

Verslag bewonersenquête Vogeldorp

‘Groen en gemoedelijk’

6 november 2020



Verenigd Vogeldorp

www.verenigdvogeldorp.nl

Vogeldorp is een tuindorp in de Vogelbuurt in Amsterdam-Noord. Het dorp is in 1918 gebouwd voor Amsterdamse arbeidersgezinnen uit de binnenstad. Oorspronkelijk zijn de woningen neergezet als semi-permanent maar inmiddels bestaat Vogeldorp meer dan 100 jaar. Vanwege de architectonische waarde en de plek die Vogeldorp inneemt in de geschiedenis van de sociale volkshuisvesting, heeft het dorp een wettelijk beschermde status als cultureel erfgoed. In 2000 is het aangewezen als gemeentelijk monument en sinds 2014 maakt het onderdeel uit van een rijksbeschermd stadsgezicht. In 1999 kwam Vogeldorp in handen van woonstichting De Key die het renoveerde en kadastraal splitste. Sindsdien bestaat ongeveer de helft van het dorp uit huurwoningen, de andere helft uit koopwoningen. Een belangrijke bouwtechnische bijzonderheid van Vogeldorp is dat de woningen niet zijn onderheid, maar in plaats daarvan zijn gefundeerd op ongewapende betonnen platen van ongeveer 20 centimeter dik.



Inhoudsopgave

1. Samenvatting, conclusies, suggesties.....	1
1.1 Samenvatting	1
1.2 Conclusies	1
1.3 Suggesties	1
2. Totstandkoming en respons	2
2.1 Totstandkoming en verspreiding enquête.....	2
2.2 Respons.....	2
2.3 Onderscheid tussen huurders en kopers	2
3. Analyse per thema	3
3.1 Leeftijd, huishoudsamenstelling en inkomen	3
3.2 Tevredenheid woning en waardering Vogeldorp	3
3.3 Verhuisgeneigdheid en woonduur.....	4
3.4 Tevredenheid omgeving en burenoverlast	4
3.5 Onderhoud en regenval	5
3.6 Informatie en invloed	6
3.7 Wij-zij-denken, belangen en saamhorigheid.....	7
3.8 Flexcontracten	7
3.9 Hamerkwartier en oeververbinding.....	8
3.10 Vogeldorp ontwikkelbuurt.....	9
3.11 Slotvraag	10
4. Vergelijking met eerdere enquêtes.....	10
5. Reacties op de uitkomsten van de enquête	11
5.1 HV Arcade	11
5.2 !WOON.....	12
5.3 Bewonersplatform Vogelbuurt-IJplein.....	12
5.4 mr. dr. Van der Vleuten (specialist appartementsrecht)	13
5.5 Woonstichting De Key.....	14
5.6 Gemeente Amsterdam/stadsdeel Noord.....	16
5.7 Projectteam Hamerkwartier	17
5.8 dr. Carla Huisman (TU Delft), gepromoveerd op tijdelijke huurcontracten.....	19



1. Samenvatting, conclusies, suggesties

1.1 Samenvatting

Vogeldorpers zijn duidelijk verenigd in hun grote tevredenheid over hun woning en de directe omgeving en zij verklaren dat het meest aan de hand van het burenccontact en het groen. Eensgezind zijn de bewoners ook in wat zij graag verbeterd zouden zien aan hun woning en de omgeving. De meesten zijn alleenstaand zonder kinderen. Naast een sterk gevoel van saamhorigheid ervaart men echter ook enige (buren)overlast. De helft van het dorp met een koopwoning is gemiddeld jonger, heeft een hoger inkomen en voelt zich beter geïnformeerd dan de helft met een huurwoning. Huurders wonen langer in Vogeldorp en zijn minder tot verhuizen geneigd dan kopers. Het Hamerkwartier wordt wisselend tegemoet gezien, maar over de mogelijkheid van een groene aansluiting daarop (bomen, water) is vrijwel iedereen positief. Van de tijdelijke huurcontracten die De Key uitsluitend nog verleent, verwacht een ruime meerderheid – inclusief de tijdelijke huurders zelf – een negatieve invloed op het dorp.

1.2 Conclusies

De grote tevredenheid van de Vogeldorper komt met name door het tuindorpkarakter van Vogeldorp: groen en gemoedelijk. Dat verdient het dan ook gekoesterd te worden. Bij de kopers is de gemiddelde woonduur lager dan bij de huurders (zij lijken met name bij gezinsuitbreiding naar een grotere woning buiten Vogeldorp te verhuizen). Bij de huurders zal de gemiddelde woonduur ook gaan afnemen doordat De Key uitsluitend nog tijdelijke huurcontracten verleent. De omloopsnelheid van bewoners in het dorp zal daardoor toenemen. In haar reactie op dit verslag geeft De Key aan dat zij verwacht dat in 2030 50% van de huurders in Vogeldorp bestaat uit tijdelijke huurders. Dat is een ontwikkeling die aandacht vraagt, omdat als gevolg daarvan het voor Vogeldorp kenmerkende dorpsgevoel onder druk kan komen te staan. Ook vanwege de bijzondere bouwkundige omstandigheden vereist Vogeldorp een (langdurig) toegewijde, verenigde bewonersgemeenschap (een dragende laag) die bereid is tot de nodige maatregelen en investeringen. Het woonplezier van Vogeldorpers kan verder vergroot worden door het verminderen van de overlast zoals die naar voren komt uit de enquête en het realiseren van de daarin geuite wensen. In veel (positieve) opzichten is Vogeldorp verenigd, maar in sociaaleconomisch opzicht en wat informatiepositie betreft, verschillen huurders en kopers (sterk) van elkaar.

1.3 Suggesties

De uitkomsten van deze enquête dienen gebruikt te worden om, waar mogelijk en nodig, het dorpsgevoel verder te versterken. De breed gedeelde waardering voor het dorp is ook een mooi aanknopingspunt voor het overtuigen van alle dorpsbewoners van de bijzondere waarde van Vogeldorp en de noodzaak dat op een goede manier te verzorgen en in stand te houden. Meer concreet zal woonstichting De Key worden gevraagd dit verslag te betrekken in het nog op te stellen 'complexplan' voor Vogeldorp, waarover overleg gaande is met de huurderscommissie. Verder moet de (informatie)positie van huurders verbeterd worden. Voorlichting aan alle bewoners over de (on)mogelijkheden van isolatie en verduurzaming is gewenst. De gemeente wordt verzocht in het bijzonder de bevindingen over de openbare



ruimte om te zetten in actie. Verenigd Vogeldorp neemt zich voor nader onderzoek te doen naar de ervaringen van tijdelijke huurders in Vogeldorp.

2. Totstandkoming en respons

2.1 Totstandkoming en verspreiding enquête

De enquête is in het voorjaar van 2020 opgesteld door de huurderscommissie Vogeldorp en de dorpsraad Vogeldorp. Daarbij zijn de enquêtes die in 1979 en 1993 in Vogeldorp zijn afgenomen als voorbeeld genomen. Woonstichting De Key steunde de enquête. Ook !WOON en HV Arcade steunden de enquête en hebben commentaar gegeven op concept versies. Op 30 mei 2020 is de enquête met een begeleidende brief op papier verspreid in het hele dorp en tegelijkertijd werd de mogelijkheid opengesteld de enquête online in te vullen. De enquête kon tot 15 juni worden ingeleverd. Tweemaal is herinnerd aan het inleveren van de enquête, onder andere door een e-mail aan leden van de dorpsraad, een bericht op de openbare Facebook-pagina 'vogeldorpers' en in persoon.

2.2 Respons

122 ingevulde enquêtes zijn in totaal ingeleverd, waarvan 62 online en 60 op papier. Al deze respondenten gaven toestemming om hun (anonieme) antwoorden te gebruiken voor het opstellen van dit verslag. In Vogeldorp zijn in totaal 264 woningen (128 verhuurd door De Key en 136 koopwoningen). In de begeleidende brief bij de enquête is uitgelegd dat het de bedoeling is dat de enquête per huishouden wordt ingevuld, dat wil zeggen per woning. 122 ingevulde enquêtes op 264 woningen betekent dat het responspercentage ruim 46% is. Ongeveer de helft van de respondenten heeft een huurwoning, de andere helft een koopwoning. 8 van de respondenten hebben een huurcontract voor bepaalde tijd (5 jaar) bij De Key, die groep wordt hierna 'flexcontractanten' genoemd. 8 anderen gaven aan te huren bij een andere (particuliere) verhuurder. De respondenten komen uit alle leeftijdsgroepen. Het responspercentage en de samenstelling van de respondenten maken dat de uitslag representatief kan worden genoemd voor heel Vogeldorp.

2.3 Onderscheid tussen huurders en kopers

In de enquête en dit verslag wordt geregeld een onderscheid gemaakt tussen huurders en kopers. Waarom? Verenigd Vogeldorp wil zoveel mogelijk *alle* Vogeldorpers verenigen, ongeacht de manier waarop zij in Vogeldorp wonen. Verenigd Vogeldorp denkt dat dat het woonplezier ten goede komt en noodzakelijk is voor een breed gedragen, gezamenlijke zorg van het monumentale dorp en de positionering daarvan ten opzichte van alle ontwikkelingen in de omgeving (waaronder het Hamerkwartier). Om de bewoners te kunnen verenigen is het belangrijk om te weten waar de verschillende groepen bewoners al verenigd in zijn, en waarin zij juist verschillen. Verschillen die te overbruggen zijn moeten in kaart worden gebracht. Dit is de reden voor het gemaakte onderscheid tussen huurders en kopers. Beide groepen zijn ieder goed voor de helft van Vogeldorp en ook ieder voor de helft van de respondenten.

Daarnaast speelt het volgende mee. Vogeldorp werd gebouwd in 1918 en gedurende de eerste 85 jaar zat het hele dorp in hetzelfde schuitje: iedereen huurde zijn woning bij dezelfde



woningcorporatie als sociale huurwoning. In 2003 is dat voor het eerst veranderd toen grofweg de helft van de woningen in Vogeldorp een koopwoning werd en tegelijkertijd een Vereniging van Eigenaars Vogeldorp ontstond (hierna: VvE) met De Key als grooteigenaar. Op dat moment is Vogeldorp een zogeheten 'gemengd wooncomplex' geworden. En ook nog eens 'gespikkeld': huurwoningen en koopwoningen door elkaar in hetzelfde woonblok. De moeilijkheden die in een gemengd complex vaak ontstaan zijn uitgebreid onderzocht en beschreven in het onderzoek *Gemengde Complexen* uit 2017 van Van der Vleuten (ISBN: 978-94-91417-03-0). In dat en ander wetenschappelijk onderzoek is veel aandacht voor de verschillende bewonerstypen binnen gemengde wooncomplexen. Ook daarom zijn de verschillende bewonerstypen in Vogeldorp in de enquête en dit verslag onderscheiden.

3. Analyse per thema

3.1 Leeftijd, huishoudsamenstelling en inkomen

Kopers zijn gemiddeld genomen een stuk jonger dan de huurders; de meeste huurders vallen in de leeftijdscategorie 51-60 jaar (28,6%), kopers het meest in de categorie 31-40 jaar (36,4%). Huurders zijn nog goed vertegenwoordigd in de twee hoogste leeftijdscategorieën van 61-70 (18,4%) en ouder dan 71 (20,4%), terwijl vrijwel niemand van de kopers in die categorie zegt te vallen. De flexcontractanten die hebben meegedaan met de enquête zijn op één geval na allen tussen de 18-30 jaar: bijna allemaal echte 'starters'.

Bijna de helft van alle respondenten is alleenstaand zonder kinderen. Ruim een derde zegt een tweepersoonshuishouden te hebben. Huishoudens met meer dan twee personen komen onder de respondenten niet veel voor. In de huishoudens van de huurders komen iets vaker kinderen voor dan in de huishoudens van de kopers. Gezinsuitbreiding lijkt voor kopers reden grotere woonruimte buiten Vogeldorp te zoeken.

Bijna de helft van de deelnemende huurders van De Key geeft aan dat in hun huishouden minder dan € 1.700 bruto per maand wordt verdiend en meer dan de helft van die groep (55,3%) vindt de maandelijkse woonlasten te hoog. Daarentegen valt bijna geen enkele koper in die laagst opgenomen inkomenscategorie; kopers hebben over het algemeen een hoger inkomen en vinden de hoogte van hun maandelijkse woonlasten bijna altijd (88,9%) prima. Onder de deelnemende kopers zijn wel iets vaker tweepersoonshuishoudens, zodat vermoedelijk ook een dubbel inkomen ervoor zorgt dat kopers gemiddeld een hoger inkomen hebben en hun woonlasten daardoor iets vaker kunnen delen.

Ruim 29% van de huurders zou hun huurwoning van De Key willen kopen. 75% van de flexcontractanten heeft daar ook interesse in.

3.2 Tevredenheid woning en waardering Vogeldorp

74% van alle respondenten geeft aan tevreden tot zeer tevreden te zijn over hun woning. Kopers zijn net iets tevredener dan huurders, maar het ontloopt elkaar niet veel. Nóg iets tevredener zijn de flexcontractanten en huurders van een particuliere verhuurder. De bijzonder grote tevredenheid van flexcontractanten is misschien deels te verklaren doordat hun woning in Vogeldorp vermoedelijk vaak hun eerste eigen zelfstandige woonruimte is.



Meer dan de helft van alle respondenten beoordeelt de oppervlakte van de woning als voldoende tot goed, maar kopers zijn daarover gemiddeld genomen net iets minder positief.

Wat waardeert men aan wonen in Vogeldorp? ‘Dorpsgevoel maar dichtbij de stad’ wordt veruit het vaakst genoemd, daarna ‘groene karakter van het dorp’, op korte afstand gevolgd door ‘eengezinswoning met tuin’. Velen noemen ook de rust, contact met de burens en de architectuur en historie van Vogeldorp. De verschillende respondenten verschillen op dit punt nauwelijks; iedereen lijkt gemiddeld genomen hetzelfde te waarderen aan wonen in Vogeldorp. Vandaar ook de titel van dit verslag, ontleend aan een toelichting van een respondent: ‘groen en gemoedelijk’.

3.3 Verhuiscapaciteit en woontijd

De vraag of men van plan is te verhuizen beantwoordt ruim 90% van de huurders met nee. Onder kopers is dat een stuk minder: slechts 45% zegt geen verhuiscapaciteit te hebben. Vanzelfsprekend beantwoordde elke deelnemende flexcontractant deze vraag met ja; die groep moet hun huurwoning na afloop van het tijdelijke huurcontract verlaten en verhuizen. Vrijwel niemand heeft zijn keuze toegelicht. Gezinsuitbreiding is voor kopers vermoedelijk vaak een reden weg te verhuizen uit Vogeldorp, naar een grotere woning.

De vraag hoe lang iemand al woont in Vogeldorp is per vergissing helaas niet opgenomen in de definitieve versies van de enquête. Op basis van kadastrale gegevens is echter de datum van koop/verkoop van de 136 koopwoningen in Vogeldorp achterhaald en is berekend hoeveel jaren tussen die datum en het moment van het schrijven van dit verslag zijn verstreken. Gemiddeld is dat 7,5 jaar. Ter vergelijking: de gemiddelde woontijd in heel Amsterdam in 2019 was 8,8 jaar (bron: data.amsterdam.nl). Volgens gegevens van De Key uit april 2019 had ruim 64% van de huurcontracten in Vogeldorp een looptijd langer dan 11 jaar. Huurders wonen gemiddeld dus een stuk langer in Vogeldorp dan kopers. Uit diezelfde gegevens van De Key volgt dat in de jaren 2014 tot en met 2018 in totaal 33 huurwoningen in Vogeldorp van bewoner wisselden. In diezelfde jaren wisselden 54 koopwoningen in Vogeldorp van eigenaar. De omloopsnelheid van bewoners is bij kopers dus hoger dan bij huurders. Met andere woorden: huurders zijn gemiddeld trouwer aan Vogeldorp dan kopers.

3.4 Tevredenheid omgeving en burenoverlast

In nagenoeg dezelfde mate zijn alle verschillende respondenten tevreden (ruim 50%) tot zeer tevreden (ruim 32%) over de directe omgeving van hun woning. Als het antwoord is toegelicht dan is dat vaak aan de hand van het groen, de rust, het fijne contact met de burens, de nabijheid van het Vliegenbos en het IJ en de goede bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer. *“Vogeldorp voelt als een warme jas”* schrijft iemand. *“Groen en gemoedelijk, esthetisch en een mix van mensen en bedrijvigheid”* zegt een ander.

Ruim 60% van de flexcontractanten en huurders van particuliere verhuurders zegt geen burenoverlast te ervaren. Misschien wonen ze er nog te kort om overlast te hebben kunnen ervaren. Het percentage dat geen burenoverlast ervaart is namelijk een stuk lager bij huurders (40%) en nog lager bij kopers (ruim 23%); meer dan de helft van de huurders en ongeveer driekwart van de kopers ervaart burenoverlast. Die burenoverlast bestaat gemiddeld



genomen het meest uit geluidsoverlast en overlast door vuil/rommel. Van de kopers ervaart ruim 50% geluidsoverlast en ruim 45% overlast door vuil/rommel, bij huurders zijn die percentages ruim 30% en ruim 20%. Andersom denkt ruim 60% van alle respondenten zelf geen burenoverlast te veroorzaken. Dat percentage is gelijk voor elk type respondent. Gelet op die percentages moet een deel van de Vogeldorpers zich dus wel vergissen in de veronderstelling dat zij de burens niet tot overlast is. Harde muziek draaien met de ramen open wordt een aantal keer genoemd in de toelichtingen. Twee respondenten zeggen burenoverlast te ervaren in de vorm van bedreigingen; beslist onaanvaardbaar!

In de gemeenschappelijke en privétuinen stoort de Vogeldorper zich vooral aan rommel, huisdieren en hun uitwerpselen en het bezet houden van gemeenschappelijke ruimten. Een groot verschil op dit punt tussen huurders en kopers, is dat bijna 25% van de huurders zich stoort aan de kiezels in de binnentuinen (grindkoffers) terwijl dat minder dan 11% is ingeval van de kopers. Misschien komt dat doordat kopers meer en tijdige informatie hebben gehad over de grindkoffers dan huurders. In de toelichting op deze vraag worden genoemd: verschil in handhaving tussen huurders en kopers; dat er toch veel mensen zijn die vinden dat ze zelf de hoogte van de heggen mogen bepalen; onkruid; de ruimten onder de poorten die volstaan met privéspullen waaronder fietsen; tuinstoelen en tuinspullen die niet worden weggezet uit de gezamenlijke tuin; hondenpoep die niet wordt opgeruimd en regenwater dat blijft staan.

De volgende vraag in dit thema ging over de openbare ruimte die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Elke Vogeldorper heeft één of meerdere ergernissen op dat vlak en die komen zeer sterk overeen tussen de verschillende groepen bewoners. Top drie ergernissen van de Vogeldorper: hardrijdend verkeer (34,2%), zwerfvuil op straat (33,3%) en het bouwterrein van Van Gelder van vooraan in het dorp (34,2%).¹ Daarna volgen overlast op de parkeerplaats achter het museum (22,5%), grofvuil dat te weinig wordt opgehaald (19,2%), hondenpoep (15%), gebrek aan fietsparkeerplekken (10,8%) en geluidsoverlast van bedrijven (10%).

In de toelichting op deze vraag schrijven Vogeldorpers onder andere het volgende: de opruimplicht die niet wordt nagekomen door hondenbezitters; iemand doet de suggestie een paar parkeerplaatsen op te geven voor fietsparkeerplekken, zodat mensen meer ruimte hebben rondom hun huisje waardoor de paden misschien opgeruimder blijven en tot slot dode struikjes en boompjes in het openbare groen. Iemand schrijft verder: *“Als ik onze pleintjes vergelijk met bijvoorbeeld IJburg, dan vind ik het erg minimaal wat wij krijgen om van onze pleintjes te genieten. Het is niet nodig om er meer speeltoestellen te plaatsen, maar maak er een mooier plein van waar burens willen zitten en elkaar ontmoeten.”*

3.5 Onderhoud en regenval

Warmteisolatie wordt zowel door huurders als kopers veruit het meest genoemd als verbeterpunt. Ook geluidsisolatie noemt bijna een derde van beide groepen. Vaker dan kopers noemen huurders badkamer, keuken en vochtproblemen als verbeterpunt. Kopers noemen opvallend vaker dan huurders (bijna een derde) de mechanische ventilatie. Ruim 22% van de huurders en ruim 45% van de kopers noemt duurzaamheid als verbeterpunt, waarmee duurzaamheid over het totaal het tweede meest genoemde verbeterpunt is.

¹ Van Gelders bouwterrein is in augustus 2019 geplaatst en in oktober 2020 verwijderd.



Bijna 60% van alle respondenten zegt dat de staat van de vloer en muren goed is en daar geen problemen mee te hebben, huurders net iets vaker dan kopers. Bij elkaar 20% rapporteert vochtplekken in muren of een vloer die beweegt en doorveert. Vrijwel niemand geeft aan dat de vloer zelf vochtplekken heeft. Een derde van alle respondenten geeft aan dat hun vloer is hersteld, een derde dat dat niet is gebeurd en weer een derde zegt het niet te weten. Vloerherstel lijkt vaker bij huurders te hebben plaatsgevonden dan bij kopers; dat verklaart misschien waarom huurders net iets vaker dan kopers aangeven geen problemen te hebben met de vloer (of muren). Bijna 30% van de kopers wist niet dat De Key tot 2028 betaalt voor het vloerherstel (ook bij kopers), bij huurders is dat bijna het dubbele. In de toelichting op deze vraag melden sommigen dat hun vloer niet waterpas is.

Voor alle respondenten geldt dat voor hen in een ruime meerderheid (bijna 80%) duidelijk is hoe onderhoudsklachten en reparatieverzoeken gemeld kunnen worden. Dat is alleen anders bij particuliere huurders, daarvan zegt ruim 60% niet te weten hoe dat kan. Meer dan de helft van de deelnemende huurders en kopers zegt in het afgelopen jaar een onderhoudsklacht of reparatieverzoek te hebben ingediend. Ongeveer 25% van die beide groepen is tevreden over de afhandeling in het afgelopen jaar, nagenoeg niemand 'zeer tevreden'. In bijna dezelfde mate zijn huurders en kopers neutraal (totaal ruim 17%) en ontevreden (totaal ruim 16%). Huurders zijn in een enkel geval 'zeer ontevreden'.

Wat regenval betreft zegt 30% van alle respondenten na een flinke bui lang last te hebben van diepe plassen in de tuin. In de toelichting zegt een enkeling dat het (laten) plaatsen van een put heeft geholpen. Ruim 37% is, al dan niet afhankelijk van de kosten, bereid de tuin beter bestand te maken tegen regen, tegenover ongeveer 25% van de respondenten die daar nee tegen zegt. Huurders en kopers verschillen hierin niet noemenswaardig van elkaar. Deze vragen zijn gesteld omdat het weer in de toekomst mogelijk extremer wordt: perioden van langdurige droogte maar ook hevige, intense regenval.

3.6 Informatie en invloed

Kopers zeggen vrijwel altijd (ruim 89%) voldoende op de hoogte te worden gebracht door de VvE en in mindere mate maar toch ruim voldoende door de gemeente (ruim 61%) en Verenigd Vogeldorp (ruim 65%). Wat de laatste twee partijen betreft geven de huurders ongeveer dezelfde resultaten: ruim 54% vindt de informatievoorziening van de gemeente voldoende, ruim 73% die van Verenigd Vogeldorp. In vergelijking met kopers over de VvE, zijn huurders duidelijk minder positief over informatievoorziening door De Key: 50% zegt door De Key *niet* voldoende op de hoogte te worden gebracht van belangrijke informatie over de woning en de buurt. Dat is anders bij flexcontractanten: daarvan zegt juist 75% voldoende te worden geïnformeerd door De Key. Die groep huurt over het algemeen pas sinds kort van De Key en is misschien positiever vanwege het relatief recente contact daarover met de De Key.

Ruim 60% van alle respondenten wordt het liefst digitaal geïnformeerd, tegenover ruim 38% liefst per post. Hier is echter een duidelijk verschil tussen huurders en kopers: 80% van de kopers wil het liefst digitaal geïnformeerd worden, terwijl 60% van de huurders juist het liefst per post informatie ontvangt. Vermoedelijk speelt mee dat onder de huurders gemiddeld



meer ouderen zijn dan onder de kopers. Voor kopers is bovendien via de VvE een online informatieportaal beschikbaar (Twinq), terwijl iets dergelijks voor huurders ontbreekt.

Weinigen zijn uitgesproken tevreden over de mate waarin invloed uitgeoefend kan worden op beslissingen van de VvE en/of De Key. Slechts één respondent (een koper) gaf aan daarover 'zeer tevreden' te zijn en 12 anderen 'tevreden' (waarvan 3 huurder en 9 koper). De meesten (ruim 42%) beantwoordden deze vraag met 'neutraal'. Ongeveer 15% van zowel kopers als huurders is hierover ontevreden. 'Zeer ontevreden' over de mate waarin invloed kan worden uitgeoefend is 25% van de huurders en 7,3% van de kopers. Bij zowel huurders als kopers is de tevredenheid hierover dus klein, maar bij huurders is de ontevredenheid duidelijk groter.

3.7 Wij-zij-denken, belangen en saamhorigheid

Over de betrokkenheid en het gedrag van huurders in Vogeldorp is 47,8% van alle respondenten neutraal. Huurders zijn in ruim 42% van de gevallen 'tevreden' over de eigen groep ten opzichte van ruim 23% van de kopers. Over de betrokkenheid en het gedrag van kopers is 39,5% van alle respondenten neutraal. Kopers zijn in ruim 36% van de gevallen 'tevreden' over de eigen groep ten opzichte van ruim 28% van de huurders. De vragen die hierover zijn gesteld in de enquête zijn onder andere gebaseerd op een in 2016 gepubliceerd onderzoek in opdracht van de rijksoverheid naar gemengde complexen.² Net als uit dat onderzoek blijkt dat respondenten uit Vogeldorp positiever zijn over het eigen bewonerstype. Zowel bij huurders als kopers is dus enigszins sprake van wij-zij-denken.

De vraag in welke mate de belangen van huurders en kopers in Vogeldorp verschillen beantwoordt ruim 23% van alle respondenten met 'sterk', nog eens ruim 23% met 'neutraal' en ruim 24% met 'bijna niet'. Bijna niemand koos voor de uitersten 'zeer sterk' en 'helemaal niet'. De percentages verschillen tussen de huurders en kopers nauwelijks. Een koper die vindt dat de belangen sterk verschillen licht toe: "*Huurders hebben geen direct stemrecht en De Key onderneemt te weinig.*" Een andere koper koos 'bijna niet' en licht toe: "*Kopers hebben meer zeggenschap, doordat ze in de VvE voorstellen kunnen doen en mogen mee vergaderen. Ze horen sneller wat er gaande is in het dorp.*" Weer een andere koper, die ook zegt dat de belangen 'bijna niet' verschillen: "*Ik denk dat de overeenkomsten belangrijker zijn: namelijk een fijne woonplek en prettig samenleven met elkaar.*"

De vervolgvraag: in welke mate is sprake van een dorpsgevoel en saamhorigheid in Vogeldorp? Dat is volgens kopers sterker aanwezig dan volgens huurders. De meesten huurders beantwoordden die vraag namelijk met 'neutraal' (ruim 43%), terwijl de meeste kopers de vraag beantwoordden met 'sterk' (ruim 63%). Toch kiest ook ruim 37% van de huurders voor 'sterk' en ruim 10% voor 'zeer sterk'. Maar per saldo vinden de deelnemende kopers het dorpsgevoel en saamhorigheid dus in iets groter mate aanwezig dan de huurders.

3.8 Flexcontracten

Dat De Key in principe alleen nog maar tijdelijke huurcontracten van maximaal 5 jaar verleent heeft volgens ruim 66% van alle respondenten op langere termijn een negatieve invloed op

² Rapportage *Bewonersonderzoek VvE's gemengde complexen*, 21 januari 2016, Marjolein van Kouterik en Manette Hazelaar van SAMR, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Terug te vinden op internet, w.o. op verenigdvogeldorp.nl.



het dorp. Bij huurders is dat ruim 77%, bij kopers ruim 54% en bij de flexcontractanten zelf 75%. De meesten lichten toe dat ze verwachten dat het dorpsgevoel/sociale cohesie op den duur afneemt en dat tijdelijke huurders minder kans hebben en minder geneigd zijn een band op te bouwen met de buurt en te investeren in hun huisje en tuin. 6 van de in totaal 8 deelnemende flexcontractanten zelf hebben hun antwoord toegelicht als volgt (hieronder is steeds hun hele toelichting overgenomen):

- (negatief) *“Ik woon zelf tijdelijk, de eindtermijn zorgt er toch voor dat je met een ‘half been’ in het dorp staat omdat je moet vertrekken.”*
- (negatief) *“De woningen worden uitgewoond. Mensen moeten opnieuw aan hun burens wennen. Kinderen worden uit hun veilige omgeving getrokken.”*
- (neutraal) *“Er is binnen een aantal jaren doorstroming en vaak verjonging van de bewoners, maar er wordt door tijdelijke huurders weinig geïnvesteerd in de woningen en omgeving.”*
- (negatief) *“Het dorpsgevoel verdwijnt en ook het onderhoud en uitstraling van de tuinen verslechteren op deze manier. Ik vind dat er meer aandacht besteed moet worden aan het feit dat het merendeel van de bewoners in Vogeldorp het niet eens is met de tijdelijke contracten. Ook ik heb een tijdelijk contract en zie er erg tegenop om uit Vogeldorp te moeten verhuizen, zowel mijn dochttertje als ik voelen ons hier thuis.”*
- (neutraal) *“Wellicht is er meer stabiliteit en betrokkenheid als er ook nog voor langere termijn huur mogelijk is.”*
- (negatief) *“Een groot deel van het dorp bestaat uit dit soort woningen, het ondermijnt de gemeenschap, er moet meer kans zijn voor personen die hier na 5 jaar willen blijven om dat te kunnen doen, of makkelijker door te stromen naar een ander huur/koophuis in de buurt.”*

3.9 Hamerkwartier en oeververbinding

De plannen en ontwikkelingen voor het Hamerkwartier³ vindt ruim 26% van alle respondenten positief, ruim 20% neutraal en ruim 33% negatief. Slechts een kleine 10% van de kopers kiest voor ‘weet ik niet’ ten opzichte van ruim 22% van de huurders. Kopers zijn in groter getale positief (40%) dan huurders (minder dan 15%). Flexcontractanten kiezen met ruim 60% voor ‘weet ik niet’. Een deel van de respondenten vreest dat de rust in het dorp zal verdwijnen. Sommigen hebben begrip voor de plannen vanwege het woningtekort. Men hoopt dat het industriële karakter van dit ‘rafelrandje’ van Noord niet verdwijnt. FC Hyena (bioscoop) en Hotel de Goudfazant (restaurant) worden genoemd in een aantal toelichtingen: die ziet men graag blijven. Zorgen zijn er over de aanleg en aansluiting van het Hamerkwartier; hoe zal de hoogbouw afsteken bij het lage Vogeldorp en hoe zal de kwetsbare en atypische fundering van Vogeldorp het heien en bouwen verdragen? De uiteenlopende gevoelens bij het Hamerkwartier worden misschien het best samengevat door de volgende toelichting van een respondent: *“Ik vind het spannend. Aan de rand van de stad wonen verandert naar midden in de stad wonen. Ik ben benieuwd hoe het samengaat met de omliggende wijken.”*

Eensgezind is de Vogeldorper in reactie op de hoogbouwplannen in het Hamerkwartier: ruim 65% van alle respondenten is daar negatief over, slechts een kleine 14% positief. *“Het voelt*

³ Hamerkwartier is de naam van de nieuwe woon/werk-wijk die gemeente van plan is te gaan bouwen in het gebied van ongeveer het oude Draka-terrein, ten zuiden van Vogeldorp. Zie voor meer informatie verenigdvogeldorp.nl/hamerkwartier.



alsof het dorpsgevoel overschaduwd wordt” licht iemand toe. Sommigen zeggen zich op dit moment al te storen aan het hotel dat is gebouwd in het Hamerkwartier tegenover de Jumbo. Iemand die zich goed verdiept lijkt te hebben in de plannen verwacht dat er geen ‘kolossen’ komen te staan in het Hamerkwartier en vindt het een mooi en uniek concept dat de torens heel rank/smal zijn voorgeschreven. Wel zijn (ook) bij die persoon zorgen over de strook tussen Vogeldorp en het Hamerkwartier: als de aluminium bedrijfsgebouwen daar blijven staan, zou de kans groot zijn dat die op veel langere termijn toch alsnog vervangen worden door hoogbouw en daarom is een blijvende ecologische groenstrook belangrijk op die plek. Een andere respondent zegt precies hetzelfde: niet pal achter Vogeldorp hoogbouw, op die plek moet een groenstrook komen. Één respondent zegt graag aan de Noordelijke IJ-oever een penthouse te willen kopen en in contact te willen komen met de projectontwikkelaar.

Eensgezind is de Vogeldorper ook in reactie op het vervangen van de bebouwing tussen Vogeldorp en de Johan van Hasseltweg (de aluminium bedrijfsgebouwen) met meer groen, als verbinding tussen Vogeldorp en het Hamerkwartier: ruim 85% van alle respondenten is daar positief over en nagenoeg niemand negatief. Het wordt dan echt meer een kade aan de Vogelkade, licht iemand toe, zoals dat in vroeger tijden (voor demping van het Johan van Hasseltkanaal) ook het geval was: *“Goed idee, meer het gevoel van een kade. Nu ligt er alleen maar troep in de sloot van die bedrijven.”* Respondenten zien er ook een versterking van het dorps karakter in en een mooie aansluiting op het Hamerkwartier. Velen zijn blij met de mogelijkheid van meer groen. Iemand plaats wel de kanttekening dat een brugverbinding in de groenstrook alleen toegankelijk moet zijn voor voetgangers; het moet geen afsnijroute voor fietsers en brommers worden.

Gevraagd is ook naar de reactie op een mogelijke oeververbinding in de vorm van een fiets- en loopbrug vanaf het einde van de Johan van Hasseltweg naar het Azartplein aan de andere kant van het IJ. Flexcontractanten (87,5%) en kopers (60%) zijn daar in grote mate positief over, bij huurders is dat aantal een stuk lager (20,4%). Van alle respondenten is 45% positief, ruim 13% neutraal en ruim 34% negatief. In de toelichting geven veel respondenten aan dat de pont (tussen Zamenhofstraat en Azartplein) prima is, dat die desnoods meer kan gaan varen. Sommigen geven aan te vrezen voor drukte in Vogeldorp. Anderen betwijfelen of dit de juiste plek is voor zo’n verbinding; als je naar het centrum wil, laat staan west, dan is het ver omfietsen. De toelichting op een wat voorzichtige keuze voor positief was als volgt: *“Ik ben positief, maar ben ook wel benieuwd wat dat voor de verkeersstromen langs en door het dorp gaat betekenen.”*

3.10 Vogeldorp ontwikkelbuurt

De Vogelbuurt, waar Vogeldorp onderdeel van uitmaakt, is in 2019 aangemerkt als een van de vele ‘ontwikkelbuurten’ waar de gemeente Amsterdam fors in zegt te willen investeren.⁴ Daarom is in de enquête gevraagd waar extra geld vanuit de gemeente aan besteed zou moeten worden in Vogeldorp. Daarop antwoorden huurders en kopers min of meer hetzelfde.

De top drie bij huurders is bestrijden hard rijden (46,9%), Vogeldorp ‘rainproof’ maken (34,7%) en duurzaamheid (ook 34,7%). Bij kopers is dat Vogeldorp ‘rainproof’ maken (70,9%), duurzaamheid (60%) en schonere buurt (23,6%). Het opknappen/opnieuw inrichten van

⁴ Zie: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ambities/fijne-buurten/ontwikkelbuurten/>.



pleintjes en plantsoen scoort bij beide groepen ook hoog en is in ruim 28% van alle enquêtes als antwoord gegeven. In de categorie 'anders' kwamen nog de volgende suggesties naar voren: een bloemenstrook aanleggen in de groenstroken langs de Vogelkade en Zamenhofstraat; bewoners die zich isoleren (vanwege psychosociale problemen) extra ondersteunen want nu zijn een paar huizen potdicht met veel onkruid en waarvan de bewoners nauwelijks buiten komen; de prullenbak bij de glasbak terug; eenrichtingsverkeer instellen en inzameling van gft/wormenbakken.

3.11 Slotvraag

Aan het slot van de enquête is gevraagd of er een belangrijk onderwerp was vergeten en zo ja, welk onderwerp. Veruit de meerderheid heeft hier met 'nee' of niets op geantwoord. Antwoorden die wel zijn gegeven waren onder andere de volgende (meestal zonder verdere toelichting): verkoop drugs voor- en achterin het dorp; behoud Vliegenbos en groenbuffer van Buitenzorg; verbod op speculatie door vakantie- en onderverhuur; dat er steeds meer schuttingen worden geplaatst en men maling heeft aan de regels ten aanzien van het monumentale Vogeldorp; opkoop van woningen door beleggers is een kwalijke zaak (vaker in verschillende bewoordingen genoemd); verwijder parkeerplekken rondom Vogelplantsoen voor overzicht op spelende kinderen; hoe de bemoeienis van VvE Vogeldorp wordt ervaren; zwaar verkeer waaronder de vuilniswagen veroorzaakt trillingen en scheuren (vaker in verschillende bewoordingen genoemd); de vraag of de huurhuisjes van binnen ook weer worden opgeknapt; gebrek aan een goede plek voor de fietsen van bezoekers; zitjes maken in de groenstrook in de Zamenhofstraat; hondenpoep opruimen; speeltoestellen vernieuwen; onderhoud tuinhekken en schuurtjes want door onder water staan is de schuur niet goed te gebruiken; gentrificatie; glasvezel in het dorp aanleggen en sluipverkeer in het dorp.

4. Vergelijking met eerdere enquêtes

In vergelijking met de enquêtes uit 1979 en 1993 (terug te vinden op onze website) is de Vogeldorper nog altijd vaak alleenstaand. In 1979 was de Vogeldorper meestal op hoge leeftijd (63% van de respondenten toen was 65 jaar of ouder waardoor Vogeldorp ook wel 'bejaardendorp' werd genoemd), terwijl in 1993 de bewoners gemiddeld een stuk jonger waren. Zoals volgt uit deze enquête zit Vogeldorp daar tegenwoordig een beetje tussenin. In 1979 klaagde men niet alleen over vocht en tocht, maar soms zelfs over gebrek aan een douche. Door de renovatie in 2001-2003 zijn de woningen er tegenwoordig een stuk beter aan toe. Een duidelijke rode draad is de tevredenheid van de bewoners over het wonen in Vogeldorp. Die bleek ook al uit de eerdere enquêtes en werd ook toen verklaard aan de hand van de tuindorpaspecten: groen, rust en saamhorigheid.

5. Reacties op de uitkomsten van de enquête

5.1 HV Arcade

Reactie van Harrie Houtbeckers, bestuurslid huurdersvereniging Arcade (www.hvarcade.nl):

“Jullie enquête en het verslag zien er goed en professioneel uit. De enquête heeft een hoog aantal respondenten. Als ik de enquête lees vanuit Arcade dan ben ik blij dat Arcade via feedback bij de oprichting van de huurcommissie en bij het opstellen van de enquête een kleine bijdrage heeft mogen leveren aan de vergroting van actieve betrokkenheid van huurders.



Herkenbaar voor Arcade zijn de volgende zaken:

- *De situatie in gemengde VvE's, waar huurders veel minder zeggenschap hebben dan kopers en veel minder het gevoel hebben dat ze goed geïnformeerd en betrokken worden door de eigenaars (VvE-bestuur en De Key).*
- *Het verminderen van de sociale cohesie doordat starters met flexcontracten niet bereid zijn te investeren in hun tijdelijke woonomgeving, zowel niet in de mensen als niet in de buurt. Vanaf de invoering van flexcontracten heeft Arcade daarvoor gewaarschuwd.*
- *Ook herkenbaar is de grote belangstelling voor verbeteringen vanuit het aspect van duurzaamheid en energietransitie. Waarbij we als Arcade bang zijn dat met name de huurders in veel oude complexen nog lang in de kou blijven staan, omdat de corporaties, inclusief De Key, te weinig investeringsvermogen hebben om oude complexen fors op te knappen, De Key vooral wil investeren in nieuwbouw en er nergens blijkt van geeft huurders actief te willen betrekken in duurzame veranderingen. Kopers kunnen met behulp van VvE's nog zelf investeren, want dat verhoogt de waarde van de woning. Binnen de VvE's ontmoedigt De Key zelfs extra investeringen in duurzaamheid/zonne-energie.*

Wat vind ik verder opvallend: de mate van dorpsgevoel die bij kopers positief hoger uitvalt dan bij de huurders, terwijl de huurders er gemiddeld veel langer wonen. Dat vraagt er misschien om wat meer bij stil te staan in de uitwerking/analyse. Kopers investeren meer in de woning en tuin? Maar huurders kennen elkaar al veel langer en hebben een langer saamhorigheidsgevoel? Zijn er veel geïsoleerde huurders, waardoor saamhorigheid bedreigd wordt? Misschien weten hulpverleners en ambtenaren die met overlast en armoede te maken hebben hier meer van?

Als ik de enquête goed lees neemt het kindertal in Vogeldorp af. Behalve bij kopers. Dan zou ik adviseren bij De Key te gaan aandringen om meer gezinnen te stimuleren in Vogeldorp te gaan wonen. Kinderen versterken sociale cohesie omdat ouders sociale relaties belangrijker gaan vinden in de zin van zoeken naar oppas, activiteiten voor kinderen, toezicht en goede contacten in een buurt waar je op kunt vertrouwen. Op deze vraag heeft Verenigd Vogeldorp inmiddels geantwoord dat onder de starters ook veel tienermoeders te vinden zijn, en dat kopers bij gezinsuitbreiding ook op zoek gaan naar grotere woningen. Het wordt dan interessant om te onderzoeken waar de behoeftes precies liggen en of er beleid op gemaakt zou kunnen worden om gezinnen langer voor de buurt te behouden: wat hebben zij nodig?



Voor Arcade is jullie enquête een mooi voorbeeld welke we graag willen verspreiden onder andere bewonerscommissies. Arcade wil andere bewonerscommissies stimuleren zelf enquêtes af te nemen onder bewoners en een eigen visie op verbeteringen op te stellen en een complexplan te formuleren richting De Key. Heel veel succes met de verdere uitwerking en alles wat jullie nog te wachten staat bij de onderhandelingen met De Key en in het kader van duurzaamheid, Hamerkwartier en oeververbindingen.”

5.2 !WOON

Reactie van woonconsulent Gerrit de Schiffart van Stichting !WOON (www.wooninfo.nl):

“Een gedegen stuk werk! Hier kunnen de huurderscommissie, de VvE en ook de dorpsraad Volgedorp nog wel een tijdje mee vooruit in hun komende overleggen met De Key, de gemeente en onderling. Er worden een aantal duidelijke uitdagingen beschreven; de verhoudingen tussen jonger en ouder, kopers en huurders en vooral tussen bewoners met tijdelijke huurcontracten en de meer vaste bewoners. Belangrijk om op te merken dat bij dit alles het gevoel van tevredenheid onder bewoners overheerst. En zolang dat het geval is, komen jullie vast ver in de gesprekken over die genoemde uitdagingen. Het is wellicht wel de moeite waard om nog eens na te denken over de vraag wie die ruim 50% van de bewoners zijn die de enquête niet hebben ingevuld. En over hoe zij te bereiken zouden kunnen zijn. Vanuit !WOON zijn we graag bereid mee te denken over bijvoorbeeld de genoemde verbetering van de (informatie)positie van huurders. En ook met betrekking tot isolatie en verduurzaming (en het op den duur aardgasvrij maken) van de woningen hebben we ondertussen veel expertise opgebouwd die we graag met jullie delen.”



5.3 Bewonersplatform Vogelbuurt-IJplein

Reactie van voorzitter Maarten de Boer van Bewonersplatform Vogelbuurt-IJplein (bewonersplatformvogelbuurtijplein.nl):

“Heel nuttige enquête. Interessant om die te vergelijken met eerdere onderzoeken. Een dergelijke tijdreeks is zeldzaam en daardoor heel waardevol. Tezamen geven de onderzoeken een heel goed beeld van de veranderingen door de jaren heen. Maar ook van de blijvende kwaliteiten. Namelijk die van een ‘klein dorpje binnen de stad’. Uit de enquête blijkt dat daar precies de zorgen zitten. De stad rukt van alle kanten op en dat zet het ‘dorp’ onder toenemende druk. Extern doordat er in het Hamerkwartier heel veel gaat worden bijgebouwd, in de vorm van hoogbouw met bijbehorende aantasting van het uitzicht, met extra verkeersdruk op de (weinige) toegangswegen, meer bezoekers van het Vliegenbos etc. Die toenemende druk komt deels ook van binnenuit. Onder andere door verhuur aan doorstromers (flexcontracten) in plaats van aan blijvers.

In de Vogelbuurt wordt de druk van de oprukkende stad ook steeds meer gevoeld. Wij denken dat het heel goed zou zijn om daar een vergelijkbare enquête te houden. Met medeneming van vragen over zorgen die daar leven. Waaronder over de herontwikkeling van de Sixhaven en IJplein, de verkeersdruk op de Meeuwenlaan (barrièrewerking) en de recent aangekondigde plannen voor herontwikkeling van de Johan van Hasseltzone. In de gemeentelijke nota's voor



het Hamerkwartier wordt steeds benadrukt dat er grote woningnood is en dat onze buurten zullen meeprofitieren van herontwikkeling. Maar naar onze mening worden de negatieve kanten totaal onderbelicht. Het is dus zaak om heel goed op te letten als straks de vervolgplannen voor Hamerkwartier worden gepresenteerd. Dat de (extreme) woningbouwdoelstellingen niet ten koste gaan van andere kwaliteiten van het Hamerkwartier zelf en niet gaan leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de aangrenzende tuindorpen.”

5.4 mr. dr. Van der Vleuten (specialist appartementsrecht)

Reactie van mr. dr. Mechteld van der Vleuten, auteur van het in alinea 2.3 aangehaalde promotieonderzoek *Gemengde Complexen* (www.mechteld.nl):

“Wat een mooi onderzoek van een zo te zien zeer actief Verenigd Vogeldorp. Het rapport lezende komt Vogeldorp over als een fijne buurt om te wonen! Ondanks dat er toch wel enige hinder wordt ervaren. Mooi dat het onderzoek uitgaat van Vogeldorp-bewoners, ongeacht of het een huurder of een eigenaar betreft. Het gaat er immers om dat een bewoner zich thuis voelt in het dorp. In dat licht is het toch jammer dat ook in dit onderzoek het wij-zij-denken wordt teruggevonden.



Het viel me op dat huurders een langere woonduur hebben, ze zijn dus de bestendige ‘ruggengraat’ van het dorp. Ze waren er bovendien ook het eerst, de kopers zijn pas sinds 2003 gekomen. In deze nieuwe situatie is het nodig om voldoende rekening met elkaar te houden over en weer: oude en nieuwe bewoners met een verschillende mate van zeggenschap.

Ik vraag me af waarom voor een Vereniging van Eigenaars is gekozen bij de verkoop van de voormalige huurwoningen, nu dat niet verplicht is bij niet-gestapelde (grondgebonden) woningen. Een overweging kan geweest zijn dat het gaat om een min of meer hechte leefgemeenschap waarin men met elkaar zou moeten beslissen over gebruik, beheer en onderhoud van de woningen. Dat zou wat mij betreft pleiten voor een samenwerkings- of overlegvorm waarbij alle bewoners betrokken zijn, en niet de huurders en de kopers apart.

*Daarnaast lees ik in het rapport dat de huurders wat informatiepositie betreft van de kopers verschillen. Ze hebben behoefte aan meer informatie, maar krijgen die niet. Het is niet lastig om je voor te stellen wat dat doet met het ‘wij-zij-gevoel’. Ook dat pleit voor invoering van een ‘meerpartijenoverleg’ waarin kopers en huurders met elkaar over het reilen en zeilen van het dorp spreken. De strikte scheiding tussen het overleg tussen eigenaren en het overleg tussen huurders (en huurders met hun verhuurende eigenaar) zou moeten verdwijnen. Dat bepleit ik in mijn proefschrift *Gemengde Complexen* en het blijkt ook weer uit dit onderzoek.*

Nog deze zomer zal in de WPNR-boekenreeks een uitgave verschijnen met een ontwerpvoorstel appartementsrechten.⁵ Hierin is onder andere een voorstel voor het versterken van de positie van huurders in VvE’s opgenomen. Daarmee is er natuurlijk nog geen probleem opgelost, maar wordt wel de discussie over het onderwerp bevorderd. Zodat in de

⁵ WPNR Boekenreeks, *Vervolg ‘Boek 5 BW van de toekomst’*, 24 augustus 2020, Sdu, auteurs: Brinkhuijsen, De Laat, Luijk-van Veldhuizen, Oomen, Siewers en Van der Vleuten. Voor meer informatie zie ook www.wman.nl.



toekomst de wet wordt gewijzigd ten behoeve van een beter functioneren van complexen met huurders en eigenaars in een VvE.

Ik wens jullie toe dat bewoners elkaar beter gaan vinden, zodat er gezamenlijk aan het verder verbeteren van de leef-kwaliteit en het wegnemen van de ergernissen gewerkt kan worden. Opdat eenieder zich optimaal thuis voelt in Vogeldorp."

5.5 Woonstichting De Key

Reactie van Lidy van der Schaft, directeur Wonen bij woonstichting De Key (de bijlagen daarbij zijn terug te vinden op www.verenigdvogeldorp.nl):



"Dank voor het delen van het conceptverslag van de bewonersenquête. De Key complimenteert Verenigd Vogeldorp met de professioneel opgezette en zorgvuldig uitgevoerde enquête. De enorm hoge respons illustreert de betrokkenheid van Vogeldorpers, zowel huurders als eigenaren, bij hun dorp. Door het hoge aantal deelnemers wordt de dynamiek die schuilgaat áchter allerlei buurtgemiddelden zichtbaar. De enquête staat in een lange traditie van wetenschappelijke interesse voor de tuindorpen in Amsterdam Noord. Het is uniek dat de sociale dynamiek in een buurt over zo'n lange periode gevolgd kan worden. De resultaten zijn een waardevol startpunt om op te nemen in het complexplan dat De Key komend jaar voor Vogeldorp maakt. Onze collega Tim Jansen is hiervoor uw contactpersoon.

Onze reactie

Eerder onderzoek op basis van registratiegegevens van de Gemeente Amsterdam en De Key (Quickscan Leefbaarheid, Circusvis) toont de veerkracht van Vogeldorp aan. Tussen 2002 en 2018 is de leefbaarheid toegenomen van 'zeer onvoldoende' tot 'zwak' (Leefbarometerscore). Vogeldorp is één van de buurten waar de instroom van veel 'kwetsbare huishoudens' samen is gegaan met een snelle stijging van de leefbaarheid. De sterke sociale cohesie binnen het dorp en de aanwezigheid van 'dragende bewoners' (onder andere de huurderscommissie en Verenigd Vogeldorp) kan hierin een belangrijke verklarende factor zijn.

De huidige sociale dynamiek is mede ontstaan dankzij en ondanks het beleid van De Key. In 1999 heeft De Key Vogeldorp overgenomen van Woningbedrijf Amsterdam. Om de woningen te redden van sloop is een grootschalige renovatie uitgevoerd. Deze renovatie kon alleen bekostigd worden door woningen te verkopen. De woningen waren gewild door het type woning, de plek en de prijs, ongeveer 85.000 euro. Door de snel toenemende populariteit van stadsdeel Noord zijn de prijzen vanaf 2014 enorm gestegen tot +/- 300.000 euro en is de omloopsnelheid van de woningen hoger dan door iedereen te voorzien was. In plaats van vooral alleenstaanden, hebben kapitaalkrachtige gezinnen hun intrek genomen in de woningen. Zij verhuizen vaak na een aantal jaar weer, wanneer een (tweede) kind op komst is. Sinds 2016 reserveert De Key alle huurwoningen voor woonstarters. Zij behoren, net als veel oudere bewoners van Vogeldorp, tot de doelgroep van de sociale huur. Op deze wijze maakt De Key het mogelijk dat ook jonge woningzoekenden kans hebben in Amsterdam en dus ook in Noord en in Vogeldorp kunnen wonen.



De woonstarter

De Key heeft in 2015 gekozen voor de woonstarter omdat het voor deze doelgroep het moeilijkst is (een betaalbare) woning in Amsterdam te vinden. In januari is een mooi artikel geschreven door Peter Hendriks (bijlage) dat nog eens onderbouwt dat wij een keuze hebben gemaakt die aansluit bij waar een grote behoefte ligt en waar wij als De Key antwoord op willen geven.

De Key gelooft dat het huisvesten van woonstarters ook past binnen de identiteit van Vogeldorp. Door het woonoppervlak zijn de woningen niet geschikt voor gezinnen. De steile trappen maken de woningen niet geschikt voor ouderen die op zoek zijn naar een passende woning. De ouderen die nu met veel plezier in Vogeldorp wonen zijn gewend aan de steile trap en nemen die op de koop toe. In 1918 werd de buurt gebouwd als tijdelijk toevluchtsoord voor arbeiders die de armoede van de Amsterdamse binnenstad ontvluchtten. Door onderlinge steun en hechte sociale netwerken konden zij vooruitkomen in het leven. Vogeldorp is nog steeds een zorgzame en sociale buurt met betrokken bewoners. Zo'n gemengde en inclusieve community is de hoeksteen van een aantal nieuwbouwprojecten die de Key voor Woonstarters bouwt, zoals Lieven in Nieuw West en Elzenhagen in Noord. We experimenteren in deze complexen met zelfbeheer en zelforganisatie om de betrokkenheid van de huurders te benutten en mogelijk te vergroten en sociale netwerken te versterken. Van deze experimenten en van het toenemende aantal woonstarters in Vogeldorp leren we hoe woonstarters samenleven met andere bewonersgroepen. We gebruiken de opgedane lessen om 'dragende' en 'vragende' groepen met elkaar in contact te brengen en in balans te houden om de betrokkenheid in Vogeldorp te behouden en vergroten.

Ontwikkelingen (bijlage)

Op basis van het voorspelde aantal verhuizingen in de komende jaren, verwacht De Key dat in 2030 50% van De Key huurders van Vogeldorp bestaat uit woonstarters. Op dit moment wonen er 10 woonstarters in het dorp. Bovendien hebben wij de afgelopen jaren een aantal (jonge) kwetsbare huishoudens een woning kunnen aanbieden, één van onze kerntaken. De toename van het aantal woonstarters heeft invloed op de sociale dynamiek in de buurt. Er is bezorgdheid over de 5 jaar contracten waarbij ervanuit wordt gegaan dat deze huurders per definitie minder betrokken zijn. Onze startblokken geven een ander beeld. Betrokkenheid is persoonsgebonden, de één heeft het meer in de genen dan de ander en dat is door alle doelgroepen heen. De enquête laat zien dat de eigenaren mobieler zijn, terwijl juist ook onder deze groep veel betrokkenheid wordt ervaren. Wel hebben ons signalen bereikt over overlast van kwetsbare huishoudens door bijvoorbeeld slecht onderhouden tuinen. Wij hopen oprecht dat juist de bewoners met elkaar het gesprek aangaan bij ervaren overlast en door het gesprek met elkaar tot aanvaardbare oplossingen komen. De Key volgt de balans tussen vragende en dragende bewoners en heeft in haar woonbeleid gekozen voor een gelijke verdeling van de beschikbare woningen tussen de primaire doelgroep (inkomen tot de huurtoeslaggrens) en de secundaire doelgroep (inkomen tot 43.000 euro). Hiermee dragen wij bij aan een inclusieve stad en inclusieve buurten met een gevarieerde leefbaarheid.

De enquête laat ook zien dat de meeste bewoners het wonen in een tuindorp als een voorrecht ervaren: een groene omgeving met zorgzame burens. Het wonen in een tuindorp brengt ook



plichten met zich mee: de buitenruimte netjes houden en omkijken naar de andere bewoners. Vormen van zelfbeheer of zelforganisatie en een grotere stem van huurders in de VvE kunnen bijdragen aan de grote betrokkenheid van alle bewoners bij Vogeldorp en dat is onderdeel van de koers van De Key. Wij ondersteunen dit dan ook van harte en geven dit graag een plaats in het te maken complexplan. De Key beschikt al over VvE participatiebeleid dat in nauwe samenwerking met Arcade, de huurderskoepel, is gemaakt. Dat kan één van de antwoorden zijn voor de gevoelde informatieachterstand bij huurders. De huurders in Vogeldorp hebben al inspraak in de VvE. Met de huurderscommissie wordt de agenda van de algemene ledenvergadering doorgenomen en wordt afgestemd wat De Key gaat stemmen. Ook gaat er een vertegenwoordiger van de huurderscommissie mee naar de ALV. Er is dit jaar een uitgebreid verslag van de ALV van de VvE naar al onze huurders gestuurd. Daar zijn veel positieve reacties op gekomen van huurders en andere betrokkenen.

Overlast

Het woonplezier van Vogeldorpers kan verder vergroot worden door het verminderen van overlast. Hier ligt een taak voor de gemeente en De Key, maar vooral ook voor de bewoners zelf. In veel opzichten is Vogeldorp verenigd, maar in sociaaleconomisch opzicht en wat informatiepositie betreft, verschillen huurders en kopers (sterk) van elkaar. Dit is een uitdagende conclusie uit het verslag gezien ons streven om bij te dragen aan een ongedeelde en inclusief Amsterdam. Een inclusieve stad biedt een fijne woonplek aan jong en oud, hoog- en laagopgeleid, bijstandontvangers en grootverdieners, geboren en getogen Amsterdammers en oorlogsvluchtelingen, studenten en werkenden, zelfredzamen en zij die zelfstandig leren wonen vanuit een instelling. Door het zorgzame en sociale karakter van Vogeldorp is er ruimte voor verschillende bewonersgroepen om zich thuis te voelen, zonder elkaar overlast te bezorgen. Ook dat is een interessant onderwerp voor gesprek, hoe doen jullie dit met elkaar?

Het complexplan

U vraagt De Key de uitkomsten van de bewonersenquête te betrekken bij het te maken complexplan en dat juichen we alleen maar toe. Het is prachtig materiaal voor u maar zeker ook voor ons. Deze reactie is samen met een aantal collega's gemaakt en zij nemen dit ook mee in hun contacten met u. Nogmaals dank en heel veel succes met de uitwerking van de resultaten!"

5.6 Gemeente Amsterdam/stadsdeel Noord

Reactie namens de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord, overgebracht door Esther Blok, Projectmanager ontwikkelbuurten, IJplein-Vogelbuurt & Volewijck:



"Allereerst natuurlijk onze complimenten met de manier waarop jullie met de enquête en het verslag inzicht geven in de kwaliteiten van de het Vogeldorp en de tevredenheid over het leven hier die er uitspreekt van de bewoners(respondenten). Het is goed om op basis van jullie verslag een rechtstreeks inkijkje te krijgen in een stukje van het leven in het Vogeldorp. Onze dank daarvoor, het geeft diverse handvatten om met elkaar verder in gesprek te gaan.



Door het verslag heen lees ik verschillende thema's die raken aan gemeentelijk beleid en/of uitvoering. Sommigen zaken vallen onder de verantwoordelijkheid van het stadsdeel maar veel onderwerpen die genoemd worden hebben betrekking op het werk van een of meerdere gemeentelijke diensten. In het verslag worden zaken benoemd die snel aandacht verdienen en opgepakt zouden kunnen worden en onderwerpen die een langere, bredere wellicht, voorbereiding vragen zoals aandacht voor de ontwikkelingen van het Hamerkwartier, de bereikbaarheid en de betekenis van een eventuele brug voor het Vogeldorp.

Ik heb verschillende onderwerpen die ik in het verslag heb gelezen doorgezet naar diverse collega's. Op basis van hun reacties wil ik voorstellen om met elkaar een afspraak te maken en liefst wandelend door de wijk met elkaar te bespreken welke acties, door wie en op welk moment mogelijk zijn. Wat ons opviel in het verslag is de betrokkenheid van veel bewoners bij het Vogeldorp en we zouden dan ook graag in dit gesprek meenemen wat bewoners zelf kunnen doen, waarin de gemeente kan faciliteren en wat door ons opgepakt kan/moet worden."

5.7 Projectteam Hamerkwartier

Reactie van Jess Kartomihardjo namens het Projectteam Hamerkwartier (ook onderdeel van de gemeente Amsterdam):

"De kwaliteit van het verslag toont aan dat er veel aandacht is besteed aan het onderzoek. Het is een professioneel onderzoek geworden met goede onderzoeksvragen om de waarden, tevredenheid, suggesties en zorgen van de bewoners in Vogeldorp in beeld te brengen. De motivatie om het dorpsgevoel te versterken komt duidelijk naar voren. Het is mooi om te lezen dat Vogeldorp gemoedelijk is en dat het groene karakter wordt omarmd.

De resultaten van de enquête bevestigen de overeenkomsten in de belangen van Vogeldorp-bewoners en de doelen die de gemeente Amsterdam heeft voor het Hamerkwartier. De overeenkomsten zitten in het vergroenen, verduurzamen, zicht op het IJ en het behouden van het creatieve en productieve karakter van het Hamerkwartier. Ook het inrichten van een autoluwe wijk in het Hamerkwartier zal ertoe moeten leiden dat het te hard rijden, de hoogst scorende ergernis onder bewoners in Vogeldorp, wordt verminderd.

Het is opmerkelijk dat de plannen en ontwikkelingen voor het Hamerkwartier met ruim 26% positief, 20% neutraal en 33% negatief worden bevonden. De meningen verschillen. Een deel van de respondenten vreest dat de rust in het dorp zal verdwijnen. Anderen hebben begrip voor de plannen vanwege het woningtekort in Amsterdam. Het is begrijpelijk dat er angst is voor het verdwijnen van de rust zodra de bouw daadwerkelijk van start gaat. Er wordt tenslotte 'gebouwd bij de burens'. Maar de toekomstige situatie van het Hamerkwartier mag niet ten koste gaan van Vogeldorp. De gemeente wil dat de omliggende buurten sociaal, fysiek en economisch baat hebben bij de ontwikkeling. Het Hamerkwartier zal de verbindingen met de omliggende buurten versterken, o.a. door (groene) verbindingen met de omliggende buurten, waaronder de Meeuwenlaan. Ook zijn er groene pleintjes beoogd in de wijk. De gemeente denkt nog na over hoe de Johan van Hasseltstrook wordt ingericht. Het is duidelijk dat als we een openbaarvervoerverbinding en/of een brug over het IJ moeten inpassen, het huidige vastgoed aan de oostzijde van de Johan van Hasseltweg daar niet kan blijven.



Verder is de gemeente zich bewust van het industriële karakter van dit stukje Noord en de voorkeur van bewoners, waaronder Vogeldorpers, om dit niet zien te verliezen. Het industriële karakter willen we zeker behouden. Ons doel is namelijk om het creatieve en productieve karakter van het Hamerkwartier zoveel mogelijk te behouden. Bijvoorbeeld door het type ondernemers, het behouden van ongeveer een derde van de huidige gebouwen en het hergebruik van aanwezige materialen in gebouwen.

De meest negatieve reacties uit de enquête zijn gericht op de hoogbouwplannen in het Hamerkwartier. Ruim 65% van alle respondenten is daar negatief over en slechts 14% positief. Voor de hoogbouw geldt inderdaad, zoals opgenomen in dit verslag, ranke en slanke torens. Deze torens staan terug liggend in de straat om voldoende zonlicht toe te staan. Om een intensief en gemengd stuk stad te creëren, zetten we in op hoogbouw. De begane grond is namelijk gereserveerd voor onder meer creatieve, productieve bedrijven en de verdiepingen daarboven voor woningen en daktuinen.

Concluderend komt, ons inziens, de behoefte van de bewoners uit Vogeldorp overeen met de beoogde ontwikkeling van het Hamerkwartier. Dit gaat dan vooral om het bestrijden van hard rijden, de wijk rainproof maken, duurzaamheid en het inrichten van pleintjes. Een ander aandachtspunt voor de gemeente Amsterdam dat uit de enquête blijkt, is de mate van informatievoorziening. Ondanks dat 61% van de kopers en 54% van de huurders vinden dat zij voldoende geïnformeerd worden door de gemeente, is het belangrijk dat we de overige 39% en 46% ook bereiken. We communiceren via bijeenkomsten, overleggen onze projectwebsite, digitale nieuwsbrief, social media (vooral Facebook), de buurtkrant en brieven. Het Projectteam Hamerkwartier staat open voor suggesties voor andere communicatiemiddelen en reacties op de ontwikkelplannen. Het is belangrijk voor de gemeente om te weten waar bewoners zich zorgen over maken en enthousiast over zijn m.b.t. de ontwikkelplannen van het Hamerkwartier. Daarom nodigen we de bewoners uit het Vogeldorp ook van harte uit om begin 2021 gebruik te maken van de inspraakperiode voor het Investeringsbesluit Hamerkwartier.

Als laatst valt op dat huurders in Vogeldorp over het algemeen ouder zijn en minder de intentie hebben om te verhuizen. Dit in tegenstelling tot jonge kopers die eerder geneigd zijn te verhuizen bij o.a. gezinsuitbreiding. Daarnaast is het opvallend dat er een wij-zij cultuur aanwezig is onder kopers en huurders. Voornamelijk de flexcontracten/tijdelijke huurcontracten zorgen voor een toename in de onenigheid en een afname van het dorpsgevoel/saamhorigheid. Door de hoge omloopsnelheid zijn bewoners minder geneigd om een band te creëren met de buurt en te investeren in hun eigen huis en tuin. Dat is erg jammer. Ons voorstel is dan ook om extra aandacht te besteden aan het doorbreken van het wij-zij-denken in het complexplan van De Key. Wat is er bijvoorbeeld nodig om de tijdelijke huurders meer te betrekken in Vogeldorp? Juist de saamhorigheid, het dorpsgevoel, is karakteriserend voor Vogeldorp en is iets dat behouden moet blijven.”



5.8 dr. Carla Huisman (TU Delft), gepromoveerd op tijdelijke huurcontracten

Reactie van dr. Carla Huisman van de TU Delft, die in oktober 2020 is gepromoveerd op tijdelijke huurcontracten aan de Rijksuniversiteit Groningen⁶:

“Met interesse las ik de uitkomsten van de bewonersenquête. Complimenten voor het ontwerp en uitvoering van het onderzoek. Het relatief hoge responspercentage en de representativiteit van de respondenten voor het dorp weerspiegelen zowel jullie gedegen aanpak als de saamhorigheid in jullie buurt, beide een mooie traditie!

De resultaten van het onderzoek komen helaas veelal overeen met mijn eigen bevindingen uit mijn proefschrift over de verslechterende situatie van huurders in Nederland. Voorbeelden daarvan zijn de gebrekkige informatiepositie van de huurders en de beperkte invloed die huurders kunnen uitoefenen op relevante beslissingen over hun woning, die ik ook signaleer. Uit jullie enquête blijkt dat 50% van de huurders met een normaal (vast) huurcontract vindt dat ze niet voldoende informatie ontvangen, en dat slechts een minderheid van de huurders tevreden is over de mate waarin ze invloed kunnen uitoefenen.

De opvallendste uitkomst van jullie onderzoek vind ik dat de meerderheid van alle bewonersgroepen vindt dat de overgang naar alleen maar tijdelijke huurcontracten op de lange termijn een negatieve invloed heeft op het dorp. Dit geldt voor kopers, voor huurders met een vast huurcontract en zelfs voor huurders met een tijdelijk huurcontract! Uit mijn onderzoek blijkt dat huurders zelf alleen voor zulke contracten kiezen als er geen vaste huurcontracten voorhanden zijn. Mensen hebben behoefte aan zekerheid in het wonen, en dat geldt zeker ook voor huurders. De tijdelijke contracten helpen jongeren weliswaar tijdelijk aan een woning, maar omdat er per saldo vrijwel geen woningen bijkomen, hebben ze nadat het contract afgelopen is nog minder kans op een betaalbare huurwoning. Dat komt omdat de tijdelijke contracten slechts de schaarste herverdelen maar deze niet oplost, het probleem wordt slechts verschoven. De oplossing is het bouwen van betaalbare woningen.

De bewoners met tijdelijk huurcontracten beschrijven zelf heel treffend hoe ze hun woonsituatie ervaren. Een huurder ziet ertegenop om weer te moeten verhuizen, een ander geeft aan zelf minder betrokken te zijn bij het dorp vanwege het tijdelijke contract, en meerdere tijdelijke huurders uiten hun bezorgdheid over het verdwijnen van het dorpsgevoel (stabiliteit, betrokkenheid en gemeenschapsgevoel) door de omschakeling naar uitsluitend tijdelijke contracten.

Uit het verslag komt naar voren dat het Vogeldorp een bijzondere buurt is. De bewoners zijn heel tevreden met hun woning en wonen er graag.

Het verslag geeft jullie een goede basis om met de woningcorporatie aan tafel te gaan zitten om het te hebben over de toekomst, en de wenselijkheid van tijdelijke contracten voor Vogeldorp ter discussie te stellen.”

⁶ *Insecure Tenure, The Precarisation of Rental Housing in the Netherlands*, maart 2020, ISBN 978-94-034-3413-2, integraal terug te vinden op internet via cybers.nl/thesisfinalweb.pdf of verenigdvogeldorp.nl. Bevat een Nederlandse samenvatting.