

# Ymere informeert

Uitgave van Ymere | maart 2011

www.ymere.nl

## Buurtvisie Jordaan en Haarlemmerbuurt



Samen met bewoners, ondernemers en het stadsdeel heeft Ymere een visie gemaakt voor de Jordaan en de Haarlemmerbuurt. In deze buurtvisie voor de komende tien tot vijftien jaar staan de ideeën en ambities voor deze twee buurten beschreven.

*"Prachtige geveltuinen sieren de buurt". Groen is heel belangrijk in de buurt. Het verbloemt letterlijk de stenen.*

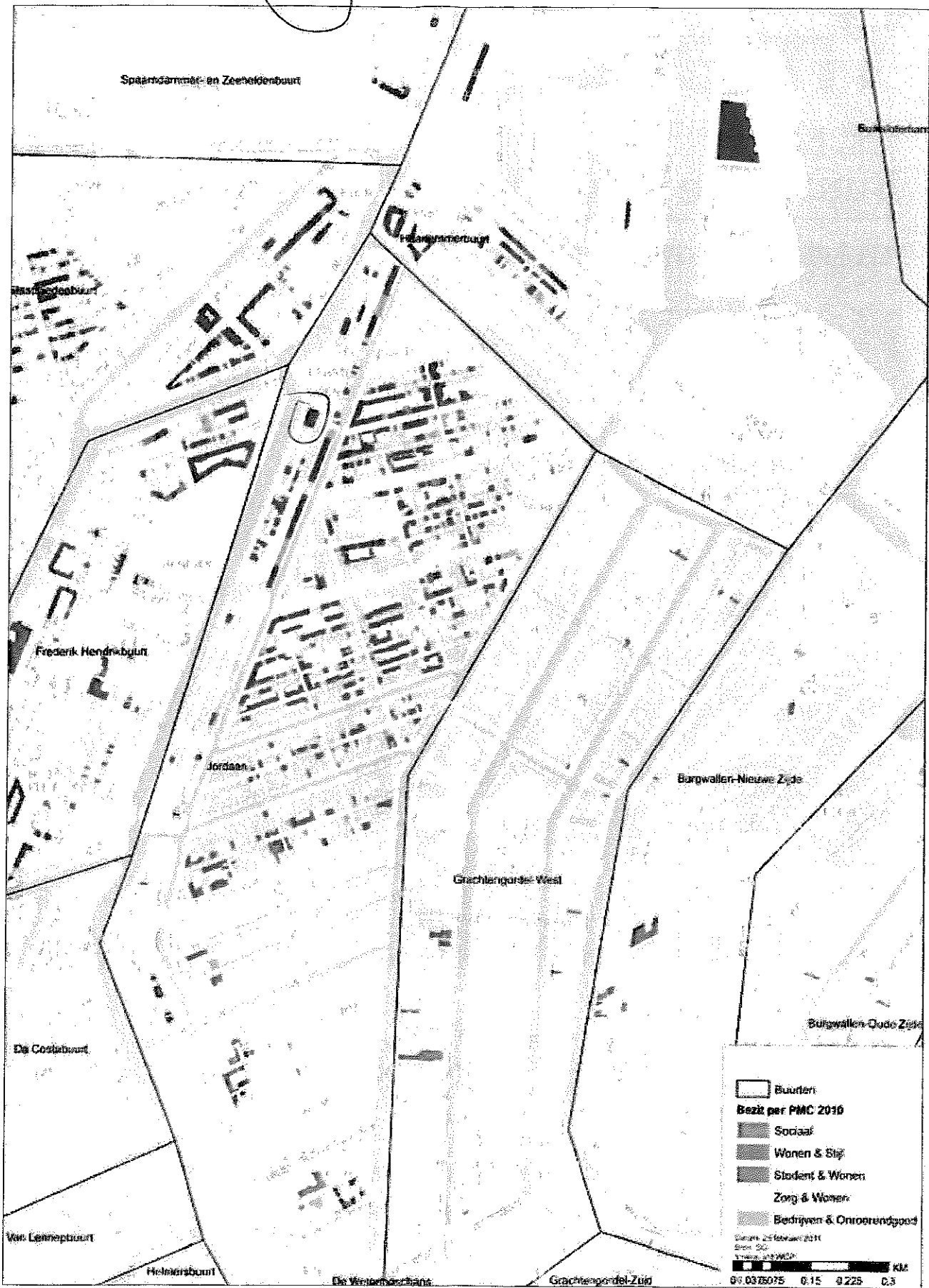
De buurtvisie is een eerste stap richting uitvoering van de plannen. In de komende jaren gaan we samen met bewoners, organisaties en de gemeente kijken hoe we de plannen verder gaan invullen en uiteindelijk gaan uitvoeren.

Ymere verhuurt 4.000 woningen en 260 bedrijfsruimtes in de Jordaan en de Haarlemmerbuurt. Deze visie gaat daarom vooral over die woningen en bedrijven. Maar Ymere voelt zich ook verantwoordelijk voor de leefomgeving. Om deze reden is ook

de wijk als geheel meegenomen in deze visie.

Bij het maken van deze visie hebben we ook een beroep gedaan op 45 buurtbewoners en tien mensen die in de wijk werken. Zij hebben de buurt gefotografeerd en daarbij verteld waarom zij een bepaalde foto hebben gemaakt. Zo hebben ze laten zien hoe zij de buurt zien, wat ze waarderen en welke problemen ze ondervinden. Deze opmerkingen hebben we meegenomen in deze visie.

76 → (17) Centraal van  
2 Soevere



Plattegrond van de Jordaan en de Haarlemmerbuurt met daarin het bezit van Ymere ingekleurd. De rode blokken zijn panden met alleen sociale huurwoningen. Groen betekent dat er ook markthuurloningen in zitten. Blauw dat er studentenwoningen aanwezig zijn. Geel zijn zorgwoningen en bij oranje gekleurde blokken betekent het dat er bedrijfsruimtes in het pand zitten. Veelal alleen op de begane grond, maar ook enkele woon-werk woningen.



Verschillende soorten van raamexposities typeren de Jordaan.  
**Boven:** De buurtdrogist. **Onder:** Een echte Jordanees woont achter dit raam.

# Ambitie 1

## Goede woningen en dienstverlening op maat

Huurders willen een goede woning en goede dienstverlening. Ymere ziet het als plicht om daarvoor te zorgen. En op deze gebieden kan het soms beter. De samenwerking met de bewoners van de Jordaan en de Haarlemmerbuurt is daarbij onmisbaar.

De woningen horen bij het beschermd stadsgezicht. Dat betekent dat er bij renovatie aan strenge regels moet worden voldaan. Sommige complexen zijn zelfs een monument, waarvoor nog strengere regels gelden. Bovendien zijn de meeste complexen kleinschalig en liggen ze verspreid. Dit alles bij elkaar maakt onderhoud en aanpassingen aan de huidige wensen en eisen kostbaar.

### A. Kwaliteit van de woningen

Uit analyse blijkt dat op sommige plekken woningonderhoud nodig is. Daarnaast moeten woningen ook moderner worden door ze bijvoorbeeld energiezuiniger te maken. Op die manier helpt Ymere de bewoners bij het beperken van de woonlasten.

#### *Wat willen we gaan doen?*

Ymere geeft ieder complex een cijfer. Dat cijfer noemen we een CVO-score (CVO staat voor Conditie Voor Onderhoud). Het cijfer 1 staat voor uitstekend, 6 staat voor zeer slecht. Ymere wil dat haar woningen in de Jordaan en de Haarlemmerbuurt uiteindelijk gemiddeld een 2,6 scoren. Waar nodig doen we onderhoud. Zo staan prijs en kwaliteit met elkaar in verhouding en blijven de woningen betaalbaar.

Bij een aantal complexen gaat Ymere de fundering onderzoeken. Door bijvoorbeeld meetbouten te plaatsen. Funderingen die niet meer van goede kwaliteit zijn, worden binnen tien tot vijftien jaar aangepakt. Dat is ingrijpend en kostbaar. Daarom gaan we kijken welke complexen het eerst aan de beurt komen en welke later.

### B. Energiezuiniger wonen

De helft van de woningen in de Jordaan en de Haarlemmerbuurt hebben een energielabel tussen D en G. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Het verbeteren van het energielabel is niet alleen goed voor het milieu, maar het brengt ook de woonlasten van de huurder naar beneden. Ook zorgt het wonen in een goed geïsoleerde woning met CV en HR-ketel voor meer comfort.

#### *Wat willen we gaan doen?*

Ymere wil het aanleggen van isolatie zoveel mogelijk tegelijk met ander onderhoud doen. Woningen met het laagste energielabel komen daarbij het eerst aan de beurt. Maatregelen zoals het vervangen van een geiser door een HR-ketel doen we zoveel mogelijk als een huurder de woning verlaat. Het kan ook op verzoek van de huidige huurder.

### C. Meer tevreden klanten

Ymere vindt goede dienstverlening belangrijk. Zo hebben we bijvoorbeeld een KWH-keurmerk. Dat betekent dat Ymere aan de kwaliteitseisen voldoet. De afgelopen jaren hebben we ook hard gewerkt aan betere dienstverlening. Zo staan woningen minder lang leeg en er zijn minder klachten en huurgeschillen.

Maar dienstverlening kan altijd beter. En ook uit de buurt komen signalen dat klanten niet altijd tevreden zijn. Ymere wil hier de komende jaren aan werken. Op dit moment geven de huurders Ymere (locatie Centrum) een rapportcijfer van 6,6. We willen zorgen dat dit de komende jaren omhoog gaat naar een 7.

#### *Wat willen we gaan doen?*

- Ymere blijft op allerlei manieren werken aan het beter afhandelen van klachten en het zorgen voor goede informatie voor de buurtbewoners.
- Sommige huurders willen zelf iets veranderen in hun woning. Op dit gebied is veel mogelijk, maar er zijn ook regels. Ymere wil zorgen dat huurders beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden en wil ook samen met de huurders kijken op welke manier dat kan.
- Verder wil Ymere dat woningen korter leegstaan. Daarom gaan we kijken hoe we de overstap naar de nieuwe woning voor nieuwe huurders zo makkelijk mogelijk kunnen maken.

# Ambitie 2

## Woongenot in leefbare wijken

Woongenot gaat niet alleen over de woning, maar ook over de wijk. De druk op de openbare ruimte in de Jordaan en de Haarlemmerbuurt is groot. Door de dichte bebouwing en de vele bezoekers hebben sommige bewoners het gevoel dat ze moeten 'vechten' voor de ruimte.

### A. Efficiënt ruimtegebruik

In de Jordaan en de Haarlemmerbuurt is efficiënt gebruik van de ruimte erg belangrijk. Door er bijvoorbeeld voor te zorgen dat er zo min mogelijk leegstand is.

#### *Wat willen we gaan doen?*

- Ymere wil ervoor zorgen dat er minder bedrijfsruimtes leegstaan. Dat kan door bijvoorbeeld tijdelijke verhuur of door te zoeken naar bedrijven of winkels in een specifieke branche.
- Samen met het stadsdeel wil Ymere gaan kijken naar de herinrichting van pleinen, zoals het Haarlemmerplein. Ymere wil graag dat daarbij zoveel mogelijk aandacht is voor de belangen van de huurders en overlegt daarover met het stadsdeel, die uiteindelijk verantwoordelijk is voor de openbare ruimte.
- Ymere heeft geld gereserveerd om mensen op weg te helpen die zelf hun buurt groener willen maken. En de groenadviseur van Ymere kan bewoners helpen bij het maken van plannen.

### B. De aanpak van overlast

De Jordaan en de Haarlemmerbuurt zijn dichtbebouwd en veel woningen zijn gehorig. Geluidsoverlast is de grootste ergernis bij buurtbewoners. En die ergernis groeit. Dat komt doordat mensen steeds minder van elkaar tolereren en door het feit dat steeds meer verschillende groepen met elkaar samenleven.

#### *Wat willen we gaan doen?*

- In complexen waar veel klachten zijn over geluidsoverlast, wil Ymere bewoners aanspreken op hun gedrag. En we willen burenhelpe om elkaar aan te spreken op overlast. Door bijvoorbeeld portiekgesprekken te voeren of leefregels op te hangen. Bij extreme gehorigheid kan er extra isolatie worden aangebracht.
- Nieuwe huurders krijgen een welkomstpakket, waardoor zij makkelijker contact leggen met hun nieuwe burenhelpe.
- In de Nieuwe Houttuinen is Ymere samen met de Key en het stadsdeel een leefbaarheidproject gestart om burenoverlast te verminderen.

### C. Gevarieerde voorzieningen

Bewoners van de Jordaan en de Haarlemmerbuurt vinden het gevarieerde winkelaanbod en de vele voorzieningen een belangrijk pluspunt in hun buurt. De Haarlemmerstraat en -dijk zijn zelfs uitgeroepen tot één van de leukste winkelstraten van Nederland. Maar kleine winkels hebben het soms moeilijk. Steeds vaker vertrekken de kleine winkeliers. Daar komen vaak grote ketens voor in de plaats. Ook het steeds grotere aantal alleenwonenden in de buurten speelt een rol. Voor hen zijn de voorzieningen en de buurtwinkels extra belangrijk. Deze plekken zijn namelijk ook een plek waar ze buurtgenoten ontmoeten.

#### *Wat willen we gaan doen?*

- Ymere doet op dit moment onderzoek naar het toekomstperspectief van kleine winkeliers in de buurten. Daarmee willen we te weten komen welke toekomst kleine winkels in de buurt hebben en hoe we deze ondernemers zoveel mogelijk kunnen behouden.
- Het winkelaanbod moet passen bij de wensen van de bewoners. Bij bedrijfsruimtes die leegkomen, wil Ymere haar best doen om een huurder te vinden die een aanvulling is op het aanbod.

*“Niet weg te denken in de Jordaan: Drogist Hermanusje van Alles, melige humor, goed voor een glimlach, Jordanese humor.”*

Veel ondernemers zijn eigen, authentiek, werken met flair en geven de buurt een uniek karakter. Bewoners waarderen deze originele winkels en zijn bang dat met de tijd steeds meer grote winkelketens in de buurt verschijnen.

# Ambitie 3

## Keuzevrijheid en wooncarrière

De vraag naar woningen in de Jordaan en de Haarlemmerbuurt is veel groter dan het aanbod. Veel mensen willen in de buurt wonen en weinig mensen willen weg. Dat zorgt voor een grote druk op de woningmarkt. De meeste woningen in de buurt zijn kleiner dan 60 m<sup>2</sup>. Ymere richt zich daarom in deze buurten vooral op één- en tweepersoons huishoudens.

### A. Extra aandacht voor ouderen, starters en middeninkomens

Veel ouderen, starters en middeninkomens met een inkomen tot 43.000 euro hebben het lastig op de woningmarkt. Kunnen ouderen in hun eigen woning en buurt blijven wonen als ze dat willen? Zijn er voldoende middeninkomens zodat buurtwinkels een extra stimulans krijgen? Tegelijkertijd is het goed als een buurt zo divers mogelijk is, met verschillende typen bewoners:

#### *Wat willen we gaan doen?*

- Ouderen willen we helpen door waar mogelijk -en waar nodig- de woning aan te passen. Woningen op de begane grond en de eerste etage zullen zoveel mogelijk aan ouderen worden toegewezen. Mocht er een kans zijn om extra ouderenwoningen te bouwen, dan grijpt Ymere die kans.
- Woningen kleiner dan 40 m<sup>2</sup>, passend bij eenpersoonshuishoudens, willen we zoveel mogelijk toewijzen aan starters op de woningmarkt. Het gaat vooral om kleine voor- en achterwoningen. Zo krijgen ook zij een betere kans in de buurt. Woningen die tijdelijk leegstaan in verband met renovatie zullen zoveel mogelijk aan studenten worden toegewezen.
- Om lagere middeninkomens (met een inkomen tot 43.000 euro) een kans te geven in de Jordaan en de Haarlemmerbuurt, gaat Ymere de mogelijkheden bekijken of bepaalde woningen verkocht of verhuurd kunnen worden aan deze doelgroep. Door nieuwe regelgeving hebben de lagere middeninkomens het moeilijk op de woningmarkt. Ymere vindt het belangrijk dat deze huishoudens een duwtje in de rug krijgen.

### B. Meer doorstroming

Woningzoekenden zijn lang niet altijd op de hoogte van hun kansen op de woningmarkt. Daarom wil Ymere deze mensen beter informeren, zodat ze de woning vinden die bij ze past. Ook het aanpakken van woonfraude is belangrijk, zo verdwijnen onrechtmatige huurders uit de wijk en komen de woningen terecht bij mensen die hier wel voor in aanmerking komen.

#### *Wat gaan we doen?*

- Huurders beter informeren over hun kansen op de woningmarkt. Door advertenties en voorlichting.
- Ymere blijft meewerken aan het project Zoeklicht, waarbij onrechtmatige bewoners worden opgespoord. Alleen al in de Jordaan zijn vorig jaar 132 verdachte gevallen gemeld.

---

*“De bevolking in deze buurt is sinds mijn geboorte hier totaal veranderd. Het was een (hele) arme volksbuurt. Helaas wonen er nu veel te veel mensen die de Balkenende norm benaderen.”*

Sommige oorspronkelijke buurtbewoners zien de veranderingen met argusogen tegemoet.

# Ambitie 4

## Ontwikkelkracht voor sociaal duurzame wijken

Een betere buurt staat en valt met een goede samenwerking met bewoners, stadsdeel en andere organisaties. Ymere wil deze samenwerking verder uitbreiden. Niet alleen met bewoners, maar ook met de politiek en met corporaties in de buurt.

Ymere heeft veel contact met het stadsdeel over de Jordaan en de Haarlemmerbuurt. Dat moet zo blijven, maar we zien tegelijk ook kansen om meer te doen. Hetzelfde geldt voor de andere corporaties in de buurten: Eigen Haard en De Key.

### *Wat gaan we doen?*

- Ymere wil graag contact met zoveel mogelijk verschillende huurders. Daarom is het belangrijk dat de regelmatige overleggen met de buurt worden uitgebreid met andere activiteiten. Zo komen zoveel mogelijk buurtbewoners aan bod. Het foto-project, waarvan u een aantal voorbeelden in deze nieuwsbrief aantreft, is daar wat Ymere betreft een goed voorbeeld van.
- Niet alle complexen hebben een bewonerscommissie. Ymere wil dat bewoners vaker met hun burensamenwerken in zo'n commissie. Zo hebben bewoners meer invloed en is samenwerking eenvoudiger.
- We gaan met politici en bewoners de buurten in om te kijken en te luisteren. Zo komen we nog beter te weten wat daar speelt.



*Boven: Het beeld van een sterke vrouw, onderdeel van de rijke historie.*

*Midden: Één van de vele verscholen hofjes.*

*Onder: Genieten op het zoveelste terrasje.*



## Meer informatie? Meepraten?

Deze uitgave is een samenvatting van de ambities uit de buurtvisie. De volledige visie kunt u opvragen door een mail te sturen naar [fotoproject@ymere.nl](mailto:fotoproject@ymere.nl). Heeft u vragen of wilt u uw mening laten horen? Praat mee in de groep 'Fotoproject Ymere' op Facebook.com of kom tussen 8 en 19 maart naar de foto-expositie over de Jordaan en de Haarlemmerbuurt (te zien in het COC-gebouw aan de Rozenstraat 14).

**Boven:** "Mijn buurt doet mij ook vaak glimlachen. Zoals deze dames. Gezellig kwekkend samen op pad. Samen naast elkaar kan ook alleen maar in de smalle straatjes van de Jordaan waar nauwelijks verkeer komt, zoals hier in de 2e Tuindwarsstraat. De Jordaan heeft een mooie mix aan bewoners".

**Onder links:** "De leuke winkels in de buurt. Hier het speelgoedwinkelje op de hoek Westerstraat/Violettenstraat".

**Onder rechts:** "Dit zullen alle bewoners van de Jordaan kunnen beamen: centraal kun je bijna niet wonen. Vrijwel alle bezienwaardigheden en uitgaanscentra liggen op enkele minuten fietsen".