetsbare bewoners, met als doel passende ondersteuning te bieden of hen hierover te informeren.
- Vroegtijdig investeren in de jeugd, onder andere via het (faciliteren van) voorzieningen voor talentontwikkeling en het bieden van stageplekken.
- Een positief imago van de buurten, waardoor de buurten ook door anderen als aantrekkelijk gezien worden.
- Stimuleren van participatie door bewoners actief te betrekken bij plannen, de leefbaarheid en initiatieven in de buurt
- Stimuleren van economische zelfstandigheid via het bieden van ruimte voor werkgelegenheid.
- Stimuleren van een gezonde leefstijl, onder andere via de ontwerpen van woningen, voorzieningen en openbare ruimte.



# DOEL 4:

## KOPPELING VAN STEDELIJKE ONTWIKKELINGSGEBIEDEN MET STRATEGISCHE BUURTONTWIKKELING

Wij zien buurten die dankzij verbetering van de leefbaarheid, waardering, eigenheid en woningmarktpositie bijdragen aan de structuurversterking van Geuzenveld-Slotermeer en zowel ruimtelijk, programmatisch als mentaal meer onderdeel worden van Nieuw-West en geheel Amsterdam.

Dit omvat onder meer:

- Het behouden en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten als onderdeel van de cultuurhistorie van de stad.
- Goede loop-, fiets- en openbare vervoersverbindingen met onder meer Plein '40-'45, Noordoever en rondje Sloterplas, Sloterdijk en Amsterdam binnen de Ring.
- De Burg. Röellstraat ontwikkelen als stadslaan en visitekaartje van de Röellbuurten (en Geuzenveld-Slotermeer).
- Het creëren van meer woningen, om tegemoet te komen aan de grote stedelijke vraag naar betaalbare woningen.

# DOEL 5:

## VERBETERING VAN DE ENERGETISCHE KWALITEIT (DUURZAAMHEID) VAN DE WONINGEN, WAARONDER HET AARDGASVRIJ MAKEN VAN BESTAANDE WONINGEN EN NIEUWBOUW.

Dit omvat onder meer:

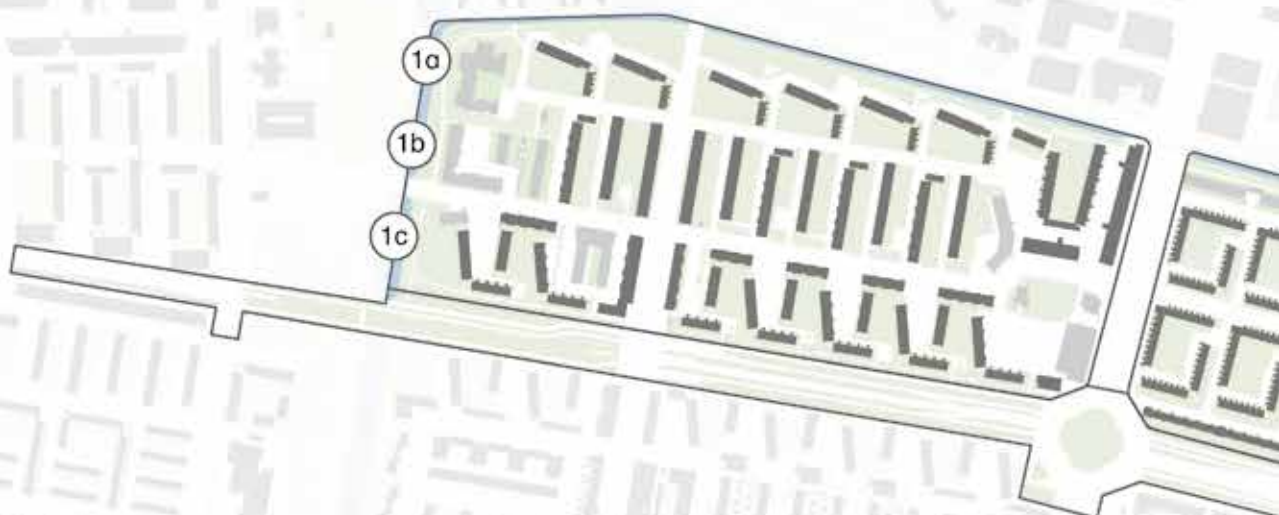
- Alle nieuwbouw en zoveel mogelijk bestaande bebouwing aardgasvrij krijgen.
- Verbeteren van energiezuinigheid van bestaande woningen en bedrijfsruimtes.
- Beperken van vervuilende verkeersbewegingen en stimuleren van duurzaam vervoer.
- Woningen en openbare ruimte klimaatbestendig maken.

***“Goed idee  
aardgasvrij, maar wat  
gaat het kosten?”***

***- bewoner Van Deyssebuurt -***

# VERBETERAANPAK

RÖELLBUURTEN: DRIE BUURTEN EN HERINRICHTING  
BURG. RÖELLSTRAAT



- 1** Lodewijk van Deyssebuurt
- 1a** Noord
- 1b** Midden
- 1c** Zuid
  
- 2** Dichtersbuurt
- 3** Couperusbuurt
  
- 4** Herinrichting noordzijde Burg. Röellstraat



0

250

500 Meters

# VERDER IN GESPREK MET DE BUURTEN

In de afgelopen jaren is op verschillende manieren en momenten het gesprek tussen gemeente, stadsdeel, corporaties en bewoners gevoerd. Zo zijn, ter voorbereiding van de Principenota, in november 2018 participatiebijeenkomsten per buurt georganiseerd. In deze bijeenkomsten hebben bewoners aangegeven welke problemen zij in hun buurt ervaren, welke zorgen zij hebben en welke wensen en verwachtingen zij hebben. In alle drie de buurten ging het over de kwaliteit van en het gebrek aan variatie in woningen, over extra aandacht voor de openbare ruimte, over voorzieningen die passen bij de buurt, over de leefbaarheid die onder druk staat, over meer aanleiding tot ontmoetingen en bovenal over urgentie. Gemeenschappelijke oproep van bewoners was om duidelijkheid te krijgen over wat gemeente, stadsdeel en corporaties gaan doen. Zij gaven aan al lang te wachten op deze duidelijkheid.

Om aan deze oproep gehoor te geven, hebben de gemeente, stadsdeel en corporaties onderhavig afsprakenkader en de uitvoeringsagenda sociaal Röellbuurten tussen de zomer van 2019 en 2020 opgesteld. Zij hebben hierin de onderwerpen die leven en spelen in de buurten centraal gesteld: de woningen en woonomgeving, de voorzieningen, parkeren en mobiliteit, herhuisvesting, sociaalfysieke aanpak, maatregelen ter verbetering van de individuele situatie van bewoners, de herinrichting van de noordzijde van de Burg. Röellstraat, duurzaamheid en vervolgstappen in communicatie en participatie.

Samen met !Woon hebben gemeente, stadsdeel en corporaties besproken hoe bewoners het beste betrokken kunnen worden bij het opstellen van de afspraken. Geconcludeerd is dat het goed is om eerst tot afspraken en hiermee duidelijkheid te komen voor bewoners en daarna verder in gesprek te gaan. Deze volgorde – eerst meer duidelijkheid, daarna verder in gesprek – is inmiddels ook al in gang gezet.

Zo is, parallel aan en in de geest van de afspraken, voor de Van Deysselbuurt een vernieuwingsplan gemaakt door Rochdale, waarvoor de participatie onlangs gestart is. Vanwege de contactbeperkende maatregelen ten gevolge van corona is ervoor gekozen een informatiekraantje te maken en via online bijeenkomsten verder in gesprek te gaan. De respons hiervoor was groot.

Voor de twee andere buurten wordt een vervolg op de participatie ook voorbereid. Omdat ook in deze buurten al veel gesproken is met bewoners, wordt voor elke buurt een voorstel opgesteld. Deze zal verder besproken worden met bewoners en bewonerscommissies, waarbij – zoals ook in de Van Deysselbuurt – verschillende schaalniveaus aan de orde komen: van wat de verbetering betekent voor een bewoner tot de veranderingen in de buurt.

Naast participatie over het vernieuwingsplan voor de Van Deysselbuurt en de voorstellen voor de twee andere buurten zal het overleg ook verder voortgezet worden over andere, voor bewoners, relevante onderwerpen. Voorstel is om dit per buurt te organiseren, zodat onderwerpen en bijeenkomsten zo dichtbij mogelijk plaats vinden. In het afsprakenkader (zie paragraaf over participatie en communicatie) is hiervoor de basis gelegd.



# ANALYSE EN AFSPRAKEN

Om aan bovenstaande belofte/doelen tegemoet te komen, werken wij de komende jaren aan negen opgaven tegelijkertijd en in wisselwerking met elkaar.

Per opgave schetsen wij de uitgangssituatie (analyse) en de afspraken.

Verbetering kwaliteit woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen	Verbetering leefbaarheid	Verbetering sociaaleconomische positie buurt en bewoners	Koppeling stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurtontwikkeling	Verbetering energetische kwaliteit van woningen
Behoud en vernieuwing (3.1)	Participatie en communicatie (3.5)	Participatie en communicatie (3.5)	Sociaalfysiek (3.7)	Duurzaamheid (3.9)
Woningen en woonomgeving (3.2)	Herhuisvesting (3.6)			
Voorzieningen (3.3)				
Parkeren en mobiliteit (3.4)				



# BEHOUD EN VERNIEUWING

## 1. Representatief voorbeeld van de moderne stedenbouw

### Analyse

Partijen onderschrijven de kenmerken, het unieke karakter en de cultuurhistorische waarden van de Röellbuurten, als onderdeel van Slotermeer. Dit is bovenal het experimentele karakter van een nieuwe stedenbouwkundige benadering op de schaal van een tuinstad, de samenhangende en hiërarchische structuur van groen, wegen, water en bebouwing als ook de betekenis van de planvorming binnen de architectuurgeschiedenis. Tegelijkertijd onderkennen de partijen dat de samenleving van nu ook andere eisen en verwachtingen heeft.

### Afspraken

- a. Wij zullen deze kenmerken in onze vernieuwings- en investeringsplannen voor de drie buurten en de Burg. Röellstraat verwerken middels een zorgvuldige afweging tussen behoud en vernieuwing. Dit geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor de wegen-, groen- en waterstructuur.
- b. Wij zullen bij renovatie proberen de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te borgen.
- c. Wij zorgen bij vernieuwing dat hierbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op het bestaande en de oorspronkelijke tuinstadgedachte.

## 2. Groen

### Analyse

Partijen stellen vast dat door de open verkaveling het groen in de oorspronkelijke opzet tot ver in de woonbuurten naar binnen is gebracht. Hiermee is in de Röellbuurten – evenals in andere delen van Slotermeer – het ideaal van het transparante doorgekoppelde groensysteem ten uitvoer gebracht.

### Afspraken

- d. Wij zien het ‘groen van stedelijke groen hoofdstructuur tot aan de voordeur’ ook in de delen die wij vernieuwen als uitgangspunt voor herinrichting en bebouwing.

## 3. Verkaveling

### Analyse

Partijen stellen vast dat een van de karakteristieke kenmerken van de Röellbuurten de zorgvuldig ontworpen, goed georiënteerde en gezonde woning is die zoveel mogelijk vrij in het groen staat. Met een hofverkaveling, in verschillende verhoudingen, is in de oorspronkelijke opzet het monotone beeld van strokenbouw voorkomen. In de door L-vormige stroken omsloten hoven is een evenwicht gevonden tussen intimiteit aan de ene kant en koppeling met de groenstructuur van de buurt als geheel aan de andere.

### Afspraken

- e. Om dit kenmerk van de Röellbuurten te behouden, renoveren wij delen van Röellbuurten. Deze renovatie gaat hand in hand met de verduurzaming van de woningvoorraad en, waar mogelijk, verbetering van de woonplattegrond of zelfs een bescheiden uitbreiding.
- f. Daar waar vernieuwd wordt, kan gekozen worden voor een alternatieve verkaveling.

#### 4. Drie buurten

##### Analyse

Partijen stellen vast dat de Van Deyssel-, Dichters- en Couperusbuur door het verschil in verkaveling, aansluiting op de omgeving en hun ligging een eigen identiteit hebben.

##### Afspraken

- g. Wij zien deze drie eigen identiteiten als uitgangspunt voor onze vernieuwings- en investeringsplannen. Voor de Van Deysselbuurt wordt dit onder meer bepaald door de drie deelgebieden met ieder een eigen sfeer (noord, midden, zuid) en de nabijheid tot Plein '40-'45. Voor de Dichtersbuurt wordt dit onder meer bepaald door de compactheid van de gehele buurt en de sterke interne samenhang. Voor de Couperusbuurt wordt dit onder meer bepaald door eveneens drie deelgebieden met ieder een eigen sfeer en de mogelijkheid om het Gerbrandypark sterker te verbinden met de buurt.
- h. Wij voegen een extra identiteit aan de Röellbuurten toe door de zuidzijde zowel in samenhang tot elkaar als met de drie achterliggende buurten te ontwerpen.

#### 5. Renovatie en nieuwbouw

##### Analyse

Partijen stellen vast dat de bouw- en woontechnische kwaliteit van het merendeel van de huidige woningen noodzaakt tot ofwel ingrijpende renovatie, ofwel sloop-nieuwbouw.

##### Afspraken

- i. Na uitgebreide gesprekken met bewoners en andere betrokkenen, werken we het vernieuwingsplan voor de Van Deysselbuurt samen met bewoners nader uit op basis van: renovatie van noordelijk gebied, combinatie van renovatie en sloop-nieuwbouw in middengebied en sloop-nieuwbouw in het zuidelijk gebied.
- j. Voor de Dichtersbuurt worden twee varianten besproken. Eén variant gaat uit van volledige sloop-nieuwbouw, de ander van sloop-nieuwbouw en renovatie van de twee oostelijke hoven. Bij de variant 'sloop-nieuwbouw' blijft het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk aan de huidige situatie. Bij de variant 'sloop-nieuwbouw en renovatie twee oostelijke hoven' neemt het aantal sociale huurwoningen af tot circa 300, omdat alleen dan tegemoet gekomen kan worden aan zowel het beoogde woonmilieu als ook de woningdifferentiatie. Dit wordt vooraf duidelijk gemaakt in het participatieproces. In het participatieproces krijgen huidige en toekomstige bewoners een stem.
- k. Voor de Couperusbuurt gaan we op basis van diverse gesprekken met bewoners uit van een combinatie van renovatie en nieuwbouw: renovatie van het noordelijk gebied met beperkte nieuwbouw in het noordwestelijk deel, renovatie van het middengebied, sloop-nieuwbouw in het zuidelijk gebied en aanvullende woningbouw op drie locaties.

***“De buurt is verpauperd, nieuwbouw zou beter zijn, meer menging”***

***- bewoner Dichtersbuurt -***

# WONINGEN EN WOONOMGEVING

## Vooraf

*Om te zorgen voor een leefbare, inclusieve en toekomstbestendige buurt, brengen partijen in de huidige woningvoorraad een aanzienlijke variatie. Voor de Röellbuurten wordt hiervoor de verhouding 55/60 (sociaal) - 20/25 (middeldure huur en koop) – 20 (koop) aangehouden. Hierdoor is, met verdichting, het aantal sociale huurwoningen min of meer gelijk te houden en ontstaan er buurten die voor velen aantrekkelijk zijn. Wat de exacte verhouding wordt tussen sociale huur, middenhuur en koop zal de komende jaren verder uitgezocht worden. Partijen benutten hiervoor een dashboard (dat het aantal woningen de verhouding tussen segmenten in beeld brengt), de leefbaarheidsonderzoeken en de verdere gesprekken met bewoners in de buurten. De verhouding 55/60 – 20/25 – 20 is een middel, geen doel op zich.*

## 6. Leefbare buurten

### Analyse

Partijen stellen, op basis van onderzoek en gesprekken met bewoners, vast dat de leefbaarheid onder druk komt te staan in buurten met overwegend sociale woningbouw. Wij zien hetzelfde terug in de Röellbuurten.

### Afspraken

- i. Wij zetten in onze vernieuwings- en investeringsplannen in op menging. Hierbij hanteren wij als uitgangspunt zo'n 55% tot 60% sociale huur, zo'n 20 tot 25% middeldure huur en koop en zo'n 20% koop.

## 7. Inclusieve buurten

### Analyse

Partijen stellen vast dat door aanzienlijk meer variatie in de woningvoorraad te brengen er aangesloten kan worden op de woonwensen en wooncarrière van verschillende bewoners.

### Afspraken

- m. Wij zorgen dat in alle drie de buurten een gemengde woningvoorraad komt, die verschillende doelgroepen en inkomens bedient. In de Van Deysselbuurt, Dichtersbuurt en Couperusbuurt worden ingezet op een breed palet aan woningtype, woningsegmenten, woninggroottes en doelgroepen: van starters, gezinnen, senioren, woongrepen, kleine en grote huishoudens tot ouderen. Tezamen levert dit een woonomgeving op die voor iedereen aantrekkelijk is.
- n. Wij streven ernaar ruimte te bieden aan minimaal één wooncoöperatie, woongroep of andere geclusterde woonvorm per buurt.

***“Graag een mix aan woningen zodat ook een mix aan bewoners komt”***

***- bewoner Van Deysselbuurt -***

## 8. Aantal sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk

### Analyse

Partijen stellen vast dat binnen Nieuw-West, Amsterdam en in de regio er een grote vraag naar sociale huurwoningen is. Daarom nemen wij het aantal sociale huurwoningen, met peildatum 1 januari 2019, als uitgangspunt voor ons handelen. Deze datum is gelijk aan de Principenota Geuzenveld-Slotermeer.

### Afspraken

- o. Wij verdichten in ieder geval aan de zuidzijde van de drie buurten, maar ook in bepaalde andere delen van de buurten, om het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk te kunnen houden en de eenzijdigheid van de huidige woningvoorraad te doorbreken.
- p. Wij realiseren binnen de sociale woningvoorraad, die minimaal gelijk blijft aan het huidige aantal (of iets afneemt bij een van de varianten in de Dichtersbuurt), verschillende woningen voor verschillende doelgroepen.
- q. Wij brengen ook binnen de sociale woningvoorraad meer variatie aan door woningen voor alleenwonenden, gezinnen (groot en klein), ouderen en woningen met faciliteiten die kwetsbare bewoners ondersteunen (rolstoelwoningen, begeleid wonen).

## 9. Extra woningen

### Analyse

Partijen stellen vast dat binnen Nieuw-West, Amsterdam en in de regio er een grote vraag naar woningen is en dat via inbreiding de Röellbuurten een bijdrage kunnen bieden aan deze woningbehoefte.

### Afspraken

- r. Wij voegen op basis van het vernieuwingsplan voor de Van Deysselbuurt en de voorstellen voor de Dichters- en Couperusbuurt zo'n 1.250 woningen 'netto' toe. Hiermee stijgt het aantal woningen van 2.450 woningen (nu) naar circa 3.700 woningen (rond 2030). Wij benutten deze toename om een grotere differentiatie (woningtype, segment, grootte) in de buurten te realiseren. Hiervoor benutten wij een zogenoemd dashboard, waarmee wij de voortgang en differentiatie op reguliere basis volgen en zo nodig bijsturen.

## 10. Terugkeer in de buurt of Röellbuurten

### Analyse

Partijen stellen vast dat relatief veel bewoners de voorkeur gaan geven om in de eigen buurt of in de directe nabijheid te blijven wonen.

### Afspraken

- s. Wij spannen ons in om huidige bewoners met een vast huurcontract (exclusief campus-, vijfjaren- en jongerencontracten) bij sloop of bij het opzeggen van het huurcontract bij renovatie de mogelijkheid te geven terug te keren in hun buurt of, indien gewenst of nodig, in de directe nabijheid in de Röellbuurten. Dit leggen de corporaties vast in een sociaal plan per buurt.

## 11. Onderhoud

### Analyse

Partijen stellen vast dat investeringen in de woningen in de afgelopen jaren soms aangehouden zijn, omdat verwacht werd dat de Röellbuurten verbeterd zouden worden.

### Afspraken

- t. De corporaties onderhouden de woningen waarvoor renovatie of sloop-nieuwbouw pas na verloop van tijd is voorzien.



## 12. Woonomgeving

### Analyse

Partijen onderschrijven de huidige verbinding tussen de woningen en de woonomgeving met als kenmerken een open verkaveling, veel groen, focus op het langzame verkeer en een informele en ontspannen sfeer. Maar partijen zien ook dat er in de huidige situatie sprake is van bijvoorbeeld blinde plinten en onlogische ontsluitingen, waardoor niet overal de verbinding met en de ‘ogen en oren’ op de omgeving goed zijn.

### Afspraken

- v. Wij zorgen ervoor dat via renovatie en nieuwbouw de samenhang tussen woning en woonomgeving en de ‘ogen en oren’ op de woonomgeving goed is.
- w. Wij sluiten bij sloop-nieuwbouw van woningen en herinrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk aan op de oorspronkelijke gedachte van openbare toegankelijkheid. Dit zal zoveel mogelijk via de herinrichting gewaarborgd worden en, zo nodig, met aanvullende beheerafspraken.

- x. Bij het ontwerp van de gebouwen, collectieve (buiten)ruimtes, voorzieningen en openbare ruimte zullen partijen actief proberen om een gezonde leefstijl te stimuleren. Dit kan zijn in zaken die beweging stimuleren, zoals aantrekkelijke loop- en fietsroutes, laagdrempelige sportvoorzieningen en uitdagende speelplaatsen, maar ook uit zaken die gezonde voeding stimuleren zoals (collectieve) moestuinen en gezonde horeca.

***“Ik wil terugkomen in mijn eigen huis na renovatie, maar weet nog steeds niet of dat kan”***

***- bewoner Couperusbuurt -***





# VOORZIENINGEN

## 13. (Commercieel)-maatschappelijke en commerciële voorzieningen

### Analyse

Voor de Röellbuurten is in beeld gebracht welke (commercieel)-maatschappelijke en commerciële voorzieningen er nu al zijn en waar deze zich bevinden (zie bijlage 4). Tevens is in beeld gebracht wat, aanvullend hierop, gewenst is (zie bijlage 5). Van dit aanvullend programma is deels al een locatie voorzien of verkend, mede in samenhang met het vernieuwingsplan voor de Van Deyssebuurt. Deels moet nog een locatie bepaald worden en is de inzet om ook in de Dichtersbuurt en Couperusbuurt te zorgen voor niet-woonfuncties, die bijdragen aan de woon- en leefsituatie van bewoners.

### Afspraken

- y. Wij zetten in op aanvullende voorzieningen, die zowel passen bij de individuele buurt als de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de Röellbuurten tezamen. Een voorkeurslijst met ook voorkeurslocaties is opgenomen in bijlage 5. Deze voorkeuren worden door partijen betrokken bij de uitwerking van vernieuwings- en stedenbouwkundige plannen per buurt.

## 14. Bedrijfsruimte

### Analyse

In de Röellbuurten bevinden zich ook bedrijfsruimten, veelal maatschappelijk onroerend goed in eigendom en beheer van de corporaties. Een dergelijke functie draagt bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van de buurten en aan werkgelegenheid. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 hanteert de gemeente als vuistregel een toevoeging van 5 vierkante meter bvo bedrijfsruimte per extra woning.

### Afspraken

- z. Wij onderschrijven het belang om in de Röellbuurten ook bedrijfsruimten te hebben,

die aansluiting hebben op de bewoners in de buurt. De corporaties spreken de intentie uit mee te werken aan deze bedrijfsruimten, waarbij het type bedrijvigheid, het totaal aantal metrage en de locatie nader uitgewerkt moeten gaan worden. Als uitgangspunt worden de aannames van de gemeente gehanteerd, maar partijen spreken af dat het gaat om tot een buurtspecifieke uitwerking te komen. In deze uitwerking nemen wij mee onze verwachtingen over afzetbaarheid van de bedrijfsruimten en de betaalbaarheid (zowel voor toekomstige huurders als de corporaties).

***“Prima, graag een andere bewoners samenstelling en koop/ middeldure huur, zodat er meer verschillende voorzieningen komen”***

***- bewoner Couperusbuurt -***

# PARKEREN EN MOBILITEIT

## 15. Parkeerregime

### Analyse

Voor delen van Amsterdam Nieuw-West bereidt de gemeente Amsterdam een besluit voor om fiscaal betaald parkeren in te voeren. Voor de Röellbuurten zullen daarbij de huidige blauwe zones vooralsnog gehandhaafd blijven.

### Afspraken

aa. Wij houden het volgende parkeerregime aan:

- Voor terugkerende bewoners (sloop/nieuwbouw) geldt de herhuisvestingsregeling uit de Parkeerverordening. Zij behouden het recht op een ontheffing op de blauwe zone. Dit recht gaat niet over op volgende bewoners, na mutatie.
- Bestaande woningen behouden na renovatie in principe het recht tot het aanvragen van een ontheffing op de blauwe zone.
- Alle nieuwbouw wordt uitgesloten van een ontheffing/parkeervergunning door het instellen van een nul-plafond voor nieuwe adressen (parkeren op eigen terrein).
- De gemeente Amsterdam zorgt voor voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van bezoekers en bewoners met een ontheffing/vergunning conform de geldende Nota parkeernormen auto. Voor bezoekers is de huidige norm 0,1 parkeerplaats per woning (bestaand en nieuwbouw).

ab. Wij spreken af dat bij nieuwbouw de vigerende normen van de gemeente Amsterdam voor parkeren op eigen terrein gelden. De vigerende normen zijn hieronder in de tabel weergegeven.

## 16. Mobiliteit

### Analyse

Partijen stellen vast dat ten aanzien van het hoofdwegennet auto en fiets en ten aanzien van het openbaar vervoer geen veranderingen in de komende jaren te voorzien zijn. De huidige bereikbaarheid van de Röellbuurten per fiets, openbaar vervoer en auto blijft hetzelfde.

### Afspraken

ac. Wij hebben de indruk dat relatief veel bewoners in de Röellbuurten afhankelijk zijn van een auto (vanwege werk elders en onregelmatig werk) en/of een eigen auto zien als kwaliteit van leven. Tegelijkertijd willen partijen ook in dit deel van Amsterdam inzetten op een omslag van eigen autobezit naar autodelen, alternatieve mobiliteitsconcepten en het stimuleren van langzaam verkeer (lopen, fietsen). Voorstel is om per buurt, samen met bewoners, te verkennen hoe en wanneer deze omslag gerealiseerd kan worden. Wij verkennen de meerwaarde van een integrale mobiliteitsvisie op de schaal van de Röellbuurten, die vervolgens als bouwsteen dient voor de uitwerking per buurt.

	Minimum	Maximum
Sociale huur en middensegment	0	1
Vrije sector – woningen tot 30 m2 bvo	0,1	1
Vrije sector – woningen tussen 30-60 m2 bvo	0,3	1
Vrije sector – woningen van 60 m2 bvo en groter	0,6	1

# PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

## 17. Voor en door bewoners

### Analyse

Partijen onderschrijven het belang om bewoners, in een zo vroeg mogelijk stadium en (inter) actief, te betrekken bij de verbeteringen in hun buurt. Hiervoor zijn al belangrijke stappen gezet, bijvoorbeeld via participatiebijeenkomsten in aanloop naar de Principenota, het oprichten van meedenknetwerken en bewonerscommissies. Op basis hiervan zijn zorgen, ideeën, verwachtingen en voorkeuren bekend, die nu vooral concreet gemaakt moeten gaan worden. Bewoners geven terecht aan dat zij hier al (te) lang op hebben gewacht.

### Afspraken

- ad. Wij vertalen eerder opgehaalde informatie – zorgen, ideeën, verwachtingen en voorkeuren – naar concrete en samenhangende voorstellen. Voor de Van Deyssebuurt in de vorm van een vernieuwingsplan. Voor de Dichters- en Couperusbuurt met voorstellen over behoud, renovatie, sloop-nieuwbouw en uitgangspunten voor de herinrichting van de openbare ruimte. Het draagvlak hiervoor wordt via participatietrajecten gepeild.
- ae. Wij stellen per buurt, samen met huidige bewoners en/of hun vertegenwoordigers, een sociaal plan op. Hiermee krijgen bewoners met een vast huurcontract een indicatie wat de verbetering voor hen persoonlijk betekent. Inzet van de partijen is om voor dit voor de drie buurten zo eenduidig mogelijk te doen. Indien blijkt dat de omvang van de buurt en de fasering van de aanpak, aanleiding geeft om het sociaal plan per fase op te stellen, dan is dit nader te overwegen.
- af. Na de peiling zoals benoemd onder ad stelt de gemeente per buurt een investeringsplan op (fase 3, Plaberum). Wij organiseren rondom de investeringsplannen per buurt opnieuw participatie.
- ag. De corporaties concretiseren na het gemeentelijke investeringsbesluit op project/complexniveau plannen voor nieuwbouw en renovatie. Per project worden project- of bewonerscommissies samengesteld, conform de Kaderafspraken tussen Huurdersvereniging Amsterdam, Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties en gemeente Amsterdam. Deze commissies, die bestaan uit bewoners, zijn de gesprekspartner van de corporatie en brengen de wensen en behoeften van hun medebewoners in. Omdat de technische aanpak per project/complex verschilt, worden er verschillende commissies opgericht. Hierdoor blijft de betrokkenheid en herkenbaarheid voor bewoners zo groot mogelijk.
- ah. Wij verkennen met bewoners of er behoefte is aan aanvullende vormen van participatie ten behoeve van de leefbaarheid, veiligheid, sociale cohesie, duurzaamheid, groenonderhoud en mogelijk initiatieven in de buurten. Partijen kunnen zich voorstellen dat juist ten tijde van verandering zo'n breed overleg, los van specifieke projecten, van toegevoegde waarde is. In deze verkenning worden !Woon en mogelijk ook andere partijen betrokken.
- ai. Wij spreken af dat de (nieuwe) ervaringen met online participatie in de drie buurten actief uitgewisseld worden. Indien gewenst zullen deze ervaringen in de Röellbuurten ook gespiegeld worden met ervaringen elders in Amsterdam.
- aj. In het verdere gesprek met de bewoners in de Dichtersbuurt, krijgen naast de huidige bewoners ook toekomstige bewoners een duidelijke stem.



## 18. Communicatie

### Analyse

Partijen stellen vast dat het organiseren van betrokkenheid van bewoners bij de verbetering van hun omgeving vraagt om continuïteit, regelmaat, toegankelijkheid en herkenbaarheid in de communicatie en om accurate navolging.

### Afspraken

ak. Wij zorgen dat bewoners goed en tijdig geïnformeerd worden en betrekken hier bewoners actief bij, waarbij de communicatie bij voorkeur per buurt plaats vindt en zo nodig nog dichterbij. Ten behoeve van de duidelijkheid en om te voorkomen dat bewoners ‘overspoeld’ worden, stemmen we onze communicatie actief met elkaar af. Waar mogelijk communiceren we gezamenlijk.

## 19. Gebiedsprofilering

### Analyse

Partijen stellen vast dat de beeldvorming over de Röellbuurten verbetering behoeft.

### Afspraken

al. Wij verkennen hoe de Röellbuurten op een positieve manier onder de aandacht gebracht kunnen worden bij andere bewoners (‘gebiedspromotie’), maar pas op een moment dat de eerste concrete verbeteringen zicht- en beleefbaar zijn.

***“We lopen al 20 jaar in een rondje er moet nu een concreet plan komen”***

***- bewoner Couperusbuurt -***

# HERHUISVESTING

## **Vooraf**

*In het Handboek Vernieuwing & Verbetering (2020) staan stedelijke geldende afspraken over hoe corporaties en huurders het participatieproces inrichten bij de vernieuwing en verbetering van woningen, inclusief de regelingen voor huurders. Deze Amsterdamse Kaderafspraken zijn uitgangspunt voor de Röellbuurten, maar partijen zien ook enkele specifieke opgaven in deze buurten die aanleiding zouden kunnen geven voor een buurtspecifieke aanpak, bij voorbeeld in de vorm van een pilot en mogelijk ook met nadere randvoorwaarden omkleed.*

## **20. Aanpak in bewoonde staat is meestal geen optie**

### **Analyse**

Partijen gaan ervan uit dat de aanpak van de woningen in de Röellbuurten zo grondig is, dat huurders al dan niet tijdelijk moeten verhuizen. Afspraken en consequenties staan omschreven in de Kaderafspraken 2020.

### **Afspraken**

- am. Aanvullend op de Kaderafspraken spannen wij ons in om zoveel mogelijk eerst nieuwbouw te realiseren, vooruitlopend op renovatie of sloop van bestaande woningen. Dit biedt de mogelijkheid om bewoners maar eenmaal te laten verhuizen, wanneer huurders kiezen voor een nieuwe woning.
- an. Wij maken afspraken over reservering van wisselwoningen op de schaal van de Röellbuurten om tijdelijke huisvesting zo veel als mogelijk in de directe omgeving te kunnen aanbieden. Hiervoor overleggen partijen onderling, hetzij binnen het bestaande herhuisvestingsoverleg op de schaal van Nieuw-West, hetzij in een daartoe apart op te richten overleg voor Geuzenveld-Slotermeer.
- ao. Wij zetten erop in om leegkomende woningen niet meer regulier maar als tijdelijke woning of wisselwoning te verhuren, onder de voorwaarde

dat dit de herhuisvesting ondersteunt.

## **21. Mogelijkheden om voor peildatum te verhuizen**

### **Analyse**

Partijen constateren dat het niet mogelijk, noch gewenst is om alle woningen tegelijkertijd te verbeteren. Hierdoor komt een deel van de aanpak van de woningen pas over een aantal jaren.

### **Afspraken**

- ap. Wij willen in de gesprekken tussen corporaties en hun huurders over het sociaal plan de mogelijkheid van een ‘bevroren stadsvernieuwingsurgentie’ meenemen. Na een gemeentelijk besluit over het Investeringsplan (zogenoemde fase 3 Plaberum) kunnen alle adressen deze status krijgen, ook de woningen waarvan de aanpak pas later dan 2 jaar is voorzien. De ‘bevroren’ status van de urgentie betekent dat deze niet bruikbaar is totdat er een geschikte woning vrijkomt binnen de buurt (nieuwbouw of renovatie). Dan kan deze urgentie ‘ontdood’ worden, zodat bewoners met urgentie in aanmerking komen voor deze woningen en de verhuiskostenvergoeding krijgen. Hierna vervalt de urgentie van het adres.
- aq. Er zijn ook huishoudens die willen doorschuiven naar eerder op te leveren woningen in de buurt, terwijl de aanpak van hun woning pas in een latere fase voorzien is. Voorstel is om alle huurders een ‘bevroren stadsvernieuwingsstatus’ toe te kennen. Wanneer een huurder vervolgens wil verhuizen binnen de buurt, kan deze status per adres worden ‘ontdood’ en vindt toewijzing plaats op basis van SV-urgentie (en niet op basis van de 5% regeling voor corporaties). Naast deze status, ontvangt de huurder van de corporatie een verhuiskostenvergoeding. In ruil hiervoor geeft de gemeente de corporatie de mogelijkheid om de vrijkomende woning tijdelijk te verhuren tot start van renovatie of sloop (met een maximum van een nader te bepalen periode).

***“Ik wil de garantie dat ik in deze buurt kan terugkeren.”***

***- bewoner Dichtersbuurt -***



# SOCIAALFYSIEKE AANPAK

## **Vooraf**

*Partijen benadrukken de integrale verbetering van de Röellbuurten, zoals ook in onderhavig afsprakenkader uiteengelegd. Maar bovenal gaat het om een positieverbetering van bewoners en versterking van de leefbaarheid. Hiervoor kunnen de corporaties, vanuit hun kerntaken, een bijdrage leveren. Deze bijdrage is hieronder geformuleerd, waarbij de corporaties in samenspraak met de gemeente verder uitwerken hoe deze bijdrage geoperationaliseerd wordt (capaciteit, relatie met lopende aanpak van corporaties, onderscheid tussen korte en langere termijn, uitwisseling van ervaringen en monitoring).*

*Randvoorwaardelijk voor deze bijdrage vanuit corporaties is een forse verbetering op het gebied van scholing, persoonlijke ontwikkeling, zelfstandigheid en samen leven. Hiervoor heeft de gemeente, separaat aan De Verbeteraanpak, een Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten opgesteld. In deze agenda worden de reguliere en extra maatregelen vanuit de gemeente en, waar nodig, met andere sociale partners (welzijn, zorg, werk, participatie, onderwijs) belegd. De koppeling tussen onderhavige verbeteraanpak en de forse sociale investeringen is randvoorwaardelijk voor de toekomst van de Röellbuurten.*

## **22. Sociaaleconomische situatie**

### **Analyse**

Partijen constateren dat de sociaaleconomische situatie van veel bewoners slecht of kwetsbaar is. Veel bewoners kampen met een combinatie van een laag opleidingsniveau, een laag inkomen, schulden, een hoge werkloosheid, een slechte gezondheid, veel eenzaamheid en weinig regie over het eigen leven.

### **Afspraken**

ar. Wij spreken af dat de gemeente in de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten meerjarige maatregelen belegt vanuit de gemeente en andere sociale partners. Het gaat

hierbij, in lijn met de Ontwikkelbuurten-aanpak, om voortzetting van reguliere maatregelen en om inzet van extra maatregelen, gericht op voornoemde opgave.

- as. In aanvulling hierop verkennen partijen welke maatschappelijke en laagdrempelige voorzieningen passend bij de buurt nodig zijn en waar. De voorzieningen dragen bij aan de persoonlijke ontwikkeling, ontmoeting en bedrijvigheid.
- at. Wij werken waar mogelijk samen om schulden en financiële belemmeringen bij bewoners weg te werken of te voorkomen. De uitwerking hiervan is meegenomen in het Sociaal Uitvoeringsplan.
- au. Wij spannen ons in om bewoners uit de omgeving tijdens de verbeteraanpak in de buurt voorrang te geven bij stage- of werkplekken. De uitwerking ervan is meegenomen in de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.

## **23. Leefbaarheid en overlast**

### **Analyse**

Partijen constateren dat ondanks een verbetering van de objectieve veiligheid er toch een sterk gevoel van onveiligheid is en een positief perspectief op de ontwikkeling van de buurt ontbreekt.

### **Afspraken**

- av. Wij spreken af dat ook deze opgave door de gemeente is meegenomen in de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.
- aw. Wij spreken af dat de herinrichting van de openbare ruimte bijdraagt aan gezamenlijkheid, het samen verblijven en ontmoetingen.
- ax. In aanvulling hierop verzorgen de corporaties 'een warme overdracht', intakegesprekken en andere voorzieningen/maatregelen die de leefbaarheid verbeteren.
- ay. Wij continueren onze prioriteit aan een gezamenlijke aanpak tegen woonfraude en andere ondermijnende activiteiten door huurders.

## 24. Kwetsbare huishoudens

### Analyse

Partijen constateren dat veel bewoners in de Röellbuurten belemmerd worden in hun activiteiten en zelfstandigheid. Het gaat hierbij om alle (eenpersoons) huishoudens die vanwege onder meer een gebrekkig opleidingsniveau, beperkte taalvaardigheid, gezondheidsproblemen extra risico's lopen op sociaaleconomische en emotionele problematiek. Hieronder vallen ook de kwetsbare huishoudens die vanuit het Programma Herhuisvesting Kwetsbare Groepen met voorrang in de buurt geplaatst worden.

### Afspraken

- az. Wij spreken af dat ook deze opgave door de gemeente is meegenomen in de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.
- ba. In aanvulling hierop realiseren de corporaties bijzondere woonvormen voor kwetsbare groepen, al dan niet gemengd met andere bewoners. Bij het realiseren van woonconcepten wordt de verbinding gezocht met (in)formele zorg. Deze afspraken worden meegenomen in de overeenkomst per buurt, het Sociaal Uitvoeringsplan en het investeringsbesluit van de gemeente.
- bb. Wij spannen ons in voor onderlinge samenwerking en afstemming ten aanzien van kwetsbare groepen die met voorrang in de buurten gehuisvest worden.

## 25. Jeugd en onderwijs

### Analyse

Partijen constateren dat veel jongeren in kwetsbare en problematische huishoudenssituaties verkeren. Factoren als armoede, schulden, slechte taalvaardigheid, kleine behuizing en het ontbreken van een startkwalificatie beperken deze jongeren in het ontwikkelen van hun potentieel.

### Afspraken

- bc. Wij spreken af dat ook deze opgave belegd is in de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.
- bd. In aanvulling hierop realiseren de corporaties woningen voor grote gezinnen, waardoor de fysieke thuissituatie van jongeren verbetert. Buurthuis kamers/studieruimtes die wegens de verbeteraanpak moeten verdwijnen, worden teruggebouwd in dezelfde buurt.
- be. Binnen de (juridische) mogelijkheden die daarvoor zijn, dragen de corporaties bij aan de huisvesting van leraren en zorgpersoneel in deze buurten.

***“Ik wil een groter huis, ik woon nu met 3 kleine kinderen op 32 m2”***

***- bewoner Couperusbuurt -***

## 26. Ouderen

### Analyse

Partijen constateren dat er veel ouderen zijn met een optelsom van problemen, zoals een tekort aan geschikte woningen, eenzaamheid en een behoefte aan een combinatie van zorg en wonen (met name in de Dichtersbuurt en Couperusbuurt).

### Afspraken

- bf. Wij spreken af dat ook deze opgave belegd is in de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.
- bg. In aanvulling hierop zorgen de corporaties voor woningen en woonconcepten voor ouderen. Daarnaast worden huidige oudere bewoners actief geïnformeerd en geadviseerd over aanpassingen van hun woning of het vinden van een geschikte andere woning.

## 27. Thuiswonende volwassenen en te klein wonende gezinnen

### Analyse

Partijen constateren dat er in de Röellbuurten veel thuiswonenden zijn tussen de 18 en 39 jaar en dat een aanzienlijk aandeel grote gezinnen in te kleine woningen woont.

### Afspraken

- bh. Wij verkennen of er, voor een nader bepaalde periode, voorrang gegeven kan worden aan passende huisvesting van deze thuiswonende volwassenen in de Röellbuurten.

***“Ik wil graag een  
nieuwbouw senioren  
complex”***

***- bewoner Van Deysselbuurt -***

***“Er zijn veel bewoners  
met psychische  
problemen en je hoort  
alles van elkaar”***

***- bewoner Dichtersbuurt -***

# NOORDZIJDE BURG. RÖELLSTRAAT

## 28. Naar een stadslaan

### Analyse

Partijen stellen vast dat de Burg. Röellstraat ooit bedacht is als verhoogde snelweg of 'parkway' met groene taluds en een stevige boombeplanting, die de historische stad met een tweede ringweg moest verbinden. Uit de opzet en uitwerking van de Burg. Röellstraat blijkt dat er in oorsprong geen relatie gezocht is met de aangrenzende, naar binnen gekeerde en autoluwe woonbuurten.

### Afspraken

- bi. Wij kiezen bij de doorontwikkeling van de noordzijde van de Burg. Röellstraat voor een eigentijds stedenbouwkundig concept, namelijk die van een stadslaan, waaraan gewoond wordt, waaraan voorzieningen zitten en waar de openbare ruimte een prettige plek is om te fietsen, te wandelen en te verblijven.
- bj. Wij zorgen ervoor dat de noordzijde van de Burg. Röellstraat op deze manier een goede overgang is van de grotere schaal (met als kenmerken: hoogbouw, herhaling, ritmiek en overwegend horizontaliteit in de gevelarchitectuur) naar de achterliggende buurten.
- bk. Wij zorgen voor een goede aantakking tussen de nieuwe noordzijde van de Burg. Röellstraat en de achterliggende buurten door zijstraten vanuit de buurten beter te verknopen met de Burg. Röellstraat.
- bl. Wij zorgen via herinrichting met bijzondere aandacht voor groen en langzaam verkeer voor een meer aantrekkelijke verbinding tussen Slotermeer en de historische stad.
- bm. Wij hebben de uitgangspunten voor nieuwbouw aan de noordzijde van de Burg. Röellstraat vastgelegd in een apart ontwikkelingskader (zie bijlage 2). In dit ontwikkelingskader zijn 17 generieke uitgangspunten vastgelegd, t.w. één overwegend doorlopende rooilijn met details; eenduidige bouwvorm per complex; complex heeft liggend volume; per buurt één daklijn; hoogteverschil in maaiveld wordt in de

eerste paar bouwlagen opgelost; bouwhoogte maximaal 7 lagen en minimaal 5 lagen; bij 7 bouwlagen heeft de 7e een set back over de gehele lengte van het complex; horizontale gevelindeling; gevelindeling aan zij- en bovenkant asymmetrisch afmaken; doorzichten naar achterliggende buurt; verhouding tussen breedte van de opening naar de buurt en hoogte van de bebouwing voorkomt dat de opening een nauwe ruimte wordt; geen blinde kopgevels; plinthoogte minimaal 3,5 meter; balkons minimaal 0,8 meter uit de gevel; ontsluiting aan de stoep; aandacht voor overgang openbaar en privé; baksteen al materialisatie.

- bn. Wij spreken af dat er, vanwege de sterke afhankelijkheid, een goede afstemming (tijd, fasering, besluitvorming) is tussen de herprofilering van de Burg. Röellstraat en de aanpak van de achterliggende buurten (in het bijzonder de zuidelijke delen van de buurten).

***“Mooi dat groen op  
de Röellstraat!”***

***- bewoner Dichtersbuurt -***

# DUURZAAMHEID

## 29. Aardgasvrij

### Analyse

In meer dan 30 buurten in Amsterdam is het Wijken Aardgasvrij Maken-proces gestart. Partijen onderschrijven het belang hiervan en bereiden zich ook in de Röellbuurten voor. Naast nieuwbouwwoningen, gaat het om woningen die gerenoveerd worden, woningen van derden en niet-woonfuncties.

### Afspraken

- bo. Wij spreken af dat voor elke buurt onderzocht wordt hoe deze het beste, volledig aardgasvrij te maken is. Hierbij ligt de focus op de fasering en afstemming van werkzaamheden (boven- en ondergronds), de betaalbaarheid voor bewoners en een keuze voor het aardgasvrije systeem.
- bp. Wij spreken af dat wij een gezamenlijk onderzoek doen naar het optimale energiesysteem op de schaal van de individuele buurten en de Röellbuurten als geheel, met als doel om zo groot mogelijke milieuwinst tegen zo laag mogelijke kosten te realiseren. Dit onderzoek gebeurt door de 'total cost of ownership' van verschillende systemen te vergelijken.

***“Warmtenet is logisch  
maar niet fijn dat er  
minder ruimte in huis  
overblijft”***

***- bewoner Van Deyssebuurt -***



# PROCES EN ORGANISATIE

## IV. Organisatie

### Analyse

In het afgelopen jaar hebben partijen in gezamenlijkheid gewerkt aan onderhavig afsprakenkader. Parallel hieraan en ten behoeve hiervan is per buurt gewerkt aan kaders. Het werken in gezamenlijkheid heeft in het afgelopen jaar geholpen bij complexe onderwerpen, zoals de verbinding sociaal-fysiek, de verhouding behoud/renovatie – sloop/nieuwbouw, de woningbouwprogrammering en het gezamenlijk vaststellen van uitgangspunten voor de herinrichting van de noordzijde van de Burg. Röellstraat. De drie buurten komen met onderhavig afsprakenkader in een nieuwe fase, waarin vooral nadere uitwerking per buurt voorop staat alsmede de herprofilering van de Burg. Röellstraat. Tegelijkertijd blijft er behoefte aan informatieuitwisseling, samenwerking en afstemming op de schaal van de Röellbuurten, maar in een andere frequentie dan voorheen.

### Afspraken

- bq. Wij spreken af dat tweemaal per jaar een Regietafel Röellbuurten georganiseerd wordt, waar de voortgang en mogelijke knelpunten in de verbeteraanpak geagendeerd staat. Aan deze Regietafel nemen deel: dagelijks bestuurder Nieuw-West, directeuren/directeur-bestuurders Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot, directeur G&O, directeur Sociaal en opdrachtgever gebiedsontwikkeling Nieuw-West.
- br. Wij spreken af dat viermaal per jaar het Strategieoverleg Röellbuurten georganiseerd wordt, waar de voorbereiding van de Regietafel het belangrijkste onderwerp is. Aan dit Strategieoverleg nemen deel: opdrachtgever gebiedsontwikkeling Nieuw-West, gedelegeerd opdrachtgever gebiedsontwikkeling Röellbuurten, gebiedsmanager sociaal en de managers van Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot.

## V. Berekening grondprijs en verdeling van ACE-gronden en nieuw uitgeefbare gronden

### Analyse

In de Röellbuurten is sprake van nieuwbouw op gronden waarvoor afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en corporaties in het Aanvullend Convenant Erfpacht (zogenoemde ACE-gronden) en van nieuwbouw op nieuw uitgeefbare grond (inclusief afspraken grondprijzen). Als uitgangspunt gelden de generieke afspraken die in 2016 zijn herbevestigd en vereenvoudigd (Uitwerking Samenwerkingsafspraken). Om te zorgen dat de verdeling van het woningbouwprogramma over ACE-gronden en nieuw uitgeefbare gronden gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit en deze verdeling ook beantwoordt aan overige ambities voor de Röellbuurten (zoals verhoudingen tussen segmenten en verdichting) is een voorstel gemaakt voor een eenduidige rekenmethodiek om de grondprijs te bepalen bij nieuwbouw die deels op reeds uitgegeven en deels op nieuw uitgegeven grond komt.

### Afspraken

- bs. Over het voorstel zal binnen partijen nadere besluitvorming plaats vinden. Voor de gemeente Amsterdam houdt dit in dat hierover een besluit moet worden genomen door de gemeenteraad. Het voorstel is deze besluitvorming tegelijk te doorlopen met het investeringsbesluit voor de Van Deyselbuurt

Nadat alle partijen hierover positief hebben besloten zullen de afspraken over de rekenmethodiek als Alonge aan deze afspraken worden toegevoegd.

## VI. Financiën

### Analyse

Voor de planvorming, de participatie, het (tijdelijk) beheer, procesvoering en uitvoering van de

verbetervoorstellen zijn meerjarige en substantiële investeringen nodig.

### Afspraken

- bt. Wij spreken af dat de kosten voor planvorming, participatie, (tijdelijk) beheer, procesvoering en uitvoering voor eigen rekening van respectievelijk gemeente, Rochdale, Eigen Haard en Stadgenoot zijn, tenzij partijen onderling afspreken dit in gezamenlijkheid te doen.
- bu. Wij zien het als gemeenschappelijke opgave om aanvullend op onze eigen investeringen passende subsidies te verwerven. Eén van de eerste acties in dit verband wordt het voordragen van de vernieuwing en verduurzaming van de Couperusbuurt in het kader van de Erfgoed Deal. We verkennen of deze aanvraag verbreed kan worden naar de Dichtersbuurt.
- bv. Wij onderkennen dat in deze fase slechts in grote lijnen duidelijk is wat voor investeringen nodig zijn en dat hiervoor nog geen sluitende dekking is. Wij spreken daarom af dat wij, gaandeweg de samenwerking, steeds scherper maken welke investeringen gewenst en noodzakelijk zijn en wij elkaar ondersteunen bij het realiseren van dekking hiervoor.

## VII. Monitoring

### Analyse

De doelen zoals beschreven onder punt II van onderhavig afsprakenkader moeten gemonitord worden, met bijzondere aandacht voor de cross overs tussen deze afspraken en de maatregelen die belegd worden in de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.

### Afspraken

- bw. Wij spreken af dat zij gezamenlijk opdracht geven voor een monitor, die de doelen zoals beschreven onder punt II om de twee jaar volgt op voortgang en/of stagnatie. Met name bij stagnatie zal dit onderzoek ook moeten aangeven wat hiervan de oorzaak is.
- bx. Wij trekken conclusies uit de monitor en stellen, indien nodig, aanpassingen voor in de verbeteraanpak zoals benoemd in onderhavig afsprakenkader en de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.

## VIII. Status, looptijd van onderhavige afspraken en vervolg op onderhavige afspraken

Partijen zien de urgentie van de verbeteraanpak, maar stellen ook vast dat de aanpak minimaal tien jaar vraagt. Onderhavig afsprakenkader gaat uit van een periode van tien jaar (2020-2030) en dient vooral om de gezamenlijke ambitie en doelen vast te leggen. De uitwerking zoals in dit afsprakenkader opgenomen, is richtinggevend voor:

- Een vernieuwingsplan en/of stedenbouwkundig plan per buurt (corporatie)
- Een investeringsnota en-besluit cf fase 3 Plaberum (gemeente)
- Een overeenkomst per buurt naar aanleiding van vernieuwingsplan/stedenbouwkundig plan en investeringsnota (tussen gemeente en individuele corporatie)
- De verdere uitwerking van de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten.
- Tweejaarlijkse monitor (gemeente en corporaties).

De uitkomsten van de tweejaarlijkse monitor, onvoorziene omstandigheden, voortschrijdende inzichten en/of uitkomsten van participatieprocessen met de buurt kunnen aanleiding geven voor bijstelling, zolang de doelen zoals omschreven onder punt II bereikt gaan worden.

# BIJLAGEN

1. Plangrenzen Röellbuurten
2. Uitgangspunten voor herontwikkeling noordzijde Burg. Röellstraat
3. Voorlopig overzicht renovatie en vernieuwing Röellbuurten
4. Overzicht niet-woonfuncties 2020
5. Overzicht niet-woonfuncties aanvullend, gewenst



# BIJLAGE 1



## Plangrenzen Röllbuurten met 4 deelprojecten

- 1** Lodewijk van Deysselbuurt
- 1a** Noord
- 1b** Midden
- 1c** Zuid
  
- 2** Dichtersbuurt
- 3** Couperusbuurt
  
- 4** Herinrichting noordzijde Burg. Röllstraat



0

250

500 Meters

# BIJLAGE 2

## Uitgangspunten voor herontwikkeling noordzijde Burg. Röellstraat

Dit ontwikkelkader benoemt de randvoorwaarden, waaraan de ontwikkelingen aan de noordkant van de Röellstraat aan moeten voldoen. Ze beogen bij elkaar het volgende:


De Röellstraat wordt een stadslaan waaraan gewoonnd wordt, waaraan voorzieningen zitten en waar de openbare ruimte een prettige plek is om te fietsen, te wandelen en te verblijven. De nieuwe ontwikkelingen passen in de architectonische en stedenbouwkundige taal van Slotermeer en vormen de overgang van de grotere schaal van de Burgemeester Röellstraat naar de achterliggende buurten.


De belangrijkste kenmerken van de taal van Slotermeer zijn herhaling en ritmiek en overwegend horizontaliteit in de gevelarchitectuur en bouwvolumes.


Aangezien de zuidkant (voorlopig) niet tot herontwikkeling komt, wordt aan de noordkant overwegend op langsbebouwing ingezet. Dit zorgt voor continuïteit in het profiel en een duidelijke oriëntatie van de gebouwen aan de Burgemeester Röellstraat.

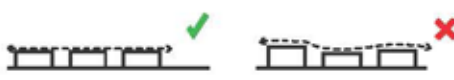
De gehele lengte van de laan heeft ruimtelijke samenhang. De buurten hebben ieder hun eigen signatuur door middel van een repeterend gevelschema, gebouwvolume en openingen per buurt, maar zijn door onderstaande randvoorwaarden wel familie van elkaar. Op de hoeken met de kruisingen kan worden afgeweken van het repeterend schema en de randvoorwaarden.


Dit zijn de randvoorwaarden:


- 


- Eén overwegende rooilijn met details.
- 


- Eenduidige bouwvorm, evt. doorbroken door een los te lezen volume tbv ritmiek en ter voorkoming van een monoliete wand.
- 


- Liggend volume
- 


- Per buurt één daklijn.
- 

- Hoogteverschil in maaiveld wordt in de eerste paar lagen opgelost
- 

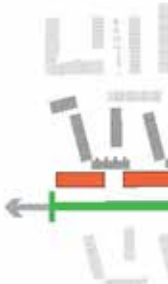
- Bouwhoogte maximaal 7 lagen en minimaal 5 lagen. De gewenste bouwhoogte wordt op basis van bezonningstudies, aansluiting op achterliggende bebouwing en mogelijkheid tot verdichting bepaald.
- 

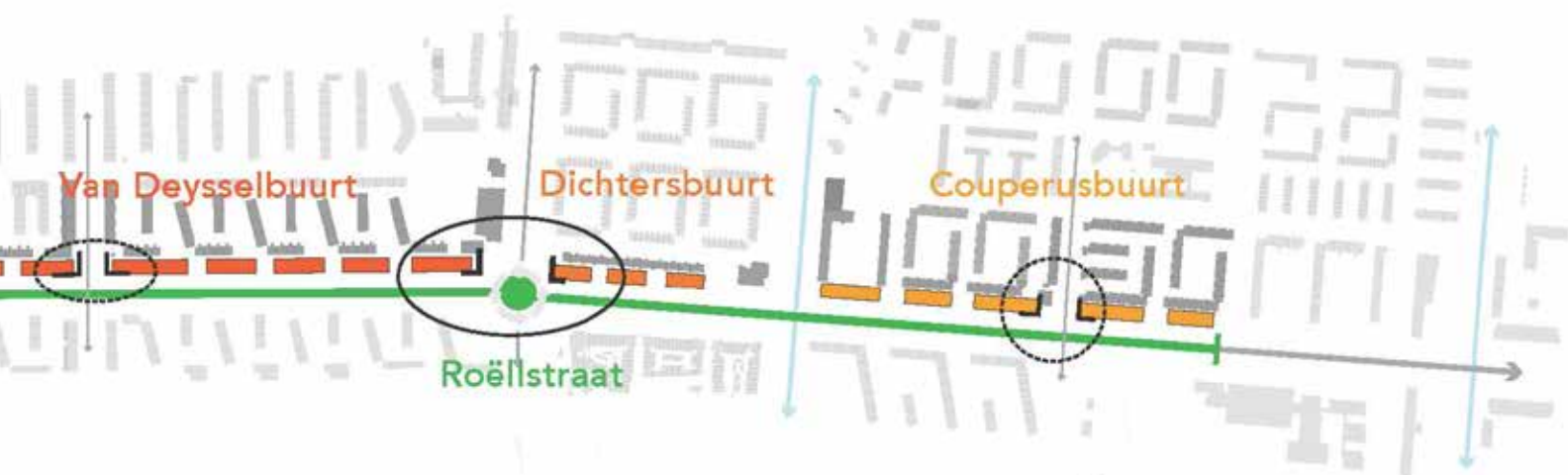
- Bij 7 lagen heeft de 7de laag een set back over de hele lengte van het gebouw.
- 


- Horizontale gevelindeling.
- 


- Gevelindeling aan zij- en bovenkant afmaken - asymmetrisch.
- 


- Doorzichten naar achterliggende buurt.






 Repeterend gevelschema, gebouwwolume en openingen per buurt.

 Afwijkingen van repeterend schema, invulling op basis van context en programma: Buurtvoorzieningen en maatschappelijk.


 Afwijkingen van repeterend schema, invulling op basis van context en programma: Buurtverstijgend, bijzonder, publieks gericht programma (bijvoorbeeld buurtatelier, bakkerij, horeca, sportschool etc.)

12.  - Geen blinde kopgevels.

13.  - Plinthoogte minimaal 3,5 meter.

14.  - Balkons maximaal 0,8 meter uit de gevel.

15.  - Ontsluiting aan de stoep.

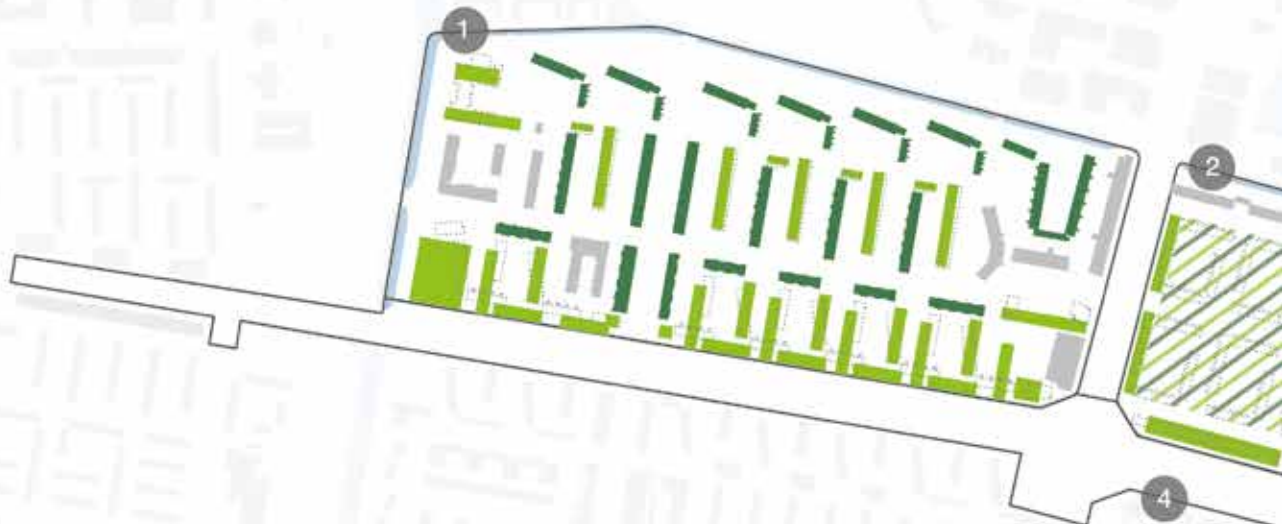
16.  - Aandacht voor overgang openbaar en privé.

# BIJLAGE 3

## Voorlopig overzicht nieuwbouw/renovatie Röllbuurten

### Legenda

- Renovatie
- Nieuwbouw
- ▨ Renovatie en/of nieuwbouw
- Eigendom derden
- Bestaande bebouwing



1 Van Deysselbuurt  
Rochdale (huidig 1.240 won.)

Vernieuwingsplan  
Renovatie 656  
Nieuwbouw 1093

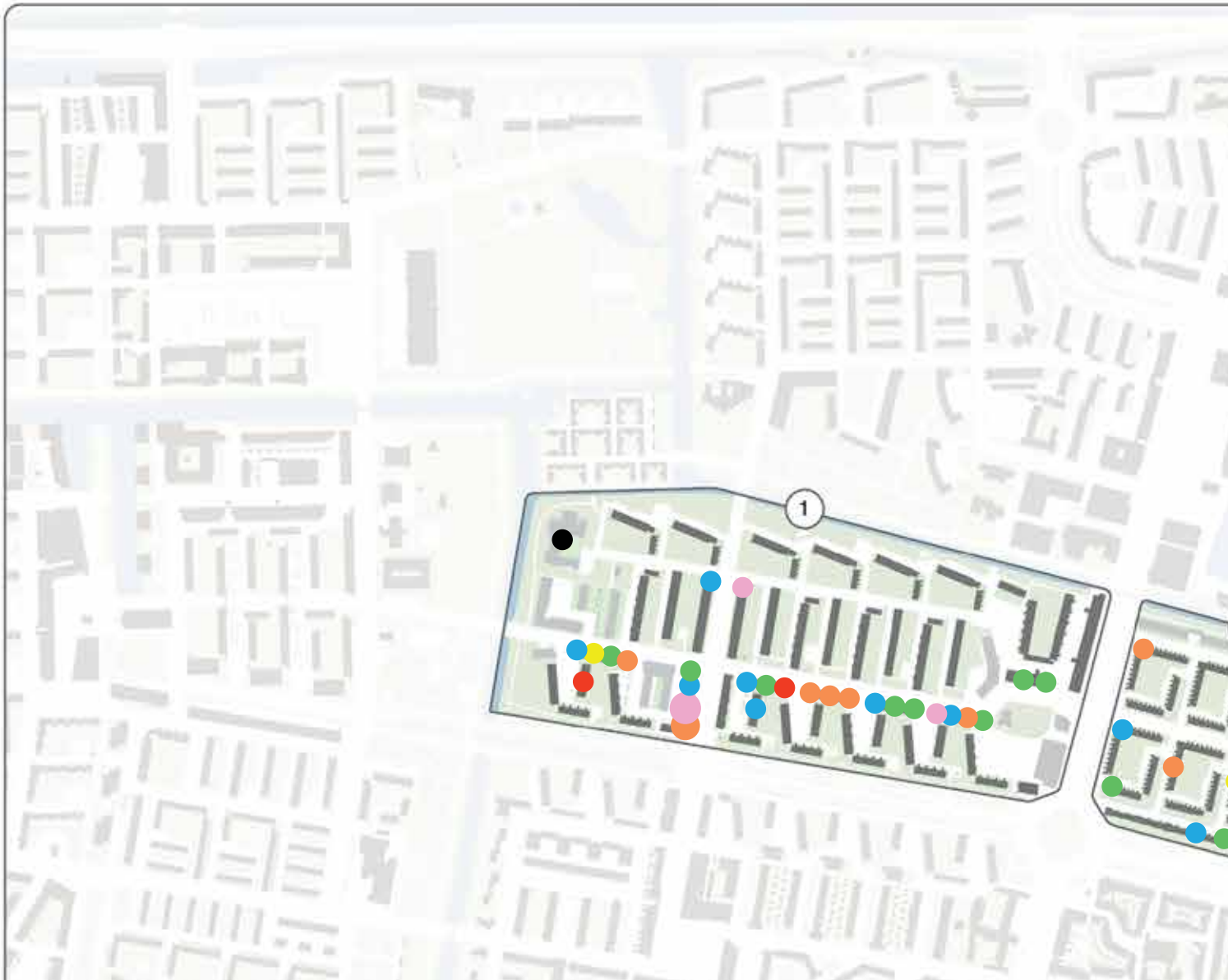
2 Dichtersbuurt  
Eigen Haard (huidig 400 won.)  
Stadgenoot (huidig 20 won.)

Scenario's  
Sloop-nieuwbouw  
Sloop-nieuwbouw en re-  
twoe oostelijke hoven



# BIJLAGE 4

## Niet-woonfuncties Röellbuurten



### 1 VAN DEYSELBUURT

Categorien	vvo m <sup>2</sup>
<b>Commerciële functies</b>	
● Detailhandel/winkels	445
● Kantoren/werkruimtes	1.656
● Horeca	325
● Sport en recreatie	53
<b>(Commercieel)Maatschappelijke functies</b>	
● Maatschappelijk	932
● Religie	/
● Zorg	53
● Voor- en naschoolse opvang	53
● Onderwijs	93

### 2 DICHTERSBUURT

Categorien	vvo m <sup>2</sup>
<b>Commerciële functies</b>	
● Detailhandel/winkels	
● Kantoren/werkruimtes	
● Horeca	
● Sport en recreatie	
<b>(Commercieel)Maatschappelijke functies</b>	
● Maatschappelijk	
● Religie	
● Zorg	
● Voor- en naschoolse opvang	
● Onderwijs	



	vvo m <sup>2</sup>
	176
	199
	/
	/
<b>Maatschappelijke functies</b>	
	52
	644
	44
Opvang	109
	/

3 COUPERUSBUURT	
Categorien	vvo m <sup>2</sup>
<b>Commerciele functies</b>	
Detailhandel/winkels	292
Kantoren/werkruimtes	1.280
Horeca	285
Sport en recreatie	/
<b>(Commercieel)Maatschappelijke functies</b>	
Maatschappelijk	368
Religie	2.110
Zorg	170
Voor- en naschoolse opvang	/
Onderwijs	10.124

# BIJLAGE 5

## Overzicht niet-woonfuncties aanvullend, gewenst

<b>(Commercieel) Maatschappelijke voorzieningen Röllbuurten</b>			
<b>Huidig programma</b>			
<b>Buurt</b>	<b>Voorziening</b>	<b>VVO</b>	<b>Locatie</b>
<b>Van Deyssselbuurt</b>	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>		
	Buurtpunt de Leeuw	70	Lodewijk van Deyssselstraat 91
	Ontmoetingscentrum voor jongeren	47	Lodewijk van Deyssselstraat 61
	Buurthuis	53	Lodewijk van Deyssselstraat 41
	Buurtpunt	53	Lodewijk van Deyssselstraat 57
	Eendagzaak	53	Lodewijk van Deyssselstraat 45
	Buurttafel	45	Lodewijk van Deyssselstraat 14
	Basisschool	932	Van Moerkerkstraat
	<i>Commercieel maatschappelijke voorzieningen</i>		
	Kinderdagverblijf	53	Lodewijk van Deyssselstraat 99
	Stichting voor sociaal cultureel werk	129	Lodewijk van Deyssselstraat 4-12
	Kantoorruimte ten behoeve van behandeling en begeleiding jongeren	433	Lodewijk van Deyssselstraat 91
	Praktijkruimte	53	Lodewijk van Deyssselstraat 65
	Theater Frascati	49	Lodewijk van Deyssselstraat 37
	<b>Couperusbuurt</b>	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	
Buurthuiskamer Cactus		141	Louis Couperusstraat 13
Bizim (Ons Huis)		106	Louis Couperusstraat 31
Middelbare school: Esprit - Spring High (10 – 16 jr)		3.075	Herman de Poortstraat 17
Basisschool: ProRege Noorderhof (vml Noordmannsschool)		2.775	Louis Couperusstraat 131
Speciaal onderwijs: Kentalis – Signis		4.274	Herman de Manstraat 1
<i>Commercieel maatschappelijke voorzieningen</i>			
Stg Aanpak Overlast Amsterdam		121	Burg. Rendorpstraat 40
Fysiotherapie Couperus		49	Louis Couperusstraat 133
Aya Thuiszorg		121	Louis Couperusstraat 35 - 39
<b>Dichtersbuurt</b>	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>		
	Buurthuiskamer De Dichter	52	Slotermeerlaan 38
	<i>Commercieel maatschappelijke voorzieningen</i>		
	Praktijk voor Psychiatrie & Psychotherapie	44	H. Roland Holststraat 19
	Kinderdagverblijf	109	H. Roland Holststraat 9+10
	Philadelphia steunpunt	52	Willem Kloosstraat 7 hs

<b>Aanvullend programma</b>			
<b>Buurt</b>	<b>Voorziening</b>	<b>VVO</b>	<b>Voorkeurslocatie</b>
<b>Van Deysselbuurt</b>	<i>Maatschappelijke voorzieningen (opgave gemeente/Rochdale)</i>		
	Talenthuis Geuzenveld/Slotermeer	1.000	Burg. Röellstraat
	Gezinsopvang/noodopvang gezinnen	1.000	Burg. Röellstraat
	Nieuw West Werkt en Participeert: Locatie Kantoor en spreekkamers voor Startpunt en WPI	1.200	Burg. Röellstraat
	SAG/SEZO	600-800	Burg. Röellstraat
	Alles-in-één school	3.600	Lodewijk van Deysselstraat
	Buurtkamer Social Garden (uitbereiding huidige buurtkamer)	120	Lodewijk van Deysselstraat*
	OKT	200-400	Lodewijk van Deysselstraat
	<i>Commercieel/maatschappelijke voorzieningen (opgave gemeente/Rochdale/Markt)</i>		
	Eerstelijnszorg	900	Kleine verfdooos
	Apotheek	150	Kleine verfdooos
	Sociaal buurtteam	230	Lodewijk van Deysselstraat*
	SAAAM (welzijnsorganisatie)	120	Lodewijk van Deysselstraat*
	Kunst en cultuur cluster: Streetart museum, verplaatsing Frascati	240	Burg. Röellstraat
	PUUR zuid	270	Burg. Röellstraat
<b>Dichtersbuurt &amp; Couperusbuurt</b>	<i>Aanvullend programma wordt nader aangevuld in de uitwerking van de vernieuwingsplannen van de Dichtersbuurt en Couperusbuurt.</i>		

