

4
88

ROOILIJN



De Bijlmermeer

1988/5

Planologisch
Demografisch
Instituut
UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Redactioneel	101	Redactie: Rob Ahsmann Edo Arnoldussen Lianne Bakker Paul Bast Henk de Feijter Gerard van Kesteren Steven Lenos Barend Linders Claudia Molendijk Margriet Pflug Rienk Postuma Dick Schuiling Ben van de Ven Nelleke Visscher Wil Zonneveld Martin van der Zwan
Wie A zegt moet ook B zeggen <i>Evert Verhagen</i>	102	
De Bijlmer en de luwte op de woningmarkt. (Een interview met René Grotendorst en Karin Smeenk) <i>Martin van der Zwan en Steven Lenos</i>	107	
Bijlmermeer: nieuwe kansen voor de volkshuisvesting <i>Joop de Haan</i>	112	Eindredactie van dit nummer: Martin van der Zwan, Edo Arnoldussen en Steven Lenos Omslag en basisontwerp: Els Scholtes
Een rekenmodel voor de Bijlmer <i>D. B. Stadig</i>	116	Foto's: tenzij anders vermeld Martin van der Zwan Redactieadres en administratie Rooilijn: Nelleke Visscher (PDI) Jodenbreestraat 23 1011 NH Amsterdam Tel.: dinsdag, woensdag en donderdag 020-5254365, bgg 5254040. Abonnementen en losse nummers te bestellen op bovenstaand adres.
Een leefbare toekomst voor de Bijlmer <i>Ronald Janssen en Karel Zaunbrecher</i>	123	
Criminaliteit en volkshuisvesting De Bijlmer als case <i>Bram van Dijk en Harm-Jan Korthals Altes</i>	127	Kopij – artikelen max. 3200 woorden en reacties op artikelen etc., max. 850 woorden, uitsluitend getypt in voorkeursspelling, voorzien van ev. tussenkopjes en liefst vergezeld met zoveel mogelijk illustratie- materiaal. Bij de redactie zijn auteursvoorschriften verkrijgbaar.
Column: Druk van onderaf <i>Wil Zonneveld</i>	132	Reacties op artikelen worden in principe in het eerstvolgende nummer opgenomen. Het kan voor- komen dat door ruimtegebrek reacties in verkorte vorm opgenomen moeten worden. 1988 – 21e jaargang Verschijnt 10 x per jaar Voor studenten: Groene Hart inlegvel ingevoegd Zet- en drukwerk: Opmeer b.v., Den Haag

Het gaat weer goed met de Bijlmermeer. Althans, als we mogen afgaan op de berichten die het afgelopen anderhalf jaar over dit Zuid Oostelijk deel van Amsterdam zijn verschenen. Afgezien van de successtory van Amsterdam Zuid Oost als bedrijvenlocatie hebben de spectaculaire plannen die Rem Koolhaas voor de Bijlmermeer ontwikkelde veel publiciteit gekregen.

Als het aan Koolhaas ligt wordt het stedenbouwkundige concept van de Bijlmer aangepast enerzijds door toevoeging van bebouwing en anderzijds door een grondige herstructurering van het maaiveld. De kern van de stedenbouwkundige opzet dient echter behouden te blijven. Deze is prima volgens Koolhaas. Sterker nog, het brengt deze autoriteit op architectonisch en stedenbouwkundig terrein in vervoering. '...de Bijlmer (vertoont), door het dramatische spel van Hollandse wolkenluchten een zekere monumentale grootsheid (...), die ondanks haar saaiheid, grofheid en onhandigheid een architectonisch schouwspel vormt' (Archis 11-87), p. 34).

Recentelijk is er informatie vrijgekomen die ons helaas weer met beide benen op de grond doet belanden. De problemen van de Bijlmerhoogbouw, die enige jaren gelden breed werden uitgemeten in de pers, zijn, alle positieve geluiden ten spijt, nog niet uit de wereld. Integendeel. Blijkens een gemeentelijke evaluatie ('Effectrapportage '87') van de grootscheepse reddingsoperatie die Rijk, gemeente en de betrokken corporaties in '83 zijn gestart, is de toekomst van de Bijlmerhoogbouw nog niet bepaald rooskleurig. Ondanks enorme investeringen in criminaliteitsbestrijding, woningverbetering, compartimentering, herinrichting van het maaiveld ed. zijn de financiële problemen van de sociale beheerder van de hoogbouw, de corporatie Nieuw Amsterdam, niet geringer geworden. De schuld van deze instelling is momenteel zelfs al opgelopen tot circa 100 miljoen. De Effectrapportage rekent ons bovendien voor dat jaarlijks een tekort van 15 à 20 miljoen op de exploitatie is te voorzien, ervan uitgaande dat de positie van de Bijlmer op de woningmarkt niet verder zal verslechteren.

In de gemeentelijke nota 'Intensief Wijkgericht beheer' worden de bevindingen van de effectrapportage vertaald in concrete voorstellen. De nadruk zou niet meer moeten liggen op investeren in de technische verbetering van de Bijlmer. Veeleer dient aandacht te worden besteed aan intensivering van het dagelijks beheer. Impliciet wordt geconstateerd dat de technische benadering niet vruchtbaar is gebleken. Zelfs de enige positieve ontwikkeling, het sterk gedaalde leegstandscijfer, is – zo stelt men in de Effectrapportage – niet toe te schrijven aan deze benadering. Hiervoor is voornamelijk de krappe woningmarkt verantwoordelijk.

WIE A ZEGT MOET OOK B ZEGGEN

De wet van behoud van ellende is volgens Evert Verhagen ook op de Bijlmer van toepassing.

Sloopplannen en gemeentelijke ideeën voor een tweedeling in de Bijlmer leiden overeenkomstig deze wet niet tot probleemoplossing maar tot probleemverplaatsing. Evert Verhagen wil een plan dat geen symptomen bestrijdt maar problemen oplost.

In het begin van de jaren zestig bezocht een delegatie van het Amsterdamse gemeentebestuur regelmatig het Ministerie van Binnenlandse Zaken in Den Haag. Onderwerp van gesprek was even zo vele malen het wetsontwerp 5146: de Bijlmerkwestie. Het standpunt van Amsterdam was duidelijk: het westelijke deel van de gemeente Weesperkarspel, de Bijlmermeerpolder moest onder het bestuur van de hoofdstad komen. Met de bedoeling de volksvertegenwoordiging van haar gelijk te overtuigen werd een prachtig vormgegeven nota gepresenteerd: *'Om de nieuwe toekomst van 100.000 Amsterdammers'* (1). Enige demagogie werd in dit boekwerkje niet geschuwd. Er stonden dan ook grote belangen op het spel. Met tal van argumenten werd gesteld dat alleen de hoofdstad in staat zou zijn de krachtsinspanningen te leveren die nodig waren om in de polder een nieuwe stad te bouwen.

De genomen moeite bleek uiteindelijk niet tevergeefs. De Bijlmermeer werd Amsterdam Zuidoost. Waren het in die jaren burgemeester G. van Hall en wethouder J. den Uyl die naar Den Haag afreisden om daar minister E.H. Toxopeus van het Amsterdamse gelijk te overtuigen, tegenwoordig is het de wethouder van Volkshuisvesting, L. Genet die – nu zonder burgemeester – met de regelmaat van de klok staatssecretaris E. Heerma in Den Haag op moet gaan zoeken. Het eigendom van Amsterdam over de Bijlmermeer bleef namelijk niet zonder gevolgen: de stad van de toekomst die er gebouwd werd bleef tot aan de dag van vandaag een bron van grote zorg en zou zelfs een financiële ramp blijken. Het er naast gelegen industriegebied groeide echter – in de tijd dat dezelfde E. Heerma wethouder van Economische Zaken was – uit tot een van de meest geliefde locaties voor bedrijven in ons land. De nota die wethouder Genet nu mee neemt heeft een wat minder hoogdravende titel: *de Nota Intensief Wijkgericht Woningbeheer* (nota IWW), het zoveelste reddingsplan voor de Bijlmermeer. (2)

Amsterdam had in 1962 een belangrijk argument in handen: zonder de Bijlmermeer zou de stadsvernieuwing nooit op gang kunnen komen, kon de woningnood – het wonen in onbewoonbaar verklaarde krotten – nooit opgelost worden. De rode draad in het verhaal was: wie A zegt moet ook B zeggen, wie Amsterdam zegt moet ook Bijlmermeer zeggen. Er moest geld komen, voor het bouwen van de Bijlmer en voor de stadsvernieuwing. Maar ook een perspectief: een proces kan – eenmaal begonnen – niet zo maar, ergens halverwege, stop gezet worden. Dat zou nu weer het thema van de besprekingen in Den Haag moeten zijn. De afloop van de jongste 'Bijlmerkwestie' zou anders wel eens de doodklap voor de Amsterdamse stadsvernieuwing kunnen betekenen.

De wet van behoud van ellende

De 'oplossing' van het 'probleem' Bijlmermeer zal voorlopig vooral een kwestie zijn van goed crisismanagement. Om deze aanpak in een breder kader te kunnen plaatsen is het nuttig eens een andere vorm van crisismanagement te bekijken: in de milieuproblematiek. In 1973 verscheen daarover een boek met de opvallende titel: *'De wet van behoud van ellende'* (3). Deze wet is een variant op de bekende wet van behoud van energie en komt er kort gezegd op neer dat vervuiling – net als energie gehoorzaam aan fysische wetten – nooit verloren gaat: ellende weggewerkt op de ene plaats verschijnt weer in een andere vorm op een andere plaats. Een voorbeeld: in een rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt het water schoon gemaakt met behulp van energie. Energie die elders – gepaard gaande met vervuiling – moet worden geproduceerd. Er is ook een reden waarom dat allemaal zo werkt. Zo blijkt uit de tweede hoofdwet van de thermodynamica dat energie alleen van een hoger naar een lager niveau kan gaan. Het gevolg daarvan is een toenemende mate van wanorde, in de chemie entropie genoemd. Orde kan op een bepaalde plaats alleen bereikt worden als elders meer chaos ontstaat. Een van de conclusies die uiteindelijk in het boek getrokken wordt is dat de vernieuwingsdrift van stadsontwikkelaars wel een monotone en vervreemdende gelijkheid tot gevolg moest hebben. Bij een artikel over dit boek in de Volkskrant stond daarom – hoe kan het ook anders – een foto afgedrukt van de Bijlmermeer (4). Wanorde kan alleen maar bestreden worden met een proces dat 'tegenkoppeling' genoemd wordt: maatregelen die harder ingrijpen naarmate de ontwikkeling verder van het gestelde doel dreigt af te wijken. Om de verontreiniging van het milieu tegen te kunnen gaan is dat doel



een gestabiliseerde wereld naar het model van de Club van Rome. De middelen om dat te bereiken: de bereidheid om af te zien van een overdaad aan materiële goederen, kleinschaligheid, terug naar de natuur en landbouw gebaseerd op biologische principes. Een samenleving in kleine leefgemeenschappen gebaseerd op socialistische beginselen. Een ideale samenleving die – vooral in de jaren zeventig – wel meer mensen aansprak.

De Bijlmermeer is niet het meest ideale woonoord dat zich laat denken. Maar het zou een ideaal woonoord kunnen zijn: in een ideale maatschappij. De ideale samenleving die de architecten en stedenbouwkundigen van het *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM)* voor ogen hadden toen ze in de jaren twintig en dertig van deze eeuw over de stad van de toekomst vergaderden. Een ideale maatschappij ook die voor het grijpen leek te liggen toen de stedenbouwkundigen van de gemeente Amsterdam in het begin van de jaren zestig op de kamer van wethouder J. den Uyl tot diep in de nacht bespraken hoe Amsterdams nieuwste stadsuitbreiding in de Bijlmermeerpolder er uit zou moeten gaan zien. Een maatschappij die met de hierboven beschreven samenleving hooguit het woord socialisme gemeen heeft. Het verging de Bijlmer als een Alfa Romeo: een mooie auto, maar hij roest al in de folder. De plannen voor de Bijlmer waren mooi maar er werd al flink op bezuinigd voor er nog maar een woning gebouwd was (5). Volgens

Den Uyl deden de terugloop van de bevolking door de introductie van de pil, het achterblijven van allerhande voorzieningen, de onafhankelijkheid van Suriname en de economische crisis de rest (6). In de ideale wereld van hun ontwerpers zou de Bijlmermeer prima functioneren, zoals in de gestabiliseerde wereld van de Club van Rome milieuproblemen tot het verleden zouden behoren. Voor beide valt wat te zeggen, bij het tegengaan van het verval doet het er weinig toe: we kunnen er niet op wachten. Misschien is de conclusie wel bruikbaar: worden slechts de symptomen bestreden dan geldt de wet van behoud van ellende. Verval kan slechts gekeerd worden met maatregelen die harder ingrijpen naarmate de ontwikkeling verder van het gestelde doel dreigt af te wijken.

Explosie

In de Bijlmermeer zijn in de afgelopen jaren tal van maatregelen genomen die als doel hadden de woonwijk aan de gewijzigde, minder ideale omstandigheden, aan te passen. De genomen maatregelen kunnen toch niet louter afgedaan worden als symptoombestrijding. Ter vergelijking: de chemie kent ook het begrip kettingreactie. Twee of meer stoffen worden bij elkaar gebracht, reageren met elkaar en de reactie is niet meer te stuiten, het reageerbuisje knapt. Vervuiling, leegstand en verval trekken – eenmaal een kritische grens gepasseerd – nieuwe problemen aan. Wordt er niet onmiddellijk ingegre-

pen dan zet de neergaande spiraal zich door, het proces wordt onbeheersbaar en de zaak knalt uit elkaar. Toen de situatie in de voormalige Gliphoeve totaal onbeheersbaar werd resteerde slechts de keuze tussen sloop of ontruimen en verbouwen zoals dat uiteindelijk voor vele tientallen miljoenen werd gedaan. Maar orde kon hier alleen ontstaan terwijl elders de chaos toenam: wat zich tot op dat moment voordeed in één gebouw verspreidde zich met de bijbehorende criminaliteit over de gehele wijk. De inzet van particuliere bewakingsdiensten om het tij te keren was het kwalijke gevolg. De volgende stap was het pakket van maatregelen dat voor de hele Bijlmermeer werd getroffen: het oprichten van één woningbouwvereniging, huurverlaging en een grootscheeps verbeterprogramma van de flats en de maaivelden. De neergaande spiraal kon, zij het met een vertraging van bijna twee jaar, worden doorbroken. De woningen in de Bijlmermeer werden vervolgens weliswaar weer verhuurd, maar vooral aan huurders voor wie de woonlasten nog steeds te hoog zijn. Van deze nieuwe bewoners heeft het overgrote deel een minimuminkomen of een sociale uitkering. Hoewel dat niet altijd samen gaat zijn er ook veel mensen die hun huur niet kunnen of willen betalen: het aantal huurachterstanden neemt een onrustbarende omvang aan. Veel nieuwkomers vertrekken weer snel. Erger is het dat sommige vertrekkers hun woning als een slagveld achterlaten nadat ze met een huurschuld van enkele maanden naar een onbekende bestemming zijn vertrokken. De kosten om de woning opnieuw in verhuurbare staat te brengen zijn vaak hoger dan het bedrag dat de laatste bewoner gedurende zijn verblijf betaalde. De (zichtbare) leegstand is vervangen door (minder zichtbare) ellende in de vorm van mutatieonderhoud en huurachterstanden.

Doel en middelen

De Nota Intensief Wijkgericht Woningbeheer Bijlmermeer moest het lang verwachte onderhandelingsstuk zijn waarmee de gemeente Amsterdam het overleg met het departement van Volkshuisvesting ingaat. Om de voorstellen die in de nota IWW gedaan worden enigszins te kunnen beoordelen is het eerst nodig te bedenken wat nu eigenlijk het doel van al die maatregelen zou moeten zijn. Bijvoorbeeld:

- een prettig woonklimaat tegen een acceptabele huur voor diegenen die voor de Bijlmermeer gekozen hebben. Daartoe moet (om te beginnen):
- de *leegstand* worden teruggebracht tot onder de 5%.
- de *mutatie* omlaag, al wordt voor de gehele Bijlmer een hogere mutatie dan in de rest van Amsterdam gebruikelijk is geaccepteerd.
- het bedrag aan *beheers- en onderhoudskosten* omlaag of gedeeltelijk door huurinkomsten worden gecompenseerd.

Met de doelstellingen zoals ze in de nota IWW tus-

sen de regels door te vinden zijn valt in het licht van het bovenstaande nog wel te leven. De Bijlmermeer kan (zo staat er samengevat op pagina 20) alleen een functie op de Amsterdamse woningmarkt vervullen als het beheer wordt verbeterd. Erger wordt het als blijkt dat de wijk om dit te kunnen bereiken opgesplitst moet worden: een deel wordt bestemd voor blijvers, daar wordt het wonen duurder. Een ander deel is voor de wijkers, bewoners die snel weer vertrekken, daar komen extra voorzieningen, bij voorbeeld in de vorm van een conciërge, maar blijven de woningen even duur of ze worden zelfs goedkoper. De vraag hoe bepaald gaat worden wie waar mag wonen wordt echter niet beantwoord. Uitgaande van een vrije woningkeuze (hoe kan een verhuurder van te voren bepalen of iemand een wijk of een blijver is) zal een woningzoekende vooral letten op de verhouding prijs/kwaliteit en vervolgens kiezen voor de goedkope woning met intensief beheer. Bewoners die toevallig al in een flat wonen onder de intensieve aanpak valt zullen daar blijven wonen. Zo zullen de bedoelde doorgangsflats de 'betere' flats worden met weinig leegstand en een lage mutatie. De bedoelde 'stabiele' flats zullen te duur blijken voor de geboden kwaliteit, hun enige extra kwaliteit zou per slot van rekening het *soort* bewoners zijn. Ze kennen dus veel leegstand en een hoge mutatie. Waarmee alles weer bij het oude is, behalve dan dat de hogere gemiddelde leegstand, mutatiekosten en onderhoudsnorm geaccepteerd zijn. Volgens de wet van ellende: het probleem is verplaatst en verder blijft alles hetzelfde.

Bij de behandeling van de nota IWW in de commissie voor de Volkshuisvesting van de gemeente Amsterdam nam de verantwoordelijke wethouder Genet onmiddellijk afstand van deze doelstelling (7). Volgens Genet wordt er met geen woord gerept over een tweedeling. (Dat klopt, het woord tweedeling komt in de nota niet voor.) Er staat: 'Voor een deel . . .', en even verderop 'Voor een ander deel . . .'. In de toelichting worden zelfs aantallen genoemd. Hoe kan iemand dan ontkennen dat het noemen van twee delen géén tweedeling is blijft een raadsel. In die vergadering houdt Genet wel vóór aan huurdifferentiatie, maar introduceert een voor de hand liggend criterium: niet het soort bewoners telt maar de loopafstand. Verder afgelegen flats zouden goedkoper moeten worden dan gunstig gelegen flats. Het rekenmodel moet nog uitgewerkt worden naar een verdere differentiatie, zo stelde de wethouder.

In het 'Plan voor de Bijlmer' uit 1983 van het 'Projectburo Hoogbouw Bijlmermeer' werd ook een opdeling van de Bijlmermeer in gebieden met verschillende kwaliteiten voorgesteld: een ver doorgevoerde differentiatie in woonmilieus in de verschillende delen van de wijk (8). Dat plan vormde de basis voor de aanpak die de afgelopen vijf jaar in de Bijlmermeer is gevolgd. Door min of meer toevallige factoren, gebrek aan financiële middelen en

tegenwerking is daar niet veel van terecht gekomen. In de nota IWW wordt deze aanpak afgedaan als technisch. De technische aanpak zou uitgeput zijn, ze behoeft alleen nog maar afgerond te worden. Maar het grote voordeel van het 'Plan voor de Bijlmer' was wel dat daarmee de eenheidsworst van 13.000 maal hetzelfde kon worden doorbroken zodat de potentiële bewoner iets te kiezen heeft. Alleen differentiatie in woonmilieus maakt een afwijkende prijs gebaseerd op verschil in kwaliteit en daarop volgend een aan deze gebieden aangepaste beheersaanpak mogelijk. De keuzemogelijkheid van de (toekomstige) bewoner gebaseerd op prijs en kwaliteit is ver te prefereren boven de in de nota IWW gepresenteerde tweedeling die louter uit vage, niet hanteerbare criteria bestaat. In de nota IWW, die – dat moet worden toegegeven – uitpuilt van goede bedoelingen wordt met geen woord meer gerept over die projectmatige gedifferentieerde aanpak.

Uiteindelijk wordt in deze nota de conclusie getrokken dat er opnieuw een hoop geld nodig is. Honderdzesenzeventig miljoen die de stad Amsterdam alleen ten koste van heel veel pijn en moeite zelf ergens vandaan zou kunnen halen. Dat geld moet dus uit Den Haag komen. Als het geld er eenmaal is kijkt niemand meer naar de plannen om, zo is het met alle reddingsplannen voor de Bijlmer gegaan. De nota IWW biedt geen langjarig perspectief – verder dan 1990 wordt niet gekeken – terwijl ieder sprankje creativiteit er aan ontbreekt. Deze nota is al met al niet veel meer dan een rekensom gepresenteerd als een plan.

Maatregelen voor differentiaties

Er is weinig bezwaar aan te voeren tegen beheersmaatregelen zoals ze in de nota IWW voorgesteld worden. Maar stabiele bewoning is in de eerste plaats afhankelijk van de kwaliteit van het geboden product: de woning, het woongebouw en de woonomgeving. Zowel technische- als beheersmaatregelen kunnen daar een bijdrage aan leveren. Dat hoeft niet alleen maar geld te kosten, het moet uiteindelijk extra geld opleveren. Uitgangspunt zou nog steeds moeten zijn: pas op verschillende plaatsen andere maatregelen toe. Geen tweedeling, een maatregel die hoe men het ook bekijkt voldoet aan de wet van behoud van ellende, maar een veel verder doorgevoerde opdeling in vijf misschien wel tien of als het moet dertig verschillende delen. In de nota IWW staat dat de Bijlmermeer 'inflexibel is opgezet, zowel qua woningen als qua woonomgeving'. Niets is minder waar. Uit het aantal maatregelen dat de laatste jaren is genomen blijkt het tegendeel (woningsplitsing, bijplaatsen van liften, verwijderen of aanpassen van binnenstraten, autovrij maken of juist autoverkeer toelaten op het maaiveld). Hergebruik voor andere doeleinden van de gebouwen is mogelijk evenals selectieve sloop. De bebouwingdichtheid in het gebied is zo laag dat een gigantisch openbaar gebied resteert dat op allerlei manieren ingevuld kan worden. Dat toonde *Rem Koolhaas* in de revisie die zijn bureau voor de Bijlmermeer maakte aan (9). Er is geen stadsvernieuwingengebied in Amsterdam waar – zonder sloop op grote schaal – nog zo veel kan gebeuren.

Eenheidsworst van 13.000 maal hetzelfde



Het is in het bestek van dit artikel niet mogelijk een afgewogen alternatief plan aan te leveren. Een paar ingrediënten mogen echter niet onbesproken blijven. Omdat sloop voor een enkele deskundige nog steeds bespreekbaar lijkt te zijn is het nodig daar toch nog een paar woorden aan vuil te maken.

Sloop van hele woongebouwen lost niets op en maakt de situatie in de rest van de gebouwen alleen maar erger. Het is een maatregel die zelfs de laatste ongelovige van het bestaan van de wet van behoud van ellende in haar volle omvang zal overtuigen. De mensen die nu in de Bijlmermeer wonen – meer dan 90% van de 13.000 woningen is bewoond – zullen toch ergens moeten wonen. Wat voor sociale kenmerken of welk huurgedrag ze dan ook hebben. Met sloop, nieuwbouw en herhuisvesting is de afgelopen tien jaar in de stadsvernieuwingsgebieden de nodige ervaring opgedaan. Technisch is die operatie ook in de Bijlmermeer uitvoerbaar, ze zal echter met zodanig hoge kosten gepaard gaan dat daar een apart fonds voor gevormd zal moeten worden. De kosten voor totale sloop van alle Bijlmerwoongebouwen zijn berekend op 1,5 miljoen gulden (afschrijven openstaande schulden, verhuiskostenvergoedingen, sloopkosten, bouwrijp maken minus opbrengst bouwrijpe grond) (10). Uit het stadsvernieuwingsfonds zou vervolgens boven het – al naar 6.000 nieuw te bouwen woningen per jaar verhoogde – contingent een extra contingent van 13.000 woningen uitgesmeerd over maximaal vijf jaar moeten krijgen. Voor de huidige bewoners zullen de nieuw te bouwen woningen onbetaalbaar zijn. De problemen zullen zich verplaatsen naar andere buurten. Hoptille, Heesterveld en bij voorbeeld in Rotterdam de Peperclip hebben aange- toond dat niet alleen hoogbouw een kwetsbare woonvorm is.

Er zal altijd een bepaalde buurt zijn in een grote stad die de wachtkamerfunctie vervult. Hogere mutatiekosten zijn daar – zelfs met de beste woningbouwvereniging ter wereld – niet te voorkomen. Dit probleem concentreert zich op dit moment vooral bij één woningbouwvereniging. Vroeger waren het de buurten die nu stadsvernieuwingsgebieden genoemd worden – toen volksbuurten – waar zich de armoede, de huurachterstanden en de noodgedwongen mutaties voordeden. Dit is een probleem van de hele stad. Hier blijkt dat het onderbrengen van de Bijlmermeer bij één woningbouwvereniging ook negatieve kanten heeft. Als de Bijlmermeer er niet meer is zullen deze verschijnselen zich in andere buurten gaan voordoen.

Het is daarbij kiezen uit twee: accepteer de ellende van de woningnood of erken dat door het terugdringen van de harde woningnood een (grote) verhuisbeweging in een gedeelte van de markt ontstaat. Een mutatiefonds waarin alle Amsterdamse woningbouwverenigingen deelnemen moet hierop het antwoord zijn. Daarnaast moet de *beheers- en onderhoudsnorm* van alle hoogbouwcomplexen in

Nederland omhoog. Op het departement werd daar in de nadagen van staatssecretaris Brokx aan gewerkt.

Bij een recent optreden in de Bijlmermeer zei ex-staatssecretaris Brokx: 'als de leden van de parlementaire enquêtecommissie (naar de bouwfraudes) het hier de afgelopen vijf jaar voor het zeggen hadden gehad zouden wij elkaar nu niet kunnen verstaan vanwege het geluid van de sloophamers'. Met de oprichting van Nieuw Amsterdam, gekoppeld aan het bekende pakket maatregelen maakte de toenmalige secretaris – en dat is voor Amsterdam het departement – een duidelijke keuze. Onder zijn bewind zouden er in Nederland geen flats gesloopt worden, ook de Jagershoven-flats in Helmond niet. De huidige staatssecretaris moet duidelijk gemaakt kunnen worden dat die beslissing consequenties met zich meebrengt. Daartoe zal het Amsterdamse gemeentebestuur een beter voorstel dan de nu IWW nodig hebben. Een voorstel waarin maatregelen waarop de wet van behoud van ellende van toepassing is, is niet meer te voorkomen. Een plan met een reële doelstelling en met krachtige maatregelen die toegepast kunnen worden op het moment dat de ontwikkelingen van die doelstelling dreigen af te wijken. Het is misschien weinig origineel maar niet minder ter zake als die nota 'Wie A zegt moet ook B zeggen' zou gaan heten.

Evert Verhagen

Bijlmerbewoner, werkzaam bij de Amsterdamse Dienst Volkshuisvesting en publicist van 'van Bijlmermeerpolder tot Amsterdam Zuidoost'.

N o t e n

(1) *Om de nieuwe toekomst van 100.000 Amsterdammers.* Het gemeentebestuur van Amsterdam aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, 1 juni 1962.

(2) *Intensief Wijkgericht Woningbeheer in de Bijlmermeer.* Nota van de gemeentelijke dienst Volkshuisvesting, 14-7-87.

(3) *De wet van behoud van ellende.* Ir. Hans Peters, Wetenschappelijke Uitgeverij, 1973.

(4) *De wet van behoud van ellende.* Hans Friedeman in de Volkskrant van 21 juli 1973.

(5) *Het proces van stadsuitbreiding.* Case studie: De Amsterdamse stadsuitbreiding Bijlmer; door Hugo Du Laing. Katholieke Universiteit van Leuven, 1973. En: *Van Bijlmermeerpolder tot Amsterdam Zuidoost.* Evert

Verhagen, Staatsuitgeverij, november 1987.

(6) Gesprek met Dr. J.J.M. den Uyl, 11 juni 1987.

(7) Verslag van de openbare vergadering van de commissie voor stadsvernieuwing, volkshuisvesting en grondzaken, op woensdag 4 november 1987.

(8) *Plan voor de Bijlmer.* Projectbureau Hoogbouw Bijlmermeer, december 1982.

(9) *Revisie Bijlmermeer.* Office for Metropolitan Architecture, juni 1986.

(10) Dit bleek uit de berekeningen die gemaakt werden in de 'Werkgroep Toekomst Bijlmermeer' in 1985 ingesteld op verzoek van het bestuur van Nieuw Amsterdam, met o.a. vertegenwoordigers van het departement, de gemeente, de NWR en de federatie.

DE BIJLMER EN DE LUWTE OP DE WONINGMARKT

De problemen van de Bijlmerhoogbouw behoren ondanks de optimistische geluiden over Amsterdam Zuid-Oost als bedrijvenlocatie zeker nog niet tot het verleden. Dit blijkt uit de gemeentelijke evaluatienota, 'Effectrapportage 1987', over de reedingsoperatie die het Rijk in samenwerking met de gemeente en de verzamelde corporaties in 1983 is gestart. De leegstand is weliswaar sterk gedaald maar de criminaliteit, de mutatiegraad en de post oninbare huur blijven op een onacceptabel hoog niveau ondanks de ruim 450 miljoen die sindsdien is geïnvesteerd in de Bijlmerhoogbouw. Verder is de schuld van *Nieuw Amsterdam*, de sinds '83 verantwoordelijke woningbouwcorporatie, inmiddels gegroeid tot meer dan 100 miljoen. Alsof dit nog niet genoeg is houdt deze corporatie rekening met een jaarlijks tekort op de begroting van rond de 20 miljoen.

Steven Lenos en *Martin van der Zwan* spraken met twee direct betrokkenen, *René Grotendorst**, hoofd afdeling woningbeheer van Nieuw Amsterdam en *Karin Smeenk**, lid van de bewonerscommissie van de Bijlmerflat Gravestein, het voormalige Gliphoeve. Aan de orde kwamen zaken als bewonersselectie, zelfbeheer, de plannen van Rem Koolhaas en de toekomst van de Bijlmer.

Het grootste probleem waarmee de Bijlmer kampt is volgens Grotendorst dat er te weinig mensen zijn die er willen (blijven) wonen. 'Dit komt door het type wijk: galerijflats van 10 hoog, van dit type en in deze concentratie, voor een vrij hoge prijs. Daarbij komt het imago van de wijk dat overigens gedeeltelijk gefundeerd is. Het imago dat het er vervelend en saai is, is ten dele waar: alleen niet vervelender en saaiër dan bijvoorbeeld Amsterdam Noord. Het imago dat het onveilig is, is voor een deel gegrond. De kleine criminaliteit, het aantal inbraken in woningen is er relatief hoog, maar nog altijd lager dan in het centrum.

In een situatie waarin er sprake is van een ruim aanbod van niet erg geliefde woningen met tegelijker-

tijd veel mensen die onderdak zoeken, komen de groepen die het minste keus hebben op de woningmarkt terecht in wijken waar de wachttijden het kortst zijn. Dit geeft weer vervolproblemen. Je krijgt een bevolking die zich in meerdere opzichten in een achterstandpositie bevindt. De groep met een inkomen rond het minimum maakt nu ongeveer 70 à 80% van de totale Bijlmerbevolking uit. Het zijn voor een belangrijk deel mensen die niet van plan zijn lang in de Bijlmer te blijven wonen, iets dat de sociale processen en de sociale controle geen goed doet. Veel mensen hebben door de combinatie van een laag inkomen en hoge huren een huurachterstand. De vele verhuizingen leveren een hoog mutatie-onderhoud op'.

Karin Smeenk stelt desgevraagd dat de problemen van de Bijlmer voornamelijk op het sociale vlak liggen en zeker niet in eerste instantie te wijten zijn aan de stedenbouwkundige opzet van de Bijlmer of aan een ongunstige prijs-kwaliteit verhouding van de woningen, zoals ook wel wordt beweerd. 'De woonomgeving in de Bijlmer is helemaal niet slecht. Eigenlijk zijn we heel rijke mensen, we hebben een hele grote achtertuin. Nee het gaat om de sociale samenhang in de flat. Het moet de mensen geleerd worden om rekening met elkaar te houden. Als mensen uit het buitenland komen hebben ze vaak een heel andere manier van leven die ze eigenlijk ook willen voortzetten in zo'n flat. Dat kan natuurlijk niet altijd. Als teveel er van dat soort mensen in een flat zitten verpaupert zo'n flat', aldus Smeenk.

De oplossingsstrategie

Grotendorst ziet een aantal mogelijkheden om de malaise waarin de Bijlmer zich op dit moment bevindt te lijf te gaan. Cruciaal is volgens hem dat de Bijlmer ook bewoners heeft in de hogere inkomensgroepen. 'Het doel is om een gemengd publiek te houden. Dat is voor de wijk goed en last but not least goed voor onze eigen exploitatie. Uit ervaring blijkt dat de meer geslaagde groepen met hogere inkomens en werk, hogere eisen stellen aan de flat. Als die flats er niet zijn dan komen ze niet, en dan zijn we die groep kwijt. De groep waar we het hier over hebben is te rangschikken binnen de categorie submodaal en modaal, mensen dus die nog binnen de doelgroep van de volkshuisvesting vallen'.

Met het oog op deze groep heeft Nieuw Amsterdam voor 2 flats een hogere inkomenstoets vastgesteld. Grotendorst: 'Daar verhuren we moeiteloos. In deze flats is ook de mutatiegraad beduidend lager'. In enkele andere complexen, waarvan er meerdere worden geplaagd door criminaliteit en vandalisme, is de mutatiegraad extreem hoog, zo'n 25%.



'Naast een hogere inkomenstoets werkt er ook een vorm van zelfselectie. Dit geldt met name voor plusminus 8 complexen die al vanaf de oprichting van Nieuw Amsterdam gewild zijn. Hier waren dus al langere wachttijden. De mensen die voor een langere tijd in de Bijlmer willen wonen zijn vaak ook bereid om iets langer te wachten'.

Van veel minder gewicht is het volgende. 'Wij houden bij het inplaatsingsbeleid rekening met het karakter van een bepaalde flat. Met name in bepaalde flats neem je minder risico. Bij het in-take gesprek maken we dan duidelijk dat de flat een goed karakter heeft, dat we dat ook zo willen houden en dat herrie maken dus echt niet kan. Er zijn mensen die dan zeggen dat ze er liever niet in willen. Dit gebeurt voor een klein aantal flats. Het voorstel om het inkomenscriterium tevens toe te passen op andere flats is door het bestuur verworpen.

Op dit moment wordt er ook gediscussieerd over andere criteria. Wanneer je een ander criterium neemt dan het inkomen, wat dan? Bijvoorbeeld woongedrag. Je zou dit dan kunnen onderzoeken op zijn huidige woonadres, zoals sommige coöperaties nu en sommige in de Bijlmer vroeger wel deden. Je krijgt dan een indruk van hoe iemand woont. Je beweegt je dan echter wel op zeer glad ijs'.

De Tweedeling van de Bijlmer

In wetenschappelijke kring wordt reeds geruime tijd gediscussieerd over een met het oog op het beheer

meest gewenste bevolkingssamenstelling op wijk-, op bloknivo en op portiek- of galerij-nivo. Groten-dorst ziet herin geen aanknopingspunten voor de specifieke situatie van de Bijlmer. Het nastreven van enerzijds een homogene samenstelling per galerij en anderzijds een meer gedifferentieerde club mensen in de gehele flat, is in zijn ogen alleen al om puur financieel-technische redenen uitermate moeilijk. De openbare ruimten in de Bijlmer zijn zodanig met elkaar verbonden dat alleen het vergaand opknippen van de complexen soelaas zou bieden. Dit zou onder andere betekenen dat een groot aantal extra verticale ontsluitingen in de vorm van trapphuizen gecreëerd moet worden. Verder impliceert dit parkeren op het maaiveld in plaats van in de bestaande gemeenschappelijke parkeergarages. De hiervoor benodigde financiële middelen ontbreken echter. Zodoende kan uitsluitend tussen flats en niet binnen flats worden gedifferentieerd. Dit zou betekenen dat hele flats een bepaalde samenstelling krijgen.

Sommige bewoners zijn hier fel tegen gekant. Zij zijn met name bevreesd voor de tweedeling van de Bijlmer die dit met zich mee zou brengen. Goede flats zouden op peil worden gehouden terwijl de rest van de wijk met alle probleemgevallen wordt opgezadeld. Smeenk heeft de indruk dat dit hier en daar reeds gebeurt. Desondanks is zij over het algemeen niet ontevreden over de inspanningen die de corporatie zich getroost om ook de meer problematische

flats leefbaar te houden. Zij wijst in dit verband bijvoorbeeld op de zogenaamde 'wegwijsmakers', die Nieuw Amsterdam in dienst heeft genomen om nieuwe bewoners te informeren over de leefregels in een bepaalde flat. Ook noemt zij het inschakelen van bewakingsdiensten en diverse bouwkundige verbeteringen aan de complexen.

Grotendorst is het niet eens met de kritiek die bewoners hebben op de vermeende tweedeling van het bestand. 'Bewoners zeggen: wij krijgen dus de bagger en dat worden de goede flats. Maar dat is de keuze niet. Of alle flats zakken naar een bedenkelijk nivo af of je kunt een aantal flats in een bepaalde samenstelling houden'. Bovendien zo stelt hij, kun je de mensen wel willen mengen maar dat laten ze toch niet toe. Zeker op termijn niet. 'Dit is alleen mogelijk als het aanbod krap is. Maar als de markt ruimer wordt gaan bewoners toch weer hun eigen weg. Ze verhuizen naar elders en dat willen we nu niet'.

Nieuw Amsterdam stuurt dan ook niet aan op een dergelijke vorm van differentiatie binnen de flat. Dit ondanks het feit dat de voorwaarden voor een beleid gericht op het mengen van diverse inkomensgroepen op dit moment gunstiger zijn dan ooit. Door een aanzienlijke verkrapping van het aanbod bevindt de Bijlmer zich momenteel in een soort luwte op de woningmarkt.

Service versus compensatie voor sociale controle

De mogelijkheden om door middel van selectieve woningtoewijzing de leefbaarheid in meerdere flats te verbeteren zijn volgens Grotendorst gering. Selectie is in zijn ogen slechts een gebrekkig middel. Een middel overigens dat hoe beperkt ook, wel moet worden benut om het woningaanbod te differentiëren. Wenselijk zou echter zijn om de resultaten die hiermee kunnen worden bereikt te versterken door de woning en de flat zelf – en zo ook de huur – echt te veranderen. Het geld ontbreekt echter ook hiervoor op dit moment.

Het splitsen van vierkamerwoningen, zoals reeds op grote schaal heeft plaats gevonden, is momenteel geen alternatief meer. Het motief was toendertijd de huurverlaging die door splitsing mogelijk werd. Grotendorst: 'Het liefst hadden we de huren gewoon verlaagd door bijvoorbeeld een vierkamerflat te verhuren voor de prijs van een tweekamerflat. Dit had aanzienlijk minder geld gekost en had minder overlast met zich meegebracht. De rijksregeling maakte dit echter niet mogelijk. Het succes van deze splitsingsactie was desalniettemin groot in de zin dat een heel ander publiek is agetrokken. In ieder geval mensen die nog niet zijn vastgelopen'. Hier tegenover staat een nog steeds vrij hoog mutatiecijfer van 20%.

Ook gebrekkiger differentiatiemethoden waarbij bijvoorbeeld alleen de prijs van de woning wordt aangepast en in bepaalde complexen uitsluitend meer service wordt geboden, kunnen niet worden

gehanteerd gegeven de huidige regelgeving. Grotendorst over de mogelijkheden van een dergelijke methode; 'Je hebt dan een aantal goedkopere flats met het huidige nivo van dienstverlening. In andere flats gebruik je de mogelijke huurverlaging om de dienstverlening te verbeteren. Hierbij moet men denken aan zaken als het voor de deur weghalen van afval, conciërges, extra schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten etc. Dan bied je iets extra's waarmee je een bepaald publiek aantrekt'.

Op het eerste gezicht lijkt het vreemd dat de extra service en aandacht wordt gericht op complexen die momenteel al weinig problemen kennen terwijl meer problematische flats deze extra zorg moeten ontberen. Grotendorst spreekt in dit verband van een 'tweesporenbeleid'. In een aantal flats wordt extra service geboden. In de overige flats wordt een aanpak voorgestaan die gericht is op intensief beheer. Het gaat hierbij om een poging de gebrekkige sociale controle in deze woonblokken te compenseren. De wijkagent achter de huismeester.

De Bijlmer als doorgangshuis

Een groot deel van de Bijlmer zal volgens Grotendorst gebruikt blijven worden als doorgangshuis. De huurachterstanden en de kosten van mutatieonderhoud zijn hier aanzienlijk en de mogelijkheden om deze flats leefbaar en financieel exploitabel te houden zijn zeer beperkt. Het voorziene jaarlijkse tekort op de exploitatie van 15 tot 20 miljoen komt volgens de gemeentelijke effectrapportage vrijwel geheel voor rekening van deze complexen.

Met name de huurinning vormt een probleem van formaat. Er zijn in de Bijlmerhoogbouw in totaal plusminus 4000 mensen per maand die de huur te laat betalen waarvan er weer ongeveer 3000 echt te laat betalen.

Nieuw Amsterdam reageert met een stringent inningsbeleid. Na twee maanden huurachterstand worden mensen voor de keuze gesteld of betalen, of de deurwaarder. In bepaalde gevallen wordt er gesproken over een betalingsregeling. Velen laten het echter toch op de deurwaarder aankomen. Een groot deel van hen betaalt de schuld in het zicht van een ontruimingsbevel alsnog. Al met al doen zich toch nog ongeveer 500 tot 600 gevallen per jaar voor waarin bewoners met behulp van de deurwaarder verhuizen dan wel gevallen waarin bewoners net vóór de komst van de deurwaarder met de noorderzon vertrekken. Deze gang van zaken verklaart bijna een vijfde deel van de totale mutatiegraad in de Bijlmer.

Karin Smeenk heeft wat de aanpak van de meer problematische flats betreft weinig kritiek op het beleid van Nieuw Amsterdam. Zij toont begrip voor de benarde financiële positie van deze corporatie. Een verdergaande compartimentering van flats die zij wenselijk acht, is hierdoor niet te realiseren. Persoonlijk ziet ze wel wat in het slopen van de binnenstraten. Deze vormen volgens Smeenk een van de

voornaamste bronnen van ergernis. Ze zijn smerig en bovendien onveilig door de junks die er graag toeven. Conflicten tussen diverse leefstijlen zoals die zich momenteel nog wel eens voordoen in de Bijlmer, kunnen in haar ogen worden gereduceerd als er ruimten buiten de flat beschikbaar zouden komen waar met name etnische groepen feesten kunnen organiseren. Hiervoor zouden de nu al geruime tijd leegstaande ruimten in het winkelcentrum Ganzenhoef uitermate geschikt zijn. De gemeente die de eigenaresse van deze panden is, is hier echter niet voor te vinden.

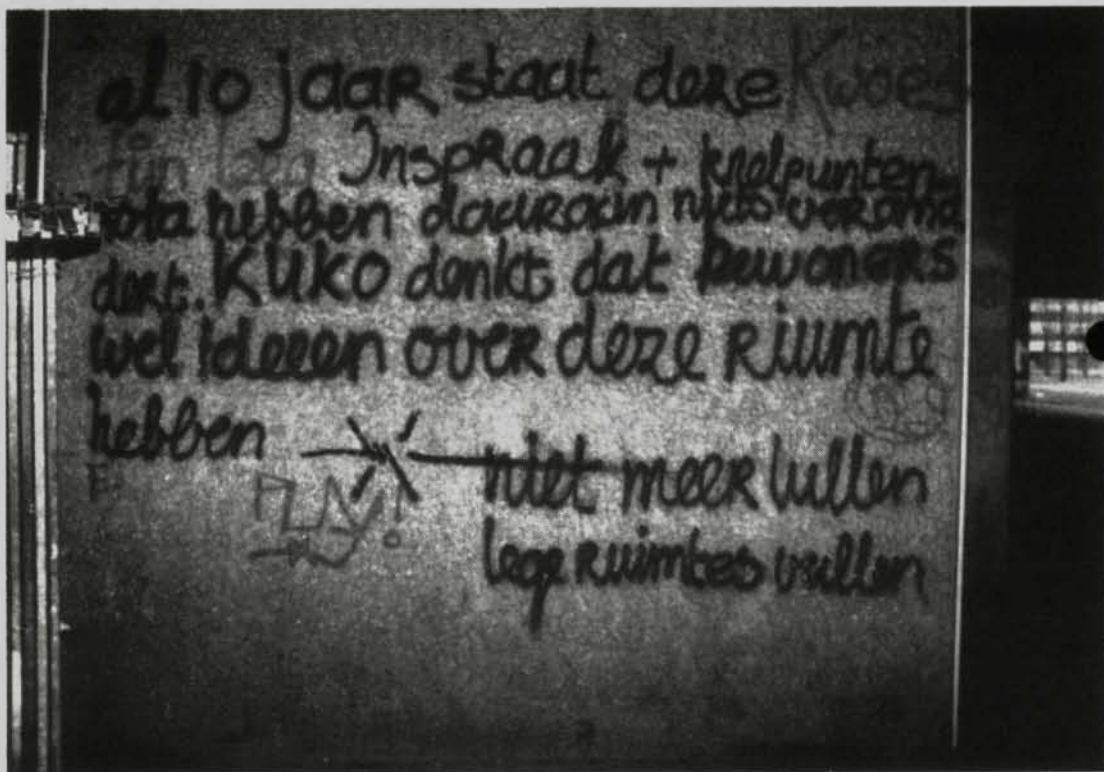
Bewonerszelfbestuur

In de literatuur over hoogbouwproblematiek wordt dikwijls geadviseerd bewoners taken op het gebied van het beheer van de woning en de woonomgeving te laten overnemen van de beheerder. Vaak wordt dan gewezen op de succesvolle experimenten met bewonerszelfbeheer in Amerika.

Over de mogelijkheden van zelfbeheer in de Bijlmer is Grotendorst naar eigen zeggen wat somber geworden. De betrokkenheid van bewoners bij hun woning en woonomgeving die hiervoor is vereist, ontbreekt voor een belangrijk deel in de Bijlmer. Dit allereerst doordat hier een grote groep mensen woont met een uiterst kort woonperspectief. De groep bewoners die wel van plan is voor een langere tijd te blijven bestaat voor een niet onaanzienlijk

deel uit Surinamers en Antillianen. Dit is een groep mensen die op het punt van huisvesting echter volstrekt niet is georganiseerd. Ook de ongezellige nederlandse vergadercultuur, die haast onlosmakelijk lijkt te zijn verbonden met georganiseerde betrokkenheid bij de woonomgeving, werkt niet bepaald wervend voor deze groep. Een vergelijking met Amerikaanse experimenten vindt Grotendorst al helemaal niet op zijn plaats. 'De bewoners daar stonden met de rug tegen de muur. Als hun flat gesloopt wordt staan die mensen op straat. Dat speelt niet in de Bijlmer'.

Ook de bewonerscommissies lopen niet bepaald warm voor meer verantwoordelijkheid voor het reilen en zeilen in en om de flats. De ledenraad heeft voorstellen, die het bestuur van Nieuw Amsterdam in deze richting heeft gedaan, radicaal van tafel geveegd. De ledenraad van Nieuw Amsterdam bestaat voornamelijk uit bewoners van de Bijlmer. Smeenk zegt hierover het volgende: 'Wij hadden niet het idee dat het iets op zou leveren. Eerder leek het erop dat Nieuw Amsterdam de verantwoordelijkheid voor onder andere het onderhoud, op ons af wilde schuiven. Bovendien was het raamwerk dat Nieuw Amsterdam aanbood veel te vaag'. *Bewonersparticipatie* daarentegen is iets waar Smeenk wel iets in ziet. Hierbij worden geen verantwoordelijkheden overgeheveld. Wel worden de lijnen tussen de corporatie en de bewoners verkort. Het gaat



dan voornamelijk om het signaleren van onderhoudsgebreken en dergelijke.

Dit is hard nodig omdat de huidige organisatie, waarin de ledenraad een belangrijke plaats inneemt, om een aantal redenen niet voldoet. De belangrijkste hiervan is de te grote afstand tussen bestuur en ledenraad enerzijds en de gewone bewoners aan de andere kant. Smeenk: 'In de maandelijkse vergaderingen tussen bestuur en ledenraad wordt vrijwel uitsluitend over beleidszaken gesproken. Dit is een erg papieren gedoe, en Bijmermen zijn doe-mensen. De afstand tussen Nieuw Amsterdam en de bewoners is erg groot. Bewoners hebben het gevoel dat zij een nummer zijn en dat er niet naar ze wordt geluisterd. Bewonersparticipatie zou deze afstand kunnen verkleinen'.

Grotendorst erkent dit probleem en maakt gewag van de plannen om Nieuw Amsterdam te decentreren waardoor er meer in rayons gewerkt zal gaan worden.

Zelfbeheer is dus voor de Bijlmer geen reële mogelijkheid om de leefbaarheid van de wijk te vergroten. Ook experimenten met volkstuinjes, die elders in het land vaak positief werken, zijn geen succes geweest in de Bijlmer. Dit is met name te wijten aan de geringe sociale controle. Dergelijke experimenten hebben alleen een kans van slagen als er een slotgracht om de tuintjes wordt gegraven, aldus Grotendorst.

De plannen van Rem Koolhaas

Nieuw Amsterdam heeft nooit een officieel standpunt ingenomen over de plannen van Koolhaas. Het grondig veranderen van het maaiveld, een van de belangrijkste voorstellen van Koolhaas, is in de ogen van de ledenraad volstrekt taboe. De goed georganiseerde groep *bijlmerhoogbouwenhousiasten* vindt het maaiveld zoals dat nu is fantastisch, mits het maar goed wordt onderhouden.

Karin Smeenk denkt hier net zo over. 'Het is echt heerlijk dat maaiveld en dat wijde. Ik moet er niet aan denken dat hier weer auto's komen te rijden, dat die maar op het tweede nivo'. Over het tweede element van Koolhaas plannen, het bijbouwen, is Smeenk iets minder uitgesproken. Het bouwen van laagbouwoningen op enkele plaatsen waar momenteel parkeergarages staan, is voor haar bespreekbaar. Voorwaarde is dan wel dat dit niet midden in het maaiveld gebeurt. Het bouwen van Urban Villa's in het huidige Bijmerpark daarentegen is in de ogen van Smeenk weer volstrekt uit den boze.

Grotendorst is zeker geen tegenstander van het volbouwen van dode plekken met wat duurdere woningen. Over de mogelijkheden om langs deze weg het stigma van de hoogbouw te doorbreken, is hij echter tamelijk sceptisch. De ervaringen met verdichting en het bouwen van koopwoningen in de Bijlmer (Gouden Leeuw en Groesbeekdreef) zijn dan ook niet erg bemoedigend. Deze complexen hebben tot

op heden meer last van het imago van de Bijlmer gehad dan dat zij het Bijlmer imago deed verbeteren. Dit laatste is in de ogen van Grotendorst pas te verwachten van spectaculaire en omvangrijke nieuwbouw in de koop- en premiehuursector die bovendien goed zichtbaar dient te zijn. Beleggers zullen echter naar verwachting niet snel investeren op plekken waar het beoogde spin-off effect het meest gewenst is, daar waar de problemen het grootst zijn.

De toekomst van de Bijlmer

Al met al weinig reden om vrolijk te worden. De problemen zijn nog gigantisch. Het feit dat de leegstand momenteel gering is, doet hier niet aan af. Deze kan wel eens zeer tijdelijk van aard blijken te zijn. Mogelijkheden om de Bijlmer alsnog van de ondergang te redden, stuiten op hardnekkige barrières waarvan geldgebrek en de ledenraad de belangrijkste lijken. Zo kunnen noch de plannen van Koolhaas, noch de voorstellen voor zelfbeheer en noch de ideeën met betrekking tot differentiatie op wijkniveau op basis van extra dienstverlening en inkomen genade te vinden bij deze raad. Dit lijkt een vrij hopeloze positie voor een corporatie met een woningbestand dat, bij ongewijzigd beleid, als een molensteen van formaat om haar nek blijft hangen.

Grotendorst over de toekomst van de Bijlmer: 'Alleen als je de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt weet te handhaven, blijft de Bijlmer bewoond gebied waar je overigens blijvende tekorten in het beheer houdt. Je zou deze luwte kunnen gebruiken om wat anders te doen. De meest gehoorde reactie is echter van, het probleem is opgelost, daar hoeft geen geld meer bij. Wat je zou moeten doen is dat je van de Bijlmer een gemêleerd gebied maakt, dat wil zeggen echt differentiëren. Daar zou je ook onder moeten verstaan dat je delen uit de markt neemt en andere delen neerzet'. De mogelijkheden daartoe zijn in de huidige situatie echter beperkt'. Hoe beperkt ook, ze moeten wel worden benut volgens Grotendorst. Er staat véél op het spel. 'Als het maar even mis gaat dan hangt de Bijlmer weer onder aan de markt en komt het weer leeg te staan. Als dat nog een keer gebeurt weet ik niet of er dan wederom op deze manier gereageerd zal worden. Ik hoop het niet overigens'.

**Martin van der Zwan
Steven Lenos**

Beide auteurs zijn doctoraal-student planologie en redacteur van Rooilijn.

* Beiden spreken op persoonlijke titel.

BIJLMERMEER: NIEUWE KANSSEN VOOR DE VOLKSHUISVESTING

Sinds 1984 zijn vele verbeteringen aangebracht in de Bijlmerhoogbouw: boxcompartimentering, compartimentering van galerijen en afsluiten van toegangen, bijplaatsen van liften, herinrichten van het maaiveld, flatsplitsing enz. Er is voor vele miljoenen geïnvesteerd. Mede daardoor is de wijk 'in de markt' gebleven en neemt onder bewoners het vertrouwen in de toekomst van de Bijlmer toe. De leegstand neemt snel af. Hoe verder? In dit artikel wordt ingegaan op de betekenis en achtergronden van het voorstel om het investeringsprogramma af te ronden en het beheer op de voorgrond te plaatsen.

De Effectrapportage Hoogbouw Bijlmermeer 1987, met daarin de voorstellen voor een nieuwe beleidslijn onder het motto Intensief Wijkgericht Woningbeheer, is tot stand gekomen na een uitgebreide ambtelijke en bestuurlijke discussie in de sector volkshuisvesting. Dat klinkt mooi en zo hoort het ook. Maar de wereld is heel wat groter dan de organisatie van de gemeente Amsterdam, en de toekomst van de Bijlmermeer is een belang van en zorg voor velen. Hoe worden de voorstellen beoordeeld door anderen? In deze bijdrage wil ik ingaan op de berichtgeving in de pers en op een belangrijk aspect uit de commentaren en adviezen op de voorstellen.

De Bijlmermeer in het nieuws

De berichtgeving in de media is, als het om de Bijlmermeer gaat, van bijzonder belang. De bewoners van de wijk hebben zich meerdere keren afgezet tegen de huns inziens tendentieuze berichtgeving over de Bijlmermeer, die het negatieve imago van de wijk zou versterken. Een paar jaar geleden kwam dit nog tot uitbarsting in een actie van wijkbewoners tegen een televisieuitzending van één van de populaire zendgemachtigden. Zelf denk ik niet dat de pers vooroordelen kan creëren, maar dat er wel een keus is om ze te bevestigen of te ondergraven. Het belang en de invloed van de pers wordt door de overheid zeker onderkend. De presentatie van de gemeentelijke voorstellen voor de Bijlmermeer vond bijvoorbeeld plaats middels een persbericht en een persconferentie en diverse afzonderlijke interviews met de verantwoordelijke wethouder, L. Genet.

Opmerkelijk in de berichtgeving in de schrijvende pers (1) was een zekere tweeslachtigheid. De artikelen zelf zijn inhoudelijk over het algemeen juist en genuanceerd. De nadruk ligt bij de een wat meer op de daling van de leegstand, bij de ander op de beheerskosten, op de financiële positie van de woningbouwvereniging of op de voorstellen voor intensief beheer. Veel van de koppen van de artikelen daarentegen zijn gericht op het punt wel of niet slopen in de wijk. Dat is jammer, als je bedenkt dat koppen als trekker dienen, en dat de term 'sloop' voor veel mensen een negatieve lading heeft, ook als er een ontkenning bij staat. Toch is de wijk, al met al, op een positieve manier in het nieuws gekomen.

Ongerustheid om voorziene tweedeling

In commentaren en adviezen op de gemeentelijke voorstellen klinkt naast instemming duidelijk ongerustheid door over de eventuele gevolgen van het voorstel om van verbeteringsinvesteringen over te gaan naar intensief beheer, en dat langs twee hoofdlijnen te differentiëren.

Het Stadsdeel Zuidooost meende dat de voorstellen 'kunnen leiden tot stigmatisering van bepaalde flats of delen van hoogbouw, hetgeen de verhuur voor duurzame bewoning van met name deze flats, maar waarschijnlijk van de Bijlmer als geheel in negatieve zin zou beïnvloeden'.

Het Wijkopbouworgaan Bijlmermeer stelde dat 'met onhoudbare begrippen als blijvers en doorstromers wordt gepoogd huurders in dit stadsdeel in te delen naar woongedrag'.

In het debat in de gemeenteraad op 25 november 1987 werd door het Links Akkoord de vrees uitgesproken voor het ontstaan van een 'scheiding tussen zg. doorstroomflats en goede flats voor vaste bewoners (...). In de praktijk zal zo'n scheiding tot gevolg hebben, dat de doorstroomflats vooral bestemd zullen zijn voor mensen met een woongedrag waarbij men vraagtekens zet'. Verpaupering zou onafwendbaar zijn.

Het komt er op neer dat het voorstel om het intensief beheer te differentiëren langs twee lijnen de vrees oproept dat in de Bijlmermeer een tweedeling zou ontstaan. Differentiatie om de eenvormigheid van de wijk te doorbreken was het uitgangspunt bij het opstellen van een verbeteringsprogramma in 1984. Maar van een gedifferentieerd beheer wordt gevreesd dat dit neerkomt op een (onvrijwillige) opdeling van bewoners in categorieën (2).



Geen onderscheid tussen 'goede' en 'slechte' bewoners

Voorstellen voor intensief beheer

Een dergelijke vrees is op zich niet uit de lucht gegrepen. Er zijn zeker voorstellen en gevallen aan te wijzen waarin de selectie van bewoners als oplossing voor de hoogbouwproblematiek wordt aange dragen. Enige jaren geleden braken twee sociaal-geografen hiervoor een lans in *Bouw* (3).

In Groot-Brittannië zijn diverse voorbeelden van complexen waar op deze manier te werk wordt gegaan. In een interview met de beheerder van de nieuwe woontoren bij het Haagse CS wordt gesteld: 'In de hoogbouw moet je zorgvuldig selecteren en toewijzen. het is een kwetsbare woonvorm. Er hoeven maar een paar rotte appels tussen te zitten en je hebt een slecht leefklimaat. Wij gaan dan ook zelf bij gegadigden op huisbezoek en krijgen dan genoeg indicaties over hun woongedrag om te bepalen of ze er wel of niet passen.' (4) Maar aan de inhoud van de inmiddels door de Amsterdamse raad aanvaarde voorstellen zal het niet liggen als het in de Bijlmermeer die kant op gaat.

Kort samengevat komt het voorstel om over te gaan op intensief wijkgericht woningbeheer op het volgende neer: voor een aantal flats moeten de oorspronkelijke doelstellingen van de wijk worden geoptimaliseerd. De extra servicekosten die daaruit voortvloeien moeten aan de bewoners in rekening worden gebracht. In andere flats moet het concept

zoveel mogelijk worden losgelaten. Gegeven de bouwvorm (hoogbouw) vereist dat eveneens extra beheer-activiteiten. De kosten daarvan worden niet aan de bewoners in rekening gebracht. *Alle* flats moeten er continu goed onderhouden en leefbaar bijstaan.

De achtergrond van deze voorstellen ligt niet in een onderscheiding van (potentiële) bewoners in 'goede' en 'slechte' bewoners, niet in een beoordeling van bewonersgedrag, maar in een analyse van het punt waar de wensen van woningbehoevende huishoudens samenkomen met de voorziening die de Bijlmermeer daarin biedt, dat is: een analyse van de plaats van de Bijlmermeer op de Amsterdamse woningmarkt.

Het woningaanbod in de hoogbouw van de wijk is qua grootte en indeling oorspronkelijk gericht op huishoudens met modale/hogere inkomens, met kinderen en een traditionele rolverdeling tussen mannen en vrouwen. Wezenlijk in de schakeling van de woningen is de *collectieve inslag*. In het concept wordt verondersteld dat de bewoners ter realisering van hun individuele behoeften aan comfort en veiligheid kiezen voor een woongebouw met meerdere huishoudens waarin een grote mate van onderlinge afstemming vereist is. Er is sprake van collectieve behartiging van individuele woonbehoeften. Die opzet komt tot uitdrukking in grote

zaken, zoals de geplande collectieve voorzieningen in de binnenstraten die de bewoners zouden beheeren, en allerlei kleine zaken, zoals de postvoorzieningen en de afvoer van vuilnis.

Maurits Klaren, van 1972 tot 1982 projectleider vanuit de Dienst VH voor de Bijlmermeer, heeft zeer beeldend uitgedrukt wat die collectieve inslag concreet voorstelt: 'Als je in een eengezinswoning een kartonnen doos een dag te vroeg bij de vuilnis zet, krijg je hooguit ruzie met de burens, terwijl als je in de Bijlmermeer diezelfde doos door de stortkoker gooit, dan zit-ie dicht en krijg je een geweldige puinbak'. (5)

De Bijlmermeer biedt specifieke voordelen ten opzichte van wijken vol eengezinswoningen of middeelhoogbouw, bv. veel ruimte en groen rond de flats, parkeergarages, maar stelt ook eisen aan de gebruikers om dit alles goed te laten functioneren. Van mensen die niet echt kiezen voor de specifieke voordelen van deze woonvorm kan en mag niet worden verwacht dat zij tegemoetkomen aan die specifieke vorm van gebruikersdiscipline.

Aansluiten bij verschillen in woonwensen

Wat betreft de feitelijke positie van de wijk op de woningmarkt is de inschatting gemaakt dat er weliswaar een flink aantal huishoudens is dat kiest voor dit woonmilieu volgens het oorspronkelijke concept, maar op geen stukken na genoeg voor de hele wijk. Tegelijkertijd kunnen we vaststellen dat een deel van de Bijlmermeer feitelijk fungeert als opvang en wachtkamer. Deze functie is voor de Amsterdamse woningmarkt onontbeerlijk – de

stadsvernieuwing is er mede debet aan dat deze functie aan een nieuwe, relatief dure wijk is toegeval. Een deel van de bewoners komt in de wijk vanwege gebrek aan keuzemogelijkheden, krapte op de woningmarkt ed. en wenst eigenlijk een andere bouwvorm.

Juist vanwege het onontkoombare keuze-element dat het Bijlmer-concept bevat (de collectieve kant vereist een specifieke gebruikersdiscipline) en de duidelijke verschillen in waardering tussen bewoners voor dat concept, is in de Effectrapportage geconcludeerd dat het aanbod langs de lijnen van de verschillende woonwensen gedifferentieerd moet worden. In een aantal flats worden de collectieve kanten versterkt en wordt uitgegaan van de zelfwerkzaamheid bij het beheer die in het concept besloten ligt. In andere flats wordt zoveel mogelijk afgezien van elementen in het woonmilieu die meer medeverantwoordelijkheid voor de flat en de omgeving veronderstellen dan in een wijk met middeelhoogbouw het geval is.

Wat zijn de gevolgen hiervan voor de woonlasten? Het komt bij veel mensen ronduit paradoxaal over dat in de flats waar bewoners 'meedoen' met het Bijlmermeer-concept extra servicekosten moeten worden doorberekend, en in de andere juist niet. Toch volgt dit logisch uit het aansluiten bij verschillen in voorkeuren. Je kunt mensen niet vragen nog eens extra te betalen voor wat ze eigenlijk niet willen. Het intensieve beheer in die flats zou je zelfs kunnen zien als een tegemoetkoming voor het niet voorhanden zijn van passende woningen. In de andere flats hebben de bewoners wel gekozen voor

Een deel van de bewoners wenst eigenlijk een andere bouwvorm



een bijzondere vorm van mede-verantwoordelijkheid voor hun omgeving. Een doorberekening van de aansluitende servicekosten ligt dan voor de hand.

Het Wijkopbouworgaan Bijlmermeer noemt een bedrag van f 55,— aan extra servicekosten. In de voorstellen is geen bedrag genoemd, maar omdat deze servicekosten buiten de huursubsidie vallen, zou het veel te hoog zijn. Er wordt in de voorstellen niet gesleuteld aan de netto-huren. Optimalisering van de cv-ketel moet de hoogte van de aankomende kosten terugdringen. De hogere servicekosten in een aantal flats mogen geen financiële drempel opwerpen, maar moeten uitdrukking zijn van verschillende opties. De netto-huren moeten omlaag in alle flats als verslechtingen in de in de individuele huursubsidie de woonlasten opdrijven. Samenvattend: de bewoners worden niet op hun gedrag beoordeeld. Het bij elkaar komen van verschillende woonwensen in een wijk die (oorspronkelijk) gebaseerd is op één concept, moet leiden tot differentiatie in het aanbod, waaruit bewoners een keus kunnen maken. Er worden geen grote verschillen in woonlasten gecreëerd, dus er wordt niet geselecteerd op inkomen, en kwalitatief staan alle flats er goed bij. In al deze opzichten sturen de voorstellen voor intensief wijkgericht woningbeheer niet aan op een tweedeling in negatieve zin.

Sociaal-economische problematiek

De ongerustheid om het ontstaan van een tweedeling moet ook in een breder kader worden gezien, dat van de ontwikkelingen in de maatschappij. Eind jaren '60, begin jaren '70 was er weinig werkloosheid, de inkomens stegen, en voor wie het nog niet meteen goed ging bloeide het welzijnswork op. In de volkshuisvesting werd de huursubsidie het middel om op het terrein van het wonen ieder een deel van de welvaartskoek te geven. Er waren in die jaren nog veel mensen die het slechter hadden dan anderen, maar 'daar wordt aan gewerkt', dat zou voorbijgaan.

En, eind jaren '80, is het een sociaal-economisch feit dat in de Nederlandse samenleving de verschillen tussen mensen niet kleiner maar groter worden. Daarom spreken velen de vrees uit voor het ontstaan van een tweedeling in de maatschappij, of een '2/3 - 1/3 samenleving'. Een samenleving waarin volop geconsumeerd wordt door velen, en waarin de benarde situatie van honderdduizenden huishoudens onzichtbaar blijft. Een onderzoek van ATD-Vierde Wereld heeft aan het licht gebracht dat 700.000 mensen volstrekt geïsoleerd van de samenleving hun bestaan leiden. De Raad van Kerken heeft een armoede-conferentie belegd. Premier Lubbers geeft de gemeenten de schuld van de armoede, want zij plaatsen mensen in te dure woningen. En de belangstelling voor reizen en dure diners tijdens de Kerstdagen is net als voorgaande jaren weer fors gestegen. Dat is de sfeer zo'n beetje.

Het materiaal dat we hebben over de nieuwkomers in de Bijlmerhoogbouw laat zien dat het voor een groot deel gaat om jonge mensen, alleenstaanden, starters, etnische minderheden. Veel mensen die aan het begin van hun werk- en wooncarrière staan, mobiele mensen, maar ook mensen die de woningmarkt niet goed kennen, geen enkel recht hebben, gediscrimineerd worden. En in veel gevallen gaat het om mensen met een (zeer) laag inkomen, die minder keuzemogelijkheden hebben op het gebied van opleiding, of wonen, of werkgelegenheid, of oriëntatie op hun omgeving, of combinaties daarvan. Er wordt in dit verband wel gesproken van 'achterstands-groeperingen' of 'sociaal zwakkeren', maar dat zijn mijns inziens termen die verhullen waar het in de eerste plaats om draait, namelijk het verdeelvraagstuk - en reken maar dat er in Nederland verdeeld en geheerst is in de afgelopen jaren.

De voorstellen voor intensief beheer, gericht op de verhoging van de leefbaarheid van de wijk, zijn wat mij betreft juist ook van belang omdat daarmee op het gebied van het wonen maatschappelijke solidariteit tot uitdrukking wordt gebracht met achtergestelde groepen en laten we blij zijn dat het niet terecht hoeven te komen in verpauperde buurten, op zolders en in mensenpakhuizen.

Maar ik ben niet blind voor het gevaar dat in het huidige maatschappelijke klimaat van alle goedbedoelde voorstellen (niet alleen die uit de sector Volkshuisvesting, ook die van de Dienst R.O. en van Rem Koolhaas) alleen voor die ingrepen middelen kunnen worden gevonden die ook weer wat in het laatje brengen. Dan is het een uitgemaakte zaak dat de Bijlmermeer een verdeelde toekomst tegemoet zou kunnen zien. Met de voorstellen voor intensief wijkgericht woningbeheer is er juist naar gestreefd te laten zien dat het zo niet moet en dat het anders kan.

Joop de Haan

Joop de Haan, kandidaats politicologie en doctoraal sociologie aan de Universiteit van Amsterdam, werkt bij Volkshuisvesting Amsterdam en is mede-opsteller van de Effectrapportage Bijlmermeer 1987.

N o t e n

1) Parool, Trouw, NRC, Volkskrant, Nieuws van de Dag, Nieuwe Bijlmer, Nieuwe Noordhollandse Courant.

2) In een persbericht en een advies aan de gemeenteraad hebben ledenraad en bestuur van Nieuw Amsterdam nadrukkelijk stelling genomen tegen de mogelijkheid van een tweedeling.

3) Bewoner van hoogbouw streng selecteren, A. Buys en A. Holt, in Bouw no. 17, 17 augustus 1985.

4) Woningbouwvereniging VZOD, in Nieuwsbrief Hoogbouw 8.

5) Dertienduizend goedbedoelde flats, Stephan Steinmetz, Intermediair 11 april 1986.

EEN REKENMODEL VOOR DE BIJLMER

De penningmeesters lijken te regeren in de volkshuisvesting. In dit artikel wordt door Stadig hun optiek op de Bijlmerproblematiek, de financieel-economische, uiteengezet. Daartoe wordt een rekenmodel met verschillende strategieën voor de Bijlmermeer stap voor stap doorgenomen, zodat ook planologen het kunnen volgen.

Over de Bijlmer kun je denken en praten vanuit zeer verschillende invalshoeken: de stedenbouwkundige, de technische, de sociale, de volkshuisvestelijke, enzovoorts. Eén van die invalshoeken is de financieel-economische, de invalshoek van de penningmeesters van de volkshuisvesting. In dit artikel zal worden uiteengezet hoe dergelijke mensen denken en rekenen. Het gaat daarbij om het demonstreren van een denkwijze, en niet zozeer om een concrete uitkomst.

Die demonstratie zal geschieden aan de hand van een rekenmodel (zie tabel 1) dat impliciet of expliciet door een aantal deelnemers aan de discussies over de Bijlmer is of wordt gehanteerd. Dat rekenmodel zal gedetailleerd worden toegelicht. Alles wat belangrijk is komt dan vanzelf aan de orde.

Drie opmerkingen vooraf:

- Het rekenmodel is macro-economisch of sociaal-economisch van aard. Dat wil zeggen dat slechts wordt gekeken welke kosten en opbrengsten er maatschappelijk gezien in totaal zijn. De vraag wie de kosten draagt (Rijk, Gemeente, woningcorporatie(s)) is van minder belang.

- Het rekenmodel is met zo realistisch mogelijke cijfers ingevuld. Die cijfers zijn ontleend aan verschillende intern en extern geproduceerde stukken en aan eigen waarnemingen en berekeningen van de auteur. Voor wat die stukken betreft, hieronder zal regelmatig worden verwezen naar twee 'bronnen': *E.R. Effectrapportage 1987* en *S.D.* = een aantal begin 1986 in het kader van de zogenaamde *scenario-discussies* geproduceerde stukken.

- Het model is sterk vereenvoudigd. Er zijn allerlei nuanceringsdenkbaar, maar die laten we hier dus bewust achterwege. De cijfers en letters in de tekst hierna verwijzen naar de cijfers en letters in de eerste kolom van het rekenmodel.

1. Kapitaliseren/contant maken

In het rekenmodel moeten bedragen-'ineens' (zoals investeringen) worden vergeleken met jaarlijks terugkerende bedragen (zoals extra-beheerskos-

ten). Om die vergelijking mogelijk te maken worden alle jaarlijkse bedragen gekapitaliseerd, zoals dat heet. Een andere term is: *contant gemaakt*. Daarvoor moet om te beginnen worden afgesproken over hoeveel jaren die jaarlijkse bedragen worden meegerekend. Dat is de *tijdshorizon*, die hier op 10 jaar is gesteld. Voorts is een *rentevoet* (ook wel: *discontovoet*) nodig. Die is op 7% gesteld.

Met behulp van deze twee gegevens kan met een formule het zogenaamde *annuïteitspercentage* worden berekend. In het onderhavige geval is dat iets meer dan 14%. Dit *annuïteitspercentage* geeft het percentage aan waarmee een hoofdsom (denk aan een *woninghypotheek*) moet worden *vermenigvuldigd* om een jaarlijks *gelijkblijvend* bedrag voor *rente plus aflossing* te krijgen dat precies voldoende groot is om de hoofdsom aan het eind van de looptijd (*tijdshorizon*) afgelost te hebben.

Dus bij een hoofdsom van 1000 en een *annuïteitspercentage* van 14%, zoals in het model, moet 10 jaar lang iets meer dan 140 worden betaald. Het eerste jaar is dat bedrag samengesteld uit 70 *rente* (7% over 1000) en voor de rest – dus ook ongeveer 70 – uit *aflossing*. In het tweede jaar is de hoofdsom dan ongeveer 930. 7% *rente* daarover is 65; *resteert* voor *aflossing* ca. 75. De *rentecomponent* daalt dus en de *aflossingscomponent* stijgt. De formule zorgt ervoor dat na 10 jaar alles precies is afgelost.

Dus 1000 gulden nú is bij een *rente* van 7% evenveel 'waard' als 10 jaar lang 140 gulden. Je kunt dat ook omdraaien. Dan zeg je dat 140 gulden per jaar gekapitaliseerd over 10 jaar bij een *rentevoet* van 7% gelijk is aan 1000 gulden. Dan *vermenigvuldig* je die 140 met 1 gedeeld door 14%, dat wil zeggen met 7,02. Dat is de *contantmakingsfactor* of *kapitalisatiefactor*.

Die *contantmakingsfactor* is hoger naarmate

- de *looptijd* langer is (er doen méér jaarlijkse bedragen mee)

- de *rentevoet* lager is.

Hopelijk is het bovenstaande voor niet-economen voldoende duidelijk. Een uitvoeriger uiteenzetting zou teveel ruimte vergen.

2/3. Groeiende stromen

Hiervoor hadden we het over *gelijkblijvende* jaarlijkse bedragen die *contant* moeten worden gemaakt. Maar wat nu, als die bedragen zelf groter worden in de tijd? In het model is aangenomen dat de huren jaarlijks met 2% stijgen en de prijzen (*exploitatiekosten*) met 3%.

Hoe maak je zo'n groeiende stroom *contant*? De oplossing is eenvoudig: je trekt het *stijgingspercentage* van de betreffende *grootheid* af van de *rente*-

Tabel 1: rekenmodel drie strategieën Bijlmermeer

	1. Tijdshorizon in jaren	10	Rente : .07	Contantm.factor: 7.02	
	2. Jaarlijkse huurverhoging	.02	"Rente": .05	Contantm.factor: 7.72	
	3. Jaarlijkse lastenstijging	.03	"Rente": .04	Contantm.factor: 8.11	
4. Alle bedragen per woning (12000 stuks)					
	5. STRATEGIE: >>>>	I	II	III	
	6.	Prijsverlaging/ Kwal.verhoging/ Sloop			
		"Wachtkamer"	"Blijvers"		
	7.	p.jaar	contant	p.jaar	contant
A. EXTRA JAARLUKSE EXPL.KOSTEN	8. onderhoudskosten	500	4055	500	4055
	9. vandalisme	40	324	40	324
	10. mutatie-onderhoud	375	3042	125	1014
	11. veiligheid	pm	pm	pm	pm
	12. beheersapparaat	170	1379	40	324
	13. conciërges	750	6083	0	0
	14. huurderwing oninbaar	300	2317	40	309
	15. expl.res. / herfinanc.	pm	pm	pm	pm
	A. TOT. JAARL. EXTRA	2135	17200	745	6027
B. PRIJSVERLAGING	16. verlaging kale huur met gemidd. f110 per maand	1320	10193		
	17. IHS-besparing 60%	-792	-6116		
	B. TOT. PRIJSVERLAGING	528	4077		
C. INVESTERINGEN	18. achterstallig onderhoud		1400		1400
	19. verbeteringen		4000		13000
	20. doorgaan flatsplitsingen		pm		pm
	C. TOTAAL INVESTERINGEN		5400		14400
D. LEEGSTAND >2%	21. per procent	51	394	64	494
	22. percentage: 5% 0%	255	1969	0	0
	23. IHS-besparing	pm	pm	pm	pm
	D. TOTAAL LEEGSTAND	255	1969	0	0
E. SUBTOTAAL A t/m D			28646		20427
F. SLOOP	24. derving huuropbrengsten	4449	34357	6034	46593
	25. besc.normale expl.lasten	-2419	-19621	-2419	-19621
	26. feitelijke kap.lasten	-4900	-34416	-4900	-34416
	27. besc. rijksbijdrage		-19680		-7443
	28. boekwaarde incl. grond		37000		37000
	29. boekwaarde gesplitste flats		4500		4500
	30. sloopk. + herhuisvesting		26878		26878
	31. subtotaal		48699		60935
	32. reductiefactor i.v.m. 10 jr uitstel 51% 51%100%		24756		30976
	33. extra leegstand 10%		3938		4942
	34. totaal		28694		35918
	35. kans		25%		25%
	F. TOTAAL SLOOP		7174		8980
G. TOTAAL E + F			35820		29407
H. BREAK EVEN ANALYSE	36. winst 1 jr. uitstel sloop	2168		2168	
	37. extra jaarlasten (zie A)	-2135		-745	
	38. dekking extra leegstand	33		1423	
	39. d.i. leegstand >2%	1%		22%	

voet. Dan krijg je een 'rentevoet' van (hier) $7-2 = 5\%$ resp. $7-3 = 4\%$. Daarna wordt de contantmakingsfactor op dezelfde wijze als boven berekend. Die factor is nu groter, en dat klopt: het feit dat de jaarlijkse grootheid groeit moet leiden tot een hogere contante waarde. Het bewijs dat deze manipulatie is toegestaan blijft hier achterwege.

4. De woningen

We veronderstellen dat er 12.000 identieke woningen zijn. Daardoor kunnen we alle bedragen omrekenen naar bedragen per woning. Er wordt dus geen rekening gehouden met de feitelijke woningdifferentiatie naar kameraantal, met de afwijkende cijfers van Hakfort/Huigenbos en met de andere feitelijk bestaande verschillen tussen de verschillende complexen. Ook wordt het feit dat inmiddels ruim 600 flats zijn gesplitst (met sterk afwijkende financieel-economische kenmerken) grotendeels genegeerd. Al die nuances zijn overigens in principe best aan te brengen.

5/6. Drie strategieën

We onderscheiden drie strategieën, die elk met een dubbele kolom zijn vertegenwoordigd. De eerste twee kunnen *eventueel* (als de strategie mislukt) uiteindelijk worden gevolgd door sloop, de derde niet. Alle drie vertrekken vanuit de conclusie dat de prijs/kwaliteitsverhouding van de woningen in de Bijlmermeer niet deugt. Strategie I verlaagt de prijs, strategie II verhoogt de kwaliteit en strategie III gaat er vanuit dat met de ter beschikking staande middelen geen goede prijs/kwaliteitsverhouding kan worden bereikt.

Strategie I is de strategie die in S.D. werd aangeduid als de prijsverlagingsstrategie. In E.R. wordt voorgesteld om een deel van de Bijlmer een wachtkamer-functie te geven. Inhoudelijk heeft dat voorstel grote overeenkomsten met de eerdere prijsverlagingsstrategie. We vatten die beide daarom als één-zelfde strategie op. Waar nodig zal het onderscheid worden gemaakt.

Iets dergelijks is aan de hand met *Strategie II*, de kwaliteitsverhogingsstrategie uit S.D., die sterke overeenkomsten heeft met de 'blijvers'-strategie uit de E.R.

Strategie III is eenduidig: sloop; en dan niet om stedenbouwkundige redenen, maar als bewuste strategie-op-zich.

We korten de strategieën hierna af als SI, SII en SIII.

Verkoop van flats als afzonderlijke strategie blijft buiten beschouwing.

Er is ook nog een *meta-strategie*, nl. de strategie die inhoudt dat niet voor de hele Bijlmer slechts één van de drie 'zuivere' strategieën wordt gevolgd, maar een combinatie. Zulks om redenen van risicospreiding en vanwege een door iedereen wenselijk geachte milieudifferentiatie in de Bijlmer. Interes-

sant is dan de vraag hoe de 'mix' is/moet zijn samengesteld.

7. Per jaar/contant

Voor iedere strategie zijn er twee sub-kolommen, één met bedragen met de dimensie 'guldens per jaar' en één met de dimensie 'guldens nú'. Alle bedragen uit de eerste sub-kolom worden door contantmaking omgerekend naar de tweede kolom. Daarvoor wordt steeds één van de drie in regel 1 t/m 3 opgenomen contantmakingsfactoren gebruikt. Bij jaarlijks gelijkblijvende bedragen de eerste, bij huren de tweede en bij exploitatielasten de derde.

A. Extra jaarlijkse exploitatiekosten

In de regels 8 t/m 15 zijn de *extrakosten* (extra ten opzichte van het normale niveau dat door huren en subsidies is gedekt) opgenomen die behoren bij iedere strategie. De bedragen zijn gebaseerd op de cijfers die in de E.R. worden gegeven. In de eerste scenario-discussies werd voor de prijsverlagingsstrategie slechts een totaal-bedrag voor extra beheerskosten gehanteerd. Dat kwam qua orde van grootte redelijk overeen met het hier opgenomen totaalbedrag ad 17200.

Merk op dat SI en SII soms wel en soms niet verschillen. Het veel grotere aantal bewonersmutaties dat behoort bij een wachtkamerfunctie leidt tot hoger mutatie-onderhoud, meer huurderwing en een groter beheersapparaat. In SI worden de kosten van conciërges niet doorberekend aan de bewoners, in SII wel.

De p.m.-posten 'veiligheid' en 'exploitatieresultaat' uit de E.R. zijn ook hier p.m. (pro memorie) opgenomen. Hetzelfde geldt voor de baten van de herfinanciering door vervroegde aflossing van Rijksleningen. Die baten hebben een eenmalig karakter.

B. Prijsverlaging

Over prijsverlaging wordt in de E.R. niet echt meer gesproken. Anderhalf jaar eerder wel. Gedacht werd toen aan een verlaging van de kale huren met gemiddeld f 110 per maand. Er is rekening gehouden met de besparing die bij het Rijk optreedt door minder huursubsidie-uitgaven. Het Rijk is immers ook de instantie die prijsverlaging financieel mogelijk moet maken. De besparing is – enigszins arbitrair – op 60% gesteld.

Merk op dat de politiek zeer gevoelige prijsverlaging in het totaal van de kosten van SI de kleinste post is (!).

C. Investerings

In de E.R. gaat het nog slechts om het afmaken van het lopende investeringsprogramma, maar enkele jaren eerder moest over veel investeringen nog worden beslist. Er was hoe dan ook achterstallig onderhoud weg te werken (behalve natuurlijk bij SIII). Bij SI hoort daarnaast een beperkt verbeteringsprogramma. Bij SII wordt meer ingrijpend verbeterd.



De investeringsbedragen varieerden in S.D. van 9.000 tot 17.000 per woning. We hebben hier een gemiddeld bedrag aangehouden.

In rubriek C zijn de sub-kolommen met jaarlijkse bedragen blanco. Investerings zijn immers al bedragen-ineens, dus omrekenen is niet nodig.

D. Leegstand groter dan 2%

In de woningexploitatie is rekening gehouden met 2% huurderving door leegstand. Als er méér leegstand is kost dat extra geld. De grote vraag is hoeveel extra-leegstand structureel 'hoort' bij iedere strategie. In SII is 0% verondersteld, in SI 5%. Dat laatste percentage berust op een inschatting (van de auteur) van de hoeveelheid frictieleegstand die behoort bij de hoge mutatiegraad van een 'wachtkamer'. De E.R. gaat uit van een iets hoger percentage.

In regel 21 worden eerst de kosten per procent leegstand bepaald. De gemiddelde maandhuur is 420 gulden, vermeerderd met een bedrag voor niet-verhaalbare servicekostenderving door leegstand. Dat bedrag is op f 110 gesteld (schatting auteur). De jaarhuur per woning is dan in SII f 6400 en één procent daarvan is f 64. In SI zijn de bedragen lager: de huur is daar immers met f 110 verlaagd.

Theoretisch zou ook hier met een IHS-besparing moeten worden gerekend: niet-verhuurde wonin-

gen kosten immers geen huursubsidie. Omdat deze gedachtengang toch wel wat bizar is, is deze besparing p.m. opgenomen. In het totaal maakt het overigens nauwelijks iets uit.

Het feit dat SII 0% extra-leegstand veronderstelt impliceert al dat SII nooit de enige, voor de gehele Bijlmer geldende strategie kan zijn. Alle betrokkenen zijn het er immers over eens dat het aantal 'Bijlmerpositivo's', op wie SII zich richt, aanzienlijk kleiner is dan 12.000 stuks. Dat is immers de belangrijkste oorzaak van alle problemen. De E.R. gaat daarom impliciet uit van de volgende mix: 1/3 SII en 2/3 SI.

E. Subtotaal

Van SI en SII kunnen we nu een tussenbalans opmaken, van SIII is nog geen enkel element aan de orde geweest.

SII is – bij de gehanteerde veronderstellingen! – niet onaanzienlijk goedkoper dan SI: f 20.427 tegenover f 28.646 per woning. Dat kan geen reden zijn om voor 100% SII te kiezen, want zoals zojuist aan de orde kwam is SII qua volume aan een maximum gebonden. Zou men toch voor 100% SII kiezen, dan loopt de extra-leegstand in regel 22 snel op (van 0% naar bijv. 20%), en daarmee ook het bedrag van het subtotaal. Het beeld slaat dan al snel om.

Maar we zijn nog niet klaar: er is immers een kans

dat SI of SII mislukt en dat uiteindelijk na langdurige hoge leegstand toch tot sloop wordt besloten. Met die kans, en met de kosten daarvan, moet expliciet rekening worden gehouden. Dat gebeurt hierna.

F. Sloop

In rubriek F worden de met de sloop samenhangende kosten berekend. In SIII gaat het dan om sloop nú, als alternatief voor SI en SII. De cijfers voor SI en SII in deze rubriek betreffen het zojuist bedoelde geval dat de strategie mislukt. Verondersteld wordt dat binnen de tijdshorizon eerst in ernstige mate extra-leegstand optreedt en dat uiteindelijk aan het eind van de tijdshorizon (hier: na 10 jaar) wordt besloten tot sloop. De kosten daarvan moeten worden opgeteld bij die van de oorspronkelijke strategie, die immers precies tot aan de tijdshorizon loopt. Omdat het mislukken niet zeker is (evenmin als lukken zeker is), moet expliciet rekening worden gehouden met de geschatte kans dat dat zal gebeuren.

24-27. Beparing rijksbijdrage

De regels 24 t/m 26 dienen uitsluitend om de besparing op de Rijksbijdragen in regel 27 te berekenen. Het Rijk geeft immers jaarlijkse bijdragen om het verschil tussen huren en vaste plus (genormeerde) variabele lasten te overbruggen. Als een complex gesloopt wordt valt die bijdrage weg.

Het berekenen van deze besparing is één van de moeilijkste onderdelen van het hele rekenmodel. Het voert te ver om de hier gekozen oplossing in detail voor de lezers uiteen te zetten. Daarom slechts een paar korte opmerkingen.

In regel 24 is de door sloop gederfde huur per woning in SIII f 4950. Dat bedrag is gelijk aan: maandhuur f 420 (geen niet-verhaalbare servicekostenderving) maal 12 maanden minus 2% normale huurderiving.

In SII is dit bedrag verhoogd met 10 jaar huurverhoging ad 2% (zie regel 1 en 2). In SI is het bedrag weer lager, omdat daar rekening is gehouden met de prijsverlaging zoals bedoeld onder B.

Het verschil tussen SI en SII in regel 27 is geheel uit deze prijsverlaging te verklaren. Dus huurverlaging levert bij eventuele daaropvolgende sloop een grotere 'bate' op in de vorm van bespaarde Rijksbijdragen. Dat is ook logisch.

Voor de liefhebbers: de contante waarden in regel 26 zijn gemaximeerd op de boekwaarden in regel 28. Daarmee is met eventuele tussentijdse afbraak van Rijksbijdragen rekening gehouden.

Let op: de bedragen bij SI en SII hebben betrekking op een ander tijdstip dan bij SIII, namelijk 10 jaar later. Dat corrigeren we straks.

28/29. Boekwaarde

Deze post betreft de boekwaarde van de flats plus grond voorzover daar leningen tegenover staan.

Die moeten immers bij sloop worden afgelost. Géén rekening is gehouden met investeringen waar geen leningen tegenover staan zoals isolatiesubsidies, bruidsschatinvesteringen en verbeteringssubsidies van het Rijk. Bij sloop is dat gewoon weggegooid geld geweest (sunk costs noemen economen dat); er hoeft niets te worden terugbetaald.

De boekwaarde is nu hoger dan over 10 jaar: gerekend is dat tegen die tijd 10 à 15% is afgeschreven. De boekwaarde van de gesplitste flats is apart opgenomen. Het betreft een relatief groot bedrag, en de gesplitste flats worden onvermijdelijk meegesloopt. Gerekend is met 600 gerealiseerde splitsingen à f 55.000. Bij een enigszins gelijkmatige spreiding over de hele Bijlmer (een nogal drastische vereenvoudiging!) komt dat neer op ca. f 3000 per Bijlmerwoning gemiddeld.

Hier stijgt de boekwaarde in de loop van de tijd. De lezer ziet hier in de verte even de beroemde dynamische kostprijsberekening voorbij komen.

30. Sloopkosten, herhuisvesting, bouwrijp maken

In de scenariodiscussies werd rekening gehouden met gemiddeld f 11.000 sloopkosten en f 3.500 voor de herhuisvesting van de bewoners. Daarmee is het gebouw leeg en gesloopt. Ook is de grondlening (in regel 28) afgelost. De Gemeente heeft dan kale, geheel afgeschreven grond ter beschikking.

De vraag is dan wat het kost om weer te kunnen gaan bouwen. In S.D. werd een bedrag van f 40.000 per woning voor bouwrijpmaken genoemd. Daar moet dan in ieder geval de grondopbrengst van de vervangende nieuwbouw (ca. f 20.000 van af). Maar dit bedrag is naar de mening van de auteur ook dan nog extreem hoog. Je kunt natuurlijk alle funderingen gaan slopen, maar het moet mogelijk zijn om op iets intelligentere wijze om te gaan met wat er aan fundering in de grond zit. En dan moet het natuurlijk goedkoper kunnen.

Voorshands is daarom rekening gehouden met f 5.500 voor bouwrijp maken. Het totaal van post 30 komt dan in het heden (SIII) uit op f 20.000. In SI en SII is dat bedrag met 10 jaar 3% stijging verhoogd (zie 1 en 2).

32. Reductiefactor: terug in de tijd

De eerste twee bedragen in regel 31 hebben betrekking op 10 jaar na nu, het derde bedrag zit in het heden. In regel 32 gaan we terug in de tijd, en wel door de bedragen te vermenigvuldigen met een reductiefactor. Die factor is gelijk aan 1 gedeeld door $(1,07)^{10}$, ofwel 0.51. De achterliggende gedachtengang is dat een bedrag nú van f 24.756 (SI, regel 32), dat gedurende 10 jaar à 7% (zie regel 1) wordt belegd, in het 10e jaar is aangegroeid tot f 48.699. Dus die beide bedragen zijn equivalent. De reductiefactor hangt derhalve af van de lengte van de tijdshorizon en van de rentevoet (discontovoet).

De bedragen in regel 32 hebben dus alle betrekking

op het heden. In SIII was daarvoor uiteraard geen reductie nodig.

33. Extra-leegstand

Als SI of SII mislukt – en over dat geval hebben we het nu – zal aan de sloop extra leegstand voorafgaan. Daar is nog geen rekening mee gehouden, dus dat doen we nu. Gerekend is met 10% bovenop de percentages in regel 22 tegen het in regel 21 berekende tarief.

34/35/F. Totaal sloop

In regel 34 blijkt dat ondanks de extra leegstand uitsel van sloop bij de gehanteerde veronderstellingen goedkoper is dan nu slopen. Dat wordt met name veroorzaakt door het feit dat uitstellen van sloop het mogelijk maakt om de bespaarde bedragen à 7% te beleggen terwijl de kosten met slechts ca. 3% stijgen. Bij andere veronderstellingen kan dit beeld heel anders zijn!

Er is nu een essentieel verschil tussen SI en SII enerzijds en SIII anderzijds: bij SIII is het *zeker* dat er wordt gesloopt, bij SI en SII is er een *kans*. Wat we nu doen is eenvoudigweg die kans schatten. In het model is een 'faalkans' van 25% verondersteld. We vermenigvuldigen dan eenvoudig de bedragen voor

SI en SII in regel 34 met 25% en krijgen de onder F vermelde bedragen.

G. Eindresultaat

Dan hebben we nu eindelijk de drie bedragen waar het over gaat: SI 'kost' f 35.800, SII f 29.400 en SIII f 54.200. Op het moment dat er nog tussen drie strategieën kon worden gekozen (eind 1985) had op grond van deze drie bedragen moeten worden beslist. Althans voorzover het de financieel-economische invalshoek betreft. De keuze lijkt dan simpel: niet slopen, SII maximaliseren op de geschatte omvang van de bijbehorende doelgroep (zo'n 1/3 van het totaal?) en voor het overige SI. Dat is ook ongeveer wat er gebeurd is.

Toch is er meer over te zeggen. Immers: de uitkomsten zijn afhankelijk van de veronderstellingen die in het model zijn gestopt. De lezer had waarschijnlijk al vermoed dat het rekenmodel bij de auteur thuis in een spreadsheet staat (Supercalc 4 – van harte aanbevolen). Dat maakt het mogelijk even snel te kijken wat er gebeurt als de rentevoet, de tijdshorizon enz. een andere waarde krijgt. Je krijgt dan een soort gevoeligheidsanalyse.

We volstaan hier met enkele interessante uitkomsten:

Wel of niet slopen?



- Als de tijdshorizon 5 jaar langer (of korter) wordt gesteld nemen de kosten van SI met ca. 7.000 toe (of af) en die van SII met ca. 1000. De extra jaarlijkse lasten (A) tellen zwaarder (minder zwaar) mee.
- Een hogere of lagere jaarlijkse huurstijging heeft nauwelijks effect.
- Als de rentevoet 2% hoger (of lager) wordt gesteld nemen de kosten van SI met ca. 3.000 af (of toe) en die van SII met ca. 2.000. De belangrijkste oorzaak zit in de jaarlijkse lasten (A) in de toekomst, die meer meetellen naarmate de rente (discontovoet) lager is.
- Als de jaarlijkse lastenstijging 1% hoger (of lager) is heeft dat geen waarneembaar effect op SII. SI wordt 700 hoger (of lager). Dat zit weer in A.
- Als de sloopkosten (30) 10.000 hoger worden gesteld neemt SIII met hetzelfde bedrag toe. Door de reductiefactor en het kanspercentage stijgen SI en SII ook, maar veel minder.
- Als de extra-leegstand (33) op 15% wordt gesteld nemen SI en SII met ca. 700 toe. Dat valt nogal mee dus.
- Als de faalkans (35) op 40% wordt gesteld nemen SI en SII beide met ca. 5.000 toe.

Je kunt dit natuurlijk ook combineren. Laten we een wat somberder bril opzetten dan bij het invullen van het model het geval was: tijdshorizon 15 jaar, rente 5%, faalkans 40%. De uitkomst is dan: SI 56.800, SII 42.200 en SIII 59.000. Een heel ander beeld.

H. Break even analyse

We leven niet in 1985, maar in 1988. Dat betekent dat de meeste investeringsbeslissingen allang zijn genomen. Prijsverlaging is daarnaast niet erg meer aan de orde, nu het Rijk daar een veto over heeft uitgesproken. De onderdelen B en C vallen dus weg. Sloop wordt als strategie dan steeds meer onwenselijk. Althans onder de gegeven veronderstellingen, maar die kunnen als gezegd ook veel ongunstiger zijn. De tijd zal het leren.

We stappen nu tot slot over op een anderssoortige analyse, en wel door ons af te vragen hoe rationeel het is om sloop *uit te stellen*. Dat gebeurt onder H. Eén jaar uitstel van sloop levert 7% rente op over een bedrag van 54.200 (zie F). De totale sloopkosten stijgen in dat jaar met 3% (gelijk verondersteld aan de jaarlijkse lastenstijging, zie 3). De winst is dus 4%, ofwel 2168. Tegelijk kost uitstel een jaar extra jaarlasten (A) ad 2135 (SI) resp. 745 (SII). Het verschil is 'beschikbaar' om de kosten van extra-leegstand te dekken (tegen het tarief van 21).

In de gegeven veronderstellingen is er dan in de wachtkamerstrategie ruimte voor slechts 1% extra-leegstand (terwijl in 22 van 5% was uitgegaan!). In de 'blijvers'-strategie is de toelaatbare leegstand veel hoger, nl. 22%.

Ook hier is een gevoeligheidsanalyse mogelijk. Voor enkele variatiemogelijkheden geven we hierna de mutatie in procentpunten van het toelaat-

bare leegstandspercentage voor SI resp. SII:

- 1 procent meer/minder jaarlijkse lastenstijging: SI min/plus 11%, SII min/plus 8.5%. De 'winst' van 1 jaar sloop uitstellen is immers kleiner/groter.
- 1 procent hogere/lagere rentevoet: SI plus/min 11%, SII plus/min 8.5%. De winst is hier groter/kleiner.
- sloopkosten plus f 10.000: SI en SII plus 6.5%.
- extra jaarlasten (A) 10% hoger/lager: SI min/plus 4.5%, SII min/plus 1%.

Nabeschouwing

Het geheel overziende kunnen voorzichtig enkele conclusies worden getrokken:

- SII is hoe dan ook de goedkoopste strategie. Daarnaast is SII vrij robuust, in die zin dat deze strategie minder dan SI gevoelig is voor wijzigingen in de veronderstellingen. SII heeft echter een nogal specifieke doelgroep en kan daarom maar beperkte mate - bijv. 1/3 van het totaal - worden toegepast.
 - SIII is in zeer veel gevallen de duurste strategie, maar tegelijk de minst riskante. De afloop is nage-noeg 'zeker'.
 - SI is een kwetsbare strategie door de hoge extra jaarlijkse kosten en de onvermijdelijke extra leegstand. Er zijn nogal wat gevallen waarin één jaar doorgaan met het wachtkamermodel duurder is dan één jaar uitstellen van sloop oplevert.
 - Als SII op 2/3 van de hele Bijlmer wordt toegepast (en SIII dus helemaal niet), is dat als meta-strategie dus ook nogal kwetsbaar en riskant. Het is verstandig om, als de ontwikkelingen niet mee blijken te vallen, het risico op meta-niveau te beperken door voorzichtig te beginnen met sloop. Daarvoor dan bij voorkeur een of meer complexen kiezen die voldoen aan de volgende kenmerken:
 - * SI wordt hier toegepast
 - * relatief hoge mutatiegraad en/of leegstand
 - * lage boekwaarde, weinig gesplitste flats
 - * goede herbouw mogelijkheden (stedebouwkundig en funderingstechnisch).
- Deze selectiecriteria komen er op neer dat men zoekt naar complexen met een gunstige combinatie van variabelen.

D. B. Stadig

De auteur is econoom en als secretaris werkzaam bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Hij heeft de discussies over de Bijlmermeer van zeer nabij meegemaakt en doet dat van iets meer afstand nog steeds.

EEN LEEFBARE TOEKOMST VOOR DE BIJLMER

Het nu een jaar functionerende stadsdeel Zuidoost heeft veel taken op het terrein van de R.O. van de stad overgenomen. Het stadsdeelbestuur heeft inmiddels ook een eigen visie op de problemen van de Bijlmerhoogbouw ontwikkeld. Wonen en werken vragen daarbij om extra aandacht. Janssen en Zaunbrecher berichten vanuit de nieuwe organisatie.

Op 28 april 1987 werd in een stampvolle raadszaal voor de eerste maal de *Stadsdeelraad Zuidoost* door burgemeester Van Thijn geïnstalleerd. Uit hun midden kozen de 35 raadsleden vervolgens een uit vijf personen bestaand Dagelijks Bestuur. Op 2 mei gingen zij en een uit ca. 450 medewerkers bestaand ambtelijk apparaat aan de slag om daadwerkelijk gestalte te geven aan gedecentraliseerd bestuur in dit deel van Amsterdam.

Uitgangspunten: A-taken en E-taken

Het stadsdeelbestuur heeft een groot aantal taken en bevoegdheden van 'de centrale stad' overgenomen. Het uitgangspunt bij de bestuurlijke decentralisatie in Amsterdam was: alles gaat over naar de stadsdelen, tenzij aangetoond kan worden dat bevoegdheden niet overgedragen kunnen of mogen worden. Dat laatste kan bijv. op grond van de wet: het gezag van de burgemeester over de politie of omdat het in het kader van het ontwikkelen van grootstedelijk beleid gewenst is dat taken of bevoegdheden centraal blijven. Dit roept uiteraard om conflicten en die zijn er dan ook. Soms botsen het stadsdeelbestuur en het college van B & W met elkaar over de vraag in hoeverre iets grootstedelijk of in hoeverre decentralisatie logisch is.

De verdeling van de bevoegdheden tussen de stadsdeelbesturen en het gemeentebestuur is formeel geregeld in de *Verordening op de Stadsdeelraden* en dat is bij conflicten (en die zijn er gelukkig niet zo veel) de bijbel waarbij elke stadsdeelbestuurder te rade gaat. Deze Verordening geeft in twee bijlagen aan welke bevoegdheden (nog) *niet* overgedragen zijn: de *A-lijst* van de grootstedelijke taken die 'definitief' centraal blijven en de *E-lijst* van taken die nog niet zijn overgedragen maar waarbij dit wel op termijn moet gebeuren. Voorbeelden van het laatste zijn de overdracht van de Sociale Dienst (waarbij het belang van de cliënt primair is; voorkomen moet worden dat bij verhuizing van het ene naar het andere stadsdeel een uitkering telkenmale opnieuw aangevraagd moet worden, zoals nu bij verhuizing tussen verschillende gemeentes het geval is) en de

overdracht van het Grondbedrijf.

Een voorbeeld van een A-taak is de verdeling van de woningbouwcontingenten (om te voorkomen dat er ook maar één woning voor Amsterdam verloren zal gaan) en het opstellen van de stedelijke structuurplannen. Het op- en vaststellen van de bestemmingsplannen gebeurt echter door de stadsdelen. Het (financieel) toezicht op de woningcorporaties is echter weer een A-taak.

Huidige taken

Grof weergegeven doet het stadsdeel:

- alle taken op het gebied van het beheer van de openbare ruimte (de reiniging, groenvoorzieningen en infrastructuur),
 - alle taken van Bouw- en Woningtoezicht (het afgeven van bouwvergunningen),
 - bestemmingsplannen en (in de loop van 1988) de daarbij behorende grondexploitatie,
 - alle stadsdeelgebonden subsidies op welzijnsgebied en
 - het openbaar onderwijs: Ada Wildekamps nota over 'vrouwen in de schoolleiding' is dus niet van toepassing op de zelfstandige stadsdelen.
- Essentieel is echter dat het stadsdeelbestuur ook financieel zelfstandig is. De stadsdelen ontvangen een totaalbedrag van de centrale stad voor het verrichten van hun taken. Omdat de stadsdeelraad het budgetrecht heeft, mag zij ook zelf bepalen waaraan zij haar geld uitgeeft en, indien zij dat wenst, zelfstandig schuiven tussen begrotingsposten, zonder bemoeienis van boven af. De centrale stad wordt geacht op dezelfde wijze de stadsdeelbegroting te controleren als de provincie de gemeentelijke begroting controleert.

Hoofdkenmerken van Amsterdam Zuidoost

Amsterdam Zuidoost kent een grote verscheidenheid aan bevolkingsgroepen. Vaak wordt dat als oorzaak gezien van veel van de problemen die in Zuidoost (en dan met name in de Bijlmermeer) voorkomen. Deze verscheidenheid is echter niet het probleem van Zuidoost, maar juist het kenmerk, het unieke van dit stadsdeel.

Het probleem vooral in de Bijlmer moet eerder in de stedenbouwkundige structuur worden gezocht. Een stedenbouwkundige structuur, die indertijd in de plannen voor Zuidoost tot in het kleinste detail was uitgedacht. Door de plannenmakers werd ervan uitgegaan, dat inderdaad ieder detail zou worden uitgevoerd. Vergeten werd dat de maatschappelijke ontwikkelingen wel eens anders zouden kunnen verlopen dan men zich had voorgesteld. Of, dat de bevolking wel eens heel anders zou kunnen reageren dan wat de theorie vertelde. En dat is



'... juist het unieke van dit stadsdeel'

gebeurd.

Dit wil natuurlijk niet zeggen, dat de Zuidooster bevolking van nu hier niet hoort. Wel heeft de grote differentiatie qua afkomst en cultuur en het gemiddelde lage inkomensniveau dusdanige gevolgen gehad voor het functioneren van het stadsdeel, dat speciale aandacht nodig is, om het één en ander in goede banen te leiden en te houden. Het is dus vooral de taak van de overheid (c.q. het stadsdeelbestuur) een zodanig beleid te voeren dat Zuidoost zich alsnog kan ontwikkelen tot een goed functionerend stadsdeel. Een beleid dat enerzijds rekening houdt met de aanwezige bevolking, haar culturele tradities, maar vooral ook haar potenties, en anderzijds gericht is op verdere ontwikkeling c.q. groei, kan een oplossing zijn voor een aantal vraagstukken van Zuidoost.

De toekomst van de Hoogbouw, de Bijlmerdreef

Onlangs verscheen de 'Effectrapportage Hoogbouw Bijlmermeer 1987'. Hierin wordt de balans opgemaakt van de maatregelen die de afgelopen jaren genomen zijn om de dreigende teloorgang van de hoogbouw in de Bijlmermeer (met alle sociaal-maatschappelijke en financiële consequenties van dien) te keren.

Eén van de conclusies van de Effectrapportage, die door het stadsdeelbestuur volledig wordt onderschreven, is dat aanvullende woningbouw gewenst is. Burgemeester en Wethouders hebben al eerder laten weten dat zij perspectief zien in het verder ontwikkelen van de zg. 'Koolhaasplannen'. Het dagelijks bestuur van de deelraad Zuidoost wil met name twee onderdelen daaruit uitwerken.

Het eerste onderdeel bevat het omvormen van het gebied langs de Bijlmerdreef tot een hoogwaardig centrumgebied van Zuidoost. Het bestuursaccord dat ten grondslag ligt aan de huidige samenstelling van het Dagelijks Bestuur zegt daarover het volgende:

De Stadsdeelraad staat positief tegenover het ontwikkelen van plannen voor het gebied langs de Bijlmerdreef.

Hierbij moet naast het gebied tussen de spoorlijn en Ganzenhoef ook het aansluitende gebied Amstel III worden betrokken. De mogelijkheden om de Bijlmerdreef naar Amstel III door te trekken worden onderzocht.

In het genoemde gebied wordt binnen een totaal concept gestreefd naar een gemengde bebouwing, zowel in bouwvorm, hoogte als functie; wonen, werken en recreëren. De hoge architectonische kwaliteit, zoals die te vinden is rond het Bijlmerstation, moet in het gebied worden voortgezet.

De nieuwbouw moet aansluiten op de bestaande bebouwing en daar een positieve uitstraling op hebben. De woningbouw moet aanvullend zijn op het bestaande omliggende woningbestand en gericht zijn op het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen. Ontwikkeling van het gebied moet plaatsvinden zowel vanaf de zijde van de spoorlijn als vanaf Ganzenhoef.

Het belang van de studie van Koolhaas' Office for Metropolitan Architecture (OMA) ligt o.i. veel meer in het feit dat deze een positieve reactie teweeg heeft gebracht, gericht op het verder ontwikkelen van de Bijlmermeer, dan in de noodzaak van realisatie van het totale plan op de wijze zoals OMA dat heeft voorgesteld.

Zo zijn in de studie langs de Bijlmerdreef 12 torens van elk 18 lagen op onderbouw getekend. Het is (ook gezien vroegere en nog lopende discussies in de wijk) niet waarschijnlijk dat deze ooit op de voorgestelde wijze zullen worden gerealiseerd. Wel moet hier een gebied ontstaan dat door een menging van functies en door een gevarieerde bouw kan functioneren als een acceptabel hart van Zuidoost en de Bijlmer. De wijk heeft daar na 20 jaar recht op. Dit betekent op ruime schaal woningbouw, maar ook nieuwe kantoorvestigingen. Hier ontstaan dan ook problemen. In de bestemmingsplannen is niet voorzien in kantoorbouw op die locatie. Een oplossing kan zijn het restant van de voor kantoorvloer bestemde vierkante meters van Amstel III naar de Bijlmerdreef door te 'sturen'. Dit heeft

echter consequenties voor de grondexploitatie. Het is noodzakelijk dat met Burgemeester en Wethouders hierover (en over andere zaken) sluitende afspraken worden gemaakt. Tegelijkertijd moet het ontwikkelen van de Bijlmerdreefzone dienen om de nodige variatie aan te brengen in de architectonische eenheidsworst van de Bijlmer, hoe fraai die soms ook kan zijn.

Het stadsdeel Zuidoost werkt momenteel aan een concreet plan voor het hele gebied op grond waarvan individuele bouwplannen tot stand kunnen komen. De in het plan van OMA voorgestelde reconstructie van *Ganzenhoef* wordt met de door het stadsdeelbestuur aan B & W van Amsterdam voorgestelde sloop- en nieuwbouwplannen voor de parkeergarage *Geldershoofd* en het daaronder gelegen sociaal-culturele centrum actueel. Een nieuwe stedenbouwkundige opzet van dit gebied wordt daarvoor mogelijk, terwijl in ieder geval het lopen vanaf de woonbebouwing en de winkels naar het metrostation er een stuk eenvoudiger op wordt. De reconstructie zal ook als gevolg hebben dat de stedelijke ontwikkeling langs de Bijlmerdreef in de toekomst vanaf de *Amsterdamse Poort* tot en met *Ganzenhoef* zal kunnen plaatsvinden. Een gereconstrueerd *Ganzenhoef* zal van zo'n ontwikkeling het te verwachten andere eind kunnen zijn.

Het tweede onderdeel dat aangepakt zal gaan worden is het leggen van een (stedenbouwkundige en architectonische) relatie tussen de *Venserpolder* en

de rest van de Bijlmermeer.

De *Venserpolder* ligt, totaal geïsoleerd door metro- en spoorlijn, als een eiland ingeklemd tussen de bebouwing van Duivendrecht en de hoogbouw Bijlmer. Brede singels en een scholencomplex scheiden de twee van elkaar. In feite een onaanvaardbare situatie vooral uit het oogpunt van sociale veiligheid: om van de ene naar de andere wijk te komen zijn lange loopafstanden noodzakelijk.

In dit gebied is de bouw van minimaal 500 woningen mogelijk, die een overgang zullen vormen tussen de monotone eenvormigheid in 4 verdiepingen van de *Venserpolder* naar hetzelfde van 10 verdiepingen in de *Bijlmerhoogbouw*.

Tegelijkertijd zal – we beperken ons hier tot de *Bijlmerdreef* – het gebied rond het metrostation *Kraaiennest* (net zo als *Ganzenhoef* aan de oostzijde van de *Bijlmer* gelegen) alle aandacht krijgen. Ook hier ligt reconstructie voor de hand. Dat geldt niet voor het pas zo uitstekend gerenoveerde winkelgedeelte, wel voor de parkeergebouwen *Kikkenstein* en *Kruitberg* en de omgeving van het metrostation.

De woningvoorraad in het kort

Omdat aan het oplossen van de problemen in de *Bijlmerhoogbouw* een hoog prijskaartje hangt, is het duidelijk dat het stadsdeelbestuur dit niet alleen kan aanpakken. Vooral financieel is de betrokkenheid van zowel de gemeente Amsterdam als ook de rijksoverheid zo groot dat hun inbreng onontbeerlijk is. Tussen het stadsdeel, de gemeente en de

Bijlmerdreef: mogelijkheden tot nieuwe stedenbouwkundige opzet (foto: G. Hols)



betrokken woningcorporatie (Nieuw-Amsterdam) is ondertussen een regelmatig overleg opgestart, zowel ambtelijk als bestuurlijk, waarbij een afstemming van ieders activiteiten op elkaar wordt beoogd.

Die afstemming is noodzakelijk omdat de verschillende belangen, voortkomend uit de boven omschreven bevoegdhedenverdeling, zo verstrengd zijn, terwijl het doel toch hetzelfde behoort te zijn: *een leefbare toekomst voor de Bijlmer*.

Een essentieel onderwerp, dat in dat overleg allereerst aan de orde zal komen, is de manier waarop het beheer van de complexen verbeterd kan worden. In de Effectrapportage 1987 is op dit onderdeel – terecht – de grootste nadruk gelegd. Daarbij zal uiteraard niet alleen het beheer in de complexen onder de loep worden genomen, maar ook rondom de flats. Hiervoor is immers het stadsdeelbestuur als eerste verantwoordelijk.

Ten tweede hechten wij grote waarde aan het op grote schaal realiseren van zg. grondgebonden woningen: nieuwe woningen op de begane grond, waar voorheen de berguimtes waren gevestigd. Nieuw fenomeen: de woningen hebben een tuin. Deze woningen moeten vooral komen langs belangrijke loop- en fietsroutes, zodat zij ook een bijdrage kunnen leveren aan de sociale veiligheid.

Omdat meer dan 90% van het woningbestand in de Bijlmer bestaat uit woningwetwoningen, is het gewenst (ook gezien de doelstelling omtrent differentiatie en verbreding van de bevolkingssamenstelling) aanvullende nieuwbouw (bijv. langs de Bijlmerdreef) te realiseren in de vorm van premiehuur- en (premie)koopwoningen. Zo kan ook geprobeerd worden Zuidoost een aantrekkelijk woongebied voor de werknemers van de vele bedrijven op Amstel III te maken.

Werkgelegenheid

Bij het verbeteren van de leefsituatie voor de bewoners van Zuidoost is aandacht voor de werkgelegenheid van het grootste belang. Ondanks het gegeven dat het aantal arbeidsplaatsen in Zuidoost de laatste jaren in belangrijke mate is toegenomen (met name Amstel III) heeft dit niet geleid tot een verbetering in de werkgelegenheidssituatie voor de bewoners van Zuidoost. Het aantal arbeidsplaatsen voor de bewoners van dit stadsdeel is bij deze ontwikkeling namelijk ver achtergebleven.

Een globale becijfering leert dat ongeveer eenderde van de beroepsbevolking in dit gebied werkloos is. Onder de (jonge) migranten en vrouwen is dit aandeel belangrijk hoger. In sommige buurten loopt het werkloosheidspercentage voor deze groep op tot boven 50%.

Het economisch beleid in Zuidoost is er vooral op gericht om te komen tot veelal kleinere bedrijfsvestigingen. In de stedenbouwkundige structuur van Zuidoost is echter niet of nauwelijks ruimte opgenomen voor kleine (en beginnende) bedrijvigheid. Er

is geen infrastructuur om dergelijke bedrijvigheid te huisvesten, zoals in andere wijken in Amsterdam wel het geval is. Ook bij een steeds uitdijende bebouwing is hier niet in voorzien, zodat ook een menging van functies niet tot stand is gekomen. Nu moeten alsnog initiatieven worden genomen om deze scheefgegroeide situatie recht te trekken. Investeren in deze infrastructuur, zoals het inbouwen van bedrijfsruimte in bijv. parkeergarages (Bijlmermeer) of het opzetten van kleine bedrijvencomplexen (Gaasperdam) zijn noodzakelijk. Omdat het een vraag betreft, die voor de betrokken bevolkingsgroepen uitsluitend gericht is op goedkope bedrijfsruimte, is ook een extra bijdrage van de overheid noodzakelijk.

Tot slot

Het stadsbestuur heeft op een aantal belangrijke terreinen een aantal projecten opgestart die voor de Bijlmer van belang zijn. De essentiële vraag die hier beantwoord moet worden is: kan het stadsdeelbestuur deze projecten zelfstandig op poten zetten. Het antwoord daarop moet luiden: ja, binnen de grenzen die het gemeentelijk structuurplan en het streekplan aangeven. Van begin tot einde worden de plannen door de stadsdeelorganisatie zelf uitgevoerd: bestemmingsplan, grondexploitatie, het zoeken van een projectontwikkelaar, bouwtoezicht, openbare werken. Voor de specialisten die niet in de eigen organisatie beschikbaar zijn, kan een beroep worden gedaan op de stedelijke diensten en bedrijven.

De eventuele benodigde woningbouwcontingenten worden via een meerjarenplanning centraal aangevraagd en door de centrale stad verdeeld.

In de loop van dit jaar wordt een inventarisatie opgesteld die moet leiden tot een 'vijfjarenplan' voor de woningbouw in Zuidoost. Een aantal projecten wordt nu voorbereid, waaronder ook de al eerder genoemde in de Venserpolder en rond de Bijlmerdreef. Op deze wijze zal Zuidoost een bijdrage kunnen leveren aan de continuïteit van de stedelijke woningbouwproductie.

In de stedelijke *'Volkshuisvestingsrapportage 1987'* zijn Zuidoost 4000 nieuwe wooneenheden tot het jaar 2000 toegedacht: een gemiddelde van ca. 400 per jaar. Overigens moet daarbij bedacht worden dat in de stedelijke contingentenverdeling Zuidoost slechts in zeer beperkte mate contingenten in de sfeer van de sociale woningbouw krijgt.

Voor zover er van aarzeling sprake zou kunnen zijn, ligt die in het tempo van de realiseerbaarheid. We zijn zeker van de positie van Zuidoost. Als Amsterdam potentie heeft dan zeker hier.

Kansen genoeg; wij bieden ze aan met vergunning en al.

Ronald Janssen, Karel Zaunbrecher

De auteurs zijn resp. stadsdeelwethouder en sectorhoofd Wonen en Werken van het stadsdeel Zuidoost.

CRIMINALITEIT EN VOLKSHUISVESTING

De Bijlmer als case

Hoe crimineel is de Bijlmer nu eigenlijk? Van Dijk en Korthals Altes geven op basis van de cijfers antwoord.

De voorbereiding en uitvoering van verbeterplannen voor zes Bijlmerflats worden geëvalueerd. Op basis hiervan wordt aangegeven hoe het criminaliteits-preventieve effect groter had kunnen zijn. Ten aanzien van de flats Groeneveen en Kruitberg is getracht dit in praktijk te brengen.

In 1986 heeft Bureau Criminaliteitspreventie onderzoek uitgevoerd (1) naar de invloed van de bouwkundige maatregelen, die in een aantal Bijlmerflats getroffen waren, op de mate van criminaliteit. Vervolgens is het Bureau in 1987 betrokken geweest bij het opstellen van de verbeteringsplannen voor de flats Groeneveen en Kruitberg. Het belangrijkste doel van haar activiteiten was de criminaliteitspreventieve aspecten in de verbeteringsplannen zo goed mogelijk tot haar recht te laten komen. In concreto kwam dit neer op het uitvoeren van een inventariserend onderzoek naar de criminaliteits- en overlastproblemen in en rond de beide flats.

Bij dit onderzoek is een Hollandse variant op de abuseschaal van Alice Coleman (2) ontwikkeld: de *LOV-score*. Dit staat voor leefbaarheid en ontwerpveiligheidsscore. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in het rapport 'Hoogbouw gewogen . . . All you need is LOV?' (3). Mede op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is geadviseerd over de uitwerking van de verbeteringsplannen.

In dit artikel zullen de belangrijkste bevindingen van beide onderzoeken kort worden samengevat.

Eerst wordt ingegaan op de vraag hoe crimineel de Bijlmer nu eigenlijk is en wordt aangegeven in hoeverre de (tot 1986) getroffen maatregelen een preventieve werking hebben gehad op de mate van criminaliteit. Vervolgens stappen we over op de resultaten van de onderzoeks- en adviseringsactiviteiten in Groeneveen en Kruitberg.

Tenslotte geven we aan welke middenlange maatregelen – vanuit het perspectief van criminaliteitspreventie – op het terrein van volkshuisvesting wenselijk zouden zijn. Daarbij moet echter direct worden aangetekend dat deze maatregelen op het terrein van volkshuisvesting onderdeel zouden moeten uitmaken van een geïntegreerd pakket van preventie-maatregelen.

Hoe crimineel is de Bijlmermeer?

Op deze vraag is slechts een onvolledig antwoord te

geven:

In de eerste plaats omdat de Bijlmermeer onderdeel uitmaakt van een groter geheel, namelijk Amsterdam Zuidoost. Veel gegevens over criminaliteit hebben juist betrekking op Zuidoost als geheel.

In de tweede plaats is niet bekend hoeveel delicten er exact plaatsvinden. De gegevens van de politie over criminaliteit vertonen immers een 'zwart gat'; omdat zij gebaseerd zijn op de misdrijven die bij de politie worden aangegeven. Misdrijven die niet worden aangegeven, verschijnen niet in de politie-statistiek. Om dat probleem te omzeilen moet gebruik worden gemaakt van slachtofferenquêtes, waarbij aan een steekproef onder bewoners gevraagd wordt van welke misdrijven men slachtoffer is geworden. Voor Amsterdam Zuidoost zijn wel enkele slachtoffergegevens bekend, maar ook deze informatie is beperkt. Rekening houdend met de beperkingen in het cijfermateriaal komen we niet veel verder dan een vergelijking in de mate van criminaliteit voor geheel Amsterdam en het stadsdeel Zuidoost.

Bij de vergelijking tussen geheel Amsterdam en Zuidoost kan in de eerste plaats gebruik worden gemaakt van slachtoffergegevens die te halen zijn uit enquêtes die tussen februari 1984 en februari 1985 gehouden zijn door Bestuursinformatie (van de gemeente Amsterdam). Er is ondermeer de vraag gesteld: Bent u of is een gezinslid de afgelopen drie maanden slachtoffer geweest van (bepaalde vormen van) criminaliteit in uw eigen buurt? Zo ja, welke? In Amsterdam Zuidoost is deze vraag door 30.6% van de respondenten met 'ja' beantwoord, tegenover 33.9% van de respondenten voor geheel Amsterdam (exclusief Zuidoost). In de enquêtes is tevens gevraagd of men de onveiligheid in de buurt echt een probleem vindt. De resultaten zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: is onveiligheid echt een probleem?

	Amsterdam Zuidoost		Amsterdam zonder Zuidoost	
	abs.	%	abs.	%
ja	49	33,6	575	33,9
valt wel mee	35	24,0	333	19,7
nee	62	42,4	787	46,4
totaal				
aantal				
respondenten	146	100	1695	100

Bron: Omnibus enquêtes 'Buurtcriminaliteit in vogelvlucht', uitgave van bestuursinformatie, Afdeling Onderzoek en Statistiek, juni 1985

Uit deze tabel blijkt dat in Zuidoost de criminaliteit ongeveer in gelijke mate als een probleem wordt beschouwd als in de rest van Amsterdam.

Als we de politiegegevens in beschouwing nemen, wordt het mogelijk om voor een aantal verschillende delicten een vergelijking tussen Zuidoost en de rest van Amsterdam te maken.

Uit tabel 2 blijkt dat woninginbraken, diefstal met geweld en aanranding/verkrachting in Zuidoost (gelet op de aangiften per 1000 inwoners/c.q. 1000 vrouwen) relatief vaker voorkomen dan in de rest van de stad. Diefstal uit auto's en overige vermogensdelicten komen in Zuidoost relatief gezien minder vaak voor dan in de rest van Amsterdam. We kunnen concluderen dat met name ernstige delicten in Zuidoost relatief vaak voorkomen. Alleen over aanrandingen en verkrachtingen kan (op basis van Loef '85) worden vastgesteld dat vrijwel alle aangiften van Zuidoost betrekking hadden op de Bijlmer. Het antwoord op de vraag hoe crimineel de Bijlmer nu eigenlijk is, moet dan ook luiden dat de Bijlmer niet veel criminelier is dan de rest van de stad, maar dat waarschijnlijk vooral bepaalde misdrijven in de Bijlmer vrij vaak voorkomen.

De effecten van het verbeteringsprogramma op de criminaliteit

Om te kunnen vaststellen in welke mate bepaalde bouwkundige maatregelen (een preventief) effect hebben op de criminaliteit zijn voor zes flats case-studies gehouden. Een flat (Groeneveen) waar nog nauwelijks iets verbeterd was en vijf flats met een ruime variatie van bouwkundige maatregelen: Grubbehoeve, Geinwijk, Kralenbeek, Gooioord en Gravestein.

Er zijn interviews gehouden met onder andere ver-

tegenwoordigers van bewonerscommissies, huismeesters, rayonhoofden van de woningbouwvereniging Nieuw Amsterdam en politiefunctionarissen. Tevens is op basis van politiegegevens nagegaan hoe enkele vormen van criminaliteit zich in de zes flats hebben ontwikkeld.

De belangrijkste conclusies van dit onderzoek luiden:

- Bepaalde bouwkundige maatregelen, met name afsluiting van de flats, compartimentering van galerijen en compartimentering van boxenruimtes (niet meer dan 8 boxen per ingang) hebben in sommige flats tot een afname van het aantal inbraken geleid.

- De afname van de criminaliteit in de flats had waarschijnlijk groter kunnen zijn, als er meer rekening was gehouden met de volgende aspecten:

- De verbeteringen met een preventieve component moeten gebaseerd zijn op een analyse van de criminaliteitsproblematiek van de betreffende flat. Het heeft bijvoorbeeld (vanuit preventief oogpunt!) weinig zin om tot compartimentering van galerijen over te gaan als in een flat vooral berovingen (in binnenstraat en liften) plaatsvinden.

- Voor bepaalde preventiemaatregelen is een breed draagvlak onder de bewoners van de flat een noodzakelijke voorwaarde: zo heeft het afsluiten van een flat het meeste effect als de bewoners er voor zorgen dat de deuren ook daadwerkelijk dicht blijven voor mensen die niets in de flat te zoeken hebben.

- De technische details zijn bij de uitvoering van de maatregelen van groot belang. Enkele voorbeelden:

Bij compartimentering van galerijen is het vooral van belang dat het sluitsysteem van de toegangsdeuren tot de galerij goed functioneert en dat er naast deze deuren geen 'zwakke plekken' (bijvoorbeeld ruitjes naast de deuren) zitten. Het verdient aanbe-

Tabel 2: Geregistreerde criminaliteit in Amsterdam Zuidoost en de rest van Amsterdam

	diefstal uit auto's 2 ^e helft '85+ 1 ^e helft '86		woning- inbraken 2 ^e helft '85+ 1 ^e helft '86		diefstal met geweld 1986		3 overige ver- mogensdelicten* 2 ^e helft '85+ 1 ^e helft '86		aanranding/ verkrachting 1980 t/m september** '84	
	abs. per 1000 inwoners		abs. per 1000 inwoners		abs. per 1000 inwoners		abs. per 1000 inwoners		abs. per 1000 vrouwen van 15 en ouder	
Amsterdam										
Zuidoost	3639	54	3224	48	615	8.6	859	12	129	5.5
rest										
Amsterdam	42633	70	13563	22	4274	7.0	16933	27	734	2.6

* = Het betreft fietsendiefstal, winkeldiefstal en zakkenrollerij. Overigens is vooral bij deze delicten het aantal niet bij de politie gemelde misdrijven groot.

** = Bron: Loef, C.J.: Aanranding en verkrachting, een analyse van 902 aangegeven zedendelicten 1980-1984. Bestuursinformatie, afdeling Onderzoek en Statistiek, Amsterdam, april 1985.

veling boxen niet willekeurig maar, ter bevordering van de informele controle, 'galerijgewijs' aan de bewoners toe te wijzen.

– Hoewel de criminaliteit in de flats waar preventieve maatregelen zijn toegepast een dalende tendens vertoonde, kon voor de Bijlmer als geheel niet van een daling worden gesproken. De belangrijkste oorzaak hiervoor is dat sinds 1985 de handel in drugs in Amsterdam voor een belangrijk deel van de Zeedijk naar de Bijlmer (rond Ganzenhoef) verplaatst is. Het is geen toonbeeld van gecoördineerd beleid om enerzijds miljoenen aan verbeteringsplannen en anderzijds een groot aantal drugsverslaafden de Bijlmer in te pompen.

Groeneveen en Kruitberg: eerst onderzoek, dan advisering

Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn de plannen voor de verbetering van de leefbaarheid cq. veiligheid in de hoogbouwflats in de Bijlmermeer in de beginperiode gemaakt zonder werkelijk vooronderzoek en advisering van deskundigen. De planners gingen vooral af op hun gevoel, waarbij de inbreng van actieve bewoners en van de huismeesters in de meeste gevallen werd 'meegenomen'.

De flats Groeneveen en Kruitberg vormden in de Bijlmer een laatste mogelijkheid om op basis van vooronderzoek specifieke adviezen op het terrein van criminaliteitspreventie te benutten. Daarvoor is het Bureau Criminaliteitspreventie in een vergevorderd stadium bij de planvorming betrokken. Het

bureau heeft een drie- tot viertal vergaderingen van de architect en de projectleidster van de woningbouwvereniging bijgewoond. Ook werden enkele besprekingen gevoerd met de architect afzonderlijk over vormgevingsaspecten, en met de constructeur over bestek-technische aspecten (keuze van materialen en constructies).

Vooronderzoek

Gezien het vergevorderde stadium van de planvorming moest dit onderzoek zeer snel worden uitgevoerd, wilde het nog betekenis kunnen hebben voor de advisering.

Het belangrijkste onderdeel betrof onderzoek naar de door bewoners gekozen routes binnen en buiten de beide flats en de mate waarin angst voor criminaliteit bij die routekeuze een rol speelde. Immers als je weet waar de knelpunten ('enge plekken') zitten, kun je je op die punten concentreren bij de bouwkundige verbetering. De interviewresultaten werden naast de politiecijfers van werkelijk plaatsgevonden delicten gezet en zo kon een criminele kaart van beide flatgebouwen gemaakt worden in beeld en tekst.

Daarnaast werden enkele inspectieronden gehouden waarin op twee aspecten werd gelet: enerzijds de mate van vervuiling, verloedering en vernieling en anderzijds technische aspecten (keuze en constructie van materialen voor ramen, deuren, hangen sluitwerk, brievenbussen enzovoort). Het laatste aspect diende direct de advisering op bestek-tech-

Enge plek?



nisch gebied. Het eerste aspect diende als kwantificering van de 'netheid' in het gebouw. Netheid vormde in ons onderzoek samen met de veiligheid een maat voor de leefbaarheid in het gebouw. Door de leefbaarheid in een score uit te drukken (L-score), kon dit gebruikt worden in het kader van de voormeting. Na uitvoering van de bouwkundige en beheersmaatregelen kan volgens dezelfde methode de leefbaarheid opnieuw gemeten worden, waarmee het effect van de maatregelen kwantitatief kan worden aangegeven.

Een ander hulpmiddel bij onderzoek en advisering is de ontwerpveiligheidsscore (OV-score), die wordt bepaald aan de hand van een vrijwel uitputtende lijst van ontwerpkenmerken, die samen kunnen hangen met de veiligheid en 'verloederingsbestendigheid' van hoogbouwcomplexen. Met de OV-score kan onder andere op voorhand een inschatting worden gemaakt van het effect van een reeks bouwkundige verbeteringsplannen. De L-score geeft samen met de OV-score een dekkende methode voor vooronderzoek, advisering en naming.

Advisering over bouwkundige ingrepen

Uit het routekeuze-onderzoek was gebleken dat men de binnenstraat als minst onveilige route ervaarde, dwz. men (vooral vrouwen) liep (met name bij donker) liever via binnenstraat en parkeergarage naar het metrostation dan via het maaiveld. Toch ervoeren de meeste geïnterviewden ook in de binnenstraat angst voor criminaliteit. Dit gold in nog sterkere mate voor de entreehallen, parkeergarage, liften en de trap tussen maaiveld en binnenstraat.

Uit het onderzoek bleek ook, dat met name overdag het maaiveld toch de belangrijkste (meest gebruikte) route was. De conclusie uit het onderzoek voor de advisering luidde dan ook, dat het maaiveld moest worden gezien als veilig te maken hoofden-

tree voor bewoners en bezoekers, maar dat de binnenstraat vooral 's avonds als veilige route voor bewoners moest kunnen functioneren.

Wanneer de plannen niet al in een zo vergevorderd stadium waren geweest, was op basis van dit onderzoek het advies geweest de hoofdentree op maaiveld aan te leggen, met overzichtelijke, veilige toelidende loop-/fietsroutes. Het aantal entrees zou dan sterk beperkt moeten worden en bij de overblijvende entrees had een portiersloge geplaatst kunnen worden.

Naast die hoofdentrees via het maaiveld zou de binnenstraat als volwaardig en veilig route-alternatief moeten blijven functioneren. Dit zou een doorgaande verbinding langs de flat zijn, dat wil zeggen de op maaiveld ingezette compartimentering kruisend. De brievenbussen zouden daarbij op binnenstraatniveau blijven zitten (ook handig voor de PTT). De handhaving van de binnenstraat als volwaardige alternatieve toegangsroute zou een portiersloge nodig hebben gemaakt op de punten, waar de binnenstraat aansluit op de parkeergarage. Dit zou tevens het toezicht op de parkeergarage kunnen versterken. Als aanvulling hierop was een reeks maatregelen bedacht om de binnenstraat veiliger te maken cq. te doen lijken.

De reeds bestaande plannen zagen er anders uit. Deze behelsden compartimentering van het flatgebouw, hoofdentrees op binnenstraatniveau met opengewerkte binnenstraat en zo open mogelijke, rechte (buiten-)trappen tussen maaiveld en binnenstraat. Op zich was dit een (minder rigoreus) alternatief, wat ook uit preventief oogpunt te verdedigen viel, al zou het naar onze inschatting minder effect op de veiligheid(-sbeleving) hebben.

Gelukkig konden op basis van het onderzoek ook maatregelen worden aanbevolen, die wel in de plannen pasten.

Wel kan de conclusie worden getrokken dat de meest concrete en realistische advisering op het

De binnenstraat wordt als minst onveilige route ervaren



bestek-technische vlak ligt. Daarbij geldt echter dat de adviserende gauw tot behoorlijke kostenverhogingen leidt. Vormgevingsmaatregelen kunnen daarentegen vaak budgettair neutraal zijn.

Uitvoering maatregelen

Het door de architecten uitgetekende verbeteringsplan kostte ongeveer 4 miljoen gulden. Er was een bedrag van bijna 2 miljoen bij de woningcorporatie beschikbaar (de 'bruidsschat' bij de overname van het complex). Men verwachtte aanvullende subsidie van rijk en/of gemeente. Deze bleek echter niet te komen. Een tweede tegenvaller was de inmiddels fors gestegen prijscalculatie van de aannemers. De architect werd daardoor gedwongen een afgeslankte variant uit te tekenen. Dit schoof nog enkele malen heen en weer tussen de betrokkenen, en uiteindelijk kon in februari 1988 de aannemer aan de slag om uit te voeren wat er van het plan is overgeleverd. Na inspraak van de bewoners is voor Groeneveen gekozen voor compartimentering op galerijniveau. Trappehuizen en liften blijven dus geheel openbaar. Per galerij wordt beslist of deze wordt afgesloten of niet. In Groeneveen wonen op sommige galerijen namelijk kinderrijke gezinnen, die de afsluiting hinderlijk vinden. In Kruitberg was al eerder een compartimentering op binnenstraatniveau aangebracht, dat wil zeggen per lift/trappartij is een bellenbord met intercom en deuropener aangebracht. Deze blijft ongewijzigd gehandhaafd. Aan de binnenstraten van beide gebouwen wordt dus uiteindelijk niets veranderd.

Het effect van de ten slotte uit te voeren maatregelen op de veiligheid zal naar onze inschatting gering zijn. Te verwachten is, dat de bij de voormeting berekende netheids- en veiligheidsscores bij een eventuele nameting nauwelijks veranderd zullen zijn.

Samenvatting en blik in de toekomst

De evaluatie van de verbeterplannen in zes Bijlmerflats heeft laten zien dat van bepaalde bouwkundige maatregelen een preventief effect uit kan gaan. Tevens kwam naar voren dat dit effect naar alle waarschijnlijkheid groter had kunnen zijn als bij de voorbereiding van de verbeteringsplannen meer aandacht was besteed aan ondermeer:

- het creëren van een breed draagvlak onder bewoners voor bepaalde typen maatregelen; met name bij het afsluiten van de toegangen tot de flat of van galerijen zullen bewoners een actieve rol moeten spelen opdat onbevoegden ook daadwerkelijk buiten blijven.

- de techno-preventieve details (materiaalkeuze, wijze van installeren, etc.)

- het maken van een analyse van de criminaliteitsproblemen, die in en om de flats een rol spelen.

In Groeneveen en Kruitberg is getracht met deze punten rekening te houden, maar er moet worden geconstateerd dat dit slechts zeer ten dele is gelukt.

Uit de beschreven gang van zaken in deze beide flats valt zeker weer iets te leren voor het beleid in de toekomst. Wil men bij verbeterprojecten adviezen over criminaliteitspreventie inwinnen (al of niet op basis van vooronderzoek) dan dienen de adviseurs in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken te worden. Bovendien zal in een vroeger stadium een goede schatting gemaakt moeten worden van de gemoeide kosten en moet er veel meer duidelijkheid en zekerheid zijn over de grootte van het budget. Anders worden de plannen op lucht gebaseerd en het is voor alle betrokkenen vervelend, dat men na maanden voorbereiden slechts een deel van de plannen uit kan voeren.

Tot slot kan de vraag worden gesteld welke lessen uit het voorgaande voor de toekomst van de Bijlmer getrokken kunnen worden.

Voorop dient te worden gesteld dat criminaliteit(spreventie) slechts een beperkte rol kan spelen in de discussie over de toekomst van de Bijlmer. Het is naast de situatie op de woningmarkt (die in sterke mate bepalend is voor de ontwikkeling van de leegstand) en andere leefbaarheidsaspecten (bijvoorbeeld het voorzieningenniveau) slechts één van de (onderling samenhangende) factoren die van invloed is op de overlevingskansen van de Bijlmer. Deze constatering leidt tot een volgende belangrijke conclusie: de toekomst van de Bijlmer ligt zeker niet alleen in handen van volkshuisvesters; er is een geïntegreerde aanpak van problemen nodig waarbij volkshuisvesters nauw samenwerken met ondermeer ruimtelijke ordenaars, welzijnsspecialisten en politiefunctionarissen. Daarbij moet de Stadsdeelraad Zuidoost een coördinerende rol vervullen.

Binnen een geïntegreerde aanpak moet er in ieder geval voor gezorgd worden dat de Gemeente Amsterdam niet een te groot deel van de drugsproblematiek in de toch al problematische Bijlmer blijft dumpen.

Als zo'n aanpak daadwerkelijk van de grond komt, hebben de hoogbouwblokken van de Bijlmer wellicht nog bestaansrecht.

Bram van Dijk en Harm-Jan Korthals Altes

Beide auteurs zijn afgestudeerd sociaal-geografen en werkzaam bij Bureau Criminaliteitspreventie te Amsterdam.

N o t e n

(1) Dijk, A.G. van en P.F. van Soomen: *De Bijlmer, Criminaliteit en verbeteringsplannen*, Bureau Criminaliteitspreventie, Amsterdam 1986.

(2) Coleman, A.: *Utopia on trial*, London 1985.

(3) Korthals Altes, H.J.: *Hoogbouw gewogen... All you need is LOV?; Aanzetvoeren methode om de leefbaarheid in woongebouwen te meten in relatie tot de ontwerpveiligheid*, Bureau Criminaliteitspreventie, Amsterdam 1987.

Druk van onderaf

'Regio's op eigen kracht', één van de vele feestteksten van de onlangs door de regering uitgebrachte *Vierde Nota*. Achterdeze tekst zou een ontwikkelingsperspectief schuilgaan dat wordt omschreven als het benutten van economische kansen op basis van de eigen kwaliteiten van de verschillende landsdelen. Met deze uitspraken wordt definitief een streep gehaald door het spreidingsbeleid, dat bijna dertig jaar van kracht is geweest. Met dit beleid werd getracht een deel van de economische expansie, die zich met name in het westen van het land manifesteerde, te richten op achtergebleven, voor een groot deel perifeer gelegen landsdelen. Het Noorden des Lands, de drie noordelijke provincies met delen van Overijssel, vormde hierbij altijd het belangrijkste probleemgebied.

Betekent dit nu de teloorgang van het consensus-karakter van het Nederlandse ruimtelijke beleid? Zal er een tweedeling ontstaan in Nederland, vergelijkbaar met die welke in Groot-Brittannië aan het groeien is? Velen zullen dit naar aanleiding van de *Vierde Nota* beweren, waarbij de reeds ernstig afgelebbelde kreet *'Het Westen en Overig Nederland'* nog meer wordt afgelikt. De vraag is natuurlijk wat voor concreet beleid resteert om regio's op eigen kracht te doen functioneren. Bezien we de *Vierde Nota* en de nota over de 'herijking' van het regionaal beleid, dan is het duidelijk dat de regering haar

instrumenten wil toespitsen, en wel op kansrijke gebieden en dito sectoren van het bedrijfsleven. Laten we eens naar de gebieden kijken en de aandacht richten op het Noorden des Lands. Twee nieuwe gedachten zijn voor dit landsdeel van belang, namelijk het ontwikkelen van het gebied Groningen-Drachten-Assen en de stad Groningen als stedelijk knooppunt, een concept dat als beleidsimplicatie heeft dat de rijksoverheid haar investeringen in bv. culturele voorzieningen hier concentreert. Het is duidelijk dat door deze selectie de primaire aandacht niet uitgaat naar andere gebieden.

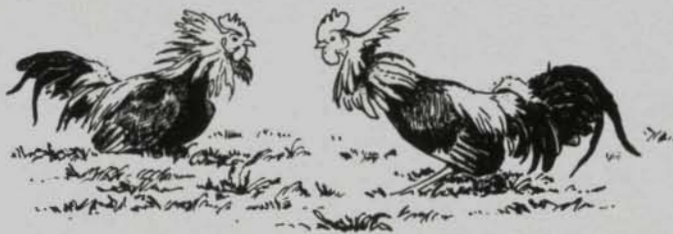
En hiermee hebben de provinciale besturen het moeilijk. Zo heeft sinds het einde van de vijftiger jaren, op aandrang van de provincies, een zeer groot aantal 'ontwikkelingskernen' (vele tientallen) een rol gespeeld in het regionaal beleid van de rijksoverheid. Elke kern van maar een beetje omvang een industrialisatiekern, zo was het parool in de regio. En nu slechts één stedelijk knooppunt in het Noorden, dat kan niet. Een bekende taktiek is de bewering dat een dergelijke selectie betekent dat elders niets meer mag, dat de zaak zelfs opgedoekt moet worden. Tot dergelijke tendentieuze uitspraken komt Oele, *Commissaris der Koningin in Drenthe*, naar aanleiding van de aan Groningen toegekende knooppuntfunctie (NRC 1-2-1988). Overigens ligt er natuurlijk maar één stad in het

Noorden, maar dit even terzijde).

En wat te denken van de pogingen van de RPD om de driehoek Groningen-Drachten-Assen naar voren te schuiven als 'groeipool' voor het Noorden? In wezen is dit al een compromis-concept, Drachten bungelt er immers maar een beetje bij. Een belangrijk deel van de ratio van dit concept moet dan ook gezocht worden in het gegeven dat elke provincie in de driehoek vertegenwoordigd is. De hoofdstad van Friesland ligt er echter niet. Dit was niet naar de zin van de *Grote IJsmester* uit het Friese die, doordat hij partijgenoot is van Nijpels, in het midden van het lobby-circuit plaats kon nemen. Vandaar dat nu in de nota staat dat de driehoek Groningen-Drachten-Assen in samenhang moet worden gezien met het stadsgewest Leeuwarden.

Het is goed opletten bij deze regering die de neiging heeft alleen dat te stimuleren wat reeds sterk is en daarbij tal van kansen en mogelijkheden onbenut laat liggen. Maar daar moet dan wel een enigszins creatief antwoord tegenover staan. Voor verongelijkte geluiden van bestuurders, die hun gemeente of regio gepasseerd zien is hierbij geen plaats. Het moet nu maar eens afgelopen zijn met het voltekenen van de landkaarten met allerlei ballen: ontwikkelingskernen, groeikernen, stedelijke knooppunten, hoe meer, hoe beter.

Wil Zonneveld



Bouwblok op slot

Op 26 april 1988 organiseert het PDI i.s.m. de Amsterdamse Raad voor de Stedebouw, de projectgroep Dapperbuurt en het Bureau Criminaliteitspreventie een studiemiddag over verkaveling en veiligheid. In Amsterdam ontstaat bij bijna elk plan voor de bebouwde kom een heftig debat over open of gesloten bouwblokken, stadsvilla's of stroken, vanwege de sociale veiligheidsaspecten. Op deze middag zullen deskundigen (P. van Soomeren, T. Hajonides, D. van de Voordt, E. Croonen) deze problematiek van diverse kanten belichten, waarna de beide wethouders van der Vlis en Genet om een reactie zal worden gevraagd.

Aanmelding kan alleen door het afhaken van de studiemap (incl. toegangskaart) bij:

- de Stadsboekwinkel, Weesperstraat 6
- Stichting Wonen, Leidsestraat 5
- Projectgroep Dapperbuurt, Wagenaarstraat 209

Prijs: f 10,—

Inlichtingen: ARS (tel. 5582397)

19 en 20 mei 1988

Planologische Diskussiedagen 1988

Motto: De Randstad en overige Nederland

Gebouw Corrosia in Almere-Haven

Aanmeldingsformulieren aan te vragen bij:

Stichting Planologische Diskussiedagen, Postbus 5048, 2600 GA Delft.

Recente publicaties van het PDI

Planologische studies:

no. 1, 1986 f 27,50 E.F. Nozeman: Nieuwe bouwlocaties in het licht van enkele doelstellingen van ruimtelijke ordening.

no. 2, 1986 f 25,00 Stedelijk beheer: bundel opstellen aangeboden aan Prof. J. Rothuizen.

no. 3, 1986 M. van Schaik/M. Wingens: Verweving van natuur en bouw en natuur/landschap; naleving en handhaving van bestemmingsplannen buitengebied.

f 25,00 deel I: Hoofdrapport

f 17,00 deel II: Bijlagenrapport (overdruk)

no. 4, 1987 f 32,50 H. Mastop: Besluitvorming, handelen en normeren. Een methodologische studie naar aanleiding van het streekplanwerk.

Verkenningen in planologie en demografie:

no. 38, 1987 f 15,00 Johan Post: The future development of Kassala's town centre.

no. 39, 1987 f 15,00 P.A. ten Zeldam/P.P.C. Reitsma: Koopgedrag van tweeverdieners en geenverdieners.

no. 40, 1987 f 12,50 M. Gibson/D. Schuiling: Gesubsidieerde particuliere woningverbetering in Groot-Brittannië: lessen voor Nederland?

no. 41A 1987 f 15,— Liesbeth Bloeme e.a.: Volkshuisvesting op weg naar een geëmancipeerde samenleving. Band I: trendstudie.

no. 41B 1987 f 15,— Liesbeth Bloeme e.a.: Volkshuisvesting op weg naar een geëmancipeerde samenleving. Band II: bibliografie en 70 literatuursamenvattingen.

Rectificatie

In het maartnummer is een foutje geslopen. In het artikel *What's new pussycat* van Beeno Radema en Ina Klaassen moest op blz. 70 onder punt e) staan:

e) de verbrandingsmotoren in ons verkeer voor 18% verantwoordelijk zijn voor zure regen en voor 50% bijdragen aan de fotochemische luchtverontreiniging (te hoge ozonconcentraties aan het aardoppervlak) (1).

10 juni

Thema: De Vierde Nota in Zuid-Hollands perspectief samen met de provinciale nota 'Zuid-Holland voorbij het jaar 2000'

Plaats: Provinciehuis Zuid-Holland

Tijd: 9.30 tot 16.00 uur

Inlichtingen en aanmelding: 070-116025/116029/116175

Werkstukken:

nr. 90 Henk A. de Gans: Household projections on the local (municipal) level.

nr. 91 W. Zonneveld: Conceptualisatie in de ruimtelijke ordening; eerste interim-rapport: 'Encyclopedie van ruimtelijke planconcepten 1920-1950'.

nr. 92 Dick Schuiling: Changing roles of the different partners in private sector housing renewal in The Netherlands.

nr. 93 D.W. Bruil, A. Faludi en H.J. Gastkemper: Dutch Land use Laws.

nr. 94 W. Zonneveld: Conceptualisatie in de ruimtelijke ordening. Tweede interim-rapport: 'Encyclopedie van ruimtelijke planconcepten 1950-1970'.

no. 95 B. Needham, A. Faludi: Dutch planning education.

no. 96 E. R. Alexander: North American planning education: evolution and institutionalisation.

no. 97 R. Postuma: Werken met het AUP; stadsuitbreiding van Amsterdam 1939-1955.

Een volledige opgave van de werkstukken is verkrijgbaar bij de publicatiecommissie van het PDI. De werkstukken zijn gratis.

Bestellingen voor 'Planologische Studies' en 'Verkenningen' kunt u doen door overmaking van het juiste bedrag op postgiro: 5032416 tnv. het Planologisch en Demografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam, Jodenbreestraat 23, 1011 NH Amsterdam, o.v.v. de gewenste titel(s). Eventueel ook telefonisch: 020-5252409.



Westgeest brengt de ontwikkeling van bouwprojecten in een stroomversnelling.

Architekten en Ingenieursburo

POSTBUS 51
2240 AB WASSENAAR
VAN HALLSTRAAT 10
TEL. 01751-19241

- WESTGEEST ARCHITEKTENBURO VOOR NIEUWBOUW EN RENOVATIE N.B.R.
- WESTGEEST INGENIEURSBURO WASSENAER • WESTGEEST HINDERWET ADVIESBURO H.A.B.
- WESTGEEST ARCHITEKTEN EN INGENIEURSBURO • WESTGEEST BURO COPLAN

Westgeest Architekten en Ingenieursburo is één van de 5 gespecialiseerde Westgeest werkburo's.

De vakmatige kennis en ervaring stuurt de ontwikkeling van projecten zodanig, dat voortgang en korrekte gang van zaken zijn gewaarborgd. Met deel-advisering op kritieke punten of met een totaal begeleidings-programma.