

Proef Kansenskaart 'Langer thuis in Nieuwmarktbuurt'



OUDEREN
WONEN in
de BUURT

Presentatie 9 oktober 2025

Vraagstelling:

Hoe kan de bestaande voorraad meer bijdragen aan realiseren van levensloopgeschikte woningen?

Aanpak **proef** in de Nieuwmarktbuurt:

- Focus op levensloopgeschikt maken voorraad
 - binnen specifieke buurt
- Inbreng lokale kennis van ouderen
 - Vereniging Ouderen Nieuwmarkt Groot-Waterloo
- Data uit deskresearch en bouwkundige kennis
 - gegevens via: maps.amsterdam.nl , BAG
 - bouwdoSSIers: plattegronden, doorsneden
- Verder uit te werken voor kansrijke complexen:
 - mogelijke **fysieke aanpassingen**:
 - denk aan: bijplaatsing lift, traplift, tussentreden
 - mogelijke **aanpassingen in beleid**:
 - denk aan: toewijzing, labeling, woningruil, informatie



Wat hebben we gedaan? 1e sessie

- inzicht voorzieningen eigen woonomgeving



1^e sessie: inventarisatie proefgebied

Liften aanwezig bij:

- Flesseman bij Nieuwmarkt : 30 woningen gelabeld 55+
- Flessemancomplex Antonie Breestraat/Snoekjessteeg: lift + woongroep op 5^e en 6^e V
- Pentagon (Stadgenoot): nieuwe lift aansluitend op bestaande galerijen

Opties voor lift erbij / meer geschikte woningen:

- onderzoek Woonzorg naar meer nul-treden woningen in Flessemancomplex (overige 160 woningen)
- ideeën van bewoners complex Ymere aan Dijkstraat, toegang vanaf Kleersloot
- ideeën van bewoners Pentagon (Stadgenoot): bij andere hoek met klein galerijtje; nu veel zwervers

Zorgwoningen:

- Mozaïekhof: Nieuwmarkt/ Dijkstraat (Ymere en Amsta) 18 woningen voor mensen met dementie
- Flessemancomplex hoek Dijkstraat / Kromboomssloot: 1 grote rolstoelgeschikte woning + 1 appartement op BG



2^e sessie: schouw in proefgebied

Route: Antoniesbreestraat – Nieuwmarkt – Dijkstraat - Siebeleshof – Krom Boomssloot - Kleersloot – Korte Dijkstraat – Oudeschans - Snoekjesgracht – Moddermolensteeg – Zuiderkerkplein – Pentagon



Wat viel ons op?

- veel nieuwbouwprojecten uit jaren 1975-1985 na sloop voor metro: "ooit woonde ik hier in een kraakpand"
- verloedering openbare ruimte, achterstallig onderhoud complexen
- ook idyllische, rustige plekken zoals Siebeleshof
- café /restaurant bij Flesseman niet meer publiek toegankelijk

Waar zagen wij kansen?

- **Diverse complexen Stadgenoot: eerst overleg nodig**

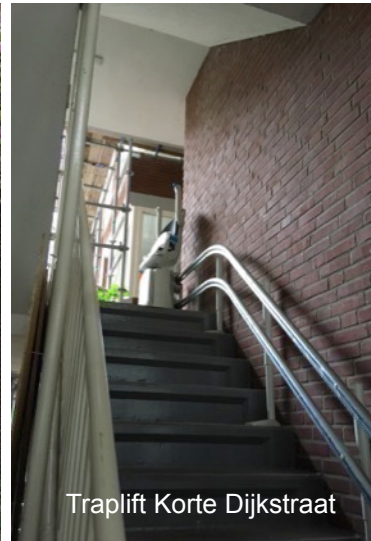


Schouw in proefgebied op 16 april

Toegankelijkheid:

Veel trappetjes....

Ook al aanpassingen



Wat is er al?

- Flessemancomplex + Mozaïekhof
 - WoonZorg doet onderzoek naar LLTF en uitbreiden aantal woningen voor 55+
 - Eerste gesprek geweest met Vereniging Ouderen Nieuwmarkt Groot-Waterloo
→ afwachten ontwikkelingen – ook Amsta
- Gelabelde seniorenwoningen:
 - Oudeschans 36-A t/m N (woongroep 55+): 13
 - Krom Boomssloot 39A-B: 2
 - Pentagon (woningen met nieuwe lift): 17
- Al verbeterde toegankelijkheid:
 - Recht Boomssloot nieuwe lift bij 3 Maagden
 - Pentagon: diverse trapliften (ook maisonnettes)
 - Korte Dijkstraat: traplift tot 1eV
 - Koningsstraat: traplift in trappenhuis
 - ...waarschijnlijk meer trapliften al aanwezig



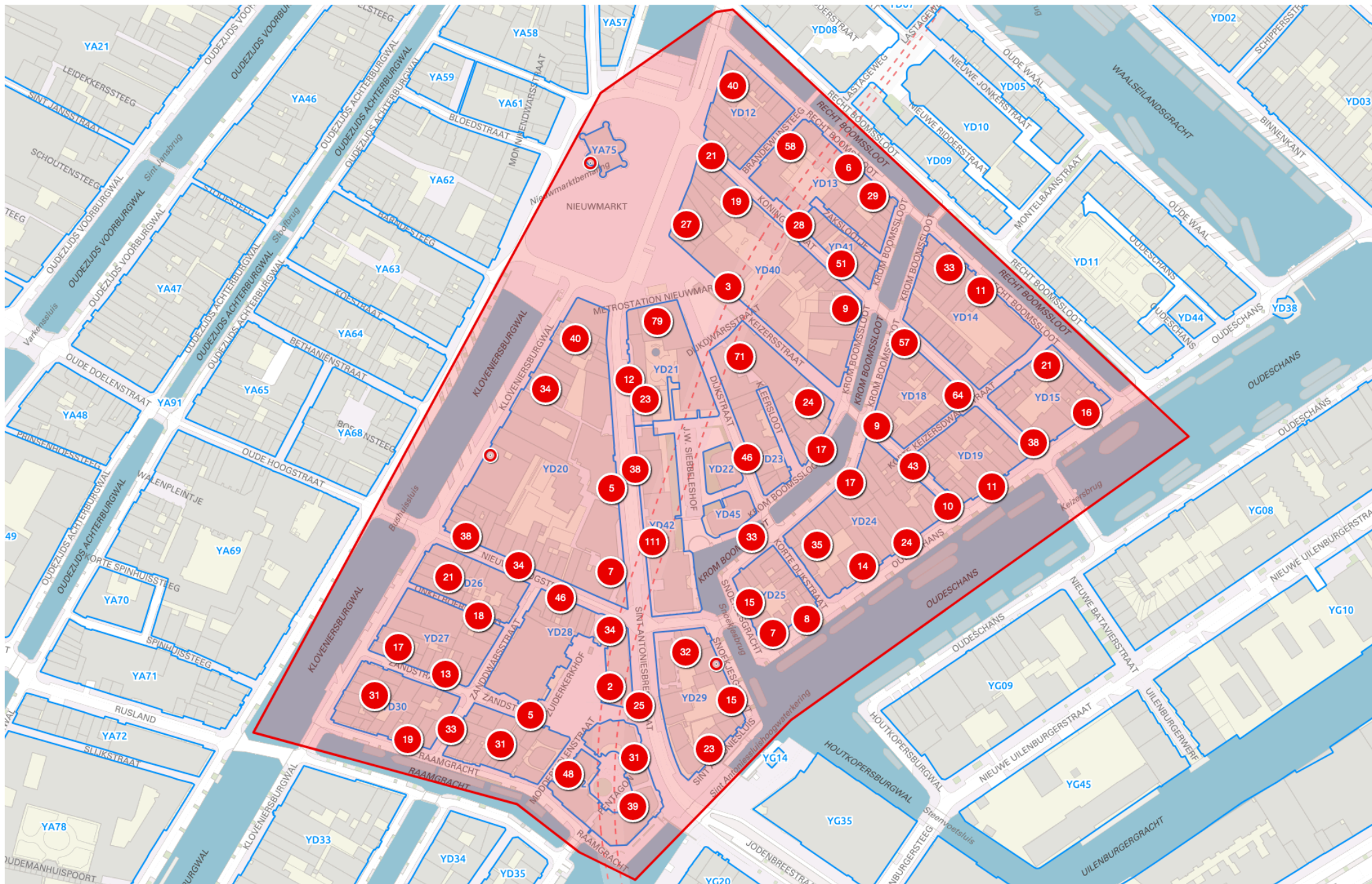
Lift bij Pentagon (2018)



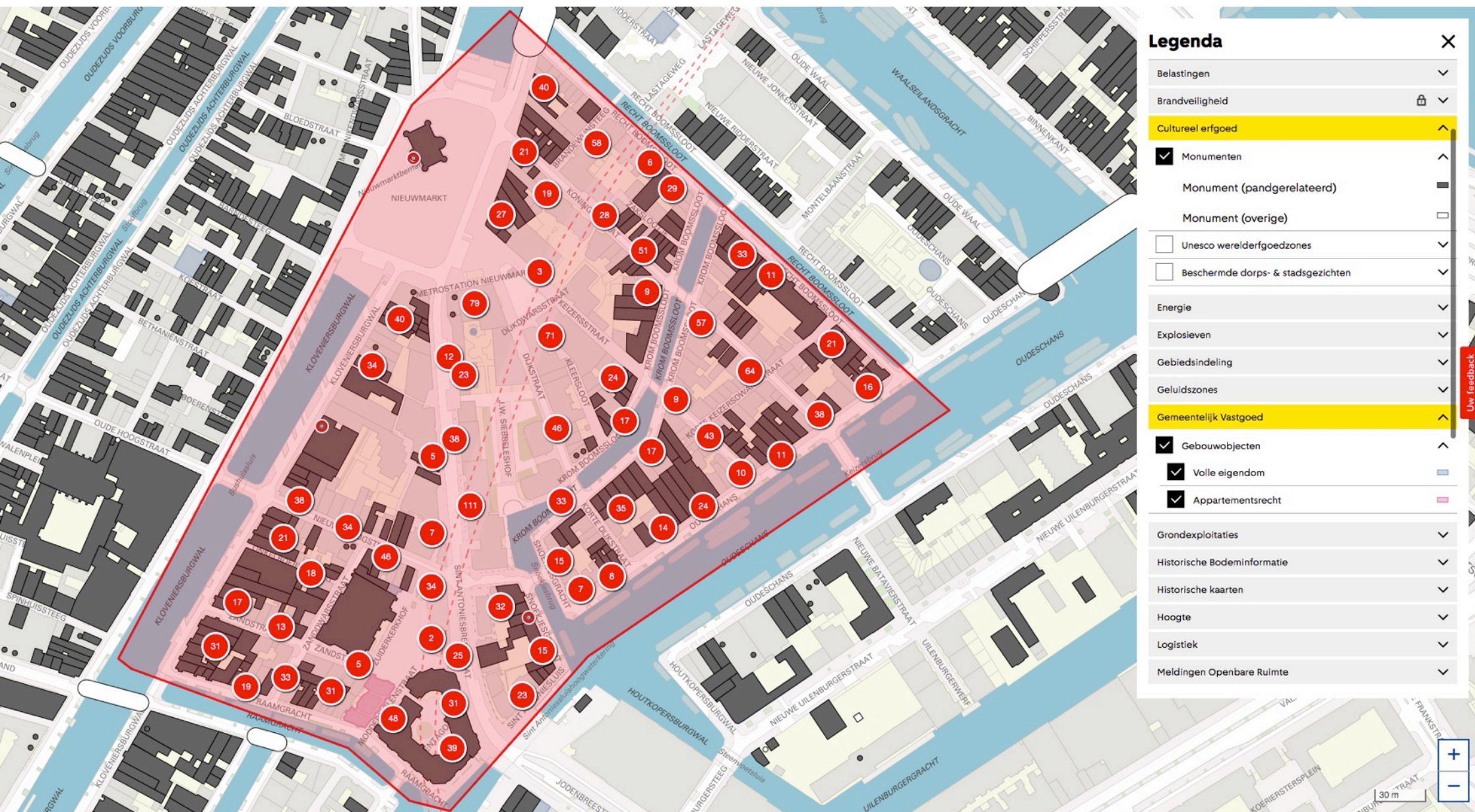
Lift bij Drie Maagden (2018)



Blok voor blok inventarisatie kansrijke woningcomplexen



Blok voor blok inventarisatie monumenten



Blok voor blok inventarisatie corporatiebezit 50 - 100%



Blok voor blok inventarisatie corporatiebezit 75 - 100%



Mogelijk kansrijke complexen:

- Opzoeken bouwdossiers van:
 - Sint Antoniesbreestraat 26 t/m 120
 - Sint Antoniesbreestraat 39-67 / Snoekjesgracht 2-14
 - Moddermolenstraat 31-37 + buurtkamer
 - Pentagon: Raamgracht / Zwanenburgwal
 - Dijkstraat
 - Korte Dijkstraat
 - Koningsstraat 24-40
 - Korte Koningsstraat e.o.
 - Brandewijnsteeg - Recht Boomssloot e.o.
- Filteren BAG registratie per adres:
 - flatwoning (1 laag) / maisonette (>2 lagen)
 - toegankelijkheid: BG of 1eV – evt. traplift?
 - aantal m2 en aantal kamers
 - aantal geschikte woningen binnen complex
 - eigendomssituatie vaak onbekend



Minder kansrijke complexen:

- Gemengde VvE's (< 50% van corporatie)
- Veel maisonnettes met > 3 kamers en weinig geschikte ouderenwoningen
- Verbeteren toegankelijkheid is lastig:
 - veel niveauverschillen
 - geen ruimte voor lift of traplift
 - route niet veilig

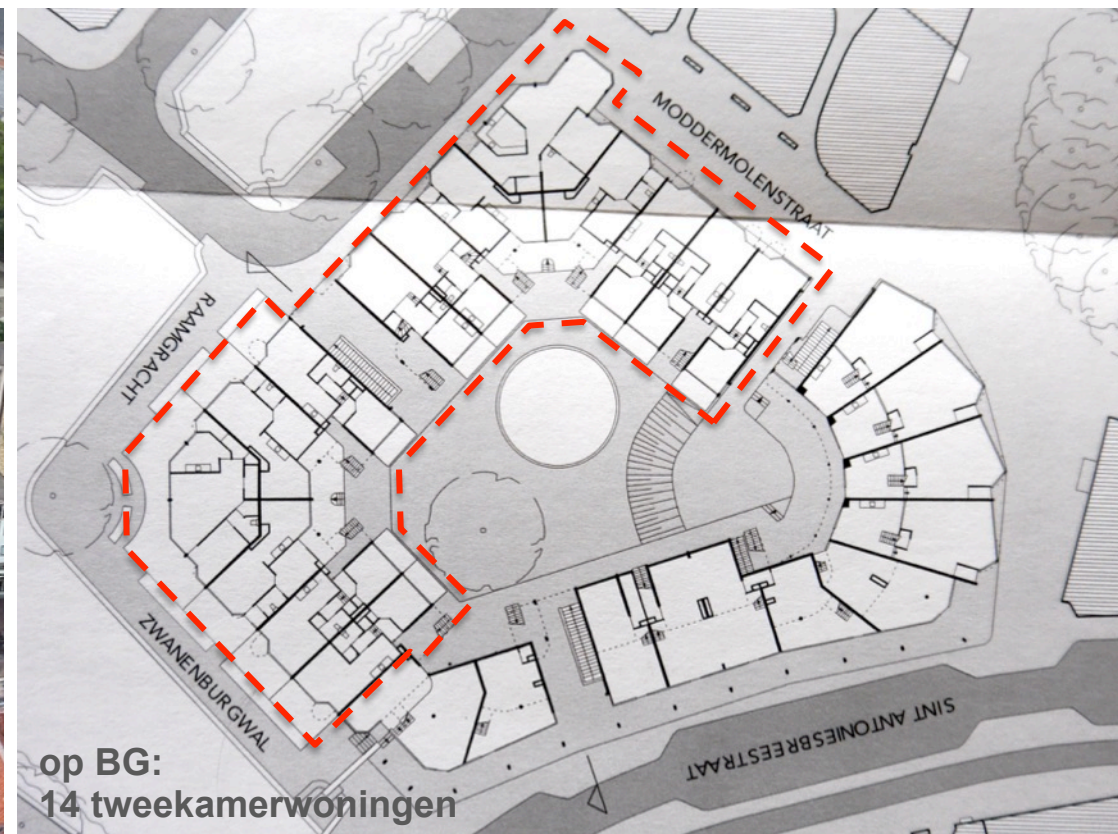
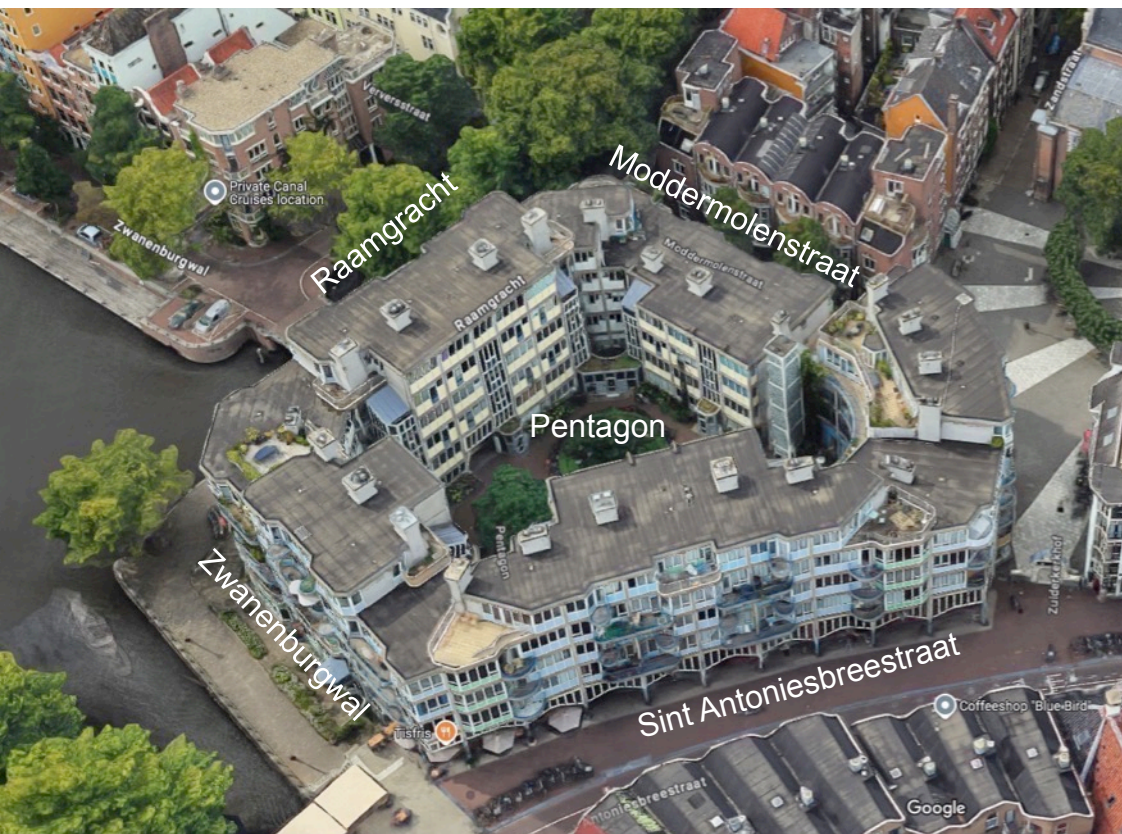
Kansrijke complexen:

- **Pentagon:**
 - BG en 1^e V: 20 twee- en 3 driekamerwoningen
- **Moddermolenstraat 31-37 + buurtkamer**
 - BG en 1^e V: 8 tweekamerwoningen
- **Brandewijnsteeg - Recht Boomssloot e.o.**
 - BG en 1^e V: 13 tweekamerwoningen
 - 2^e en 3^e V met traplift: 18 tweekamerwoningen
- **PM: Flesseman en Mozaïekhof ?**



Pentagon

- Bouwjaar 1982 – nu gemeentelijk monument
- 88 woningen van Stadgenoot
- 2-, 3-, 4- kamerwoningen, maisonettes, ateliers, woongroep
- Nieuwe lift bijgeplaatst aan bestaande galerijen in 2018
- **Bouwdossier:**
 - Geveltekeningen en plattegronden aanpassingen entrees
 - documentatie uit Atlas van het Hollandse bouwblok

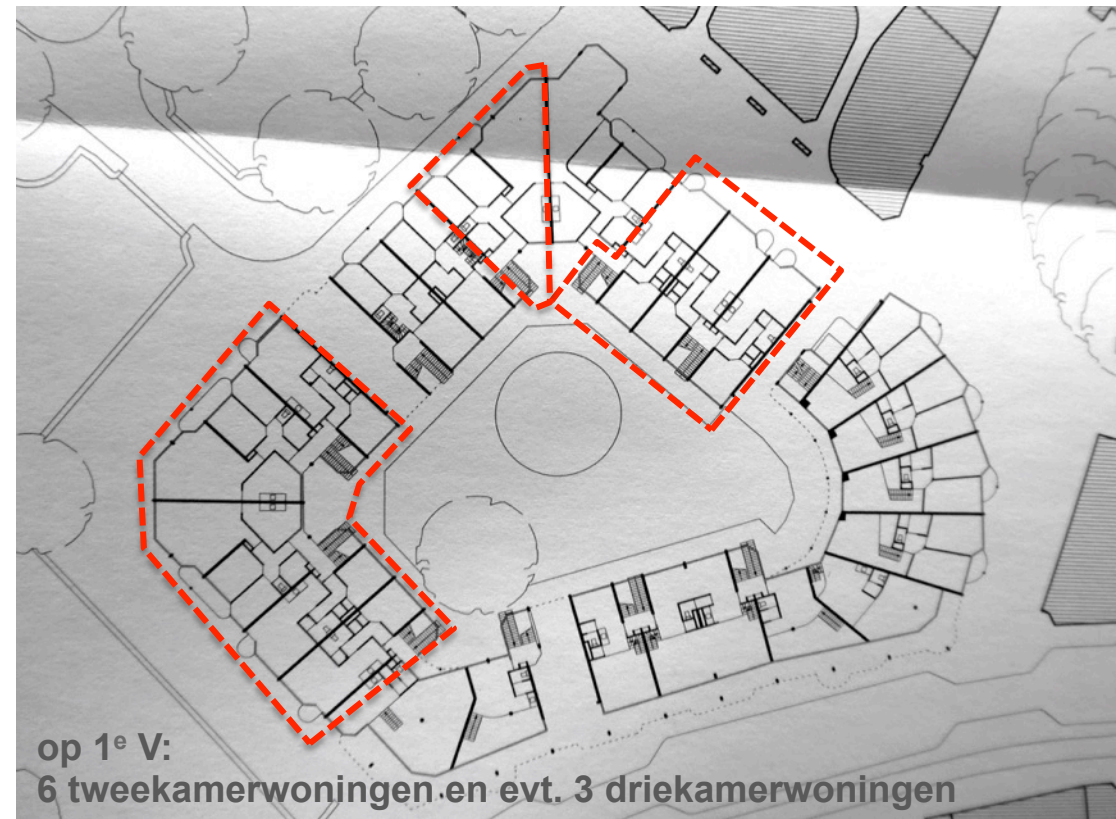


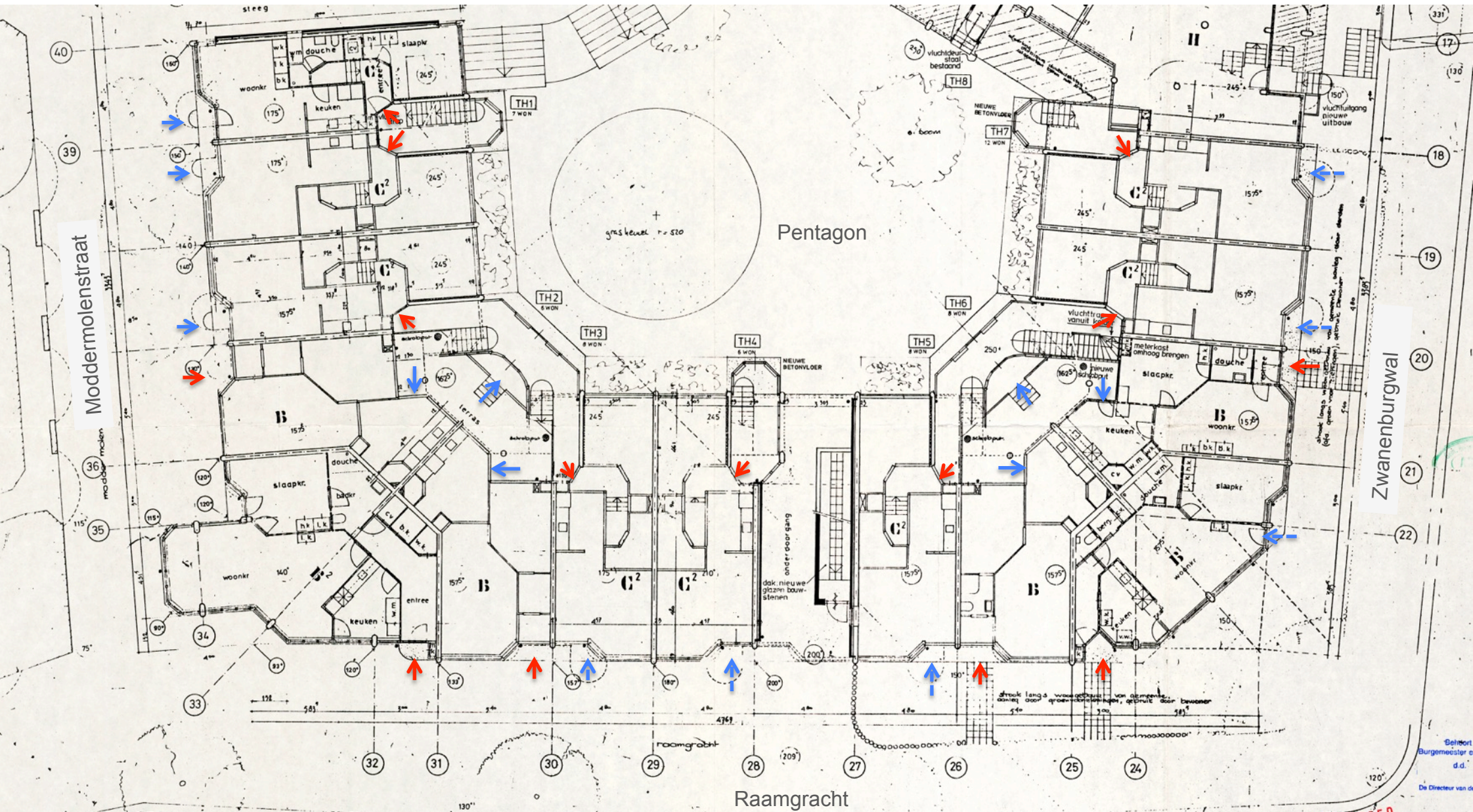
Pentagon

- 17 woningen voor senioren (+ lift sinds 2018)

Extra:

- 14 tweekamerwoningen op BG (half trappetje)
 - 6 tweekamerwoningen op 1eV (<16 treden)
 - 3 driekamerwoningen op 1eV (<16 treden)
- Cluster in combinatie met woningen Moddermolenstraat?





op BG: 14 tweekamerwoningen (→ voordeur en → achterdeur)

op 1eV: 6 twee- en evt. 3 driekamerwoningen (7 trappenhuizen)

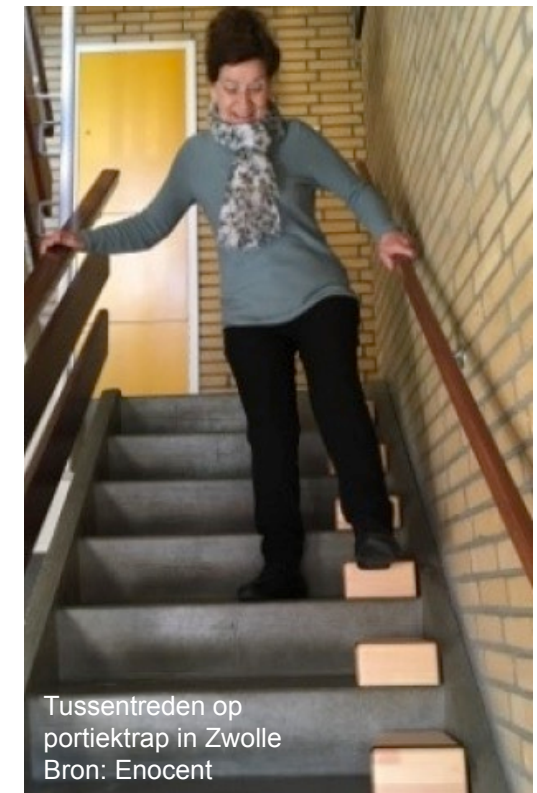
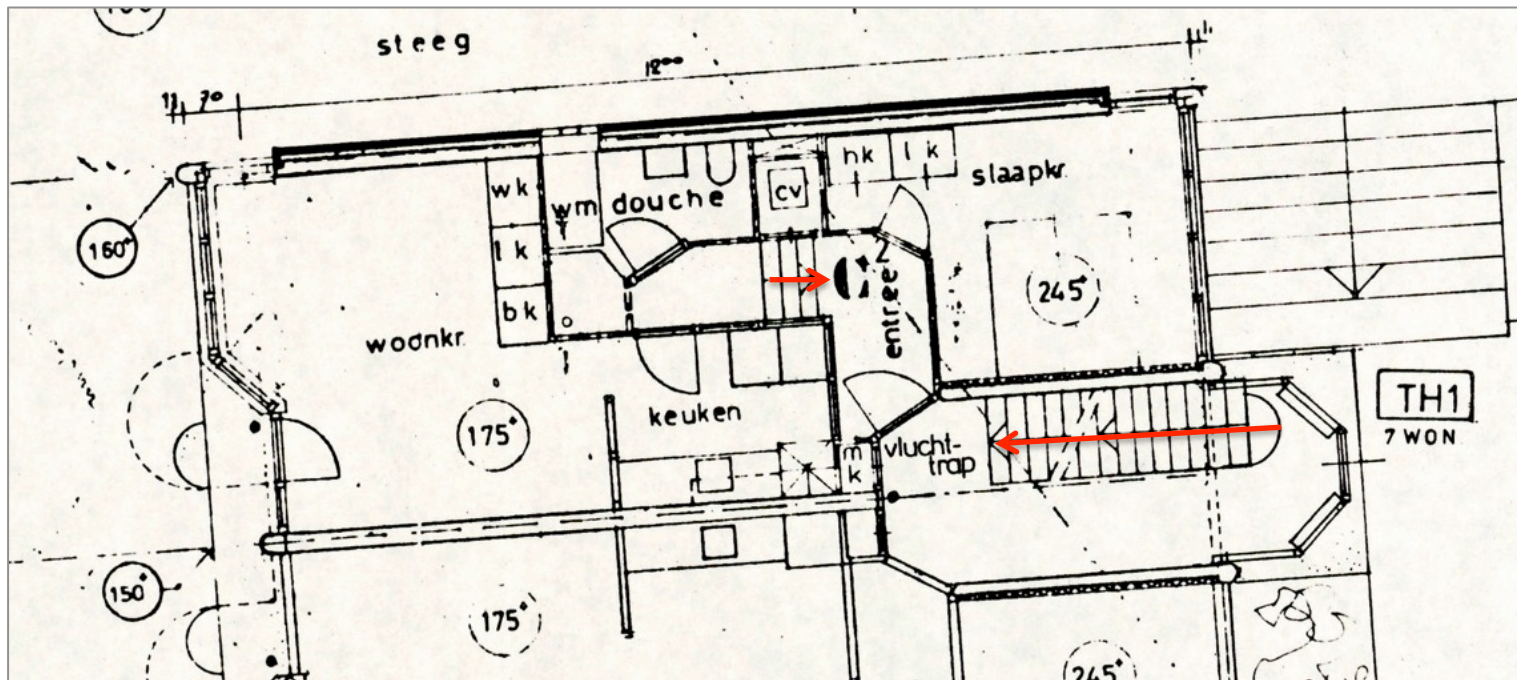
inbo architectenburo

Opdrachtgever: ALGEMENE WONINGBOUWVERENIGING AMSTERDAM

Project: PENTAGON, AMSTERDAM

Onderwerp: NIEUWE TOESTAND PLATTEGROND BEGANE GROND

Pentagon: alternatief voor traplift?



Woningen BG:

- achterdeur is voordeur
- door het huis loopt een dijk:
 - klein hoogteverschil: 70 cm
 - → tussentreden?

Woningen 1eV:

- steektrap 16 treden



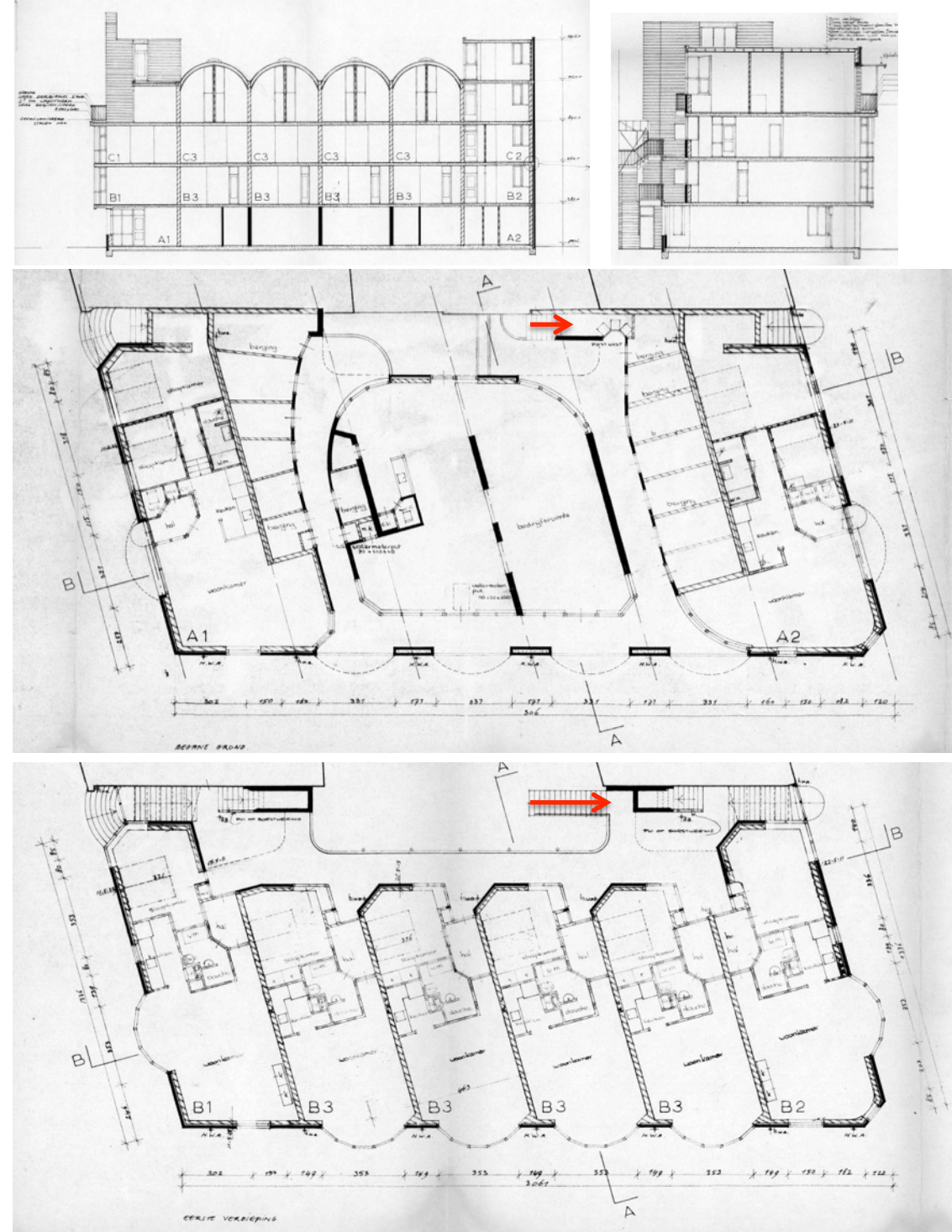
Moddermolenstraat 31-37

- Bouwjaar 1978
- 14 woningen van Stadgenoot (en NV Zeedijk?)
 - 8 appartementen en 6 maisonnettes
- Buurtkamer de Moddermolen op BG
- Entrees op begane grond later verbouwd
 - 'kruip door sluip door' via bergingen



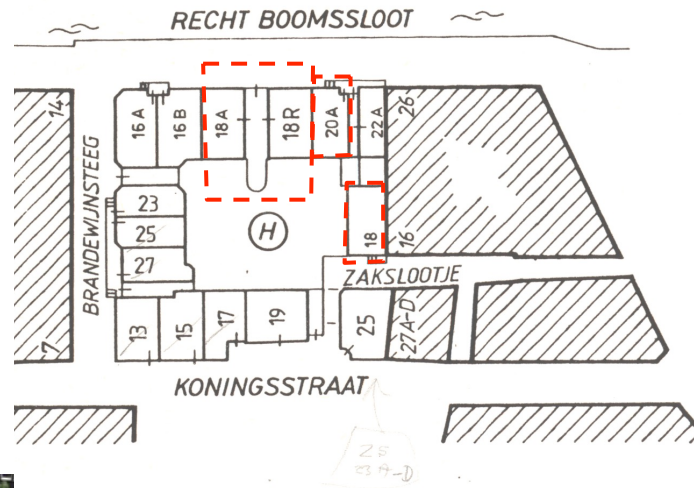
Moddermolenstraat 31-37

- Op BG: 2 tweekamerwoningen
- Op 1^e V: 6 tweekamerwoningen
- Ontsluiting via galerij aan achterkant:
 - Hoofdentree vanuit Zuiderkerkplein
 - Ook via buitentrap vanuit bergingen
 - → traplift mogelijk?
 - Alternatief: tussentreden

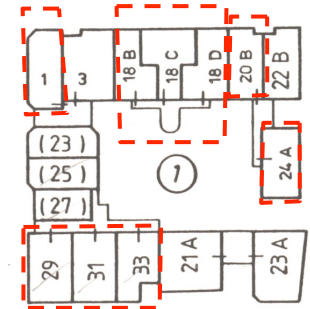


Brandewijnsteeg 1-47, Recht Boomssloot 16-24, Koningstraat 13-25

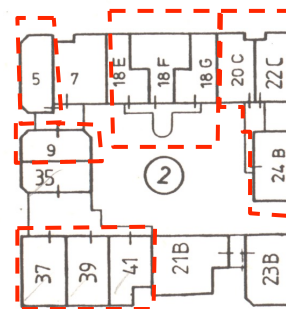
- Bouwjaar 1985
- Totaal 58 woningen
- 40 woningen van Stadgenoot
 - 2 onzelfstandig
- hoogteverschillen tussen blokken
 - gedeeltelijk bergingen in souterrain
 - woningen beletage via (buiten)trap



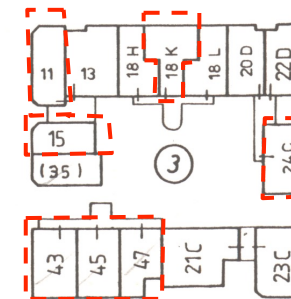
4 tweekamerwoningen op BG / beletage



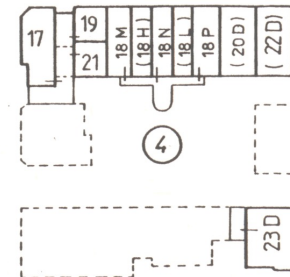
9 tweekamerwoningen op 1eV / 1eV+



11 tweekamerwoningen op 2eV / 2eV+



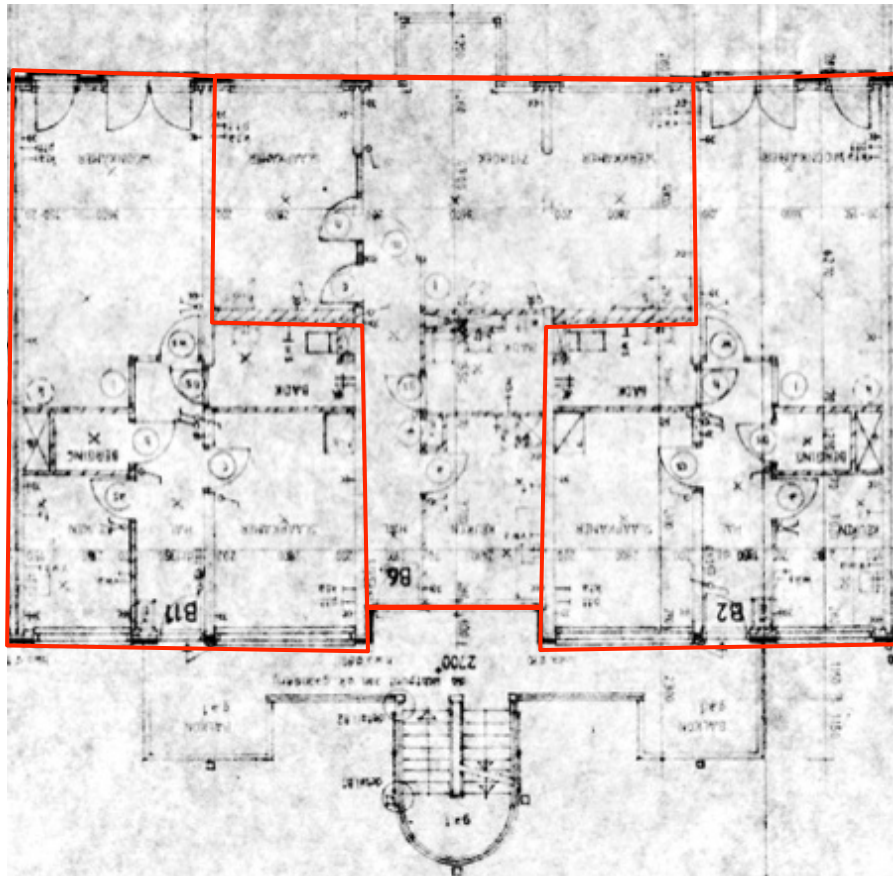
7 tweekamerwoningen Op 3eV / 3eV+



- Aantal trappenhuizen gemeenschappelijke traplift tot 3^e V?
 - 18 extra woningen evt. geschikt voor ouderen
- Alternatief: tussentreden – ook op buitentrappen!

Brandewijnsteeg 1-47, Recht Boomssloot 16-24, Koningstraat 13-25

- Gemeenschappelijke binnentuin
- Meerdere generaties door elkaar
- Gemende VvE: koop en huur

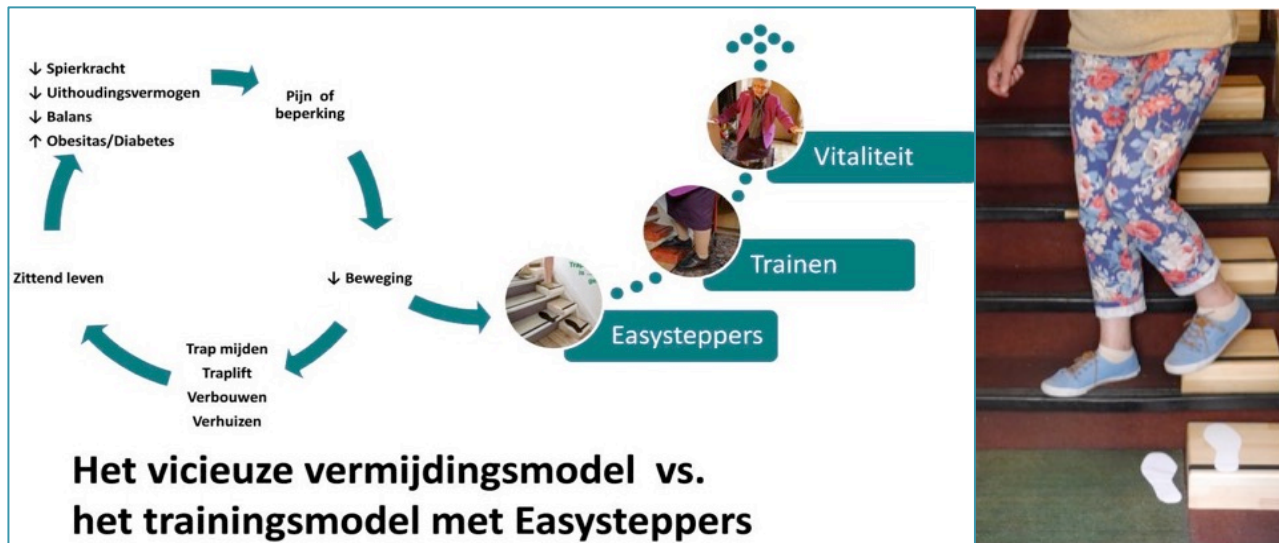


Mogelijke fysieke aanpassingen:

Toegankelijkheid woningen BG en 1^e V (<16 treden):

→ Tussentreden op buiten- en binnentrap:

- Zo lang mogelijk blijven bewegen!



Toegankelijkheid woningen boven 1^eV:

- Bijplaatsen lift niet mogelijk: geen ruimte of te duur
- Gemeenschappelijke traplift – buiten- en binnentrap
→ niet persoonsgebonden maar bij woning horend

Zijn de woningen 'rollator-proof' ?

De woningen zijn **niet getoetst** aan eisen volgens Woonkeur bestaande bouw 'rollatorgeschikt'.

De woning bevat ten minste de volgende verblijfsruimten en (overige) voorzieningen:

tabel 1

ROLLATORGESCHIKT	minimale oppervlakte [m ²]	minimale breedte [m]	primaire ruimte?
verblijfsruimten:			
1 woonruimte	19*	3,30	ja
1 kookruimte	5	1,80	ja
1 hoofdslaapruimte	10,5	2,70	ja
voorzieningen:			
1 badruimte	- -	1,50	ja
1 toiletruimte	- -	0,85	nee
1 ruimte wassen/drogen**	- -	- -	nee
1 bergruimte (binnen)**	1,5	- -	nee
overig:			
1 privé buitenruimte	2,5	1,20	ja
1 bergruimte (buiten)	4	- -	nee

* excl. een eventuele ruimte voor een open keuken

** indien ruimte wassen/drogen en bergruimte (binnen) gecombineerd, dan totale oppervlakte ≥ 2,4 m²

Tabel 1 uit:

Woonkeur, bestaande bouw 'rollatorgeschikt' (2015)

Waarschijnlijk voldoen de kleinere tweekamerwoningen niet aan de eisen van Woonkeur.

→ Zoeken naar andere oplossingen ?

→ Hoe ervaren bewoners hun huis ?

→ Praktische voorbeelden?

Mogelijke aanpassingen in beleid:

- > Toewijzing bij cluster via beheercoöperatie
of: vroegtijdige tip via vereniging Ouderen Nieuwmarkt
- > Traplift blijft bij woning – niet persoonsgebonden
- > Ook tussentreden vergoeden via WMO

Overige tips:

- > Stimuleren bekendheid in de buurt:
 - welke woningen geschikt?
 - bij woning in verkoop: tip via makelaar / vereniging
- > Digitale ondersteuning bij inschrijving DÃK
- > Ondersteuning bij verhuizing (en ontspullen ;-)
- > Wegwijzer via Buurtteam en Wooncoaches
 - laagdrempelig inloopspreekuur voor vragen
- > Aandacht voor Chinese ouderen
- > Centrale ontmoetingsplek in de buurt: Flesseman?

Bestaande toewijzingsregels:

Voorrang verhuur van gelijkvloerse woningen (m.u.v. gezinswoningen) gelegen op begane grond of met max. 16 traptreden of lift bereikbaar voor :

- woningzoekende met WMO indicatie
- dan aan personen van 65 jaar of ouder

Verhuisregelingen:

- van Hoog naar Laag
- van Groot naar Beter
- Passend Wonen
- Woningruil

Hulpmiddelen via WMO:

- Traplift
- Elektrische deuropener
- Opritjes
- Aansluiting voor scootmobiel
- Etc.

Proef Kansenskaart

'Langer thuis in Nieuwmarktbuurt'

Resultaat aantal 'geschikte ouderenwoningen':

2 complexen van Stadgenoot:

Cluster Pentagon / Moddermolenstraat: 23 + 8 woningen

Cluster Brandewijnstraat e.o.: 13 + 18 woningen

meerdere kleine aantallen in overige complexen

Woonzorg NL: Onderzoek Flessemancomplex?

Toekomstplannen Amsta (verpleeghuiszorg)?

OUDEREN
WONEN in
de BUURT