de Andere Helft

over een **nieuwbouwproject**

boven het metrostation **Waterlooplein**

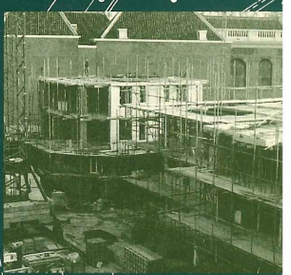
met **bewonerszelfbeheer**

H. Feddema

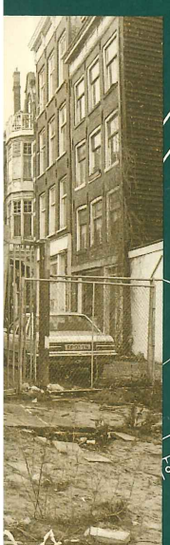
1987

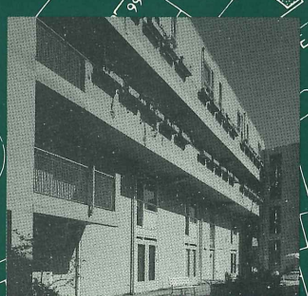


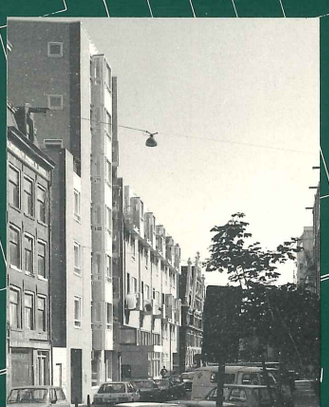






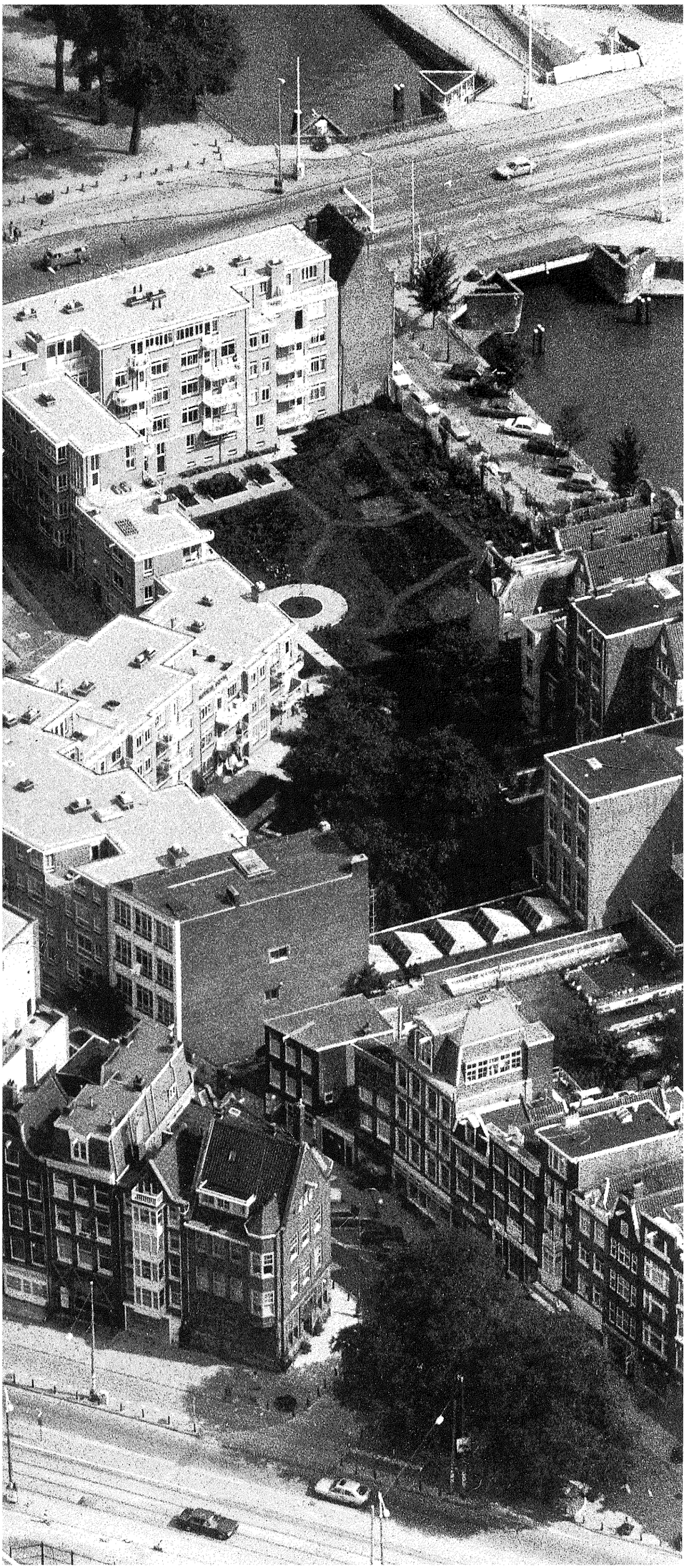









STERK



Inleiding

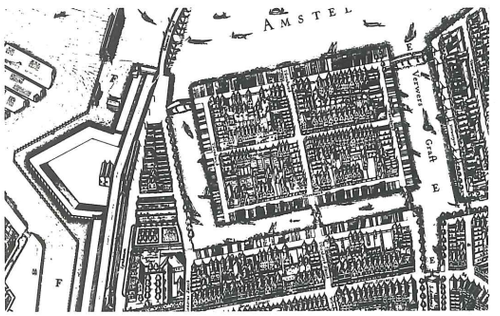
Honderdzeventien woningen, daar gaat dit boekje over. Het zijn woningwetwoningen, ze staan op een bijzondere plaats en worden op een geheel eigen wijze beheerd. Daarom was het meer dan de moeite waard om er een boekje over te schrijven. Het complex woningen waarover we het zullen hebben, ligt op een van de bekendste plekjes van Amsterdam: tussen het **Waterlooplein**, de **Amstel**, de **Nieuwe Herengracht** en het **Jonas Daniël Meijerplein**. Het is gebouwd boven op een metrostation, tegenover de veelbesproken *Stopera*, de combinatie van stadhuis en muziektheater in het centrum van de stad. De bouw duurde van begin 1983 tot half 1985. Opdrachtgever was het **Gemeentelijk Woningbedrijf Oost**. Behalve woningen zitten in het complex ook winkelruimten, en de nieuwe behuizing van het *Joods Historisch Museum.*

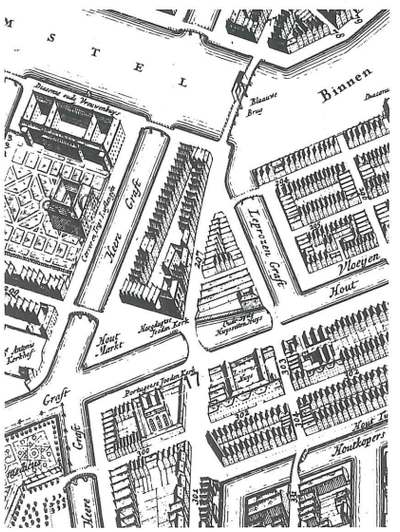
Is het al bijzonder dat op zo'n prominente plek in de stad woningwetwoningen met heel betaalbare huren komen, dat een metrostation overkluisd wordt door zo'n complex en dat de vorm van het terreïn stedebouwkundig interessant is, het wordt nog leuker als men bedenkt dat de bewoners het complex zelf beheren.Ze hebben daartoe een vereniging opgericht – met gepaste bescheidenheid **'De Halve Wereld'**geheten – die het complex van de gemeente huurt, doorverhuurt en zelf beheert. Voor dit bewonerszelfbeheer bestaat nu al grote interesse in binnen- en buitenland.

Over de voorgeschiedenis van dit stukje stad en van de plannen, over het stedebouwkundig ontwerp en de woningontwerpen en over het bewoners-zelfbeheer gaat dit verhaal. Op zichzelf is het hele gebeuren vrij uniek, vanwege de bijzondere locatie, het specifieke karakter van de stadsstrijd in Amsterdam, waaruit dit project uiteindelijk is voortgekomen en vanwege de speciale rol die de gemeente daarbij gespeeld heeft. Uit elk van de elementen van het verhaal valt echter vermoedelijk ook wel iets op te steken voor andere plaatsen, situaties en zelfbeheer-experimenten.

Voorgeschiedenis

De beide delen van het project hebben allebei de vorm van een taartpunt, maar ze hebben een heel verschillende ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis. Vier eeuwen geleden was het er nogal nat. De Amstel, die hier een bocht maakt, overstroomde regelmatig het terrein. Naar dat overvloeien van de rivier heette dit stukje stad *Vlooijenburg*. In 1591 besloot het stadsbestuur daar een eind aan te maken: Vlooijenburg werd drooggelegd. Langs de Amstel ontstond een eiland, rechthoekig van vorm, met aan de drie kanten die niet aan de rivier grensden een gracht. In twee van die grachten en in het eiland valt al aardig de vorm van het latere *Waterlooplein* te





herkennen. Maar die naam kregen de twee waters pas in 1883, nadat ze gedempt waren. De derde gracht is de huidige Zwanenburgwal; toen heette ze de *Verwersgraft*. Aan het begin van de zeventiende eeuw zien we onze eerste taartpunt al liggen tussen Vlooijenburg en de toenmalige stadswal, die langs de huidige Nieuwe Herengracht lag. Tussen de taartpunt en de stadswal lag een touwslagerij op de plaats van de tegenwoordige Nieuwe Amstelstraat. In de tweede helft van de zeventiende eeuw werd de stadswal naar buiten verlegd, naar de Buitensingelgracht. De oude stadswal werd geslecht en op die plaats kwam de Nieuwe Achtergracht te liggen. Tussen onze eerste taartpunt en het water kwam nog een taartpunt vrij, die al gauw werd volgebouwd. In 1680 was de Nieuwe Amstelstraat al vol; aan de Nieuwe Herengracht stonden nog maar een stuk of tien huizen.





Al in de zeventiende eeuw herbergde het gebied tal van gemeentelijke voorzieningen. Zo was er het Leprozenhuis, waar de melaatsen werden opgeborgen. Het latere Arsenaal was een turfpakhuis voor de armen die niet in een gesticht, maar thuis zaten. Toen de armenzorg in 1808 werd gereorganiseerd door Lodewijk Napoleon, kwam het hele complex aan de *Leprozengracht* (thans het Waterlooplein) ter beschikking voor de Staatsdrukkerij. Later in de negentiende eeuw werden de oude turfpakhuizen arsenaal, het gebouw ernaast woning en kantoor van de Magazijnmeester der artillerie. In de tweede wereldoorlog werd het gebouw weer eigendom van de gemeente, in gebruik bij het waterleidingbedrijf. Daarna kwam de *Academie van Bouwkunst* erin. Ondertussen had de oorlog danig huis gehouden, vooral in dit deel van joods Amsterdam. De bevolking was weggevoerd en bijna niemand kwam terug, zeker niet naar de oude buurt, die dan ook verkommerde. Bij de herbouw van Amsterdam kreeg de doorbraak voor het verkeer naar Oost voorrang boven de woonfunctie. Tussen de Mozes en Aäronkerk en de Portugese synagoge werd alle bebouwing gesloopt om plaats te maken voor het Mr. Visserplein, de rotonde die de brede Weesperstraat verbond met





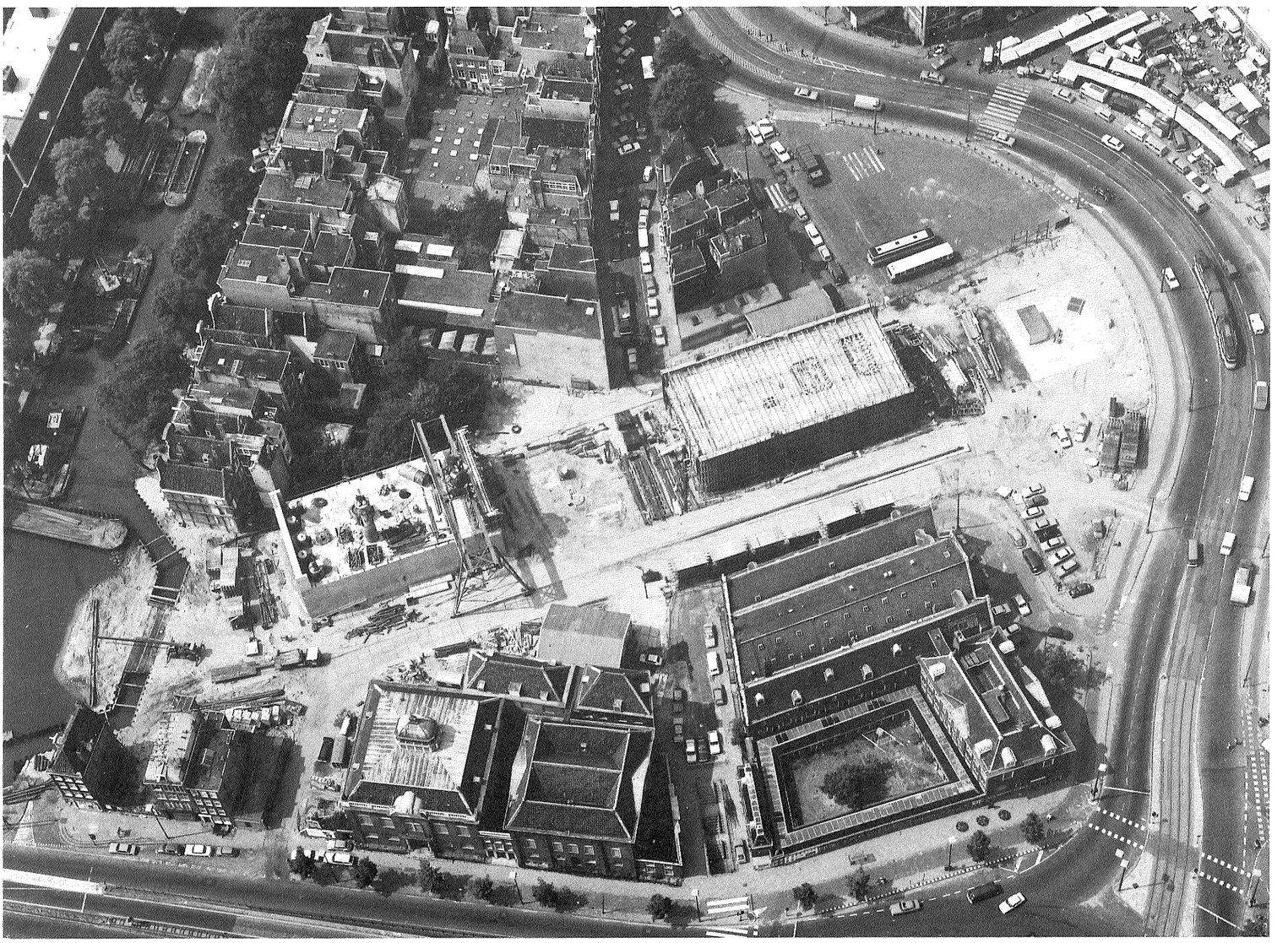


de IJtunnelroute. Voor de aanleg van de metro verdween later nog de Israëlitische Vleeshal aan de Nieuwe Amstelstraat, meestal sjoelstraat genoemd vanwege de synagoges die eraan lagen. In de panden aan de Nieuwe Herengracht waar tot eind jaren zestig de waterleiding haar kantoor had, zette zich het verval nog voort totdat ze in 1974 werden gesloopt. De genadeslag voor dit deel van de stad leek te komen met de aanleg van de metro: de historische structuur zou geheel verdwijnen, de taartpunten zouden worden opgevreten door de vooruitgang of wat daar voor door moest gaan. Ironisch genoeg zou die slag worden toegebracht door of in ieder geval met medewerking van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA). Die wilde op deze plaats zijn hoofdkantoor vestigen in een groot multifunctioneel gebouw. De Actiegroep Nieuwmarkt stak daar een stokje voor.

Deze actiegroep had inmiddels landelijke bekendheid verworven met de strijd tegen de aanleg van de metro en voor het behoud van de leefbaarheid in de binnenstad van Amsterdam. Niet alleen door de aanleg van de metro, maar ook door andere grootschalige ontwikkelingen, dreigde de binnenstad in de jaren zestig en zeventig vooral aan de oostkant te veranderen in een woestijn van grote gebouwen en andere objecten, waartussen nog maar betrekkelijk weinig mensen konden wonen. Met veel inzet, vindingrijkheid en deskundigheid bond de actiegroep daartegen de strijd aan. Tegenstanders van dit streven waren vaak grote apparaten en instellingen die over veel macht, geld en betaalde krachten beschikten. Zoals inmiddels bekend, wist David het hier van Goliath te winnen: de ontvolking en de verkantoring van de binnenstad is grotendeels gestuit en de bouw van woningwetwoningen aan het Waterlooplein is een onderdeel van die overwinning.

In 1975 werd de beslissende slag geleverd over de toekomst van het terrein bij het Waterlooplein. De gemeente had in 1969 in het bestemmingsplan voor dit gebied vastgelegd dat rondom de metrobuis hoogwaardige functies zouden komen. Woningbouw werd daar niet toe gerekend. Vanaf het Waterlooplein tot over de Nieuwe Amstelstraat zou een groot, multifunctioneel gebouw komen met horeca, winkels, het architectuurmuseum en het hoofdkantoor van de Bond van Nederlandse Architecten. Aan de Nieuwe Herengracht en het Jonas Daniël Meijerplein moest de theaterschool verrijzen met daarin een eigen theaterzaal en oefenruimtes.
Van de woonfunctie in het gebied zou niets overblijven, evenmin als van de stedebouwkundige structuur, zoals die oorspronkelijk gegroeid was. Voortrekker bij dit plan zou de BNA worden, die grond bezat in dit gebied en al veel langer van plan was, er zijn hoofdkwartier te vestigen. Er woonden in de borst van de bond echter twee zielen en dat zou niet onbelangrijk zijn voor de afloop van het verhaal. Enerzijds wilde men gewoon dat hoofdkantoor, zonder veel hoofdbrekens over wat er verder allemaal aan de hand was in het plangebied. Van de andere kant had de bond uitdrukkelijk zijn steun betuigd aan de Actiegroep Nieuwmarkt '... in jullie strijd tegen de cityvorming'.

Het multifunctionele gebouwencomplex zou door de BNA en Westland/Utrecht Projectontwikkelingssmaatschappij (WUPO) gezamenlijk worden neergezet, waarbij de BNA de grond zou inbrengen en de WUPO het geld. Het programma van eisen moest worden ontwikkeld op basis van een modelprocedure, waarbij opdrachtgever en financier op voorbeeldige wijze zouden samenwerken met overheid en omwonenden. Dit alles was vastgelegd in een contract tussen BNA en WUPO, dat op 2 september 1975 zou worden getekend.



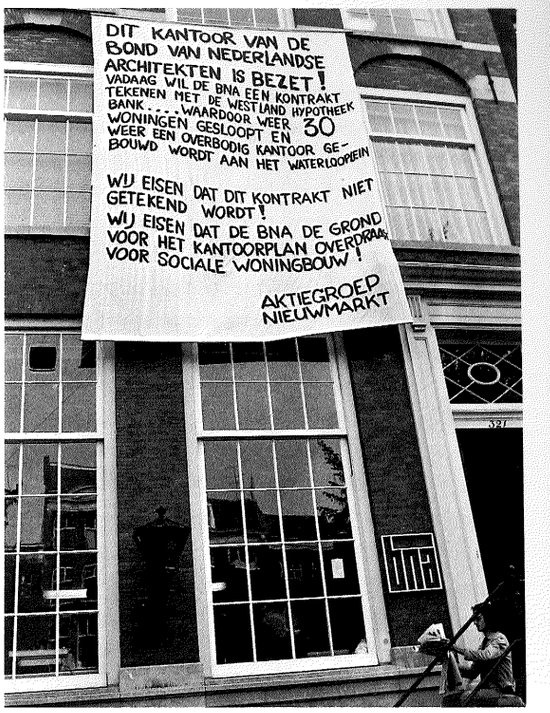
Daar is het nooit toe gekomen. Op die dinsdag werd namelijk het kantoor van de BNA bezet door leden van de Actiegroep Nieuwmarkt. Zij eisten dat het contract niet zou worden getekend en beargumenteerden uitvoerig waarom ze dat niet wilden. Het belangrijkste punt in de argumentatie was, dat de BNA, die zich in het verleden diverse malen solidair had verklaard met de strijd van de Actiegroep Nieuwmarkt voor behoud van de woonfunctie in de binnenstad, nu zelf een ernstige bedreiging daarvoor vormde. Op de plek waar het kantoor moest komen, waren al zo'n dertig woningen gesloopt voor de metro-aanleg. Nu zouden er voor het kantoor nog eens dertig moeten verdwijnen. Volgens eigen interne stukken van de BNA voldeed het gebouw dat men in gebruik had aan de Keizersgracht nog aan de behoefte van de bond. Het nieuwe gebouw werd van belang geacht voor 'kapitaalsvorming', maar in eigen kring werd de noodzaak daartoe ook al betwijfeld. Bovendien voelden sommige BNA-leden zich door de gemeente op een dood spoor gezet dat men zelf niet wilde. Van de kant van de BNA was al eerder gesteld dat in het te bouwen complex ook nog plaats was voor dertig woningen, maar daarover was in het contract met de WUPO niets vastgelegd. Wel werd in het contract gesteld dat rendementsoverwegingen voorrang moesten krijgen boven eventuele andere factoren. Bij de heersende grondprijzen op die plek betekende dat uitsluiting van sociale woningbouw. Als de BNA zich niet kon verenigen met het programma van eisen, zo was vastgelegd, dan had de WUPO het recht het bouwplan te realiseren, waarbij de BNA zich verplichtte alle mogelijke medewerking te verlenen om die realisatie mogelijk te maken.

De actiegroep wees erop dat de voorgenomen modelprocedure wel heel erg een wassen neus zou worden als de BNA zich eerst met een dergelijk wurgcontract met handen en voeten zou binden aan de WUPO en vervolgens nog eens met omwonenden ging praten. Zij eiste dat er in het open gat voor de metro weer woningen en kleine bedrijven zouden komen en dat de huizen ernaast zouden worden opgeknapt. Daarom wilde men dat het BNA-bestuur het contract niet zou tekenen en dat in een openbare verklaring bekend zou maken. Daarnaast eiste de actiegroep dat de BNA de optie die zij op de grond had, zou overdragen aan een organisatie die op het terrein sociale woningbouw kon realiseren. Dat dit laatste ook zou gebeuren en dat het Gemeentelijk Woningbedrijf Oost niet alleen opodrachtgever zou worden,maar ook uiteindelijk aan het huidige zelfbeheer-experiment zou meewerken, viel toen nog nauwelijks te vermoeden.

Het bestuur van de BNA gaf daarop een verklaring uit die behelsde dat:

- de ondertekening van het contract zou worden uitgesteld om, eerder dan men aanvankelijk had gewild, te kunnen overleggen met de mensen die in het gebied woonden en werkten.
- voor dit overleg zo volledig mogelijke informatie zou worden gegeven over bedoeling en programma van de geplande bouw.
- de BNA naast haar eigen kantoor nog steeds sociale woningbouw met acceptabele huren wilde, gemengd met alle functies die, onder meer in overleg met de bewoners als het meest passend werden beschouwd.
- men al het mogelijke wilde doen om de panden in het gebied die nog in goede staat verkeerden, te behouden en in de plannen te integreren.

De WUPO toonde zich zeer verontwaardigd dat het contract niet werd getekend en spande eerst een civiele procedure aan tegen de BNA om tekening alsnog af te dwingen.
Een nieuw onderzoek naar bebouwingsinitiatieven werd ingesteld door de *Bouwgemeenschap Waterlooplein*, nog steeds met BNA en WUPO als betrokken partijen. Dat leverde eind 1977 een rapport op. De ledenvergadering van de bond achtte echter de risico's te groot en de kosten te hoog. Daarop zag men af van verdere plannen en werd de optie teruggegeven aan de gemeente. Later diende de WUPO bij de BNA een eis tot schadevergoeding in. Inmiddels was in de **Bewonersgroep Waterlooplein/Nieuwe Herengracht**, gevormd in de strijd tegen de oude plannen, een initiatief op gang gekomen om samen met enige architecten zelf verder plannen te ontwikkelen. Handhaving van de bestaande bebouwing en de bestaande stedebouwkundige structuur en nieuwbouw van woningwetwoningen waren daarbij uitgangspunten.



Dit leidde tot plannen die in een rapport aan de gemeente werden vervat. We schrijven intussen 1978 en ook in het denken bij de gemeente is het een en andre veranderd. Cityvorming gooit niet meer zulke hoge ogen, er ontstaat steeds meer consensus dat versterking van de woonfunctie in de binnenstad prioriteit dient te hebben. Met steun van het nieuwe stadsbestuur en met medewerking van de Bewonersgroep werden de plannen uitgewerkt. In de lente van 1979 was het concept voor een nieuw stedebouwkundig programma van eisen klaar. Saillant punt daarin: aan het Waterlooplein, het J. D. Meijerplein, de Nieuwe Herengracht en in de Nieuwe Amstelstraat zou in principe binnen de bestaande rooilijnen worden gebouwd. Daarnaast was een belangrijk gegeven voor het nieuwe project dat op de metrocaissons niet zonder meer kon worden gebouwd. De nieuwbouw moest dus worden uitgevoerd met behulp van overspanningsconstructies, zoals dat ook bij het metrostation Nieuwmarkt was gebeurd. Als basis voor de kostenberekening van deze overspanningen zou de kostenopgave voor het *'Pentagon'*, een vijfhoekig gebouw op het metrostation Nieuwmarkt, worden gebruikt. Een en ander op voorwaarde dat het Rijk een principe toezegging zou doen om subsidie te verlenen voor deze extra kostenpost en dat een deel van de kosten moest kunnen drukken op het metrobudget.

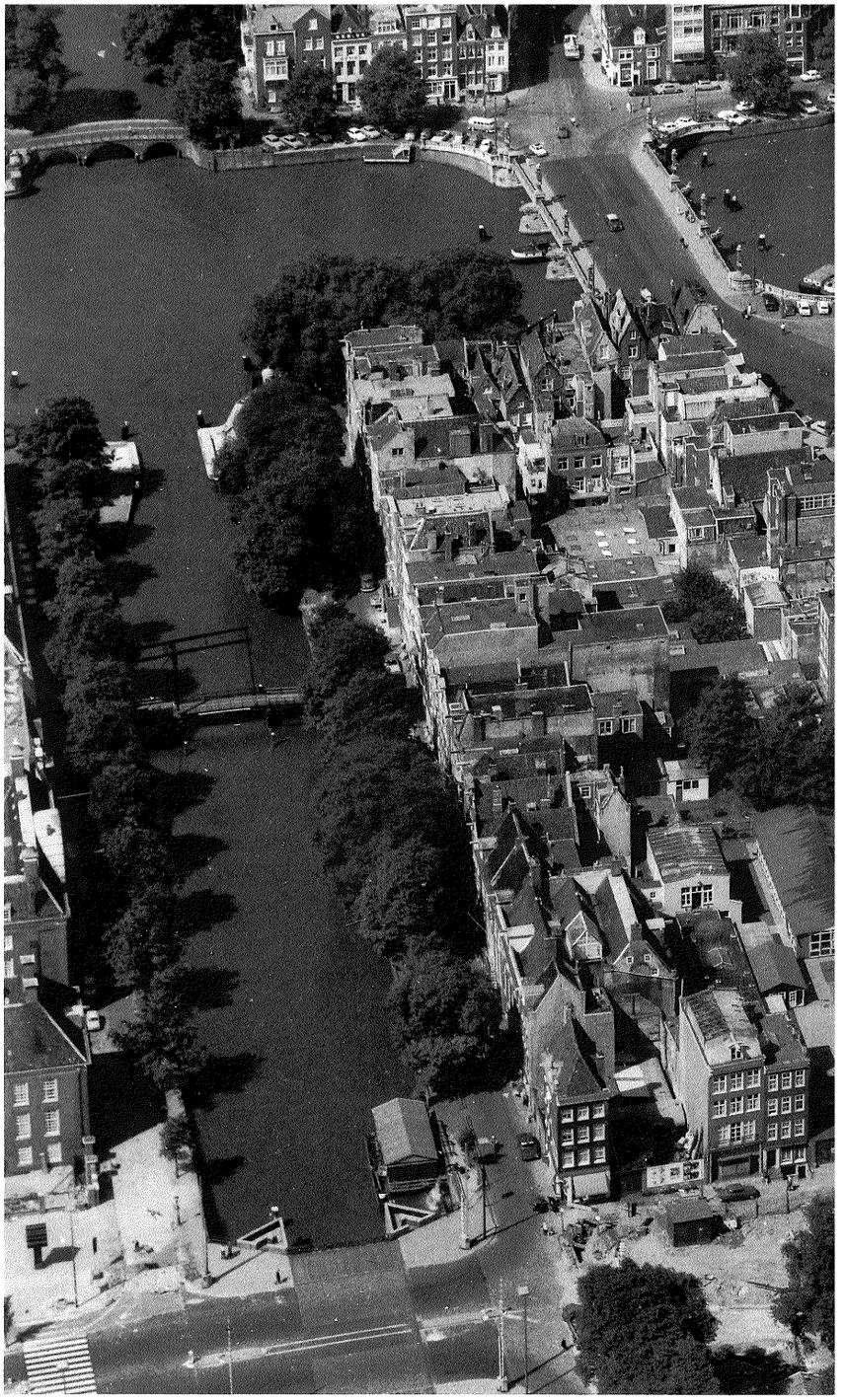
Een programma van eisen

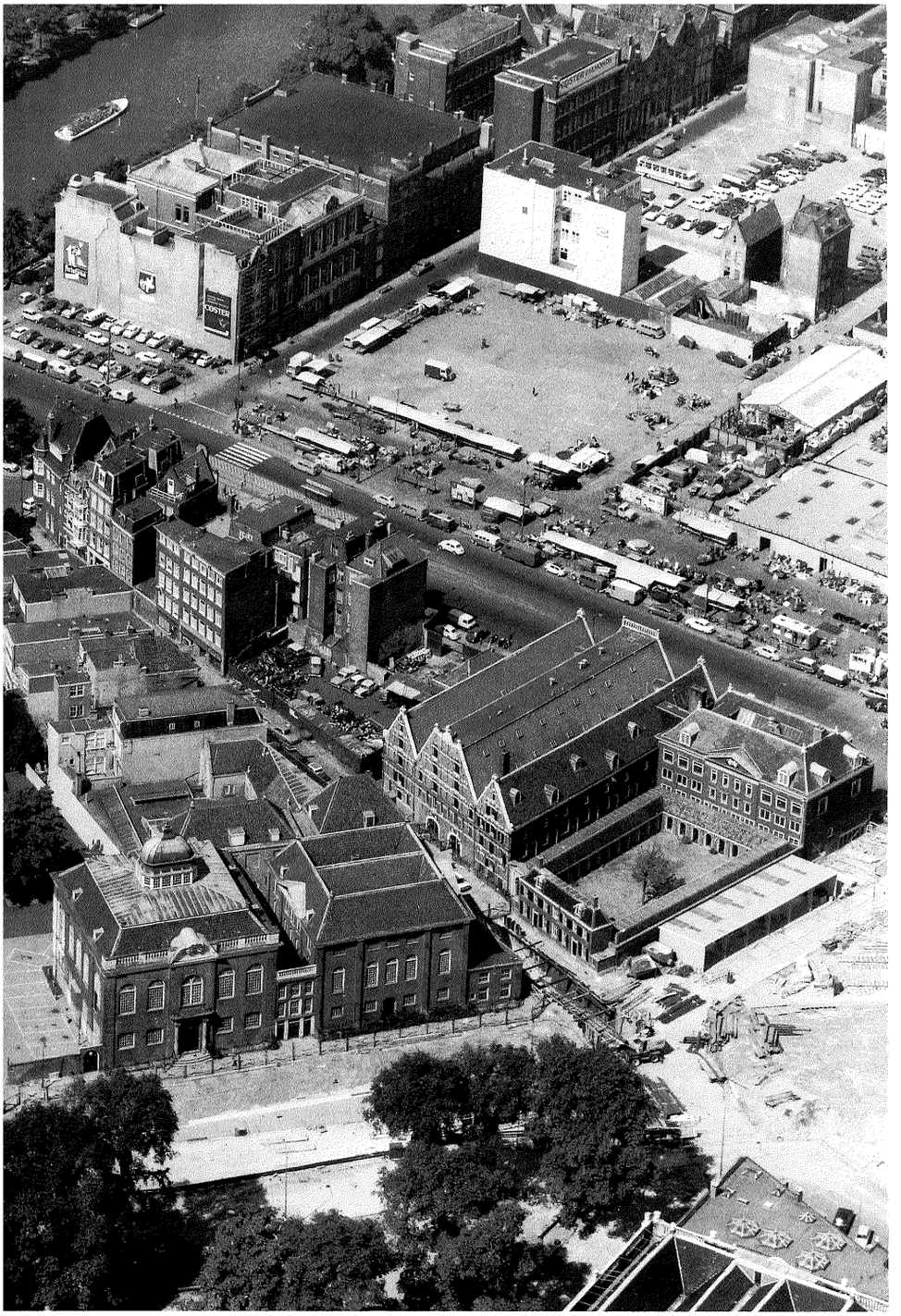
Na overleg met de buurt werd in 1980 een stedebouwkundig programma van eisen voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders. Omdat de financiële gevolgen van de noodzakelijke overkluizingen van het metrocaisson echter nog niet duidelijk waren, kon over dit programma nog geen beslissing worden genomen. Inmiddels had ook de buurt niet stilgezeten.
In oktober 1980 bood de Bewonersgroep Waterlooplein/Nieuwe Herengracht een nota aan het gemeentebestuur aan, waaraan ook de architecten **Hein de Haan**, **Johan Nust**, **Hein van Meer** en **Sytze Visser** hadden meegewerkt.
Naast een bebouwingsvoorstel bevatte het stuk ook ideeën voor het toekomstig beheer van de nieuwbouwwoningen. Eind november volgde een gesprek met de wethouder van Ruimtelijke Ordening, waarop een commissie werd gevormd die op basis van voorliggende stukken een defintieve vorm aan het bebouwingsvoorstel moest geven. Deze commissie bestond uit:

- buurtvertegenwoordigers van de Nieuwe Amstelstraat/Waterlooplein en de Nieuwe Herengracht,
- constructiebureau Heÿkmann,
- de architecten Hein van Meer en Sytze Visser,
- vertegenwoordigers van de betrokken gemeentelijke diensten,
- vertegenwoordigers van het Gemeentelijk Woningbedrijf, de toekomstige exploitant van het complex.

De discussie in de commissie ging vooral over de verkaveling van het terrein, waarbij een aantal varianten onder de loep werden genomen; de plangrenzen en in verband daarmee de mogelijkheid om de zogenaamde *Waterleidingspanden* te restaureren; de beperkingen en mogelijkheden die het bouwen op de metrobuis met zich mee bracht en de consequenties die de twee metrouitgangen voor de bouw hadden. Daarnaast kwamen natuurlijk de woningplattegronden veelvuldig aan de orde, evenals de financiële gevolgen van de te nemen beslissingen over alle bovengenoemde aspecten. Verder werd gesproken over het toekomstig (zelf-)beheer van het complex en over de integratie met restauratie en nieuwbouw van het Joods Historisch Museum.
Het was de bedoeling dat alle belanghebbenden bij het ontwerp zouden worden betrokken, dus ook de toekomstige bewoners. Die waren echter nog niet bekend toen het programma van eisen gemaakt werd. Bij goedkeuring van het ontwerp zou de helft van die bewoners (de zogenaamde buurturgenten) echter al wel bekend zijn en kunnen deelnemen in de beslissingen.
Zo ver was het echter pas in de zomer van 1983. Van december 1980 tot de zomer van 1982 vergaderde het ontwerpteam iedere maand. Tijdens het eerste half jaar stelde het team een definitief programma van eisen op. Daarin werd vorm gegeven aan het stedebouwkundig plan, de verkaveling, het aantal en de grootte van de woningen en de overkluizingsconstructie voor de metro. Daarnaast bevatte het programma een kostenraming, de grondexploitatieopzet en het beheersvoorstel.

De toekomstige beheersvorm zou worden gebaseerd op het rapport *'Het gat aan de Nieuwe Amstelstraat'* van de Bewonersgroep Waterlooplein/Nieuwe Herengracht. Daarin werd voorgesteld dat het beheer van het complex in handen zou komen van een bewonersvereniging en gekoppeld zou worden aan een grote verscheidenheid aan woonvormen en de mogelijkheid, die gedurende de bewoning te wijzigen. 'Er wordt een beheersvorm voorgesteld', zo meldde het rapport, 'waarin de gezamenlijke bewoners en gebruikers de beslissingen nemen over onderhoud, reparaties, gemeenschappelijke voorzieningen en andere zaken, waarvan de kosten uiteindelijke door henzelf moeten worden opgebracht.'





Door het zelf beslissen over bovengenoemde zaken en de grote verscheidenheid van woonvormen zou het mogelijk worden '*in de loop der tijd oude schakelketens te verbreken en nieuwe tot stand te brengen. Woongroepen vallen uit elkaar, kinderen verlaten het huis, bejaarde ouders worden in huis opgenomen, men begint een bedrijfje aan huis, etc, ..*' Dat klinkt allemaal erg aardig, maar er zou nog heel wat met het Gemeentelijk Woningbedrijf moeten worden onderhandeld voordat het zelfbeheer een voor beide partijen aanvaardbare, praktische uitwerking kreeg. Maar daarover verderop meer.

Tussen Waterlooplein en Nieuwe Amstelstraat

In het programma van eisen en het bebouwingsvoorstel werden de plandelen tussen Waterlooplein en Nieuwe Amstelstraat en dat tussen deze straat en de Nieuwe Herengracht afzonderlijk toegelicht. In het eerstgenoemde plandeel kreeg het probleem hoe het metrostation daaronder overkluisd moest worden natuurlijk veel aandacht. Allereerst werd overwogen of de metro-uitgang aan de Nieuwe Amstelstraat gehandhaafd moest blijven. Het ontwerpteam achtte deze uitgang volstrekt overbodig, dit in tegenstelling tot het Gemeentelijk Vervoerbedrijf. Later heeft het gemeentebestuur besloten volgens de wensen het GVB. Ten gevolge van de overkluizingconstructie zouden de woningen aan het Waterlooplein op zes meter hoogte moeten beginnen. Daarbij zou worden gestreefd naar een optimaal aantal variatiemogelijkheden in woningtypes die met herhaalbare elementen gebouwd konden worden. Verder werd aandacht besteed aan een goede bezonning en oriëntatie van de woningen. Hierdoor werd al meteen uitgesloten dat er woningen aan de *Turfsteeg* zouden worden gebouwd. Het geheel uitvullen van een schegvormig terrein met een lichthof in het midden werd ook nog overwogen, maar dat bleek niet erg gunstig uit te vallen. Hierbij ontstond een schegvormig binnenterrein. De bebouwing aan het Waterlooplein zou gesloten worden gehouden om de geluidsoverlast van die kant te weren. Aan de Nieuwe Amstelstraat zouden drie lagen worden gebouwd, mede vanwege de bezonning van het binnenterrein. Dat binnenplein heeft twee toegangen gekregen: een aan het Waterlooplein mét, en een op de hoek van Turfsteeg en Nieuwe Amstelstraat zonder lift. Om de lift zo gunstig mogelijk te kunnen exploitaren werd gekozen voopr galerijwoningen: maisonettes en flats, afhankelijk van de ligging in het plan. Men wilde proberen de woningen contact te geven met binnenruimte èn straat. Daarom werd besloten woonkamer, eethoek en keuken op één niveau te brengen. Om het contact met de straat verder te accentueren, plande men aan de straatzijde erkers. Daarnaast zouden er balkons komen, ook al om het gevelbeeld te verlevendigen. Een van die uitgangspunten was dat de woningen zo flexibel mogelijk gebouwd moesten worden. Daartoe zou worden onderzocht of woningen horizontaal en verticaal gekoppeld konden worden. Horizontaal kon dat door vertrekken te bouwen die zelfstandig zouden kunnen worden gebruikt, dan wel bij de woning aan de linker- of rechterkant getrokken konden worden.
De Nieuwe Amstelstraat zou een rustige woonstraat moeten worden, afgeschermd van de drukke verkeersaders rond het project.

Tussen Nieuwe Amstelstraat en Herengracht

Uitgangspunten bij het ontwikkelen van het bebouwingsvoorstel voor dit plandeel waren de volgende:

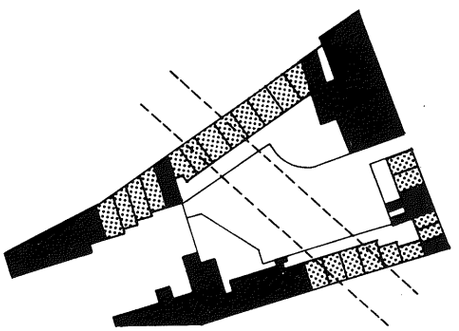
- een goede aansluiting bij het stedelijk weefsel;
- samenhang met de planontwikkeling tussen Nieuwe Amstelstraat en Waterlooplein;
- de wensen van het Joods Historisch Museum voor een kleine uitbreiding en buitenruimte achter de synagoges;
- de woonkwaliteit van de bestaande woningen in het gebied;
- de Nieuwe Amstelstraat als woonstraat.

De bedoeling voor het hele plangebied was hier een oase van rust te creëeren in dit nogal onrustige deel van de stad. Zo ontstaat een openbaar pleintje achter het museum dat goed op de zon ligt en dat geschikt is voor een terras. Aan het pleintje grenst ook het toegangshek van de gemeenschappelijke tuin. Aan drie kanten zou het (autovrije) pleintje worden omsloten door woningen, aan de vierde kant door oud- en nieuwbouw van het museum. Bij deze planopzet, zo vermeldt het programma van eisen, is er van uitgegaan dat de zogenaamde Waterleidingpanden, bestemd voor het gat aan de Nieuwe Herengracht niet worden teruggebouwd, dan wel vanwege hun relatief grote diepte worden ingekort. Als reden daarvoor wordt gegeven dat de oorspronkelijke bebouwing door haar diepte problemen oplevert voor bezonning en lichttoetreding naar de aangrenzende nieuw te bouwen en bestaande woningen. Bovendien was er nog geen gegadigde en bestemming voor de panden. Ten aanzien van de te bouwen woningen gingen de opstellers van het programma uit van portiek-etagewoningen. Het zouden vier bouwlagen met een kapverdieping worden. Op sommige plaatsen konden vijf of drie bouwlagen zonder kap worden gemaakt, afhankelijk van de naastgelegen bouwvolumes. Actieve woonfuncties (woonkamer en keuken) zouden zo veel mogelijk aan het pleintje gesitueerd moeten worden, terwijl dode gevelvlakken voor bergingen zo klein mogelijk gehouden moesten worden. Aan de kant van het J. D. Meijerplein waren winkelruimten gepland die mogelijk een functie konden krijgen in verband met de komst van het museum. Aan het pleintje moest een woning komen voor een rolstoelgebruiker; aan de Nieuwe Amstelstraat een groepswoning voor zes personen ; jongerenhuisvesting met zowel gemeenschappelijke voorzieningen op de vijfde bouwlaag. Ook in dit plandeel waren schakelmogelijkheden gepland, waardoor woningen met eenvoudige bouwkundige ingrepen aan een grotere of kleinere ruimtebehoefte zouden kunnen worden aangepast.
Over de woningdifferentiatie werd het volgende vastgelegd: zestig procent zou klein worden (twee- en driekamerwoningen), veertig procent groot (vier en meer kamers). Bij de overige bestemmingen (ateliers, HAT-eenheden, bejaardenwoningen e.d.) zouden de 'Richtlijnen voor het opstellen van programma's van eisen' van de Dienst Volkshuisvesting worden gevolgd.
Over parkeervoorzieningen werden uitvoerige bespiegelingen en berekeningen opgenomen. Tot op heden is dat verhaal grotendeels papierwerk gebleven. Hier wordt verder niet op ingegaan.
De belangrijkste bouwtechnische eis die aan het hele project werd gesteld was dat de constructie eenvoudig van opzet moest zijn, dus dat zoveel mogelijk gebruik moest worden gemaakt van gestandaardiseerde frefab elementen, met zo weinig mogelijk verschillende overspanningsmaten. Balcons moeten zo veel mogelijk worden gedragen door uit de bouwmuur stekende consoles. De ramen moesten op eenvoudige wijze door de bewoners zelf schoongemaakt kunnen worden. Helaas is dit laatste punt niet overal gerealiseerd.
De te bouwen woningen dienden te worden uitgerust met individueel gestookte centrale verwarmingsinstallaties en er zouden voorzieningen worden aangebracht om het energieverbruik te beperken. Verder werden er nog richttlijnen gegeven voor geluidsisolatie, aangezien de te verwachten belasting aan de gevel aanzienlijk zou zijn.

Voor de leek is het vaak onbegrijpelijk hoe architecten binnen zo'n corset van voorschriften nog zelfs maar een woning kunnen ontwerpen. Daarbij komt nog dat hier de bijzondere lokatie wel heel ingewikkelde eisen stelde. In het volgende hoofdstuk zullen we zien, hoe zij zich van hun taak hebben gekweten.

Het stedebouwkundig ontwerp

Voordat architecten aan het werk kunnen om gebouwen te ontwerpen, moet men het natuurlijk eens zijn over de plekken waarop de gebouwen worden neergezet. Dat houdt in dat ze rekening moeten houden met veel zaken die van tevoren al vastliggen. Zo zouden bij dit project de bestaande rooilijnen zo veel mogelijk worden aangehouden. Verder heeft het gebied als bijzonderheid dat de metrobuis er onder door loopt en dat er maar liefst twee metro-uitgangen in geïntegreerd moeten worden. Bovendien kon er niet rechtstreeks op de metro worden gebouwd, zodat er constructies moesten worden verzonnen om de metro te overkluizen.

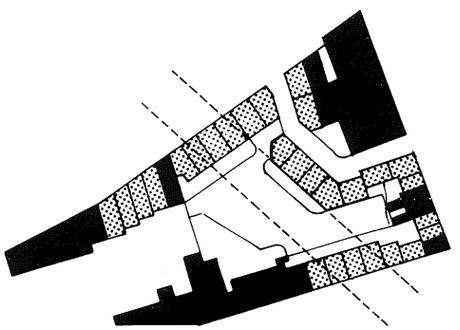


Verder zijn er zaken als stedebouwkundige tradities in een stad en de heel eigen sfeer van bepaalde stadsdelen waarmee rekening moet worden gehouden. Met al deze gegevens in het achterhoofd en het programma van eisen in het voorhoofd togen **Mino Bonin** van het achritectenbureau Van Meer en **Sytze Visser** aan het werk. Ze mochten een van de interessantste stukjes Amsterdam vormgeven, maar kregen daarbij een behoorlijk ingewikkelde puzzel op hun bord.

De twee architecten begonnen met een typering van de twee bouwlocaties waarmee ze te maken zouden kunnen krijgen. Allereerst was er de taartpunt tussen Waterlooplein en Nieuwe Amstelstraat, waarin twee metro-uitgangen in de bebouwing moesten worden verwerkt. De twee lange zijden van de punt hebben elk een heel eigen, sterk van elkaar verschillend karakter.

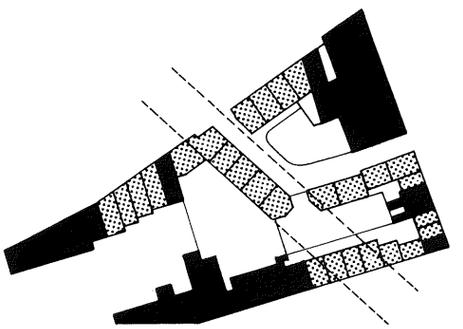
Aan de Stopera-kant loopt een drukke verkeersader en geeft ook het muziektheater (met nog een metro-uitgang daarvoor) een openbaar karakter. De Nieuwe Amstelstraat heeft een veel intiemer karakter. Het is geen racebaan voor auto's en er loopt geen tram meer door. Integendeel, de straat is in de eerste plaats fiets-, en voetgangersverbinding en heeft het karakter van een buurtstraat. Om die reden twijfelden de twee architecten ook sterk aan het nut van een metro-uitgang juist op deze plek, terwijl er luttele meters verderop ook al twee waren.

Het plandeel aan de oneven kant van de Nieuwe Amstelstraat is totaal anders van aard. Met het binnenterrein dat er achter ligt als centraal punt zou het nieuw te bou-



wen complex, samen met de bestaande bebouwing een gesloten bouwblok moeten gaan vormen. Dit deel van het plan zou een veel intiemer karakter krijgen met de nadruk op wonen en recreatie bij de woning. De rust op het binnenterrein moest, zo vermeldde het stedebouwkundige programma van eisen al, gewaarborgd zijn.

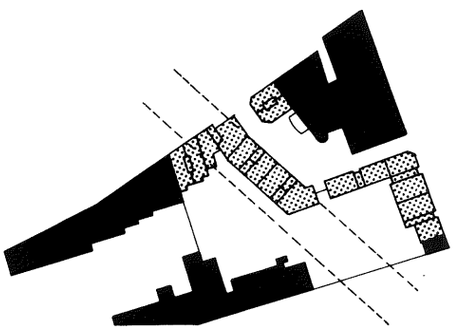
In het hele plan zou aldus de nadruk op de woonfunktie komen te liggen in het kader van het streven naar een bewoonde binnenstad.
Dit streven is niet altijd een onderdeel geweest van het denken binnen het gemeentebestuur.
De ommekeer in deze richting kan voor een belangrijk deel op het conto van de stadsstrijd rond de Nieuwmarkt worden geschreven. Verder is het een gevolg ven het steeds meer doorbrekende besef dat gebieden met een aaneenschakeling van publieke funkties (kantoren, winkels, culturele- en overheidsgebouwen) slecht te beheren zijn en bijna uitnodigen tot agressie en vandalisme. In dat verband wordt wel van 'verdedigbare ruimte' gesproken. Voor zo'n stedelijk woonmilieu is een hoge bebouwingsdichtheid kenmerkend, dus veel woningen per hectare. Hoeveel woningen van de verschillende soorten en grootten er moeten komen, wordt door de politiek bepaald. Waar de verschillende types komen, wordt door de karakteristieken van de plandelen bepaald. Zo wordt voor invaliden en bejaardenwoningen bij voorkeur een rustige plek gekozen; in dit project dus aan de gemeenschappelijke tuin en de Nieuwe Amstelstraat. Ruimten voor kleine bedrijven die ook in het project zouden komen, worden bij voorkeur in de buurt van publieke voorzieningen en bij verkeersaders gelocaliseerd. In dit geval dus aan Waterlooplein en J. D. Meijerplein.



Sinds de tweede wereldoorlog had dit deel van de stad steeds meer het aanzien gekregen van een lelijk verrot gebit. Met grote regelmaat viel er weer eens een kies uit en de overblijvende elementen stonden er ook met het jaar minder florissant voor. Daarom werd het van groot belang geacht om straat- en pleinwanden te herstellen. Een ander vereiste was dat de taartpunt aan het Waterlooplein geheel bebouwd zou gaan worden. het hoogste deel zou aan het plein komen en meteen als een soort geluidswal voor het complex dienen. Aan de andere kant zou iets lager worden gebouwd. Tussen de twee zijden van de punt dacht men zich een verhoogde binnenstraat met de overkluizingsconstructie daaronder om de lichttoetreding te optimaliseren. Doordat de woningen relatief ondiep zouden worden, werd dit effect nog versterkt. Het binnenterrein zou bovendien sociaal als gemeenschappelijke buitenruimte kunnen fugeren.

De belangrijkste elementen in het plangebied die bepalend, structurerend voor het ontwerp waren zijn dus:

- de ligging op de metrobuis;
- de binnenstraat;
- veel verschillende woningplattegronden, niet alleen omdat er voor allerlei woonsoorten (van HAT tot vijfkamerwoningen) was gekozen, maar ook omdat het hier niet om een rechttoe-rechtaan terrein ging;



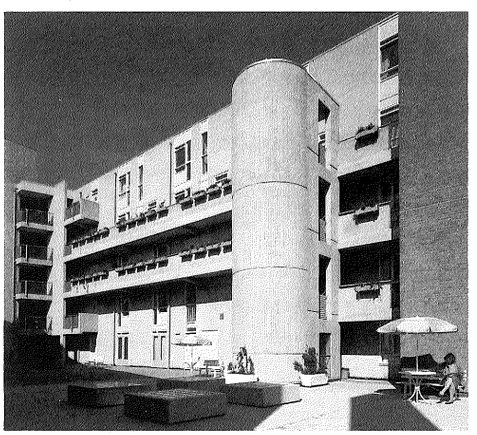
- De mogelijkheid om woningtypen bij verandering van woonwensen te veranderen:
- bedrijfsbestemming op de de begane grond aan de Waterloopleinkant;

Deze binnenstraat zou boven de bedrijfsruimte en en woonlaag komen. Hij biedt een gemeenschappelijke open ruimte voor de bvewoners van dit blok, die daarnaast ook het gebruik hebben van de gemeenschappelijke tuin in het andere blok. De trappenhuizen aan beide kanten geven toegang tot de opgetilde binnenstraat. (Het is eigenlijk meer een plein)

Er moest gebouwd worden op een niet versterkt caisson van de metrobuis, hetgeen nogal wat technische problemen met zich meebracht en een knappe constructie vergde waarover meer in een volgend hoofdstuk. Daarnaast was de ligging van het metrostation een beperkende voorwaarde voor woningbouw op de begane grond aan het plein. Omdat de woningen aan het Waterlooplein boven de liftgrens lagen moest hier een lift worden gebouwd. Dat maakte het tevens mogelijk om hier woningen te bouwen voor bejaarden en invaliden. Die lift zou tevens een onstluiting van de binnenstraat vormen.

De opzet van het plan

Na al het voorbereidend werk konden de architecten de woningen gaan ontwerpen. Het blok tussen Waterlooplein en Nieuwe Amstelstraat is ontworpen door Mino Bonin van het architectenbureau Hein van Meer. Het andere deel van het plan komt van Sytze Vissers tekentafel.
Mino Bonin stond voor de opgave in zijn plan minstens veertig woningwetwonigen te realiseren. Behalve de metro en alles wat dat met zich meebrengt waren de belangrijkste randvoorwaarden bij zijn plan de rare vorm van het terrein en het silhouet van de omringende bebouwing.
Het metrostation aan het Waterlooplein was uiteraard de factor waar Bonin het meeste rekening mee moest houden bij het ontwikkelen van zijn plan. Het dak van de stationshal was niet geschikt om bebouwing te dragen. Het moest dus door een slimme constructie worden overkluisd. Daarvoor werd door constructiebureau Heÿkmann een systeem bedacht van twee op het werk gestorte voorgespannen betonbalken ter hoogte van de eerste verdieping. Op deze manier kon de architect duidelijk de constructie laten zien en tevens de eerste verdieping invullen met enige vrijheid, met name wat betreft de gevelparij. De balken rusten op betonnen pijlers, strak aan weerszijden van de metrobuis. De keuze van twee grote liggers in het midden is niet alleen architectonisch van belang voor de gevels; ook de lichttoetreding op de begane grond wordt er beter door en met de ruimte kun je op die manier meer doen. Verderop zal nog worden ingegaan op andere aspecten van deze opmerkelijke constructie.





Aan het plein en de Nieuwe Amstelstraat werden woningen van gelijke, geringe diepte ontworpen, waardoor de lichttoetreding uitstekend is. Ook de bezonning van de binnenstraat op het niveau van de tweede verdieping is zonder meer goed te noemen. Dit wigvormige terrein rust op het overkluizingsdak van de metro. Aan de Turfsteeg, het korte stukje van de taartpunt, zijn geen woningen gemaakt. Alleen de eindwoningen aan het plein lopen door om de hoek om het verkeerslawaai af te zwakken. De woningen die aan het puntje van de taartpunt grenzen hebben een lichthof, waardoor de eigen achtergevels en de aangrenzende oudbouw behoorlijk licht krijgen. De bouw aan het Waterlooplein telt vijf lagen, die aan de Nieuwe Amstelstraat drie. Aan de kant van het plein is het een strak en hooggesloten bouwblok, zodat de binnenstraat geen geluidoverlast heeft.

Aan de andere kant van de Nieuwe Amstelstraat is aan de puntzijde een gat uitgespaard zodat voldoende licht kan toetreden terwijl je tevens vanaf de binnenstraat nog kunt uitkijken op straat. De galerijen in dit deel van het complex liggen aan de binnenstraat zodat keukens en woonkamers zoveel mogelijk direct op de straat uitzien. De trappenhuizen aan beide zijden, waar zich ook de bel en spreekinstallaties en de brievenbussen bevinden, zijn niet openbaar toegankelijk, maar wel met dezelfde sleutel door de bewoners te openen. Helaas is er voor de bewoners aan de Nieuwe Amstelstraat aan de Waterlooplein kant geen bel en spreekinstallatie, zodat bezoekende invaliden en bejaarden het wat moeilijk hebben. Vanwege de vluchtvoorschriften zijn er aan het eind van de galerijen nog twee secundaire trappenhuizen waarheen je vanuit het hele gebouw kunt komen.

Op de hoek van het Waterlooplein en de Turfsteeg is een bedrijfsruimte waarin zich een restaurant gevestigd heeft. Daarnaast een avondwinkel, die weer grenst aan de metro-uitgang. Voor die avondwinkel bevindt zich de lichtkoepel boven de stationshal en daarnaast de hoofdtoegang naar de woningen. Aan de Nieuwe Amstelstraat liggen van links naar rechts op de begane grond een driekamer-invalidenwoning en



dan onder de overkluizingsbalk een aparte ingang naar de fietsenberging.
Dan komt er weer een metro-uitgang en daarnaast liggen atelierruimtes, die gekoppeld zijn aan de woningen daarboven.
Rechts naast de overkluizing volgt dan een tweepersoons jongerenwoning met daarnaast de hoofdtoegang tot de woningen.

Aan de Turfsteeg liggen de collectieve ruimtes van de bewoners op de begane grond. Ook daar kun je komen via het trappenhuis aan de Nieuwe Amstelstraat. In het donkere middengegdeelte van het complex tussen de twee overkluizingsbalken bevindt zich op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenberging. Naast de bovengenoemde aparte toegang heeft deze nog twee entrees via de hoofdtoegangen van het complex. Daarboven op de eerste verdieping en dus onder de binnenstraat liggen de afzonderlijke bergingen van de woningen, eveneens bereikbaar vanuit beide trappenhuizen. Om te voorkomen dat het hele binnenpleintje (eigenlijk een juistere term dan 'binnenstraat') wordt overheerst door galerijen is voor een deel gekozen voor flats, voor een ander deel voor maisonettes. Bij deze laatste zijn de bad- en slaapkamers beneden, op galerijniveau. De woon- en eetplek, de zogenaamde aktieve woonfunkties, zitten op de verdieping daarboven en hebben aan beide kanten vrije gevels. Daardoor kun je vanuit de woonkamer op de straat uitkijken en op het binnenpleintje. De trappen tussen beide verdiepingen hebben een hoge, smalle glasstrook, waardoor je op het binnenpleintje kijkt.



Bij de meeste andere woningen zijn woonkamer en eethoek in één lange ruimte en ook vandaar kijk je op straat en op het binnenplein. Bezonning en lichttoetreding zijn daardoor aan beide kanten goed. De balkons liggen aan de straatzijde voor de keukens, die opzij een toegang tot de kamer hebben. Vanuit de erkers aan het Waterlooplein kun je vanuit de ene kant de Blauwbrug over de Amstel zien, aan de andere kant de Mozes en Aäronkerk. Die erkers doorbreken de platte gevelwand ook enigszins, wat niet overbodig is tegenover de platte gevel van de Stopera.
Ook hier zijn wisselkamers gemaakt in flats en maisonettes, waardoor met eenvoudige ingrepen de huizen heel flexibel kunnen worden aangepast aan een veranderde ruimtebehoefte. De vele horizontale koppelingsmogelijkheden in het project beantwoorden aan het sociaal experimentele karakter van de wijze van bewoning. Hiervan is overigens nog geen gebruik gemaakt. Daarbij maken ze het gemakkelijker voor mensen om naar een andere woning te gaan in het project zelf, hetgeen ook al wordt bevorderd door de veelheid van woningtypes en -groottes. De architect heeft geprobeerd het colllectieve karakter van de 45 woningen die uiteindelijk in dit plandeel zijn gebouwd uit te drukken in de vormgeving van de gevels, de ritmische herhaling van dezelfde onderdelen en de eenheid in detaillering. Ook de dubbele aard van het binnenpleintje in dit blok moet dat collectieve aspect benadrukken. Van de ene kant is het een doorgangsruimte naar een aantal woningen. Anderzijds is het ook een verblijfsruimte waar het vooral bij zonnig weer uitstekend toeven is. Zoals vaak zijn ook hier de kinderen pioniers gebleken bij het benutten van de (semi-)openbare ruimte. Zij gebruiken het pleintje ook in de winter als speelplaats en binnen een jaar na de oplevering had de eerste sneeuwpop er zich al laten zien.







Doordat de woonruimten allemaal zicht hebben op de straat is er ook ruime mogelijkheid voor sociale controle. Of dat de straat een beetje onbeschadigd en aangenaam houdt, kan pas na enige tijd worden vastgesteld. Tot ver in 1986 geven de voortdurende bouwactiviteiten en het wildparkeren in de Nieuwe Amstelstraat soms een wat armetierige aanblik. Omwonenden hopen dat het vullen van de gaten in de straat minder overlast zullen bezorgen. Het binnenpleintje van dit plandeel biedt, iets meer dan een jaar na oplevering, al een fleurige aanblik, want langs de galerijen hangen overal plantebakken die volgens een door een bewoonster gemaakt beplantingsschema een zeer afwisselende en vrolijke indruk maken.

Door de situering van de galerijen is de inkijk toch vrij minimaal, zodat bij een redelijk groot glasoppervlak de privé-sfeer toch redelijk gewaarborgd is. Hetzelfde geldt naar de Nieuwe Amstelstraat toe. Daar zijn weliswaar geen galerijen, maar mede door de situering van de ramen in de gevels is er toch verwonderlijk weinig inkijk.

Om de massiviteit van de bouwmassa wat te breken heeft architect Bonin gebruik gemaakt van twee kleuren steen. Aan de buitengevels roodbruin; dat komt wat dichter in de buurt van de omliggend panden, terwijl vanwege de weerkaatsing van het licht aan het binnenpleintje lichtgeel gebruikt is. Resumerend kan worden gesteld dat dit plandeel technisch knap, zeer doordacht en verzorgd en bewonersvriendelijk is.

Ook tussen de Nieuwe Amstelstraat en de Nieuwe Herengracht is het ontwerp, hier van architect Visser, natuurlijk sterk bepaald door het gegeven dat de metrobuis eronderdoor loopt. Een groot verschil met het plandeel dat hierboven beschreven staat, is dat hier geen metrostation de kop opsteekt. De metrobuis, waarop niet gefundeerd kon worden, ligt zodanig onder het maaiveld dat de overkluizingsconstructie onder het straatniveau gemaakt kon worden. Daardoor kon op de begane grond een normale portiek-etage gemaakt worden, waardoor de trappenhuizen worden ontsloten.

Er is hier gebouwd in drie tot vier lagen. Waar dat beter aansluit bij de bestaande bebouwing is vijf bouwlagen hoog gebouwd, terwijl er maar drie bouwlagen zjn gemaakt waar dit gewenst was voor de bezonning van het pleintje. In dit deel liggen de actieve woonfuncties (woonkamer en keuken) zo veel mogelijk aan de voorgevel. De A. S. Onderwijzerhof, het openbare pleintje in dit deel van het project, wordt daardoor veel levendiger. Daarom liggen ook de trappenhuizen hier aan de gevel. Bij het J. D. Meijerplein zijn de actieve woonfuncties ook aan de voorkant gesitueerd, maar daar heeft dat een andere reden. De Weesperstraat, met zijn voortdurend lawaai, veroorzaakt daar nogal wat last, zodat de slaapkamers aan de relatief stille achterkant gemaakt zijn. Die keuze bracht meestal met zich mee datde keukens aan de voorkant zijn gemaakt in rechtstreekse verbinding met de woonkamer. Ook in dit plandeel zijn zijn dode gevelvlakken voor de bergingen zo veel mogelijk vermeden door deze in een souterrain of achterin te maken. Het dichtst bij de Nieuwe Herengracht staat de bebouwing bovenop een souterrain, zodat woonkamer en keuken daar meer licht krijgen. Aan het J. D. Mijerplein zijn drie winkelruimten gemaakt. Al in een vroeg stadium achtte men het waarschijnlijk dat de winkelruimten een funktie zouden krijgen in verband met het museum dat ernaast komt.

Ook in dit plandeel zijn allerlei soorten woningen gemaakt. Zo zijn er naast gezinswoningen ook twee woningen voor rolstoelgebruikers aan het pleintje; er is jongerenhuisvesting met zowel collectieve als eigen voorzieningen op de vijfde bouwlaag en een atelierwoning op de derde verdieping aan het pleintje.

Achter het trappenhuis aan het plein zijn schakelmogelijkheden ingebouwd,waardoor het mogelijk wordt door kleine bouwkundige ingrepen delen van een woning los te koppelen, toe te voegen of zelfstandig te gebruiken.
De slaapkamer achter het trappenhuis kan naar keuze bij de ene of de andere woning gevoegd worden door het openmaken en dichtmetselen van de openingen in de woningscheidende wanden en een kleine aanpassing van de woningplattegrond. Idealiter kan zo een driekamerwoning in een woning met vier kamers veranderen bij gezinsuitbreiding als de buren net wat minder behoefte hebben aan ruimte. Zo'n koppelelement kan ook bereikbaar worden gemaakt vanuit het trappenhuis en zo als zelfstandige slaap-, werk-, of logeerkamer worden gebruikt. Ook bij de aanleg van de electrische leidingen is met deze mogelijkheden rekening gehouden.

Aan de A. S. Onderwijzerhof maakt de bebouwing een speelse slinger achter de synagogen om. Omdat deze gevelwand niet zo goed wordt bezond, is ook hier gekozen voor een lichte soort baksteen.

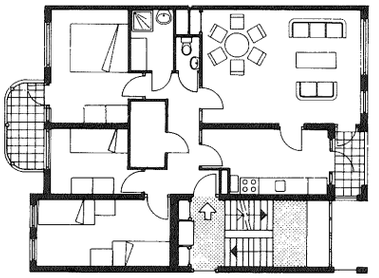
De gevelwand die een kant van de A. S. Onderwijzerhof vormt is vlak en rustig gehouden. Op regelmatige wijze wordt hij onderbroken door gaten voor loggia's en raamvlakken. Die rust geeft een goed tegenwicht tegenover de verscheidenheid van de synagoges en de nieuwbouw op het plein. De gevelwand wordt dan even onderbroken door de poort naar de gemeenschappelijke tuin en gaat daarna sprongsgewijs omhoog van 3 naar 5½ bouwlaag ter hoogte van de synagoge. Alleen al door die hoogte wordt de uitgang naar het J. D. Meijerplein – die op zich helemaal niet zo smal is – een steeg. Eenmaal daar aangekomen, wordt de gevelwand heel vlak. Alleen de trappenhuizen hebben een duidelijk terugspring-effect. Door die vlakheid wordt de geluidhinder niet nog eens extra versterkt. De buitenruimten van deze woningen liggen aan de aanzienlijk stillere achterkant. De relatief grote hoogte past uitstekend bij de forse maatvoering van het J. D. Meijerplein. Hierdoor zit er geen lelijke knik in de wand van wat stedebouwers kennelijk nog steeds als een plein wensen te zien, hoewel er en autoweg doorheen snijdt. De architect heeft de gevel hier ook zo eenvoudig gehouden vanuit de behoefte niet te concurreren met de architectonische expressie van het synagogen-complex na zijn restauratie.
Als een middeleeuws donjon, maar toegankelijker, staat tenslotte in het blokje dat nu al 'het torentje' heet. In de stedebouwkundige planbeschrijving wordt het genoemd

G1

4-kamerwoning op de begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping aan trappehuis met een "wisselkamer" achter het trappehuis

woonkamer: 25,3 m²
keuken: 11 m²
slaapkamer 1: 12,2 m²
slaapkamer 2: 7,4 m²
slaapkamer 3: 12,5 m²
nettohuur: *f* 414,70 per maand





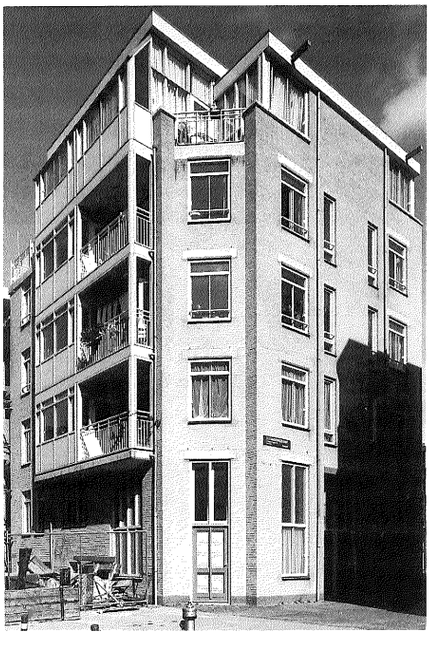
3KE

3-kamerwoning in twee lagen op de 1e en 2e verdieping aan binnenplein, bereikbaar met lift.

woonkamer: 20,8 m²
keuken: 6 m²
slaapkamer 1: 11,8 m²
slaapkamer 2: 7 m²
nettohuur: *f* 338,65 per maand



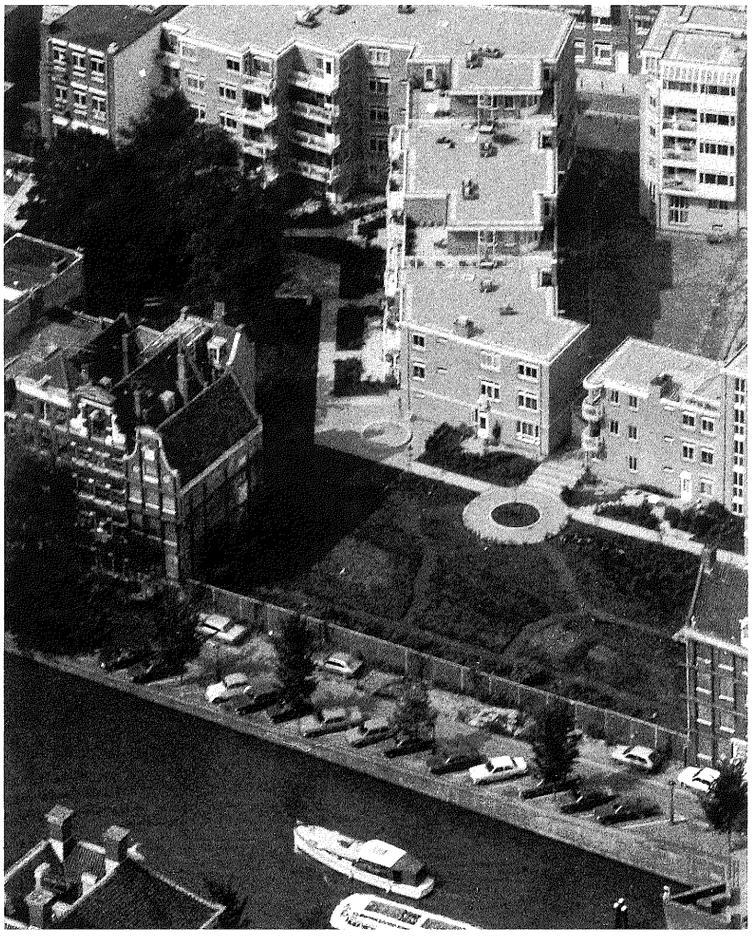




als scharnierpunt temidden van de verschillende openbare ruimte's en bouwmassa's. Het gebouw is inderdaad een bijzonder ding, waarvan je er niet gauw een tweede zou vinden. Het is een symetrisch gebouwtje met tweekamerwoningen aan weerszijden van een inpandig trappenhuis in gele baksteen. Het staat aan de Nieuwe Amstelstraat, maar is ook zeer essentieeel voor de vormgeving van de A. S. Onderwijzerhof. Het telt twee reuzenerkers, maar lijkt die niet te torsen. Door het aanwenden van glazen legramen lijken ze over het gebouw getrokken te zijn. Hierdoor ontstaat een kapverdieping met verschillende dakniveau's. Op het hoogste punt komt het dak van het trappenhuis uit.







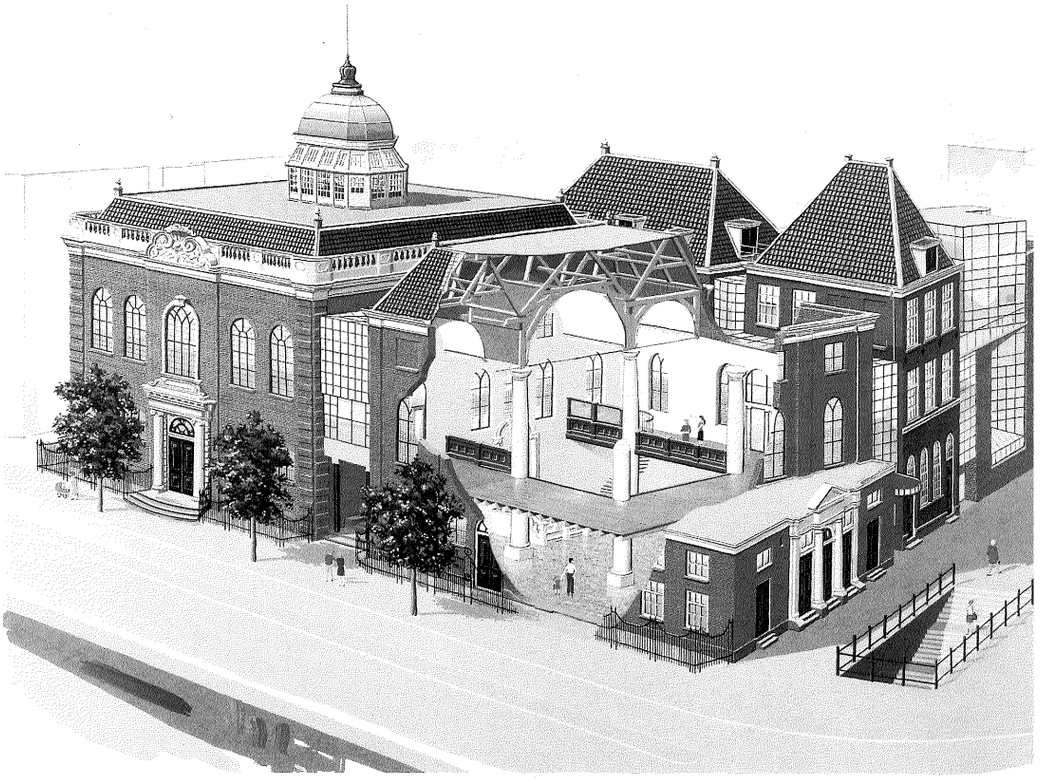
Visser heeft met zijn totale samenspel van wanden en massa's geprobeerd bepaalde verhoudingen (in wijdere zin dan alleen maar proporties) tussen woning en woonomgeving en tussen de woningen onderling vorm te geven en om de plekken te maken die op heel verscheiden wijze kunnen worden gebruikt in deze snipper van de stad.

De tuin

Als je een sleutel hebt, kun je erin. Een stevige tuin in het hartje van Amsterdam. Als je een sleutel hebt, woon je in De Halve Wereld. Mensen uit de oudbouw aan de Nieuwe Herengracht kunnen er trouwens ook terecht als hun tuin grenst aan de gemeenschappelijke tuin van het project.
Zo'n grote tuin in het centrum, het is echt een weelde. Maar lang niet alle bewoners van De Halve Wereld hebben hem nog zelfs maar gezien. Sommigen hebben hem nog niet ontdekt; daarom komen ze er nooit. Anderen houden helemaal niet van in de tuin zitten en daarom vertonen ze zich nooit. Zo zijn er talloze bewoners van de citadel die niet zo gauw de A. S. Onderwijzerhof oversteken om midden in de stad in hun eigen grote tuin van elkaars gezelschap en van de zon te genieten.

De kinderen hebben de tuin wel ontdekt; en hun moeders. Zij hebben er speelgelegenheid: een zandbak, een schommel, een glijbaan en dat (practisch) op roepafstand. Kinderen in de Bijlmer wonen volop in het groen, maar mogen al te vaak niet naar beneden om te spelen. Midden in het centrum is dat geen punt. De tuin is overzichtelijk, veilig en toch afwisselend en er is altijd wel (meer dan) een ouder die een oogje in het zeil houdt. Mensen zonder kinderen kennen de tuin niet zelden alleen als ze er zelf een privé-tuintje hebben of op de begane grond aan de tuin wonen. Die eigen tuintjes, voor bloemen, groente of gemengd bedrijf, zijn trouwens een groot succes. Om de twee jaar wordt er daarom van gebruiker gewisseld.
Ze zijn aan de rand van de Herengracht terechtgekomen, omdat de bestemming van de grond daar nog niet vaststaat. Daarom zijn er geen grote investeringen in dat stuk tuin gedaan. Er is eens een toezegging gedaan dat de zogenaamde waterleidingpanden daar herbouwd zouden worden, maar daarover bestaat nog onzekerheid. verderop komt die kwestie uitgebreider aan de orde.
Ook de mensen die direct aan de tuin wonen hebben tuintjes voor zichzelf. In de tuin is verder een zandbak, een rond rozenprieel, een kruidentuin, allerlei struweel met paadjes van houthaksel ertussen en bomen als de berk, de appel en de sierkers.
Onder de struiken is klimop geplant, die een groene deken kan gaan vormen. Voor het onderhoud is een hoveniersbbedrijf in de arm genomen, maar de bewoners doen ook heel wat zelf. Voor die zelfwerkzamen is er een schuurtje met tuingereedschap. het resultaat van een en ander is een uiterst plezante tuin, waar het ook op warme avonden voor veel bewoners prettig toeven is.

vangstruimte/lezingenzaaltje en een openbare coffeeshop. De steeg tussen de Grote, de Nieuwe en de Dritt is als *Sjoel-gasse* ontworpen.
In de nieuwbouw, van het architectenbureau *Premsela en Vonk en Partners*, zijn een mediatheek en stafruimten. Het Arsenaal zal de depot- en werkruimten voor de collectie beheersen.



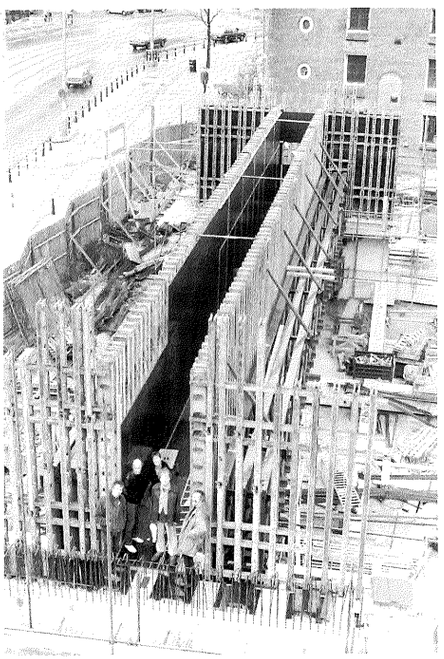
Het Joods Historisch Museum

Hoewel het museum en De Halve Wereld twee nogal verschillende werelden zijn die weinig contact met elkaar hebben, delen ze hetzelfde terrein.
Het complex bevat vier synagogen, waarvan drie uit de tweede helft van de zeventiende eeuw: de Grote Synagoge, de Obben Sjoel en de Dritt Sjoel. De Nieuwe Synagoge stamt uit 1752; daarnaast maken nog een nieuwbouwgedeelte en het Arsenaal deel uit van het complex. De bewoners hadden eind 1977 al de wens te kennen gegeven dat alle bestaande gebouwen zouden worden gehandhaafd en zonodig opgeknapt (bijlage A van het programma van eisen, mei 1979). In overeenstemming daarmee zijn de synagogen gerestaureerd. De Grote Synagoge is gerestaureerd naar de toestand van 1822. Samen met de Nieuwe Synagoge is het expositieruimte. In de Obbene Sjoel is een ont-

Bij de toelichting op het ontwerp wordt benadrukt dat de synagogen vanouds autonome gebouwen zijn in het stedelijk gebied en dat de nieuwbouw in De Halve Wereld deze autonomie nog versterkt. In het bijzonder wordt de versterking van deze autonomie benadrukt door het openbaar stedelijk pleintje tussen het complex en De Halve Wereld. Zo hebben de twee werelden toch nog iets met elkaar te maken. De A. S. Onderwijzerhof, want daar gaat het hier over, was namelijk een belangrijke randvoorwaarde bij het ontwerpen van De Halve Wereld.

De overbouwing van de metro

De Halve Wereld is gebouwd boven het metrostation Waterlooplein, maar steunt daar niet op. Om dat voor elkaar te krijgen was een betonconstructie nodig, die in zeer korte tijd gegoten moest worden. Reden voor dit alles is, dat de metrobuis gevormd wordt door caissons die 'zo dun zijn als een eierschaal', zoals één van de bij het project betrokken ambtenaren het uitdrukte.
Als men op het perron van het genoemd metrostation staat, bevindt men zich onder het plandeel Visser. Dat zal de argeloze passagier niet opvallen, maar dat het door Mino Bonin ontworpen deel van het complex boven het toegangscaisson aan het Waterlooplein ligt, is een feit dat niemand kan ontgaan. Het dak van de caissons ligt op ongeveer twee en een halve meter onder het maaiveld. Toen het stedebouwkundig plan werd opgesteld, is er een aantal overkluizingsvarianten ontworpen. De technische mogelijkheden en de kosten hebben uiteindelijk mede bepaald hoe dat plan er in zijn definitieve vorm kwam uit te zien.



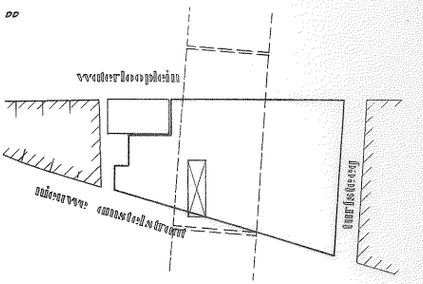
Zoals bekend is Amsterdam gebouwd op drassige grond en slik. Als we van boven af beginnen (en een groot deel van de aardkorst buiten beschouwing laten) treffen we eerst een ongeveer tien meter dikke laag aan van veen en slappe klei. Daaronder ligt een zandlaag van een meter of twee. Dan volgt een meter of vier matig vaste klei waaronder de zogenaamde tweede zandlaag ligt.

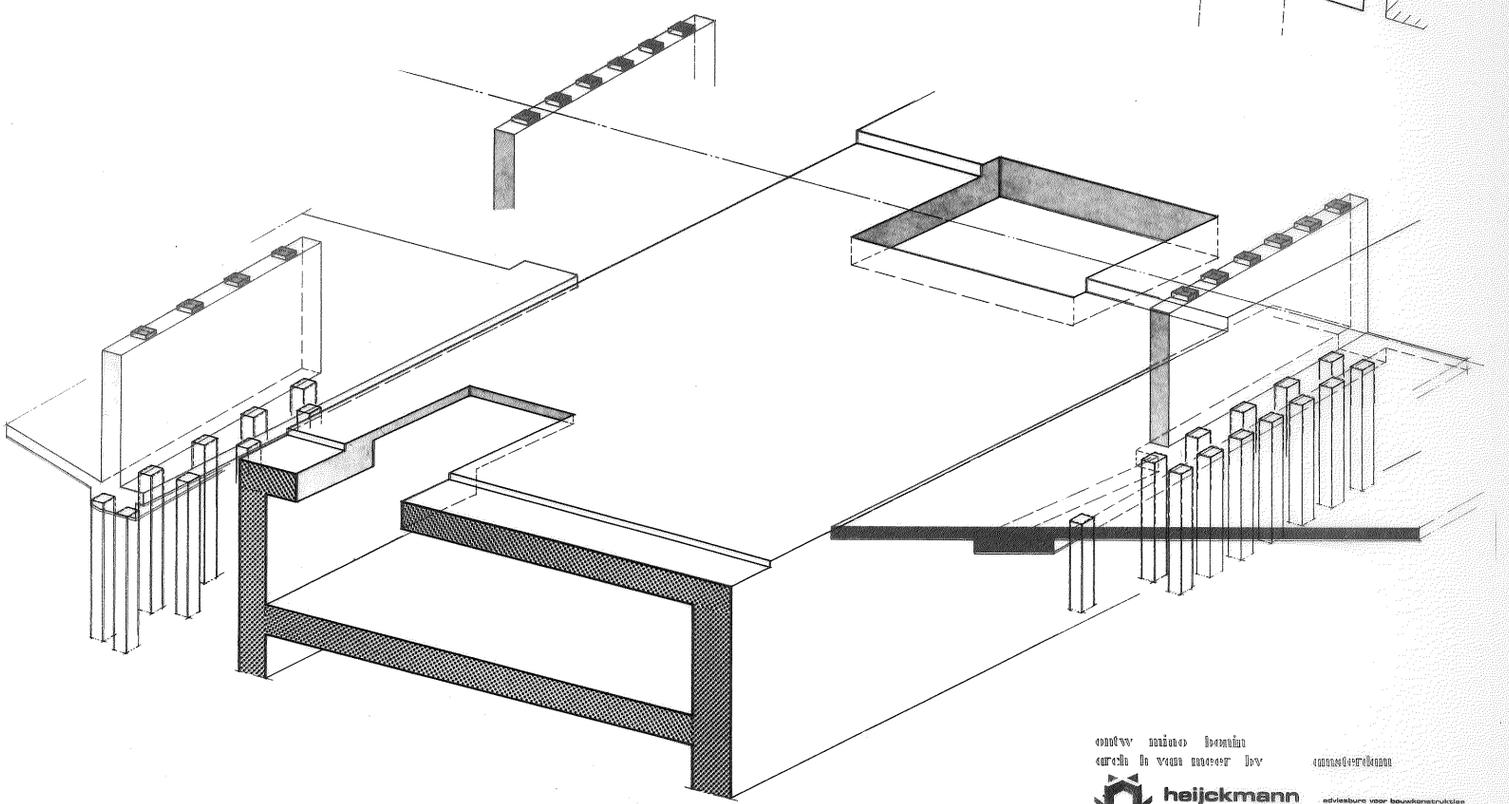
Nu is de metrobuis afgezonken op de eerste zandlaag. Dat laat deze laag in de buurt van de metrobuis natuurlijk niet onberoerd. Hoe de eventuele verstoringen van deze laag op ieder plekje zijn uitgevallen, valt moeilijk na te gaan, maar het is raadzaam om bij het funderen van grote objecten in de buurt van de buis niet meer al te vast te rekenen op de draagkracht van deze zandlaag. Daarbij komt dat de eerste laag de druk van de constructie die hier moest komen (het bouwwerk van Bonin plus de overkluizing zelf) bij lange na niet kon dragen. Een deel van de druk moest worden afgeleid naar de tweede zandlaag. Met Openbare Werken werd in het overleg afgesproken dat de palen minimaal een meter van de buis moesten worden ingeheid. Dat was nodig om te voorkomen dat de samenstelling van die zandlaag verstoord zou worden. Hierdoor zou zetting van de metrobuis kunnen optreden. Om te voorkomen dat de zijkanten van de buis zouden worden ingedrukt, moest men dus een ruime veiligheidsmarge nemen. Extra ingewikkeld werd de zaak doordat ook de metrotoegang aan het Waterlooplein op de tweede zandlaag moest worden gefundeerd. Omdat beide constructies (de buis en de toegang) een verschillende druk in verschillende richtingen uitoefenen en op een andere zandlaag staan, moest de metro-toegang op flexibele wijze worden aangesloten aan de buis, zodat die twee elkaar niet kapot zouden kunnen wrikken.

Om het plandeel dat bekend staat als de citadel niet direct op de metrobuis te laten rusten, is een betonnen juk ontworpen als overkluizingsconstructie dat het gebouw zes meter boven het maaiveld uittilt. Dit juk moest niet alleen de bouw erboven dragen; ook het deel eronder moest aan het juk worden opgehangen, omdat dit al evenmin op de buis kon staan. In dit gedeelte zouden bedrijfsruimten, bergingen en recreatieruimten worden ondergebracht.
Ook op het uiterlijk aanzien van het gebouw heeft deze constructie invloed gehad. Architect Mino Bonin wilde namelijk dat aan de gevel zichtbaar zou zijn dat zijn blok 'in drieën geknipt' is. Behalve het deel boven de buis zijn er ook nog twee stukken die naast het metrotraject staan. Deze hele constructie maakte het plan wel extra duur. De kosten mochten echter niet worden verhaald op de toekomstige huurders maar zouden worden gefinancierd uit het metrokrediet.
Om de ongeveer tweeëntwintig meter van de bouw rond de metrobuis te overkluizen kon worden gekozen voor een constructie van geprefabriceerde balken met een hoogte van zo'n tweeëneenhalve meter of voor een grote balk van drie meter hoogte en een breedte van ongeveer anderhalf. Had men gebruik gemaakt van prefab-balken, dan zou over de volle diepte een ruimte van 2,5 meter verloren zijn gegaan.

Architect Bonin en *Heijckmann Adviesbureau voor Bouwconstructies* bogen zich over dit probleem en besloten om één grote balk te maken, die op het werk zelf zou worden gestort. Die balk kwam midden onder de woningen te liggen en zou voor een deel zichtbaar blijven. Deze constructie werd op de volgende wijze in elkaar gezet.
Eerst werden aan beide kanten van de metrobuis betonnen palen in de grond geheid om de peilers van de jukken te ondersteunen. Boven op de koppen van de heipalen legde men een betonnen funderingsplaat, waarop de peilers voor het juk kwamen te staan. Een van die peilers is opgenomen in de metrotoegang aan het Waterlooplein.
Boven op de peilers liggen rubber kussens om voor geluidsisolatie te zorgen. Er was namelijk berekend dat gebouwen die op heipalen zijn gefundeerd en binnen tien meter van de metrobuis staan, een geluidsbelasting van meer dan 35 decibel krijgen als gevolg van het voortrazen van treinstellen onder de grond. Dat was onaanvaardbaar en daarom moesten er geluidsisolerende kussens komen. Die kussens bestaan uit rubber dat gewapend is met staalplaten in een soort sandwich-constructie, zodat het rubber niet vervormt als gevolg van de druk. Om te voorkomen dat door aantasting van het rubber bij brand het gebouw geheel of gedeeltelijk verzakt, zijn er naast de rubberkussens stalen blokken aangebracht. Op de kussens bovenop de peilers liggen de grote balken, anderhalve meter breed en drie meter hoog. Deze balken zijn in één dag op het werk zelf gestort.

overkluizing metroingang „amstel"

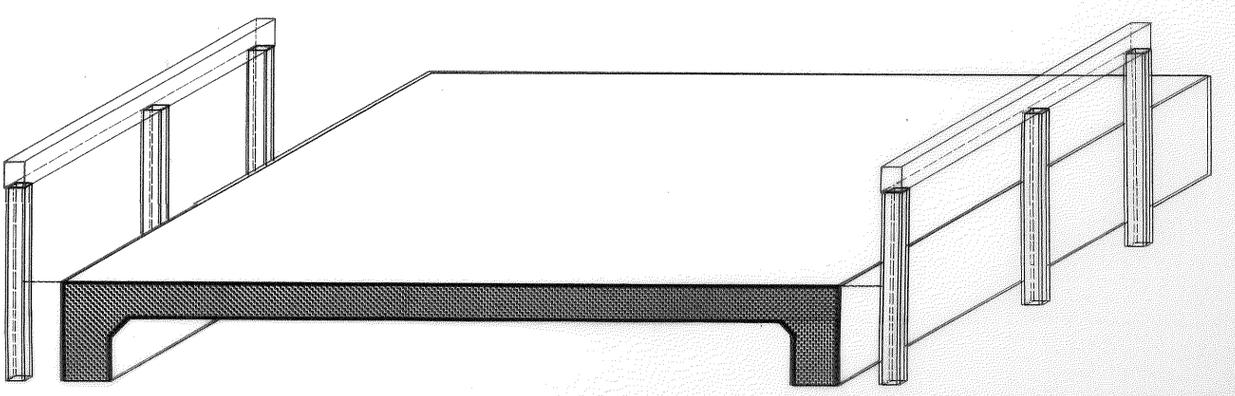


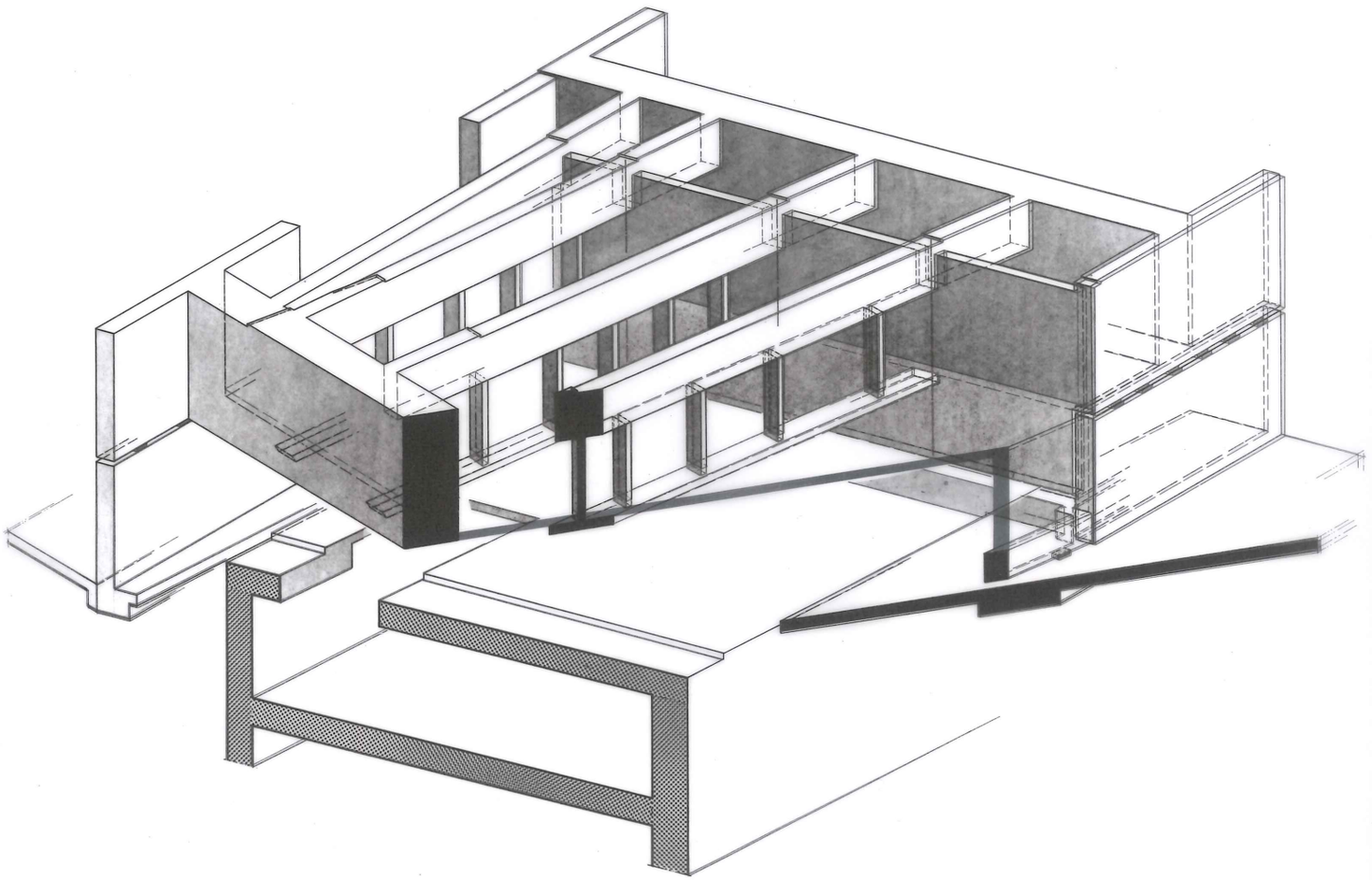


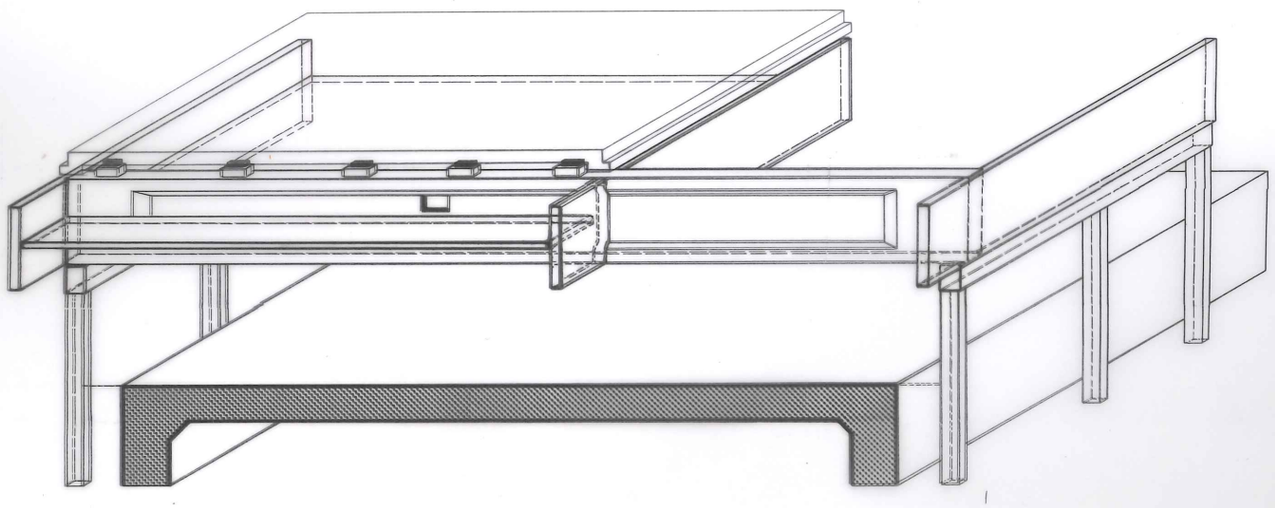
ontw. ruimte beeld
arch. ir. van meer bv amsterdam

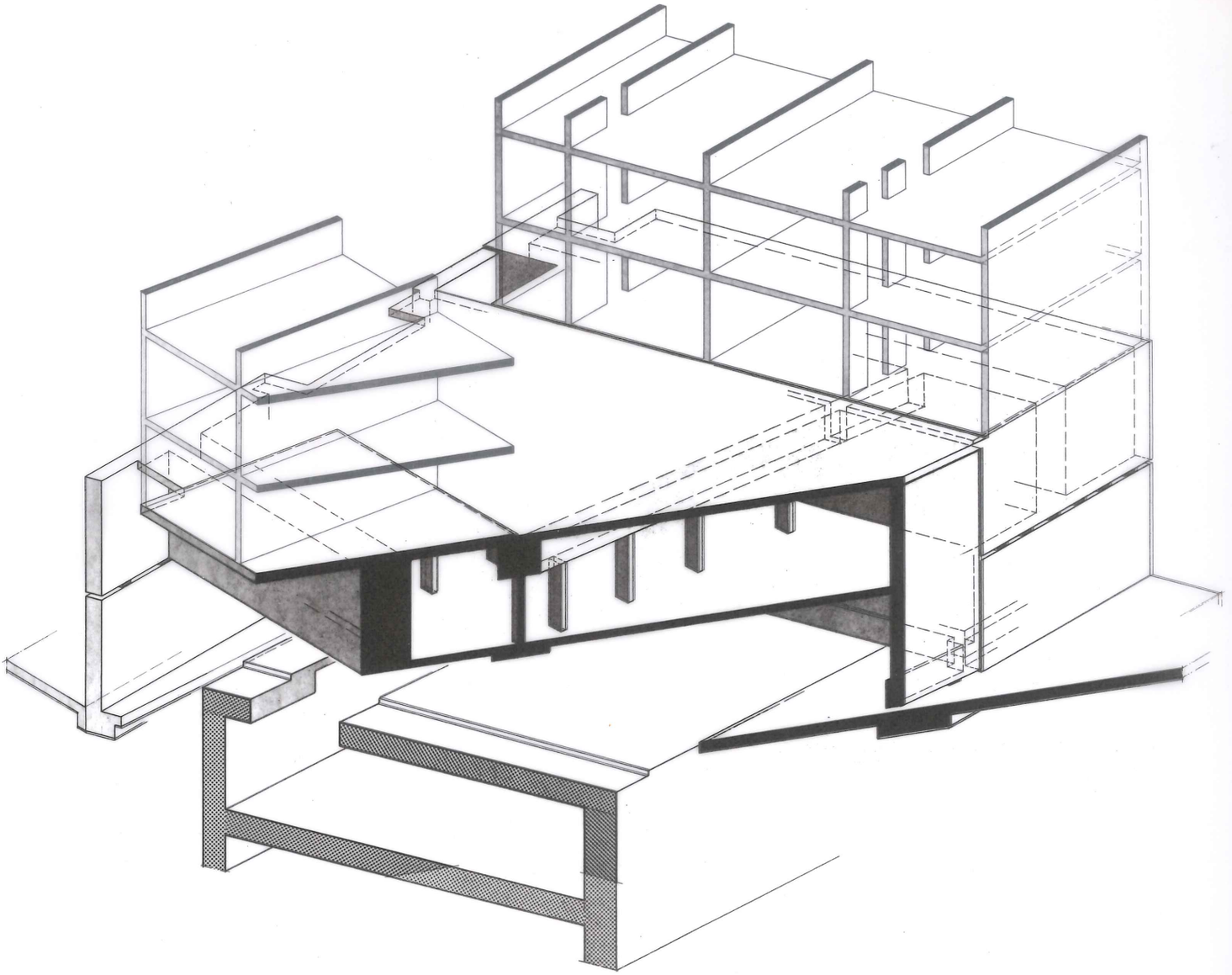
heijckmann adviesbureau voor bouwconstructies

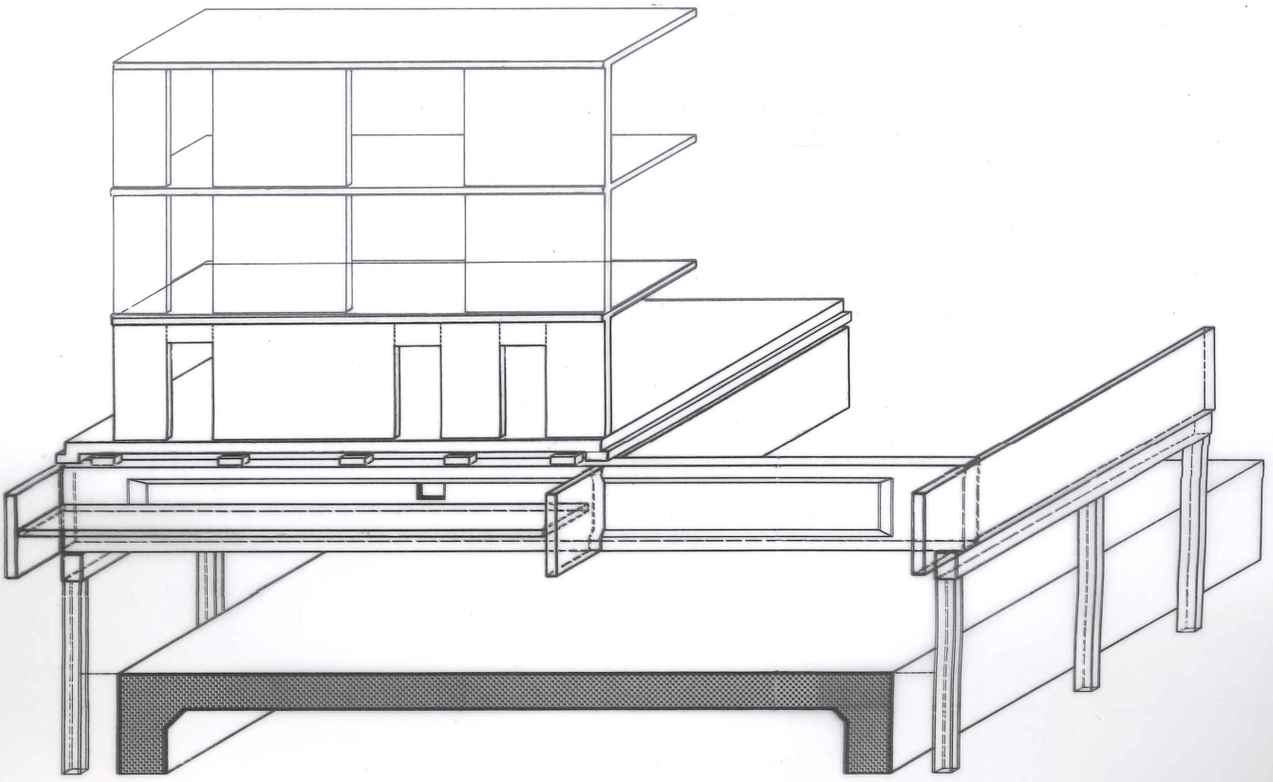
BLOK I plandeel Sytze Visser nwe. amstelstraat

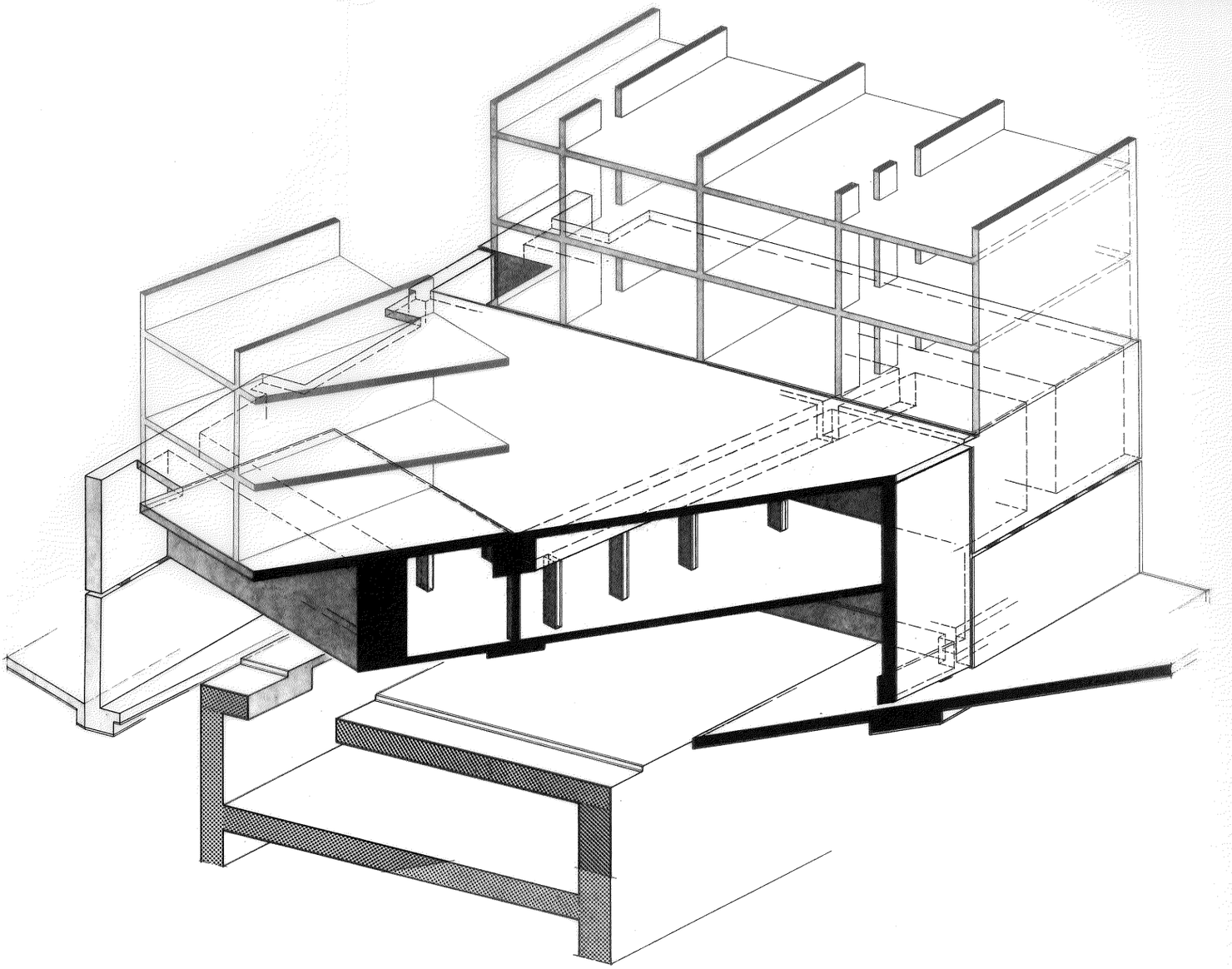


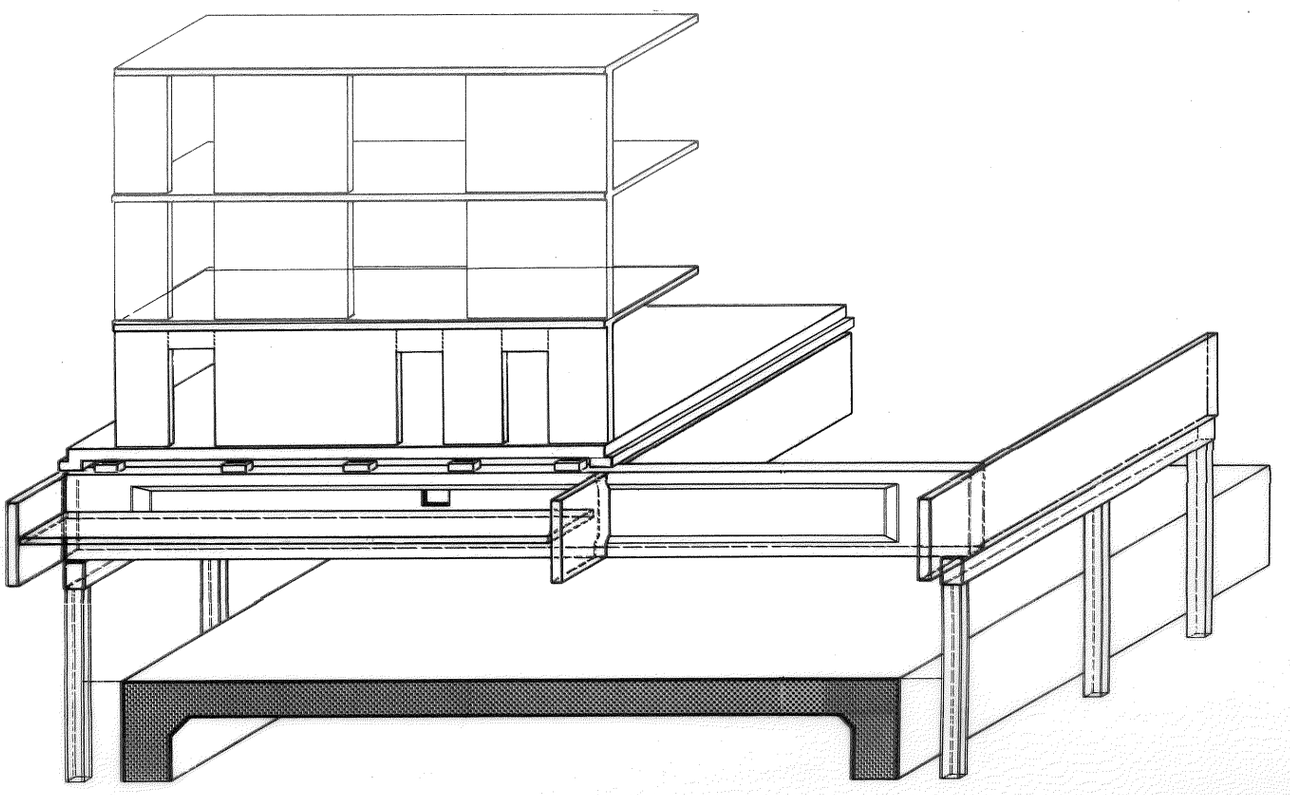












Ook de verbinding tussen balken en pijlers, betonnen oplegschijven die hamerstukken worden genoemd, zijn van voorgespannen beton. Ze hebben precies dezelfde afmeting als de pijlers.
Tussen twee grote hoofdbalken zijn voorgespannen koppel- of tussenbalken gestort. Deze balken zijn zeventig centimeter breed en één meter dertig hoog; deze zorgen ervoor dat de hoofdbalken trillingen en vervormingen zo goed kunnen opvangen, dat de woningen erboven stabiel zijn. Bovendien ondersteunen ze het binnenplein van de citadel.
De vloer van de eerste verdieping is opgehangen aan deze balken door middel van betonnen kolommen, de zogenaamde pendels. Ook de wanden tussen de winkelruimte op de begane grond en de bergingen zijn hieraan opgehangen. Deze wanden liggen enkele centimeters los van de begane grondvloer (er kan immers bijna niets op het metrocaisson drukken). Alleen deze vloer zelf drukt op het caisson. Tussen die vloer en het metrodak liggen ook weer rubber kussens, terwijl de rest van de bovenliggende constructiedelen daar los van ligt.

De hele constructie is door middel van nagespannen kabels volledig nastelbaar, dus als de overkluizingsbalken zouden doorbuigen tijdens de bouw door het gewicht wat er op komt te drukken, kon dat nog volledig worden gecorrigeerd door de kabels strakker te spannen. Deze constructie is net zo stevig als wanneer de hele zaak op palen zou zijn gefundeerd. Zonder de mogelijkheid van naspanning zou de constructie niet mogelijk zijn geweest, omdat de wapening van het beton eerst moest vervormen, voordat ze de trekkrachten kan opnemen. Daardoor zouden de balken zo'n zeven tot acht centimeter doorbuigen. Dat zou voor de woningen niet gezond zijn geweest. Er zouden scheuren en vervormingen zijn gekomen. Om dat verder te ondervangen zijn de woningen gebouwd als een soort betonnen honingraat, waarbij de stabiliteit komt vanuit de snijpunten van de vlakken.
Als gevolg van deze samenvoeging van elementen is een elastische en stevige constructie ontstaan, die vervormingen door werking van de ondergrond, trillingen van de metrostellen, het gewicht van de bouwmassa en zelfs de gevolgen van brand glansrijk kan opvangen en die noch van boven, noch van opzij de caissons van de metrobuis in het nauw brengt.

Naast de citadel bevat de Halve Wereld ook nog de sierlijke slinger van Sytze Visser. De woningen in dit deel van het project zijn gedeeltelijk op de metrobuis gebouwd, voor een deel binnen tien meter daarnaast (waardoor ze aan ontoelaatbare geluidsoverlast zouden blootstaan zonder passende tegenmaatregelen) en voor een ander deel staan ze meer dan tien meter van de onderliggende caissons af (dus hoegenaamd geen invloed van de metro op de constructie). Voor alle drie te onderscheiden delen moesten dus verschillende constructies bedacht worden. Het blok dat op de buis ligt, is gefundeerd op geprefabriceerde liggers onder de vloer op de begane grond. Deze liggen op hun beurt weer op voorgespannen gewapend betonnen balken, *kespen* geheten, die op heipalen steunen, welke naast het caisson staan. De geprefabriceerde betonnen balken die men heeft gebruikt zijn standaardelementen, die bij de bruggenbouw gebruikt worden. Voor de manier waarop ze worden toegepast is echter een voorspankabel ingegoten, waarmee het doorbuigen tijdens de bouw, wanneer er een steeds groter gewicht op komt te rusten, kan worden gecorrigeerd, zodat ze uiteindelijk geheel horizontaal komen te liggen, zonder doorbuiging. De voordelen van deze prefab-elementen zijn duidelijk. Allereerst wordt de kostprijs er lager door. Verder kunnen ze snel op de bouwplaats worden gemonteerd. Die montage is goed voorbereid en uiteindelijk in één dag op het werk uitgevoerd. Tussen de prefab-balken en de kespen is een kunststof oplegplaat gelegd om verkorting van de prefab-balken tijdens het naspannen mogelijk te maken zonder de funderingspalen zijdelings te verplaatsen. De koppen van deze balken zijn gekoppeld aan dwarsbalken die ook zijn gescheiden van de kespen. De overkluizingsbalken voor het metrocaisson zijn langer dan de woningen diep zijn. Daardoor lopen ze in de tuin nog verder door. Onder de achtergevel van de woningen is een dwarsbalk aangebracht die de kruipruimte van de tuin scheidt.

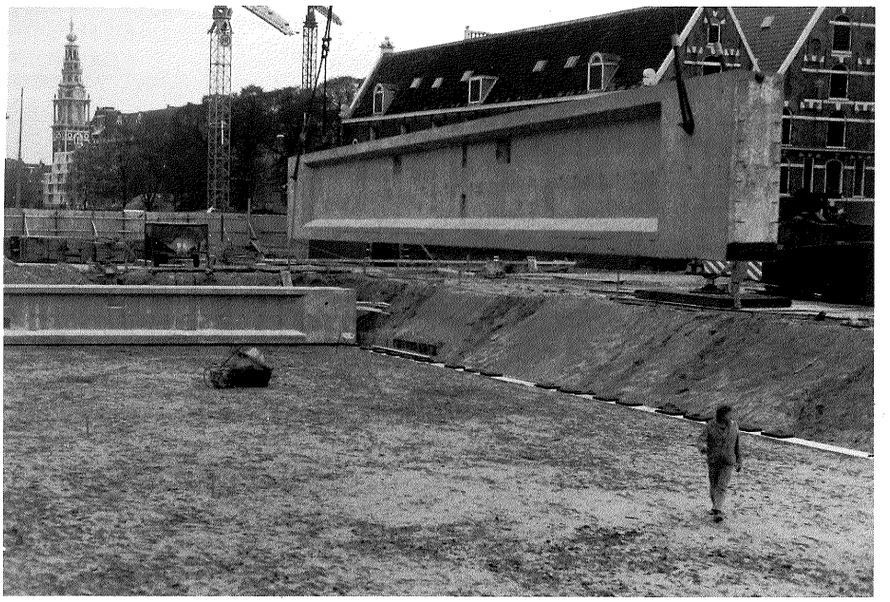
Rechtstreeks op de prefab-balken liggen rubberblokken; daar bovenop liggen schilvloeren (dunne betonplaten) waarop een in het werk gestortte betonlaag ligt die druk opvangt. Op die manier is ook dit deel gevrijwaard van trillingen en geluidsbelasting van de metro. De bouwlagen boven de begane grond zijn uitgevoerd met een normaal betonskelet. Ook dit skelet is erop berekend om zonder schade vervormingen als gevolg van voorspanning op te vangen.

Het stuk plandeel Visser dat binnen tien meter van de metrobuis staat is ook op rubberblokken gezet. Op de heipalen ligt een betonnen plaatfundering; daarop liggen de rubberblokken. Op die blokken is een rooster van balken aangebracht; daarbovenop rusten wanden en vloeren.

De uitvoering van de constructies

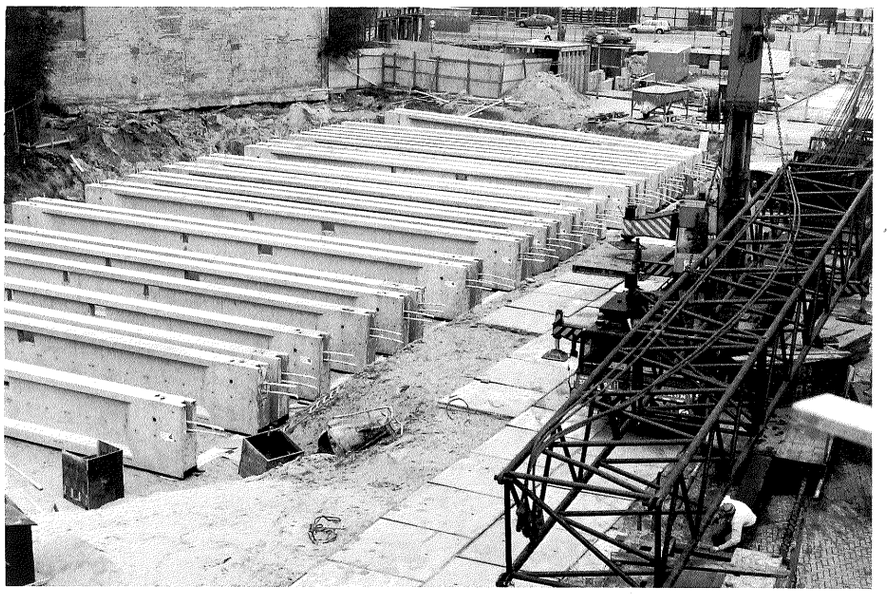
Het bouwen van de hier beschreven constructies was bepaald geen eenvoudige zaak. Randvoorwaarden bij de bouw waren onder meer dat de metro-ingang aan de Nieuwe Amstelstraat tijdens het werk open moest blijven en dat een pijler van de overkluizingsconstructie moest worden opgenomen in de toegang van de metro aan het Waterlooplein.
Als eerste was echter het plandeel van Sytze Visser aan de beurt. Hier zijn de heipalen van de overkluizingsconstructie geslagen vanaf het maaiveld met behulp van een verlengde heimuts. de prefab-balken die daar bovenop moesten komen wogen dertig ton en daarvoor was een kraan van zes honderd ton/m nodig. Die kraan werd zo opgesteld dat hij niet meer verplaatst hoefde te worden, maar vanaf dezelfde plek alle balken op hun plaats kon hijsen.

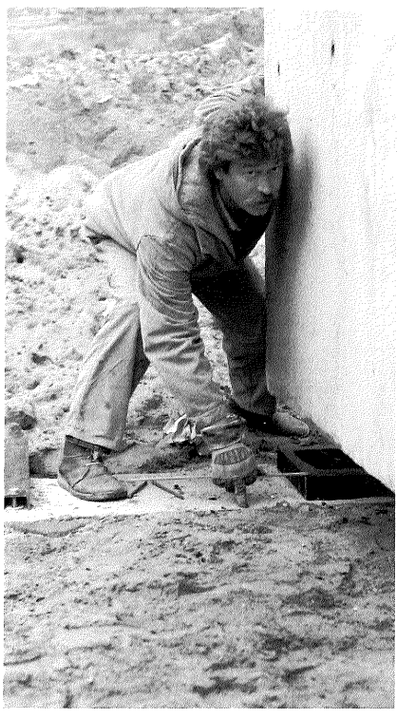
De aanvoer van de liggers vormde een groot probleem. Deze moesten uit de buurt van Eindhoven naar Amsterdam komen op enorme vrachtwagens die ieder één balk vervoerden. Met de verkeerspolitie werden afspraken gemaakt over het aanvoerschema door Amsterdam. Van acht tot tien en van vier tot zes mochten er geen wagens de stad in. Op één en dezelfde dag werden er 28 balken aangevoerd en op hun plaats gehesen. De montage van één balk vergde ongeveer een kwartier; de transporttijd per balk was gemiddeld vier uur. Er kwamen zo'n tien zeer grote vrachtwagens te pas aan deze onderneming.

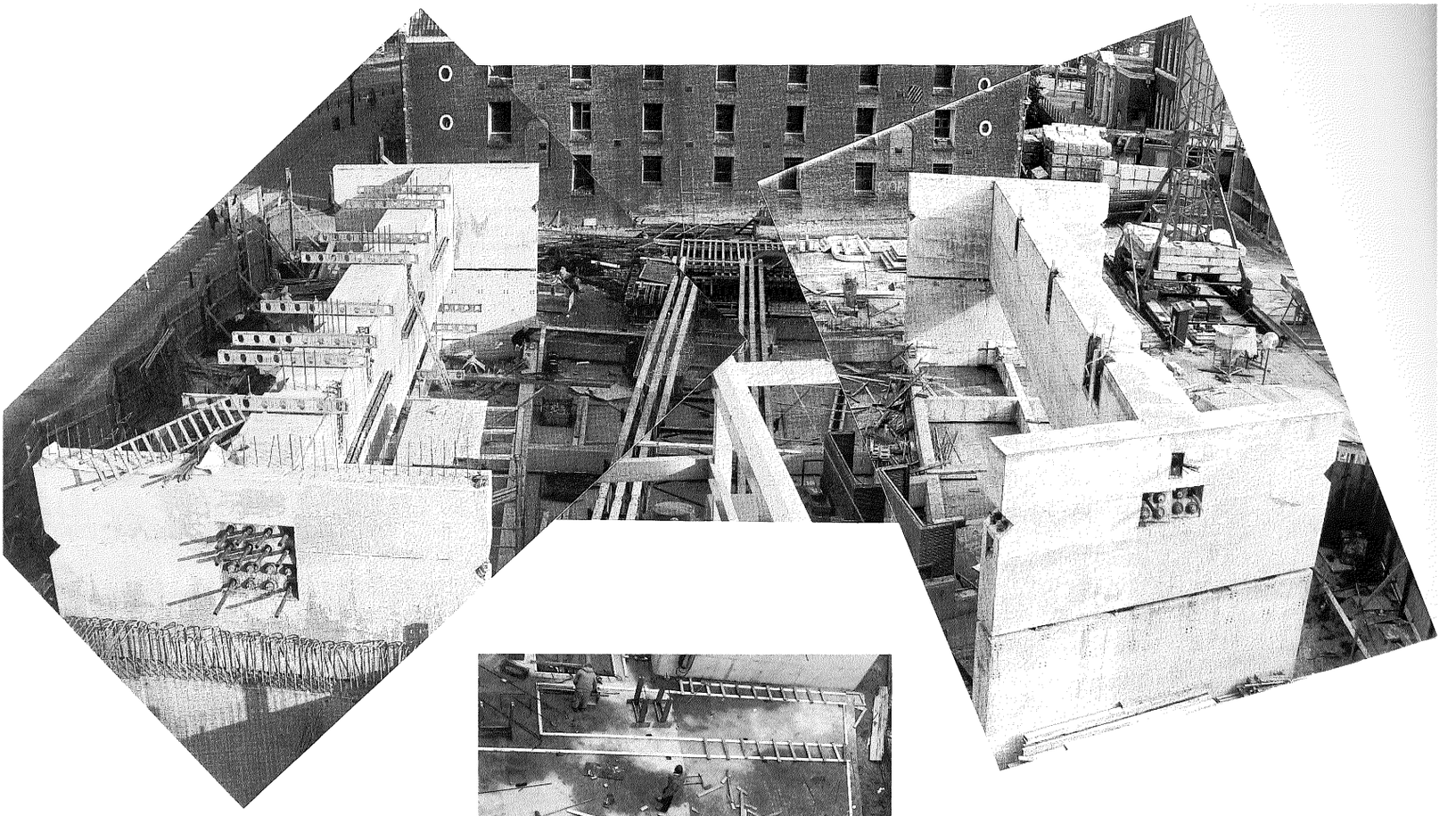


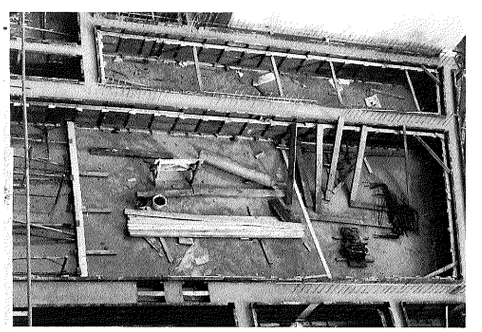


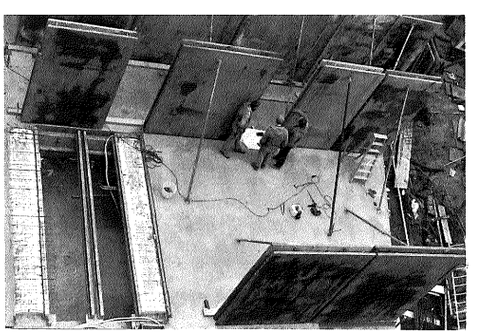
Voor de bouw van de wanden werd gebruik gemaakt van het zogenaamde Alvon-systeem. Dat komt erop neer dat geprefabriceerde holle betonnen wanden op het werk gevuld werden met beton. Hierop komen dunne betonplaten van vijf centimeter dik die in het werk worden afgestort tot de vereiste dikte. De losse voorspankabels moesten in de grote liggers in fasen op spanning worden gebracht naarmate de bouw vorderde. De koppen van de balken moesten daarom tijdens de bouw bereikbaar blijven om de kabels gefaseerd verder te kunnen spannen met behulp van hydraulische vijzels. Toen de kabels eenmaal volledig op spanning waren gebracht en de kabelverlengingen waren gecontroleerd zijn de kabelkanalen gevuld met injectiemortel op cementbasis. Die mortel verankert de kabel over de gehele lengte aan de balk en beschermt hem tevens tegen roesten. daardoor wordt voorkomen dat de spanning lager wordt doordat deze geleidelijk uit de ankers aan beide uiteinden heenslipt. Toen de pijler in de metro-toegang aan het Waterlooplein klaar was, kon ook worden begonnen met de overkluizing in het plandeel Van Meer. Zoals boven al vermeld, kon het caisson niets dragen. Dat geldt uiteraard niet alleen voor de periode na de voltooiing, maar het stelt evenzeer scherpe grenzen aan de belasting tijdens het werk. daardoor was het nodig tijdens de uitvoering een stalen overkluizing te maken, waarop de grote balken van anderhalf bij drie meter konden worden gestort. eerst werden wapening en voorspanning aangebracht; daarna kon worden gestort.

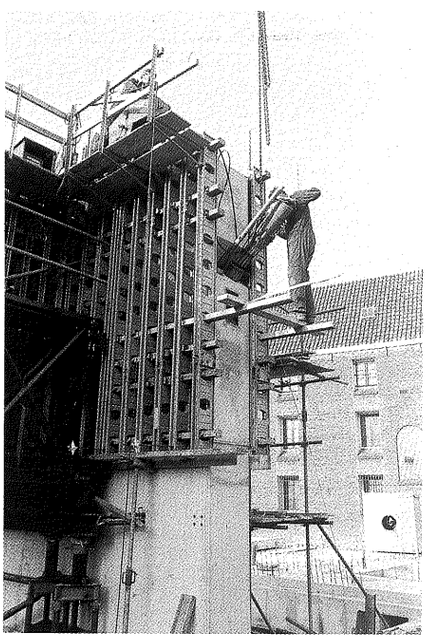












Omdat die balken nogal een grote massa en volume hadden, werd een speciaal betonmengsel gebruikt dat weinig warmte ontwikkelt tijdens het verharden. Als er veel warmte wordt ontwikkeld, zet het beton namelijk sterk uit. Om de warmteontwikkeling goed in de gaten te houden, werd gebruik gemaakt van een zogenaamde schrijvende thermometer (vergelijkbaar met barometers die wel door meteorologische instituten worden gebruikt), die het hele hardingsproces van moment tot moment in de gaten hield. Ook bij het plandeel Van Meer is gebruik gemaakt van het Alvon-systeem dat hierboven beschreven is.

Tenslotte nog iets over de kosten van de constructie. Het geheel heeft 14,4 miljoen gulden gekost, waarvan iets meer dan twaalf miljoen bouwkundige kosten, inclusief de normale funderingskosten. De extra kosten voor de metro bedroegen *f* 1.861.00,- en de rubberblokken kostten *f* 425.750,-.
Meer dan vijfduizend kubieke meter beton ging er in het geheel zitten, voor de wapening daarvan was 340 ton staal nodig en er werden 301 palen gebruikt.

Zelfbeheer? Hoe werkt dat?

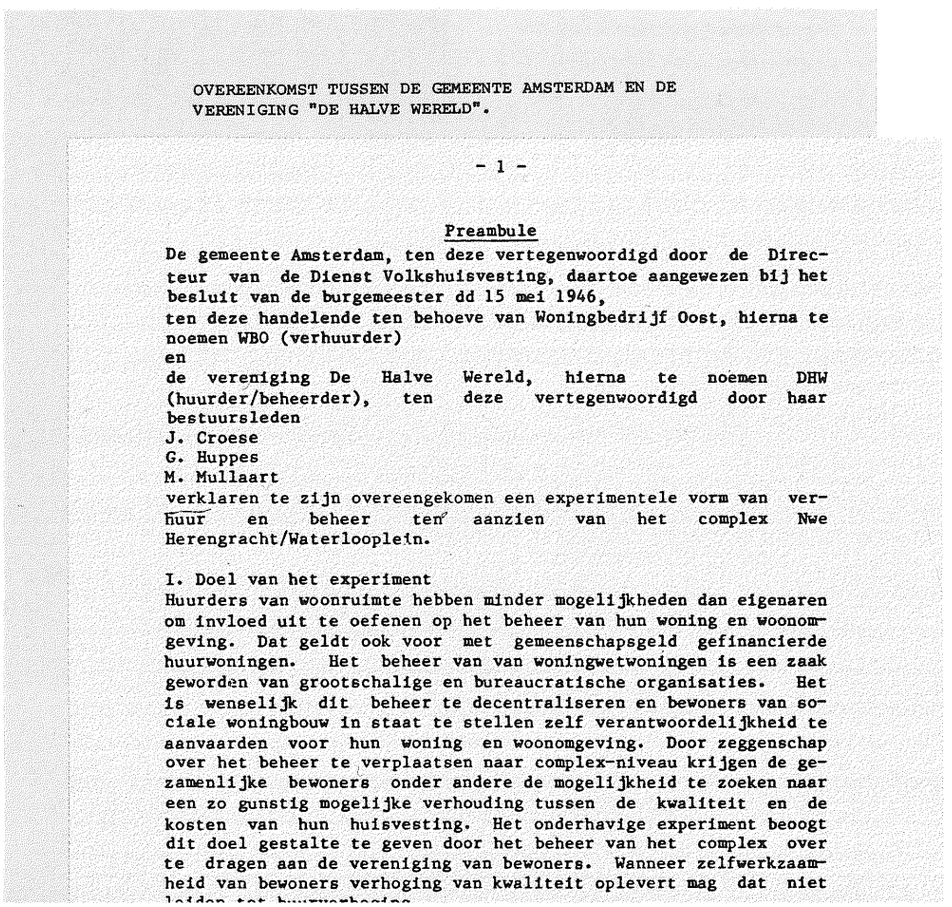
Een van de meest opvallende aspecten van het project aan het Waterlooplein is het feit dat de bewoners zelf dit complex woningen gingen beheren. Over het hoe van dat zelfbeheer zullen we het later nog hebben. Hier komt eerst de vraag aan de orde waarom de toekomstige bewoners zelfbeheer wilden. Als belangrijkste reden komt naar voren de sterke verloedering van de omgeving van het Waterlooplein. Als we even een rondje maken om het terrein zien we aan een kant de bouwput van de Stopera, jarenlang een braakliggend terrein zonder enige bewoning en sociale controle, later een wirwar van bouw-activiteiten, waarbij niemand veel aandacht schenkt aan zorgvuldige omgang met de onmiddellijke omgeving. Vlakbij staat ook nog het 'Maupoleum'. Een kantoorkolos van bijna een straat lang waar ook al geen mensen wonen. Dat de passerende automobilisten op het Mr. Visserplein en de Weesperstraat niet veel aandacht opbrengen voor iets anders dan de weg spreekt voor zich. Alleen aan een stuk van de Nieuwe Herengracht en aan de Amstel staan wat huizen, maar die zijn geisoleerd van het complex.

Ook de open kavels in de Nieuwe Amstelstraat moeten nog gevuld worden. Dan zwijgen we nog maar over de bouw-activiteiten op grote schaal die aan de Valkenburg/Rapenburg-strook gaan beginnen. Men zou het project dus kunnen beschouwen als een eilandje van bewoning in een woestijn van grote gebouwen en verkeerswegen: op zich een agenda voor een ellendige toekomst. Die ellende is er ook volop gekomen. Na aanvankelijk zorgvuldig te zijn bestraat, veranderde een deel van de Nieuwe Amstelstraat weer in een puinhoop. Werkzaamheden aan de Stopera en de vrije trambaan veranderden de kant van het Waterlooplein in een barre woestenij, die niet alleen voor kinderen en bejaarden gevaarlijk was, maar ook voor de meest oplettende stadsatleet. Zelfs voor betrekkelijk kleine zaken als amsterdammertjes moet eindeloos gesoebat worden en dan staan ze er vaak maar heel kort.

De parkeerdiscipline in de wijde omgeving is geheel zoek. Kortom: de verloedering van de omgeving is nog lang niet gestopt en in de goede richting omgebogen: in dit opzicht heeft zelfbeheer nog weinig effect gehad. Oorzaak daarvan is enerzijds dat de bewoners worden geconfronteerd met grote instellingen en grootschalige projecten die weinig rekening houden met hun belangen. Van de andere kant hebben ze er volgens sommige bewoners zelf ook niet erg hard aan getrokken, omdat ze meer waren gespitst op zaken als oplevering, huurinning en -afdracht en het beheer van het complex intern. Op dat laatste vlak kan het zelfbeheer medio 1986 redelijk succesvol worden genoemd. De collectieve tuin en de privé-tuintjes zien er prachtig uit en worden behoorlijk gebruikt. Veel bewoners kunnen het nog nauwelijks geloven dat zij over zoiets kunnen beschikken midden in Amsterdam. Ook de citadel, waar men beheersmoeilijkheden vreesde, ziet er tot op heden goed uit.

De basis van het zelfbeheer vormt de bewonersvereniging 'De Halve Wereld'. Zij huurt het complex van het Woningbedrijf Oost en verhuurt de woningen aan de bewoners. De vereniging is verantwoordelijk voor de financiële gang van zaken en voor het onderhoud. De Halve Wereld heeft met het Woningbedrijf Oost een centrale overeenkomst, waarin hoogte en afdracht van de huren, onderhoudsnormen en andere zaken geregeld worden. De leden van de vereniging kunnen zich uitspreken over zaken als de hoogte van servicekosten, alsmede over alle andere voorwaarden van de huurovereenkomst. Daarnaast hebben ze zeggenschap over het onderhoud van de woningen en over het dagelijks beheer van de centrale voorzieningen. De vereniging is verplicht het complex in goede staat te houden en gebreken die zich voordoen op te heffen, een en ander in overeenstemming met overheidsvoorschriften op dit gebied, vakkundig en met degelijke materialen.
Het bestuur van de vereniging is in de praktijk belast met deze taken, bijgestaan door de verschillende werkgroepen en gecontroleerd door de algemene ledenvergadering. Niet alle bewoners van het complex (wel verreweg de meeste) zijn lid van de vereniging; dat was namelijk geen voorwaarde om er te kunnen gaan wonen.

Sommige bewoners zijn om 'ideologische' of meer pragmatische redenen geen lid geworden. Ze konden zich niet verenigen met de relatie tussen de vereniging en het woningbedrijf of ze hadden het gewoon te druk met andere dingen en sommigen hadden gewoon weinig interesse. De enkele tientallen vrijwilligers die wel iets doen voor de vereniging doen dat met veel inzet en enthousiasme. Veel dingen moesten van de grond af aan geleerd worden, maar de basisvaardigheden daarvoor waren al aanwezig.



OVEREENKOMST TUSSEN DE GEMEENTE AMSTERDAM EN DE VERENIGING "DE HALVE WERELD".

- 1 -

Preambule

De gemeente Amsterdam, ten deze vertegenwoordigd door de Directeur van de Dienst Volkshuisvesting, daartoe aangewezen bij het besluit van de burgemeester dd 15 mei 1946,
ten deze handelende ten behoeve van Woningbedrijf Oost, hierna te noemen WBO (verhuurder)
en
de vereniging De Halve Wereld, hierna te noemen DHW (huurder/beheerder), ten deze vertegenwoordigd door haar bestuursleden
J. Croese
G. Huppes
M. Mullaart
verklaren te zijn overeengekomen een experimentele vorm van verhuur en beheer ten aanzien van het complex Nwe Herengracht/Waterlooplein.

I. Doel van het experiment
Huurders van woonruimte hebben minder mogelijkheden dan eigenaren om invloed uit te oefenen op het beheer van hun woning en woonomgeving. Dat geldt ook voor met gemeenschapsgeld gefinancierde huurwoningen. Het beheer van van woningwetwoningen is een zaak geworden van grootschalige en bureaucratische organisaties. Het is wenselijk dit beheer te decentraliseren en bewoners van sociale woningbouw in staat te stellen zelf verantwoordelijkheid te aanvaarden voor hun woning en woonomgeving. Door zeggenschap over het beheer te verplaatsen naar complex-niveau krijgen de gezamenlijke bewoners onder andere de mogelijkheid te zoeken naar een zo gunstig mogelijke verhouding tussen de kwaliteit en de kosten van hun huisvesting. Het onderhavige experiment beoogt dit doel gestalte te geven door het beheer van het complex over te dragen aan de vereniging van bewoners. Wanneer zelfwerkzaamheid van bewoners verhoging van kwaliteit oplevert mag dat niet

Hoe kwam het zelfbeheer tot stand?

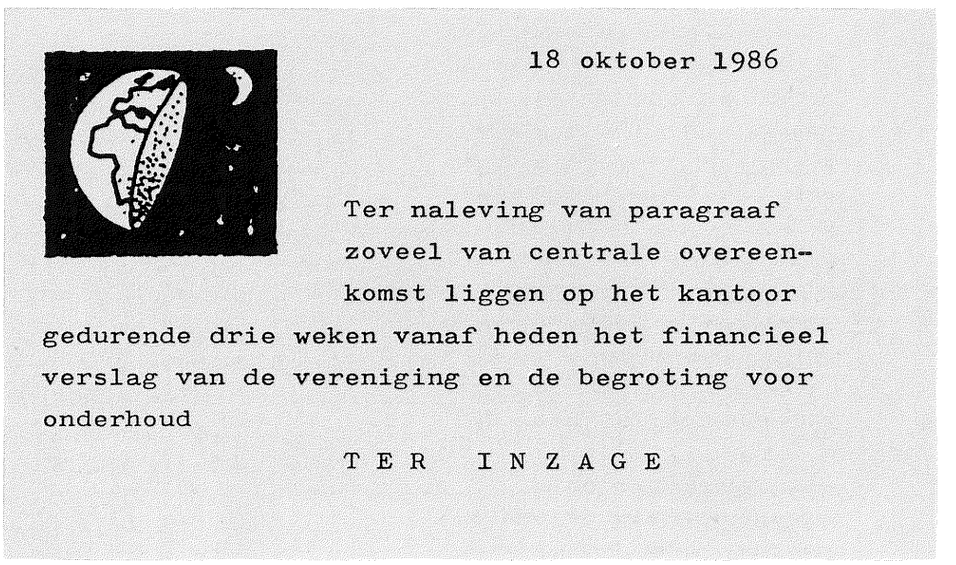
Johan Nust, architect en meewerkend aan de plannen van de toenmalige Bewonersgroep Waterlooplein/Nieuwe Herengracht, introduceerde het idee van de *wisselkamers* bij de woningen om zo een te snel verloop onder de bewoners tegen te gaan. Het was voor hem evident dat deze toevoeging aan het programma van eisen gepaard moest gaan met een onderzoek naar mogelijkheden van een verregaande vorm van zelfbeheer. Het ontbrak de bewonersgroep aan specifieke kennis om dit te kunnen voorbereiden. **Elisabeth** en **Gjalt Huppes**, geen buurtbewoners maar enthousiaste geïnteresseerden, namen het voortouw.

Aanvankelijk liepen de onderhandelingen met het Woningbedrijf over de vorm die het zelfbeheer moest krijgen nogal stroef. Bij die eerste onderhandelingen in 1982 bleek al snel dat men ernstig behoefte had aan de hulp van een professionele kracht. Om die te krijgen, wendde de groep zich tot de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). In september 1983 gaf de minister op voordracht van de SEV een subsidie van *f* 45.500,- om een externe deskundige te kunnen aantrekken. En zo kwam **Dirk Bergvelt** bij de Halve Wereld terecht. Van oktober 1983 tot voorjaar 1986 heeft hij de bewonersgroep en later de vereniging met raad en daad bijgestaan. Daarnaast was er ook verder beroep op de SEV mogelijk om juridische en procedurele problemen op te lossen die bijvoorbeeld opdoken toen de verening verhuurder van het complex werd. Voor de stuurgroep was het experiment vooral interessant in het kader van twee SEV-aandachtsvelden: vergroting van de betrokkenheid van bewoners en 'kosten in relatie tot kwaliteit', dus betere sociale woningbouw voor minder geld. Men verwachtte dat door de eigen zorg en inbreng van de bewoners de kwaliteit van de nieuwbouw verbeterd en op peil gehouden kon worden en dat de onderhoudskosten lager dan normaal uit zouden vallen.

In oktober 1983 werd door de Bewonersgroep Waterlooplein/Nwe Herengracht de voorlopige bewonersvereniging *Ad Hoc* opgericht, waardoor men iemand in dienst kon nemen en de SEV-subsidie kon beheren. In oktober van het jaar daarop, toen een deel van de toekomstige bewoners bekend was, ontstond hieruit de bewonersvereniging **De Halve Wereld** (DHW).

Om het zelfbeheer voor te bereiden, richtten de leden drie werkgroepen op, die zich bezighielden met de *bouw*, de *omgeving* en het *beheer*. De werkgroep beheer was weer opgedeeld in drie commissies, namelijk 'centraal huurcontract' (met de gemeente), 'individueel huurcontract en statuten' en 'toewijzing'. De werkgroep 'bouw' hield zich bezig met de meer technische aspecten van het beheer, zoals het signaleren van de meest onderhoudsgevoelige delen van het complex en het verzinnen van oplossingen voor problemen die men daar verwachtte. Naast de al bestaande werkgroepen werd in het najaar van 1983 ook nog een werkgroep administratie opgezet, die de boekhouding moest vormgeven. Dit bleek een behoorlijk moeilijke taak te zijn, die voorjaar 1986 nog niet geheel geklaard was.
Van oktober 1983 tot een jaar daarna vroegen het opstellen van een centrale huurovereenkomst en van de statuten van de bewonersvereniging veel aandacht. Daarnaast werd een begin gemaakt met het toewijzen van de woningen, volgens de heersende regels van de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting.

Bij het opstellen van de individuele huurcontracten kon de vereniging terugvallen op bestaande voorbeelden. Bij het centrale huurcontract was dat niet in alle opzichten het geval en dat leverde dan ook aanzienlijk meer moeilijkheden op. Het Woningbedrijf Oost stelde aanvankelijk voor dat de Halve Wereld op de vijftiende van iedere maand de totale huur zou storten, met aftrek van twee procent om het risico van leegstand te dekken. Het Woningbedrijf zou op zijn beurt iedere maand de bedragen die nodig zijn voor de administratie en onderhoud (waarvoor bepaalde normen bestaan) op de rekening van de vereniging storten. Van het bedrag voor onderhoud zou het Woningbedrijf negen procent inhouden om zijn eigen kosten te dekken plus een nog nader te bepalen som voor onderhoud.



Van het geld voor het beheer zou men tien procent in eigen zak houden.
De bewonersvereniging was het hier niet mee eens. Behalve het risico van leegstand liep men immers levensgroot het gevaar dat de inning van de huur niet altijd even vlotjes zou verlopen. Dat bracht het risico met zich mee dat de vereniging twaalf keer per jaar binnen enkele weken in ernstige financiële problemen zou komen: het hele jaar een zenuwentoestand dus. Ook met de verplichte reservering voor groot onderhoud was men het niet eens. Daarnaast had men er bezwaar tegen dat de overeenkomst volgens het voorstel van het Woningbedrijf maar voor vijf jaar zou gelden.

De vereniging stelde voor, het contract aan te gaan voor onbepaalde tijd, maar het zo op te stellen dat het onder bepaalde voorwaarden ontbonden kon worden. Dat was de oplossing die uiteindelijk ook werd gekozen, met daarbij een bepaling dat men zich na vijf jaar samen zou bezinnen op de resultaten van deze zelfbeheersconstructie.

Dat resultaat werd pas na lange tijd en vrij harde onderhandelingen bereikt. Over de huurafdracht werd overeengekomen dat iedere maand een twaalfde van de jaarhuur zou worden afgedragen (min twee procent voor het leegstandsrisico), maar dat de vereniging telkens twee maanden uitstel zou krijgen om eventuele betalingsachterstanden op te vangen. Op het stuk van de administratienorm kreeg het Woningbedrijf zijn zin: hiervan zou tien procent worden ingehouden om de eigen kosten te dekken. De individuele huurcontracten leverden weinig moeilijkheden op, omdat beide partijen het hierover in hoofdzaken eens waren. De huurders moesten zich bekend verklaren met het feit dat bij ontbinding van de overeenkomst –en dat kan altijd als één van de partijen het wil– het Woningbedrijf als verhuurder zou optreden en ze moesten zich bekend verklaren met de statuten van de verhuurder. Het is niet waarschijnlijk dat veel huurders dat ook daadwerkelijk weten, maar in normale omstandigheden is dit alles natuurlijk absoluut niet aan de orde.

Het is een zuiver formele kwestie.
In de statuten van de vereniging werd bepaald dat alle huurders, medehuurders en gebruikers van bedrijfsruimten boven de zestien jaar lid konden worden van de vereniging. Om de openheid van de club te waarborgen, moest ten hoogste een derde van het bestuur bestaan uit mensen van buiten het project. Dat bestuur bestaat, behalve uit een voorzitter, penningmeester en secretaris ook uit vertegenwoordigers van de belangrijkste werkgroepen. Om slagvaardig te kunnen reageren op allerlei ontwikkelingen die zich voordoen, vormen enkele bestuursleden een soort dagelijks bestuur. Naast vertegenwoordigers van de werkgroepen zijn er ook mensen die in het bestuur meer de algemene lijn in de gaten houden.



Gezien de overlast, de troep, het gebrek aan discipline, de sores, de herhaalde "pogingen tot brandstichting", het vele vrijwilligerswerk en de summiere baten, is de container voor kranten en tijdschriften in de Citadel voorlopig opgeheven. Ieder voor zich dus. In de tuin staat nog wel een container.

Voor een alternatief, elk zinnig voorstel van harte welkom.

WEGENS SUCCES

van de wekelijkse verenigingsborrel
ziet nu ook de commissie



ONDERHOUT

zich genoopt haar bijeenkomst annex spreekuur
van dinsdagavond te verplaatsen naar

ELKE VRIJDAG OM 18:00



DINSDAG 22 APRIL
om acht uur 's avonds
BIJEENKOMST
van allen die aan de tuin wonen, naar aanleiding van recente inbraken. Praten over prikkeldraad, verlichting, tralies, sloten, mitrailleurs en kokende olie.



Behalve de erkers van Fie en Marjolein lekken nu ook die van Letje en Irma. Kit- en steigerwerk wordt dat vrezen wij. Misschien lekt uw erker ook bij storm en ontij? Dan invullen en in de brievenbus Nwe Amstelstr 14.
Namens Onderhoud, dank U.

N A A M _____

A D R E S _____

○ Ja, langs mijn erker regent het ook naar binnen.

○ Nee, maar mijn balkondeur is niet waterdicht

Besturen met vallen en opstaan

Het bestuur wordt gecontroleerd en van globale richtlijnen voorzien door de algemene vergadering, het hoogste orgaan van de vereniging. Die algemene vergadering komt een paar maal per jaar bijeen en krijgt dan van bestuur en werkgroepen verslag over de afgelopen maanden. Naar aanleiding van door het bestuur gesignaleerde belangrijke kwesties en van de eigen inbreng van de andere leden stelt men dan (idealiter) het beleid voor de nabije toekomst vast. Heel strikt en star is dat uiteraard niet te doen, omdat de meeste zaken waaraan het bestuur zijn aandacht moet geven zich als niet te voorspellen incidenten voordoen. Er zijn natuurlijk ook kwesties die van te voren te voorzien zijn en structurele problemen die langer blijven bestaan. Zo zal het onderhoud na verloop van tijd voorspelbaar meer aandacht vragen, blijft de huur-inning wellicht voor langere tijd een zorgenkindje en zal de zorg voor de omgeving in wisselende mate de aandacht vragen, maar nooit geheel onproblematisch worden. Daarentegen wordt het toewijzingsbeleid veel minder belangrijk, nu blijkt dat het aantal mutaties tot half 1986 maar zeer gering is.

Een werkterrein als administratie/boekhouding zal echter steeds de aandacht blijven vragen, terwijl voorlichting en externe betrekkingen een groeisector bleek te zijn, vanwege de grote belangstelling van buitenaf en omdat verschillende instanties die met het project te maken hebben (gehad) er een paradepaardje in zagen.

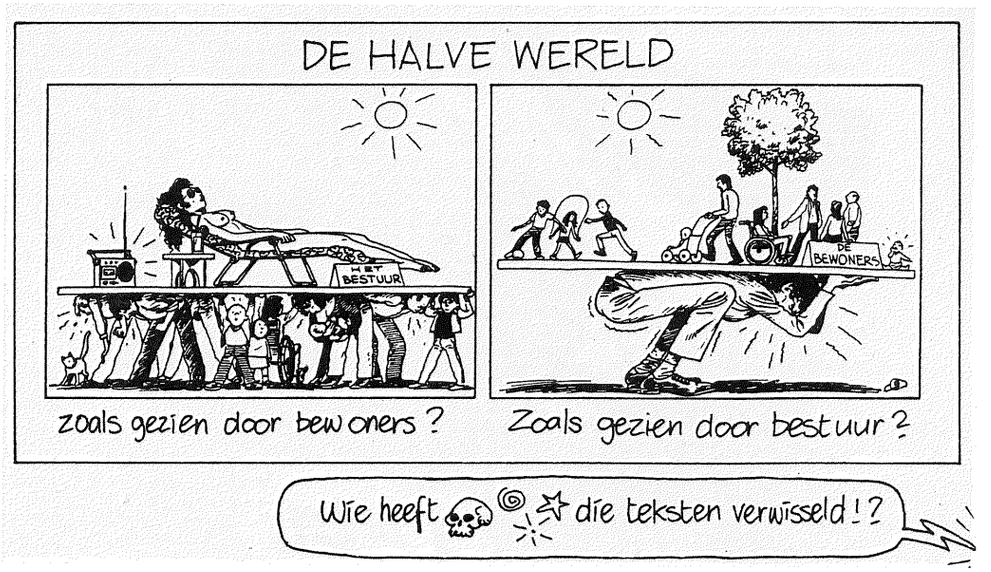
In de eerste jaren van zijn bestaan is De Halve Wereld volop in beweging en ontwikkeling. Veel van de problemen die zich voordoen zijn dezelfde als die bij de woningcorporaties, maar worden nog verscherpt door de relatieve onervarenheid van de bestuurders. Daardoor worden knelpunten soms niet snel genoeg gesignaleerd of maar ten dele opgelost. Ook blijkt het nog vaak moeilijk te zijn hoofdzaken van bijzaken te scheiden en gaan er niet snel genoeg rode lampjes branden als zaken mislopen. Zo kon de achterstand met de huurinning in de eerste drie kwartalen van 1985 oplopen van drie procent via vijf naar tien procent. Een zorgwekkende ontwikkeling, want bij een achterstand van zeventien procent kan de vereniging niet langer aan zijn betalingsverplichtingen voldoen en zal het Woningbedrijf Oost zich genoodzaakt zien, drastische maatregelen te nemen en wellicht het experiment met zelfbeheer beëindigen.

Toen men dit probleem onder de loep nam, rolden daar de volgende conclusies uit:

- de aanmaningsprocedure werkte niet goed. Het versturen van brieven die daarvoor nodig waren, gebeurde te laat en te weinig en er was niet genoeg controle op.

- men zag pas vrij laat, hoe groot het probleem was en dat het snel groeide. Er was geen systeem dat vroegtijdig tot maatregelen aanzette.

Om aan deze en andere moeilijkheden het hoofd te bieden heeft men er herhaaldelijk hardop over gedacht een administratiekantoor in te schakelen voor het innen van de huur. Dat dit tot op heden nog niet is gebeurd, komt doordat men eerst zelf een goed inzicht wilde krijgen in al het werk dat op dit vlak moet worden verricht. Pas dan kan gefundeerd worden besloten of men de zaak in eigen hand wil houden of beter (gedeeltelijk) kan uitbesteden. Voor het zelfbeheer is het echter niet essentieel om alles ook zelf te doen. Tenslotte wordt bijvoorbeeld ook een deel van het onderhoud uitbesteed.

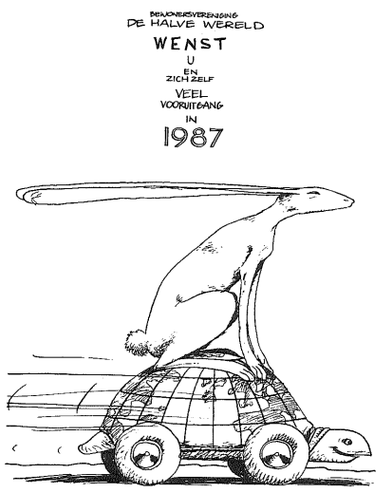


- automatische giro-afschrijving door de bewoners kwam niet snel van de grond. Als een groot percentage huurders een dergelijke vaste afschrijving regelt, is de kans op achterstanden veel geringer.

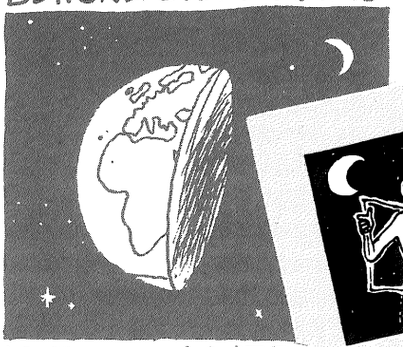
- pas in het voorjaar van 1986 kwam de persoonlijke benadering van mensen met betalingsproblemen een beetje behoorlijk van de grond.

- tot overmaat van ramp schakelde de PTT ook nog over op een ander type formulieren in de begintijd van het zelfbeheer. Daardoor vielen de acceptgiro-formulieren niet of niet-tijdig bij de huurders in de brievenbus.

- ten slotte stond het Ministerie gedurende de eerste twee jaar nog niet toe, de individuele huursubsidie rechtstreeks in ontvangst te nemen. Als de administratie volledig op poten staat, zal men de zaak opnieuw bezien.



BEWONERSVERENIGING



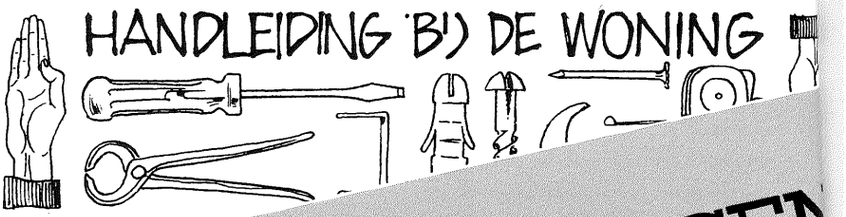
'DE HALVE WERI



BEWONERSBERICHTEN

DE HALVE KRANT

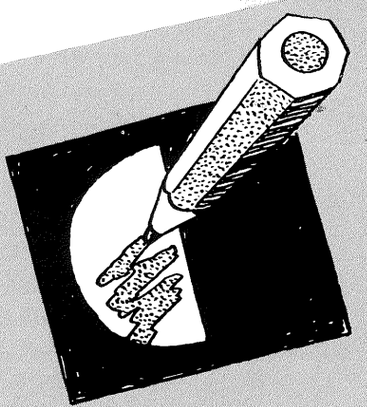
nr. 1 maart 1986



HANDLEIDING BIJ DE WONING

'BESTUURS'

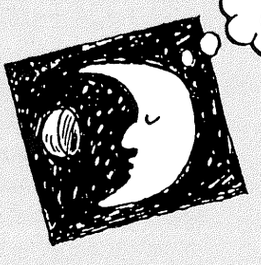
DE HALVE VERKIEZINGEN





wereld Problemen

en hun eventuele oplossingen



ZZZZ

VERSLAG VAN HET DAGELIJKS BESTU



WERELDBURGERS

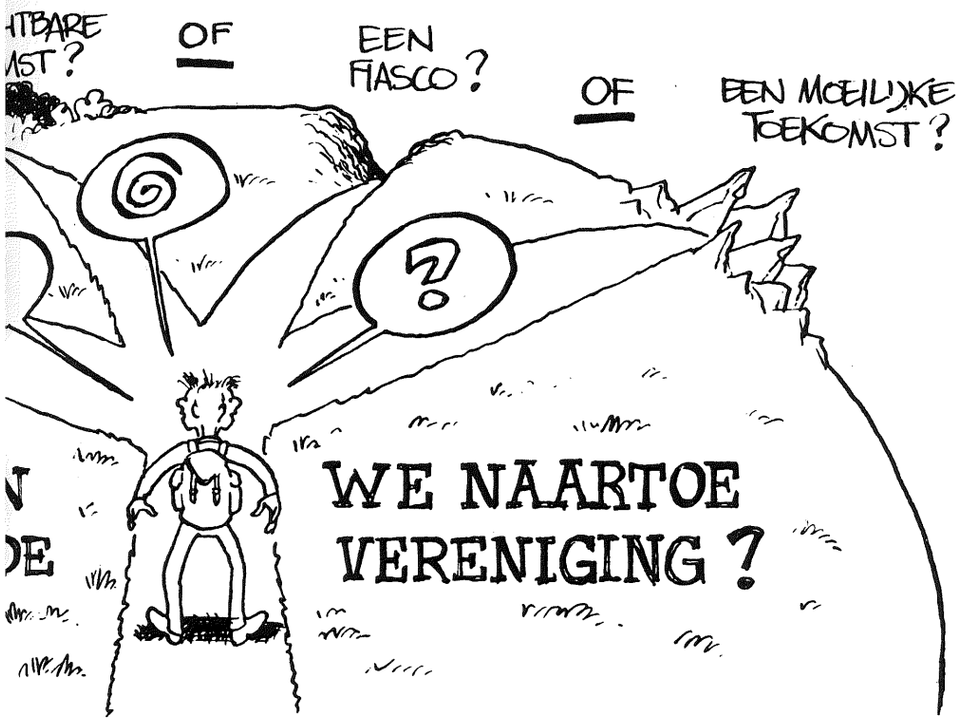
WIE GUNT
Z'N KIND
NIET
DE HALVE
WERELD?



Verenigingsleven

Volkstuinders, visclubs en voetbalverenigingen hebben een heel eigen clubcultuur ontwikkeld. Niet het minst belangrijke deel van het verenigd beoefenen van hun liefhebberij is de gezelligheid en het contact tussen mensen van heel verschillende pluimage, waardoor zo'n club meer is dan alleen een besturend, regelend orgaan. Zien we iets dergelijks ook bij de Halve Wereld? Een eenduidig antwoord op die vraag is moeilijk te geven, maar sterk versimpeld zou men kunnen zeggen: nee, (nog) niet.

De enkele tientallen mensen die regelmatig actief zijn voor de vereniging hebben het vaak erg gezellig met elkaar, maar de rest van de leden heeft daar weinig weet van In de loop van 1985 zijn er een tuinfeestje en een uitje georganiseerd met vrij beperkte deelname, maar wel heel gezellig. De meeste participanten vonden dat deze activiteiten voor herhaling vatbaar waren, maar tot medio 1986 is dat nog niet gebeurd. Het openingsfeest van het complex



in het najaar van 1985 was een groot succes en tot nu toe vermoedelijk de enige verenigingsactiviteit (inclusief algemene vergaderingen) die veel meer dan de helft van de leden trok. Dat het verenigingsleven bloeit, kan men dus niet zeggen. Ook bij zaken die direct betrekking hebben op het zelfbeheer schijnen de meeste verenigingsleden niet erg betrokken te zijn.

Een van de redenen voor deze geringe deelname is ongetwijfeld geldgebrek. Daardoor kon bijvoorbeeld de gemeenschappelijke ruimte nog niet worden ingericht. Wat een gezellig trefpunt zou kunnen worden, is nu nog een vrij kaal, niet erg uitnodigend zaaltje waar betrekkelijk weinig gebruik van wordt gemaakt. Een eenvoudige bar en een beetje aankleding zouden hier al heel wat ten goede kunnen veranderen. Naast verenigingsactiviteiten zouden ook wat grotere privé-feesten hier een onderdak kunnen vinden. Het probleem van de inrichting is niet alleen geld, maar ook planmatige, gecoördineerde vrijwilligersarbeid. Mensen die nu actief zijn voor de vereniging hebben al genoeg om handen en door het ontbreken van een sociaal brandpunt komt men niet zo gauw nieuwe vrijwilligers op het spoor.

Daarbij komt nog dat de communicatie van de vereniging met haar leden nog niet goed op gang is gekomen. De schriftelijke informatie van bestuur naar werkgroepen wordt slecht gelezen. Er is over diverse alternatieven (muurkrant, informatiezuil) nagedacht, maar zolang de bereidheid informatie te verwerken bij de bewoners niet groter wordt, zullen dat noodgrepen blijven. De enige manier waarop de hier geschetste vicieuze cirkel doorbroken kan worden, is vermoedelijk het organiseren van meer leden motiverende activiteiten (feestelijke evenementen, acties). Aan een dergelijke benadering wordt gedacht met betrekking tot de kwestie van de zogenaamde *Waterleidingpanden*.

De voorlichting naar buiten toe lukt al beter. Pers en radio hebben belangstelling getoond voor het project en het zelfbeheersexperiment. Allerlei (semi-)overheidsinstellingen en een aantal verenigingen van woningcorporaties kwamen een kijkje nemen of nodigden bestuursleden op hun symposia uit. Over het algemeen staat men zeer welwillend tegenover het experiment. Veelal worden ook de eigen wensen en verlangens in dat oordeel geprojecteerd. Voor bijvoorbeeld corporaties en gemeentelijke woningbedrijven zou het interessant zijn bewonerszelfbeheer te stimuleren als daardoor woningen en woonomgeving beter onderhouden worden, misschien zelfs wel tegen lagere kosten en met minder organisatorische problemen dan nu. Het is nu echter nog wat vroeg om al te kunnen zeggen wat het experiment oplevert en of dat overdraagbaar is op andere projecten.

Soms kregen bestuursleden wel eens het idee dat de instanties die rechtstreeks met hun vereniging te maken hebben eerder redeneren dat het experiment er voor hen is dan andersom. Van de andere kant vindt men al die belangstelling wel aardig en hoopt men dat belanghebbende organisaties ook daadwerkelijke steun aan het experiment zullen blijven geven. Vergaande conclusies over de werkbaarheid van zelfbeheer worden door de actieve mensen van De Halve Wereld nog niet getrokken. Men ploetert door en ziet wel waar het heengaat. Ook ambtenaren en corporatiemensen schorten hun oordeel liever nog even op. Rapportages aan de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting zijn gematigd optimistisch van toon.

Besturen in onderdelen

Het *Dagelijks Bestuur* van de vereniging houdt zich bezig met toezicht op alle lopende zaken die de vereniging aanbelangen. In het jaarverslag over 1984/'85 worden die werkzaamheden als volgt uitgesplitst:

- in de gaten houden van de dagelijkse gang van zaken;
- verdelen van de binnenkomende post over de werkgroepen;
- doorspelen van vragen van bewoners of derden naar de betreffende werkgroep;
- controle op een afhandeling door de werkgroepen;
- signaleren van knelpunten binnen de vereniging; zoeken naar oplossingen;
- voorbereiding van de vergadering van het algemeen bestuur; opstellen van agenda, verzamelen en versturen van vergaderstukken;
- oplossen van interne conflicten,

Hierbij merkt de verslaglegger op dat in principe de werkgroepen het uitvoerende werk doen, maar dat het bestuur niet alles kan doorspelen. Als voorbeelden van uitvoerend werk dat het dagelijks bestuur afhandelt, worden genoemd het afsluiten van huurcontracten, geldzaken, verzekeringen, toewijzingszaken. Knelpunten signaleert het bestuur ook. Hier worden onder meer genoemd het enorme tijdsbeslag dat de bestuurswerkzaamheden op de DB-leden van het dagelijks bestuur leggen, het gebrek aan ervaring, waardoor men onvoldoende overziet welke problemen zich gaan voordoen, moeilijkheden met het verdelen van werk en het ontbreken van een kantoor met een doelmatig archief. Dat laatste maakt het soms nogal moeilijk een overzicht over het geheel te houden.

Oplossingen waarover men zich heeft gebogen, omvatten onder meer het in kaart brengen van de activiteiten, een betere taakverdeling en het centraliseren van administratie en archief. Tenslotte signaleert men de moeilijkheid om nieuwe actieve leden en bestuursleden te recruteren. In dit verband wordt gefilosofeerd over het aantrekken van beroepskrachten tegen betaling, maar die mogelijkheid wordt zonder omhaal verworpen, omdat dit het zelfbestuur zou uithollen.

De *werkgroep administratie* zorgt voor het innen en administreren van de huren, verzorgt de financiële relatie met het Woningbedrijf Oost, coördineert het opstellen van begrotingen door de verschillende werkgroepen, stelt financiële verslagen op, administreert de waarborgsommen, voert de ledenadministratie, enz. De groep heeft deze administratie zelf opgezet en is daarbij geholpen door een student van de Universiteit van Amsterdam. Onderzoek naar duidelijke regels voor de zogenaamde toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven leverde geen vastgelegd model op. Dus werd gekozen voor een zo eenvoudig mogelijke benadering en die werd uitgewerkt. Toen dat gebeurd was, bleek het Woningbedrijf te willen dat de administratie naadloos op de eigen boekhouding moest aansluiten. Dus moest het huiswerk worden overgedaan, hetgeen nogal wat vertraging opleverde. Over het oplopen van de huurachterstanden en de voorgestelde oplossingen daarvoor is hierboven al geschreven. Al dit soort problemen is het pakkie an van deze werkgroep.
De werkgroep houdt het oog op de bouwtechnische kwaliteit van De Halve Wereld, behandelt klachten van bewoners en zorgt voor planning en uitvoering van het onderhoudswerk. Vooral rond de oplevering had de werkgroep daar zijn handen vol aan. Omdat De Halve Wereld geen juridische relatie met de aannemer heeft, moesten klachten via het Woningbedrijf worden doorgespeeld.
Echter mutatie-onderhoud en groot onderhoud zijn bijna niet nodig geweest. Het dagelijks onderhoud bestond voornamelijk uit het vervangen van TL buizen, het ontstoppen van rioleringen en afstellen van deurbellen en sloten. De werkgroep zoekt ook naar een oplossing van het graffiti probleem.

De *commissie-toewijzing* is de poort naar De Halve Wereld. Zij draagt kandidaten voor aan het bestuur en inventariseert elk jaar het bestand aan belangstellenden voor een woning. Formeel is De Halve Wereld door de gemeente erkend als beheerder van woningwetwoningen. Binnen de bestaande regels mag de vereniging maximaal de helft van de kandidaten voor een woning aanwijzen. De rest komt rechtstreeks van de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting (GDH). Heeft een gegadigde een urgentiebewijs dat ouder is dan 2,5 jaar, dan wordt deze automatisch als GDH-gegadigde beschouwd.

Punten waarop kandidaten worden beoordeeld zijn de huidige huisvestingssituatie, medische en sociale overwegingen, de duur van het lidmaatschap van De Halve Wereld en de wachttijd vanaf bekendmaking van de verhuisbehoefte. Die behoefte wordt onder de leden regelmatig geïnventariseerd. In december 1985 wilden achttien bewoners binnen het complex verhuizen. Van buiten waren dat er maar liefst 116, één minder dan het totaal aantal woningen. Leegstandsproblemen lijken dus niet op de loer te liggen.

De *werkgroep omgeving* houdt zich bezig met het beheer van de binnenterreinen in het complex, met de inrichting van de openbare ruimte (straat en plein) en met buurtkwesties (bouwplannen, parkeerproblemen). Dit moet wel de meest gefrustreerde werkgroep in de vereniging zijn. Het beheer van de binnenterreinen lukt nog best. Dat is logisch, want hier wordt men niet gehinderd door de handelingen van derden. Waar dat ook wel het geval is, loopt de zaak prompt mis. Dat bleek bijvoorbeeld bij het inrichten van het binnenterrein van de citadel. Door de oplevering - die om diverse redenen wat later plaats vond dan gepland- kon dit terrein pas worden ingericht in het voorjaar van 1986. Nu ziet het er daar goed uit.
Minder geluk had de werkgroep als er moest worden onderhandeld over de publieke ruimte die voor iedereen toegankelijk is. Onderhandelingen over het aantal parkeerplaatsen in de Nieuwe Amstelstraat verliepen onbevredigend voor de buurt. Toen er negentien in plaats van de afgesproken dertien plaatsen bleken te komen, werden bezwaarschriften van De Halve Wereld en anderen weggewoven. Ook bezwaren tegen de overlast die allerlei bouwactiviteiten in de omgeving veroorzaken, worden vrijwel genegeerd. Als dat zo doorgaat, zal de vereniging zich moeten bezinnen op een andere aanpak. Zo'n andere aanpak tekent zich wellicht al af m.b.t. de Waterleidingpanden.

De kwestie van de Waterleidingpanden

Deze panden waren (of zijn) rijksmonumenten. Het zijn de oneven nummers 45 tot en met 55 aan de Nieuwe Herengracht, waarvan er eigenlijk maar twee van het Waterleidingbedrijf waren. In 1972 keurde het toenmalige Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk de sloop van deze panden goed ten behoeve van de metro-aanleg, een en ander op voorwaarde dat ze geheel volgens door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te stellen eisen en voorwaarden zouden worden herbouwd, direct na het afzinken van het metro-caisson op die plek. Ondertussen zijn de kavels bij de tuin van De Halve Wereld getrokken.

In april 1981 besloot het college van Burgemeester en Wethouders in principe de panden te herbouwen. Er ging een verzoek uit naar het Grondbedrijf spoedig te rapporteren over mogelijke bestemmingen en opdrachtgevers. Omdat een dergelijke herbouw voorlopig niet mogelijk leek, werd begin 1982 besloten de kavels buiten het plangebied voor De Halve Wereld te houden. Met het oog daarop wordt het stedebouwkundig programma van eisen met betrekking tot Nieuwe Amstelstraat en omgeving gewijzigd. 'Bij dit onderwerp is er van uitgegaan' zo heet het in de toelichting, 'Dat de waterleidingpanden (...) *niet worden teruggebouwd, dan wel vanwege hun grote diepte plaatselijk worden ingekort*'. In februari 1982 doet architect Sytze Visser, die in samenhang met de andere plandelen een plan voor 27 woningwetwoningen op deze locatie had gemaakt, voorstellen tot inkorting van de panden. Hierna gebeurt er een jaar lang niets waarneembaars, waarna in februari 1983 een voorstel uitgaat naar de wethouder van volkshuisvesting vanuit diens eigen dienst, het bureau Monumentenzorg en het Grondbedrijf. Men pleit voor onderzoek in de vorm van een prijsvraag naar de mogelijkheid tot herbouw met als uitgangspunt sociale woningbouw. In een brief ondersteunen enkele actieve bewoners van het gebied dit voorstel; er wordt niets meer vernomen.

Begin 1984 blijken er plannen te bestaan voor integrale herbouw van de panden met een '*hoogwaardige bestemming*' (hiermee wordt gemeenlijk de bouw van kantoren bedoeld). Maart 1984 stuurt De Halve Wereld de gemeenteraad een adres waarin men bezwaar aantekent tegen de plannen en wederom aandringt op sociale woningbouw. Men krijgt een bewijs van ontvangst, maar geen antwoord. Verrassenderwijs gaat er vervolgens op 13 december 1985 een voorstel van Burgemeester en Wethouders naar de NV Stadsherstel om de panden te herbouwen. Tekeningen daarvoor zijn al gemaakt door het *architektenbureau Prins*.



De grond kost 1,9 miljoen gulden; de herbouw zou 2,5 miljoen kosten. De beslissing van Stadsherstel hangt af van de plannen van de eventuele toekomstige gebruiker, de Kruisverenigingen, die eerst hun achterban moeten raadplegen. Medio 1986 lag er nog geen beslissing van de Kruisverenigingen. Intussen zijn er nieuwe tekeningen gemaakt, die zelfs al door Bouw en Woningtoezicht zijn goedgekeurd. Het lijkt erop dat de panden niet zijn ingekort.

Een pikant detail in deze kwestie is dat Stadsherstel volgens zijn statuten uitsluitend ten behoeve van de volkshuisvesting werkzaam dient te zijn. Bouwplannen ontwikkelen voor een kantoorbestemming lijkt hiermee niet te rijmen. Nog een pikant detail is de verwerking van een parkeergarage in de plannen die zou moeten ontgassen op wat er nog overblijft van de tuin van De Halve Wereld. Ook bestuurlijk en planologisch liggen er nog wel enige vreemde kwesties, maar het zou te ver voeren om daar in dit bestek op in te gaan.

Voor De Halve Wereld zijn de huidige bouwplannen onaanvaardbaar. Men wil allerleerst serieus genomen worden als gesprekspartner over welk plan dan ook; de bewoners van het complex zijn er immers direct bij betrokken. In de lente van 1986 besloot een vergadering van de vereniging dat men zich zou blijven verzetten tegen de huidige plannen. Niet helemaal duidelijk werd of men in zee wilde gaan met de (eventueel te wijzigen) plannen van Sytze Visser of zal pleiten voor sociale woningbouw op basis van ingekorte herbouw van de panden (het in de doofpot gestopte plan van Volkshuisvesting, Grondbedrijf en Monumentenzorg).
Na de uitspraak van de Kruisverenigingen is de gemeente weer aan zet. Wie weet komt er iemand op het idee dat nu door de gehele gang van zaken een unieke tuin is gecreëerd midden in de stad die zich op een grote waarde vertegenwoordigt. Men zou dan wel zijn afspraken met de Rijksdienst voor Monumentenzorg moeten heronderhandelen, maar dat is wel meer gebeurd tussen stadsbestuur en centrale overheid.

Zelfbeheer, levert dat nou nog wat op?

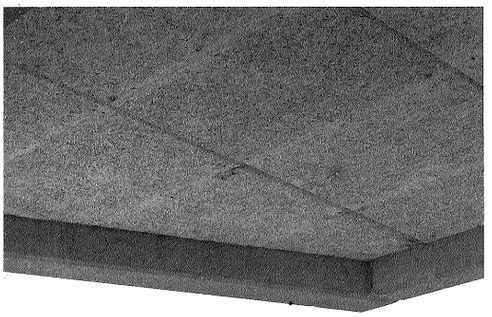
Het Woningbedrijf Oost heeft een complex woningen laten bouwen dat weer wordt doorverhuurd aan een bewonersvereniging die het zelfbeheer neemt en bij die beheerstaak enigszins op weg geholpen wordt. Het complex is erg in trek en de woonsatisfactie lijkt er groot te zijn. De stukken van de gebouwde omgeving waarop men zelf invloed kan uitoefenen, worden redelijk beheerd, zo lijkt het. Na geduchte aanvangsmoeilijkheden komt de administratieve taak redelijk van de grond. Maar huurachterstanden en de ontwikkeling daarin vormen een onzekere factor, evenals de opvolging van de nu in de vereniging actieve leden. Kun je nu zeggen dat het experiment zo goed loopt dat het navolging verdient?

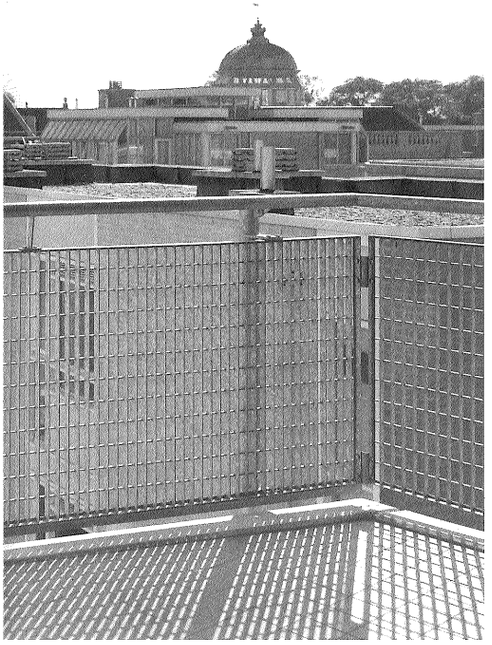
Felix van der Laar van het Woningbedrijf Oost is in zijn bijdrage aan dit boekje enthousiast en optimistisch. Op de opiniepagina van de Volkskrant was hij iets voorzichtiger ten aanzien van de overdraagbaarheid van de ervaringen met De Halve Wereld op andere projecten. Toch is dat precies de reden van de grote belangstelling die allerlei instellingen op het terrein van de volkshuisvesting voor het experiment tonen. Blijft De Halve Wereld een toevalstreffer, dan moeten de woningcorporaties naar andere middelen zoeken om hun groeiende leegstands- en onderhoudsproblemen de baas te worden. Van de andere kant: als De Halve Wereld een pionier is waarvan de ervaringen ook voor andere projecten bruikbaar zijn, dan zou dat kunnen leiden tot een veel grotere woonsatisfactie in de sociale woningbouw en een machtig middel om service- en onderhoudskosten in de hand te houden. Miljoenenbesparingen voor de corporaties zouden het gevolg zijn, zodat ze hun schaarse middelen voor aardiger dingen kunnen aanwenden dan het veel te vaak repareren van dezelfde dingen, terwijl hun complexen er nu toch op geen moment echt helemaal gaaf uitzien.



Zoals gezegd, is het nog wat vroeg om nu al definitieve conclusies te trekken. Toch valt er al aardig wat lering te trekken uit de ervaringen met het Amsterdamse experiment. Hier zal kort worden ingegaan op knelpunten bij het experiment die wellicht in de toekomst vermeden kunnen worden en op omstandigheden en ervaringen die niet overdraagbaar zijn, althans niet zonder meer, omdat ze uniek zijn voor De Halve Wereld of omdat ze zich daar toevallig voordeden, maar niet per se bij andere projecten.

Bij de knelpunten scoort het ontbreken van een enigszins behoorlijk eigen kantoor en van een verenigingsruimte die een aantrekkelijk sociaal brandpunt is. De ruimten waren er wel daar bij het Waterlooplein, maar de bewonersvereniging beschikte over onvoldoende middelen voor zelfs maar de meest rudimentaire inrichting en apparatuur. Dat maakte het administreren en besturen nodeloos ingewikkeld en verhoogde de motivatie van de (niettemin zeer hard werkende) actieve leden van de vereniging bepaald niet. Door het ontbreken van een behoorlijk ingerichte gemeenschappelijke ruimte werd de afstand en informatiekloof tussen actieve leden en niet (zo) actieven onnodig groot. Met een voor hun doen betrekkelijk geringe investering zouden woningbedrijven, corporaties, stuurgroepen en andere instanties op het gebied van de volkshuisvesting dit knelpunt kunnen wegnemen. De oogst aan besparingen en het beter vervullen van de eigen doelstelling zou dat beetje ondersteuning meer dan de moeite waard kunnen maken.





Een knelpunt was ook het gebrek aan specifieke administratieve- en managementervaring, noodzakelijk om het complex goed te runnen. Zoals Van der Laar opmerkt in zijn stukje zitten er vrij veel mensen in het project die hebben doorgeleerd. Een aantal van hen had zelfs beroepservaring op het gebied van volkshuisvesting, planologie, juridische, administratieve en technische zaken. Toch hebben ook deze gestudeerde types zich met veel enthousiasme, maar langzamer en moeizamer dan waarschijnlijk nodig was, de vaardigheden eigen moeten maken die nodig zijn voor het zelfbeheer. Natuurlijk kun je een aantal dingen leren uit de praktijk, maar toch valt te overwegen of een korte, praktijkgerichte cursus hier niet veel moeizaamheid had kunnen voorkomen. Zo'n cursus zou door het Woningbedrijf kunnen worden georganiseerd, maar ook door woningcorporaties, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting of een gezamenlijk initiatief van deze instellingen. Als ze werkelijk geïnteresseerd zijn in het welslagen op grotere schaal van experimenten in zelfbeheer, zijn zij met hun grote ervaring en niet geringe middelen de aangewezen initiatiefnemers. Een dergelijke cursus zou natuurlijk ook te volgen moeten zijn voor bewoners die wat minder ver op de bollebozenladder zijn gestegen.
De beginselen van huuradministratie, huurrecht, de organisatie van de volkshuisvesting en de financiering daarvan zouden op het program kunnen staan. Verder zouden natuurlijk allerlei praktijkervaringen en knelpunten in deze branche aangestipt kunnen worden. Er is hoegenaamd geen reden om zelfbeheerders telkens weer het wiel te laten uitvinden. Standaardoplossingen en dito procedures zijn over het algemeen niet voor niets ontwikkeld.
Natuurlijk kosten dergelijke cursussen geld en dat is niet vanzelfsprekend aanwezig. Als echter op deze relatief geringe kost een grote baat volgt, is dat geld te beschouwen als een diepte-investering in kwaliteitsverbetering en kostenbewaking op het stuk van de volkshuisvesting.

Toch blijven er zaken die zich zeker niet vanzelfsprekend voordoen in een willekeurig woningbouwproject. De bewonersgroep die het experiment heeft aangezwengeld en de actieve leden van de vereniging vormen een enthousiaste, zelfbewuste en redelijk hoog opgeleide ploeg mensen. Zij kunnen putten uit de ervaringen van de stadsstrijd in Amsterdam, weten waar ze informatie kunnen krijgen, zijn niet bang voor overheidsdienaren en kunnen met flair en kracht van argumenten hun kant van een zaak verdedigen. Omdat een dergelijke combinatie zich niet zo maar overal voordoet, valt te denken aan bescheidener vormen van experimenten op andere plekken. Een zekere gedrevenheid mag wel een basisvoorwaarde heten voor het starten van een zelfbeheersproject. Daarnaast valt te denken aan meer geleidelijke of meer partiële benadering dan bij De Halve Wereld. Zo zou huurinning en administratie, minstens voorlopig, door de 'moeder' kunnen worden verzorgd in een moeder-dochter constructie zoals bij het Woningbedrijf. Tenslotte is dat niet de kern van zelfbeheer. Verder zou -naast de voorgestelde cursussen- min of meer regelmatig een beraad van zelfbeheerders bijeen kunnen komen (natuurlijk in Amsterdam) om ervaringen uit te wisselen en gezamenlijk oplossingen te verzinnen voor problemen waar meer groepen mee zitten. Op een dergelijk beraad zou men ook kunnen bespreken of aandringen op meer wettelijke en ambtelijke waarborgen voor experimenten op dit vlak zin heeft.

Tenslotte zouden er ervaringen kunnen worden uitgewisseld over de manier waarop men zijn interne en externe gebouwde omgeving kan verbeteren. Zelfs een stevige woningcorporatie als de *Stichting Volkshuisvesting Hoogvliet*, die met een snel toenemende leegstand werd geconfronteerd, was met handen en voeten gebonden aan trage en soms verpolitiekte ambtelijke apparaten, toen men als antwoord op de acute crisis drastisch verbetering van het eigen stadmilieu voorstelde. Over een kleintje als De Halve Wereld wordt gewoon heengelopen als het met bezwaren ten aanzien van bepaalde gevolgen van bijvoorbeeld de bouw van de Stopera komt. Als het de Gemeente echt ernst is met zo'n experiment zou je toch anders verwachten.

Ondanks alle aanvangsmoeilijkheden, teleurstellende ervaringen en knelpunten die wel eens wat structureler kunnen zijn dan aanvankelijk verwacht, houdt het zelfbeheer zoals De Halve Wereld dat praktiseert wel een belofte in voor de toekomst. Ondanks opvolgingsproblemen draait de zaak. Het ontbreken van een sociaal brandpunt voor verenigingsactiviteiten heeft niet verhinderd dat het project toch al een aardig dorp midden in de stad wordt. Waar men geen succes heeft geboekt (zoals bij het enigszins leefbaar houden van het gebied rond het project) vechten de leden door. Met een beetje slimheid en geluk kan de wereld van de volkshuisvesting twee, drie, vele halve werelden gaan tellen.

Felix van der Laar
Gemeentelijk Woningbedrijf

Van bouwen naar beheren
Van financieren naar betalen

'De Halve Wereld' raakt al aardig ingeburgerd als de naam van een experiment in woningbeheer. Wat houdt woningbeheer eigenlijk in en wat is er dan allemaal bijzonder aan dit experiment?

Zaken doen

Als je een woning huurt, doe je zaken. Je wilt iets van een ander en je betaalt ervoor. Zo worden ook schoenen gekocht. Van beide zaken hoop je dat ze mooi zijn, dat ze passen en dat je ze kunt betalen. Tussen een woning en een paar schoenen zijn ook grote verschillen:

- de schoenen worden persoonlijk eigendom, je moet ze zelf poetsen en laten repareren;
- de huurwoning wordt nooit eigendom, maar je hoeft deze ook maar gedeeltelijk zelf te onderhouden;
- schoenen betaal je in één keer, een woning per maand.

Eigendom

Normaal is, dat de woning samen met 'n groot aantal andere woningen eigendom is van een exploitant: de huisbaas. Die wil zijn kosten eruit hebben en als hij commercieel werkt, winst maken. Het complex De Halve Wereld bestaat uit 'woningwetwoningen'. Officiële eigenaar is de Gemeente Amsterdam. De Woningwet verbiedt het maken van winst op deze woningen. De Gemeente heeft een aparte afdeling, het Woningbedrijf, om al haar ongeveer 30.000 woningen te beheren. Dit Woningbedrijf is ook de opdrachtgever voor de nieuwbouw van gemeentewoningen.

Financieringslasten

Woningen bouwen kost geld. De grond, de architekt, de constructeur, de bouwvergunning, de aannemer en de BTW moeten allemaal contant betaald worden. Dit zijn de stichtingskosten. Vanwege de dure grond en de ongewone bouw boven de metro heeft het Rijk bij dit projekt een gedeelte gesubsidieerd. Wat er overblijft, moet het Woningbedrijf financieren. Het sluit daarvoor een lening af bij het Rijk. Daarmee veranderen de stichtingskosten in het bedrag dat het Woningbedrijf jaarlijks kwijt is aan rente en aflossing van die lening.

Eigenaarslasten

Het Woningbedrijf betaalt, als eigenaar van het complex het zogeheten 'zakelijk recht'-gedeelte van de onroerend goed belasting. Verder sluit het bedrijf een uitgebreide opstalverzekering af tegen de risico's van brand- en stormschade.

Lopende kosten

Normaal heeft het Woningbedrijf nog andere, lopende kosten. Een huisbaas voert een administratie en heeft mensen in dienst, die bijvoorbeeld de huurovereenkomsten met de bewoners regelen. Er is een secretariaat en er zijn leidinggevenden voor die afdelingen. Het geld dat het Woningbedrijf daarvoor uittrekt, is een vast bedrag per woning per jaar; dit bedrag heet de 'administratie- en beheersnorm'.
Gebouwen verslijten mettertijd, dus moet je ze ook onderhouden. Ook hiervoor voert het Woningbedrijf een vast bedrag op de begroting op; de 'onderhoudsnorm'. Van dit geld probeert men steeds zoveel mogelijk over te houden als reserve voor de tijd dat de slijtage echt toe gaat slaan. Zo is voor het schilderwerk om de zes of zeven jaar een kostbare beurt nodig.

Het experiment

In plaats van het Woningbedrijf heeft de bewonersvereniging de zorg voor het grootste deel van de administratie, voor de beheersactiviteiten en voor het gehele onderhoud. De vereniging heeft deze taken en verantwoordelijkheden gedelegeerd gekregen en krijgt dus ook met de kosten te maken.
Elke maand maken de bewonersvereniging en het Woningbedrijf bedragen aan elkaar over. De bewonersvereniging betaalt dan bijna de totale kale huur en het Woningbedrijf stort bijna de hele administratie- en beheersnorm en de hele onderhoudsnorm op de rekening van de vereniging.
Er zijn nog wat kosten te noemen, die met de woning samenhangen. Het gebruik van water, trapverlichting, lift, hydrofoor, centrale verwarming en tuin leidt tot 'servicekosten'. De huurders betalen hiervoor aan de vereniging en de vereniging rekent rechtstreeks af met Gemeentewaterleidingen, Gemeentelijk Energiebedrijf en aannemersbedrijven of leveranciers.

Individuele lasten

De huurders betalen zelf hun eigen verbruik aan gas en electra, het reinigingsrecht en het gedeelte 'gebruiksrecht' van de onroerend goed belasting. Afhankelijk van hun inkomen, kunnen bewoners in aanmerking komen voor huursubsidie van het Rijk.

De zin van het experiment

Wat voor zin heeft dit experiment nu voor de bewoners? We kunnen aan tenminste drie dingen denken.
1. De huurders van De Halve Wereld hebben directe controle over het woningbeheer. Ze hebben inzage in alles wat er gebeurt en in de redenen waarom; ze kunnen het bestuur van de vereniging voor elke handeling ter verantwoording roepen.
2. De huurders kunnen invloed uitoefenen op elke beslissing over wat er met de woningen gebeurt en hoe: lege woningen aan nieuwe bewoners toewijzen, doorschuiven van de ene woning naar een andere, wat er voor onderhoud gebeurt en wanneer en door wie. De vereniging kan vaak uit alternatieven met voor- en nadelen kiezen.
3. Het is efficient, als huurders met hun vragen, moeilijkheden en onderhoudsklachten dicht bij huis terecht kunnen. Bij De Halve Wereld kennen ze de personen die zich met het één en ander bezighouden. Ze krijgen snel antwoord. Ze maken gemakkelijk goede afspraken om klachten te laten beoordelen en te laten verhelpen. Het is prettig als de bewoners, door samenwerking, onderlinge saamhorigheid ontwikkelen. Dit maakt het wonen in een groot complex tot iets aangenaams.

De rol van het Woningbedrijf

Waarom wilde het Woningbedrijf aan het experiment meedoen? Het Woningbedrijf is een grote organisatie, in de loop van de tijd uitgegroeid als zelfstandig onderdeel van de Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting. Rond 1980 was het bedrijf zo groot geworden, dat de bureaucratie en de onoverzichtelijkheid een struikelblok werden voor de dienstverlening. Daarom bestaat het Woningbedrijf nu uit 7 verschillende 'deel-woningbedrijven'. De Halve Wereld behoort bij -Centrum-Oost.
Tegelijkertijd probeerde het Woningbedrijf verder te gaan met bewonersinspraak en met een heel gerichte manier van klein onderhoud. De buurtbewoners van het Waterlooplein en de Nieuwe Herengracht vroegen om beheer door bewoners. Door dit experiment kan het Woningbedrijf een vergelijking maken met zijn eigen, traditionele manier van woningbeheer. Het bedrijf is er nieuwsgierig naar hoe het zelfbeheer zich in de loop van de tijd ontwikkelt. Hoe lang willen bewoners al die taken op zich nemen; welke beslissingen nemen ze, houden ze de financiën in de hand? Is het complex leefbaarder dan andere? Doen bepaalde problemen zich hier minder voor en komen er andere voor in de plaats?

SCHEMA WONINGEXPLOITATIE

Opdachtgever		**Beheerder**		**Bewoner**	
BOUWEN	FINANCIEREN	EXPLOITATIE	INKOMSTEN	WOONLASTEN	VERDIENEN
(Excessieve-)	Subsidie				*(Huursubsidie)*
Stichtingskosten	Rijkslening		Rijksbijdrage		Inkomen
	Rente en aflossing	Rente en aflossing	Kale huur	Kale huur	
		Goederen en diensten	Servicekosten	Bijkomende kosten	
		Verzekering		Verzekering	
		Onroerend goed belasting		Onroerend goed belasting	
		Onderhoud		Onderhoud	
		Algemene bedrijfs-reserve		Reinigingsrecht	
		2% Huurderving		Gas en licht	
					Vrij besteedbaar inkomen
		Bemoeienissen De Halve Wereld			

Nog wat bijzonderheden

- Als huisbaas houdt men er rekening mee, dat je niet voor alle woningen elke maand huur ontvangt. Dit heet het risico op huurderving. Men reserveert daar 2% van het totale huurbedrag voor. Deze reserve houdt De Halve Wereld.
- Voor het Woningbedrijf is de ontvangst van de huur het duidelijkste teken dat het goed gaat met De Halve Wereld. Krijgt het Woningbedrijf de huur niet op tijd, dan kan het bedrijf het beheer overnemen. De bewoners worden dan rechtstreeks huurders van de gemeente.
- Niet alle huur komt op tijd binnen. Daarom hoeft De Halve Wereld pas op het eind van de tweede maand de huur aan het Woningbedrijf over te maken. De rente over de tussenliggende periode is voor de vereniging.
- Ten meeste één keer per jaar controleert een opzichter van het Woningbedrijf de staat van onderhoud van het complex. Ook moet het bedrijf elk jaar accoord gaan met de onderhoudsbegroting van De Halve Wereld. Bij ingrijpende technische maatregelen moet het Woningbedrijf vooraf bestek en tekeningen goedkeuren.
- De Gemeente wil per se geen beunhazerij. Voor de uitvoering van onderhoud kan de vereniging twee dingen doen: zelfwerkzaamheid met bewoners organiseren, waarbij de bewoners geen vergoeding voor hun werk mogen ontvangen, of de opdracht aan een aannemer geven en diens rekening betalen.
- Het Woningbedrijf heeft een Algemene Bedrijfsreserve. Dat is een soort interne (en door de wet verplichte) verzekering voor allerlei onverwachte, ernstige tegenvallers in de exploitatie van het bezit. De woningen van De Halve Wereld vallen ook onder deze regeling. Burgemeester en Wethouders beslissen over bestedingen ten laste van deze ABR.
- Door de werking van de Woningwet ontvangt het Woningbedrijf een bijdrage van het Rijk, die de exploitatie sluitend moet maken. De huren stijgen elk jaar. Als de andere kosten minder toenemen, wordt die Rijksbedrage ook minder.
- Het financiële jaarverslag van de vereniging moet het Woningbedrijf kunnen gebruiken als bijvoegsel bij zijn eigen jaarverslag. De Gemeentelijke Accountantsdienst controleert de boeken, voorzover het gaat om de gelden die met woningbeheer te maken hebben.
- De Halve Wereld en Woningbedrijf Centrum-Oost hebben allebei vaste contactpersonen, die elkaar op de hoogte moeten houden.

Al deze zaken liggen vast in een overeenkomst tussen de Gemeente Amsterdam en de vereniging 'De Halve Wereld', in keurige juridische formuleringen. De tekst van die overeenkomst is bij de vereniging en bij het Woningbedrijf te verkrijgen.


DIT KANTOOR VAN DE
BOND VAN NEDERLAND
ARCHITEKTEN IS BEZET
VADAAG WIL DE BNA EEN KONT
TEKENEN MET DE WESTLAND HY
BANK . . . WAARDOOR WEER
WONINGEN GESLOOPT EN
WEER EEN OVERBODIG KANTOO
BOUWD WORDT AAN HET WA
WIJ EISEN DAT DIT KONTRA
GETEKEND WORDT!
WIJ EISEN DAT DE BNA
VOOR HET KANTOORPLAN
VOOR SOCIALE WONINGE
AKTI
NIEU



Colofon

Redactie
Henk Langestraat WB-CO
Hein van Meer

Tekst
Herman Feddema

Vormgeving
Gerritse Luns Vermeulen GVN

Zetwerk
Studiozetterij Niek van Dijk

Drukwerk
Rob Stolk bv

Illustratiemateriaal
Gemeente Archief Amsterdam
BRS Premsela Vonk
Jan Everhard
Heijckmann Adviesbureau voor bouwconstructies
Gerhard Jaeger
Ewoud de Kat
Architectenbureau Van Meer
Lex van de Oudeweetering
Dienst Ruimtelijke Ordening
Architectenbureau Visser
De Halve Wereld

De volgende instanties en bedrijven maakten deze uitgave mede mogelijk
Dienst Volkshuisvesting
Architectenbureau Van Meer
Architectenbureau Visser
Heijckmann Adviesbureau voor bouwconstructies

lid ONRI
heijckmann
adviesburo voor bouwkonstrukties

Hoofdaannemer
Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zn bv – Warmenhuizen

Onderaannemers
Sanitair- en installatiebedrijf D. Honig bv – Beverwijk
Feenstra verwarming – Heerhugowaard
Elektro-Technisch bureau Kösters & Zn – Heiloo
Schildersbedrijf Wolda bv – Hoorn

Vooraf achterop

Dit boek gaat over de geschiedenis van een projekt. Alle woorden in dit boek zijn een bevestiging van de energie die zoveel mensen gestopt hebben in een woningcomplex. Zoveel mensen met allemaal hun eigen ideeën.

In het centrum van rumoerige discussies en activiteiten in het kader van de toekomst van de binnenstad, moest er nog gebouwd worden ook.

Een woningcomplex op een van de duurste funderingen ter wereld (waar ook nog een metro doorheen rijdt); een woningcomplex in de schaduw van een hele grote overbuurman.

Het complex is er; de toekomst ligt in handen van de bewoners en hun vereniging 'De Halve Wereld'. Zal het een moeizame tocht worden naar nieuwe perspectieven in de volkshuisvesting; zal het ook de andere helft van de hemel opleveren?

Met alle energie die er nu al in zit, kan het toch eigenlijk niet meer kapot!

Ted Zwietering,
Gem. Dienst Volkshuisvesting



