

## **Parel aan de Amstel**

### ***Nota van uitgangspunten voor levensloopbestendig wonen in Oost/Watergraafsmeer***

Initiatiefgroep Akropolis

drs. G. Brouwer  
consultant

205119/5.736

Amsterdam, 16 augustus 2005



## Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2. Visie Humanitas op levensloopbestendig wonen</b>	<b>3</b>
2.1 Visie	3
2.2 Levensloopbestendig wonen	4
2.2.1 De woningen	4
2.2.2 Voorzieningen in het complex	4
2.2.3 De buurt als grootheid	4
<b>3. Wensen voor levensloopbestendig wonen in vogelvlucht</b>	<b>5</b>
3.1 Visie van Humanitas	5
3.2 Voorzieningen combineren	5
3.3 Bouwen voor verschillende doelgroepen	6
3.4 Bijzondere propositie	6
3.5 Samenwerking tussen de partijen	6
3.6 Locatie: verweven in de buurt	7
<b>4. Partners in levensloopbestendig wonen</b>	<b>7</b>
4.1 Klanten	7
4.2 De AWW	7
4.3 Humanitas	8
4.4 Zorgorganisatie	8
4.5 Stadsdeel: Oost/Watergraafsmeer	9
<b>5. Kansen in Oost/Watergraafsmeer</b>	<b>9</b>
5.1 Keuze voor de Van der Kunbuurt	9
5.2 Relatie met woonservicezones	11
5.3 Conclusie	12
<b>Bijlage</b>	<b>13</b>

## 1. Inleiding

In Rotterdam heeft de stichting Humanitas meer dan tien complexen met levensloopbestendig wonen gerealiseerd. Deze manier van denken over wonen, zorg en welzijn heeft veel aandacht getrokken en lof ge oogst, niet in de laatste plaats van de klanten en mogelijke klanten. Het Humanitas-concept is tot dusver niet buiten Rotterdam toegepast, hoewel delen van het concept hun weg hebben gevonden naar andere organisaties en locaties. Er blijkt Amsterdams enthousiasme voor het toepassen van dit concept in Amsterdam. Er is grote behoefte aan een dergelijk concept, zo bleek onder meer uit

"van droom naar daad", een advies van de Amsterdamse Seniorenraad uit 2004. De Ouderenadviesraad (OAR) van Oost/Watergraafsmeer organiseerde begin 2005 een bijeenkomst over een Akropolis voor Amsterdam Oost/Watergraafsmeer. Hier kwam veel bijval voor dit concept, zowel vanuit de vragers als vanuit de aanbieders.

Op deze bijeenkomst nam de Algemene Woningbouwvereniging (de AWW) de uitdaging aan om in Oost/Watergraafsmeer op zoek te gaan naar een mogelijkheid om een dergelijk concept te verwezenlijken. Samen met Humanitas, afdeling Amsterdam en de landelijke vereniging en de OAR Oost/Watergraafsmeer zijn zij begonnen om de mogelijkheden te onderzoeken. Hierbij is het stadsdeel nauw betrokken. Daarnaast is CareWest als extern adviseur betrokken bij deze voorbereiding, aangezien zij ervaring hebben met vernieuwende projecten in Amsterdam en zeer positief staan tegenover het Humanitas-concept.

Het concept van Humanitas stelt specifieke eisen aan de locatie waar het complex dient te komen. Er is behoefte aan een flinke hoeveelheid woningen en bouwen in hoge dichtheid (clustering), de locatie dient centraal te liggen ten opzichte van voorzieningen, bij voorkeur midden in een wijk, bij het openbaar vervoer en in een mooie omgeving.

De samenwerkende organisaties hebben afgesproken om een nota van uitgangspunten op te stellen om een begin te geven aan het proces van het ontwikkelen van een complex gebaseerd op het Humanitas-concept. Deze nota biedt een eerste inzicht in wat dit concept voor en in Amsterdam Oost/Watergraafsmeer kan betekenen. De visie komt naar voren, die de basis vormt van dit concept. Dit wordt gevolgd door een eerste weergave van de wensen voor het complex en de omgeving. Vervolgens komen de verschillende partners aan bod. Afsluitend is er een presentatie van een mogelijke locatie, die voldoet aan de gestelde eisen. Dit is de van der Kunbuurt, waar de combinatie van partners en locatie leidt tot een daadwerkelijke goede kans voor ontwikkeling. Deze kans is bijzonder en dient verzilverd te worden.

Deze nota biedt een eerste verkenning en is vooral bedoeld om inzicht te geven in het Humanitas-concept en om te verhelderen hoe het Humanitas-concept op de juiste plek en met de juiste partners in Oost/Watergraafsmeer een plek kan krijgen. Haalbaarheid in financiële, ruimtelijke of organisatorische zin is hierin zeer voorlopig en in algemene zin meegenomen. De nota biedt, zoals de naam zegt, de uitgangspunten voor deze ontwikkeling. Daarmee ontstaat een helder beeld van wat het Humanitas-concept inhoudt. Tevens komt naar voren waarom de samenwerkende organisaties overtuigd zijn van het Humanitas-concept en dat zij een goede mogelijkheid zien om het concept in Oost/Watergraafsmeer te realiseren. Daarbij willen wij het stadsdeel meekrijgen in deze overtuiging en gezamenlijk enthousiast verder gaan.

De drie samenwerkende partners bieden deze notitie aan het stadsdeel aan.

## 2. Visie Humanitas op levensloopbestendig wonen

De visie van Humanitas houdt onder meer in dat er sprake is van eigen regie en eigen activiteit (use it or lose it), een positieve basishouding (ja-cultuur), een "extended family" en een aanpak in levensloopbestendige complexen<sup>1</sup>. De gevolgen voor het gebouw komen naar voren in het programma van wensen (als onderdeel van de nog volgende haalbaarheidsstudie) en betreffen onder meer het hebben van een atrium, een minimum van 250 woningen en de levensloopbestendigheid van de woningen. Daarbij is er behoefte aan een centrale locatie ten opzichte van andere woningen en voorzieningen. De gevolgen voor de organisatie betreffen onder meer het bieden van zorg strikt op maat, het mogelijk maken van verpleeghuiszorg in huis en het aanbieden van veel verschillende activiteiten en diensten.

### 2.1 Visie

Mensen wensen ruimte en privacy om prettig te leven. Ze willen zelf beslissingen nemen en contacten onderhouden met andere mensen, tevens als ze zorg of dienstverlening nodig hebben. Het Humanitas-concept stelt de persoonlijke wensen van de mens centraal bij de ontwikkeling van haar complexen en de dienstverlening.

Kenmerkend voor de zorg en dienstverlening van Humanitas is de eigen verantwoordelijkheid van de cliënt. Die is richtinggevend. De zorg is letterlijk op maat. De bewoner heeft en houdt de regie over het eigen leven. Bij de eventuele ondersteuning of zorg speelt de bewoner zelf een belangrijke rol. Hij bepaalt zelf hoe en van wie hij de ondersteuning en zorg krijgt: van een betaalde kracht of van zijn partner, van een getrainde vrijwilliger of van de buurman.

Hierbij gelden twee lijnen: de individuele lijn en de gezamenlijke lijn. De individuele lijn houdt in dat mensen graag zelf de beslissingen nemen en baas in eigen huis zijn (ook over het eigen lichaam). Dit wordt bereikt door eigen woningen en baas over het eigen zorgproces te zijn. De gezamenlijke lijn houdt in dat men graag activiteiten gezamenlijk oppakt, "erbij hoort" en onderdeel uitmaakt van de maatschappij. Dit wordt bereikt door een hoge mate van gemeenschapsgevoel in de Humanitas-complexen en -wijken. Geen van de lijnen heeft de prioriteit en voor de ene klant zal de ene lijn belangrijker zijn dan de andere. In het complex ontstaat het snijpunt van deze twee lijnen. Deze mix is onderdeel van een veel grotere mix: gezond en minder gezond, jong en oud, rijk en arm, allochtoon en autochtoon. Het mixen zorgt voor een enorme verhoging van de leefbaarheid en het welbevinden. Ook wordt voorkomen dat mensen met bepaalde beperkingen geclusterd worden (misère-eilanden), die juist beter midden in de wijk kunnen wonen.

Humanitas gaat ervan uit dat mensen zoveel mogelijk zelf doen of zelf organiseren, want vaardigheden die je niet meer gebruikt, raak je zo kwijt. Het devies is: "*use it or lose it*".

In deze visie passen geen standaard en routine. De wensen van de mensen staan centraal en worden beantwoord met een passend aanbod. Hierin past een ruime eigen woning, met zorg en dienstverlening op maat en een omgeving die uitdaagt, prikkelt, afwisselend is en de juiste voorzieningen biedt.

---

<sup>1</sup> Deze begrippen staan beschreven in het boek van dr. H.M. Becker: *Levenskunst op leeftijd*.

## **2.2 Levensloopbestendig wonen**

### **2.2.1 De woningen**

Levensloopbestendig wonen is een uitvinding van Humanitas. Het concept kenmerkt zich door comfortabele, zelfstandige eigen woonruimte, dichtbij voorzieningen en middenin de gemeenschap. Alle woningen zijn volwaardige woningen met drie of meer kamers, een eigen badkamer en keuken. Hierbij zijn de bewoner(s) zelf de baas in eigen huis: dit betekent huren of kopen (geen verblijf).

De woningen zijn bestand tegen veranderingen in het leven: als men oud wordt en zorg nodig heeft of een handicap krijgt, dan kan men in dezelfde woning blijven wonen. In de zelfstandige woning kunnen de bewoners volledige zorg, tot en met 100 % volwaardige verpleeghuiscare krijgen. Tevens kan ziekenhuiscare in de levensloopbestendige woningen geleverd worden.

Dit stelt eisen aan de architectuur, afwerking en grootte van de woning. Er zijn verschillende programma's van eisen die op hun eigen manier inhoud geven aan levensloopbestendigheid. Voor elk nieuw project is het verstandig om deze programma's naast elkaar te leggen en te toetsen op actualiteit en lokale toepasbaarheid. Belangrijke programma's die als inbreng voor een nieuw project kunnen zijn:

- het programma van eisen van de stichting Humanitas uit Rotterdam;
- het programma van eisen van RoWo's en/of Wibos van de gemeente Amsterdam;
- WoonKeur (landelijk label);
- Amsterdamse Basiskwaliteit;
- Bouwbesluit.

In principe kan elke woning levensloopbestendig gebouwd worden. Dit is ook wenselijk voor woonkwaliteit in de hele buurt. Hier zijn wel extra investeringen vooraf voor nodig, die overigens vaak over de lange duur weer terug te verdienen zijn.

### **2.2.2 Voorzieningen in het complex**

Het complex waarvan de levensloopbestendige woningen deel uitmaken, heeft ruimten waar ook mensen van buiten het complex terecht kunnen en zich thuis kunnen voelen. Een atrium met marktplein is hiervan de basis, bij voorkeur met een restaurant en een bar. Dit "overdekte dorpsplein" vervult een kernrol voor het welbevinden van de bewoners van het complex en de omliggende wijk. Aan dit dorpsplein liggen voorzieningen die de wijkbewoners wenselijk vinden op buurtniveau, zoals een kapper, winkelruimten en een informatie- en adviesbalie.

Andere voorzieningen liggen op het medische of verzorgende gebied en hebben ook een functie voor de hele wijk: een servicecentrum met dagbehandelingsplaatsen, een fysiotherapiepraktijk en praktijken voor logopedie, tandarts en huisarts. Voor al deze voorzieningen geldt dat deze complementair zijn met wat de buurt al biedt. Zo ontstaat interactie en vanzelfsprekende contacten tussen mensen die in het complex wonen en mensen die daarbuiten wonen. Welbevinden is de basis van het concept: mensen die het naar hun zin hebben in het leven hebben minder problemen met oud worden, vooral op fysiek en psychisch gebied. Het organiseren van welbevinden is de gemene deler van alle voorzieningen. De activiteiten, de dienstverlening, de architectuur, de openbare ruimten, alles moet deze rode lijn van welbevinden bewerkstelligen.

### **2.2.3 De buurt als grootheid**

Om voldoende draagvlak te hebben voor bovenstaande voorzieningen en om de mogelijkheden van het gemeenschapsgevoel en welbevinden mogelijk te maken is een minimum aantal van 250 levensloopbestendige woningen nodig. Deze woningen liggen bij voorkeur geclusterd in één of enkele complexen.

Dit levensloopbestendig complex dient als centrum voor de buurt. Naast de "gewone" woningen in de buurt, kunnen er nog meer aanpasbare woningen liggen in de directe omgeving. Een compleet levensloopbestendige buurt behoort ook tot de mogelijkheden en is wenselijk. De bewoners van de gehele buurt kunnen gebruik maken van dezelfde voorzieningen als de bewoners van het complex. Tevens kunnen zij welzijn, dienstverlening en zorg tot een zeer hoog niveau verwachten. Zo ontstaat een ondersteuningstructuur voor de hele buurt. De centrumfunctie van het dorpsplein zorgt voor cohesie in de buurt en maakt het mogelijk om nieuwe combinaties te koppelen aan bestaande en bewezen vormen van welbevinden, zoals het restaurant. Tevens biedt de concentratie het draagvlak voor voorzieningen die kleinschalig niet of nauwelijks te realiseren zijn.

Zowel de woningen, het complex en de buurt als geheel dienen aan dezelfde hoge eisen van levensloopbestendigheid te voldoen. De toegankelijkheid dient infrastructuureel, organisatorisch en financieel geborgd te zijn voor al haar bewoners, waarbij keuzevrijheid voor de klant vanzelfsprekend is.

### **3. Wensen voor levensloopbestendig wonen in vogelvlucht**

De samenwerkende partners hebben gezamenlijk een aantal uitgangspunten benoemd voor het levensloopbestendige complex. Deze staan hieronder puntsgewijs benoemd. Onder elk uitgangspunt staan kort de gevolgen benoemd

#### **3.1 Visie van Humanitas**

Het complex wordt zo veel mogelijk gebouwd volgens de visie van Humanitas in Rotterdam. Hierbij wordt gestreefd naar een goede inpassing van deze visie in Amsterdam. De visie van Humanitas staat in hoofdstuk 2 beschreven. Er zijn zowel fysieke als organisatorische gevolgen en als belangrijkste geldt het welbevinden: activiteiten, voorzieningen en dienstverlening.

#### **3.2 Voorzieningen combineren**

Het combineren van verschillende voorzieningen is nodig om kwaliteit van alle gewenste voorzieningen te borgen. Hierbij is het van belang om zowel de voorzieningen buiten het complex als die binnen het complex op elkaar af te stemmen. Veel voorzieningen in de wijk verhogen de leefbaarheid en de zelfstandigheid van de bewoners. Hierbij gaat het vooral om winkels, banken, postkantoor, openbaar vervoer, parkeerplaatsen en uitgaansvoorzieningen. Daarnaast zijn er voorzieningen in het complex die gewenst zijn voor de bewoners. Deze hebben een grotere kans van slagen als hier synergie wordt geboekt door nauw samen te werken en slim gebruik te maken van de ruimte. Gebruik door bewoners, de werkende en lerende mensen uit de omgeving zorgt voor verdere draagkracht. Dit kunnen voorzieningen voor zorg, welzijn en ondersteuning zijn, maar ook commerciële voorzieningen.

### **3.3 Bouwen voor verschillende doelgroepen**

Het combineren van verschillende doelgroepen leidt tot een groter draagvlak voor de woningen, zowel sociaal als financieel. De woningen worden zo gebouwd dat ze geschikt zijn voor verschillende doelgroepen of eenvoudig geschikt te maken zijn. Enerzijds houdt dit in dat er verschillende typen woningen gewenst zijn (grootte, huur/koop, indeling). Anderzijds dienen alle woningen zodanig ontworpen zijn dat iedere zorgvrager hierin kan blijven wonen. Hierin dienen de woningen gelijk te zijn. Woningen die geschikt zijn voor een hoog zorgniveau zijn relatief duur. Tevens wil niet iedereen in een zorgwoning wonen. Derhalve zijn de woningen eenvoudig geschikt te maken voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Er komen woningen beschikbaar voor verschillende inkomensklassen, waarbij het uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen gelijk blijft. Zoals uit § 3.6 blijkt, vormen de verschillende type woningen een geheel met de buurt, waardoor er een nog grotere diversiteit en integratie is.

### **3.4 Bijzondere propositie**

Om mensen te bewegen tot verhuizen, zal het aanbod van wonen, zorg en welzijn van bijzonder niveau moeten zijn. Amsterdammers verhuizen niet graag. Er zijn ervaringen dat er meer nodig is dan technisch "kloppende" Wibo's om mensen te interesseren. Er is behoefte aan een kwalitatief zeer goede combinatie van locatie, uitstraling, organisatie, voorzieningen en woningen. Deze combinatie dient de toekomstige bewoners te verleiden om te verhuizen en dient vervolgens deze gewekte verwachtingen compleet waar te maken. De visie van Humanitas zorgt voor één deel van deze combinatie. Andere delen zijn een goede centraal gelegen locatie, mooie en ruime appartementen, aansprekende architectuur en een goed ontsloten omgeving. Hierbij kan het aanbod een stedelijke of misschien regionale functie gaan vervullen.

### **3.5 Samenwerking tussen de partijen**

Humanitas, de AWV en een zorgorganisatie zullen gaan samenwerken bij dit project, waarbij er een nauwe relatie is met de OAR Oost/Watergraafsmeer. Zij staan achter de gezamenlijke uitgangspunten en zullen dit vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst. Naast deze drie partijen zijn er nog andere partijen waarmee samengewerkt wordt. Hier is draagvlak van groot belang. Het stadsdeel en stedelijke diensten zijn hierin een logische partner vanwege haar beleid- en kaderstellende functie, zowel op het gebied van ruimtelijke ordening als op het gebied van de voorgenomen Wmo. Daarnaast ligt samenwerking met de bezitters van de omliggende voorzieningen voor de hand.

### **3.6 Locatie: verweven in de buurt**

De te ontwikkelen woningen en voorzieningen zullen de buurt als maatstaf nemen (zie § 2.2.3). Hierbij gelden een aantal uitgangspunten:

- centraal stedelijke ligging;
- aantrekkelijke woonomgeving (mix van rust en stedelijkheid);
- nabijheid van de voorzieningen;
- goede bereikbaarheid, vooral met het openbaar vervoer (lokaal, regionaal, landelijk);
- mogelijkheden voor hoogbouw (vanwege clustering en liften voor de bereikbaarheid).

Daarnaast dienen de (waarschijnlijk meerdere) gebouwen goed aan elkaar gekoppeld te zijn en open te staan voor de buurt. De architectuur dient stedelijk te zijn, waarbij de koppeling van de verschillende functies en niveaus van groot belang is.

## **4. Partners in levensloopbestendig wonen**

Er zijn meerdere organisaties betrokken bij de mogelijke ontwikkeling van een complex volgens het Humanitas-concept in Amsterdam Oost/Watergraafsmeer. Het belang van de juiste partners is groot. Om het Humanitas-concept aan te passen naar Amsterdam zijn organisaties nodig die deze visie onderschrijven en flexibel genoeg zijn om deze visie te incorporeren. Daarnaast is het van belang dat de organisaties willen en kunnen investeren in deze vernieuwingen. Dit vraagt een positie als organisatie, de financiële ruimte (solide balans) en een locatie om te ontwikkelen. Juist dit laatste is essentieel in Amsterdam, als duurste en dichtst bebouwde stad van Nederland. Het vinden van de juiste combinatie van partners is daarmee een ware kunst. Dit proces is in Oost/Watergraafsmeer goed op streek.

### **4.1 Klanten**

De klant is in principe elke bewoner van Oost/Watergraafsmeer. In de praktijk betreft het vooral de oudere bewoners. In 2004 waren dit er 12.192 in totaal voor het stadsdeel.

De klant is al nauw betrokken bij de ontwikkeling via de OAR/Oost Watergraafsmeer. Hierdoor wordt de stem van de potentiële klanten reeds ingebracht. Het is van belang om deze intensieve betrokkenheid in het vervolgtraject een plek te geven. Hierbij gaat het om zowel de betrokkenheid van formele adviseurs (zoals de OAR) als van de, potentiële, klanten die direct inbreng kunnen leveren.

### **4.2 De AWV**

De Algemene Woningbouwvereniging is van oudsher betrokken bij wonen en zorg, vooral via de verzorgingshuizen die zij in het bezit heeft. Deze inslag heeft zij in haar nieuwe ondernemingsplan gehandhaafd en verder versterkt. De AWV heeft een speerpunt voor "senioren en zorgafhankelijke". Daarbij is het streven om 50% van haar woningvoorraad goed toegankelijk te maken. Hiervoor zet zij in op een goede infrastructuur in de wijk, woongebonden diensten en het mogelijk maken van extramoralisatie van de zorg. Een recent voorbeeld van deze visie op wonen, zorg en welzijn is het project in de Zoelenkerkstraat in Osdorp, in samenwerking met CareWest.

Een Akropolis volgens het Humanitas-concept in Oost/Watergraafsmeer past goed binnen deze lijn. Daarnaast biedt het drie volkshuisvestelijke voordelen. Ten eerste krijgen mensen die willen verhuizen (bijvoorbeeld vanwege eenzaamheid of comfort) hiervoor de mogelijkheid. Ten tweede biedt een groot aantal levensloopbestendige woningen een substantiële bijdrage aan de Wibobehoeftes voor het stadsdeel. Ten derde komen er woningen vrij, aangezien er mensen naar de levensloopbestendige appartementen verhuizen. Deze woningen kunnen weer door andere mensen bewoond worden (doorstroming).

De AWW heeft aangegeven het Humanitas-concept te onderschrijven en goede kansen te zien dit concept te ontwikkelen op één van de locaties waar zij in de nabije toekomst zal gaan ontwikkelen. Dit betekent dat de AWW vanuit het oogpunt van onderschrijving van de visie en vanuit het oogpunt van willen en kunnen ontwikkelen een zeer goede partner is.

### **4.3 Humanitas**

Humanitas staat voor samenlevingsopbouw (vooral welzijn) en heeft als organisatie vele vormen: van de lokale afdelingen met vrijwilligers, via de werkstichtingen met grotendeels betaalde krachten tot het landelijk bureau in Amsterdam. De lokale projecten lopen vaak via de afdelingen. Wanneer een project gebaat is bij een structurele verankering wordt vaak het model van een werkstichting gekozen. Zo is in Rotterdam de stichting Humanitas uitgegroeid tot de organisatie die als voorbeeld staat voor innovativiteit in wonen, zorg en welzijn. Andere voorbeelden hiervan zijn Humanitas Kinderopvang en Humanitas Dienstverlening aan Mensen met een Handicap.

In Amsterdam is ook een actieve afdeling van Humanitas. Zij zijn betrokken bij deze ontwikkeling. Binnen het bredere verband van Humanitas wordt gekeken hoe Humanitas bij levensloopbestendig wonen buiten Rotterdam betrokken zal zijn.

Humanitas heeft aangegeven dat zij het concept van levensloopbestendig wonen graag buiten Rotterdam mede vorm geeft. In Oost/Watergraafsmeer is er deze kans. Humanitas is de visie eigen, daar het om haar "eigen" visie gaat. Daarnaast wil en kan Humanitas bijdragen aan de ontwikkeling, door het leveren van expertise, welzijn en diensten.

### **4.4 Zorgorganisatie**

Om de zorg te leveren volgens het Humanitas-concept, is een zorgorganisatie nodig die het hele spectrum van zorg kan aanbieden en die volgens het "helpen met de handen op de rug" principe kan werken. Tevens is het concept van de Ja-cultuur van groot belang. Daarnaast draagt de zorgorganisatie in Rotterdam samen met de corporatie ook de verantwoordelijkheid voor het welbevinden, zoals het restaurant, het atrium en de activiteiten. Dit vraagt veel van een zorgaanbieder. Derhalve is het van groot belang om hierin een juiste keuze te maken.

Met CareWest (het projectbureau van een aantal samenwerkende zorgorganisaties) zijn goede en constructieve contacten. CareWest heeft als adviseur actief bijgedragen aan de totstandkoming van deze nota.

Het is van belang om een goede partner voor de zorg te vinden: een organisatie die wil investeren, die de ontwikkeling in goede banen kan leiden en die volgens het Humanitas-concept zorg kan leveren.

#### **4.5 Stadsdeel: Oost/Watergraafsmeer**

Het stadsdeel is vanuit haar regisserende en beleidsbepalende rol betrokken bij dit project. Onder meer met de in hoofdstuk 5 te noemen notitie over de woonservicezones geeft zij invulling aan deze rollen en scheidt zij kaders voor de plannen van gezamenlijke partijen. Daarnaast is er de opgave voor het stadsdeel zoals die verwoord is in het Wibo-kansenplan: 543 extra Wibo's tot 2010. De kwaliteit van de levensloopbestendige woningen is hoger dan die van een Wibo. Aan het vervullen van deze opgave zal een complex naar het Humanitas-concept zeker bijdragen.

De ontwikkelingen rond de Wmo kunnen daarnaast van belang zijn voor dit project. De bundeling van voorzieningen en woningen zal op verschillende prestatievelden tot prestaties (kunnen) leiden, zoals leefbaarheid van de wijk, ondersteuning van mantelzorg en vrijwilligerswerk, voorzieningen voor individuele ondersteuningsbehoeften en hernieuwde sociale betrokkenheid van mensen.

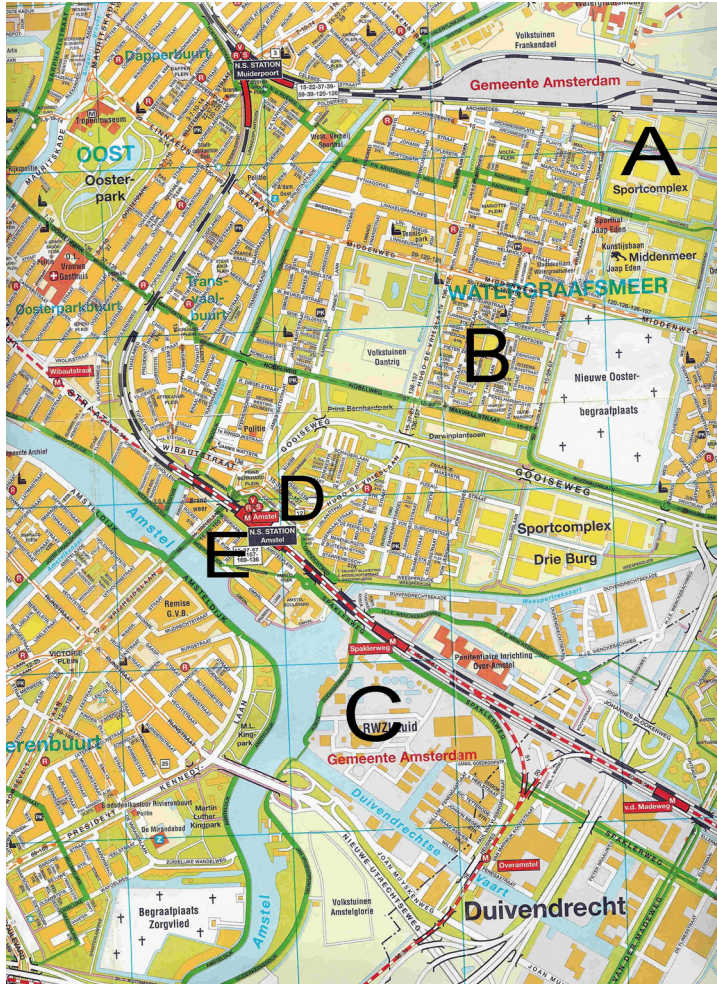
Naast het beleid op het gebied van Wibo's, woonservicezones en de toekomstige Wmo, vervult het stadsdeel ook een belangrijke rol in het beleid voor de ruimtelijke ordening, zowel op het gebied van stedenbouwkundige plannen, als op het gebied van volkshuisvesting als in procedurele zin (bestemming en vergunningen).

### **5. Kansen in Oost/Watergraafsmeer**

Voor de "Akropolis" is een flinke locatie nodig. Zoals blijkt uit hoofdstuk 2 en 3 gaat het om minimaal 250 woningen, in bij voorkeur een grotere wijk, met voorzieningen, openbaar vervoer en een prettige woonomgeving in de buurt.

#### **5.1 Keuze voor de Van der Kunbuurt**

Binnen Oost/Watergraafsmeer zijn locaties die voldoen aan de eisen voor het Humanitas-concept dun gezaaid. Na een inventarisatie van het stadsdeel komen vijf potentiële locaties naar voren: Middenmeer-Noord, Jeruzalem, Over-Amstel, Amstelstation en Van der Kunbuurt. Door de OAR Oost/Watergraafsmeer zijn deze locaties op hun merites beoordeeld, waarbij de eisen uit hoofdstuk 2, 3 en 4 centraal stonden. Deze afwegingen zijn in de bijlage weergegeven. Uiteindelijk komt één locatie naar voren die wij zeer kansrijk achten: de Van der Kunbuurt, aan de Amstel. Hier komen de eisen aan de omgeving en de mogelijkheden van de partners samen.



De Van der Kunbuurt is een kleine buurt met circa 300 sociale woningen van net na de tweede wereldoorlog. Alle woningen zijn bezit van de AWV. De Van der Kunbuurt ligt ingeklemd tussen de Amstel aan de westkant en het spoor aan de oostkant. Aan de zuidkant liggen appartementencomplexen en kantoren en aan de noordkant ligt de brede Mr. Treublaan. De opvallendste elementen uit de directe omgeving zijn de Amstel, het NS-station Amstel en twee kantoortorens. Daarnaast zijn er veel woningtorens en een gebouw van de hogeschool, waardoor er qua functies een gemêleerde buurt is ontstaan. De huidige woningen vormen daarin volgens stedenbouwkundige studies een dissonant.

Deze locatie is zeer geschikt voor een project levensloopbestendig wonen volgens het Humanitas-concept. Er is ruimte om geclusterd te bouwen, waardoor er een levensloopbestendig complex of zelfs een levensloopbestendige wijk kan ontstaan. Het openbaar vervoer is zeer nabij (lokaal, regionaal, nationaal en zelfs internationaal). De woonomgeving is zeer prettig, door de ligging aan de Amstel. Er zijn veel voorzieningen in de directe omgeving. Daarbij is deze locatie in handen van één van de partners die aangegeven heeft te willen ontwikkelen volgens het Humanitas-concept. De visie en het kunnen en willen ontwikkelen komen hier bij elkaar. Zo biedt dit project op deze locatie een kans om een schitterende Amstellocatie te realiseren: een parel aan de kroon van het stadsdeel.

De AWW onderzoekt de kansen om op deze locatie te gaan bouwen volgens het Humanitas-principe. Hierbij liggen er mogelijkheden voor senioren (een belangrijke doelgroep van de AWW). Door een mix van woningen komen ook andere belangrijke doelgroepen aan bod. De plannen zijn gebaseerd op het in stand houden van de kernvoorraad, ofwel het aantal sociale huurwoningen blijft intact. Daarnaast kunnen er door flinke verdichting extra voorzieningen en woningen gerealiseerd worden.

De mogelijkheden voor de wijk zitten vooral in verbreding van de doelgroep (niet alleen sociale huurwoningen), het verbinden van de wijk met de omgeving, op verschillende hoogten bouwen en het toevoegen van diverse voorzieningen.



## 5.2 Relatie met woonservicezones

Het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer heeft in augustus 2004 de notitie "Woonservicezones in Oost/Watergraafsmeer" uitgebracht. Hiermee voert het stadsdeel de regie voor wonen, zorg en welzijn, die zij (in ieder geval in de toekomst vanuit de Wmo) geacht wordt te voeren. Het rapport werkt met het concept van woonservicezones: "(dit) is een gebied waar mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen zelfstandig kunnen wonen omdat er voorzieningen zijn op het gebied van zorg, welzijn en wonen, die op maat afgenomen kunnen worden. Alle andere bewoners kunnen tevens gebruik maken van de voorzieningen."

In elke buurt is een hart voorzien in de vorm van een servicepunt. Dit servicepunt omvat de haal- en brengdiensten op het gebied van service, comfort, zorg, maaltijden en ontmoeting. Daarnaast zijn er in een zone nog andere plekken voor ontmoeting. Ook zijn er clusteringen van voor ouderen geschikte woningen (Wibos).

Deze zones bestrijken heel het stadsdeel en zijn als volgt gegroepeerd:

- Dapperbuurt;
- Oosterparkbuurt/Weesperzijdstrook-noord;
- Transvaal/Weesperzijdestrook-zuid/Polderweg/Don Boscobuurt/Eenhoorgebied;
- Betondorp/Park de Meer;
- Middenmeer/Jeruzalem/Amsteldorp/Julianadorp/Van der Kunbuurt.

De Van der Kunbuurt valt in een lange "halve maan", waarbij de Amstel de rand vormt. Daarmee vormt de Van der Kunbuurt tevens de rand van deze zone. Het servicepunt van de zone is nog in onderzoek, maar een centrale locatie binnen de zone ligt voor de hand. Binnen de Van der Kunbuurt en de omliggende wijken zijn geen voorzieningen gepland in het rapport van het stadsdeel.

### **5.3 Conclusie**

Afsluitend stellen wij dat er grote behoefte is in Amsterdam en tevens in Oost/Watergraafsmeer aan een complex volgens het Humanitas-concept. Juist de potentiële klant is er in grote getale en geeft aan in zo'n complex te willen wonen. Deze Akropolis zou in Oost/Watergraafsmeer voorzien in de door het stadsdeel gestelde beleidskader van woonservicezones en Wibokansen. Dit complex biedt de mogelijkheid voor een zeer groot aantal levensloopbestendige woningen, een stevige structuur voor zorg en ondersteuning en, als belangrijkste, een bijdrage aan het welbevinden van de burgers van Oost/Watergraafsmeer. De koppeling met (de ontwikkelingen aan) het NS-station Amstel en de overige voorzieningen zorgt voor een omgeving op hoog niveau wat betreft openbaar vervoer en winkels. De ligging aan de Amstel zorgt voor een zeer interessante mix van rust en stedelijkheid.

De partners die deze ontwikkeling willen en kunnen realiseren hebben elkaar gevonden. Dit is een grote stap in het moeilijke proces van ontwikkelen, zeker in Amsterdam, waar ontwikkelen veel tijd vraagt. Een Akropolis in Oost/Watergraafsmeer is een belangrijke aanwinst voor het stadsdeel en waarschijnlijk voor de gehele stad en de regio. Hiermee toont het stadsdeel aan dat wat in Rotterdam kan, zeker ook in Amsterdam kan. Met als grote winnaar: de burgers van Oost/Watergraafsmeer.

## Bijlage

### OVERWEGINGEN OVER DE VIJF MOGELIJKE LOCATIES VOOR DE BOUW VAN EEN AKROPOLIS IN STADSDEEL OOST/WATERGRAAFSMEER

#### **A. Middenmeer-Noord (sportterreinen)**

##### **Voordelen:**

- 1) Geen (sociale) woningen slopen.
- 2) Goedkope grond.
- 3) Gemeente is eigenaar van de grond.

##### **Nadelen:**

- 1) Ligging is niet inspirerend. Is vergelijkbaar met de locaties waar de meeste zorg/ouderen centra zijn: afzijdig van stedelijke activiteiten, geschikt voor mensen die een rustige oude dag verlangen. Dergelijke zorg- en Wibbo-locaties zijn er al tamelijk veel in Amsterdam, en er is zelfs hier en daar sprake van leegstand.
- 2) Stadsdeelraad-breed is er verzet tegen de bebouwing van deze sportvelden. Het groot-stedelijk verklaren van dit gebied is geen positieve factor. De samenwerking met het stadsdeel ontbreekt, en de OAR zou er onverstandig aan doen om zich uit te spreken vóór deze locatie, zou zich van de bevolking van de Watergraafsmeer vervreemden.

#### **B. Project Jeruzalem**

##### **Voordeel:**

- 1) Het past in de reeds bestaande plannen.

##### **Nadelen:**

- 1) Een te kleine locatie, waardoor het noodzakelijke klantenaantal en mix zal ontbreken.
- 2) De ligging is te weinig groot-stedelijk (zie ook bij A, onder nadelen 1).

#### **C. Project Overamstel**

##### **Voordeel:**

- 1) Past in de plannen van zowel het stadsdeel als de gemeente om dit gebied te ontwikkelen. Vanwege de omvang is het een "groot-stedelijk" project.

##### **Nadelen:**

- 1) Het gebied telt nu nauwelijks woningen, is een geïsoleerd ex-bedrijventerrein naast de grootste gevangenis van Nederland.
- 2) De afstand tot openbaar vervoer (OV) en andere voorzieningen is betrekkelijk groot.
- 3) Zie A, onder nadelen 2. De ligging is te weinig groot-stedelijk, dat wil zeggen er zullen daar wèl grote gebouwen gepland worden, maar het gebied zal de eerste 20 jaar niet inspirerend zijn en de kans is groot dat het een onaantrekkelijke uithoek van Amsterdam blijft tussen de Weespertrekvaart en de Duivendrechtsevaart.

#### **D. Project Amstelstation (op locatie van cirkel tramlijn 12)**

##### **Voordelen:**

- 1) Is reeds in discussie. Er zijn bouwplannen (en er is ook al bewonersverzet).
- 2) Centrale ligging bij OV en dergelijke.

##### **Nadelen:**

- 1) Te weinig ruimte voor voldoende gemengde woningbouw.
- 2) Een locatie met veel hinder van geluid en luchtvervuiling.
- 3) Geen woningbouwcorporatie met sociale doelstelling (zoals de AWW) betrokken bij dit project.

#### **E. Van der Kunbuurt**

##### **Voordelen:**

- 1) De AWW is eigenaar en is bereid om het Akropolis-concept samen met de andere initiatiefnemers uit te voeren.
- 2) De locatie is inspirerend en biedt economisch kansen om te komen tot een horecacentrum met allure voor een grote mix van bewoners en andere gebruikers.
- 3) Vanwege de randlocatie (als men naar het Woonservicezones (WSZ) plan kijkt), is er een goede inpassing mogelijk met de WSZ-plannen.
- 4) In Amsterdam is voor ouderen e.d. weinig gebouwd in een groot-stedelijke omgeving. Akropolis zou zodoende een welkome aanvulling zijn.