

KONSEPT-brief aan de wethouder voor de Volkshuisvesting

Betreft: rapport woningverbetering Amsterdam-Noord

Hierbij bied ik u het rapport aan over woningverbetering in Amsterdam-Noord dat is samengesteld door mijn dienst in nauwe samenwerking met de Gemeentelijke Dienst Herhuisvesting.

Aanleidingen om dit rapport te schrijven zijn de volgende:

- o De noodzaak om een overzichtelijke inventarisatie te geven van de woningverbeteringsactiviteiten tot op heden en in de zeer nabije toekomst. (lijst van "19", vervangende nieuwbouw, etc.);
- o De wenselijkheid om op langere termijn de woningverbetering te inventariseren en per buurt dan wel tussen buurten onderling, te plannen;
- o Hieruit voortvloeiend, de benadering en de besluitvorming rond de problemen van in de periode 1915 - 1920 gebouwde semi-permanente complexen Vogeldorp en Disteldorp, (totaal 550 woningen, hoofdzakelijk bewoond door bejaarden) waarvan formeel de exploitatie na 1983 is afgelopen en tot ontruiming c.g. sloop zou moeten worden overgegaan;
- o Het effect van de toepassing van oppervlaktenormen bij woningtoewijzing, waardoor de oorspronkelijke woningdifferentiatie in dit gebied zich drastisch heeft gewijzigd. Het karakter van dit gedeelte van de gordel 1920-1940 met betrekking tot gezinshuisvesting zal in sterke mate veranderen bij ongewijzigd beleid. Genuanceerde toepassing van deze normen zal daarom noodzakelijk zijn;
- o Hoewel in dit stadium nog niet exact te benaderen, blijkt uit een aantal theoretische modellen, dat rekening houdend met een wenselijke woningdifferentiatie, de huidige bevolkingssamenstelling, de verhuismogelijkheden binnen de buurt, c.g. binnen de wijk en de typische buurt-/wijkgebondenheid van de bewoners in de toekomst problemen zijn te verwachten met betrekking tot de herhuisvesting. Hierdoor wordt duidelijk dat er zeer sterke behoefte bestaat aan nieuwbouw in Noord. Het is daarom noodzakelijk om geschikte lokaties te vinden voor sociale woningbouw, waar op korte termijn gebouwd zou kunnen worden. Het "verdichtings"onderzoek van de Raad voor de Stedebouw, alsmede het mogelijk vrijkomen van industrieterreinen (bijvoorbeeld A.D.M.-terrein) bieden hiertoe aanknopingspunten. Onderzoek en besluitvorming hieromtrent dient in verband met woningverbeterings-c.g. stadsvernieuwingsmogelijkheden in Oud-Noord zeer grote prioriteit te krijgen;
- o De in dit rapport gestelde noodzaak de woningverbeteringsactiviteiten in Oud-Noord in sterke mate uit te breiden en de mogelijke aanpak van vervangende nieuwbouw, dan wel "verdichtings"nieuwbouw, houdt in, dat niet langer volstaan kan worden met de betrekkelijke ad hoc ambtelijke organisatie van dit moment. Het zwaartepunt van de werkzaamheden zal, ook in de toekomst, bij de Gemeentelijke Diensten Volkshuisvesting en Herhuisvesting liggen. De huidige faciliteiten met betrekking tot personele samenstelling, budgettaire mogelijkheden (financiering, inspraak en voorlichting) en akkomodatie (t.b.v. spreekuren, vergaderingen, exposities etc.) zijn ten ene male ontoereikend. Noodzakelijk is een personele uitbreiding ten behoeve van coördinatie, secretariaatsvoorzieningen, projekt, c.g. inspraakbegeleiding, onderzoek, planning herhuisvesting en bestuurskontakten (bijvoorbeeld voorpost Nieuwendam). Op deze wijze ontstaat een ambtelijk werkverband welke vergelijkbaar is met die van een z.g. ambtelijke projektgroep.

Ten aanzien van het Gemeentelijk Woningbedrijf geldt eveneens de noodzaak van personele uitbreiding om naar behoren de opdrachtgeverstaak te kunnen vervullen. Konkrete voorstellen betreffende deze uitbreidingen zullen in nader overleg vastgesteld worden;

- o Door quantificering van woningverbetering, vervangende en aanvullende nieuwbouw levert dit rapport een goed overzicht, welke uitgaven er in de periode 1979 - 1990 te verwachten zijn. Dit rapport kan dienen als middel om voor Oud-Noord in overleg te treden met de rijksoverheid teneinde de financiering van het voorgestelde programma op langere termijn veilig te stellen met daaraan gekoppeld de mogelijkheid afspraken te maken met betrekking tot de huurvaststelling e.d.

Samenvattend kan gesteld worden, dat dit rapport een overzicht geeft, op welke wijze het gehele vooroorlogse sociale woningbezit in Amsterdam-Noord (+ 11.000 woningen) in de periode 1979 - 1990 aangepakt is of zal/kan worden. Het betreft hier voornamelijk het vooroorlogse bezit van het Gemeentelijk Woningbedrijf (+ 8000 woningen), waarvoor in het stedelijk "meer-jarenprogramma woningverbetering" (1975) nog geen konkrete woningverbeteringsvoorstellen gemaakt waren, behoudens een lopend douche-cellen programma.

Het blijkt, dat het noodzakelijk is, dit bezit verdergaand te verbeteren omwille van een langduriger consolidatie van een karakteristiek en voorlopig onmisbaar onderdeel van de Amsterdamse woningvoorraad.

In zoverre is dit rapport een bijstelling en verfijning op het genoemde meer-jarenprogramma uit 1975.

Het rapport is basis voor overleg met bewoners van de te verbeteren complexen. Dit rapport is onlangs (in konsept-vorm) besproken met de bewonerskommissies van het Gemeentelijk Woningbedrijf in Noord. Van deze zijde wordt aangedrongen op goede afspraken met betrekking tot huurvaststelling. Tevens wordt er op aangedrongen sterk rekening te houden met de inkomenspositie van de bewoners in verband met de hoogte van de huur na woningverbetering. Een goede organisatie, voorlichting en voorbereiding om het voorgestelde programma met bewoners te bespreken en mogelijk uit te voeren wordt tevens gewenst.

Ik verzoek u dan ook te willen bevorderen, dat:

- het College van Burgemeester en Wethouders de uitgangspunten van dit rapport aksepteert;
- het College van Burgemeester en Wethouder besluit dit rapport te doen behandelen door de Commissie van Bijstand;
- het College van Burgemeester en Wethouders besluit de mogelijkheden te onderzoeken op welke wijze het voorgestelde ambtelijke werkverband kan worden vormgegeven, rekening houdend met uitbreiding van faciliteiten met betrekking tot personele samenstelling, budgettaire mogelijkheden en akkomodatie;
- het College van Burgemeester en Wethouders besluit tot de voorgestelde prioriteitsbepaling in verband met de toekomstige herhuisvesting door middel van genuanceerde toepassing van de z.g. oppervlakenormen bij woningtoewijzing, vervangende nieuwbouw en aanvullende nieuwbouw;
- het College van Burgemeester en Wethouders besluit in overleg te treden met de rijksoverheid, teneinde de financiering en huurvaststelling van het voorgestelde programma op langere termijn veilig te stellen.

De Directeur van de
Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting.

WONING

AMSTERDAM-NOORD
OUD

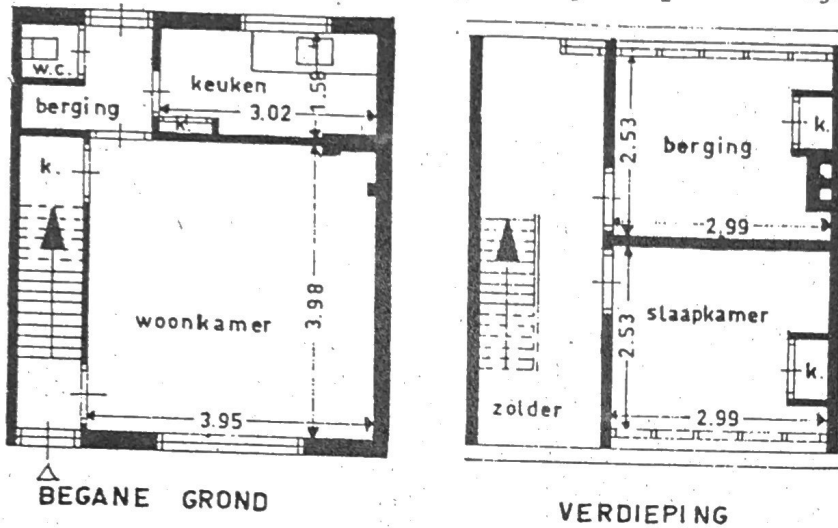
WONINGEN VERBETTEREN IN AMSTERDAM-NOORD

EEN RAPPORT VAN WISE EN SOCIALE DIENSTEN
VAN VOLKSHUWINGEN EN HERENIJSYDING IN AMSTERDAM

Wordt niet uitgeleend



De woningen die in Disteldorp en Vogendorp staan zijn zeer klein.



VOORBEELD B : WONING IN VOGELDORP

Wanneer eengezinswoningen worden gerenoveerd is samenvoegen niet zinvol, omdat er dan zeer grote woningen (7 à 8 kamers) ontstaan en daar is verhouding minder vraag naar. Het zinvol veranderen van de differentiatie van de woninggrootte door samenvoeging is hier derhalve niet mogelijk. Voor eengezinswoningen kunnen wel een aantal mogelijkheden voor vergroting van het woonoppervlak worden overwogen.

Wanneer de aan de woning grensende tuin groot genoeg is kan gedacht worden aan uitbouwen.

Een dergelijke maatregel zal het gevelbeeld aanzienlijk wijzigen.

Ook zal zo'n maatregel zeer kostbaar zijn, vanwege de fundatie.

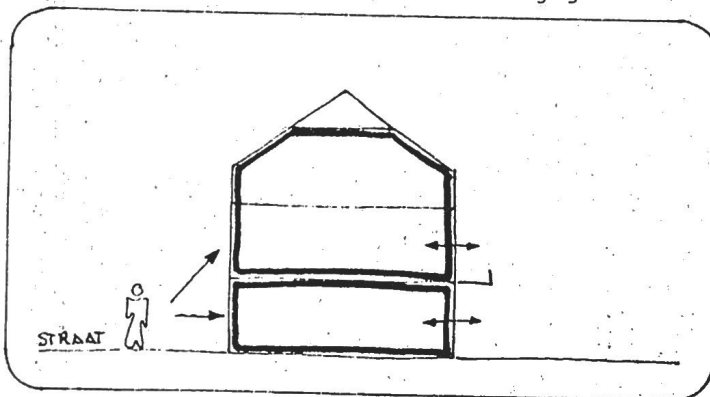
Indien de woning een vliering of zolder heeft die nog niet als woonruimte wordt gebruikt kan worden overwogen om deze als zodanig geschikt te maken, bijvoorbeeld door het maken van dakkapellen of dalopbouwen. Vaak kan dit twee extra kamers opleveren. In Tuindorp Nieuwendam hebben de woningen echter geen zolder, waar zo'n uitbreiding mogelijk is.

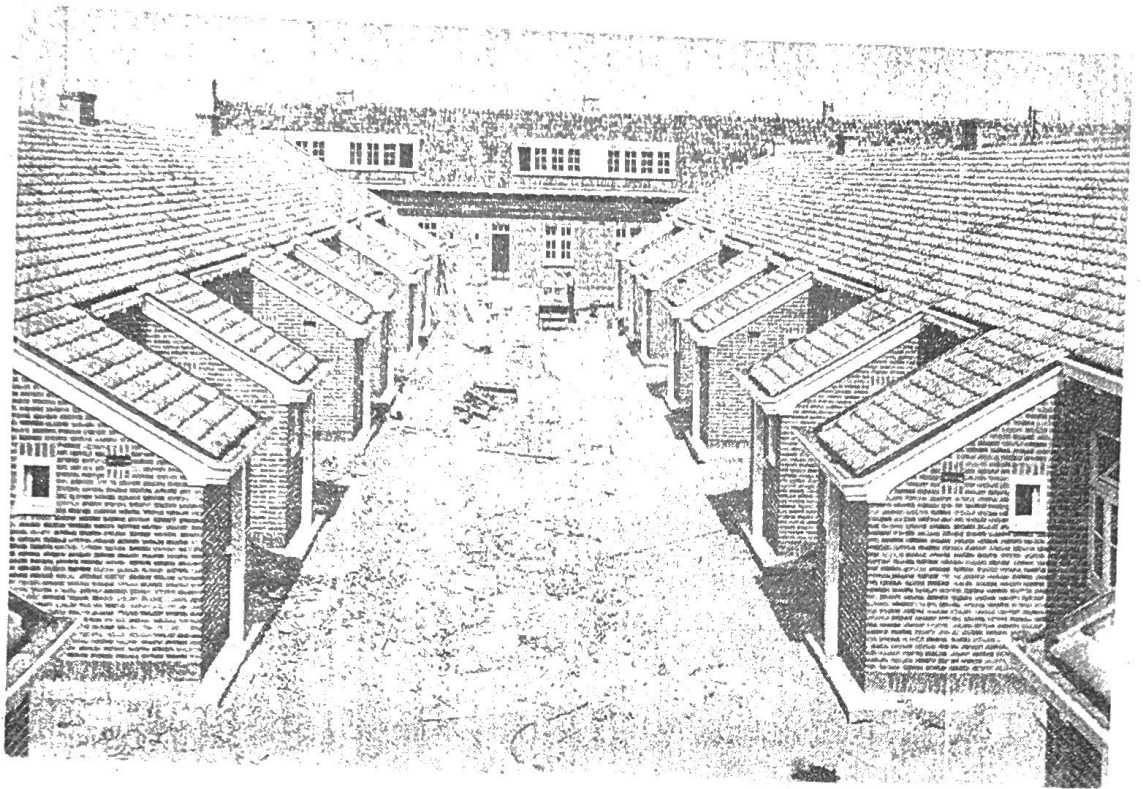
Het aanpassen van de sanitaire voorzieningen is in vergelijking tot andere typen minder moeilijk, omdat alle aan- en afvoerleidingen via de eigen woning lopen en de keuken op de begane grond ligt.

Omdat bij eengezinswoningen alle boven elkaar liggende verdiepingen tot een woning behoren, zijn geluidsisolerende en brandvertragende maatregelen voor vloeren en plafonds meestal in mindere mate noodzakelijk.

Gestapelde laagbouwwoningen hebben een eigen voordeur aan de straat. De bovenwoning heeft dan een eigen trapopgang. In Oud-Noord bestaat de gestapelde laagbouw in hoofdzaak uit twee lagen woningen.

Schematisch kan dit zo worden aangegeven.





Vogeldorp in aanbouw augustus 1918



de achterkant van de Uylde Vogelstraat in 1969

Vogeldorp en Disteldorp.

Het Amsterdamse woningbestand kan verdeeld worden in diverse uiteenlopende categorieën (variërend op het thema "onbewoonbaar verklaard"): "onverklaard bewoond", "verklaarbaar onbewoond", "onverklaarbaar onbewoond", "verklaarbaar bewoond", etc.

Het is de ironie van de discussie over het voortbestaan van Vogeldorp en Disteldorp door de jaren heen. Maar het is ook de ironie van de discussie over het Amsterdamse woningbestand.

Vogeldorp en Disteldorp zijn gebouwd in de periode 1915-1920 voor een exploitatieduur van 15 jaar. Sedertdien is deze exploitatieduur tweemaal verlengd, laatstelijk tot 1983, de leeftijd is dan 65 jaar!

Redenen voor deze verlengingen waren vooral de woningnood en de relatief niet (te) slechte kwaliteit van deze complexen in vergelijking met veel slechtere delen van het woningbestand in Amsterdam.

Nog steeds zijn deze redenen van kracht indien er voor wordt gepleit Vogeldorp en Disteldorp ook na 1983 te handhaven.

Deze redenen worden nog sterker omdat het hier ruim 500 kleine eengezinswoningen betreft, met een relatief lage huur, die voor een groot deel aan bejaarde echtparen of alleenstaanden (kunnen worden toegewezen. Zonder techtstreeks de betiteling "bejaardenwoning" te gebruiken kan gesteld worden dat de huidige praktijk wel degelijk een bewoning door bejaarden voorop stelt.

Met andere woorden, de twee complexen bestaan uit een soort woningen, waaraan schreeuwend behoefte is in Amsterdam. Sterker nog, gezien deze situatie kan niet getwijfeld worden aan de verhuurbaarheid van deze woningen. Uiteraard zijn er bezwaren, anders was een discussie zelfs uitgesloten over dit onderwerp.

- Enkele bouwtechnische bezwaren:

1. De woonblokjes van beide complexen zijn niet onderheid, maar zijn gefundeerd op dikke betonplaten. Er zijn verzakingsverschijnselen en bij sommige blokjes is de betonplaat gebroken. In de 19e eeuwse (en ook 20e eeuwse) gordel van Amsterdam zijn echter complexen en percelen welke aanzienlijk bouwvalliger trekken vertonen dan in het onderhavige geval, die wel zijn onderheid.
2. Vanwege de toegepaste funderingsconstructie is de "bovenbouw" uiterst licht. De buitenwanden en de woningscheidende wanden vertonen bouwfysische gebreken als slechte geluidsisolatie, slechte warmte-isolatie, vochtdoorslag, etc.
3. Tochtverschijnselen bij buitenraam en -deurconstructies.

- Enkele woontechnische bezwaren:

1. Kleine tot uiterst kleine vertrekafmetingen, die niet voldoen aan bijvoorbeeld de minimumeisen bij woningverbetering.
2. Door ruimtegebrek is het maken van sanitaire faciliteiten als bijvoorbeeld een douche altijd ten koste gegaan van het toch al zeer beperkte woonoppervlak.

- Enkele maatschappelijke bezwaren:

1. Doordat de complexen bestaan uit kleine laagbouwwoningen met een lage huur is door het toewijzings- en inplaatsingsbeleid sprake van een zekere eenzijdige bevolkingssamenstelling. Dit soort

wordt immers uitsluitend toegewezen aan mensen die bejaard zijn of een medische indicatie hebben.

2. Door de concentratie van bejaarde bewoners (gemiddelde leeftijd is + 70 jaar) die anders ervaren wordt dan bij bijvoorbeeld in een bejaardentehuis (waar ook van concentratie sprake is), wordt het ontbreken van gerichte voorzieningen zoals bijvoorbeeld een hulp-post en opvangmogelijkheden als een extra groot gemis beschouwd. De geïsoleerde ligging van Vogeldorp versterkt dit gemis in hevige mate, in tegenstelling tot Disteldorp.

Waar Disteldorp gunstiger en minder geïsoleerd is gelegen nabij het Mosveld (een centrumgebied voor de Van der Pekbuurt en de Buiksloterham), zijn er met betrekking tot de ligging van Vogeldorp behalve het reeds genoemde isolement, nog andere bezwaren uit oogpunt van milieu door de nabijgelegen chemische en andere industrieën.

Met name het vervoer van gevaarlijke chemische stoffen langs Vogeldorp via Zamenhofstraat dient niet onderschat te worden, hoewel ook andere dichtbevolkte woongebieden in Oud-Noord met dit vervoer geconfronteerd worden.

De stelling dat Vogeldorp milieu-technisch slecht gesitueerd is (Publieke Werken, is een onlogische omkering, immers niet Vogeldorp is milieu-technisch slecht gesitueerd, doch de chemisch-industrieële vestiging van AKZO-Ketjens niet alleen ten opzichte van Vogeldorp maar ten opzichte van alle woongebieden in het oostelijk gedeelte van Oud-Noord.

Handhaving van de bovengenoemde chemische-industrieële vestiging impliceert het door Stadsontwikkeling verdedigde standpunt, dat vervangende nieuwbouw op het Vogeldorpsterrein niet mogelijk is.

In het kader van het onlangs ook voor dit gebied genomen voorbereidingsbesluit dient de vraag gesteld te worden, welke bestemming dit terrein zal moeten krijgen, als het verloren is voor woonbebouwing. Het gebied waarin Disteldorp is gelegen is in ieder geval niet in discussie en kan in het kader van voornoemd voorbereidingsbesluit en toekomstige bestemming zonder meer als woongebied worden aangemerkt. De ligging aan het centrumgebied Mosplein maakt het daar bijzonder voor geschikt. Het is daarom van belang om op korte termijn dit gebied planmatig te gaan ontwikkelen, temeer, daar door de eventuele verhuizing van het in het gebied gelegen Ziekenhuis Amsterdam-Noord (ZAN), de mogelijkheid ontstaat het huidige gebouw aan het Mosplein te zijner tijd een bestemming in de bejaardenzorg te geven. Eventueel met bijvoorbeeld "aanleunwoningen". Bovendien is het gebied noordelijk van het ZAN ook zeer geschikt als woongebied, hoewel daar op dit moment bedrijven (o.a. gemeentelijke) gevestigd zijn. Ervan uitgaande dat zowel Vogeldorp als Disteldorp te zijner tijd afgebroken zullen moeten worden, kan er voor gepleit worden het gebied, dat gelegen is westelijk van het Mosplein en omgeven door de Distelweg Mosplein en Papaverweg een woonbestemming te geven, inclusief een gedeelte van het (doodlopende) Johan van Hasseltkanaal en een tweetal insteekhavens. Behalve accenten op bejaardenzorg kunnen ook eventuele centrumfuncties opgenomen worden (bijvoorbeeld aan de oostelijke zijde van dit gebied) ter versterking van de centrumfunctie van het Mosplein e.o. Het verlies van de woonbebouwing van Vogeldorp en Disteldorp wordt hiermede op termijn gecompenseerd.

Gezien het programma voor woningverbetering en stadsvernieuwing, dat in dit rapport voorgesteld wordt, moet echter een ontruiming van zowel

Vogeldorp als Disteldorp in 1983 als niet realiseerbaar worden beschouwd vanwege een gebrek aan uitplaatsingscapaciteit.

Voorgesteld wordt, om Disteldorp na 1983 wel te ontruimen en te vervangen door nieuwbouw. Deze ontruiming en vervangende nieuwbouw dient afgestemd te worden op het vernieuwingsprogramma van de Van der Pekbuurt en Buiksloterham.

Bij volledige bestemming van het hierboven genoemde gebied, westelijk van het Mosplein, tot woongebied, kunnen woningen in de woningwetsector gebouwd worden, afgestemd op de behoefte van de omringende buurten.

Ontruiming en vervanging van Disteldorp, betekent, gezien het bovenstaande, handhaving dan wel instandhouding van Vogeldorp tot + 1993. Dit kan alleen indien de woningen van Vogeldorp door middel van de z.g. instandhoudingsregelingen zodanig bouw- en woontechnisch geconsolideerd worden, dat een gezonde exploitatie mogelijk is en eventuele desondanks optredende exploitatie-verliezen gecompenseerd.

Het merendeel van de bewoners (80%) is op dit moment redelijk tevreden in Vogeldorp en wil er graag blijven wonen als de voorkomende onderhoudsgebreken worden opgeheven. Dit blijkt uit een enquête die in het najaar van 1978 door de huurdersvereniging in samenwerking met de Dienst Volkshuisvesting werd gehouden.

- Gem. Woningbedrijf, Latherusbuurt, Buiksloterham - 420 eenh. (no. 3A)
- Gem. Woningbedrijf, Latherusbuurt, Buiksloterham - 80 eenh. (no. 3B)
- Gem. Woningbedrijf, Floradorp, Buiksloterham - 593 eenh. (no. 5)
- Onze Woning, Vogelbuurt - 356 eenh. (no.24)
- A.W.V., Vegastraat e.o. Tuindorp Oostzaan - 364 eenh. (no.30)
- Gem. Woningbedrijf Tuindorp Oostzaan - 1350 eenh. (no.29)

Voor noodwoningcomplexen Vogeldorp en Disteldorp wordt voorgesteld:

- Disteldorp : vervangende nieuwbouw uitvoeren na 1983.
- Vogeldorp : instandhouden tot 1993.

Wanneer dit programma wordt uitgevoerd zal dat betekenen, dat ongeveer 60% van de vooroorlogse woningen in Oud Noord verbeterd of vervangen moet worden in de periode 1979 - 1993.

Woningtekort.

Uit berekeningen volgens het gehanteerde rekenmodel is gebleken dat in de eerste helft van de jaren '80 een tekort zal zijn aan grote woningen (4 kamers of meer) wanneer het voorgestelde programma wordt uitgevoerd. Dit tekort wordt niet alleen veroorzaakt door het feit, dat er bij woningverbetering kamers verloren gaan. Want als gevolg van de toewijzingsregels is reeds nu een tekort aan woningen, die als grote woning toegewezen kunnen worden. Het treffen van maatregelen waardoor er meer grote woningen ontstaan is daarom een bittere noodzaak. Helaas zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt omdat de bouwstructuur woningvergroting in de weg staat of omdat verbeteringsplannen reeds in een dusdanig stadium verkeren, dat het veranderen van de differentiatie niet meer mogelijk is. Gelukkig hebben enkele complexen nog wel een aantal mogelijkheden voor het vergroten van woningen. De complexen zijn:

- Gem. Woningbedrijf, T.P.N. (no. 12)
- Gem. Woningbedrijf, v.d. Pekbuurt (no. 11)
- Gem. Woningbedrijf, Zwanenplein e.o (no. 21)
- Gem. Woningbedrijf, Leeuwerikstraat (no. 23)
- Het Oosten, Vegastraat e.o. (no. 31)
- Gem. Woningbedrijf, Tuindorp Buiksloot (no.)

In principe zijn er 2 mogelijkheden om grote woningen te maken. Dit kan gebeuren door het maken van uitbouwen en dakkapellen waardoor woonoppervlakte wordt toegevoegd aan de oorspronkelijke woning of door woningen geheel of gedeeltelijk samen te voegen, waardoor bijvoorbeeld van 2 kleine woningen één grote wordt gemaakt.

De Hoofdingenieur-Direkteur (HID) in de provincie Noord-Holland van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vindt in het algemeen dat bij samenvoegingen niet meer dan 10% van het oorspronkelijke aantal woningen opgeofferd mag worden. Het is wenselijk om een dergelijke norm niet te hanteren voor de bovengenoemde complexen waar woningvergroting door samenvoegingen is te realiseren. Het is beter om alle mogelijkheden voor woningvergroting die aanwezig zijn daar ook te benutten.

Enkele complexen zijn van een zodanige kwaliteit dat deze niet meer redelijk te verbeteren zijn. Deze zullen vervangen moeten worden door nieuwbouw. In deze nieuwbouw zouden dan relatief meer grote woningen gerealiseerd kunnen worden, waardoor het tekort aan grote woningen opnieuw kan worden verkleind. De complexen die hiervoor in aanmerking komen zijn:

- Gem. Woningbedrijf, S.M.N. (no. 16)
- Eigen Haard, Meeuwenlaan (no. 17)
- Gem. Woningbedrijf, Disteldorp (no. 10)

Naast de nieuwbouw die bestaande woningen moet vervangen, zou er ook nieuwbouw gepleegd kunnen worden op enkele lokaties in de onmiddellijke omgeving van Oud Noord. Deze lokaties zijn:

- het terrein van de A.D.M. in combinatie met het IJ-plein, dat aan de Vogelbuurt grenst (+ 1400 woningen);
- het terrein aan de Laanweg tussen de Meidoornweg en het Noord-Hollandskanaal (+ 350 woningen);
- de gebieden die vermeld worden in het "verdichtingsonderzoek" van de Amsterdamse Raad voor de Stedebouw, waaronder een terrein aan de Werktuigweg ten zuiden van het Tutti-Frutti-dorp + 800 woningen.

Het verdient aanbeveling om eventuele woningbouw op deze terreinen af te stemmen op de vraag aan woningen vanuit Oud Noord. In dit verband kan het snel tot ontwikkeling brengen van woningbouw op de terreinen aan de Laanweg en de Werktuigweg erg belangrijk zijn.

Huren en andere sociale aspecten.

Woningverbetering betekent niet alleen oplossen van bouw- en woon-technische vraagstukken en differentiatieproblemen, veel meer betekent het aanpakken van een maatschappelijk vraagstuk. Want als woningen worden verbeterd, wordt een buurt of in ieder geval een deel van een buurt veranderd in een bouwterrein, waardoor het wonen daar behoorlijk verstoord wordt. Ook zullen de huren van verbeterde woningen in het algemeen hoger zijn dan van (nog) niet verbeterde woningen en dat kan voor veel bewoners een probleem vormen. Om deze redenen is het belangrijk dat de woningverbetering zo wordt aangepakt, dat aan de volgende twee voorwaarden wordt voldaan:

- de bouwwerkzaamheden in één buurt moeten binnen een betrekkelijk korte termijn afgerond worden, zodat het normale wonen in die buurt niet te lang verstoord wordt;
- een deel van de woningen moet beschikbaar blijven als woningen met een lage huur omdat veel bewoners een lage huur belangrijker vinden dan een woning die in vele opzichten meer overeenkomt met de huidige eisen.

Voorgesteld wordt om de volgende termijnen aan te houden voor het afronden van de buurten.

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| ● Buiksloterham | gereed + 1983 |
| ● v.d. Pekbuurt | aanpakken tussen 1985 en 1990 |
| ● Vogelbuurt | gereed + 1985 |
| ● Tuindorp Buiksloot | aanpakken tussen 1985 en 1990 |
| ● Tuindorp Nieuwendam | aanpakken tussen 1980 en 1990 |
| ● Tuindorp Oostzaan | gereed + 1985 |

Deze volgorde is voor een belangrijk deel bepaald door de woningverbeteringsplannen die reeds werden uitgevoerd of reeds in een vergevorderde staat van voorbereiding zijn. Zodra de woningverbeteringswerkzaamheden achter de rug zijn, kan worden begonnen met het herinrichten en opknappen van de woonomgeving.

Het realiseren van betaalbare huren na verbetering is een veel lastiger probleem. Tot nu toe werden een aantal kompleksen verbeterd op een hoog nivo en voor enkele andere zijn daarvoor de plannen gereed en de toestemmingen verkregen, waarbij de gemiddelde netto huur na verbetering werd vastgesteld op f 229,95 per maand (prijspeil 1 juli 1978). De ervaring heeft geleerd, dat dit huurnivo niet als onoverkomelijk wordt beschouwd. Op deze wijze werden woningen verbeterd in de Buiksloterham van Zomers Buiten en de Protestantse Woningbouwvereniging en van Dr. Schaepman in de Vogelbuurt en zijn plannen gereed voor woningen in de Vogelbuurt van de A.W.V., Patrimonium en Het Oosten.

De bovenstaande gemiddelde huur van f 229,95 is een huur die niet werd vastgesteld op grond van de kosten die verbonden zijn aan het verbeteren van die woningen. Uitgangspunt voor dit huurnivo was de kwaliteit van de woningen na verbetering. Nu is de situatie echter veranderd. Voor het vaststellen van de huur na verbetering moet nu worden uitgegaan van de 2½%-regeling. In het kort komt deze regeling er op neer dat na verbetering de oude jaarhuur verhoogd moet worden met 2½% van de totale verbeteringskosten.

Per kompleks zal nu afgewogen moeten worden wat verbeterd moet worden aan de woningen omdat elke maatregel direkt van invloed is op de huur na verbetering. Het kader van een dergelijke afweging wordt dan gevormd door wat enerzijds wenselijk en noodzakelijk is om de woning in overeenstemming te brengen met de huidige inzichten en anderzijds een huur die betaalbaar moet blijven voor de bewoners. Het is daarom noodzakelijk, dat overwogen wordt of er afspraken met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn te maken over het financiële kader van de woningverbetering in Oud Noord, zodat duidelijk is welk budget beschikbaar is en wat het huurnivo kan zijn van de verbeterde woningen.

Het is immers gebleken, dat het nodig is om maatregelen te treffen die het aantal grote woningen doen toenemen. Zulke maatregelen kosten veel geld en volgens de 2½%-regeling zouden deze vooral gedragen moeten worden door de bewoners van de kompleksen waar die maatregelen worden getroffen, terwijl deze maatregelen vooral nodig zijn om de woningdifferentiatie in geheel Oud Noord op een aanvaardbaar nivo te brengen.

Onontkoombaar blijft echter het gegeven dat het aanbrenge van verbeteringen aan een woning een verhoging van de huur tot gevolg heeft. Daarom wordt voorgesteld om in een aantal kompleksen slechts de hoognodige verbeteringen aan te brengen. Bijvoorbeeld een douche of een nieuwe keuken. De kosten die daaraan zijn verbonden zullen dan naar verhouding laag blijven, waardoor de huur ook laag kan blijven. De kompleksen die hiervoor in aanmerking komen zijn van een zodanige kwaliteit dat grote ingrepen op dit moment niet echt nodig zijn. Omdat voor ingrepen op dit nivo de bewoners hun woning meestal niet hoeven te ontruimen, zullen zij dit als een voordeel ervaren. In deze kompleksen zal de indeling van de woning dus nauwelijks wijzigen. Het kan zijn dat deze woning voor de toewijzing dan blijft gelden als "woningen, die voor 1950 gebouwd zijn".

Veel van deze woningen hebben een netto woonoppervlak dat kleiner is dan 50 m², waardoor deze dan veelal niet meer als een grote woning worden toegewezen. Daardoor komen gezinnen niet meer in aanmerking voor deze goedkope woningen, die weliswaar klein zijn, maar soms best geschikt zijn om door een gezin bewoond te worden. Het verdient aanbeveling om de toewijzingsnormen voor deze woningen genuanceerd toe te passen. De woningen die hiervoor in aanmerking komen bevinden zich vooral in de complexen:

- Tuindorp Nieuwendam, kompleks NU van het Gem. Woningbedrijf, bebouwd in 1948;
- Buiksloterham, kompleks no. 3A en no. 3B van het Gem. Woningbedrijf;
- Tuindorp Oostzaan, kompleks no. 30 van de A.W.V. en kompleks no. 31 van Het Oosten

Organisatie en ambtelijke werkwijze.

Het programma dat in dit rapport wordt voorgesteld om woningen te verbeteren of in enkele gevallen te vervangen, komt er op neer, dat er in een periode van ruim 10 jaar ongeveer 10.000 woningen moeten worden aangepakt. Een dergelijk programma uitvoeren zal een goede organisatie en koördinatie eisen. Dit zal voor een belangrijk deel moeten gebeuren door de Diensten Volkshuisvesting en Herhuisvesting.

Woningen verbeteren in Oud Noord is vooral een buurtgerichte activiteit, er moet echter gewaakt worden dat de individuele belangen van bewoners niet in het gedrang komen. Dit zal een ambtelijk werkverband noodzakelijk maken dat "gedekonsentreerd" en "horizontaal" georganiseerd is. Er zal derhalve een aansluiting moeten plaatsvinden bij de initiatieven tot een bestuurlijke decentralisatie in Noord. Want naast het verbeteren van woningen zullen ook andere voorzieningen afgestemd moeten worden. Bij woningverbetering is het erg belangrijk dat bewoners goed voorgelicht worden over het gehele proces en de gevolgen voor hen persoonlijk en dat bewoners goede mogelijkheden krijgen om in te spreken op de plannen die gemaakt worden. Ook een goede controle van de voorbereiding en uitvoering is een belangrijke taak. Om dit allemaal goed te kunnen doen zal een belangrijke uitbreiding van het ambtelijk potentieel nodig zijn. Dit zal op hetzelfde nivo moeten worden gebracht als in de andere aktie-gebieden.

Ook voor het Woningbedrijf zal een aanzienlijke uitbreiding van mankracht noodzakelijk zijn om de rol van opdrachtgever goed te kunnen vervullen. Een en ander maakt het noodzakelijk dat er op korte termijn vorm wordt gegeven aan een ambtelijk werkverband van waaruit de begeleiding van het voorgestelde programma wordt verzorgd. Omdat het hier in hoofdzaak om woningverbetering gaat, lijkt het oprichten van een "projektgroep Stadsvernieuwing" voor Noord niet de meest aangewezen weg daarvoor. Toch zullen niet alleen de diensten Volkshuisvesting en Herhuisvesting deel uit moeten maken van het ambtelijk werkverband, aangezien ook andere zaken aangepakt dienen te worden als vervolg op en eventueel gelijktijdig met de woningverbetering.

Daar onder vallen zaken als: het aanpassen van het voorzieningennivo (winkels, scholen, etc.), het herstellen en herinrichten van de woonomgeving. Op dit moment gebeurt de ambtelijke begeleiding zeer ad hoc en het behoeft nauwelijks betoog, dat dat niet zo kan blijven als het programma wordt uitgevoerd.

TOTAAL OVERZICHT VOORSTELLEN WONINGVERBETERING OUD - HOORD

BUIKSLOTERHAM

| | | |
|--|-----|--------------------------------------|
| 1. PROTESTANTSE WON. VER. | 67 | IS REEDS GERONOVEERD IN 1976 |
| 2. ONS BELANG | 218 | IS OPGEKNAPT |
| 3 ^A GEM. WONINGBEDRYF : LATHERUSBUURT | 420 | LOPENDE DOUCHECEL. PROGR. AFMAKEN |
| 3 ^B GEM. WONINGBEDRYF : .. | 80 | LOPENDE DOUCHECEL. PROGR. AFMAKEN |
| 4. ZOMERS BUITEN | 592 | WORDT NU GERONOVEERD GEREED IN 1980 |
| 5. GEM. WONINGBEDRYF : FLORADORP | 590 | VERBETEREN LAAG NIVEAU NA 1980 |
| 6. HET OOSTEN | 82 | START EVENTUELE UITPLAATSING IN 1980 |
| 7. ROCHDALE | 183 | IS OPGEKNAPT |
| 8. A. C. O. B | 38 | IS OPGEKNAPT |
| 9. SCHAEPMAN | 108 | START EVENTUELE UITPLAATSING IN 1981 |

VAN DER PEKBUURT

| | | |
|------------------------------------|------|----------------------------------|
| 10. GEM. WONINGBEDRYF : DISTELDORP | 226 | UITPLAATSEN STARTEN IN 1983 |
| 11. GEM. WONINGBEDRYF | 1337 | HOOG NIVEAU VERBETEREN NA 1985 |
| 12. GEM. WONINGBEDRYF : T.P.N. | 268 | HOOG NIVEAU VERBETEREN VOOR 1985 |

VOGELBUURT

| | | | |
|-----------------------------------|---|-----|--------------------------------------|
| 13 ^A DR. SCHAEPMAN | } | 93 | IS REEDS GERONOVEERD |
| 13 ^B .. | | | |
| 13 ^C .. | | 16 | IS VERBETERD IN 1978 |
| 13 ^D .. | | 96 | VERBETERING START UITVOERING 1979 |
| 13 ^E .. | } | | |
| 14. PATRIMONIUM | | 184 | WORDT VEEVANGEN DOOR NIEUWBOUW |
| 15. HET OOSTEN | | | BOUW START IN 1979 |
| 16. GEM. WONINGBEDRYF : SMN | | 54 | WORDT IN STAND GEHOUDEN VOOR 5 JAAR |
| 17. EIGEN HAARD : MEEUWENLAAN | | 65 | WORDT IN STAND GEHOUDEN VOOR 5 JAAR |
| 18. HET OOSTEN | | 74 | UITVOERING VERBETERING START IN 1979 |
| 19. PATRIMONIUM : ZWANENPLEIN | | 150 | VERBETERING HOOG NIVEAU START 1980 |
| 20. PATRIMONIUM : ADELAARSWEG | | 35 | IS OPGEKNAPT |
| 21. EIGEN HAARD : ZWANENPLEIN | | 222 | VERBETERING HOOG NIVEAU VOOR 1981 |
| 22. ALGEMENE WON. VER. | | 322 | VERBETERING HOOG NIVEAU START 1980 |
| 23. GEMEENTELYK WONINGBEDRYF | | 165 | VERBETERING HOOG NIVEAU START 1984 |
| 24. ONZE WONING | | 356 | VERBETERING LAAG NIVEAU START 1981 |
| 25. GEM. WONINGBEDRYF : VOGELDORP | | 320 | INSTANDHOUDEN VOOR NOG 10 JAAR |

| | | |
|---|------|--------------------------------------|
| 26. GEM. WONINGBEDRYF : TUIND. BUIKSLOOT | 807 | VERBETEREN OP HOOG NIVEAU NA 1985 |
| 27. GEM. WONINGBEDRYF : TUIND. NIEUWENDAM | 1264 | VERBETEREN OP HOOG NIVEAU START 1981 |

TUINDORP OOSTZAAN

| | | |
|--------------------------------------|------|--------------------------------------|
| 28. GEM. WONINGBEDRYF : STOOMBOOTWEG | 10 | OP LAAG NIVEAU VERBETEREN IN 1979 |
| 29. GEM. WONINGBEDRYF | 1350 | INSTANDHOUDINGS PROGRAMMA LOOPT |
| 30. ALGEMENE WONING. VER | 364 | VERBETEREN NOG NIET NOODZAKELYK |
| 31. HET OOSTEN | 278 | VERBETEREN OP HOOG NIVEAU START 1982 |

25

Buurtcombinatie : Nieuwendammerham, Vogeldorp
 Eigenaar : Gemeentelijk Woningbedrijf
 Bouwjaar : 1918
 Architect :
 Aantal woningen : 323
 Type woningen : eengezinswoningen

| Differentiatie | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----------------|---|-----|-----|----|---|---|
| feitelijk | | 16 | 284 | 23 | | |
| GDH-norm | | 307 | 16 | | | |
| na renov. | 4 | 317 | 2 | | | |

Uitgangspunten en gevolgen renovatie:

Woontechnisch gezien zijn de woningen veelal te klein van oppervlak en ontbreekt meestal een ouderslaapkamer.
 Bouwtechnisch gezien verkeert het kompleks in een slechte staat.
 In 1983 loopt de exploitatie van dit kompleks af, derhalve dient er dan iets te gebeuren, hetzij slopen hetzij instandhouden.
 Wanneer deze woningen gesloopt worden is het de vraag of vervangende nieuwbouw mogelijk is vanwege de aanwezigheid van chemische industrie in de direkte omgeving.
 De gemiddelde maanduur per 1 juli 1978 was f 68,--

Konklusie en advies:

Indien Vogeldorp gesloopt wordt in 1983 kan het herhuisvesten van de bejaarde bewoners een groot probleem vormen.
 Dan lopen er immers diverse renovatie-programma's in dit deel van de stad en zijn er veel wisselwoningen nodig.
 Het verdient derhalve aanbeveling nog instand te houden voor + 10 jaar en pas dan de bewoners uit te plaatsen.

nivo : n.v.t.
 uitplaatsen : ja
 periode : na 1992

Problemen

- leegstand van verhuurde woningen (de woning wordt als postbus gebruikt bijv. voor een uitkering). In bijna al deze gevallen krijgt de woning en de bijbehorende tuin een vervallen en troosteloos uiterlijk;
- onderhuur;
- onderhoud van tuinen;
- botsende woonstijlen van ouderen en jongeren. Als gevolg hiervan trekken met name ouderen weg.

Voorstellen

1. Handhaven/sloop discussie starten in 1995;
2. In TMP 1995 geld reserveren voor onderzoek (fundering, bouwtechnisch en haalbaarheid renovatie);
3. Komende jaren bovenstaande beheerproblemen het hoofd bieden. Gunstige ontwikkeling hierbij is de kennelijke oprichting van een bewonersgroep in Vogeldorp.
M.b.t. de woonomgeving kan met name de BOP (=buurtonderhoudsploeg) van het Stadsdeel Noord een rol spelen. Ook de toekomstige aanstelling van twee buurtconcierges in de Vogelbuurt/Y-plein kan een positieve bijdrage betekenen.