

## 6. Jaarplan Koepelvereniging 2025

### 1. HOOFDLIJNEN

1.1 Vereniging in verandering	2
1.2 Prettig samenleven	2
1.3 Vergroening	2
1.4 Samenwerking met gemeente en corporaties	3

### 2. ACTIVITEITEN

2.1 Buurtbeheer	3
2.2 Bewoners nemen taken buurtbeheerder over	4
2.3 Het Buurthuisje	5
2.4 Communicatie	5

### 3. DE VERENIGING

3.1 Leden	5
3.2 Algemene ledenvergadering	6
3.3 Bestuur	6

# 1. Hoofdpijnen

## 1.1. Vereniging in verandering

Na een woelig 2024 verwachten wij ook voor 2025 een levendig jaar voor de vereniging. De onverwachte brief van de drie corporaties in de zomer van 2024 dat zij het lidmaatschap van de Koepelvereniging per 1 januari 2026 opzeggen en dan ook niet meer meewerken aan het betalen dan wel doorsluizen van de verplichte bijdrage van bewoners, legt een bom onder het bestaan van de vereniging als *buurtgemeenschap*. Het bijzondere gegeven dat *alle* gwl-bewoners via de vereniging gelijkelijk bijdragen aan de instandhouding van een autovrije, duurzame, groene en verbonden buurt – uniek in Nederland – werd hiermee zonder voorafgaande discussie en de mogelijkheid tot meedenken over de bewonersbijdragen van huurders onderuit gehaald. Naar de mening van het koepelbestuur *kunnen* de corporaties evenwel niet uit de vereniging stappen. De erfpachtvoorwaarden maken dit onmogelijk, en het koepelbestuur heeft hen hier reeds op gewezen.

De nog lopende discussie met de corporaties over de ontstane situatie is uiteraard een precaire, maar de Koepelvereniging hoopt in 2025 met hen tot een oplossing te komen ten aanzien van de onmogelijke positie waarin de vereniging vanaf 2026 zich zal bevinden als het besluit wordt doorgevoerd. De gemeenschappelijke belangen zijn te groot om zo drastisch een einde te maken met wat al sinds de oprichting van het GWL-terrein zo voortreffelijk heeft gewerkt. Samen met de corporaties hebben wij o.a. in 2021 bereikt dat Vattenfall het GWL-terrein als een van de eerste buurten in Amsterdam van het gas afbracht en overging op een warmtenet. Het grote voordeel dat ons terrein heeft op andere buurten – denk aan zaken als duurzaamheid, de ontvankelijkheid voor klimaatmaatregelen en zelfbeheer – staat door de ingreep van de corporaties op het spel. Wij gaan er derhalve vanuit dat de corporaties terugkomen op hun drastische besluit en inzien dat het lidmaatschap van de vereniging het middel blijft om in deze buurt een actieve en doortastende buurtgemeenschap in stand te houden.

## 1.2. Prettig samenleven

Een leefbare buurt begint met een goed onderling contact tussen bewoners en activiteiten die het samenleven van bewoners bevorderen.

De Koepelvereniging prijst zich gelukkig dat de buurt zo'n gevarieerd aanbod aan actieve groepen heeft waar bewoners zich bij kunnen aansluiten. Het bestuur van de Koepelvereniging ondersteunt waar nodig deze groepen. Soms met een beetje geld en spullen en inmiddels ook door het centraal gelegen Buurthuisje beschikbaar te stellen voor ontmoetingen. Eind 2024 gaat een lang gekoesterde wens in vervulling en komen er twee 'open' inloopmomenten voor bewoners bij. De *Parasol* wekelijks op maandagmorgen en *Farida's Huiskamer* wekelijks voor vrouwen en kinderen op dinsdagmiddag. De investeringen in het buurthuisje beginnen hun vruchten af te werpen. Bewoners vinden het buurthuisje een fijne plek. Voor zakelijke vergaderingen maar net zo goed voor privé-activiteiten als verjaardagen, etentjes en recepties. De Koepelvereniging hoopt de multifunctionaliteit van het huisje in 2025 verder te verbeteren met gerichte investeringen.

### **1.3. Vergroening**

De Koepelvereniging wil in 2025 een slinger geven aan een verdere vergroening en verduurzaming van de buurt. Hiervoor is in de zomer van 2024 een projectgroep met Stadsdeel West gestart die in 2025 moet uitmonden in een nieuw inrichtings- en beheerplan voor de openbare ruimte. Een geactualiseerde versie van het *Masterplan Openbare ruimte* uit 2014. Speerpunten zijn vergroening van de nog altijd te stenige openbare ruimte, meer aandacht voor klimaatveranderingen als hittestress en wateroverlast, ecologisch beheer als uitgangspunt en een actieve bestrijding van de ‘verrommelde’ openbare ruimte. Denk hierbij aan terugdringing van het zwerfvuil, betere fietsrekken dan de huidige fietsnietjes en illegaal parkeren van bestelbusjes onmogelijk maken. De Koepelvereniging wil in dit traject actief gebruik maken van de nieuwe gemeentelijke Participatieverordening. Deze biedt ‘platformen van bewoners’ meer ‘buurtrechten’ dan voorheen.

### **1.4. Samenwerking met gemeente en corporaties**

Als we de inzet van de bewoners zelf even buiten beschouwing laten, de inzet voor een groen, duurzaam en sociaal GWL-terrein kan niet zonder samenwerking met deze twee partijen.

De samenwerking met de gemeente is in 2024 sterk verbeterd en heeft een minder ad-hoc-karakter gekregen. Wij verwachten dat dit in 2025 doorzet en kijken daarbij vooral naar de gezamenlijke inspanningen van de projectgroep die werkt aan een geactualiseerd inrichtings- en beheerplan voor de buurt.

In paragraaf 1.1 is al het nodige gezegd over de noodzaak van betere samenwerking met de corporaties en ons standpunt ten aanzien van een Koepelvereniging zonder de corporaties. Het aanbod van hen om in 2025 de formele status en vertegenwoordiging van huurders in de Koepelvereniging beter te borgen, juichen wij opnieuw toe. De huidige statuten bieden voldoende mogelijkheden om de positie van huurders beter te borgen, de statuten maken een indeling en contributie van leden in verschillende categorieën mogelijk, en het bestuur zal hierover de discussie aangaan.

## **2. Activiteiten**

### **2.1 Buurtbeheer**

Het buurtbeheer op het GWL-terrein is door de autovrije , milieuvriendelijke en groene inrichting met honderden meters hagen, 80 nutstuinen en 60 fruitbomen altijd divers van aanpak geweest. Anders dan in andere buurten in West dragen bewoners hier ook nog steeds financieel bij aan het buurtbeheer. De bijzondere opzet met een overkoepelende vereniging, een eigen buurtbeheerder en Leefbaarheidsoverleg zorgden van meet af aan voor veel betrokkenheid van bewoners. Dit maakt het mogelijk dat we hier jaarlijkse een buurtfeest hebben, een eigen website en nieuwsbrief, een Nutstuinvereniging, een Fruitbomengroep, een Afval-tot-oogstgroep en sinds 2024 een prikploeg die achter het zwerfvuil aangaat.

De upgradering van het Buurthuisje zorgde de laatste jaren voor een nieuwe impuls: de Buurttafel, de Buurderij (Boeren & Buren) en opmerkelijk veel initiatieven van bewoners in de privésfeer zoals verjaardagsfeestjes, workshops en etentjes. De Koepelvereniging faciliteert deze initiatieven door het Buurthuisje ter beschikking te stellen voor ontmoetingen en door de gratis uitleen van spullen (tuingereedschap, banken en tafels). Soms gaat de ondersteuning iets verder. Zo wordt de Groengroep (de Groene Vingers) ondersteund door hovenier Herman die tien keer per jaar een zaterdagochtend helpt bij het onderhouden en beplanten van perken die in beheer zijn van bewoners.

Het Koepelbestuur is van plan deze *'laat-duizend-bloemen-bloeien-mentaliteit'* ook in 2025 voort te zetten. Speciale aandacht verdient de geslaagde aanleg in 2024 van vijftien knotwilgen en wilde bloemenzee aan de Waterleliegracht. Dit kwam tot stand dankzij budget van West Begroot. De realisering smaakt naar meer en heeft ervoor gezorgd dat bij West Begroot voor 2025 een plan is ingediend om een twintigtal boomspiegels in de buurt te vergroten en te vergroenen wederom onder beheer van bewoners.

Daarnaast werkt de Groengroep met het Stadsdeel aan een verbeterd inrichtings- en beheerplan voor de buurt. Een soort update van het *Masterplan Openbare Ruimte uit 2014*, maar met meer aandacht voor de soms complexe samenwerking tussen gemeente en bewoners in het beheer. Dit wordt een speerpunt voor 2025 en zal op diverse manieren (nieuwsbrief, alv, bewonersavonden) besproken worden met bewoners. Stap voor stap willen we zo het GWL-terrein groener, biodiverser, minder klimaatgevoelig (hittestress en wateroverlast) en rommelig (fietsnietjes, parkerende bestelbusjes) maken. Voor de organisatie van dit participatietraject reserveren we budget op de begroting.

## **2.1 Bewoners nemen taken buurtbeheerder over**

De vorige paragraaf laat zien dat de initiatieven in de buurt in de regel van bewoners komen. En dat dit in de loop van de tijd alleen maar sterker is geworden, mede ook omdat de gemeente het beheer van de openbare ruimte anders is gaan organiseren. Voor klachten over hondenpoep en zwerfvuil schakel je nu niet meer de buurtbeheerder in maar stuur je zelf via een app (BuitenBeter) een klacht met foto door. Door de minder florissante financiële situatie van de Koepelvereniging heeft het bestuur het voornemen om per 1 januari 2025 definitief te stoppen met de inhuur van een externe buurtbeheerder. De onderbouwing van deze keuze vindt u in de notitie *'de toekomst van de Koepelvereniging en de buurtbeheerder'* (agendapunt 4 van de ALV van 5 november 2024).

Dit heeft uiteraard consequenties voor de wijze waarop nu taken met betrekking tot de buurtbeheerder georganiseerd zijn. Zoals het beheer en onderhoud van het buurthuisje, de uitleen van spullen en de informatieverschaffing aan bewoners. Op maandagmorgen of vrijdagochtend 'even' bij de buurtbeheerder aanlopen om een tafel, trap of elektrische heggenschaar te lenen kan straks niet meer. Daar zullen 'bypasses' voor moeten komen. Met een aantal wordt al ervaring opgedaan zoals bijvoorbeeld aanvraagformulieren op de website voor de uitleen van spullen en de reservering van ruimtes. Misschien omslachtig en niet altijd leuk om in te vullen, maar overkomelijk. Met de inzet van twee betaalde GWL-bewoners als schoonmakers van het huisje is verder al goede ervaring opgedaan. De komst van een uitvoerend beheerclubje van een paar buurtbewoners – niet alleen bestuursleden – ligt voor de hand. GWL-bewoners die dit leuk lijken mogen zich hiervoor melden bij het Koepelbestuur. Het gaat om overzienbare uren uitvoerend 'werk' dat in teamverband

wordt uitgevoerd. Op de begroting 2025 houden we rekening met de mogelijkheid dat voor bepaalde taken een vrijwilligersvergoeding gewenst is.

Een aandachtspunt is de communicatie over deze veranderingen met bewoners. Onze ervaring is dat de meeste bewoners tot nu toe soepel meebewegen met de veranderingen die al zijn ingezet. De overgang van een buurtbeheerder voor drie dagen in de week (Hassan) naar twee ochtenden in de week (Mozes) is vrij geruisloos verlopen. De tijd dat de buurtbeheerder het 'duizend-dingen-doekje' in het buurtbeheer was, is al lang voorbij. Bewoners lossen dingen steeds meer zelf op en met elkaar, en dat lijkt ons het pad voorwaarts.

### **2.3. Het Buurthuisje**

De verbouwing van het buurthuisje in 2022 vervulde een behoefte van bewoners. Er wordt door VvE-besturen, bewonerscommissies, buurtgroepen en individuele bewoners veel gebruik van gemaakt. De Koepelvereniging wil in 2025 verder investeren in de inrichting van het huisje, met name de bovenverdieping. Het bestuur streeft naar een meer huiselijke uitstraling van de bovenruimte, zonder dat dit ten koste gaat van de vergadercapaciteit. Een ronde langs een aantal buurtkamers in de stad (o.a. Midwest in de Baarsjes) heeft inspirerende ideeën opgeleverd. Het vloeroppervlak kan vergroot worden door de aanleg van een 'podium' over de 'vloerramen'. De cv-ketel met radiatoren zien wij het liefst verdwijnen omdat de ketel gasgestookt is en daarmee niet duurzaam. Daarnaast ontsiert het de monumentale bovenruimte. Onderzoek moet uitwijzen of deze duurzaamheidsingreep financieel mogelijk is. Het plan B is de gasgestookte cv-ketel subtieler weg te werken in een wandkast met koelkast en klein aanrecht. Er bestaat bij gebruikers sterke behoefte aan een eenvoudig 'waterpunt' voor koffie en thee boven. De huidige kitchenette beneden kan dan opgedoekt worden en verbouwd tot opbergkast. De investering uit 2022 heeft uitgewezen dat dit type kwalitatieve verbeteringen de verhuurbaarheid ten goede komt. Het levert tevens opbrengsten op voor de vereniging. In de begroting 2025 is voor de verbouwing een bedrag vrijgemaakt. Daarnaast zullen wij hiervoor weer fondsen aanschrijven (bv. Oranjefonds). Een begroting volgt begin 2025.

### **2.4. Communicatie**

Het GWL-terrein kan alleen als buurtgemeenschap functioneren als de onderlinge communicatie tussen bewoners goed is geregeld. De vereniging prijst zich gelukkig dat zij beschikt over een informatieve website (<https://gwl-terrein.nl/>) en een geweldige nieuwsbrief (<https://gwl-terrein.nl/abonneren/>) die al jaren met ijzeren regelmaat op de eerste zondag van de maand uitkomt. Zij zijn de ruggengraat van de vereniging. Daarnaast zet de vereniging af en toe huis-aan-huis flyers in om alle bewoners van de buurt op de hoogte te houden van belangrijke activiteiten op het terrein. Wij gaan hier in 2025 mee door. Onderdeel van dit plan is om tijdens de Nieuwjaarsborrel (zondag 5 januari) een Jaarkalender te presenteren met belangrijke data (buurtfeest, schoffeldagen, alv's) en gegevens over de buurt. Een A4-tje dat je in je meterkast aan de muur kunt prikken.

### **3. De vereniging**

#### **3.1 Leden**

De Koepelvereniging heeft een divers ledenbestand: 3 corporaties, 13 VvE's, een Nutstuinvereniging, een bedrijfsgebouw (o.a. Cradam) en een appartementshotel (de Windketel). De leden zijn ook naar (woon)blok in te delen.

- Blok 1 129 verhuureenheden, VvE Waterpoortweg 201 – 447 (o.a. de Alliantie)
- Blok2A 54 vhe's, VvE Waterkeringweg 143-179
- Blok2B 59 vhe's, VvE Waterkeringweg 1-119
- Blok2C 99 vhe's, VvE Haarlemmerweg 217-303
- Blok3 11 vhe's, VvE Watertorenplein 2 (het Magazijn)
- Blok4 30 vhe's, VvE Waterspiegelplein 10 – 54
- Blok5 24 vhe's, Rochdale, Waterspiegelplein 60 – 108 (woongroep voor ouderen)
- Blok6 12 vhe's, VvE Waterleliegracht 162 – 172
- Blok7 19 vhe's, Rochdale, Waterleliegracht 110 – 148
- Blok8 16 vhe's, Rochdale, Waterbaan 320 – 350
- Blok9 18 vhe's, Rochdale, Waterkersweg 280 – 288
- Blok10 17 vhe's, Rochdale, Waterkersweg 180 -186
- Blok11 20 vhe's, VvE Waterkersweg 220 – 258
- Blok12 19 vhe's, VvE Waterrijkweg 360 – 366
- Blok13 16 vhe's, VvE Watervalplein 440 – 448
- Blok14 16 vhe's, VvE Waterrijkweg 400 – 430 (o.a. Ymere)
- Blok15 16 vhe's, VvE Waterloop 530 – 560
- Blok16 20 vhe's, VvE Waterloop 490 – 528 (o.a. Ymere)
- Blok17 14 vhe's, VvE Waterloop 460 – 470 (o.a. Ymere)

#### **3.2 Algemene Ledenvergadering**

Het hoogste orgaan van de vereniging is de Algemene Ledenvergadering. Leden zijn de woningeigenaren op het terrein. De ALV komt in 2025 twee keer bijeen. In het voorjaar (8 april) wordt het jaarverslag en de jaarrekening van 2024 vastgesteld; in de najaarsvergadering (11 november) het jaarplan en de begroting 2026.

#### **3.3 Bestuur**

Het bestuur van de Koepelvereniging telt 5 leden: Sebastiaan Timmermans (voorzitter), Jan-Willem Kluit (secretaris), Arie Ouwerkerk (penningmeester), Van Noor (algemeen lid) en Louis van Tilborgh (algemeen lid). Van Noor treedt op 5 november 2024 af. De vacature wordt opgevuld, maar het bestuur zou een zesde lid op prijs stellen.