

## Vergadering: ALV Koepelvereniging, 12 april 2022

### Agendapunt 6: Plan van Aanpak Buurtbeheerhuisje

#### Achtergrond

Hieronder vindt u het *Plan van Aanpak* voor een beter gebruik van het Buurtbeheerhuisje (vanaf pagina 3). In het Plan van Aanpak wordt beargumenteerd dat het buurtbeheerhuisje niet goed gebruikt wordt terwijl de kosten relatief hoog zijn. Tegen de achtergrond van afnemende financiële ledenbijdragen vanaf 2023 worden voorstellen gedaan voor een beter gebruik van het huisje door bewoners. Verder wordt voorgesteld het huisje te verduurzamen en rolstoeltoegankelijk te maken. Tenslotte wordt aangegeven hoe in de toekomst met inkomsten uit verhuur verminderde ledenbijdragen gecompenseerd kunnen worden.

Het *Plan van Aanpak* schetst een aantal veranderingen in de omgeving van de Koepelvereniging zoals een veranderende populatie en drie corporaties die hun financiële bijdrage gaan terugschroeven. Dit heeft gevolgen voor de slagkracht van de vereniging. Gelukkig wordt ook geconstateerd dat het Gwl-terrein nog steeds heel veel betrokken bewoners kent die iets van hun buurt willen maken. Een aantal zaken komen samen in het buurtbeheerhuisje.

Na de bepaling van een vijftal doelen (p. 8) wordt een gefaseerde aanpak voorgesteld om het buurtbeheerhuisje beter te laten functioneren. Het voordeel van een gefaseerde aanpak dat we niet in een keer over alle voorgestelde stappen hoeven te besluiten. Er wordt daarmee ook tijd gewonnen om bepaalde investeringen te kunnen financieren.

De aanpak wordt opgeknipt in **drie fases** met elk zijn eigen besluitvormingsmoment. De ALV heeft altijd de mogelijkheid om tussentijds aanpassingen te maken. De drie fases (p. 9-12) kennen hun eigen 'go-no-go-moment' en zijn onafhankelijk van elkaar uit te voeren. De aanleg van een mogelijk buitenterras - een zorg van een aantal omwonenden die hiervan geluidsoverlast vrezen - wordt voorlopig 'on hold' gezet. Het maakt geen deel uit van fase 1 waarvoor nu instemming wordt gevraagd.

Van de ALV wordt het volgende gevraagd:

- **Kennis te nemen van het *Plan van aanpak Buurtbeheerhuisje*** en hier een reactie op te geven (ter informatie en bespreking)
- **In te stemmen met Fase 1 uit het Plan van Aanpak** en hiervoor €15.000,- ter beschikking te stellen uit de reserve van de Koepelvereniging. Eenzelfde bedrag vragen we aan bij het Oranjefonds. Als de aanvraag bij het Oranjefonds niet gehonoreerd wordt vragen we de ALV maximaal €30.000,- uit de reserve ter beschikking te stellen.

Fase 1: Inhoudelijk: opruimen begane grondruimte, herinrichten en aanleg keuken 2022

- |  |               |
|--|---------------|
| • Instemming ALV met fase 1 aanpak   | 12 april 2022 |
| • Een werkgroep van bewoners maakt een herinrichtingsplan voor de begane grond ruimte met bijbehorend beheerplan | mei-aug 2022  |
| • Opruimen en ontruimen begane grondruimte   | mei-jun 2022  |
| • Aanleg nieuwe vloer begane grondruimte (zelfbeheer)  | juni 2022     |
| • Aanleg keuken begane grondruimte (deels zelfbeheer)  | juli-aug 2022 |
| • Ingebruikname nieuwe benedenruimte en gebruik ruimte uittesten   | sept-apr 2023 |
| • Duurzaamheidsadvies huisje door adviesbureau de Groene Grachten is klaar                                       | zomer 2022    |

Fase 1: Financiële onderbouwing 2022

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • Verduurzamingsadvies bureau de Groene Grachten voor buurtbeheerhuisje   | € 1.000,-         |
| • Opruimen en ontruimen begane grondruimte; opslag overblijvende spullen elders (zelfbeheer bewoners)                                 | € 0,-             |
| • Aanleg nieuwe vloer begane grondruimte (zelfbeheer bewoners)  | € 4.000,-         |
| • Aanleg keukenaanrecht met faciliteiten zoals inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast (aanleg bewoners o.l.v. ervaren klusser) | € 20.000,-        |
| • Meubilair en faciliteiten begane grondruimte (bvk hergebruikt)  | € 5.000,-         |
| <b>Totaal</b>   | <b>€ 30.000,-</b> |

Voor de uitvoering van Fase 1 is de Koepelvereniging **op zoek naar enthousiaste bewoners** die

- Mee willen helpen met het maken van een ontwerp (herinrichting) voor de begane grondruimte. Wij zijn in het bijzonder op zoek naar bewoners met ervaring op dit terrein (binnenhuisarchitect, ontwerper). En die dit vooral leuk lijkt.
- Mee willen helpen met het opruimen van de begane grondruimte en de aanleg van een nieuwe vloer en keukenaanrecht met toebehoren. Deelname van handige klussers wordt zeer op prijs gesteld.
- Deel willen uitmaken van de toekomstige beheergroep van het beheerhuisje (ca. 4-5 bewoners). Als lid van de Beheergroep ben je een keer per week op een vast dagdeel 'gastheer of gastvrouw' in het huisje. Je ontvangt bewoners en andere bezoekers, zorgt voor een goede sfeer, regelt met de andere leden van de beheergroep zaken als de programmering, de reservering van ruimtes voor activiteiten, het sleutelbeheer, de uitleen van spullen, de bevoorrading en de schoonmaak.

# Plan van aanpak Buurtbeheerhuisje Koepelvereniging Gwl-terrein



*Het buurtbeheerhuisje*

**Alexander Chemyakin, Jan Willem Kluit en Arie Ouwerkerk**

**Amsterdam, 29 maart 2022**

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>4</b>
1. Aanleiding	5
2. Een verborgen schat	5
3. De doelen	8
4. De doelgroepen	10
5. De impact	11
6. Planning	11
7. De omgeving	14
8. Organisatie	15
9. Investeringsbegroting en dekkingsplan	16
Bijlage 1. Weekprogramma buurtbeheerhuisje (fictief)	17
Bijlage 2. Plattegrond GWL-terrein en locatie buurtbeheerhuisje	19

## 1. Aanleiding

Het GWL-terrein werd in 1997 gebouwd als eerste autovrije 'ecowijk' van Nederland in stedelijk gebied en was van meet aan een geliefde wijk bij bewoners. Ongeveer 1600 mensen vestigden zich met veel enthousiasme in deze nieuwe wijk die met veel participatie van bewoners tot stand kwam. Naast vernieuwende milieumaatregelen kwamen er 300 koopwoningen en 300 sociale huurwoningen. De 'waterleiding-geschiedenis' van de buurt bleef zichtbaar doordat een aantal monumentale gebouwen een nieuwe bestemming kregen. In het voormalige pompstation kwam het populaire grandcafé-restaurant Amsterdam. De witte watertoren is ook nog steeds in gebruik en torent met zijn 40 meter hoog boven de buurt uit. Een heuse 'landmark' en het trotse en officieuze boegbeeld van de wijk.

In de buurt bewaakt de *Koepelvereniging Gwl-terrein* al 25 jaar het milieuvriendelijke karakter van de wijk. De vereniging kan eisen stellen aan het onderhoud van de 17 woonblokken. Na jarenlange inspanning wist de vereniging een jaar geleden te bereiken dat de wijk 'van het gas' af ging en werd aangesloten op het Amsterdamse warmtenet. Verdere vergroening van de buurt is een ander speerpunt van de Koepelvereniging. Veel bewoners zijn actief in de Nutstuinvereniging (60 nutstuintjes), de Hoogstamfruitbomengroep (60 fruitbomen) en de Groene Vingersclub die steeds meer gemeentelijk grondgebied vergroent en in zelfbeheer neemt.

Toch is het niet allemaal koek en ei op het voormalige waterleidingterrein. In de eerste plaats verandert de samenstelling van de bevolking snel. Er wonen minder mensen (1400) dan in het begin (1600) en dit zijn steeds meer alleenstaanden waarvan een groot deel senioren: de wijk vergrijsst. In de tweede plaats is het bijzondere 'eco-karakter' van de buurt geen vanzelfsprekendheid voor de meeste nieuwkomers. Zij komen hier wonen omdat de buurt centraal ligt, goed bereikbaar is en met alle voorzieningen onder handbereik. Veel nieuwkomers – waaronder veel expats - wonen hier tijdelijk of in onderhuur. Zij zijn meer op de stad gericht dan op de buurt. Een derde ontwikkeling is de terugtrekkende beweging van de overheid en de drie corporaties met bezit op het terrein. Het buurthuis 'de Waterval' is vanwege bezuinigingen een paar jaar geleden gesloten en de corporaties bouwen hun financiële bijdrage aan de vereniging af.

## 2. Een verborgen schat

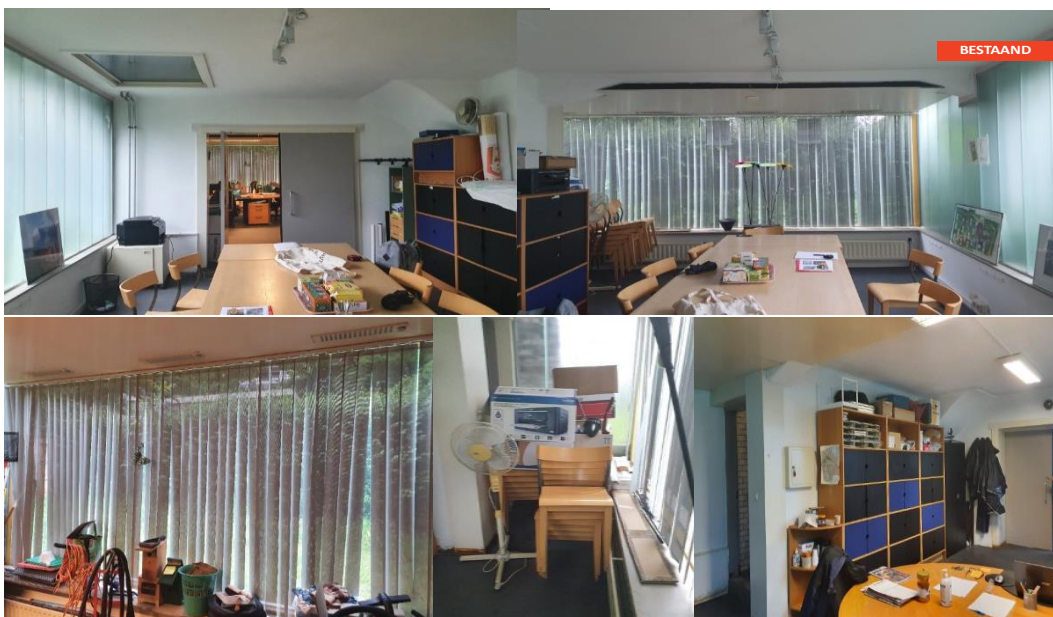
De wijk is op een bijzondere wijze georganiseerd. Alle bewoners zijn via hun VvE of corporatie verplicht lid van de Koepelvereniging en dragen maandelijks €6,- bij om de buurt duurzaam en leefbaar te houden. Dit levert de Vereniging jaarlijks €43.200,- op plus nog een jaarlijkse extra bijdrage van de drie corporaties van ongeveer €30.000,-. Deze laatste bijdrage wordt in 2023 en 2024 echter gehalveerd en stopt in 2025 helemaal. De financiële kurk waar de vereniging op drijft wordt kleiner. De vereniging heeft twee grote vaste uitgaven die 90% van het uitgavenpatroon bepalen: de jaarlijkse inhuur van een buurtbeheerder (€40.000,- p.j) voor 16 uur per week en de huur van het 'buurtbeheerhuisje' (€19.000,- p.j inclusief energiekosten). Hier houdt de buurtbeheerder kantoor. De rest van de uitgaven (ca. €10.000,-) gaat naar sociale activiteiten (buurtfeest etc.), verdere vergroening van de buurt, de instandhouding van een website ([www.gwl-terrein.nl](http://www.gwl-terrein.nl)) en wat organisatiekosten. De Koepelvereniging heeft een stevige reserve van €70.000,-.



Tegen de achtergrond van deze aankomende financiële veranderingen, komt langzaam aan een discussie op gang over de toekomst van de vereniging. Het gebruik van het buurtbeheerhuisje en de hoge huur zijn opeens een gespreksonderwerp geworden. Een peiling onder de bewoners van de wijk afgelopen zomer, wees uit dat veel bewoners een goed functionerend buurtbeheerhuisje belangrijk vinden. Het monumentale huisje ligt in principe op een ideale plek in de buurt – centraal, vrijstaand, op een zonnige plek en grenzend aan een openbaar plein en een speelweide – maar wordt niet optimaal gebruikt. Het ligt verscholen achter hekken, heggen en ondoorzichtige glazen muren. Alsof niet gezien mag worden wat er binnen gebeurt: worden er wellicht illegaal bitcoins gedolven? Het huisje nodigt niet uit om even binnen te lopen en een praatje met de buurtbeheerder of een buurtbewoner te maken. Dat kan ook bijna niet omdat het huisje vaker dicht is dan open. Het wordt vooral gebruikt als kantoor van de buurtbeheerder, als opslagplek van spullen (tuingereedschap, bierbanken, tafels, waterstofzuiger, archief) en af en toe als vergaderruimte voor bewonersgroepen.



*Huidige aanblik buurtbeheerhuisje van vier kanten*



*Huidige inrichting begane grond ruimte*

De unieke geschiedenis van het huisje – het was het Toegangshuisje van het Amsterdamse waterleidingbedrijf dat toegang verschafte tot de immense drinkwaterkelders – komt onvoldoende uit de verf. Het drinkwater voor Amsterdam vond via het pompgebouw (het huidige Cradam) zijn weg naar duizenden Amsterdamse huizen. Het is één van de vier overgebleven monumentale gebouwen in de wijk, maar door een vergissing van bureau Monumentenzorg is het officieel geen rijksmonument (...). Maar dat gaat ooit een keer hersteld worden. Linksom of rechtsom, het is een uitgelezen plek om de unieke geschiedenis van de Amsterdamse drinkwatervoorziening en de bijzondere geschiedenis van ‘25 jaar ecowijk’ aan een breder publiek te laten zien. De wijk trekt al veel buitenlanders die geïnteresseerd zijn in de stedenbouwkundige en ecologische opzet van de wijk. Vrijwilligers verzorgen hierover al rondleidingen.



*Het buurtbeheerhuisje na de verbouw in 1996 met de huidige bovenverdieping*

De ontmoetingsfunctie van het huisje zou ook veel beter ingevuld kunnen worden. Hiervoor bestaat ook belangstelling in de wijk. De buurt kent veel betrokken bewoners met goede ideeën. Thuis ontbreekt hun vaak de ruimte om die ideeën uit te voeren en de huidige inrichting van het huisje is daarvoor niet geschikt. Het huisje heeft veel meer te bieden dan het saaie kantoor en de opslagplek van schoffels die het nu is. Hiervoor betaalt de vereniging nu jaarlijks €19.000,- aan huur en energie.

### 3. De doelen

#### 1. Een sfeervolle huiskamer van de buurt

De begane grondruimte wordt een sfeervolle huiskamer van de buurt. Een fijne ontmoetingsplek voor bewoners, een clubhuis. De huidige kantoor- en opslaguitstraling verdwijnt. De begane grond wordt omgetoverd tot een flexibele ruimte waar meerdere soorten activiteiten kunnen plaatsvinden, zonder dat één overheerst. Er komt een ruim keukenaanrecht met goede voorzieningen. Die komt tegen de binnenmuur aan zodat de ruimte verder flexibel te gebruiken blijft. Bewoners kunnen er samen koffiedrinken, burens ontmoeten, koken en eten. Vergaderen blijft hier natuurlijk ook mogelijk en de buurtbeheerder krijgt uiteraard een goede werkplek. Maar deze activiteiten gaan niet meer de hele ruimte bepalen. Het wordt een huiskamer, geen kantoorplek.

#### 2. Toegankelijk voor minder valide mensen

Het huisje is nu niet toegankelijk voor invalide mensen. Mensen in een rolstoel kunnen niet naar binnen. De begane grond wordt toegankelijk gemaakt voor mensen in een rolstoel.

#### 3. Een duurzaam pand

Het huisje is het hoofdkwartier van de Koepelvereniging. Het belangrijkste doel van de vereniging is zorgen dat de buurt milieuvriendelijk blijft en duurzamer wordt. Terwijl de buurt voor zijn warmtevoorziening al 'van het gas af' is heeft het huisje energielabel G en is het allesbehalve duurzaam. Dit valt niet met elkaar te rijmen. Het huisje wordt op de begane grond duurzaam verbouwd en krijgt minimaal energielabel B. De ondoorzichtige en slecht isolerende glazen wand op de begane grond wordt vervangen door een glazen pui waar je wel doorheen kunt kijken en die goed geïsoleerd is (HR++), ook qua geluid. Er komt beneden een goede toegang naar buiten. Hiermee wordt het pand flexibel in gebruik. De twee ruimtes kunnen zo apart gebruikt en verhuurd worden. Een ingang is sowieso nodig voor mensen in een rolstoel. Als er misschien ooit een terras komt wordt dit het meest groene terras van de buurt. De relatie tussen binnen en buiten, tussen huisje en omgeving wordt hersteld.

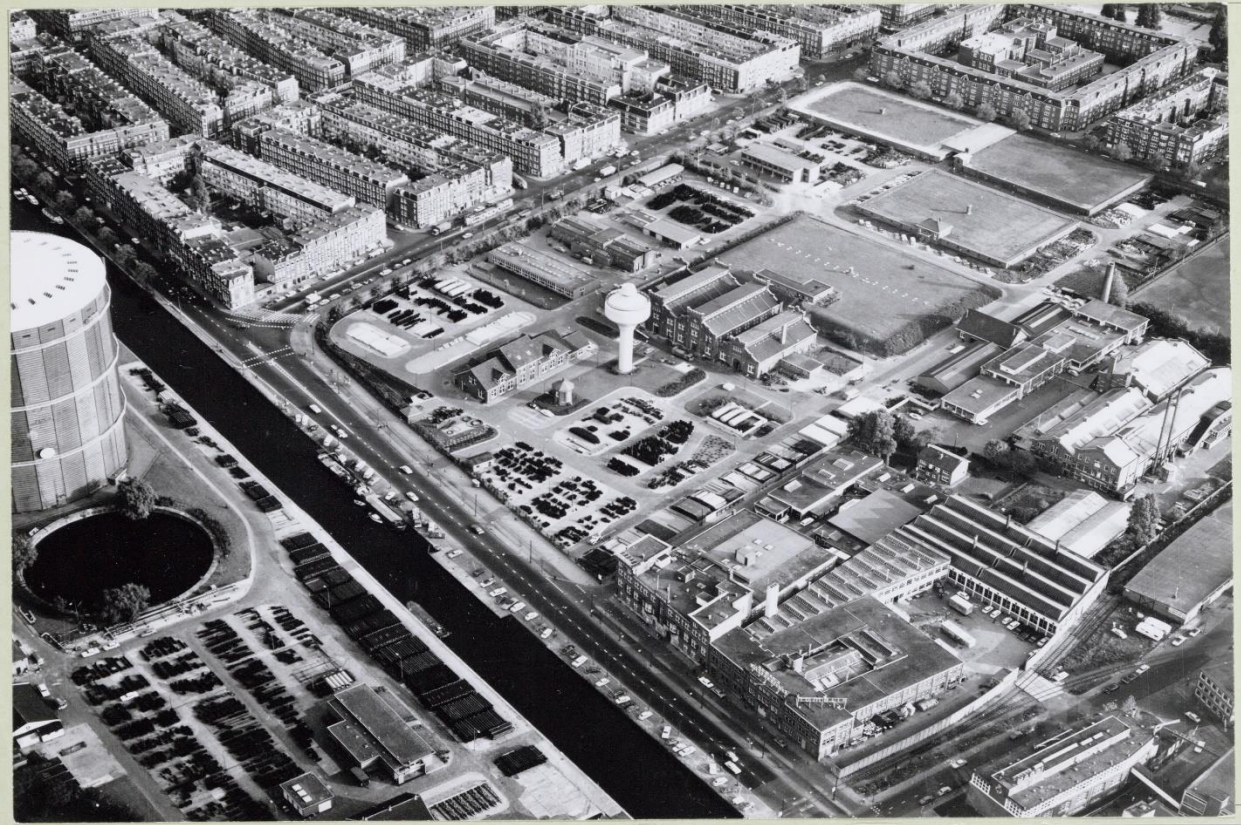
#### 4. De bijzondere geschiedenis van de buurt laten zien

Het huisje laat de bijzondere geschiedenis van het voormalige waterleidingterrein zien én van 25 jaar ecowijk. Buiten zijn nog bouwsporen te zien van de oorspronkelijke aansluiting op de waterkelders. De oorspronkelijke geschiedenis gaan we nog beter laten zien, zowel binnen als buiten. Het Toegangshuisje wordt dé plek in de buurt waar bewoners en belangstellende bezoekers de bijzondere geschiedenis kunnen ervaren.

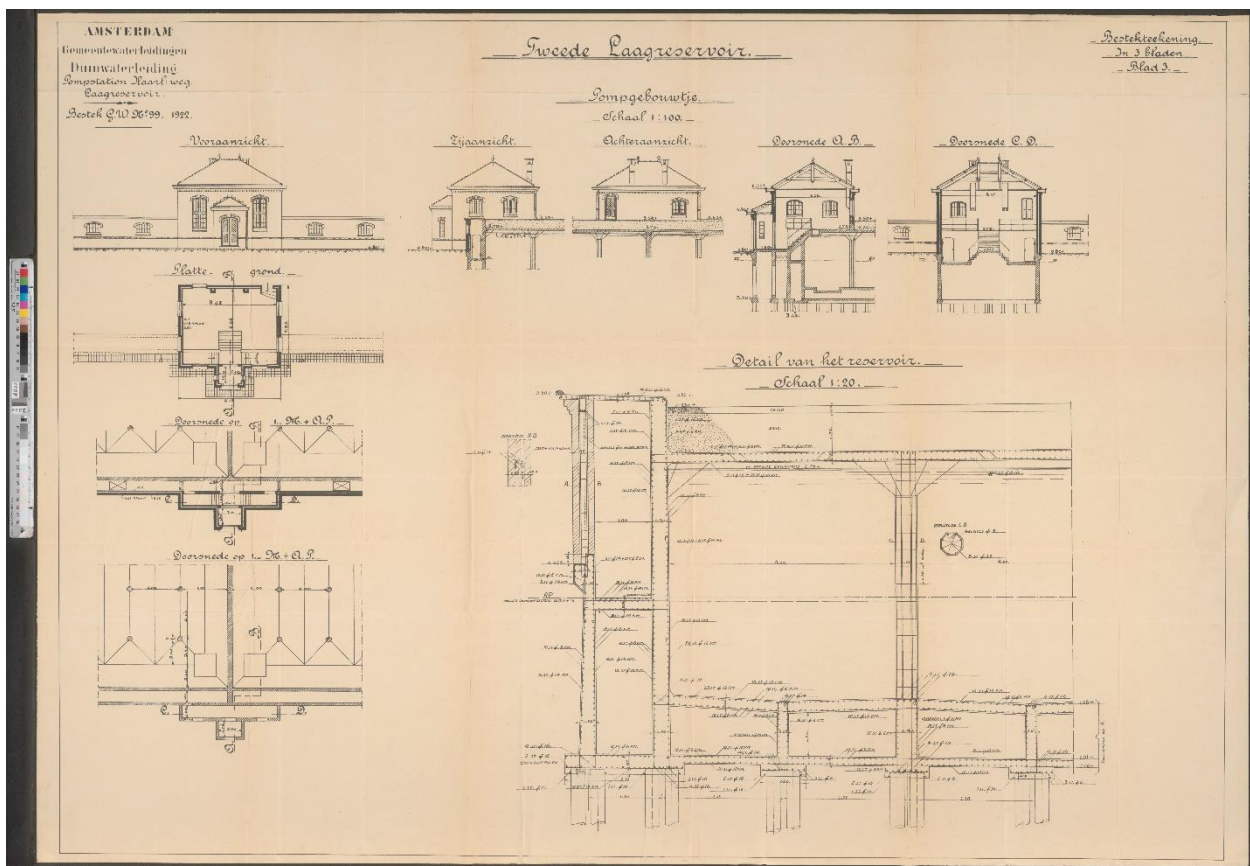
#### 5. Financiële armslag verbeteren

Een beter ingericht buurtbeheerhuisje biedt de Koepelvereniging de mogelijkheid om ruimtes eventueel te verhuren en daarmee de financiële armslag van de vereniging te vergroten. De vereniging wordt daarmee minder afhankelijk van ledenbijdragen.





Het waterleidingterrein rond 1970



Bestektekning Toegangshuisje, 1922

## 4. De doelgroepen

De Koepelvereniging zet zich in om de buurt duurzamer en leefbaarder te maken. Voor het buurtbeheerhuisje richt de vereniging zich in het bijzonder op de volgende groepen:

### 1. De groene vingers

De buurt kent buitengewoon veel bewoners die met plezier tuinieren en zeer gemotiveerd zijn om de buurt groener en duurzamer te maken. Alleen of samen met burens wordt steeds nadrukkelijker gewerkt aan een 'natuurinclusieve' wijk. Bij deze 'groene vingers' sluiten zich makkelijk burens aan zo blijkt, vaak goedgehumtst en met wapperende handen. Doeners, daar houden we van! Inmiddels worden er ook bijen gehouden, is er een plantjesmarkt, een jaarlijkse plukdag met appeltaart en wordt er maandelijks samen geschoffeld onder leiding van een ervaren hovenier. Een zaterdagse verkoopochtend van lokale voedselproducten is een mogelijk droom voor de toekomst. Voor de grote groep van *groene vingers* op het terrein is het buurtbeheerhuisje een trefpunt. Een ideale plek om tussen het schoffelen door gelijkgestemde burens te ontmoeten en nieuwe ideeën op te doen. Soms bij een kop groene thee, maar sterker mag ook.

### 2. De alleenstaande bewoner

De buurt kent steeds meer bewoners die alleen wonen, waarvan een steeds groter deel senioren. Veel van hen hebben behoefte aan een plek in de buurt waar je zonder al te veel plichtplegingen andere menssen kunt ontmoeten bij een kop koffie of een krantje kunt lezen. Zonder daar altijd de hoofdprijs voor te moeten betalen. Voor anderen is een huiskamer weer een startpunt om actief te worden in de buurt. Beide vormen kunnen in een nieuw ingericht Buurtbeheerhuisje plaatsvinden: de spontane ontmoeting en de georganiseerde activiteit, de koffieochtend en de aanschuiftafel 's avonds met discussie na.

### 3. De bewoner met een ruimtevraag

Op het Gwl-terrein wonen de meeste bewoners goed en ruim. Maar soms heb je in je eigen woning niet de ruimte om iets speciaals te doen of een groep menssen te ontvangen. Bijvoorbeeld als je serieus aan de slag wilt met schilderen, kleren maken of zingen in een koor. Of als je Nederlandse taalles wilt geven aan vluchtelingen. Met twee flexibel ingerichte ruimtes in de buurt, biedt het Toegangshuisje buurtbewoners wel die mogelijkheid. Uiteraard binnen nader te bepalen beheer voorwaarden. Afhankelijk van de activiteit gelden hiervoor verschillende huurprijzen: gratis, tegen een onkostenvergoeding of een hogere gebruiksvergoeding.

### 4. De nieuwe buurtbewoner en de belangstellende bezoeker

Het verhaal van het Gwl-terrein is de moeite waard om verteld te worden én te laten zien. Nieuwe buurtbewoners en belangstellende bezoekers kunnen hier ontvangen worden voor een inspirerend verhaal. In de monumentale ruimte boven of in de comfortabele huiskamer beneden. Met in beide ruimtes faciliteiten voor presentaties en tentoonstellingsmogelijkheden. Het is sowieso het uitgelezen startpunt voor rondleidingen door de buurt.

## 5. De impact

Met een verbouwing van het Buurtbeheerhuisje willen we de volgende impact maken:

1. Meer waar voor je geld

Een toegankelijke huiskamer in de buurt leidt ertoe dat het huisje door meer buurtbewoners en voor meer activiteiten gebruikt kan worden dan nu het geval is. Buurtbewoners krijgen meer waar voor hun geld: een plek op loopafstand waar je zelf dingen kunt ondernemen en andere mensen kunt ontmoeten. Welke buurt heeft zo'n voorziening? En dat voor €6,- 'contributie' per maand!

2. Meer verbinding door een gemeenschappelijke plek en geschiedenis

Een aantrekkelijk gemeenschapshuisje versterkt de onderlinge verbinding tussen buurtbewoners door de bijzondere plek en geschiedenis die gedeeld wordt. Het bindt buurtbewoners met verschillende achtergronden. Het maakt *bonding* (gelijkgestemden die elkaar ontmoeten) en *bridging* (buren met diverse achtergronden leren elkaar kennen) mogelijk. De sociale samenhang van de buurt zal er nog sterker door worden.

3. Beperking financiële risico's

Een herinrichting van het huisje - met de mogelijkheid om ruimtes te verhuren - maakt de Koepelvereniging financieel minder kwetsbaar. Hiermee kan de Koepelvereniging haar doelen blijven najagen als andere inkomsten wegvallen. Vanaf 2025 gaat dit serieus spelen.

## 6. Planning

Sinds de eerste presentatie van het idee in de ALV (november 2021) zijn gesprekken gevoerd met de eigenaar van het pand (de Alliantie), met Monumentenzorg en een aantal overlast vrezende omwonenden. Waardevolle opmerkingen en kanttekeningen – ook uit de vorige ALV - zijn daarna verwerkt in dit *Plan van Aanpak*. Het belangrijkste voorstel dat we op basis van al die feedback nu doen is om de verbetering van het pand gefaseerd uit te voeren. We knippen de aanpak op in een aantal 'hapklare brokken' en organiseren de besluitvorming daar omheen. Inzichten kunnen wijzigen, misschien krijgen we de financiering van bepaalde onderdelen niet voor elkaar of te weinig bewoners helpen mee om de stappen uit te voeren (zelfbeheer). Allemaal goede redenen om de aanpak daarom ook gefaseerd uit te voeren.

Een tweede belangrijke opmerking die we hebben verwerkt in het plan is om de bovenverdieping (de monumentale ruimte) niet te verhuren aan een derde partij. Zo lang het financieel niet nodig is, gaan we dit niet doen. Integendeel: we willen de monumentale en historische betekenis juist versterken zodat iedereen daar plezier aan kan beleven. Het derde punt betreft het plan om een buitenterras aan te leggen en daarmee te zorgen voor een betere verbinding tussen binnen en buiten, tussen huisje en omgeving. Sommige omwonenden vrezen hier geluidsoverlast van. We parkeren dit idee voorlopig en focussen ons nu op de binnenkant van het huisje. We beginnen met het opruimen van de begane grond ruimte en een meer duurzame inrichting. Eerst maar eens kijken of dat lukt.

Het Plan van Aanpak geeft een richting aan, maar als het nodig is kunnen we aanpassingen maken. De besluitvorming vindt eveneens gefaseerd plaats.

Fase 1: Opruimen begane grondruimte, herinrichten en aanleg keuken. Uittesten ruimte 2022

- |  |               |
|--|---------------|
| • Instemming ALV met fase 1 aanpak   | 12 april 2022 |
| • Een werkgroep van bewoners maakt een herinrichtingsplan voor de begane grond ruimte met bijbehorend beheerplan | mei-aug 2022  |
| • Opruimen en ontruimen begane grondruimte   | mei-jun 2022  |
| • Aanleg nieuwe vloer begane grondruimte (zelfbeheer)  | juni 2022     |
| • Aanleg keuken begane grondruimte (deels zelfbeheer)  | juli-aug 2022 |
| • Ingebruikname nieuwe benedenruimte en gebruik ruimte uittesten   | sept-apr 2023 |
| • Duurzaamheidsadvies huisje door adviesbureau de Groene Grachten is klaar                                       | zomer 2022    |

*Toelichting*

Het streven is om het huisje vanaf september vier dagdelen per week voor iedereen open te hebben. Dan is er altijd een gastheer of gastvrouw (vrijwillige buurtbewoner) aanwezig om mensen te ontvangen, koffie te schenken, vragen te beantwoorden of spullen uit te lenen. De gastheren en gastvrouwen vormen samen met de buurtbeheerder *de beheergroep*. Zij regelen alle praktische zaken rond het buurtbeheerhuisje zoals de ontvangst van bezoekers, de programmering, de reservering van ruimtes, het sleutelbeheer, de uitleen van spullen, de bevoorrading en de schoonmaak. Op de andere dagdelen kunnen de 2 ruimtes door gwl-bewoners, bewonersgroepen of derden gereserveerd worden voor activiteiten. Het primaire doel is om het gebruik van het huisje door bewoners te verbeteren, niet om extra inkomsten te genereren. Dat laatste kan alleen als een ruimte langdurig aan een partij wordt verhuurd of op vaste dagen in de week. Dan gaat het wat opleveren. Afhankelijk van de activiteit is het gebruik gratis, wordt een onkostenvergoeding gevraagd (€25,-) of hanteren we een hogere vergoeding (€50,- - €100,- per dagdeel).

Om een idee te krijgen van mogelijke activiteiten die kunnen plaatsvinden is in bijlage 1 een fictief weekprogramma opgenomen. De periode september 2022 – april 2023 is een testperiode om te kijken of de dingen ook lopen zoals bedacht en is vastgelegd in het beheerplan. In de voorjaars ALV van 2023 vindt een tussenevaluatie plaats en besluiten we of met de volgende fase gestart kan worden. De tweede fase wordt hieronder toegelicht en kan – zoals eerder aangegeven – altijd aangepast worden. Uitgaande van een positief verloop ziet fase 2 er als volgt uit:

Fase 2: Duurzame bouwkundige ingrepen begane grondruimte 2023

- |  |               |
|--|---------------|
| • Instemming ALV met fase 2 aanpak   | april 2023    |
| • Plaatsing transparante, duurzame (HR++) geluidsisolerende glazen wand, uitvoering door aannemer  | mei-juni 2023 |
| • Aanleg van een ingang naar de begane grondruimte die geschikt is voor mensen in een rolstoel (hellingbaan of lift), uitvoering door aannemer | mei-juni 2023 |
| • Uitvoering 'quick win' duurzaamheidsmaatregelen (zelfbeheer)   | na april 2023 |

*Toelichting*

Na de zomer starten we met het opvragen van offertes bij bouwbedrijven om een precies beeld te krijgen van wat een nieuwe, duurzame glazen muur en een invalidentoegang kost. Tot nu toe werken we met schattingen (zie investeringsbegroting). Daarnaast starten we dan met het aanvragen van subsidies voor de gewenste bouwkundige ingrepen. Daarmee kunnen we de kosten voor de vereniging een stuk aantrekkelijker maken. Het is altijd mogelijk dat het plan op onderdelen wordt



aangepast, bijvoorbeeld een kleiner deel van de huidige glazen wand wordt vervangen door een duurzame glazen wand. Met de Alliantie, de eigenaar van het pand, moeten hier afspraken over worden gemaakt. Omdat het huisje niet ons eigendom is, kunnen wij niet onbeperkt in het casco investeren zonder risico te lopen. Subsidies worden bovendien meestal alleen aan eigenaren uitgekeerd hebben we gemerkt. Een oplossing kan zijn dat de Koepelvereniging het voorwerk doet, de Alliantie bepaalde casco-investeringen en subsidieaanvragen voor zijn rekening neemt en daarna verwerkt in een nieuwe huurprijs. Als dit allemaal te ingewikkeld wordt zou aankoop van het huisje zomaar opeens ook een optie kunnen worden. Alleen vraagt dit weer om een statutenwijziging en medewerking van de Alliantie. De huidige statuten maken bezitsvorming niet mogelijk. Kortom, eenvoudige oplossingen zijn er niet. Er moeten op meerdere terreinen zaken uitgezocht worden voordat de ALV in april 2023 'een go' kan geven voor de volgende fase 2.



*Een mogelijke inrichting van de begane grondruimte na verbouwing (fase 2)*

### Fase 3: 'Van-het-gas-af-investeringen' en verbetering van de faciliteiten 2024

- |   |          |
|---|----------|
| • Instemming ALV voor fase 3 aanpak   | nov 2023 |
| • Uitvoering 'van het gas af investeringen'   | 2024     |
| • Uitvoering verbetering faciliteiten voor gebruikers en bezoekers (nader te bepalen) | 2024     |

#### *Toelichting*

Naast duurzame bouwkundige investeringen wil de Koepelvereniging ook van het gas af en de energiekosten terugdringen. Het energielabel voor het buurtbeheerhuisje is nu label G. Een energiescan moet uitwijzen wat de beste maatregelen zijn. Mogelijkheden zijn aansluiting op het warmtenet, all-electric verwarming, de aanschaf van een warmtepomp of zonnepanelen op het dak. Hiervoor moet een apart investeringsplan komen met weer mogelijke subsidies en een dekkingsplan. Vervanging van de huidige ramen op de bovenverdieping door meer duurzame exemplaren plus betere dakisolatie is iets voor na 2024.

Bij verbetering van de faciliteiten voor gebruikers en bezoekers denken we o.a. aan de volgende zaken: vervanging van het huidige toilet door een modern exemplaar, de aanleg van een aparte tuinschuur bij het buurtbeheerhuisje voor tuinspullen en de aanleg van een groen buitenterras. Mogelijk komen er nog andere voorstellen bij en moeten we kiezen. Hier hoeven we nu nog niet over te besluiten. Dat komt later, op zijn vroegst in november 2023.

## 7. De omgeving

### *Gemeente en corporaties*

De Koepelvereniging heeft op financieel gebied 25 jaar lang vrij probleemloos kunnen opereren. Door de ledenbijdrage van de bewoners (€43.500,- pj) en de corporaties (€30.000,- pj) was er altijd voldoende geld in kas om een buurtbeheerder te betalen, een onderkomen te kunnen huren én om nieuwe initiatieven te ontwikkelen zoals verdere vergroening van de buurt. Gegarandeerde bijdragen vanuit de gemeente en de corporaties bestaan echter niet meer. De gemeente financiert alleen nog op projectbasis, terwijl de corporaties onlangs hebben besloten hun financiële bijdrage met ingang van 2025 te stoppen. Om te voorkomen dat de gemeente en de corporaties zich helemaal terugtrekken uit de buurt en de wijk als een 'normale wijk' gaan zien, is recent met de drie corporaties en de gemeente de afspraak gemaakt om voor de buurt een *Samenwerkingsovereenkomst* op te stellen met daaraan gekoppeld een jaarlijks activiteitenplan. Op deze manier wil de vereniging de gemeente en de corporaties blijven binden aan het oorspronkelijke uitgangspunt namelijk *dat een duurzame voorbeeldwijk blijvende aandacht behoeft*. Afgesproken is om snel te starten met een eerste jaarplan voor 2023.

Het is duidelijk dat de Koepelvereniging om nieuwe initiatieven van de grond te krijgen voortaan planmatiger zal moeten werken en veel vaker een beroep zal moeten doen op externe financieringsbronnen (fondsen, subsidies overheid). Een verhoging van de bewonersbijdrage (nu €6,- p.m) behoort ook tot de mogelijkheden maar ligt ingewikkeld omdat sommige huurders van mening zijn dat een contributieverhoging gekoppeld is aan de ureninzet van de buurtbeheerder (nu 16 uur p.w). En niet aan andere zaken uitgegeven mag worden. Het bestuur van de Koepelvereniging bestrijdt dit. De Koepelvereniging heeft de ledenbijdrage die via de corporaties en de vve's geïnd wordt altijd op een breed terrein ingezet conform de statuten van de vereniging: *het bevorderen van het milieuvriendelijke karakter van de buurt, in de ruimste zin van het woord*. In de afgelopen 25 jaar zijn hier heel diverse activiteiten van betaald: de buurtbeheerder en het buurtbeheerhuisje maar ook milieuonderzoek (waterleliegracht), een website, de inhuur van een hovenier, de aanschaf van planten, plattegrondborden en buurtfeesten. Als het maar paste in de brede doelstelling van de vereniging. Concluderend: intern en extern is er sprake van 'schuivende panelen' en worden zaken die lang vanzelfsprekend leken ter discussie gesteld. De vereniging moet op deze uitdagingen een antwoord zien te vinden.

### *Verduurzaming*

Met betrekking tot het buurtbeheerhuisje staat de Koepelvereniging op het standpunt dat een goed lopend gemeenschapshuisje essentieel is voor de toekomst van de wijk. In dit verband prijzen wij ons gelukkig dat we te maken hebben met een eigenaar/verhuurder waar we al 25 jaar van huren en die open staat voor dit plan. Maar toch ook enige reserve toont. Bijvoorbeeld als het gaat om de verduurzaming van het pand en het 'van het gas af gaan'. De Koepelvereniging zet hier de eerste stappen (bekostiging verduurzamingsadvies). De Alliantie wil verduurzamingsmaatregelen zeker

uitvoeren maar op ‘natuurlijke momenten’. Dus HR++ glas plaatsen op het moment dat ramen of kozijnen vervangen moeten worden. Over een gasloos buurtbeheerhuisje is nog niet met de Alliantie gesproken. Wat betreft het rolstoel toegankelijk maken van het huisje is nog niet duidelijk of de Alliantie hier een rol voor zichzelf ziet weggelegd.

#### *Huur of koop*

Over verhuur van ruimtes aan derden en mogelijk een nieuw huurcontract praten we binnenkort verder met de Alliantie. De Koepelvereniging wil van de Alliantie weten hoe zij tegen onderhuur aankijkt mocht de financiële situatie van de vereniging verslechteren. Overname (aankoop) van het huisje door de vereniging is op dit moment niet aan de orde, maar kan een optie worden als de vereniging haar doelen (duurzamer pand, toegankelijk pand) niet als huurder kan bereiken. Het is een optie om verder uit te zoeken. Mogelijk in combinatie met een andere verenigingsvorm als de corporaties vanaf 2025 stoppen met hun financiële bijdrage. Op dit moment concentreren wij ons echter op fase 1 van het plan: een betere inrichting en gebruik van het huisje.

## **8. Organisatie**

#### *Gezocht: bewoners voor herinrichting begane grondruimte en handige klussers*

Een binnenkort te starten werkgroep van bewoners moet zorgen voor een ontwerp van de begane grond ruimte en een beheerplan opstellen. De nieuwe begane grondruimte moet op 1 september gebruiksklaar zijn. Daarna gaat de beheergroep testen of het gebruik en het beheer van de ruimte ook loopt zoals gepland. Belangrijke beheereis: geen overlast voor omwonenden. De Koepelvereniging zoekt buurtbewoners die mee willen helpen. We zijn op zoek naar bewoners die mee willen denken over de inrichting van de nieuwe begane grondruimte en naar handige klussers die het leuk vinden om te helpen met de aanleg van de nieuwe vloer en de keuken.

#### *Gezocht: bouwteam zoekt bewoners met kennis van duurzame verbouwingen*

Een initiatiefgroep van drie bewoners (twee bestuursleden en een architect) werkt sinds een half jaar aan dit verbeteringsplan voor het buurtbeheerhuisje en zoekt versterking. De initiatiefgroep wil na de zomer tot een definitief ontwerp komen en starten met het aanvragen van offertes en subsidies. Voor een definitief ontwerp zijn we op zoek naar bewoners met specifieke deskundigheid op het gebied van verbouwingen, verduurzaming en subsidieaanvragen. Wij zijn ook al heel blij met mensen waar we af en toe mee kunnen sparren als deelname aan het bouwteam te veel tijd kost.

#### *Communicatie en besluitvorming*

Communicatie over het plan van aanpak met de buurt vindt plaats via de maandelijkse Gwl-nieuwsbrief en via de overleggen die er in de buurt zijn zoals het Leefbaarheidsoverleg en de ALV. Besluitvorming vindt plaats in de ALV van de Koepelvereniging. Deze vindt 2x per jaar plaats (voorjaar en najaar). De besluitvorming vindt gefaseerd plaats en betreft zowel de inhoudelijke als de financiële kant.

## 9. Investeringsbegroting (schatting) en dekkingsplan

### Fase 1: 2022

• Verduurzamingsadvies bureau de Groene Grachten voor buurtbeheerhuisje	€ 1.000,-
• Opruimen en ontruimen begane grondruimte; opslag overblijvende spullen elders (zelfbeheer bewoners)	€ 0,-
• Aanleg nieuwe vloer begane grondruimte (zelfbeheer bewoners)	€ 4.000,-
• Aanleg keukenaanrecht met faciliteiten zoals inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast (aanleg bewoners o.l.v. ervaren klusser)	€ 20.000,-
• Meubilair en faciliteiten begane grondruimte (bvk hergebruikt)	€ 5.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 30.000,-</b>

### Fase 2: 2023

• (Deels) verwijderen matglazen muur (zelfbeheer bewoners)	€ 1.000,-
• Aanleg nieuwe duurzame (HR++) glazen muur (aannemer)	€ 20.000,-
• Aanleg rolstoel toegankelijke entree (aannemer)	€ 10.000,-
• Uitvoering 'quick-win' verduurzamingsmaatregelen (zelfbeheer bewoners)	€ 1.000,-
• Kosten architect/bouwkundig advies (o.a. bestektekeningen)	PM
<b>Totaal</b>	<b>€ 32.000,-</b>

### Fase 3: 2024

• Van het gas af en aanleg alternatieven	€ 20.000,-
• Verbetering faciliteiten voor gebruikers en bezoekers	€ 20.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 40.000,-</b>

### Dekkingsplan

Gesprekken met de eigenaar van het pand over de bouwkundige wensen van de vereniging hebben tot nu toe niet veel opgeleverd. Qua verduurzaming hanteert de corporatie het uitgangspunt 'investerings alleen op natuurlijke momenten'. Gehoopt was op 'aanbrengen label C-niveau in 2023' wat eerder was gecommuniceerd. De extra kosten van HR++ isolatie behoort waarschijnlijk wel tot de mogelijkheden.

Een subsidie van de Provincie Noord-Holland voor een energieadvies gaat niet door omdat de Provincie alleen initiatieven financiert van eigenaren (subsidievoorwaarde) en niet van huurders. Gesprekken met de gemeente en fondsen over mogelijke subsidies moeten nog opgestart worden. Gedacht wordt aan subsidies voor de aanleg van de keuken (2022), de nieuwe duurzame glazen muur (2023), een rolstoel toegankelijke ingang (2023) en de investeringen om van het gas af te komen met Co2 vriendelijke alternatieven (warmtenet, warmtepomp, all-electric, zonnepanelen).

De Koepelvereniging heeft de financiële ruimte om in 2022 fase 1 uit te voeren en kan dit zelfs helemaal financieren uit de eigen reserve (ca. €70.000,-). Wij denken aan een eigen bijdrage van €15.000,- uit de reserve en willen daarnaast een aanvraag doen bij het Oranjefonds van €15.000,-. Het dekkingsplan voor de latere fases (2023 en 2024) bespreken we als we daar t.z.t. besluiten over moeten nemen (ALV voorjaar 2023 en november 2023). Globaal gezien hebben we de volgende knoppen om aan te draaien: 1) de ledenbijdrage verhogen (nu €6,-) 2) de reserves verder aanspreken 3) andere prioriteiten leggen in de begroting 4) succesvol subsidies aanboren en 5) crowdfunding.



## Bijlage 1. Weekprogramma buurtbeheerhuisje (fictief)

<i>Dagdeel</i>	<i>Ruimte</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Aantal mensen</i>	<i>Gastheer /vrouw</i>	<i>Bijzonderheden</i>
<b>Ma ochtend</b>	Bg	Inloopspreekuur buurtbeheerder 9-13 uur	3	Hassan	Wekelijks
<b>Ma middag</b>	Bg		5		
<b>Ma avond</b>	Boven	Vve-vergadering Blok X	16		Gratis
<b>Di ochtend</b>	Bg	Redactie GWL-Nieuwsbrief 9-10.30	3		Maandelijks (gratis)
	Bg	Nederlandse taalles aan vluchtelingen, 11-13	7		Wekelijks (onkostenvergoeding)
<b>Di middag</b>					
<b>Di avond</b>	Boven	Discussie Omgevingsvisie Westerpark 20-21.30 uur	15		Politieke partij Y (commercieel tarief)
	Bg	Vergadering Bewonerscommissie Blok Z over 'van kookgas naar inductie' 20.30 – 22.00	8		Gratis
<b>Woe ochtend</b>	Bg	Koffieochtend Stadsdorp Westerpark (senioren) met bespreking thema 10-12 uur	8	Julia	Wekelijks, (onkostenvergoeding)
<b>Woe middag</b>	Boven	Schaakmiddag jeugd 14-16 uur		JW	Schaakvereniging Zwart-wit Wekelijks (Commercieel tarief)
<b>Woe avond</b>	Boven	Spreekuur wijkagent en buurtbeheerder 18-19 uur	4		Wekelijks, gratis
	Bg	Leefbaarheidsoverleg GWL 19.30 – 22	20		Elk kwartaal, gratis
<b>Do ochtend</b>	Bg	Yogales	10		GWL-bewoonster Wekelijks

					(Commercieel tarief)
<b>Do middag</b>					
<b>Do avond</b>	Bg	Aanschuif tafel GWL (samen koken en eten) 17 - 21 uur	10		GWL-bewoners Wekelijks (onkostenvergoeding)
<b>Vr ochtend</b>	Boven	Presentatie opzet GWL-terrein aan groep Franse scholieren, aansluitend rondleiding in de buurt 10.30 – 12 uur	17		GWL-vrijwilligers (commercieel tarief),
<b>Vr middag</b>	Bg	Vergadering Koepelbestuur 13-14 uur	4		Maandelijks, gratis
<b>Vr avond</b>	Boven	Welkomstborrel nieuwe bewoners met drankje, 17-19 uur	6		2x per jaar, gratis
<b>Zat ochtend</b>	Boven	Buurderij. Verkoop van lokaal voedsel door lokale boeren en producenten. Online bestellen, zaterdag afhalen 9 – 12	20	Mira	Externe partij, Wekelijks (commercieel tarief)
<b>Zat middag</b>		Borrel Nutstuinvereniging en Groene Vingers 16.30 - 17.30 uur	8		Gwl-groepen Wekelijks (gratis)
<b>Zat avond</b>					
<b>Zon ochtend</b>					
<b>Zon mid</b>		Wijnproeverij 16 – 18 uur	20		Externe partij (commercieel tarief)
<b>Zon avond</b>					

Buurtbeheerhuisje altijd open voor buurtbewoners;  
Gastheer/gastvrouw aanwezig; koffie staat klaar

Bijlage 2: Plattegrond GWL-terrein en locatie Buurtbeheerhuisje



# gwl terrein



**ECO**  
 Het GWL-terrein is een woonwijk met 600 woningen. De wijk is tussen 1995 en 1998 gebouwd op het voormalige gemeente waterleidingterrein. Het is een van de eerste ecologische wijken in Nederland. Bij de bouw is gebruik gemaakt van duurzame materialen. De woningen hebben een laag energieverbruik en in de woningen zijn waterbesparende maatregelen toegepast. Daarnaast is het zes hectare grote binnen-terrein geheel autovrij.

**GESCHIEDENIS**  
 Het GWL-terrein (Gemeente Waterleiding Terrein) heeft een industriële geschiedenis. Tussen 1851 en 1994 was het in gebruik als waterleidingterrein, eerst door de Duinwater-Maatschappij, later door de Gemeente Waterleidingen Amsterdam. In 1900 werd het pompstation in gebruik genomen waar grote stoommachines het drinkwater door de leidingen Amsterdam in pompen. De watertoren dateert van 1966 en is nog steeds in gebruik.



- Bel de buurtbeheerder > 
- Informatie over de geschiedenis > 
- Informatie over de Ecowijk > 
- Informatie over de architecten > 
- Informatie over openbaar vervoer > 