

PIETER HILHORST & CAROLIEN KONIJN



DE TAFELBERG

OP EEN PLEK VAN WANHOOP,

EEN GEMEENSCHAP VAN HOOP



Titel: DE TAFELBERG. Op een plek van wanhoop, een gemeenschap van hoop.

Auteurs: Pieter Hilhorst en Carolien Konijn

Foto's: Sandra Hazenberg

Vormgeving: Lindsey Vermeer (Garage2020)

Uitgave: Levvel: Amsterdam, september 2024

De Tafelberg is financieel mogelijk gemaakt door:

- Gemeente Amsterdam
- Levvel, specialisten voor jeugd en gezin
- Woningcorporatie De Alliantie en De Alliantie Ontwikkeling
- Kansfonds
- Fonds voor de creatieve industrie

Deze publicatie is mogelijk gemaakt met bijdragen van:

- EarthY
- De Alliantie Ontwikkeling
- Levvel



INHOUD

Inleiding	07	
01	Het idee: alles en wel onmiddellijk	08
	Misja Bean	20
02	De jeugdhulp: een broedplaats voor informele mentoren	22
	Iara Maximino	34
03	Het gebouw: stenen met betekenis	36
	Amber Hussain	48
04	Het ontwerp: het oude omtoveren	50
	Hosam el Halougy	64
05	De gemeenschap: het gaat niet vanzelf	66
	Yasemin Uslu	78
06	De sociale ondernemers: de winst van maatschappelijke waarde	80
	Juniper Smits	90
07	De omgeving: van uithoek naar bruisende plek	92
	Wanda Groeneveld	106
08	De business case: heel veel minnen en één plus	108
	Clyde de Souza	120
09	De pioniers: zelfstandig en niet alleen	122
	Surya Nahumury & Vesla Braafheid	134
10	De toekomst: een land vol Tafelbergen	138
	Plek voor jouw rol op de Tafelberg	150
Eindnoten	157	
Verantwoording	158	



INLEIDING

Midden tussen het gruis van de verbouwing van De Tafelberg staat Jason. Hij heeft naam gemaakt als activist tegen de gesloten jeugdzorg. Met een journalist van Radio1 keert hij terug naar De Koppeling zoals de instelling vroeger heette. “Hier waar ik nu sta heb ik opgesloten gezeten als kind. En ik weet nog hoe uitzichtloos dat voelde. Ik had geen behandeling. Ik had geen school. Ik mocht mijn vrienden niet zien. Ik mocht mijn ouders twee keer in de week bellen of zo. Dat was heel strikt allemaal. Er is veel eenzaamheid geweest.” Maarten, de opzichter van de bouw, heeft een cadeau voor Jason meegebracht. Hij heeft een stuk steen uit de vloer gehaald van de oude kamer van Jason. Daarna staat Jason met het stuk steen in zijn handen. “Dit is als de Berlijnse muur. Dit heeft zoveel betekenis voor mij. Ik ga straks echt janken op de terugweg.” En dan geeft hij Maarten een knuffel.

Kan je van een plek van wanhoop een plek van hoop maken? Dat is de opgave van De Tafelberg. Het was ‘t Nieuwe Lloyd, een jeugdgevangenis, en later De Koppeling, een instelling voor gesloten jeugdzorg. En nu moet het een plek worden waar jongeren een gemeenschap gaan vormen. Waar jongeren elkaar kunnen ondersteunen bij het maken van hun toekomst. Werkende jongeren, studenten en jongeren die uit de jeugdhulp komen. Met elkaar, voor elkaar.

In dit boekje beschrijven we wat er nodig was om dat simpele idee voor elkaar te krijgen. Het is een kleine geschiedenis van pioniers die tegen de stroom in zwemmen. Die zich niet laten weerhouden door bestemmingsplannen die niet passen, door organisaties die alleen maar risico’s zien of door rekensommen vol onrendabele posten. En het is een portret van de pioniers die er gaan wonen en werken. De gangmakers, de community builders, de bewoners en de sociale ondernemers die de kans krijgen om met elkaar een mini-maatschappij te scheppen aan de rand van Amsterdam. Met dit boekje willen we niet alleen de droom van De Tafelberg kleur geven, maar ook laten zien wat ervoor nodig is om op andere plekken in het land vergelijkbare projecten tot stand te brengen.

Aan het einde van zijn bezoek vraagt de journalist van Radio 1: “Geloof je dat het een plek van hoop kan zijn?” Jason verwoordt prachtig waarvan het afhangt of De Tafelberg een succes wordt: “Ik hoop het. Ik denk dat het heel erg afhankelijk is van wat wij als samenleving kinderen gunnen. Ik weet niet of de energie nog blijft hangen. Of het altijd nog een beetje De Koppeling zou blijven, maar ik vind het wel een mooi streven.”

01 HET IDEE
ALLES EN WEL ONMIDDELIJK





01 HET IDEE: ALLES EN WEL ONMIDDELIJK

Levi van Dam is zenuwachtig. De gemeente heeft een uitvraag gedaan voor onorthodoxe oplossingen voor jeugdhulp. Het is 2017, nog jaren voor De Tafelberg geopend zou worden. Het is een prijsvraag waarbij maar liefst vier miljoen te vergeven is. Alle instellingen voor jeugdhulp mogen een idee pitchen. Van Dam richt zich – namens jeugdhulpinstelling Spirit (tegenwoordig Level) en projectontwikkelaar Fakton - op het probleem dat veel jongeren die verblijven in een instelling voor jeugdhulp eigenlijk geen plek hebben om daarna te gaan wonen. En omdat die plekken er niet zijn, houden ze plaatsen bezet van jongeren die juist hulp nodig hebben. Hij presenteert een wild plan. Niet alleen huizen bouwen voor jongeren uit de jeugdhulp, nee, een hele gemeenschap bouwen die jongeren, afkomstig uit de jeugdhulp, kan ondersteunen bij hun volwassenwording. En daarvoor wil Spirit De Koppeling, een afdeling voor gesloten jeugdzorg, omtoveren tot een campus. Een leus uit de revolutie van Parijs 1968 was *Soyez réalistes, demandez l'impossible* (Wees realistisch, vraag het onmogelijke). In die geest van verbeelding wil Van Dam alles en wel onmiddellijk. Hij begint zijn pitch met de vraag waar de leden van de commissie de afgelopen nacht hebben geslapen. En waar ze vannacht gaan slapen. Voor de ambtenaren is dat een vanzelfsprekendheid, voor veel jongeren niet.

Wat Spirit voorstelt, breekt met de normale manier om

maatschappelijke problemen op te lossen. De gangbare wijsheid is dat een plan pas kans van slagen heeft, als je het helder afbakent. Als je het als een kerstboom volhangt met allerlei verschillende doelstellingen, ligt mislukking op de loer. Het voorstel van Spirit doet precies het tegenovergestelde. Om voor zestig jongeren uit de jeugdhulp een woning te realiseren, willen de initiatiefnemers ook huizen bouwen voor andere jongeren. En om te zorgen dat al die jongeren niet alleen samenwonen maar ook echt een gemeenschap gaan vormen en naar elkaar omkijken, willen ze allerlei gemeenschappelijke voorzieningen creëren. En om die voorzieningen aantrekkelijk te maken, willen ze ook bedrijfsruimten realiseren waar sociale ondernemers zich kunnen vestigen. Om één probleem op te lossen, haalt Spirit zich juist veel meer problemen op de hals. Angelo Bromet omschrijft het mooi. Om zestig jongeren uitzicht te bieden op een goede toekomst, bouwt Level een hele berg. Bromet is verantwoordelijk voor een deel van die berg. Hij werft de sociale ondernemers voor de bedrijfsruimten.

Geen huis maar een toekomst

Als het alleen zou gaan om het realiseren van mogelijkheden voor jongeren uit de jeugdhulp om ergens te wonen, dan zou dat heel wat eenvoudiger kunnen dan het bouwen van een hele Tafelberg. Dan volstaat de bouw van zestig woningen. Of nog makkelijker, ze hadden

dan zestig kamers kunnen huren in een Student Hotel. Daar zijn ook gemeenschappelijke ruimtes. Alleen was bij die smalle oplossing wel iets belangrijks verloren gegaan. Het gaat namelijk niet om een plek om te wonen, maar om een plek waar jongeren perspectief hebben op een goed leven. Dat is voor jongeren uit de jeugdhulp niet vanzelfsprekend.

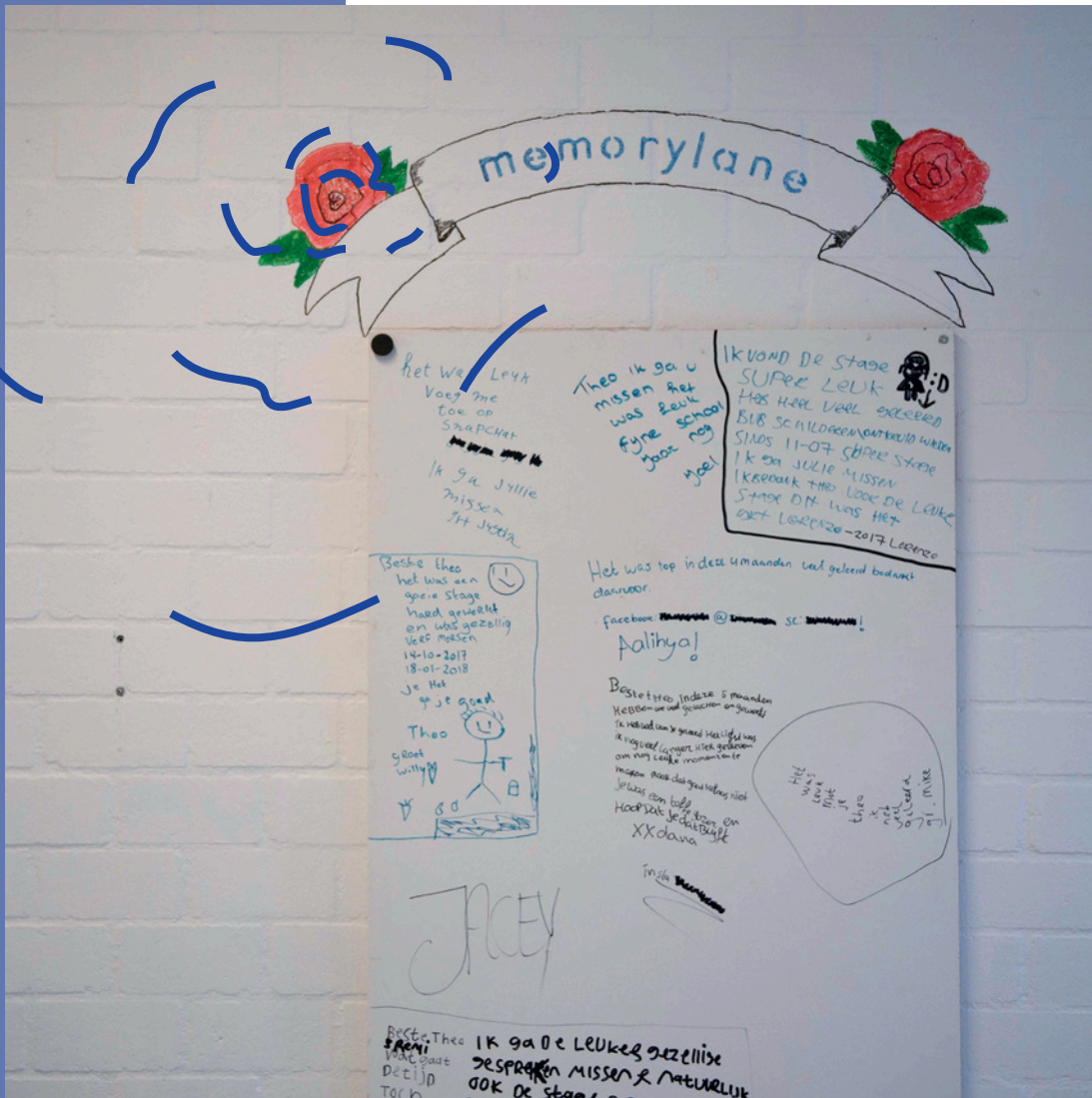
Uit onderzoek blijkt dat zestig procent van de dakloze jongeren een geschiedenis hebben in jeugdhulp¹. Dat zijn jongeren uit gezinnen die ooit bescherming genoten van de overheid. HVO Querido, een organisatie die hulp geeft aan dak- en thuisloze jongeren en volwassenen, heeft hun aanmeldingen eens nader bestudeerd. Van Dam: “Dan blijkt dat jongeren vanaf 20, 21 jaar bij hen in beeld komen omdat ze dakloos zijn. En dat ruim de helft van deze jongeren een verleden in de jeugdhulp heeft. Ze redden het 1 á 2 jaar zelfstandig en dan gaat het mis.” Jongeren uit de jeugdhulp die ook als jongvolwassene zorg nodig hebben, krijgen te maken met de ‘knip’ tussen jeugd- en volwassenzorg. Rond hun 18e of 21e jaar houdt jeugdhulp op en is volwassen-zorg niet altijd geregeld, of gewenst door de jongeren. Vaak kijken ze uit naar het moment dat ze achttien worden en de jeugdhulp stopt en regelen bewust geen vervolghulp.

“Om zestig jongeren uitzicht te bieden op een goede toekomst, bouwt Level een hele berg.”

Ze zijn volwassen, eindelijk van die zorg af. Maar na een paar jaar blijkt dat het leven toch ingewikkeld is, zeker als je geen gemakkelijke jeugd hebt gehad en geen ouders of familie hebt op wie je kan terugvallen.

Het is de bedoeling van De Tafelberg om dat te voorkomen. Daarvoor moet de gemeenschap, in de woorden van Van Dam, een informele mentor worden. Of beter, moeten jongeren uit de gemeenschap voor anderen een mentor worden. Hij ergert zich al langer aan het idee dat kinderen die niet veilig kunnen opgroeien alleen het probleem zijn van de jeugdhulpprofessionals. Alsof zij het in hun eentje kunnen oplossen. Hij wil de kring van mensen die zich verantwoordelijk voelen voor de toekomst van deze jongeren, groter maken. Dat is ook waarom hij eerder Stichting JIM (Jouw Informele Mentor) heeft opgericht. Als een jongere jeugdhulp nodig heeft, moet je niet beginnen met het opstellen van een behandelplan, maar op zoek gaan naar een vertrouwenspersoon uit zijn omgeving die de jongere kan helpen en vervolgens samen met die persoon het hulplan opstellen en uitvoeren. De gemeenschap van De Tafelberg vergroot de kans dat jongeren een JIM krijgen, ook al heet die misschien niet zo. Het idee is dat jongeren die er wonen steun hebben aan elkaar.

De Tafelberg is niet het eerste initiatief voor een gemengde woonvoorziening. Er zijn voorbeelden van projecten waar studenten wonen met statushouders. Er zijn projecten waar studenten wonen met ouderen. Op andere plekken wonen voormalig daklozen en andere woningzoekenden in één complex. Het succes van



dergelijke initiatieven is wisselend. Garantie op succes is er niet. De Tafelberg is bovendien het eerste initiatief voor jongeren die afkomstig zijn uit de jeugdhulp. Het team dat werkt aan de inzending voor de prijsvraag van de gemeente begint daarom met de vraag hoe je van een woonvoorziening voor verschillende doelgroepen eigenlijk een gemeenschap maakt. Het moet een fijne plek zijn, waar jongeren kunnen leven, leren, werken en spelen. Live, Learn, Work, Play noemen ze hun eerste concept.

Mariënne Verhoef, bestuurder van Levvel, is enthousiast over het idee. “Als wij dromen wat wij onze jongeren gunnen, dan dromen we dat ze in een community wonen, waar ze samenwonen met andere jongeren in een positieve omgeving, waar jongeren stage kunnen lopen en er ruimte is om hun hobby’s te doen. Dat krijg je nooit voor elkaar als je alleen naar het wonen kijkt. Dat krijg je nooit voor elkaar als je het smal bekijkt.”

Einde gesloten jeugdzorg

Dat Spirit/Levvel een plan kon indienen om De Koppeling om te bouwen tot een woonvoorziening was op zich al een klein wonder. In 2010 werd nog verwacht dat er meer plekken zouden moeten komen voor gesloten jeugdzorg. Het Ministerie van VWS heeft Spirit toen gevraagd om extra bedden te creëren. Daarvoor zijn vóór De Koppeling drie gebouwen neergezet die de Witte Villa’s werden genoemd. Daar moesten 48 plekken komen voor gesloten jeugdzorg bovenop de 64 in De Koppeling. Hoe is het mogelijk dat in 2017 een

gebouw voor gesloten jeugdzorg leeg stond, terwijl het ministerie 7 jaar eerder nog dacht dat er te weinig plekken waren voor deze vorm van zorg?

Daarvoor moeten we terug naar de aanstelling van Frederique Coelman als directeur van De Koppeling in 2013. Na haar aanstelling had ze een rondgang gemaakt langs medewerkers en was tot een harde conclusie gekomen: “Niemand gaat in de jeugdhulp werken om kwetsbare kinderen op te sluiten in een gevangenis. Hoe kan het dat we dan nu met een gebouw zitten waar zeventig kinderen opgesloten zitten? We hebben toen de ambitie uitgesproken om onszelf overbodig te maken.” Mariënne Verhoef: “We werden voor gek versleten dat we de gesloten jeugdzorg wilden afbouwen. Mensen dachten ‘we hebben altijd 2000 plekken nodig’. Het is heel confronterend om bij jezelf te rade te gaan en te concluderen dat je iets doet wat je niet moet doen.” Toch zette Levvel door.

“Niemand gaat in de jeugdhulp werken om kwetsbare kinderen op te sluiten.”

Het opsluiten van die kinderen kwam voort uit de gedachte dat kinderen soms een gevaar voor zichzelf zijn of voor hun omgeving. Maar het was Coelman duidelijk

dat deze vorm van zorg bij kinderen eerder extra trauma's veroorzaakte dan dat die hen perspectief bood. Ervarensdeskundigen zoals Jason, Nienke en Carlijn zetten zich in voor afbouw en sluiting van de gesloten jeugdzorg. Begin 2022 haalden zij 134.010 handtekeningen op om dit streven kracht bij te zetten. Jason Bhugwandass kwam na een verleden van huiselijk geweld en seksueel misbruik in de gesloten jeugdzorg: "Ik was suïcidaal en had hulp nodig. Maar ik kreeg geen hulp, geen therapie, geen school. Vriendschappen vielen weg. Alles wat ik had, is stukgemaakt. Geweld kende ik al. Wat ik nodig had, was het tegenovergestelde: een liefdevolle, veilige omgeving."2 Ook de wetenschap ondersteunt de afbouw. Kinderen met complexe problemen doe je geen goed door ze op te sluiten, zegt hoogleraar Peer van der Helm. "Dichte deuren zijn voor geen enkel kind geschikt. Ze raken ervan in paniek, en dan reageert het personeel met hard ingrijpen. Een vicieuze cirkel waar je niet meer uitkomt."3

Als eerste stap in de afbouw van de gesloten jeugdzorg, sloot Level in 2018 de isoleercellen in De Koppeling. Dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Het geeft medewerkers en andere jongeren een enigszins veilig gevoel als ze in uiterste gevallen van agressie of een andere bedreigende situatie een jongere kunnen opsluiten. Maar schijn bedriegt. In feite is het een actie uit onmacht. Hulpverleners weten niet wat te doen en grijpen dan naar opsluiting, zetten 'het probleem' letterlijk weg. Het lost niets op. Het doet meer kwaad dan goed. Bhugwandass beschrijft in een uitzending van Brandpunt in 2017 hoe dat gaat, in een isoleercel

gestopt worden. "Je krijgt een scheurvest aan, zo'n ziekenhuisjurk met niets eronder. Ze wikkelen je in een deken. Een blauwe, zware. Tien man drukken je op de grond. Ze tellen af: 3,2,1. Iedereen rent weg. Ze zeggen: je moet maar even linksom en rechtsom rollen, dan kom je wel uit de deken. Die is namelijk loodzwaar.' 'Eindeloos wit', zo herinnert Jason zich de isoleercellen waarin hij werd gestopt. 'In een gewone kamer met witte muren zie je waar de muur ophoudt of waar het plafond begint. Hier zag je niks, alleen maar wit. Ik vond dat vreselijk. Kijk je er te lang naar, dan verdwijnt je gewoon een beetje. Alsof je gaat zweven. (..) Daar voelde ik voor het eerst wat het betekent om buiten jezelf te treden."

Daar moet dus een einde aan komen, vond Level. Maar wat is het alternatief? Level omarmt in die tijd de presentietheorie - relationeel werken waarbij hulpverleners jongeren nabijheid bieden, proberen te snappen wat belangrijk is voor hen en helpen om dat te realiseren. Zoals Jason al zei: 'een liefdevolle veilige omgeving bieden' aan jongeren. Hulpverleners herkennen in de presentietheorie de motivatie waarmee ze voor werken in de jeugdhulp kozen en gingen er enthousiast mee aan de slag.

Het is Coelman en haar collega's gelukt om andere oplossingen te ontwikkelen voor jongeren die zo klem zitten. In kleinschalige leefgroepen met veel begeleiding en een liefdevolle, traumasensitieve aanpak. In 2016 is Coelman halverwege. Het aantal jongeren dat gesloten zit, is gedaald. En de jongeren die er nog



wel zijn, worden ondergebracht in de Witte Villa's. Het succes heeft ook een probleem opgeleverd: een lege Koppeling. En dat is een flinke kostenpost voor een jeugdhulpaanbieder. Het makkelijkste zou zijn om het pand van de hand te doen. Maar weer kiest Levvel niet voor de makkelijkste route. Ze willen van een probleem (een leeg pand) een oplossing maken (een woonvoorziening waar jongeren naar elkaar omzien). Coelman: "Ik vind het mooi dat we het gebouw hergebruiken. Het was een plek waar kinderen werden weggestopt. Nu wordt het een plek van hoop, waar jongeren kunnen leren om zelfstandig te worden. Met deels dezelfde ingrediënten gaan we het totaal anders doen."

"Het was een plek waar kinderen werden weggestopt. Nu wordt het een plek van hoop."

Een brede coalitie

Met de keuze om het lege gebouw niet gewoon van de hand te doen, maar het te ontwikkelen tot een gemeenschap van hoop breekt Levvel ook met een andere oude wijsheid: schoenmaker houd je bij je leest. Een jeugdhulpaanbieder is geen projectontwikkelaar. Bedrijfskundigen beweren dat organisaties zich moeten concentreren op hun *core business* om succesvol te zijn. Is zo'n enorm ontwikkelproject niet een enorme

aflading van die kernactiviteit? Dat hangt ervan vanaf wat je beschouwt als je kernactiviteit. Als de kernactiviteit is jongeren perspectief geven dan komt daar veel meer bij kijken dan alleen begeleiding door jeugdhulp-professionals. Dan gaat het om de *Big 5: Support* (je hebt tenminste één volwassene die er altijd voor je is en hebt familie, vrienden en of kennissen waar je op kan rekenen), *Wonen* (je hebt een betaalbare woonplek waar je voor langere tijd kan blijven), *School & Werk* (je gaat naar school, studeert of werkt en maakt plannen voor wat je later wil gaan doen of worden), *Inkomen* (je hebt een stabiel inkomen dat voldoende is voor nu en in de nabije toekomst) en *Welzijn* (het gaat lichamelijk en mentaal goed genoeg met je om de toekomst aan te kunnen en je weet bij wie je kan aankloppen als het minder gaat). Het bouwen van een Tafelberg als een plek van hoop past heel erg bij dit streven naar realisering van de *Big 5* voor jongeren.

Bij Levvel bestaat wel het besef dat ze anderen nodig hebben om dit wilde plan te realiseren. Geheel in lijn met het idee dat je, geconfronteerd met een probleem, de kring groter moet maken, haalt Van Dam Robert van leperen erbij. Hij werkte toen nog bij projectontwikkelaar Fakton. Tegenwoordig werkt hij voor EarthY, een projectontwikkelaar die meer wil zijn dan een projectontwikkelaar. Ze willen leefomgevingen realiseren die perspectief bieden. Zijn filosofie is *People First and Buildings Second*. Maar dat waarmaken is niet gemakkelijk. Er zijn bestemmingsplannen die niet passen, regels voor geluidsoverlast, regels voor de huurtoeslag. Het is een enorme puzzel om alles in elkaar te



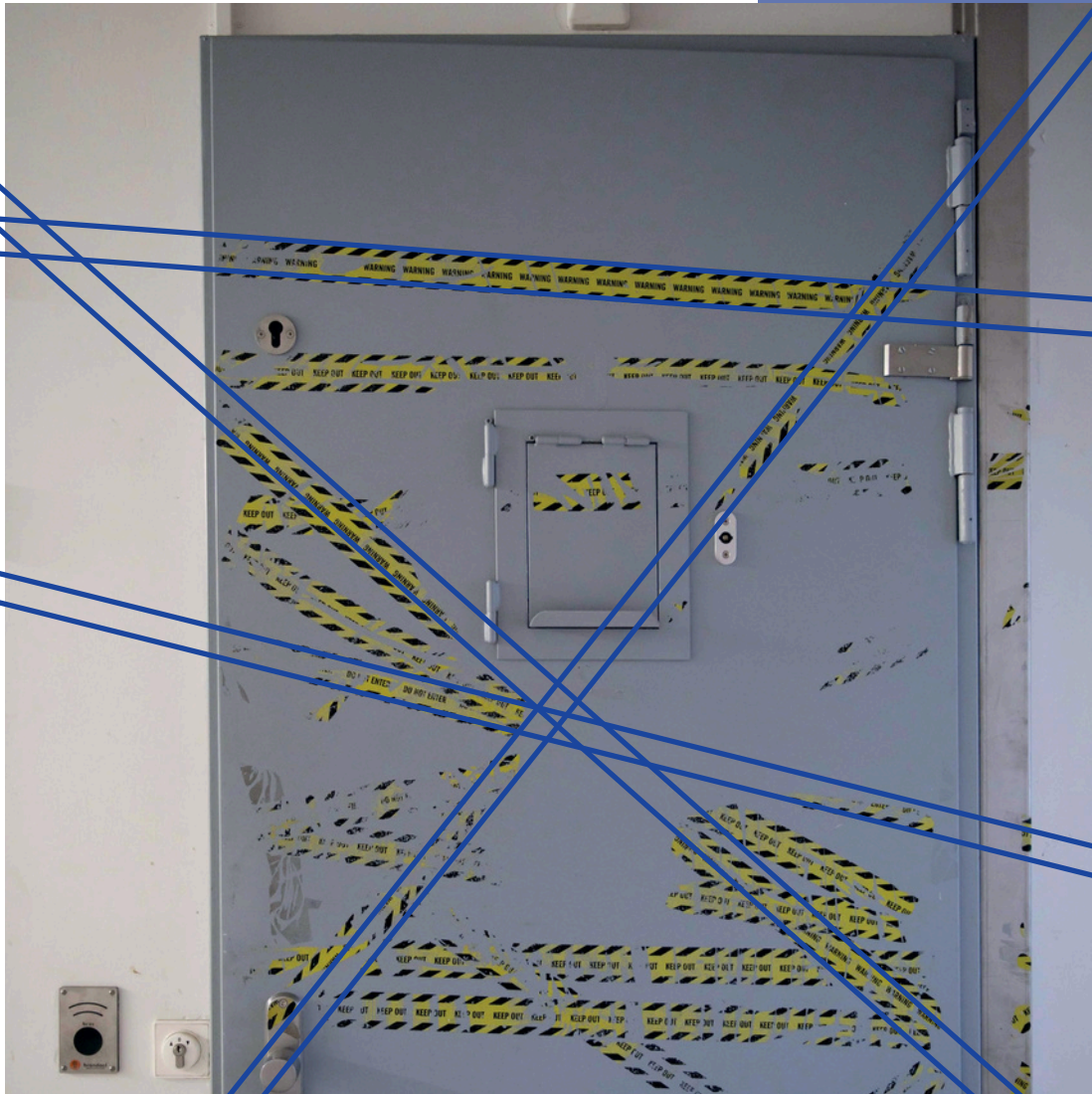
passen. Van Ieperen: “Mijn fascinatie gaat ernaar uit hoe je systemen weer innoverend kan maken, zodat de mens centraal staat. Dat doe je door op de randen iets nieuws te maken.” Hij gelooft zo in De Tafelberg dat hij vanuit zijn eigen bedrijf kennis en tijd beschikbaar stelt om het waar te maken.

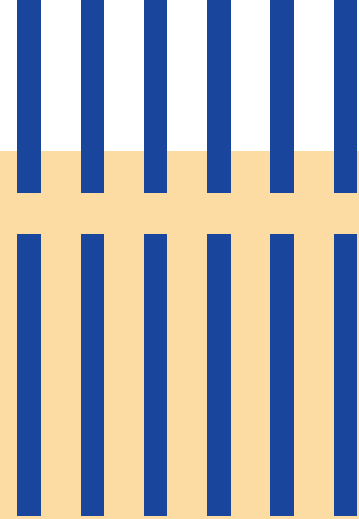
Van pitch naar plan

De pitch van Spirit valt in goede aarde bij de gemeente. Van de vier miljoen die beschikbaar is voor innovatie krijgt het plan voor De Tafelberg één miljoen euro. Later in het jaar besluit de gemeenteraad zelfs om het bedrag te verdubbelen. Zo is er twee miljoen euro beschikbaar om van start te gaan. Frank de Graaff heeft jaren gewerkt bij de gemeente Amsterdam als beleidsadviseur Jeugdzorg. In 2015 was jeugdhulp van een taak van de provincies een taak van de gemeenten geworden. Die decentralisatie was gepaard gegaan met een bezuiniging, maar die zou pas op termijn worden doorgevoerd. In 2016 en 2017 was er even geld over. Dat geld wilde wethouder Simone Kukenheim steken in innovatie. En zo was de prijsvraag tot stand gekomen. Terugkijkend ziet De Graaff het als een gelukkig toeval. Hij ontwaart een gekke logica bij de gemeente. Als de nood aan de man is, dan is innovatie het hardste nodig, maar dan is er geen geld voor. En als er geld over is, dan wordt de noodzaak om te innoveren weer minder gevoeld. De prijsvraag was zo een uitzondering op de regel en eigenlijk alleen mogelijk in de windstilte na de decentralisatie en voor de grote financiële tekorten die daarna optraden.

Level heeft met het plan voor De Tafelberg geprofi-teerd van dat gelukkige toeval. Ze kunnen van start en gaan op zoek naar een projectmanager om dit voor elkaar te krijgen. Coelman vertelt dat ze per se een projectmanager wilde hebben met ervaring in de jeugdhulp. Dat was volgens haar de garantie dat bij de ontwikkeling het perspectief van de jongeren voorop zou staan. Die projectmanager wordt Monique de Wilde. In 2018 wordt zij aangesteld en eind december komt de beschikking voor de subsidie van de gemeen-te.

Wilde plannen zijn meestal gebaseerd op een over-schatting van de mogelijkheden en een onderschatting van de beren op de weg. Toen De Wilde in 2018 aan haar klus begon, had ze geen idee wat haar allemaal te wachten stond. Een woningcorporatie die mee zou ont-wikkelen en toch weer afhaakt. Een gemeente waar-van de ene afdeling subsidie geeft voor woningbouw en de andere afdeling daar niet om staat te juichen omdat de plek eigenlijk bestemd is voor bedrijven. Een corona-epidemie, een stikstofcrisis waardoor de bouw vertraging oploopt en de kosten stijgen. Ze had geen idee dat het nog zes jaar zou duren voor De Tafelberg gebouwd zou zijn. Het vergt uithoudingsvermogen. En bij dat alles was het zaak om de droom van De Tafelberg levend te houden. Of zoals ze zelf zegt: “Als ik terugkijk, dan moest ik heel hard werken om het concept overeind te houden.”





COMMUNITY BUILDER

MISJA BEAN (20)

“

Ik doe aan kickboksen. Ik vecht ook wedstrijden. Die sport is me ooit aangeraden door mijn begeleider in de jeugdhulp. Ik had moeite om met agressie om te gaan en was snel boos. Het heeft me geholpen om rustig te worden. Sinds een paar jaar help ik jongeren met een crimineel verleden aan werk en ik studeer social work. Ik heb ook een eigen kledinglijn (Forthereal). Ik hoop voor de jongeren uit jeugdhulp een grote broer te kunnen zijn.

”





02 DE JEUGDHULP

EEN BROEDPLAATS VOOR INFORMELE MENTOREN



02 DE JEUGDHULP: EEN BROEDPLAATS VOOR INFORMELE MENTOREN

Eindeloze reis

Ik zocht een plek waar ik mijzelf mocht zijn

Het was een ruimte met vier muren

Ik wist niet waar ik was en hoelang dit nog zou duren

Ik wilde zo graag naar mijn eigen bed

Maar ik was hier uit noodzaak neergezet

Van plek naar plek

Ik had geen stem

Mijn eindbestemming was nooit bekend

Van mij ...

Wanneer zijn die vierkante meters van mij?

(..)

Kan ik mijzelf nu een thuis geven

Moraya Lopez zingt dit lied⁴ bij de feestelijke start van de bouw van De Tafelberg waar onder meer aannemers, architecten, bouwers, medewerkers van woningcorporatie De Alliantie, enkele jongeren en medewerkers van Levvel aanwezig zijn. Het optreden maakt indruk. Architect Kirsten Hüsigg: "Bij mij kwam dit heel erg binnen: hoe nodig het is dat er iets komt voor die doelgroep. Het trekt je werk naar een ander maatschappelijk niveau. Je wil helpen om dat maatschappelijke probleem op te lossen." Projectmanager Monique de Wilde: "Ik stond naast iemand van VORM

met een helm en schoenen met harde punten. De tranen schoten in zijn ogen. Ik dacht 'wat mooi dat we jongeren hebben die laten zien wat de impact is van wat we doen'." Ook Geertjan Vons van De Alliantie Ontwikkeling beseft op dat moment: "Dit is voor een doelgroep die het echt nodig heeft." Deze gebeurtenis staat in hun geheugen gegrift en dát nadat zij al heel wat jaren bezig waren met de voorbereidende werkzaamheden voor De Tafelberg.

Informele mentoren

Jongeren uit de jeugdhulp meer 'doorstroommogelijkheden' bieden; dat is wat Levvel in eerste instantie met De Tafelberg beoogt. Plekken waar jongeren na verblijf in de jeugdhulp kunnen wonen en waar zij stapsgewijs steeds meer en in een 'normale' woonomgeving kunnen deelnemen aan de samenleving. Door samen te leven met leeftijdsgenoten, biedt De Tafelberg hen de kans om hun netwerk van vrienden en kennissen te vergroten. Zodat ze steun kunnen krijgen als ze dat nodig hebben, steun van mensen die als het ware een mentor voor hen zijn. Brechje Kuipers, programmameder Overgang naar Volwassenheid bij Levvel: "Jongeren uit de jeugdhulp hebben vaak geen vangnet of een sociaal netwerk waarop zij kunnen terugvallen. Voor

hen is het belangrijk dat zij ergens onderdeel van gaan uitmaken. Dat geeft steun voor nu, maar misschien ook wel voor later. Dat zij mensen ontmoeten, vriendschappen opbouwen, dat zij zich verbonden gaan voelen met anderen.” De Tafelberg als broedplaats voor informele mentoren dus. Dan is het wel nodig dat je iets bouwt waar jongeren prettig wonen, met elkaar in contact komen en samen dingen ondernemen. En ervoor zorgen dat jongeren uit de jeugdhulp gaan profiteren van die kansen op contact die De Tafelberg hen biedt.

“Voor jongeren uit de jeugdhulp is het belangrijk dat zij ergens onderdeel van gaan uitmaken.”

Zestig woonplekken voor jongeren met begeleiding

Brechje Kuipers: “In De Tafelberg zijn twintig plekken voor jongeren die nog in de jeugdhulp verblijven en daar hun eerste stappen zetten naar zelfstandigheid.” Zij krijgen hulp bij het wonen, vinden en onderhouden van hun sociaal netwerk, vinden en volgen van een opleiding of werk, omgaan met geld en voorkomen van schulden en het vinden van behandeling of therapie bij psychische problemen als dat nodig is. Levvel noemt dit

de Big 5: zelfredzaamheid op het gebied van support, wonen, school & werk, inkomen, welzijn. Als de situatie op deze vijf leefgebieden in orde is, neemt de kans toe dat jongeren na jeugdhulp zich kunnen redden in het leven. De begeleiding wordt gegeven door hulpverleners van Levvel, ondersteund door zogenoemde hoofdbewoners op De Tafelberg.

Hoofdbewoners zijn studerende of werkende jongeren die in ruil voor een ruime korting op hun huur, als rolmodel extra aandacht geven aan twee jeugdhulpjongeren die naast of tegenover hen op de gang wonen. Ze investeren 4 uur per week in hun relatie met deze jongeren, waarbij zij elkaar minimaal één keer per week live ontmoeten en iets samendoen. Ze geven (praktische) ondersteuning bij het wonen en het samen leven met huisgenoten, hebben een proactieve houding en een signalerende functie over hoe het gaat met de jongeren. Zij hebben een rechtstreeks lijntje met de hulpverlener van de jongere. Ook de hoofdbewoner zelf krijgt een contactpersoon van Levvel voor vragen en ondersteuning.

Kuipers: “De andere veertig plekken zijn ‘omslagwoningen’: woningen voor jongeren ná jeugdhulp die eerst op naam staan van een zorgaanbieder zoals Levvel. En als ze binnen één tot twee jaar aantonen dat ze zelfstandig kunnen wonen – dat wil zeggen: de huur kunnen betalen en geen overlast veroorzaken – wordt het contract ‘omgeklapt’ en op hun naam gezet.” De jongeren hoeven dus niet te verhuizen. Ze gaan hooguit naar een andere gang in De Tafelberg en de begeleiding stopt.



Jongeren komen op de volgende wijze in aanmerking voor een omslagwoning. De zorgaanbieder meldt de jongere aan bij de Centrale Toegang van de GGD voor het Omslagtraject. Die aanmelding wordt besproken op de Veldtafel, een overleg van zorgaanbieders, en bij een akkoord kan de zorgaanbieder de jongere een woning op De Tafelberg aanbieden.

Gespikkeld wonen

De zestig jongeren die begeleiding krijgen, wonen niet bij elkaar maar verspreid over het hele complex, hooguit twee of drie op een gang van 36 studio's. Dit wordt ook wel 'gespikkeld wonen' genoemd. Het streven is om de drempel voor contact tussen alle bewoners zo laag mogelijk te maken. Doorgaans kennen jongeren in de jeugdhulp vooral andere jongeren in de jeugdhulp; ze zitten in dezelfde bubbel. Zo worden verschillen tussen jeugdhulpjongeren en andere jongeren onnodig uitvergroot. Kuipers: "Het idee is dat jongeren uit de jeugdhulp zo gewoon mogelijk opgroeien.

"Het idee is dat jongeren uit de jeugdhulp zo gewoon mogelijk opgroeien."

Dat ze onderdeel uitmaken van het gewone leven van studerende en werkende jongeren, mee kunnen doen in

een gemeenschap van leeftijdsgenoten. Dat ze niet als een aparte groep op een aparte locatie samen zitten. Dat is normaliseren." Ze vervolgt: "Als jij als jeugdhulpjongere samenwoont met andere jongeren van die leeftijd dan zie je dat iedereen dezelfde uitdagingen heeft: ook zij moeten zelfstandig leren wonen, voor zichzelf koken, elke maand uitkomen met hun geld. Die komen dezelfde problemen tegen. Dan ontstaat er meer gelijkheid. Alle jongeren in zo'n community halen en brengen iets, ook de jeugdhulpjongeren. Zij komen niet alleen iets halen, zij hebben ook veel te brengen. Dat laatste gebeurt vaak niet in de jeugdhulp-bubbel."

Hulpverleners van Levvel vinden het ook fijn dat de jongeren uit de jeugdhulp gemengd met andere jongeren gaan wonen. Hun ervaringen met beschermd wonen projecten waar jongeren met psychische en verslavingsproblemen bij elkaar wonen, stemmen namelijk niet vrolijk. Levvel-hulpverlener Renée Besseling: "Het sociale netwerk van mijn jongere daar is echt verslechterd sinds hij daar zit, door het type jongeren dat daar woont: straatjongeren, veel drugsverslaafden, jongeren met psychiatrische problemen, jongeren die de rest van hun leven ondersteuning nodig hebben." In die zin is De Tafelberg voor hen een positieve omgeving om te wonen.

Wensen van jongeren

In een actieonderzoek⁵ zijn Gabriela Aguirrezabal, Jitka Peeters en Meike Visser samen met jongeren nagegaan wat hen een thuisgevoel geeft en hoe dit gerealiseerd kan worden in De Tafelberg. Dit is niet alleen samen

met jongeren uit de jeugdhulp gebeurd maar ook met die van daarbuiten. De jongeren hebben veel van elkaar geleerd tijdens de sessies, zegt sociaal ontwerper Aguirrezabal. “Het zijn allemaal jongeren en ze hebben allemaal verschillende gradaties van ondersteuning nodig en hebben vragen bij het zelfstandig en volwassen worden. We moeten ervoor zorgen dat de jongeren elkaar gaan helpen. Ze kunnen leren van elkaar.”

Om zich thuis voelen, is autonomie van belang voor de jongeren. Dit is een van de bevindingen in de sessies van het actieonderzoek. Aguirrezabal: “Daarom hebben we er samen voor gekozen dat elke woning een eigen keukentje krijgt en is er ook een gemeenschappelijke kookruimte. Jongeren vinden het belangrijk om zelf te kunnen beslissen of ze even alleen zijn of samen met anderen”. Projectleider Meike Visser vult aan dat ook praktische zaken van belang zijn. “Wat wil je in een huis? Het raam moet bijvoorbeeld open kunnen; het gebouw was immers eerst gesloten jeugdzorg waar de meeste ramen niet open konden.” Zo maak je van een plek van wanhoop een plek van hoop.

“Jongeren willen zelf kunnen beslissen of ze even alleen zijn of samen met anderen.”

Verder: “Er moet geluidsisolatie zijn; het gebouw ligt immers vlakbij een snelweg. Er moet goeie koffie zijn; een sociale ondernemer met een koffiebar is dus een must. Een barbecue in de tuin; dit is opgenomen in het plan voor de buitentuin. Elkaar kunnen ontmoeten; in de routing door het gebouw en uiteraard de activiteiten in de community is hiermee rekening gehouden.”

Eerste bewoners van ‘omslagwoningen’

De zestig jongeren die begeleiding bij het wonen krijgen, verhuizen in oktober 2024 naar De Tafelberg, samen met de andere jongeren in het complex. Om zestig jongeren te vinden die in korte tijd kunnen instromen, lijkt nog een fikse opgave.

De veertig jongeren voor de ‘omslagwoningen’ komen via de Veldtafel waarin instellingen voor jeugdhulp en volwassenzorg zitten. Gezien het woningtekort in Amsterdam zullen er weinig problemen zijn om deze jongeren te vinden, zou je denken. Dat lijkt ook zo te zijn als De Tafelberg eenmaal ‘draait’. Dan zullen er altijd voldoende gegadigden zijn. Maar die eerste veertig jongeren in korte tijd vinden en laten instromen in De Tafelberg, baart nog wel zorgen. Kamers kunnen immers niet lang leeg blijven staan, dat levert een tekort aan huurinkomsten op. Kuipers: “Bij Level stromen gemiddeld twee jongeren per maand in op een ‘omslagwoning’. (..) We kunnen jongeren niet maandenlang ‘klaarzetten’ om straks tegelijk in te laten stromen.” Een van de oplossingen zou zijn om de criteria voor de



omslagwoningen te verruimen en dus meer jongeren in aanmerking te laten komen. Dat is echter aan de gemeente en het programma 'Huisvesting kwetsbare groepen'.

De criteria om in aanmerking te komen voor een 'omslagwoning' zijn nogal strak geformuleerd. Er moet sprake zijn van een 'actuele begeleidingsvraag' van de jongere. De jongere moet deze vraag zelf formuleren en (h)erkennen, het mag niet gebaseerd zijn op zorgen van een hulpverlener. Daarnaast moet een jongere voldoende inkomen hebben. Een aantal groepen kwetsbare jongeren vallen hierdoor buiten de boot terwijl een omslagwoning voor hen wel passend kan zijn, stelt Kuipers. Denk aan 'bankhoppers', jongeren zonder vaste verblijfplaats die bij verschillende vrienden en kennissen op de bank overnachten. De GGD ziet hun vraag als 'woonvraag' en niet als 'begeleidingsvraag' terwijl zij als gevolg van die dakloosheid meestal snel ook psychische en sociale problemen gaan krijgen. Ook jongeren van 18-21 jaar die niet in hun pleeggezin kunnen blijven tot zij zelfstandig gaan wonen, voldoen niet aan de criteria voor een omslagwoning. Deze criteria worden niet binnen afzienbare tijd verruimd dus dit zal geen oplossing zijn om die eerste veertig jongeren te vinden. Wel gaat De Alliantie een 'ingroeimodel' hanteren waardoor de instroom op de 'omslagwoningen' bij de start in drie maanden in plaats van één maand mag. Dit zal het knelpunt verlichten.

Eerste bewoners voor begeleid wonen

Twintig jongeren vinden die begeleid gaan wonen, is eveneens een uitdaging. Ook jongeren die woonbegeleiding krijgen, dienen al redelijk zelfstandig te zijn. Renée Besseling: "Waar de jongeren nu wonen, delen zij met de hoofdbewoner van een huis gezamenlijke ruimtes zoals de hal en voordeur, de keuken, een woonkamer. (..) Veel jongeren die we nu begeleiden, willen niet veel met de hoofdbewoner want 'het is niet mijn hulpverlener'. En dat hoeft ook niet per se maar omdat ze ruimtes delen zijn de hoofdbewoners toch een goed rolmodel voor hoe je zelfstandig kunt wonen. (..) Als je helemaal je eigen ruimtes hebt en je elkaars bezoek niet ziet, dan valt veel van die functie weg." Haar collega Clyde Wartes vult aan: "Je kunt in die situatie bijna niets signaleren zolang de jongere niet zelf bij je aanklopt. En die jongeren van ons zeggen altijd 'het gaat goed' dus zullen niet snel hulp vragen". Om die reden is het profiel van de hoofdbewoner voor De Tafelberg aangepast en wordt er meer van hen verwacht. Zij moeten de jongeren echt opzoeken vanuit een proactieve houding en zorgen dat ze de jongeren wekelijks zien en spreken. Kuipers: "De praktijk moet uitwijzen of dit werkt en of we dit vanuit de community en de hoofdbewoners voldoende kunnen ondervangen. Of dat we de begeleiding moeten bijschakelen."

Kuipers is het eens met de hulpverleners dat niet alle jongeren direct zullen kunnen profiteren van de mogelijkheden van De Tafelberg. "We hebben tijd en ruimte nodig om goed te bekijken voor welke jongeren De Tafelberg passend is. Dus daar anticiperen we nu al

op.” De studio’s van De Tafelberg worden niet gebruikt voor jongeren die al elders binnen Levvel op een begeleide woonplek wonen en zouden moeten verhuizen, maar voor jongeren die zich nieuw aanmelden of op de wachtlijst staan. Er wordt voor hen nagegaan welke van alle zelfstandige woonvormen van Levvel geschikt is en als De Tafelberg passend blijkt, wordt daar een plekje gereserveerd.

Blijft staan dat op korte termijn twintig jongeren vinden die jeugdhulp nodig hebben én gedijen in een community, een fikse opgave is. Een oplossing zou zijn om die twintig jongeren niet alleen binnen Levvel maar ook via een andere zorgaanbieder te zoeken. HVO Querido is hiertoe bereid. Levvel huurt twintig woningen en verhuurt er tien direct door aan HVO Querido; zo delen zij de verantwoordelijkheid om op korte termijn voldoende jongeren te vinden. Bijkomend voordeel van deze samenwerking is dat zij de overgang van jeugdzorg naar volwassenzorg voor de jongeren die achttien worden, kleiner kunnen maken. Kuipers: “We gaan leren van elkaars werkwijze, benadering en methodieken en kunnen zo de hulp aan jongvolwassenen verbeteren.”

Profiteren van de community

De hulpverleners van Levvel betwijfelen of jeugdhulpjongeren vanzelf hun weg gaan vinden binnen de community. Renée Besseling: “Ik begeleid nu een meisje dat een kamer heeft via een organisatie voor autisme, die één verdieping heeft in een gewone studentencampus. Zij vindt het daar doodeng. Zij vindt haar leeftijdsgen-

noten eng vanwege een aantal hele nare ervaringen met hen in het verleden. Het wonen gaat wel oké maar ze heeft nul contact met andere bewoners.” Dit is een voorbeeld van hoe belangrijk het is om goed te kijken naar wat een jongere nodig heeft en wat De Tafelberg kan bieden. Met name jongeren die baat hebben bij informeel contact met andere bewoners en een levendige woonomgeving, zullen profiteren van de community van De Tafelberg. Maar daarnaast is ook een extra steuntje in de rug nodig.

Wat volgens de hulpverleners in ieder geval helpt, is dat er vanaf het begin af aan, in de informatie op de website en op de bijeenkomsten voor toekomstige bewoners, is verteld dat er op De Tafelberg ook jongeren met jeugdhulp komen wonen. Besseling: “Ik begeleid een jongere op een studentencampus en zij durft niet te zeggen dat ze jeugdhulp krijgt. Er ging een gerucht - dat ook waar was natuurlijk - dat jeugdhulpjongeren daar goedkoper wonen, minder huur betalen dan de anderen. Dus dan krijgt zo’n doelgroep een vinkje tégen, zodat ze niet durven zeggen dat ze daarbij horen. Ze heeft daar tot nu toe ook geen nieuwe sociale contacten opgedaan.”

Jongeren die niet direct uit zichzelf contact leggen met andere bewoners kunnen daar wel een handje bij geholpen worden natuurlijk. Besseling: “We kunnen de jongeren op De Tafelberg heel laagdrempelig helpen om kennis te maken met elkaar. En dan bedoel ik een paar jeugdhulpjongeren met maar een paar andere jongeren. Dat je op kleine schaal een soort alliantie



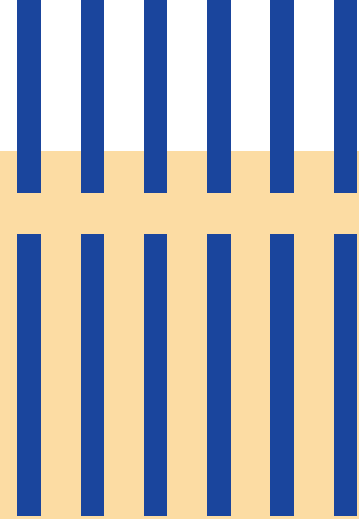
tussen die groepen probeert te stimuleren. (..) Zoals gebeurt op die filmpjes⁶ die we enige tijd geleden hebben laten maken. Een jongere uit de jeugdhulp vertelt over een bepaald onderwerp in het dagelijks leven (bijvoorbeeld over schulden, sociale steun of de relatie met de ouders) en een leeftijdsgenoot plaatst zijn of haar verhaal daarnaast. Hier zouden vriendschappen uit kunnen ontstaan.”

“We kunnen de jongeren heel laagdrempelig helpen om kennis te maken met elkaar.”

Vanaf de start van het project is er door de jeugdhulp en de jongeren in de jeugdhulp zelf nagedacht hoe zij zoveel mogelijk kunnen profiteren van de community van De Tafelberg. Het is vooral van belang dat er, naast allerlei informele voorzieningen, vaste enthousiaste hulpverleners zijn die wekelijks op De Tafelberg zijn, daar werken en de jongeren opzoeken en ondersteunen. Dat idee is vervolgens ook uitgewerkt. De jeugdhulpverleners werken op De Tafelberg samen met de volwassenzorg, de schuldhulpverlening, de afdeling Werk, Participatie en Inkomen (WPI) van de gemeente Amsterdam en het informeel netwerk van de jongeren om de juiste ondersteuning te organiseren. Daarvoor zijn ook korte lijntjes met andere hulporganisaties in Zuidoost en de community manager, de gangmakers en de activiteiten van De Tafelberg (zie hoofdstuk 5).

Spannende momenten

Er is behoefte aan nieuwe woningen voor jongeren, ook die uit de jeugdhulp. Het zal de doorstroming in die sector bevorderen. De wensen van jongeren voor hoe zij willen wonen en leven, zijn meegenomen in het ontwerp van het gebouw en de inrichting van het terrein. Het ‘gespikkeld’ samenwonen van de verschillende groepen jongeren is goed voorbereid maar toch zijn er ook spannende momenten. Vooral het bij elkaar krijgen van de eerste groep jongeren uit de jeugdhulp lijkt lastig: zullen er in korte tijd voldoende jongeren gevonden worden voor wie De Tafelberg een geschikte woonplek is? En zullen zij gaan profiteren van de kansen die de community hen biedt? Dat zal niet vanzelf gaan. Daarvoor is een open en uitnodigend gebouw nodig (hoofdstuk 3 en 4) waarin de community niet alleen tot bloei kan komen maar ook blijvend aandacht krijgt (hoofdstuk 5). Een gebouw waarin sociale ondernemers ervoor zorgen dat je niet voor elk wisselende de deur uit hoeft (hoofdstuk 6), burens die niet teveel klagen en de gemeenschap een warm hart toedragen (hoofdstuk 7) en een woningcorporatie en zorginstellingen die er samen voor zorgen dat alles betaalbaar en duurzaam blijft (hoofdstuk 8). En ten slotte zijn er bewoners, sociale ondernemers, beheerders, community manager, community builders en gangmakers nodig die als eerste de sfeer en de mini-samenleving vorm gaan geven maar die ook op langere termijn blijven investeren in De Tafelberg (hoofdstuk 9).



COMMUNITY BUILDER

IARA MAXIMINO (23)

“

Ik ben opgegroeid in Portugal en studeer toegepaste psychologie. Ik wil heel graag mensen begrijpen. Op dit moment woon ik begeleid, maar ik ben klaar voor een volgende stap. Ik heb ervaren dat er mensen zijn die hulp bieden uit het boekje en mensen die het doen omdat ze zelf ook van alles hebben meegemaakt. Ik hoop dat ik andere bewoners kan helpen. Ik sta met de Bijbel op de foto omdat het geloof heel belangrijk voor me is.

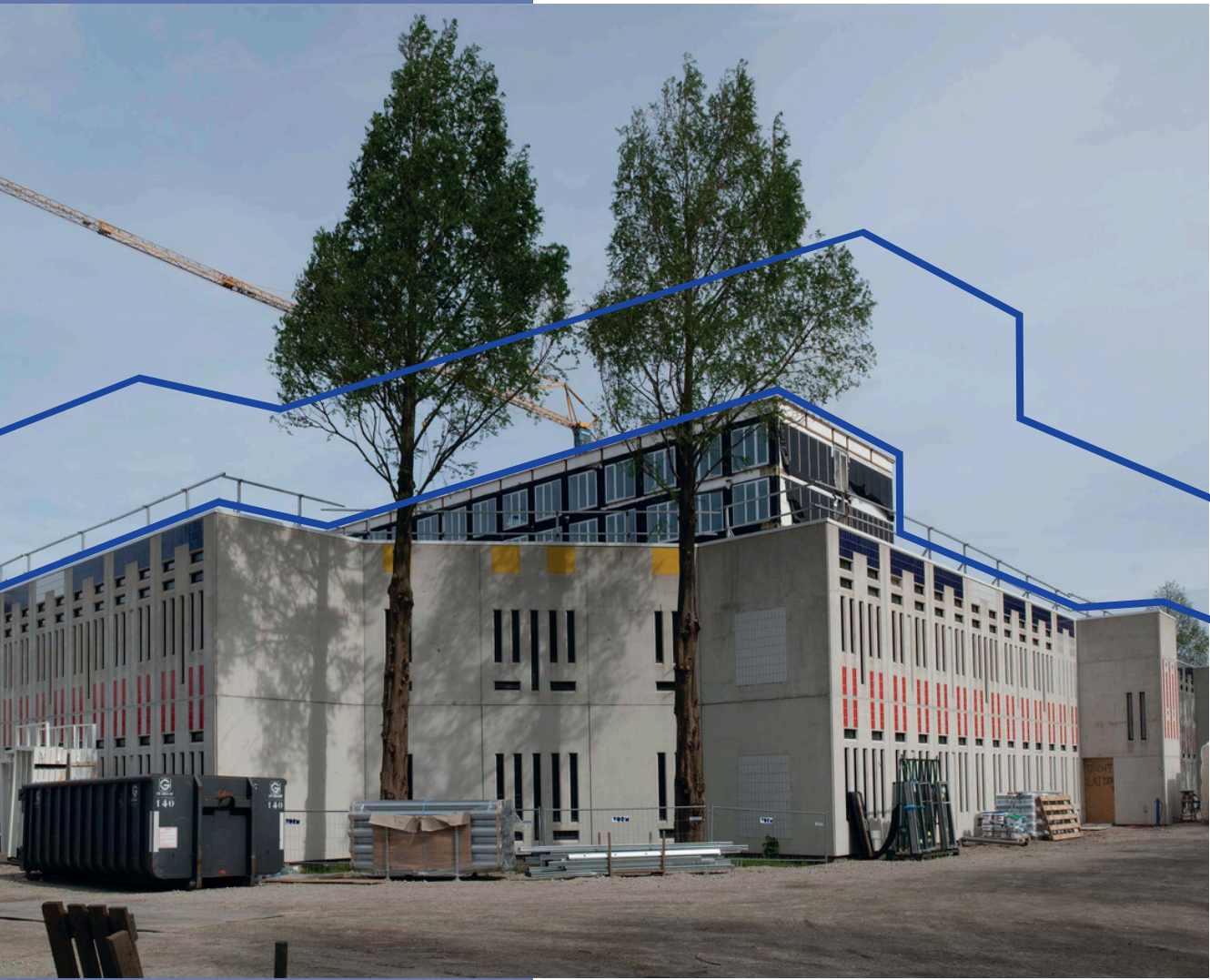
”



03 HET GEBOUW

STENEN MET BETEKENIS





03 HET GEBOUW: STENEN MET BETEKENIS

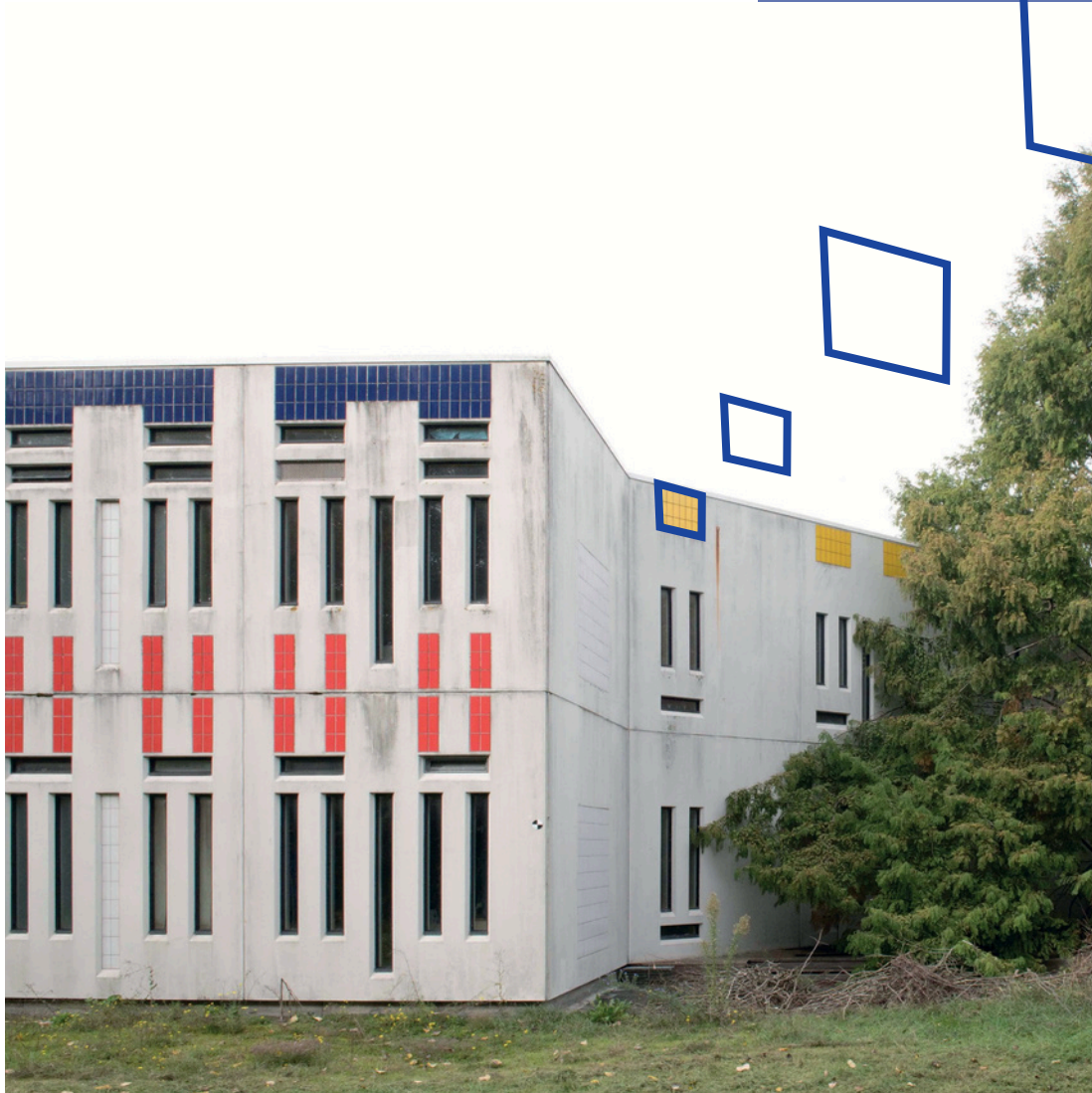
‘Een bruidsschat’ noemt Dominique Rethans het gebouw van de voormalige Koppeling. Rethans werkt onder meer voor EarthY, een investeerder en projectontwikkelaar die vanaf het begin betrokken is bij de ontwikkeling van De Tafelberg. Zonder een gebouw zou het volgens hem onmogelijk zijn geweest om zo’n ambitieus plan tot stand te brengen. Als de gemeente een locatie in de aanbidding heeft, dan staan de ontwikkelaars in de rij. Dan is het voor de gemeente aantrekkelijk om te kiezen voor een plan dat voor de gemeente het meest oplevert. Daarbij wordt vooral gekeken naar de opbrengst van de grond, niet naar de opbrengst voor de hele maatschappij. De kans dat er bij een vrijkomende locatie gekozen wordt voor een campus met jongeren met een geschiedenis in jeugdhulp is niet zo groot. Door het gebouw slaat de balans anders door. Met een leeg gebouw in de aanbidding hoeft het plan voor de campus niet te concurreren met andere plannen. Het succes van de missie om de gesloten jeugdzorg overbodig te maken heeft zo een leeg gebouw opgeleverd en daarmee een bruidsschat.

De bruidsschat komt wel met gebreken. Het gebouw ligt weggestopt in de stad. Voor een jeugdvangenis is dat al niet prettig en voor een instelling voor gesloten jeugdzorg heeft dat ook nadelen, maar lang niet zoveel als voor een jongerencampus. Het gebouw ademt ook nog de oude functie. De ramen zijn smal. Die zijn ooit

zo ontworpen als alternatief voor tralies. De muur om het gebouw is bedoeld om wie naar buiten wil, binnen te houden en wie naar binnen wil, buiten te houden. Niet echt een warm welkom. Hoe maak je daar een plek van waar jongeren kunnen floreren? En dan ligt het ook nog dicht bij de A2, de drukke snelweg tussen Utrecht en Amsterdam. Je kunt er de auto’s horen langsrazen. Het gebouw ligt op elf kilometer van de Dam en een kwartier lopen van station Holendrecht in Amsterdam Zuidoost. De enige voorziening in de buurt is een foodstrip met een Burger King en een Kentucky Fried Chicken. Dat de afdeling Jeugdzaken van de gemeente Amsterdam enthousiast is over het idee, wil nog niet zeggen dat andere afdelingen van de gemeente dat ook zijn.

*“Niet echt een warm welkom.
Hoe maak je daar een plek
van waar jongeren kunnen
floreren?”*

Als Frank de Graaff van de afdeling Jeugdzorg contact heeft met een collega van Amsterdam Zuidoost die



verantwoordelijk is voor de gebiedsontwikkeling is de eerste reactie dan ook niet zo positief. In de visie van de gemeente is de plek niet bestemd voor wonen en daar ook niet geschikt voor. Gebiedsontwikkeling is bovendien een zaak van lange adem, waarbij de gemeente gewend is om de koers en de prioriteiten te bepalen en niet zit te wachten op wilde plannen van een jeugdhulpaanbieder.

Nu wist Robert van Ieperen, van EarthY wel dat er grote veranderingen op stapel stonden in wat in stedenbouwkundig jargon heet: Amstel III. Dat is het gebied tussen de A2 en de metrolijn 54 en tussen het station Bijlmer Arena en het Amsterdams Medische Centrum. Het was een kantorenwijk die omgevormd moet gaan worden tot een gebied met woningen, kantoren, winkels en voorzieningen als scholen en een gezondheidscentrum. De planning is dat er 10.000 woningen komen. Alleen hoorde De Tafelberg niet bij Amstel III. Het was ingedeeld bij een gebied dat juist geen woningbouwbestemming had gekregen.

John Magielsens is asset manager bij de Caransa Groep. De Caransa Groep is de eigenaar van de Foodstrip en heeft ook meerdere grondposities in Amstel III. Al voor de plannen met De Tafelberg werden gelanceerd, heeft Caransa vanuit de gemeente vernomen dat het niet zou worden toegestaan om in dat gedeelte (dus net buiten Amstel III) woningen te bouwen, onder meer vanwege geluidsoverlast. Voor de plannen van De Tafelberg ziet dat er dus niet goed uit. Frank de Graaff keek er met verbazing naar: "Het stadsdeel was bevreesd dat als ze dat wonen zouden toestaan, dat zij bushaltes moesten

gaan regelen en dat ze voor een flinke kostenpost zouden komen te staan. Verder was het grootste probleem: het paste niet in de visie die het stadsdeel had voor de ontwikkeling van dat gebied. Die visie wordt ook vastgesteld. Het is eigenlijk best wel gek: De gemeenteraad stelt wel 2 miljoen ter beschikking, maar het is in strijd met de visie op dat gebied."

Onveilig

Bij Levvel groeit het besef dat het verkrijgen van de subsidie nog maar het begin is. Ze hebben een goede projectleider en projectmanager, maar zijn geen projectontwikkelaar. Levvel gaat daarom op zoek naar een partner. DUWO is een woningcorporatie met 33.000 kamers en woningen voor studenten. Ze zijn ook actief in Amsterdam en hebben ervaring met het bouwen en beheren van woningen in een campus. Het lijkt de ideale partner om De Tafelberg mee te ontwikkelen. En in eerste instantie toont DUWO zich bereid om die rol op zich te nemen. Maar bij projectmanager Monique de Wilde begint de twijfel te groeien. 'Ik kreeg het idee dat ik steeds opnieuw moest herhalen dat we drie doelgroepen hebben. Jongeren uit de jeugdhulp, studenten en jong werkenden. Op een gegeven moment zei DUWO het ook: we vinden drie doelgroepen te ingewikkeld.' Daarmee raakte de twijfel van DUWO de kern van het concept. Het idee van De Tafelberg was immers dat de gemeenschap informele mentoren zou kunnen opleveren voor de jongeren die jeugdhulp nodig hadden.



Mariënne Verhoef, bestuurder van Levvel, werd gemobiliseerd om samen met Monique de Wilde, de projectmanager, een beslissend gesprek te hebben met de bestuurder van DUWO. Het was midden in corona-periode, dus het gesprek verliep via het scherm. “Ik zag die dame en ik dacht: Dat wordt niks. Die durft niks, die is van de regels en de procedures. Alles was strak aan haar: Haar uitstraling, haar mimiek en naar bleek ook haar besluit.” Na anderhalf jaar praten stond Levvel met lege handen. Het bleek dat de Amsterdamse afdeling van DUWO wel oren had naar samenwerking met Levvel, maar de Raad van Bestuur te weinig had meegenomen. Daarbij kwam dat DUWO het een riskant project vond. Ze waren niet zo onder de indruk van de bruidsschat. Ze vonden de plek ingewikkeld. En ze hadden ook twijfels over het concept. Daarbij kwam dat ene woord weer ter sprake dat altijd van stal wordt gehaald om innovatieve projecten te stoppen die meerdere doelstellingen tegelijkertijd proberen te realiseren: De Tafelberg paste niet in de *core business*. De *core business* van DUWO is het huisvesten van studenten. Iets ontwikkelen waar ook plek komt voor jong werken is dan al spannend, laat staan als er ook woningen komen voor jongeren uit de jeugdhulp. De Wilde: “Ze waren bang dat ze problemen zouden krijgen met het sociaal beheer. Dat het onveilig zou zijn. Daar waren ze bezorgder over dan over mogelijke financiële problemen. Ze waren huiverig voor de jeugdhulpjongeren. Ze hadden daar toch een gechargeerd beeld bij: alsof daar weinig goeds van te verwachten viel.”

“Ze waren huiverig voor jeugdhulpjongeren.”

Na het afketsen van de samenwerking met DUWO moest Levvel op zoek naar een nieuwe partner. Het project was ondertussen al een eind op weg. Er was al een ontwerp gemaakt (zie hoofdstuk 4) en er waren ook al aannemers gekozen om het project uit te voeren. De werkgroep van Levvel heeft afspraken gehad met verschillende Amsterdamse woningcorporaties, zoals Ymere en Stadgenoot. De koudwatervrees was groot. Alle corporaties hebben wel ervaring met projecten waarbij verschillende doelgroepen samenwonen. En ze weten dat het succes van zulke projecten niet gegarandeerd is. Soms levert het problemen op met de leefbaarheid.

Na een tip van een van de bij het project betrokken aannemers legt Robert van Ieperen contact met Jan van Barneveld van De Alliantie Ontwikkeling. Dat gesprek verliep totaal anders dan met de andere corporaties. Vanaf het eerste moment waren ze enthousiast. Ze waren onder de indruk van de ideeën die aan het project ten grondslag lagen en van de energie waarmee het project was aangepakt. Natuurlijk zagen zij ook dat het een risicovol project was, maar bij De Alliantie bestond de overtuiging dat je als corporatie soms ook bereid moet zijn om een risico te nemen. Omdat het om een flinke investering ging moest het wel worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Ook

daar was de steun groot. Gelukkig bestond daar een hele andere opvatting over de *core business*. De Wilde: “Een van de commissarissen (Mardjan Seighali,ph/ck) zei: ‘Dit is waar we van moeten zijn. Dit zijn stenen met betekenis.’ Het paste in hun huisvestingshart.” Het heeft er uiteindelijk toe geleid dat Level de bruidsschat heeft verkocht aan De Alliantie Ontwikkeling (zie hoofdstuk 8).

Een buitenbeentje in de buurt

De Tafelberg had nu een startsubsidie, een partner en een plan, maar nog geen toestemming van de gemeente om dat plan te realiseren. In het bestemmingsplan voor het gebied stond dat er ruimte was voor een ‘maatschappelijke functie’. Dat was de basis voor de vergunning voor De Koppeling. Alleen hoort daar geen woningbouw bij. De samenwerking met het stadsdeel en de toetsende instanties verliep niet soepel. Mark Reinders van De Alliantie Ontwikkeling: “Eerst zeiden ze dat ze pas een jaar later tijd hadden om ernaar te kijken. (..) Er was ook geen kader, geen stedenbouwkundig plan voor dat gebied, dus dat maakte het ook lastig.”

“De gemeenteraad wil dit en de gemeenteraad heeft hier twee miljoen voor vrijgemaakt.”

Frank de Graaff probeerde zijn collega’s tot medewerking te bewegen, door één mantra eindeloos te herhalen. “De gemeenteraad wil dit en de gemeenteraad heeft hier twee miljoen voor vrij gemaakt.” Maar als ambtenaar Jeugdzorg wist hij ook niet hoe de besluitvorming over gebiedsontwikkeling precies in elkaar steekt. Dus heeft de afdeling jeugd Wilma Wentholt in de arm genomen om Level te ondersteunen bij de ruimtelijke procedures. Wentholt heeft gewerkt bij het Projectbureau van de gemeente Amsterdam en is inmiddels met pensioen. Zij begreep wel waarom de gemeente in eerste instantie niet enthousiast reageerde. Gebiedsontwikkeling is een zaak van lange adem, waarbij de gemeente gewend is om het voortouw te nemen. Er zijn altijd meer plannen dan dat er tijd is om ze allemaal te ontwikkelen. Dan is het logisch om meer tijd te steken in de ontwikkeling van een gebied waar 10.000 woningen moeten komen dan in een plan van een buitenstaander voor een beperkt aantal jongerenwoningen. Bovendien moet de gemeente voor het maken van de plannen en vaak ook voor het bouwrijp maken van een gebied veel kosten maken. Die investeringsbeslissingen worden per gebied genomen. De lijnen die getrokken worden op een kaart hebben dus materiële gevolgen. En oorspronkelijk werden de lijnen zo getrokken dat De Tafelberg buiten Amstel III viel.

De ontwikkeling van Amstel III bood echter ook een kans. Wat als de gemeente nu het gebied van De Tafelberg toevoegt aan Amstel III? Uiteindelijk is dat gelukt. Als je op de kaart van het project kijkt zie je direct dat er wel iets vreemds aan de hand is. Het is



onderdeel van sub-project (Paasheuvelweg), waar het helemaal niet aan grenst. Volgens Hillechien Meijer van De Alliantie is het anders trekken van die lijnen van groot belang. “De strook waar De Tafelberg onder valt, bleef bestemd voor bedrijven. Toen de gemeente met haar visie op Amstel III bezig was hebben ze deze strook toch meegenomen, ook al is het feitelijk geen Amstel III. Dat is belangrijk omdat dit gebiedje nu door alle betrokken ambtenaren wordt meegenomen bij die visieontwikkeling.” Het was letterlijk een buitenbeentje in de buurt, maar nu wel onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Het buitenbeentje werd binnenboord gehaald.

“Het buitenbeentje werd binnenboord gehaald.”

Geluid

Horde één was daarmee genomen, maar daarmee was het bestemmingsplan nog niet aangepast. Een aanpassing van een bestemmingsplan is een tijdrovende procedure. Robert van Ieperen van EarthY: “We hebben gekoerst op een projectafwijkingbesluit. Daardoor is er minder precedentwerking. De bestemming blijft maatschappelijk, maar er is de functie wonen aan toegevoegd. Het is een juridisch geitenpaadje.” Aan die afwijking van het bestemmingsplan zijn wel allerlei

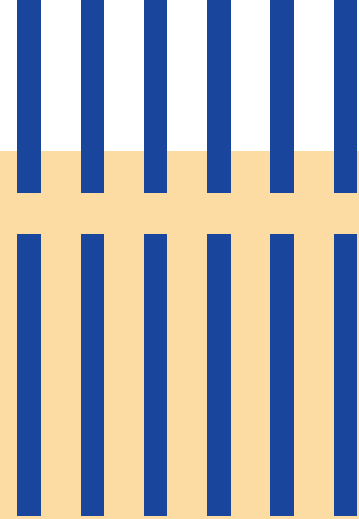
voorwaarden verbonden. Gertjan Vons van De Alliantie Ontwikkeling licht de smalle marges toe: “De bestemming is nog steeds maatschappelijk, maar er is toestemming gegeven voor een afwijking. Er mogen woningen komen, maar dat moeten dan jongerenwoningen zijn voor jongeren en er moet een relatie zijn met jeugdhulp. Dat is waarom het een maatschappelijke functie heeft. Hetzelfde geldt voor de ondernemers die moeten een maatschappelijke ondersteunende functie hebben.” Het bijzondere aan deze route voor toestemming is dat daarmee ook in het bestemmingsplan nog eens wordt benadrukt dat de woningen voor de ‘gewone’ jongeren alleen mochten worden gebouwd omdat ze een functie hebben voor de jongeren uit de jeugdhulp.

Het plan past zo net in het bestemmingsplan. Dan is nog wel een bouwvergunning nodig. Gertjan Vons: “We dachten dat het verkrijgen van de vergunningen maximaal twintig weken zou duren; het heeft uiteindelijk een jaar geduurd.” Het grootste struikelblok daarbij was het geluid. Wentholt: “Het zat net op de grens van wat toelaatbaar is voor het geluid. Je kan online geluidskaarten vinden en dan zie je dat er langs de snelwegen stroken zijn. Van rood, oranje naar geel. De Tafelberg zat net op het snijvlak van oranje en geel.” Dat betekent dat permanente bewoning niet mogelijk is, maar jongerenwoningen eventueel wel. Jongeren krijgen immers maar een contract voor vijf jaar. Maar dan nog zijn er allerlei maatregelen nodig om de geluidshinder voor de bewoners te beperken. Rethans herinnert zich dat het heel spannend was of de geno

men maatregelen voldoende waren. “Je hebt in Amsterdam een adviesorgaan dat Tavga heet (Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidshinder Amsterdam). Daar moet je toestemming krijgen voor de bouw. Tavga was heel sceptisch over het bouwen van woningen zo dicht bij de snelweg. Maar als je allerlei aanpassingen moet doen voor de geluidswering dan heeft dat ook effect op de business case. Je wilt dat geld eigenlijk liever uitgeven aan goede voorzieningen dan aan dure ramen of ingewikkelde constructies. Je kan je afvragen: Wat draagt het meeste bij aan het welzijn van de bewoners?” Maar voor die afweging is geen ruimte. Zonder het akkoord van Tavga, geen project. Dus moest het ontwerp worden aangepast (hoofdstuk 4). En wat dat betekende voor de business case (hoofdstuk 8) was even minder van belang. En zo kon de bruidsschat zijn waarde krijgen.

“De woningen voor de ‘gewone’ jongeren mochten alleen worden gebouwd omdat ze een functie hebben voor de jongeren uit de jeugdhulp.”





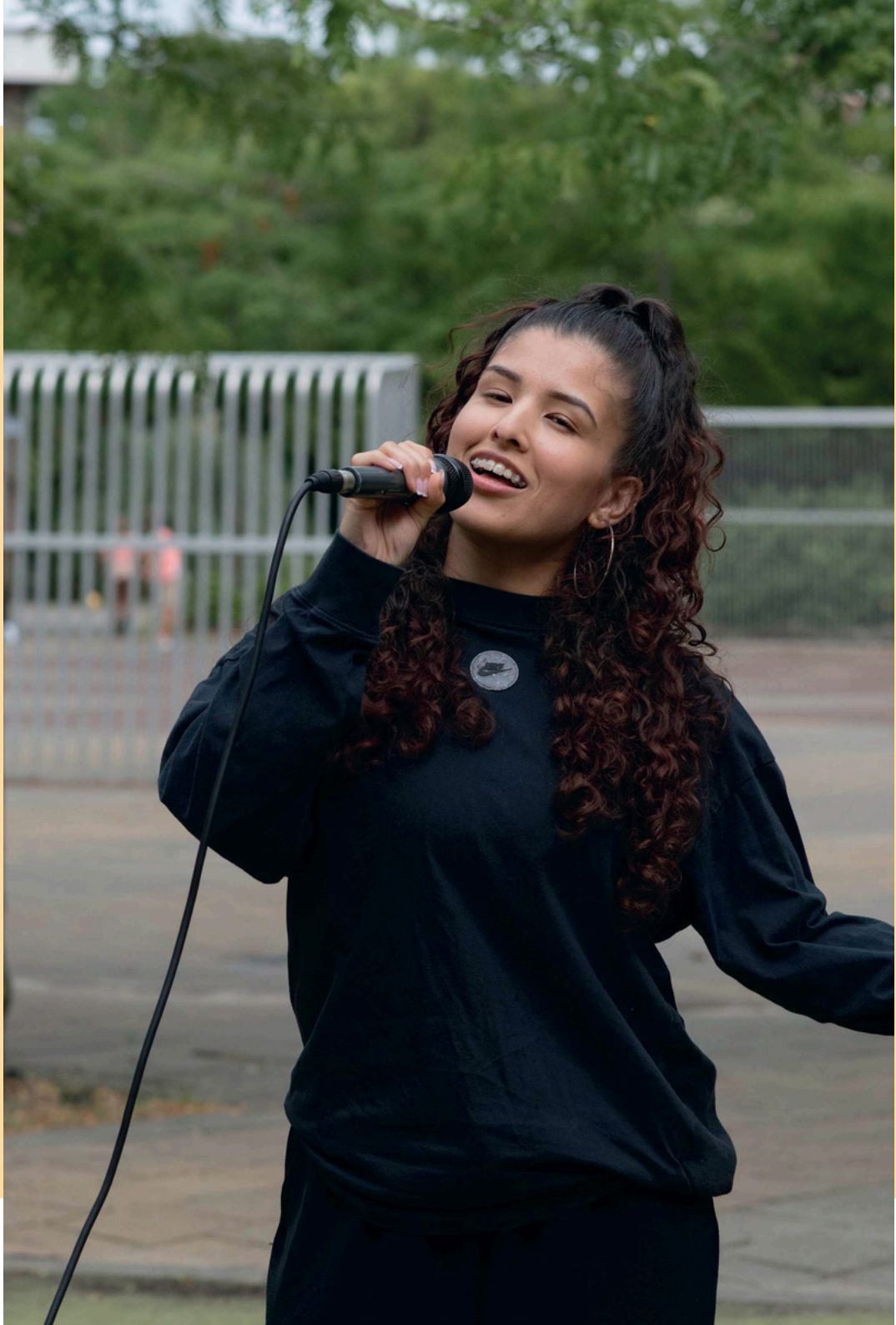
COMMUNITY BUILDER

AMBER HUSSAIN (22)

“

Ik hou van zingen en ik ga ook voor FunX programma's presenteren. Ik heb tot mijn 10e in Diemen gewoond en daarna acht jaar in Suriname. Ik schreef mijn eerste liedje toen ik 14 was. Het ging over de liefde. Het lijkt me mooi om ook op De Tafelberg met anderen podcasts of muziek te gaan maken.

”





04 HET ONTWERP

HET OUDE OMTOVEREN



04 HET ONTWERP: HET OUDE OMTOVEREN

Op het terrein van De Tafelberg was eerst de jeugdgevangingenis 't Nieuwe Lloyd, toen de gesloten jeugdzorg De Koppeling en nu komt er een gemeenschap voor jongeren. Zal het lukken om – zoals Jason Bughwandass (zie de Inleiding) wenst - de negatieve energie van de gesloten opvang om te buigen naar een open community met een positieve *vibe*? Zal het lukken om ook met architectuur en vormgeving bij te dragen aan de omtovering van de plek van wanhoop tot een gemeenschap van hoop? Dat is het vraagstuk waar de architecten zich voor geplaatt zien bij het maken van het ontwerp voor het gebouw.

Vanwege die negatieve energie, was volgens Levi van Dam dan ook de eerste gedachte om het gebouw van de gesloten jeugdzorg De Koppeling plat te gooien en iets heel nieuws te bouwen op die plek. Hij was daar fel op tegen. “Over kinderen in de jeugdhulp wordt ook wel eens gezegd: je moet ze tot de grond afbreken en dan helemaal opnieuw opbouwen. Dat vind ik vreselijk. Ik vond dat we dat dan ook niet moesten doen met dat gebouw. Je moet de geschiedenis ook eren. Bij stichting JIM is ons devies niet voor niks: met je eigen wortels groei je het mooist. Het mooiste is om er een plek van hoop van te maken.”

De architecten zijn zich vanaf het begin af aan zeer bewust van deze achtergrond en het streven van Level

om er een positieve plek van te maken. Architect Pieter Bannenberg: “Voor mij maakt het enorm uit dat de jeugdhulp erbij zit. Zij dragen bij aan een oplossing voor een maatschappelijk probleem, ze hebben goede bedoelingen. Ze gaan daarbij een nieuwe richting in, hebben daar een goed gevoel bij en wij herkennen dat. Wij willen daaraan graag een bijdrage leveren. Dat is spannend. Spannender dan alleen maar woningen tekenen. Voor mij is de combinatie van die zestig woningen voor de jeugdhulpjongeren met de toegevoegde functies voor alle jongeren belangrijk.”

“Je moet de geschiedenis ook eren. (...) Met je eigen wortels groei je het mooist.”

Keuze van architect

Toen Van Dam na de gunning van de startsubsidie voor De Tafelberg Parijs bezocht, zag hij een tentoonstelling van de Japanse architect Jun'ya Ishigami. “Hij had in Moskou een oud totaal verwaarloosd gebouw herontworpen. De kelder, waar de grootste rot zat, had hij als centrum van het nieuwe ontwerp genomen. Alle grond eromheen had hij uitgegraven en de kelder transparant

gemaakt. Het meest kwetsbare deel werd omgeturnd tot het mooiste deel. Dat vond ik prachtig.” Terug in Nederland trok Van Dam de stoute schoenen aan en schreef Ishigami over het plan van De Tafelberg en vroeg hem een ontwerp te maken voor het gebouw. Tot zijn verbazing ging de architect in op zijn verzoek. Van Dam: “Jun’ya heeft ons doen beseffen: we zijn iets bijzonders aan het doen. Een wereldberoemde architect wil ervoor naar Nederland komen.” Ishigami maakte ook een ontwerp maar uiteindelijk koos de stuurgroep niet voor zijn plan.

Naast Ishigami maakten nog drie architectebureaus een eerste ontwerp voor De Tafelberg. Er is gekozen voor het plan van NLArchitects. De andere twee architecten zetten de nieuwbouw bovenop de oudbouw. NLArchitects plaatste de nieuwbouw in een aparte constructie eroverheen en maakte goed gebruik van het oude gebouw. Het bureau liet waardevolle elementen intact, net zoals Ishigami dat deed in Parijs. Architect Kirsten Hüsigg, collega van Bannenberg: “We hadden ook wel een zwak of liefde voor het gebouw.”

Het was geen gewone selectie. Meestal krijgen architecten van de opdrachtgever een programma-van-eisen, wensen waaraan het gebouw moet voldoen. Op basis daarvan maakt een architect een ontwerp, met weinig communicatie tussendoor. Voor het ontwerp van De Tafelberg waren de architecten al tijdens de prijsvraag in een aantal workshops in gesprek met Level. Die workshops waren niet alleen bedoeld om tot een plan te komen maar ook om te verkennen met wie

er de komende jaren moest worden samengewerkt. In dit stadium haakte de Japanse architect af want hij kon niet deelnemen aan de workshops en de samenwerking met een architect in Japan leek bij nader inzien ook een brug te ver.

“Het meest kwetsbare deel werd omgeturnd tot het mooiste deel.”

Van oud naar nieuw

NLArchitects won de prijsvraag en werkte daarna het eerste ontwerp uit. Eén van de aspecten waarvoor de architecten een oplossing moesten vinden, waren de smalle raampjes in de oudbouw. Om te zorgen dat de jongeren niet konden ontsnappen uit de jeugdgevangenis die het gebouw oorspronkelijk huisvestte, konden de ramen niet open en waren ze zo smal gemaakt dat je er niet doorheen kon als ze werden ingegooid. In plaats van tralies. Het was een restant van de oude functie van het gebouw. In het programma-van-eisen stond daarom prominent dat bewoners hun hoofd naar buiten moeten kunnen steken. Dat geeft letterlijk lucht en een gevoel van vrijheid. De architecten hebben dat gerealiseerd door de ramen te verbreden. Maar niet overal. Bij het ontwerp zijn ze ook gaan houden van het oude, een beetje hermetische gebouw. “In eerste

instantie lijkt het niet erg toegankelijk. Het is een best heftig gebouw met een ondoordringbare gevel”, aldus Hüsig. Haar collega Bannenberg vindt dat die smalle ramen de locatie ook een eigen karakter geven. “Als je eenmaal een paar smalle raampjes tot een groter raam hebt gemaakt, zijn die overgebleven smalle raampjes een soort van extra. Dat is dan weer erg leuk, een cadeau.”

Verder moest het ontwerp meer zijn dan alleen woonruimte voor 290 jongeren. De Tafelberg is immers een woongemeenschap, een community. In het prijswinnende ontwerp is een balk geplaatst over de oudbouw heen. Daarbovenop was de nieuwbouw geplaatst (zie ontwerp tekening 1). Onder de ‘balk’ ontstaat zo een grote hal waarin ondernemers kunnen werken en activiteiten door de community georganiseerd kunnen worden. Bannenberg: “Het moet eigenlijk een klein ministadje worden waar mensen zowel wonen, werken als hun vrije tijd doorbrengen.” Er zijn dus veel gemeenschappelijke ruimtes en een centrale hal op het kruispunt van alle routes door de gebouwen heen.

“Het moet eigenlijk een ministadje worden waar mensen zowel wonen, werken als hun vrije tijd doorbrengen.”

Uitbreiding aantal woningen

Naast verbouw van de oude ruimtes moest er natuurlijk ook iets worden toegevoegd om woonruimte voor dit grote aantal jongeren te creëren. Tamelijk snel, nog tijdens het ontwerpproces, zijn er twee aannemers, een voor de oudbouw en een voor de nieuwbouw, aangezocht. Al snel bleek dat de aannemers het business plan, de begroting, niet sluitend kregen. Dit probleem kon worden opgelost door meer woningen te bouwen. Zo worden meer inkomsten gegenereerd. Waar De Tafelberg oorspronkelijk bedoeld was voor 180 jongeren, werd het plan aangepast zodat er 290 woningen kwamen, vooral door meer nieuwbouw. De nieuwbouwwoningen zijn in de fabriek gemaakt als kant-en-klare units en begin 2024 naast en op elkaar gestapeld om zo een flatgebouw van zeven woonlagen te vormen. Voor de architecten was de vroegtijdige inschakeling van aannemers niet makkelijk. Bannenberg: “Het is niet erg om je ontwerp te moeten aanpassen maar het is dan fijn om met één partij te praten en daar de afspraken mee te maken. In dit geval moesten we met twee partijen praten en die bleken gaandeweg verschillende wensen te hebben. (..) Het proces werd er complexer van.”

Het fundament herzien

Er is dus lang gewerkt met het idee van een balk over de oudbouw heen, een soort tafel waarop de nieuwbouw units werden geplaatst (zie ontwerp tekening 1). De nieuwbouw bestond na de uitbreiding van het aantal woningen echter uit meer woonlagen dan in



Tekening 1: Oorspronkelijk ontwerp

het oorspronkelijke plan en de constructie van de ‘tafel’ werd daardoor te duur. Er was door het aantal woningen uit te breiden dus een (financieel) probleem opgelost maar ook weer een nieuw (ontwerp) probleem gecreëerd. Er moesten nog meer kosten worden bespaard. Nóg meer woningen mochten er niet komen van het bestemmingsplan dus het moest anders worden opgelost.

Opnieuw kwamen er workshops voor de architecten, de aannemers en de woningcorporatie om ideeën te genereren die de kern van het ontwerp overeind moesten houden en de kosten zouden drukken. De ‘tafel’ voor de nieuwbouw moest wijken voor een steviger én goedkoper fundament op de grond. De centrale hal onder die tafel verdween daarmee echter ook (zie ontwerp tekening 2). Ondertussen bleek dat de oude gymzaal in de oudbouw van De Koppeling, waarvan lang werd gedacht dat deze gebruikt zou blijven worden door Level, vrij te komen. Dat was een goede alternatieve plek voor de centrale hal. Hüsigg: “Nu omhelst de oudbouw de nieuwbouw als het ware, en dat is ook wel weer mooi.” Zo zijn een paar belangrijke problemen opgelost, maar er waren nog meer beren op de weg.

“Nu omhelst de oudbouw de nieuwbouw als het ware, dat is ook wel weer mooi.”

Geluidsoverlast

Woningen bouwen vlakbij de A2 die achter De Tafelberg loopt, is ingewikkeld vanwege de geluidsoverlast (zie hoofdstuk 3). Een oplossing voor de geluidsoverlast was een *must* maar hoe doe je dat dan?

Aan de buitenkant van het terrein is de geluidsoverlast van de A2 het grootst. De gevel van de nieuwbouw daar ziet eruit alsof de woningen balkons hebben. Dit zijn echter geen gewone balkons maar geluidsdozen die het lawaai dempen. Bannenberg: “Het is een grote suskast. Er zitten ramen in die dicht horen te blijven voor het geluid. Door spleten komt er genoeg frisse lucht binnen en is het gewoon ‘buiten’. Het is ook koud. Dus je kunt door de deuren open te zetten ventileren zonder dat je geluidsoverlast hebt.” Omdat het zo groot is, kan het zomers echter ook als balkon worden gebruikt.

Een andere aanpassing die nodig was vanwege de geluidsoverlast is het verplaatsen van de gang naar de woningen in de oudbouw. Aanvankelijk was die gang in het midden met woningen aan beide kanten. Deze ligt nu aan de buitenkant van het gebouw en alle woningen aan de binnenkant waar minder overlast is. De oorspronkelijke kleine raampjes van De Koppeling zijn gehandhaafd in de gang. Hüsigg: “Daardoor ontstaan lange gangen met repeterende smalle ramen of eigenlijk gleuven, die een kloosterachtige sfeer geven.”

Met deze aanpassingen is het geluidsprobleem goed opgelost, vond de projectgroep. De welstandscommissie van de gemeente moest er nog wel naar kijken.



Tekening 2: Uiteindelijk ontwerp



Dit is een onafhankelijke commissie die nagaat of een bouwwerk in strijd is met de regels waaraan gebouwen in een gemeente moeten voldoen. Dit kan gaan om bouwmaterialen maar ook om bouwstijl. De welstandscommissie nam lange tijd voor hun advies. Zij vonden vooral iets van het entreegebied op het terrein. De grote fietsenstalling én de transformator (trafo of stroomverdeler) namen te veel ruimte in. Er moest meer openheid bij de ingang. Eén van beide moest naar binnen. De trafo is toen naar binnen geplaatst.

Huisstijl en branding

De architecten hebben over elk detail van het plan willen meedenken en meedoen. “Normaal gesproken is het zo dat de buitenkant voor de architect is en de binnenkant voor ons”, zegt Gertjan Vons, projectmanager van woningcorporatie De Alliantie Ontwikkeling. Dat is in dit geval anders. De architecten zijn erg bezig met de uitstraling van de lobby, de gemeenschappelijke ruimtes, de gangen en de trappenhuizen. Enorme betrokkenheid. Dit alles draagt immers bij aan die omtovering van de plek van wanhoop tot een plek van hoop. Alleen met een gebouw, met de stenen, komt dat niet voor elkaar.

De architect kreeg vanuit de projectgroep van De Tafelberg het kader mee, een aantal randvoorwaarden waaraan de inrichting van het gebouw moest bijdragen. Dit kader is gemaakt door een designer uit Zuidoost, in nauw overleg met een aantal jongeren. Gabriela Aguirrezabal en Jitka Peeters begeleidden de work-

shops van de designer en de jongeren over de huisstijl en de branding. Aguirrezabal: “De huisstijl omvat het logo, het kleurpalet en het gekozen lettertype, terwijl branding zich richt op de emotionele en conceptuele aspecten van een merk, die de totale perceptie en ervaring bepalen.” De jongeren zijn deels via Levvel en deels via social media geworven. Het waren jongeren in dezelfde leeftijd als de beoogde bewoners van De Tafelberg. Aguirrezabal: “We maakten een klein programmaatje, zodat de jongeren niet alleen hun visie en mening kwamen brengen maar ook iets konden halen. Ze leerden wat er allemaal komt kijken bij branding, identiteit en het ontwerpen van een huisstijl.”

“De kernwaarden zijn inclusie, duurzaam, dynamisch en verbinding.”

In de branding zijn de kernwaarden van De Tafelberg bepaald. Deze zijn: inclusie, duurzaam, dynamisch en verbinding. Inclusie doelt op een plek voor iedereen in de community, isolement opheffen, de bewoners doen iets voor elkaar. Duurzaam betekent groen, ecologisch, flexibel en milieuvriendelijk. Dynamisch verwijst naar een levendige plek die continu in beweging is, ruimte voor experiment en innovatie, transformatie van de



jeugdhulp, een broedplaats. Verbinding ontstaat door samenwerking met partners binnen en buiten de jeugdhulp, en met de burens en organisaties in Zuidoost.

Deze kernwaarden zijn het uitgangspunt voor veel ontwerpen binnen De Tafelberg. Ze komen ook terug in het logo (zie het colofon in dit boekje). Dat bestaat uit een cirkel (in beweging, dynamisch), een locatieteken van Google (verwijzend naar de plek waar jongeren, (sociale) ondernemers en jeugdhulp elkaar ontmoeten), en het heeft drie openingen die staan voor o.a. transparant, open, eerlijk. Het kleurenpalet bestaat uit blauw, rood, geel, wit en zwart. Ook het lettertype is bepaald. Deze zijn beide gebruikt in het logo en bij de vormgeving van dit boekje. Zo krijgt alles vanuit en over De Tafelberg eenzelfde sfeer mee en creëert dat, als het goed is, telkens eenzelfde soort gevoel. Ook in het interieur zijn deze kleuren gebruikt, soms in wat lichtere tinten omdat de hoofdkleuren tamelijk fel en hard zijn. Zo gaven de jongeren in workshops aan dat zij het rood wel erg fel vinden voor gebruik op de muren van De Tafelberg. Daar is dan ook voor een lichtere variant gekozen.

Binnen deze kaders denken de architecten mee bij verzoeken om aanpassingen in het interieur en het plaatsen van voorwerpen. Zo denken zij mee over het plaatsen van de communicatiepaal in de gemeenschappelijke ruimte. De architecten geven veel aandacht aan vormgeving en hebben daar ook ervaring mee, anders dan andere architecten. Bij de start van NLArchitects ontwierpen zij namelijk niet alleen de

buitenkant maar ook de binnenkant van gebouwen. Hüsigg: "Als je iets met liefde en aandacht ontwerpt dan wordt dat beter gebruikt, dan als je iets onverschillig neerplempt." Deze opvatting sluit naadloos aan bij die van de projectgroep van De Tafelberg. Deze heeft TAAK, een organisatie die samenwerkt met kunstenaars, de opdracht gegeven om vormen van kunst te maken voor De Tafelberg. Hun filosofie is: kunst kan ruimte creëren waar nieuwe denkbeelden en voorstellingen vorm kunnen krijgen, met aandacht voor meerstemmigheid en zeggenschap. Dit verhoogt het begrip voor elkaar en kan de basis zijn voor nieuwe vormen van gemeenschapszin⁷. Zo heeft TAAK ervoor gezorgd dat er een kunstwerk komt in de buitentuin, een muurschilderij in de lobby, een zelfgemaakt kleed in een gemeenschappelijke ruimte. De architecten denken vervolgens met de projectgroep mee over de plek waar deze kunstvormen het beste tot hun recht komen.

Geheime tuin

Naast de woningen en gemeenschappelijke binnenruimtes, zijn er drie buitenterreinen: het entreeplein waar vooral veel fietsen moeten kunnen worden geplaatst, een grote binnentuin en een buitentuin die de architecten 'secret garden' noemen. Samen met landschapontwerpster Karin Blom van Assendelft heeft NLArchitects het plan gemaakt voor de buitenterreinen. In de binnentuin komen cirkels, ovale vormen met bomen, bloemen, heesters en grassen. Half verharde paden slingeren er doorheen. Het ontwerp is grillig en organisch. Hüsigg: "De tuin moet ook van boven - vanuit

de bovenwoningen - mooi zijn. Door de organische vormgeving zie je telkens iets anders en blijft het interessant om er naar te kijken." Verder komt er begroeiing voor de gevel op de begane grond om mensen wat op afstand te houden. "In de nieuwbouw zitten ramen tot aan de vloer. Dan is het fijn als mensen niet zomaar heel dicht op je raam kunnen komen te staan en wordt de inblik iets beperkt." stelt Hüsigg.

De buitentuin om het hele gebouw heen, was er al. Daar hoeft niet al te veel aan gedaan te worden. De hekken zijn allemaal begroeid met klimop, "best droemerig mooi", vindt Hüsigg. Er komen wel verschillende mooie bomen en bloemen bij want de bouwers hebben veel van de oorspronkelijke begroeiing vernield met hun zware vrachtwagens en materiaal. Bannenberg: "De buitentuin was verwilderd en een mooi contrast met de speciaal ontworpen en nieuw ingerichte binnentuin". De bewoners kunnen er barbecueën, chillen en werken in een moestuin. Aan de binnentuin grenzen woningen en slapen 's avonds dus mensen. Tot laat muziek maken of ook praten kan dan beter in de tuin aan de buitenkant, die is daar beter geschikt voor.

Flexibiliteit

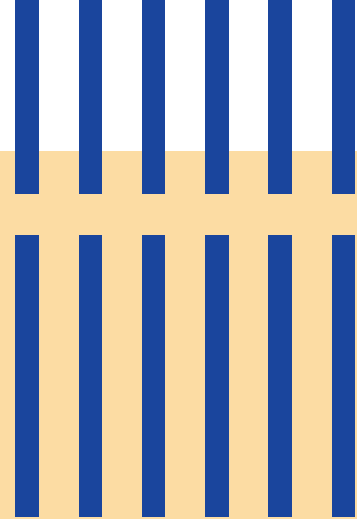
Voor de architecten is De Tafelberg een interessant project maar ook een dat veel heeft gevraagd van hun flexibiliteit. Ze hebben meer dan vier belangrijke aanpassingen aan het ontwerp moeten maken sinds zij de prijsvraag wonnen. Bannenberg: "Toen de 'tafel' voor de nieuwbouw units moest veranderen werden de uitgangspunten zo anders dat we wel even goed moes-

ten slikken. Maar dat went dan ook wel weer en dan bedenk je een alternatieve oplossing. (..) Je kan ook denken 'laat een andere architect dit maar oplossen, ik ben er wel klaar mee'. Maar dat heb ik toch nooit gehad. De veranderingen zijn allemaal aanpassingen binnen het oorspronkelijke plan dat we hadden. We vinden dat het uiteindelijke plan er goed uitziet. We staan erachter." Zijn collega Hüsigg valt hem bij: "We zijn echt heel tevreden over hoe het plan er nu uitziet."

De eigen studio's waar de jongere autonoom kan zijn, brede ramen met de smalle ernaast als karakteristiek extra element, kleurrijk interieur, een door jongeren gedragen branding of merkidentiteit, gemeenschappelijke ruimtes die open zijn en uitnodigen tot contact, veel voorzieningen om samen met andere bewoners te benutten. Dit alles draagt eraan bij dat de oude plek van wanhoop wordt omgetoverd tot een gemeenschap van hoop. Dit is echter geen zaak van alleen een gebouw en een ontwerp. Daarvoor zijn mensen en een gemeenschap nodig. Maar het mooie ontwerp waarbij tal van oude elementen in een nieuwe context zijn geplaatst, heeft alles in zich om de negatieve energie van de geslotenheid om te zetten naar een positieve *vibe*.

"Het mooie ontwerp heeft alles in zich om de geslotenheid om te zetten naar een positieve vibe."





COMMUNITY BUILDER

HOSAM EL

HALOUGY (23)

“

Ik kan me geen dag voorstellen waarin ik geen muziek luister. Daarom sta ik met mijn draadloze headset op de foto. Ik wil ook muziek brengen naar de community van De Tafelberg. Zingen, jammen, alles lijkt me leuk. Ik ben al vier jaar ondernemer. Ik werk mee met de productie van evenementen en organiseer feesten. Ik heb een opleiding voor audiovisuele techniek gedaan.

”



DE 05 GEMEENSCHAP

HET GAAT NIET VANZELF





05 DE GEMEENSCHAP: HET GAAT NIET VANZELF

Wat is het recept voor een goede gemeenschap?

De Tafelberg is niet het eerste wooninitiatief waar verschillende groepen samenleven en waarbij de hoop is dat de bewoners een beetje naar elkaar omkijken. Een gemeenschap moet tot de verbeelding spreken. Bij een sessie met kunstenaars ontstond het idee om in de binnentuin een boom te planten met lichtjes. Elk lichtje in de boom correspondeert met een bewoner. Als de bewoner thuis is, dan gaat het lichtje aan. Zo kan je aan de boom zien hoeveel mensen er thuis zijn. De boom als permanente herinnering dat je niet alleen woont in De Tafelberg.

Het gaat echter niet alleen om verbeeldingskracht, maar ook om het scheppen van de juiste voorwaarden voor een gemeenschap. Levvel heeft daarom aan onderzoekers van InHolland gevraagd om te achterhalen wat jongeren nodig hebben om zich thuis te voelen. Sharifa Redan, Zulia Rosalina en Femke Kaulingfreks hebben een receptenboek gemaakt voor het thuisgevoel met allerlei tips en tricks⁸. Hun aanbevelingen sporen aan tot evenwichtskunst. Jongeren willen niet dat andere bewoners hen beperken in wie ze zijn. Ze willen vriendschappen kunnen aangaan met mensen die bij ze passen en waardering krijgen van de gemeenschap om wie ze zijn. Tegelijkertijd beseffen ze ook dat ze van anderen afhankelijk zijn. Minimaal om te zorgen dat het een veilige omgeving is. En vaak ook om steun

te krijgen als ze dat nodig hebben. Ze willen ontplooiingskansen krijgen en tegelijkertijd niet opgezadeld worden met allerlei verplichtingen. En tot slot is het belangrijk dat de bewoners zelf zoveel mogelijk bepalen hoe het reilt en zeilt in de gemeenschap. Het is kortom samenleven met alles wat dat mooi en moeilijk maakt.

Die evenwichtsoefening pakt niet bij alle wooninitiatieven goed uit. Bij sommige projecten waar statushouders en jongeren gemengd wonen gaat het niet goed. In het najaar van 2022 publiceert Het Parool een reportage met pijnlijke onthullingen⁹. Een bewoner van Stek Oost wordt in een zedenzaak verdacht zes slachtoffers te hebben gemaakt. In Stek Oost wonen 250 bewoners. De helft zijn jonge statushouders en de andere helft 'gewone' jongeren. Ibtissam Badri heeft ook in Stek Oost gewoond. Ze is op dit moment community builder in Startblok Wormerveerstraat, een gemengd wonen plek voor statushouders en jongeren. Ze vertelt dat bij Stek Oost de politie bijna dagelijks langskwam. Bij een gezamenlijk eten evenement draaide een bewoner door en ging in het eten spugen, waarna niemand het meer wilde eten. In de Wormerveerstraat gaat het beter. Maar ook daar zijn incidenten. Zo was er een keer een vechtpartij bij de wasmachines. Tegelijkertijd heeft ze ook vrienden gemaakt en is ze met bewoners op een geslaagde vakantie gegaan. Ze wil maar zeggen, het vraagt veel van bewoners, maar het kan ook heel veel

opleveren. Het Verwey-Jonker Instituut heeft onderzoek gedaan naar drie gemengd wonen-projecten. Een van de conclusies is dat een verhouding van één ‘gewone’ jongere op één jonge statushouder te zwaar is¹⁰.

De projectgroep van De Tafelberg was eerder ook al tot die conclusie gekomen. Bij een bezoek aan Riekerhaven sprak community manager Wanda Groeneveld een student, wiens buurman een psychose had gekregen. Die had geen idee hoe hij daarmee om moest gaan. Zowel de student als de buurman hebben onvoldoende hulp gekregen. Groeneveld concludeerde: “Fifty-fifty is te zwaar”. Bij De Tafelberg is daarom gekozen voor een andere verhouding. Ongeveer één op de vijf jongeren is afkomstig uit een instelling voor jeugdhulp of krijgt woonbegeleiding.

“We hebben ook nagedacht hoe je ontmoetingen kan stimuleren.”

Bij de bezoeken aan andere instellingen viel het Groeneveld ook op dat er vaak een groot verschil was tussen de visie op papier en wat ze in de praktijk aantrof. Bij een project was er één gemeenschappelijke ruimte die gebruikt kon worden als bioscoop. Dat is in

haar ogen te weinig. “Hoe kan je hier een community bouwen als je geen voorzieningen hebt?” Door de plint (de ruimten op de begane grond) voorsociale ondernemers wordt het aanbod op De Tafelberg veel rijker. Er komt een ruimte voor horeca, maar ook om te sporten bijvoorbeeld. Projectleider Meike Visser vult aan: “We hebben ook nagedacht hoe je ontmoetingen kan stimuleren. Alle routes naar de woningen lopen via de lobby. Daar zitten de ondernemers. Daar kom je elkaar tegen.” Het moet ook een plek zijn waar mensen kunnen zitten zonder dat ze iets hoeven te consumeren.

Niet alle lessen uit de andere wooninitiatieven kunnen in De Tafelberg worden overgenomen. Zo adviseren de onderzoekers van het Verwey-Jonker Instituut om de wooninitiatieven te beperken tot maximaal 150 bewoners. In de oorspronkelijke opzet van De Tafelberg ging het om 180 woningen, maar om de business case rond te krijgen is dat aantal verhoogd naar 290. Dat maakt de opgave groter om er echt een gemeenschap van te maken. Tegelijkertijd heeft die grotere omvang een voordeel. Het maakt de kansen voor succes van de ondernemers in de plint groter. Zo is er meer aanbod en meer levendigheid. Ook hier wordt evenwichtskunst gevraagd. Wat is het optimale aantal bewoners om anonimiteit te voorkomen en tegelijkertijd voldoende economisch draagvlak te hebben voor de ondernemers?

Selecteren

De projectgroep van De Tafelberg beseft heel goed dat een gemeenschap niet vanzelf tot stand komt. Een essentieel onderdeel is daarom dat er jongeren komen te wonen die niet alleen een woning zoeken, maar ook in een community willen wonen. Bij de normale woningtoewijzing via Woningnet wordt daar niet naar gekeken. Voor het project van De Tafelberg is het daarom belangrijk dat er geselecteerd mag worden op motivatie. Joek Hartogh Heys van de Lier van De Academie van de Stad is door Levvel ingeschakeld om te helpen bij het bouwen van de gemeenschap. “Als je het puur hebt over het bouwen aan een community is het natuurlijk fijner als iedereen die daar woont ook echt heeft laten blijken dat hij voor die community komt.” Maar om te mogen selecteren is toestemming nodig van de gemeente.

“Voor het project van De Tafelberg is het belangrijk dat er geselecteerd mag worden op motivatie.”

In de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam staat een mogelijkheid om te selecteren op motivatie. Die mogelijkheid was geschapen voor de gemengd wooninitiatieven met statushouders. Hillechien

Meijer van De Alliantie vertelt dat in de verordening de adressen staan genoemd waar zulke projecten waren gehuisvest. “We hebben toen met de gemeente besproken dat we ook bij De Tafelberg gebruik wilden maken van de mogelijkheid om mensen af te wijzen op motivatie. Het leek eerst niet te lukken omdat dit een aanpassing vereist van de huisvestingsverordening.” Pas na veel aandringen is dat gelukt en is het adres van De Tafelberg toegevoegd aan die verordening.

Dat was ook om een andere reden van belang. In het plan van De Tafelberg zijn drie doelgroepen: jongeren uit de jeugdhulp, studenten en jong werkenden. In de reguliere werkwijze van Woningnet mogen studenten niet reageren op jongerenwoningen. Zij kunnen alleen reageren op studentenwoningen. Dat zou betekenen dat een van de drie doelgroepen er helemaal uit zou vallen. Door de erkenning als een gemengd wonen-project mogen nu ook studenten op De Tafelberg wonen.

Met de toestemming om te selecteren, komt gelijk de vraag hoe je dat dan wil doen. Wat is de ideale samenstelling van de bewoners van De Tafelberg? Jongerenwoningen zijn woningen voor mensen tussen de 18 en de 27 en ze krijgen dan een huurcontract voor 5 jaar. Dat betekent dat de oudste bewoners maximaal 32 zijn. Hillechien Meijer van De Alliantie: “We willen bewoners van alle leeftijden. De bewoners zijn ingedeeld in vier leeftijdsgroepen (18-20 jaar, 21-22 jaar, 23-24 jaar, 25-27 jaar); de woningen worden onder die vier groepen verdeeld, elk 25%. Als je dat niet doet – zo blijkt uit in andere projecten – krijg je uiteindelijk





alleen jongeren ouder dan 23 jaar, merendeels zelfs tegen de 27 jaar, omdat zij het langst wachten op een woning op Woningnet.” De gemiddelde leeftijd van de bewoners is bepalend voor het karakter van de gemeenschap. Als de meeste bewoners halverwege de twintig zijn en de meeste jongeren die afkomstig zijn uit jeugdhulp nog geen of net twintig zijn dan is de kloof groot. Met deze toewijzing per leeftijdsgroep garandeer je een goede spreiding van de leeftijd van de bewoners.

Vervolgens is het de vraag hoe je de motivatie van bewoners gaat toetsen en gaat meewegen in de selectie van de bewoners. Hartogh Heys van de Lier heeft vanuit de Academie van de Stad het liefst dat alle jongeren een motivatiebrief schrijven. Zo kan je zien voor wie de woning het belangrijkste is en wie er echt kiest om in een gemeenschap te gaan wonen. Hij beseft ook dat dit veel werk is. Het gaat immers om een slordige duizend jongeren die zich als belangstellende hebben opgegeven via Woningnet. Hillechien Meijer van De Alliantie heeft ook nog een ander bezwaar tegen sollicitatiebrieven. “Je wil niet alleen heel gemotiveerde woningzoekers toelaten, je wil ook mensen die wat minder verbaal begaafd zijn een kans geven.” Op de informatieavond willen diverse bezoekers bovendien weten hoe de motivatie dan precies meeweegt in de selectie van bewoners. Hoe doe je dat eerlijk en transparant?

De Alliantie heeft uiteindelijk besloten om de motivatie als een drempel te gebruiken. Er is dus niet gekozen op basis van welke aspirant bewoners de mooiste moti-

vatie hebben, maar of aspirant bewoners voldoende gemotiveerd zijn om in een gemeenschap te wonen. Zo waren jongeren verplicht om ook naar een informatiebijeenkomst te komen. De procedure voor de nieuwe bewoners werd zo (1) aanmelden via Woningnet, (2) een informatiebijeenkomst bijwonen en (3) een motivatie-enquête invullen. Gedurende die stappen vallen er veel mensen af. Tussen stap 1 en 2 viel de helft af: van de 1000 geïnteresseerden waren er zo'n 500 aanwezig op de informatiebijeenkomsten. Als aspirant bewoners de vragen over hun motivatie oversloegen of hele vlakke antwoorden gaven, dan vielen ze ook af. Van de kandidaten die overbleven werd vervolgens per leeftijdscategorie gekeken naar de mensen met de langste wachttijd.

Sociaal weefsel

Van alle jongeren in de community wordt verwacht dat ze iets komen halen én iets komen brengen. Tegelijkertijd hebben sommige jongeren een speciale rol in de gemeenschap. Zo zijn er zes jongeren die met hulp van de Academie van de Stad zijn geworven voor de rol van community builder. Ibtissam Badri vervult die rol op een ander gemengd wonen project (Startblok Wormerveerstraat). We spreken haar om meer zicht te krijgen op het werk van een community builder. Ze vertelt dat haar rol is om nieuwe bewoners te introduceren en om met de bewoners activiteiten te organiseren. Zo hebben ze tijdens de ramadan een iftar georganiseerd en zijn ze een keer met bewoners gaan schaatsen. Vooral gezamenlijke eet-evenementen slaan goed aan.

“Van alle jongeren wordt er verwacht dat ze iets komen halen én iets komen brengen.”

Hosam el Halougy is een van de zes community builders voor De Tafelberg. Hij heeft ervaring met het organiseren van feesten en wil die ervaring ook inzetten. Hij wil ook dat ze een forum of een app maken waarop bewoners makkelijk kunnen aangeven wat voor activiteiten ze leuk vinden en zich voor activiteiten kunnen opgeven. Juniper Smits vindt het wel leuk om te kijken of ze een moestuin kunnen aanleggen in de buitentuin. En Misja Bean is fanatiek kickbokser. Hij wil kijken of bewoners samen kunnen sporten. Daarbij kan ook worden samengewerkt met de sociale ondernemers in de plint. Een van de ondernemers is namelijk Panda Gym (zie hoofdstuk 6).

Een taak van de community builders is ook om te kijken hoe bewoners die niet mee willen doen, hiervoor wel gemotiveerd kunnen worden. Het grootste risico voor de gemeenschap is immers dat teveel bewoners zich terugtrekken op hun kamer en vooral met hun eigen leven bezig zijn. Joep Steffens van EarthY merkte daarom grappend op dat de woonstudio's in De Tafelberg eigenlijk te mooi en te ruim zijn. Er is daardoor minder noodzaak om naar de gemeenschappelijke ruimtes te gaan. Andersom kan het een voordeel zijn dat De Tafelberg in een uithoek van de stad ligt. Dan

valt het bij de keuze tussen iets doen in de stad en iets doen in het eigen complex, de keuze vaker uit in het voordeel van het laatste. Campussen van universiteiten liggen daarom ook vaak buiten de stad.

Bij het nadenken over De Tafelberg is overwogen of er niet een wooncontract moest komen waarin staat dat van iedereen verwacht wordt dat ze een bijdrage leveren aan de gemeenschap. Dat idee werd al snel van de hand gewezen. Zo'n contract zou volgens projectleider Meike Visser alleen symbolisch zijn. Je kan een bewoner niet wegsturen omdat hij nergens aan meedoet. Wanda Groeneveld valt haar bij: "Ik vind zo'n contract ook niet fijn klinken. Als ik iets heb geleerd met jongeren dan is het dit: ze hebben een hekel aan alles wat MOET."

Hartogh Heys van de Lier kan zich voorstellen dat de drempel om mee te doen voor jongeren met jeugdhulp hoger is. Het is dan zaak dat de community builders en gangmakers met hen het gesprek aangaan. Eventueel samen met de hoofdbewoners die gekoppeld zijn aan deze jongeren (zie hoofdstuk 2). Iedereen wil wel wat en dan kan je samen iets organiseren. De community builders zijn geworven op het feit dat ze makkelijk contact maken met andere bewoners. Het helpt daarbij dat twee van de zes community builders zelf jeugdhulp hebben gehad.

Bij andere gemengd wonen projecten zijn ook wel spanningen ontstaan tussen bewoners. Hartogh Heys van de Lier vertelt dat sommige jonge statushouders aanstoot namen aan een andere bewoner die een Pride

vlag had opgehangen en dat ook bewoners die queer waren zich bedreigd voelden. In het receptenboek van InHolland staat hoe belangrijk het is dat iedereen zichzelf mag kunnen zijn, maar soms botsen die identiteiten. Het is de taak van de community builders om zulke spanningen te signaleren. Het is niet hun taak om het ook op te lossen. Ibtissam Badri benadrukt dat het belangrijk is dat de community builders weten bij wie ze terecht kunnen als er iets aan de hand is. Het is daarom fijn dat Wanda Groeneveld namens Levvel als community manager veel aanwezig zal zijn in het pand en dat ook De Alliantie extra formatie heeft vrijgemaakt voor het beheer. Zo kunnen vragen van bewoners over de woning daar naartoe worden geleid.

“De community builders zijn geworven op het feit dat ze makkelijk contact maken met anderen.”

Politieagent

Een andere rol is die van gangmaker. Per gang zijn er 36 woningen. Een gangmaker heeft tot taak om te zorgen dat het goed loopt op de gang. Er is ook per gang een gemeenschappelijke huiskamer waar bewoners samen kunnen komen. Zo wordt het voor bewoners overzichtelijker. Als er in een groot complex als De

Tafelberg alleen maar gemeenschappelijke ruimtes zijn voor iedereen is de drempel om iets samen te doen groter.

Bij een bezoek aan andere gemengd wonen-projecten viel het Wanda Groeneveld op dat de gemeenschappelijke ruimte vaak vervuild was. Ze dacht dan bij zichzelf: “Waar is de gangmaker? Wie spreekt mensen aan op hun gedrag?” Tegelijkertijd brengt het ook een risico met zich mee om de gangmakers of community builders daarvoor verantwoordelijk te maken. Hartogh Heys van de Lier van de Academie van de Stad zegt dat het belangrijk is dat gangmakers en community builders niet de rol van politieagent krijgen. “Wat je echt wilt voorkomen, is dat het een soort wij-zij wordt: de community builders versus de bewoners.” Het gaat erom dat er een cultuur ontstaat waarin mensen elkaar aanspreken als ze de boel niet opruimen nadat ze gebruik hebben gemaakt van een gemeenschappelijke ruimte of als ze hun was veel te lang laten zitten in de gemeenschappelijke wasmachine.

Een goede basis met zorg dichtbij

Als de community floreert kunnen bewoners een steun zijn voor elkaar. Maar andersom floreert een gemeenschap ook sneller als het ook goed gaat met de bewoners. Voor jongeren die jeugdhulp krijgen, is het van belang dat de Big 5 op orde is (zie hoofdstuk 2). Maar de vraagstukken waarmee jongeren worstelen die hulp krijgen of hebben gekregen, verschillen niet zoveel van de vraagstukken waar andere jongeren mee worstelen.

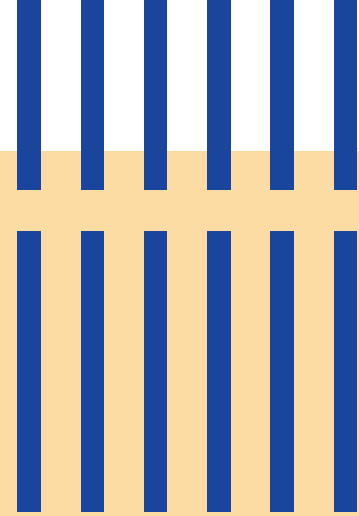
Ze vinden allemaal af en toe koken en opruimen niet leuk. Ze hebben allemaal wel eens last van geldzorgen of van geluidsoverlast. En ze zijn allemaal wel eens eenzaam of somber. Meike Visser hoopt daarom dat de hulpverleners die aanwezig zijn in De Tafelberg klaar staan voor álle jongeren met levensvragen. Dat helpt om te zorgen dat het goed gaat met alle bewoners in De Tafelberg.

De gemeenschap kan in de visie van Visser worden gezien als een piramide. Onderin de piramide zijn de activiteiten die vanzelf tot stand komen: samen barbecueën, samen koken, samen tuinieren. De volgende laag van de piramide zijn activiteiten die worden georganiseerd door de community builders en de gangmakers. Dat kunnen feestjes zijn of bijeenkomsten met een thema of een gezamenlijke activiteit zoals sporten, een podcast of muziek maken. Dan heb je nog in de top van de piramide activiteiten voor jongeren die niet uit zichzelf meedoen met activiteiten of met wie het niet goed gaat, bijvoorbeeld omdat ze geldzorgen hebben. Zij kunnen begeleiding gebruiken van de hulpverleners in De Tafelberg.

Het team van De Tafelberg beseft heel goed dat een gemeenschap niet vanzelf tot stand komt. Ze hebben de voorwaarden geschapen voor een gemeenschap, maar het zijn uiteindelijk de bewoners die de gemeenschap maken. Daarom hebben ze ook veel dingen open gelaten. Zo kan het goed zijn dat het nodig is om regels op te stellen voor bijvoorbeeld het gebruik van de binnentuin om geluidsoverlast te voorkomen. Het is alleen beter als de bewoners zeggenschap hebben over die regels. En ook de boom met de lichtjes is er (nog) niet. Als de bewoners dat een mooi idee vinden, kunnen ze het initiatief nemen om die boom alsnog te planten.

“Het zijn uiteindelijk de bewoners die de gemeenschap maken.”





COMMUNITY BUILDER

YASEMIN USLU (22)

“ Ik sta met mijn lipgloss op de foto, omdat ik ervan hou om mezelf te verwennen. En tegelijk ben ik heel zorgzaam voor anderen. Dat ben ik van huis uit gewend. Ik heb veel voor mijn ouders gezorgd en voor mijn broertje. En ik doe dat ook op speciaal onderwijs waar ik werk. Ik studeer daarnaast.

”





06 DE SOCIALE
ONDERNEMERS

DE WINST VAN MAATSCHAPPELIJKE WAARDE



06 DE SOCIALE ONDERNEMERS: DE WINST VAN MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

In het concept van De Tafelberg vervullen de sociale ondernemers een cruciale rol. Ze moeten leven in de gemeenschap brengen. Bij het doordenken van het concept werd onder andere gedacht aan horeca en een sportfaciliteit. Dat maakt het voor jongeren aantrekkelijk om er te wonen. Joek Hartogh Heys van de Lier (Academie van de Stad) noemt dat de grote troef van De Tafelberg. Er is veel meer te doen dan in andere gemengd wonen projecten. En omdat jongeren er willen wonen, kunnen ze ook omkijken naar jongeren die uit de jeugdhulp komen. De hoop is dat de sociale ondernemers niet alleen hun eigen bedrijf runnen, maar ook een bijdrage leveren aan de gemeenschap. Het kan gaan om werkervaringsplekken, stageplekken, lezingen, workshops. Projectleider Meike Visser: “Je komt iets halen én je komt iets brengen. Je kan niet zomaar een ruimte voor je onderneming huren bij ons. Je krijgt eerst het concept te horen en moet de vraag beantwoorden wat jij kunt komen brengen. Daar zijn we heel kien op.”

En hoe vind je die ondernemers? Die zoektocht wordt nog moeilijker gemaakt omdat het geen commerciële ondernemers mogen zijn. In de vergunning voor De Tafelberg staat immers dat de locatie een maatschappelijke functie heeft. Het is dus niet toegestaan dat een

commerciële keten de horecaruimte krijgt. De ondernemers moeten ondertussen wel economisch zien te overleven. Het is voor de bewoners fijn als er veel te doen is, maar 290 bewoners met een krappe beurs hebben met elkaar ook niet zoveel te besteden dat ze voor genoeg klandizie kunnen zorgen voor verschillende ondernemers. De ondernemers zullen ook klanten van buiten De Tafelberg moeten trekken. Voor die klanten kan de ligging van De Tafelberg, op een kwartier lopen van Station Holendrecht weer een probleem zijn. Hoe vind je ondernemers die dat kunnen en willen?

“De sociale ondernemers moeten leven in de gemeenschap brengen.”

Cureren

Levvel huurt de hele plint van 1850 m2 van De Alliantie. Als de ondernemers de huur niet kunnen betalen, dan draait Levvel op voor het verlies. Het vinden van

ondernemers is een kunst op zich. Het projectteam van De Tafelberg beseft dat het daar hulp van buiten voor nodig heeft. Ondertussen zat Levi van Dam ook nog iets anders dwars in het project. “We zijn iets aan het realiseren voor Amsterdam Zuidoost, maar er zit niemand aan tafel die Zuidoost kent.” Van een lid van de Raad van Toezicht van Stichting JIM, kreeg hij toen de tip om met Angelo Bromet te gaan praten. “Bromet had toen net een interview gegeven in Het Parool waarin hij zei: Ik ben klaar met subsidies. Ik ga zorgen dat ik het zelf kan doen. Ik dacht: wat een coole kerel.” Het eerste gesprek tussen hen vond plaats in Coronatijd via beeldbellen. In eerste instantie was de vraag of Bromet huurders wilde zoeken. Hij maakte gelijk duidelijk dat het voor hem alles of niks was. Als hij het deed, dan wilde hij ook over het hele project nadenken. En niet voor even, maar voor lang. En niet alleen maar tips en leads geven, maar gezamenlijk bepalen wat een goede mix is van huurders. Die commitment was precies waar de stuurgroep naar zocht. Projectmanager Monique de Wilde had inmiddels van een ander ook al de tip gekregen om met Bromet in zee te gaan. En zo werd dat besluit genomen.

Met zijn organisatie Prospect Eleven heeft de cultureel ondernemer Bromet al voor veel maatschappelijk vastgoed huurders gevonden. Prospect Eleven richt zich op talentontwikkeling voor jongeren die doorgaans minder kansen krijgen. De organisatie doet ook aan gebiedsontwikkeling en heeft een educatieprogramma. Het samenbrengen van ondernemers en initiatiefnemers is ooit begonnen toen zijn eigen club een ruimte

zocht. Dat werd een leeg kantoorpand aan de Karspel-dreef. Maar niet alleen voor hem. Het werd een ruimte voor veertig andere clubs. Dat smaakte naar meer. “We hebben verschillende tijdelijke locaties beheerd. Ook van een pand met 4600 m2. We merkten dat tijdelijke panden werden verhuurd aan creatievelingen van buiten Zuidoost. Daarom wilden we die tijdelijke plekken juist beschikbaar maken voor mensen uit Zuidoost.”

Voor Bromet is het werven van de sociale ondernemers die ruimtes gaan huren in de plint als het cureren van een tentoonstelling. Elk individueel kunstwerk moet goed zijn, maar ze moeten met elkaar een verhaal vertellen dat meer is dan het ene kunstwerk. Of vergelijk het met een festival. De acts geven met elkaar identiteit aan het festival. “Mensen vinden het al heel moeilijk om hun eigen droom na te streven. Moet je je voorstellen dat je je ook nog moet verhouden tot de community. Door te cureren zet je mensen bij elkaar die bij elkaar passen en elkaar versterken.” In Zuidoost bestaat hiervoor vaak koudwatervrees. Het betekent immers dat je wel plek biedt aan de een en niet aan een ander. Dat kan neigen naar cliëntalisme of voortrekkerij. Alleen is het alternatief erger. Als je dingen maar laat gebeuren en niet durft te kiezen, gaat het juist mis. Dat is volgens Bromet precies wat er vaak is misgegaan in Zuidoost.

Het idee is dat er drie soorten sociale ondernemers zijn. De eerste groep is meer commercieel, maar wel met een sociale inslag. De tweede groep zijn ondernemers waarbij de sociale insteek voorop staat, maar die

wel hun eigen broek op kunnen houden. Dat kunnen ook Stichtingen zijn. De derde groep bestaat uit ondernemende personen die een kans krijgen. De oude gymzaal van De Koppeling wordt een event space. Daar kunnen exposities komen. Daar moet je lekker kunnen zitten en wat eten. Het moet ook een paar keer per maand worden verhuurd en daardoor wat opleveren. Die opbrengsten zijn ook meegenomen in de dekking van de huur van de plint. Bromet: “Als we twee verjaardagsfeesten faciliteren en een kunstexpositie, dan moet het uitkunnen.”

Door zijn ervaring met het samenbrengen van sociale ondernemers op tijdelijke plekken kent hij veel ondernemers en initiatiefnemers uit Amsterdam Zuidoost. Hij weet welk type activiteit past bij De Tafelberg: “Na het beheren van zoveel panden leer je wat. Muziekstudio’s hebben vaak een nachtelijke flow. Meeste studioses-sies zijn ‘s avonds of ‘s nachts, dat geeft vrijheid. Het betekent ook dat muzikanten er na hun werk kunnen komen. Misschien moeten we dat niet willen op De Tafelberg.” Hij weet ook welke ondernemers zich al bewezen hebben op andere plekken. Er is een masseur die op verschillende plekken heeft gezeten. Die is in staat zijn klanten mee te nemen. “Ik zie tijdelijkheid als een invoegstrook om op een goede plek te komen. Als ondernemers zich kunnen bewijzen op een tijdelijke plek dan kunnen ze later een vaste plek krijgen.”

“Als ondernemers zich kunnen bewijzen op een tijdelijke plek kunnen ze later een vaste plek krijgen.”

Timing

Er zijn genoeg gegadigden om een plek in De Tafelberg te gaan huren. Het ingewikkelde is alleen de timing. Er zit vaak een flinke tijd tussen het eerste contact en het moment waarop de ruimten daadwerkelijk worden opgeleverd. In die wachttijd kan van alles gebeuren. Een van de ondernemers die twijfelt is Clyde de Souza van Panda Gym. De Souza is een indrukwekkende verschijning met een groot lijf en een vriendelijke uitstraling. Hij is een Pandabeer. Daarom heet zijn school ook zo. Het is een kickboksschool die veel meer wil zijn dan een kickboksschool. Hij wil zijn sporters lessen leren voor het leven, zoals omgaan met tegenslagen en agressie. De Souza doet vanaf zijn 15e jaar aan kickboksen. Hij werkte op de Openbare Scholengemeenschap Bijlmer als systeembeheerder. In de pauzes ging hij altijd praten met de leerlingen. Hij hoorde hun problemen aan en probeerde ze te helpen. Dat viel in goede aarde bij de schoolleiding. De uren dat hij in de pauze met leerlingen praatte, mocht hij als werktijd rekenen. De directeur gaf hem ook de kans om kickboks-les te geven. Hij ging trainen met jongens



waarvan hij zag dat ze dingen deden die niet goed waren. Zo is het begonnen.

De Souza vertelt dat hij op een gegeven moment met zijn vriendin om tafel is gaan zitten, omdat hij het serieus wilde gaan aanpakken. Hij huurde een zaal in de Gaasperdamhal in Reigersbos en organiseerde een open dag. “Er stonden 120 man. Ik heb er 36 leden aan overgehouden. Toen wist ik dat het kon lukken.” Inmiddels heeft hij tussen de 150 en 200 leden. De jongste is 4 en de oudste 68. Het is de combinatie van trainen en opvoeden die voor De Souza essentieel is. Tijdens de Black History Month heeft hij trainingsspelletjes bedacht over Nelson Mandela en Rosa Parks. Dan moesten de leerlingen in kickboks houding naar een hoek rennen. Bijvoorbeeld naar de hoek van degene die op Robben-eiland zat of van degene die alleen achter in de bus mocht zitten. Zo krijgen zijn leerlingen meer mee dan spieren en discipline. (Wat De Souza niet weet is dat de groepen op De Koppeling onder andere Mandela en Rosa Parks heetten.) Hij is ook streng als kinderen elkaar uitlachen. “Lachen is push-ups. Ik heb ook kinderen met overgewicht. Die komen bij springen soms moeilijk van de grond. Als een andere leerling daarom lacht, dan moet die push ups doen.” De Souza ziet zijn leerlingen als familie. Hij is dan ook met zijn trainers en wedstrijdboksers samen komen kijken bij De Tafelberg. Maar er is ook twijfel. Gaat hij geen leerlingen kwijtraken bij zo’n overstap? De Gaasperdamhal, die hij nu vier dagen per week een paar uur huurt voor zijn lessen, ligt naast de metro. Dat is bij De Tafelberg niet het geval. Hij heeft ook nog een tijdelijke plek aan-

geboden gekregen in Reigersbos. In De Tafelberg kan hij 111 m² krijgen. In Reigersbos drie keer zoveel tegen dezelfde prijs en hij kan er vijf jaar zitten.

“In mijn woonkamer zaten we met twintig jongeren. Er was zoveel te bespreken.”

Permanent

Een grote troef voor De Tafelberg is volgens Bromet dat ondernemers er voor onbepaalde tijd kunnen blijven. Het stadsdeel Zuidoost probeert al jaren om permanent maatschappelijk vastgoed te realiseren. Dat is niet gelukt. “Mijn geluk is dat het aanbod van panden in de tijdelijkheid is afgenomen. Er worden nog geen permanente vierkante meters aangeboden. We hebben dus een unieke positie.” Tijdelijkheid komt met veel onzekerheid. Surya Nahumury en Vesla Braafheid kunnen er over meepraten. Ze hebben de Stichting Speak Up World. Ze zitten nu in een pand waarvan de eigenaar failliet is gegaan. Zo zaten ze opeens drie maanden zonder stroom. Dan is De Tafelberg een prettig alternatief. Speak Up World is begonnen in 2017 tijdens de verkiezingen. Nahumury: “In mijn woonkamer zaten we met twintig jongeren. Er was zoveel te bespreken. Onze dagelijkse ervaring met racisme. Ongelijkheid in het onderwijs. Er zijn heel weinig *safe spaces* om daarover



te praten. Speak Up World wil die veilige plek bieden voor de community van kleur. De rode lijn is *healing*. Alle communities hebben te maken met trauma's van het koloniale verleden. Om daarover te praten zijn die *safe spaces* nodig. Wij vinden het belangrijk om onze kennis over te dragen aan de volgende generatie en hebben daarom ook lespakketten ontwikkeld voor primair-, voortgezet- en hoger onderwijs." Ze richtten zich aanvankelijk op jongeren, maar merkten dat bij de avonden die ze organiseerden mensen van diverse leeftijden kwamen.

Met hun Stichting zijn ze zich gaan specialiseren in het modereren van ingewikkelde gesprekken. Zo hebben ze de participatiebijeenkomsten begeleid over de komst van het slavernij-museum. En opdrachten gedaan voor ministeries en het Museum Van Loon. Met de verdiensten voor hun opdrachten financieren ze hun *safe space* bijeenkomsten. Ze komen naar De Tafelberg voor een kantoor (dat ze delen met Bijlmer Books Store), maar ze zouden ook samen met bewoners bijeenkomsten kunnen organiseren. Bij het bedenken van De Tafelberg werd gehoopt dat bewoners voor elkaar informele mentoren zouden willen zijn. De sociale ondernemers waren bedoeld om leven in de brouwerij te brengen, maar met ondernemers als Speak Up World kunnen ook de ondernemers een steun zijn voor de jongeren uit jeugdhulp en andere bewoners.

Voor De Souza is het uiteindelijk niet zozeer het vooruitzicht van een vaste plek, maar het idee van de community geweest dat hem ertoe heeft besluiten

om zijn school toch te verhuizen naar De Tafelberg. En voor leerlingen die de afstand van de metro te vinden, gaat hij iets regelen. Misschien wel een pendel-service. Zodat hij in de winter de jonge leerlingen niet kwijtraakt.

Zuidoost

Het palet van ondernemers dat heeft gekozen voor De Tafelberg vormt een indrukwekkend geheel. Een brouwerij, een cateraar, een minimarket waar bewoners uit de wand een aantal alledaagse behoeften kunnen trekken, een kapper, een masseur, een fysiotherapeut, een kickboks-school en een pop-up winkel. En Angelo Bromet heeft gekozen om er ook zelf te gaan zitten met Prospect Eleven. Net als Levi van Dam die met Garage2020, het innovatielab van de jeugdhulp, een onderkomen in de plint heeft. Daarnaast is er ook nog een vergaderruimte en een woonkamer die gebruikt kan worden door hulpverleners van Level of andere organisaties. Community manager Wanda Groeneveld is er heel enthousiast over: "Het is heel inspirerend. Al die zelfbewuste en onbaatzuchtige ondernemers die zeggen: Ik kan dit, ik heb deze kennis, ik heb dit huis en ik wil bijdragen aan de community."

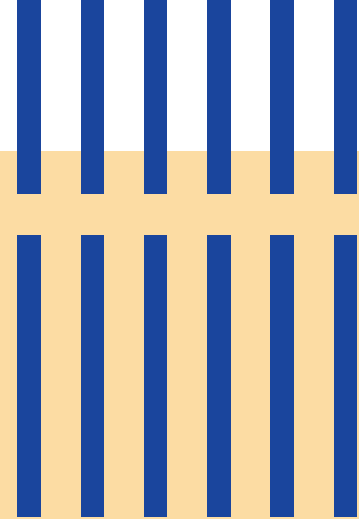
*"Het is heel inspirerend.
Al die zelfbewuste en
onbaatzuchtige ondernemers."*

Bijna alle sociale ondernemers komen uit Zuidoost. Voor Vesla Braafheid van Speak Up World is dat heel belangrijk. Ze is net als Nahumury en De Souza een kind uit Zuidoost. Naast haar werk voor Speak Up heeft ze ook een eigen bedrijf Bims Tours, waarmee ze rondleidingen geeft door haar stadsdeel. Voor haar werk heeft ze de Amsterdam Impactprijs gewonnen, omdat ze mensen verbindt en inspireert. Ze wil dit nieuwe gebied van Zuidoost verknopen met het oude Zuidoost. “Hier waren kantoren, waar weinig mensen uit Zuidoost werkten. En nu komen er in dit hele gebied, veel mensen wonen die niet uit Zuidoost komen. Wij willen de verschillende delen bij elkaar brengen.”

Cureren betekent voor Bromet ook dat je nadenkt hoe een plek zich verhoudt tot de omgeving. “Als je denkt aan een huis, moet je ook denken over de wijk. En als je denkt over de wijk, dan moet je denken over de stad. Een project als De Tafelberg draagt altijd bij aan gentrification (het aantrekken van kapitaalkrachtige bewoners in een stadsdeel met als risico dat minder kapitaalkrachtige bewoners in het nauw komen, ph/ck). Maar het maakt wel uit hoe je dat doet. Je kan een commerciële koffie company een plek geven. Wij doen het anders. We hebben bierbrouwerij (Roots Radics Brewery) gevonden die zowel echt biertjes als gemberbiertjes maken. Zij maken duurzame producten. We krijgen dus een horeca-ondernemer die ook brouwt. Die niet alleen koffie en een biertje, maar ook gemberbier verkoopt.”

De mens

Cureren vergroot de kans op succes, maar het is geen garantie. Als we Bromet vragen waar hij zich zorg over maakt, antwoordt hij filosofisch: “De mens, altijd weer de mens. Iedereen reageert anders als het niet goed loopt. Mensen zijn geneigd om zich in zichzelf te keren als het even zwaar is. Dat is niet goed voor een community.” Zijn nachtmerrie is dat de bewoners en de ondernemers geen relatie met elkaar opbouwen. De ondernemers die er nu komen, kiezen heel nadrukkelijk voor het concept, maar dat hoeft bij nieuwe ondernemers die zich er vestigen niet zo te zijn. Dan kan het zijn dat ze zich toch druk gaan maken om jongens voor de deur of rommel bij de fietsenstalling. Daarom is die eerste generatie zo belangrijk. Bromet: “Als het eenmaal een identiteit heeft, als het basisgevoel er is en een van de ondernemers gaat weg, dan biedt zich een ondernemer aan die zich in die setting op zijn gemak voelt. Als het een bijeengeraapt zootje is, dan komen mensen alleen voor de goedkope vierkante meters.”



COMMUNITY BUILDER

JUNIPER SMITS (18)

“

Het korset op de foto is een reproductie van een 18e eeuws korset. Ik heb het gemaakt voor mijn profielwerkstuk op de middelbare school. Het lijkt een keurslijf, maar het zit eigenlijk heel lekker. Ik ga nu kunstgeschiedenis studeren. Ik hou van naaien en het lijkt me geweldig om ook een creatief clubje op te richten op De Tafelberg.

”



07 DE OMGEVING

VAN UITHOEK NAAR BRUISENDE PLEK





07 DE OMGEVING: VAN UITHOEK NAAR BRUISENDE PLEK

Stel je voor. Als architect ontwerp je een gebouw voor een campus. Drie Witte Villa's op hetzelfde terrein die ervóór liggen, worden verkocht aan een andere partij. De toegangsweg naar de campus loopt vóór die Witte Villa's langs en de eigenaar daarvan zegt 'dat is onze eigen weg en die mag je niet gebruiken'. "Zo kan het dan zijn", vertelt architect Bannenberg, "dat je een gebouw hebt gemaakt waar je eigenlijk niet eens bij kunt komen... Na enig soebatten is dit wel weer samen opgelost maar je denkt toch op dat moment: 'Hoe is dit in godsnaam mogelijk?'"

Het was eind 2023 toen zich deze benarde situatie voordeed en het diverse betrokkenen van hun nachtrust beroofde. Zo'n probleem is niet goed voor de samenwerkingsrelaties. Zeker niet in dit gebied waar weinig mensen wonen en vooral instellingen en bedrijven zijn gevestigd. De Tafelbergweg ligt zo'n 11 kilometer van het centrum van Amsterdam, in de uiterste zuidoosthoek van de stad, vlakbij Abcoude, naast het Academisch Medisch Centrum/AMC en de A2 van Utrecht naar Amsterdam. Naast De Tafelberg ligt een zogenoemde Foodstrip waarop eetgelegenheden zoals Burger King en Kentucky Fried Chicken (KFC), met aan de overkant het opvallende ronde blauwe gebouw van het Fletcher Hotel. Tegenover het AMC

ligt het bedrijventerrein rond de Paasheuvelweg, waar ook het kantoor is van de eigenaar van de Foodstrip, de Caransa Groep. Die laatste is een familiebedrijf van een Amsterdamse onroerend goed ontwikkelaar die al vanaf de jaren 50 in de regio werkt.

Van je burens wil je geen last hebben, het liefst heb je daar goede relaties mee. En gebruik maken van de toegangsweg, ook al is het een 'eigen weg'. Goede burens zorgen voor sociale cohesie, iets waaraan De Tafelberg wil bijdragen. Maar hoe krijg je een goede relatie met machtige bedrijven en instellingen? Voor we deze vraag beantwoorden, zullen we de naaste burens verder introduceren.

"Hoe krijg je een goede relatie met bedrijven en instellingen?"

De burens

De Caransa Groep, eigenaar van onder meer het Fletcher Hotel en de Foodstrip, is een naaste buur. In 2005 heeft de gemeente het terrein van de Foodstrip



in erfpacht met bouwplicht uitgegeven aan Caransa. Die Foodstrip was een idee van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente. Het moest het destijds braakliggende terrein in het uiterste puntje van Zuidoost nieuw leven inblazen. De ontwerper heeft zich, volgens een reportage in Het Parool¹¹, laten inspireren door de Amerikaanse eetboulevards zoals die in Junction City in Kansas. Een karakteristieke stalen boogconstructie die als een pergola over de restaurants gespannen is, markeert de fastfoodstraat, aldus het Parool. Destijds was er veel protest tegen deze fastfoodstrip want ongezonder en onverantwoord, maar het werd een groot succes.

Aan de andere kant van de Tafelbergweg ligt het enorme terrein van het Academisch Medisch Centrum (AMC), een van de acht universitair medische centra in ons land. Een paar jaar geleden is het AMC gefuseerd met het academisch ziekenhuis van de VU en er werken bijna 20.000 mensen die jaarlijks zo'n 56.000 patiënten behandelen. In dit gebied van Zuidoost wonen weinig mensen maar met name overdag is het een komen en gaan van bezoekers. Hoewel die vooral richting station Holendrecht lopen en zelden de andere kant op, waar De Tafelberg ligt.

Het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers/ COA is de andere naaste buur van De Tafelberg en al langere tijd samenwerkingspartner van Levvel. Toen De Koppeling werd afgebouwd en de gesloten jeugdzorg alleen nog in de Witte Villa's en de gymzaal huisden, heeft het COA het voormalige gevangenisgebouw van Levvel

gehuurd om daarin honderd alleenstaande minderjarige vluchtelingen onder te brengen. Het zijn jongens tussen de 15 en 18 jaar die allemaal in hun eentje naar Nederland zijn gekomen. Manager Hilda van der Vlag: "Onze jongens vonden het fantastisch in dat pand. Er zaten er twee op één kamer en op een paar kamers drie. Op de twee pleinen hadden we bloembakken en picknick tafels neergezet. We gaven er fietslessen en voetbalden er. We moesten het wel wat gezelliger maken, anders bleef het zo gevangenis-achtig." Na ruim een jaar werd De Koppeling helemaal gesloten en kocht het COA de voorliggende Witte Villa's van Levvel voor de honderd jonge vluchtelingen. De minderjarige asielzoekers verhuisden dus van het oude gevangenisgebouw dat plaats maakte voor De Tafelberg naar de nieuwere Witte Villa's.

“De minderjarige asielzoekers verhuisden van het oude gevangenisgebouw naar de Witte Villa's.”

De jonge vluchtelingen komen in deze vestiging van het COA nadat zij zich hebben aangemeld in Ter Apel. De bedoeling is dat zij er 6 tot 10 weken wonen en dan horen of ze een verblijfsstatus krijgen of niet.

Jongens die een negatieve uitkomst krijgen, blijven in de opvanglocatie tot hun 18e jaar. Zolang hebben ze recht op opvang in Nederland. Ze worden begeleid bij hun plannen voor de toekomst in een ander land dan Nederland. De jongens die wel een verblijfsstatus krijgen, gaan naar het NIDOS, de voogdijinstelling voor minderjarige vluchtelingen. Die zorgen voor een meer permanente woonplek voor de jongens. 'Maar, heel eerlijk', vertelt Van der Vlag, 'er zitten hier nu al jongens een jaar en ook al langer. Er zijn gewoon geen doorstroombmogelijkheden. (..) We hebben nu een groep in huis die wacht op een huis in Amsterdam. Maar dat is moeilijk.'

De jongens bij het COA die achttien worden, zouden in aanmerking kunnen komen voor een woning in De Tafelberg. "Daarover moeten we nog afspraken maken", aldus Van der Vlag. Mark Reinders van De Alliantie Ontwikkeling ziet ook deze optie voor de jonge statushouders. "We moeten met elkaar verbinding zoeken en elkaar daarin helpen." Van de Vlag ziet nog meer mogelijkheden voor samenwerking. "Onze jongens zouden als vrijwilliger bij de sociale ondernemers van De Tafelberg kunnen gaan werken, of er een bijbaantje nemen. Of een shisha-plek maken. Dat mag niet op ons terrein maar dat zou daar misschien wel kunnen", voegt ze er lachend aan toe. Verder wil het COA afspraken maken met de community manager van De Tafelberg. Van der Vlag: "Wat doen we als onze jongeren met elkaar in conflict komen? Hoe gaan we dan reageren? Dus zowel qua veiligheid als qua participatie moeten we zaken bespreken, als goede burenen."

Klankbordgroep

Een van de manieren om goede burenen te worden, is kennismaken, elkaar helpen en elkaar belangstellend volgen. Tijdens de ontwikkeling van De Tafelberg een klankbordgroep inrichten voor de organisaties in de omgeving was dus een voor de hand liggende gedachte. Projectmanager De Wilde: "Iemand zei: je moet geen klankbordgroep beginnen, dan gaan ze straks allemaal bezwaar indienen." Dit negatieve advies legde De Wilde echter naast zich neer. Ze stelde een klankbordgroep samen die gedurende de ontwikkeling van het plan een keer of zes - aan het einde van de dag met broodjes erbij - bij elkaar kwam. In de klankbordgroep zaten onder andere een ambtenaar van stadsdeel Zuid-oost, de wijkagent en hoofdagent van politie, de asset manager van Caransa, iemand van het AMC, Angelo Bromet (die de sociale ondernemers in De Tafelberg organiseert), iemand van het Bijlmerparktheater en iemand van Our Domain (groot studentencomplex verderop).

John Magielsens, asset manager van Caransa: "We zijn altijd burenen geweest van De Koppeling. Daar stond een schutting tussen. Of eigenlijk een 160 meter lange en 4 meter hoge muur die aan de zijde van de Foodstrip in 2018 door kunstenaars "Karski & Beyond" en "Bier en Brood" is voorzien van een muurschildering waarin meerdere referenties naar Zuidoost zijn te ontdekken. We hadden weinig contact met Level. We opereerden naast elkaar en hadden elkaar niet nodig." Hij was dan ook een beetje verbaasd toen projectmanager De Wilde hem vroeg om in een klankbordgroep voor



De Tafelberg te gaan zitten. Hij ging wel direct op de uitnodiging in. Magielsens: “Wij hebben snel gezegd: wij gaan geen bezwaar maken tegen onze burens. Het plan geeft de potentie van het gebied aan, er komt meer reuring. (..) Maar dan moeten de bewoners van De Tafelberg straks ook geen klachten gaan indienen over de bezoekers van de Foodstrip. (..) De Burger King en KFC zijn op vrijdag en zaterdag namelijk tot 02.00 uur open en dan hebben de bezoekers het terrein nog niet direct verlaten. Wanneer de Ziggo Dome uitstroomt of Arena dan geeft dat veel verkeer, veel drukte met geluid.”

De klankbordgroep heeft gezorgd voor goodwill en draagvlak voor De Tafelberg. Alle hoogtepunten werden gezamenlijk gevierd zoals die van de ‘start bouw’ waar Moraya haar lied zong (zie hoofdstuk 2).

Bouwterrein zonder ingang

Het COA was the new kid on the block en (nog) geen deelnemer aan de klankbordgroep, toen de situatie ontstond waarmee dit hoofdstuk begon. Het oude gebouw van De Koppeling moet worden gesloopt en voorbereidingen voor de verbouw en nieuwbouw van De Tafelberg worden getroffen. Het COA is kort daarvoor eigenaar van de Witte Villa’s geworden en wil niet dat de (zware) vrachtwagens die bij de bouw betrokken zijn bij hen voorlangs rijden. De alternatieve weg links van het terrein leidt naar MSolutions achter De Tafelberg en is ook een ‘eigen weg’. En rechts van De Tafelberg ligt de Foodstrip, gescheiden door een schutting of – in de woorden van Magielsens – een muur

die de toegang tot het gebied belemmert. Zo ontstaat de situatie dat er een campus wordt gebouwd op een terrein waar je niet kunt komen, zoals de architecten het plastisch uitdrukken. Jan van Barneveld, directeur van De Alliantie Ontwikkeling, herinnert het zich nog als de dag van gisteren. “Alsof ik door een heel wespennest was gestoken. Ik heb er direct twee juristen op gezet. (..) Ik was behoorlijk boos.” Het COA zette ook hun juridische afdeling in. Uiteindelijk zijn de strijdende partijen het eens geworden over een oplossing. Op de korte termijn verleent het COA recht van overpad aan De Alliantie en de aannemers, op de langere termijn trekken de organisaties gezamenlijk op naar de gemeente om zelfstandige toegangswegen voor De Tafelberg, de Witte Villa’s en de Foodstrip te krijgen.

De locatie

De Tafelberg ligt op een bijzondere plek. In een uithoek van Amsterdam Zuidoost waar nauwelijks andere mensen wonen. Waarom De Tafelberg op deze plek? Waarom De Koppeling niet verkocht en de campus op een andere locatie gemaakt? Coelman, destijds directeur van De Koppeling, geeft daarvoor drie redenen:

“Het is uitdagend en inspirerend, daar houden we wel van.”

“Ten eerste is het niet makkelijk om voor zo’n project een andere plek te vinden in Amsterdam. Ten tweede is het uitdagend en inspirerend, en daar houden we wel van. Ten derde wisten we dat het hele gebied zou veranderen. Dat er meer woningen komen en een andere gebiedsvisie.”

“Het gebied wordt zó ontwikkeld, het wordt alleen maar beter.”

Er zijn op het moment dat De Tafelberg wordt ontwikkeld nog weinig andere woonvoorzieningen in de omgeving en het dichtstbijzijnde metrostation Holendrecht is een kwartier lopen langs een slecht verlichte weg. Die route voelt nogal unheimisch aan, bleek bij een schouw met diverse betrokkenen en naaste burens. Een schouw is een officiële bezichtiging om na te gaan wat de veiligheid kan vergroten. Ook Magielsen, manager van Caransa, was erbij. “’s Avonds is het niet prettig om daar in je eentje naar het station te lopen,” zegt hij. In gesprek over hun woonwensen horen ook Peeters en Aguirrezabal dat de jongeren bang zijn om ’s avonds met de metro te reizen. Veiligheid is een belangrijk issue wanneer het om wonen gaat en die route naar het metrostation voelt niet veilig. Bij de Raad van Toezicht van Level rijzen aanvankelijk eveneens twijfels over de locatie. Wat als niemand in die uithoek wil

wonen? “Dat is een relevante vraag,” zegt Sjors Kieft, hulpverlener van Level. Hij bespreekt met jongeren in de jeugdhulp de mogelijkheid dat zij op De Tafelberg gaan wonen. Hij krijgt weinig direct positieve reacties, vooral vanwege de plek. “De meeste jongeren die ik spreek willen niet wonen in Zuidoost en al helemaal niet in die uithoek”.

Bij de schouw is volgens Magielsen gekeken naar mogelijke verbetering van verlichting en bestrating. “Maar ik heb niet het idee dat het veel heeft opgeleverd.” Dat is Aguirrezabal echter niet met hem eens. “Het wordt inmiddels al wat beter. Er is iets verderop een woongebouw, studentencampus Our Domain, bijgekomen. Er lopen steeds meer mensen over straat en de gemeente is er meer mee bezig.” Ook Mark Reinders van De Alliantie Ontwikkeling ziet dit. De weg naar het metrostation, een fiets- en voetpad ligt wat dieper naast de weg voor auto’s, met bosschages en een tunneltje. Weinig sociale controle. Tijdens de schouw deden drie van de vier lampen het niet. Als onderdeel van de nieuwe gebiedsvisie van de gemeente over Amstel III kijkt de gemeente hoe dit veiliger kan. Reinders: “Er komen meer woningen en werkplekken. Het zou mij niet verbazen als er dan ook meer openbaar vervoer komt.”

Community manager Groeneveld bevestigt dat er al veel is veranderd om de veiligheid van de route naar het station te verbeteren. Daarvoor hebben Level en De Alliantie geregeld overleg met de gebiedsmakelaar en de medewerker openbare orde en veiligheid, beiden van de gemeente Amsterdam. De verlichting is verbe-



terd, er wordt een extra voetpad aangelegd en er is een organisatie ingeschakeld die de route aantrekkelijker maakt om het veiligheidsgevoel te vergroten. Er komen muurschilderingen, meer sfeervolle verlichting en betere bewegwijzering.

Op de informatiebijeenkomsten voor toekomstige bewoners vinden veel jongeren de locatie helemaal geen probleem. Sommigen hebben familie in Zuidoost, anderen studeren op een opleidingslocatie in Zuidoost. “Ik vind de plek echt tof. Ik zit op de Hogeschool van Amsterdam in Zuidoost en woon nu ook in Zuidoost, dus Holendrecht vind ik echt fijn.” Een ander: “Het is een toplocatie. Ik rijd taxi. Via de A2, die vlakbij ligt, ben ik zo in de stad en bij mijn werk.” Ook Hilda van der Vlag, manager bij het COA, ziet weinig nadelen van de ligging. Voordat zij enkele jaren geleden met minderjarige vluchtelingen deze locatie betrokken, hebben ze een check gedaan op de veiligheid van de omgeving. “Dat is nu misschien nog niet optimaal maar ik zie die bushalte bijvoorbeeld al naar ons toekomen. Het gebied wordt zó ontwikkeld, het wordt alleen maar beter. Ik zie alleen maar kansen hier. (..) De vluchtelingen, zeker die er al wat langer wonen, vinden het wel wat ver van het centrum maar het is ook een *safe place*, zeker voor diegenen die net in Nederland zijn. Het biedt bescherming. Hun scholen zijn in Amsterdam-Oost en -West, dus best ver hier vandaan. Ze moeten veel reizen. Maar dat maakt ze ook wereldwjs. De jongens klagen er niet veel over. Alleen als het hard regent”, voegt zij er lachend aan toe. Projectmanager De Wilde ziet die bushalte inderdaad dichterbij komen.

Er is er nu al een bij het Fletcher Hotel aan de overkant van de Foodstrip, twee á drie minuten lopen van De Tafelberg. Die was er voorheen niet. Die is er gekomen vanwege de ontwikkeling van het gebied Amstel III. “Dat was een flinke strijd. Daar heeft Caransa, eigenaar van het Fletcher Hotel, een belangrijke rol in gespeeld”, aldus De Wilde.

“Het is belangrijk dat er voor de bewoners van alles te doen is op het terrein.”

Ook architect Bannenberg voorziet weinig problemen met de locatie. Er is in het concept van de campus rekening gehouden met de excentrische ligging. “De Tafelberg ligt aan de rand van de stad waar weinig mensen op straat lopen. Je kunt niet buiten de deur direct je boodschappen doen of koffiedrinken. Dus het is belangrijk dat er voor de bewoners van alles te doen is op het terrein. Het is niet alleen maar wonen, je moet niet voor alles de deur uit moeten.” De ondernemers die onderdeel zijn van De Tafelberg hebben dus een essentiële functie.

Onder de grond

Op het terrein van De Tafelberg stond het gebouw van De Koppeling dat daarvóór de jeugdgevangenis 't Nieuwe Lloyd was. Achter het terrein, waar nu MSolutions is

gevestigd, lag een uitzetcentrum van de Immigratie- en Naturalisatiedienst/IND voor vluchtelingen bij wie de asielaanvraag was afgewezen. Deze twee gebouwen zijn jaren geleden beide door het Ministerie van Justitie daar neergezet. Later heeft Levvel de Witte Villa's als uitbreiding van De Koppeling erbij gebouwd. Tijdens de verbouwing van De Tafelberg bleek dat de elektriciteit, de waterleidingen en het riool van deze drie gebouwen door elkaar heen liepen. Het riool van het voormalige IND-gebouw loopt bijvoorbeeld ónder De Tafelberg door. Gertjan Vons van De Alliantie Ontwikkeling: "Wij pompen het afvalwater van die achterburen weg. (..) En we hebben een jaar lang de stroomkosten van het COA in de Witte Villa's betaald omdat we de elektriciteitsleidingen niet op tijd konden ontwarren. Uiteraard is dat verrekend." Het was ooit één groot justitiecomplex. Voor toen zat het wel logisch in elkaar maar nu moet het allemaal ontward worden. Vons: "Het is nu zo goed als ontward, alleen die pomp en dat riool van de achterburen moet bij een volgende bouwactiviteit worden verlegd. Dat krijgen we nu niet voor elkaar."

Ruimtelijke ontwikkeling

Afgezien van de strubbelingen over de toegangsweg, heeft de komst van De Tafelberg een positieve invloed op de samenwerking en ontwikkeling in het gebied. Magielsens vertelt dat Caransa bezig is met de bouw van een groot complex van kantoren en woningen in Amstel III. "Vroeger was dit deel van Zuidoost voor- al een bedrijventerrein. We waren verbaasd dat het Levvel gelukt was om toestemming te krijgen voor

woningbouw op die plek." Een paar jaar geleden kwam Our Domain erbij: een wooncomplex met ruim 1.550 appartementen bij station Holendrecht. Dit is een van de eerste projecten die de ontwikkeling typeert van Amstel III, als gemengde buurt om in te wonen, werken en recreëren. Tot 2027 bouwt de gemeente er ongeveer 10.000 kleinere woningen, na 2027 komen hier nog eens 5.000 woningen bij. Het moet een stedelijk gebied worden met verschillende woonvormen. Van klassieke gezinswoningen met een eigen voordeur aan de straat, tot 60 meter hoge torens en hoogbouw tot 115 meter. Er komt veel groen en een stadspark¹². Kortom een buurt die op verschillende tijdstippen van de dag aantrekkelijk is. De Tafelberg is dus onderdeel van een veel grotere ontwikkeling en draagt daar op zijn beurt een klein steentje aan bij.

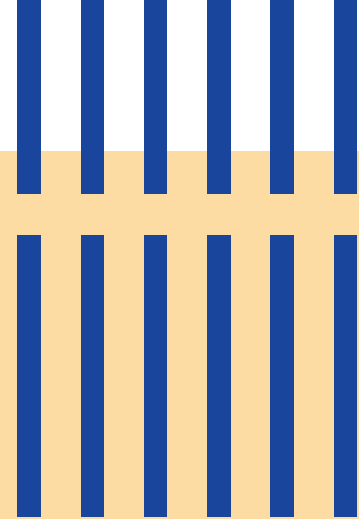
Een ander onderdeel van de nieuwe gebiedsvisie moet de toegang tot de Witte Villa's, De Tafelberg en de Foodstrip zijn. Magielsens, manager van Caransa: "De gemeente en COA wilden graag een extra afslag van onze weg naar de Foodstrip. Daar zijn we voor gaan liggen. (..) De weg is van ons, dus als wij geen toestemming geven voor een afslag wordt het lastig om deze te realiseren." Inmiddels hebben de gemeente Amsterdam en de vier stakeholders in het Tafelbergweggebied (onderdeel van Amstel III) - Caransa, COA, De Alliantie en MSolutions – die nieuwe gebiedsvisie gemaakt onder de titel 'Kaap Zuidoost'¹³. Hierin staat dat er vanaf De Tafelbergweg aparte toegangswegen naar de drie terreinen komen waarmee de kwestie binnen afzienbare termijn wordt opgelost.

Ook de wat unheimische wandelroute naar station Holendrecht krijgt aandacht in de nieuwe gebiedsvisie. De dominantie van het autoverkeer wordt teruggedrongen. Fietsers en voetgangers krijgen meer voorrang in het gebied. De afrit (en oprit) van de A2 afgewaardeerd tot een stedelijk kruispunt (max. 50 km/u). Er komen op den duur meer gebouwplinten met winkels, werkruimten, buurtkamers en horeca. Deze dragen bij aan meer levendigheid op straat en sociale veiligheid.

“Het gebied van De Tafelberg is in volle ontwikkeling.”

Al ligt De Tafelberg in een uithoek van Zuidoost, het gebied is in volle ontwikkeling. De komst van De Tafelberg leverde daaraan een bijdrage. Levvel-directeur Coelman vroeg zich enige tijd geleden af: “We zitten daar een beetje ingesloten, achter de Witte Villa’s en naast de Foodstrip. Zal het ons lukken om een sprankelende open plek te zijn?” De goede relatie met de naaste burens en wat de samenwerking tot nu toe al heeft opgeleverd voor de ontwikkeling van het gebied, lijken goede voortekenen van succes.





COMMUNITY MANAGER TAFELBERG

WANDA GROENEVELD

“

Ik ben mijn hele leven al fanatiek bezig met paarden. Het zijn eerlijke dieren en daar houd ik van. Ik werk als vrijwilliger en instructeur op een manege voor mensen met een beperking. Het paard staat voor mij symbool voor wederkerigheid: liefdevolle aandacht geven en daar iets voor terugkrijgen. Ik wil De Tafelberg tot iets moois maken voor jongeren, hen een mooie toekomst geven. En wat zij mij daarvan laten zien, krijg ik ervoor terug. Net als bij de paarden.

”



DE 08 BUSINESS CASE

HEEL VEEL MINNEN EN ÉÉN PLUS





08 DE BUSINESS CASE: HEEL VEEL MINNEN EN ÉÉN PLUS

Een mooi plan kan alleen slagen als de sommen kloppen. Het plan dat Levvel pitchte voor de prijsvraag van de gemeente in 2017 had een tekort van 2 miljoen. De gemeente was enthousiast over het plan en zegde 1 miljoen euro toe. Later dat jaar was er een meevaller in de begroting en besliste de gemeenteraad dat het bedrag werd verhoogd tot 2 miljoen. Je zou denken: het tekort is weggewerkt, nu aan de slag. Was het maar zo eenvoudig. Op de kermis heb je een attractie waarbij bezoekers een trap moeten oplopen waarvan de treden naar beneden zakken zodra je erop gaat staan. De uitdaging is om sneller naar boven te klimmen dan dat de treden zakken. Het rondmaken van de business case voor De Tafelberg lijkt een beetje op die kermisattractie. Steeds als je denkt dat je vaste grond onder de voeten hebt, dan zak je weer een beetje weg en moet je een nieuwe trede weten te bereiken.

De eerste wegzakkende trede was de manier waarop de gemeente het geld dat verbonden was aan de prijsvraag ter beschikking stelde. Dat was in de vorm van een subsidie met een daarbij verbonden subsidieperiode. Voor de besteding van een subsidie moet een stevige verantwoording worden gegeven waarbij wordt aangetoond dat het geld binnen de subsidieperiode is besteed aan de gewenste activiteiten. Normaal

gesproken is dat ook geen probleem. Maar in dit geval duurde de eerste fase door alle vertragingen veel langer. Mariëtte Verhoef van Levvel herinnert zich dat de Raad van Toezicht bezorgd was. “Moeten we dat geld niet terugbetalen? Wij zaten midden in de periode dat het ons nog niet was gelukt om een woningcorporatie te vinden die met ons in zee wilde gaan.” Uiteindelijk is afgesproken dat het geld besteed mocht worden aan de planvorming, maar dat als De Tafelberg niet gerealiseerd zou worden, Levvel die twee miljoen zou moeten terugbetalen. Daarmee was de subsidie een enorme stimulans om door te gaan, want stoppen zou direct een strop van twee miljoen betekenen.

Joep Steffens is de rekenaar van EarthY. Toen hij het plan van Levvel onder ogen kreeg, herkende wel meer wegzakkende treden. Hij zag dat de begroting erg optimistisch was. “De bouwkosten per woning waren geraamd op een bedrag waarvoor je nu nog maar net de installatie binnen de woning kan aanleggen. Bovendien was er geen rekening gehouden met extra kosten voor de erfpacht.” De grond waarop De Tafelberg is gebouwd is van de gemeente Amsterdam. Wat voor die grond moet worden betaald is afhankelijk van de bestemming. De pacht voor een voorziening als een jeugdgevangenis of een instelling voor gesloten

jeugdzorg is een stuk lager dan voor een complex met woningen en bedrijfsruimten voor sociale ondernemers. Dus moet er worden bijbetaald.

Veel minnen en een enkele plus

De Tafelberg beoogt veel in één keer te doen. Een woonplek bieden waar jongeren uit de jeugdhulp kunnen wonen. En een plek waar ze begeleiding kunnen krijgen van hulpverleners. En een plek waar ‘gewone’ jongeren een huis vinden. En een plek waar jongeren een community vormen en naar elkaar omkijken. En een plek waar het bruist door sociale ondernemers. En een plek waar community builders en gangmakers hun meerwaarde kunnen laten zien. Voor al die verschillende functies en taken kan een sommetje worden gemaakt van de kosten en de opbrengsten. Alleen pakt voor veel onderdelen de som negatief uit. Veel jongeren die jeugdhulp krijgen of daarin zaten, hebben weinig geld te besteden. Om de woning betaalbaar te houden, moet de huur dus lager zijn dan bij gewone woningen. De sociale ondernemers zijn niet commercieel. Zij kunnen zich alleen in De Tafelberg nestelen als ze een niet-commerciële huur krijgen. Dat betekent ook hier weer dat de bouw van die ruimtes meer kost dan dat de huur opbrengt. De community builders zijn huurders, maar krijgen ook een vergoeding voor hun werk. Levvel heeft een community manager aangesteld en De Alliantie trekt meer formatie uit voor beheer dan ze bij normale wooncomplexen doen. De meeste elementen uit het concept van De Tafelberg zijn dus op zichzelf bezien verliesgevend. Het mag daarom een

wonder worden genoemd dat het toch is gelukt. Hoe heeft de projectgroep dat voor elkaar gebokst?

Over de grenzen van domeinen heen rekenen

Volgens Dominique Rethans van EarthY is de crux voor projecten als De Tafelberg om over domeinen heen te rekenen. Hij bepleit dat er integrale publieke-private business cases worden opgesteld. Daarvoor moet je kijken wat met een oplossing op een ander domein wordt bespaard en daarmee verliesgevende posten binnen het project financieren. De gemeente Amsterdam maakt bijvoorbeeld kosten als jongeren die verblijven in een dure instelling niet kunnen uitstromen omdat er geen woning beschikbaar is. En als jongeren minder begeleiding nodig hebben, omdat bewoners in een community naar elkaar omkijken, bespaart dat ook geld. En sociale ondernemers kunnen misschien geen hoge huren opbrengen, ze maken een gebied wel aantrekkelijk, waardoor de huizen in de buurt meer waard worden. Het rekenen over de grenzen van het eigen domein is alleen wel moeilijk. Rethans: “Het ontbreekt aan probleemeigenaars die integraal kunnen denken.”

“Het ontbreekt aan probleemeigenaars die integraal kunnen denken.”



Met de prijsvraag die de gemeente Amsterdam heeft uitgezet in 2017 hebben ze een aanzet gemaakt tot integraal denken. De jeugdhulpaanbieders werden expliciet uitgedaagd om met onorthodoxe oplossingen te komen. Met de subsidie van de gemeente kunnen de lagere huren voor de jongeren uit jeugdhulp worden gefinancierd. Voor de gemeente is dat een goede investering. Uit de maatschappelijke prijslijst¹⁴ blijkt namelijk dat een verblijf in een jeugdinstantie ongeveer € 65.000 per jaar kost. Als zestig jongeren in De Tafelberg wonen in plaats van in een instelling is dat een besparing van 3,9 miljoen euro. En als je echt integraal rekt, valt de som zelfs nog voordeliger uit. De gemeente Amsterdam kan namelijk bij de nieuwe bestemming (woningbouw en maatschappelijk vastgoed) meer erfpacht vragen dan ze eerder deed. Dat leverde de gemeente 1,6 miljoen euro op. De investering van de gemeente was dus eigenlijk maar € 400.000.

“Voor de gemeente is het een goede investering.”

Wilma Wentholt heeft lang voor de gemeente Amsterdam gewerkt. Ze was door de afdeling jeugd van de gemeente Amsterdam ingeschakeld om de verguningsverlening gemakkelijker te laten lopen. Ze heeft ook de connectie gelegd met de juiste ambtenaren voor het bepalen van de erfpacht. Ze zou willen dat de gemeente wat meer integraal rekt. “Officieel heeft

de gemeente één portemonnee, maar in de praktijk hebben alle domeinen en clusters een eigen zak met geld. En zo kan het dat iets wat linksom wordt weggegeven, rechtsom weer wordt teruggehaald.”

Een gevangenis voor 1 euro

De twee miljoen euro subsidie waren een goede start, maar dat was onvoldoende om het hele project rond te rekenen. Daarvoor was een ander gelukkig toeval noodzakelijk. Het gebouw van De Koppeling was ooit een hete aardappel voor het Ministerie van Justitie. Het gebouw was gebouwd omdat de oude jeugdgevangenis uit Amsterdam (de oude Lloyd in het Oostelijk Havengebied niet meer voldeed). De Nieuwe Lloyd krijgt al snel slechte evaluaties en moest worden gesloten. Spirit werd toen gevraagd om een nieuwe jeugdgevangenis in de regio te bouwen. Die kwam in Amsterdam Sloterdijk (Amsterbaken). De oude gevangenis stond nu leeg. In diezelfde tijd (rond 2006) wilde het Rijk ook werk maken van de gesloten jeugdzorg, omdat in het oude systeem soms kinderen uit veiligheidsoverwegingen terecht kwamen in jeugdgevangenissen zonder dat ze een strafbaar feit hadden gepleegd. Dat wilde de Tweede Kamer niet meer. Spirit wilde wel in de oude gevangenis een instelling voor gesloten jeugdzorg huisvesten. Om dat initiatief te belonen heeft minister Piet-Hein Donner het gebouw daarom voor 1 euro verkocht aan de voorganger van Level.

Spirit moest de gevangenis natuurlijk wel verbouwen. Maar zelfs als je de kosten van die verbouwing optelt

bij de symbolische aanschafprijs, dan nog was de boekwaarde van het gebouw relatief laag. Dit gaf Arie van Doesburg, de financiële baas van Level, speelruimte bij de onderhandelingen over de verkoop van het gebouw aan De Alliantie. Bovendien was Level niet alleen de verkoper van het gebouw, maar ook de toekomstige huurder van een deel van het gebouw. De zestig jongeren uit de jeugdhulp krijgen allemaal enige vorm van begeleiding. Twintig jongeren meer dan de anderen. Voor hen is de woning in De Tafelberg een stap naar zelfstandigheid. Deze woningen worden door Level gehuurd. De andere veertig jeugdhulp-jongeren huren eerst via een hulporganisatie en daarna direct van De Alliantie als een 'normale' huurder. Daarnaast huurt Level de plint: de ruimte op de begane grond voor de sociale ondernemers. Van Doesburg: "De business case van de plint is gebaseerd op wat de ondernemers moeten gaan betalen. Er komt ook een grote ruimte voor hulpverleners. Daar moet ook iets voor betaald worden, maar er is ook een community manager die ook uit die business case betaald moet worden. Er zijn best wel wat dingen die bij die business case van de plint horen."

Van Doesburg is blij dat hij een relatief lage huurprijs heeft weten te bedingen bij De Alliantie voor de plint. "Wij hebben bedongen dat wij daar een relatief lage huur per vierkante meter voor gaan betalen. Zo maken we het risico voor Level zo klein mogelijk." Hij beseft ook dat met de lagere huurprijs van de plint en de twintig jeugdhulpwoningen het pand minder waarde heeft. En daarmee is de verkoopprijs weer wat lager.

Maar die lagere prijs kon Level dragen door de relatief lage boekwaarde. Indirect heeft Piet Hein Donner dus een beetje De Tafelberg mogelijk gemaakt.

Covid en Oekraïne

Sinds de pitch bij de gemeente en de oplevering van De Tafelberg heeft de wereld niet stil gestaan. In 2020 brak de Covid-pandemie uit en in 2022 viel Rusland Oekraïne binnen. Ondertussen was er in Nederland ook nog een stikstofcrisis. De bouwprijzen stegen enorm. De subsidie van de gemeente en de bruidsschat van Donner waren onvoldoende om deze tegenvallers op te vangen. Jan van Barneveld was als directeur van De Alliantie Ontwikkeling verantwoordelijk voor het beheersen van de kosten. Voor hem was het duidelijk dat er een aanpassing doorgevoerd moest worden in de plannen. "De prijzen stegen enorm. We gingen van een begroting van 26 miljoen naar verwachte kosten van 37 miljoen!" Dat betekende dat iedereen veren moest laten. Gertjan Vons: "We hebben steeds de problemen van een ieder op tafel gelegd en gekeken hoe we dit konden oplossen. Soms betekende dit dat partij één iets toegaf zodat dit een probleem van partij twee oplost. Dat is heel belangrijk geweest."

"De sleutel tot succes is de goede samenwerking geweest."





Projectmanager Monique de Wilde valt hem bij: zij gelooft dat de sleutel tot succes van het project de goede samenwerking is geweest. Daar heeft ze ook veel tijd en aandacht aan besteed. Daardoor waren partijen bereid elkaar wat te gunnen. In verschillende workshops met de architecten, de bouwers en de projectgroep Tafelberg (van Levvel en De Alliantie) zijn de plannen aangepast. Zo is het aantal woningen verhoogd zodat de huurinkomsten stegen.

Gabriela Aguirrezabal is als sociaal ontwerper betrokken bij de ontwikkeling van De Tafelberg. Ze heeft door de stijgende kosten minstens vier keer gedacht dat het hele plan niet door zou gaan. Gelukkig werd er wel steeds een oplossing gevonden. Aguirrezabal: “Het is door die hobbels wel een compromis geworden. Het aantal studio’s is van 180 naar 290 gegaan om de business case rond te krijgen. Maar ja, voor jongeren is het hebben van 289 andere bewoners wel wat anders dan 179 andere bewoners. De enige reden was financieel, niet dat het voor jongeren beter is als ze nog met dubbel zoveel anderen samen gaan wonen.”

“Door de stijgende kosten dacht ik minstens vier keer dat het hele plan niet door zou gaan.”

Ook voor de architecten was het slikken. In hun oorspronkelijke ontwerp stonden de nieuwbouwwoningen op een tafel die over de oudbouw heen stond. Door het grotere aantal woningen werd dat te duur. En tot slot werden ook de ruimtes voor de ondernemers kleiner. Robert van Ieperen van EarthY ziet het als lid van de stuurgroep als zijn taak om realistisch te zijn en tegelijkertijd zoveel mogelijk van de droom overeind te houden. Daarom was hij ook blij dat voor de nieuwbouw is gekozen voor prefab woningen. Dat hield de prijsstijging in bedwang.

Niet onrendabeler dan andere plannen

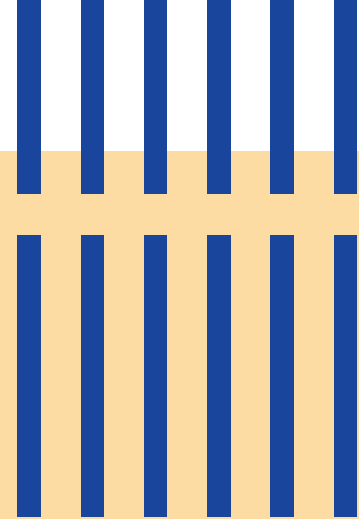
Door de aanpassingen aan het plan, is het gelukt om bijna binnen budget te bouwen. Dat wil overigens niet zeggen dat het voor alle partijen een profijtelijke onderneming is. Jan van Barneveld van De Alliantie is er eerlijk over. Het bedrag waarvoor De Tafelberg straks in de boeken staat, zal lager zijn dan het geld dat ze ervoor hebben uitgegeven. Dat wordt wel een onrendabele top genoemd. Alleen ligt Van Barneveld daar niet wakker van. Hij noemt het ‘herkenbaar verliesgevend’. Alle nieuwbouwprojecten van woningcorporaties kennen een onrendabele top. Daarom moeten woningcorporaties vaak bezit verkopen om geld te hebben voor nieuwbouw. Als vuistregel geldt dat hij 400 woningen moet verkopen om 1000 nieuwe te kunnen bouwen. Hij vindt daarom dat je niet naar één enkel project moet kijken, maar naar de hele portefeuille. De corporaties hebben ook woningen die in de jaren zestig zijn gebouwd en allang zijn afbetaald.

Van Doesburg houdt er op zijn beurt rekening mee dat de opbrengsten van de delen van De Tafelberg die Levvel huurt (de plint en de twintig woningen voor jongeren met jeugdhulp) niet direct opleveren wat ze kosten. In een vorig leven is hij accountant geweest en had daarbij ook theaters als klanten. Bij de meeste theaters moest de gemeente jaar in jaar uit geld bijleggen. Dat is voor hem een horrorscenario. “Dan ontstaat er wel wat gedoe binnen Levvel.” Maar dat je niet vanaf dag één uit de kosten bent, beseft hij maar al te goed. Hij heeft daar binnen de organisatie een buffer voor aangelegd vanuit de verkoop van De Koppeling en de verkoop van de Witte Villa’s aan het COA. “Ik weet ook hoe dit soort dingen gaan. Je moet op gang komen. Ervaar het gewoon. Wil het goed landen, dan ben je gewoon twee jaar verder. Ik heb gezegd, de business case mag twee jaar negatief zijn. Daarna moet hij in principe op eigen benen staan.”

Ook Angelo Bromet die namens Levvel verantwoordelijk is voor de verhuur aan de sociale ondernemers houdt rekening met tegenslagen. Niet alle ondernemers zullen slagen. In de maanden dat het goed gaat, wordt daarom een buffer opgebouwd voor kleine tegenslagen. Zo hebben de verschillende partijen een klein wonder tot stand gebracht. Ze hebben een project waarvan de meeste deelprojecten verliesgevend zijn, toch tot een succes gemaakt. De treden van de kermisattractie zijn stilgezet. Er is vaste grond onder de voeten.

“De verschillende partijen hebben een klein wonder tot stand gebracht.”





PANDA GYM

CLYDE DE SOUZA

“

Ik ben een grote vriendelijke beer. Vandaar ook dat mijn kickboks-school Panda Gym heet. Iedereen heeft een beetje een *predator* in zich. Ik weeg 128 kilo en ik kan heel wat schade aanrichten aan een ander, maar dat is het domste wat er is. Daarom wil ik juist predators opvoeden. Mijn kickboksschool is meer dan een kickboksschool. We leren sporters met tegenslagen omgaan en met hun agressie. We leren ze te ervaren waar ze goed in zijn.

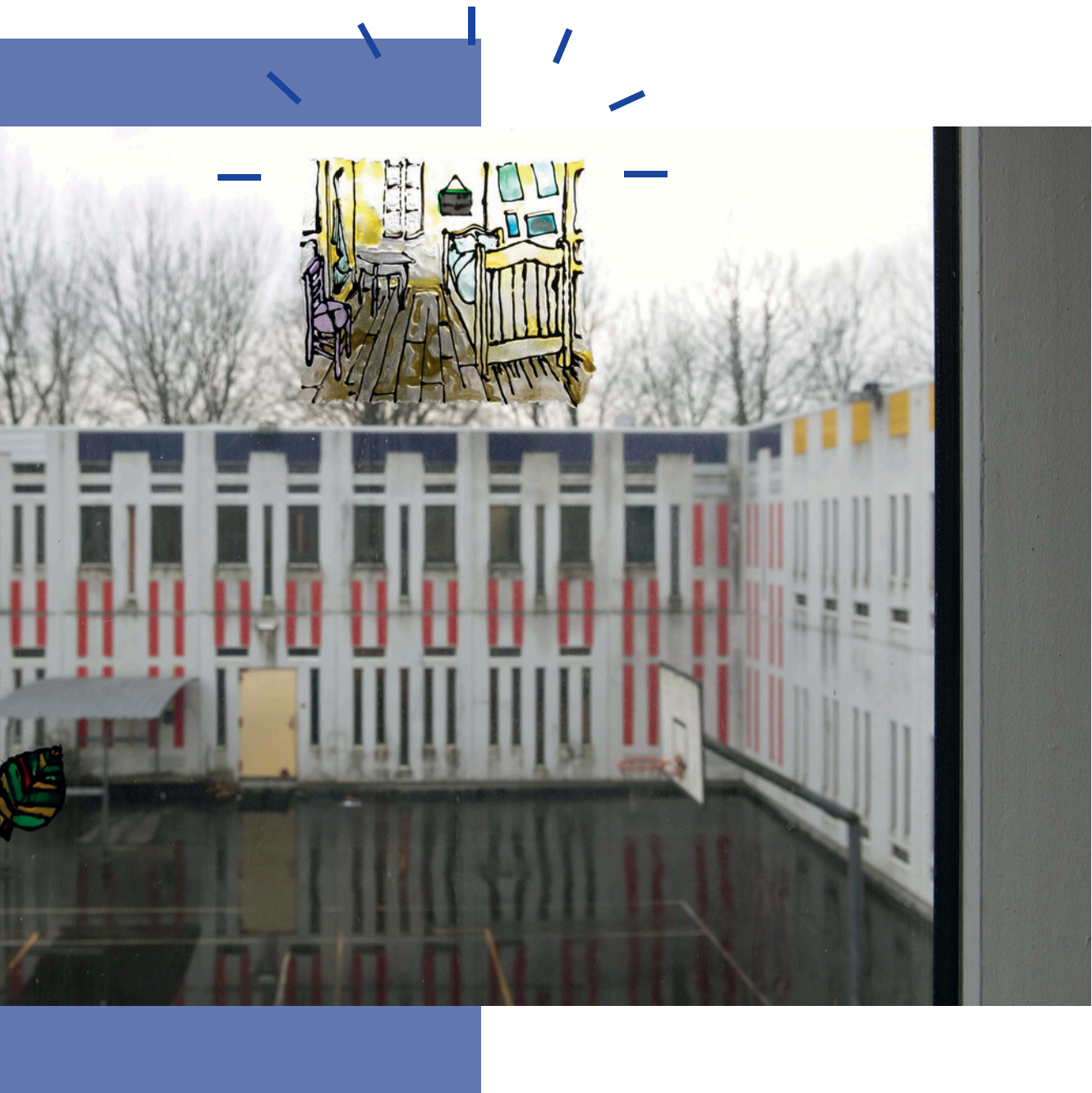
”





09 DE PIONIERS

ZELFSTANDIG EN NIET ALLEEN



09 DE PIONIERS: ZELFSTANDIG EN NIET ALLEEN

Een eigen woning, een eigen plek. Veel jongeren en jongvolwassenen dromen ervan. In het huidige tijdperk is het moeilijk om een woning voor redelijk huurprijs te krijgen. Daarom is De Tafelberg voor tal van deze dromers een uitkomst waarop ze nauwelijks durfden hopen. Het is ook wel eng, alléén wonen, zeker als je dat voor het eerst gaat doen. Je staat overal alleen voor. Elke maand de huur betalen, elke dag gezond eten, voldoende lichaamsbeweging hebben, op de studie concentreren of elk dag uitgerust en op tijd op het werk verschijnen, (nieuwe) vriendschappen aangaan, leuke activiteiten ondernemen, jezelf ontplooiën. Het is niet niks waar jongeren aan het begin van hun volwassen leven voor staan, of ze eerder nu wel of geen jeugdhulp hebben gehad. Een community vormen met anderen en bij De Tafelberg zo nodig ook nog begeleiders met verstand van zaken binnen bereik, kan het eenzame gevoel dat op de loer ligt misschien een beetje verlichten.

Zo'n duizend jongeren reageren dan ook enthousiast op de eerste advertentie van De Tafelberg op Woningnet. In maart 2024 zijn er zes informatiebijeenkomsten voor de toekomstige bewoners. Ruim 500 studenten en werkende jongeren komen er op af. Een veelkleurige en gemengde groep jongvolwassenen, enthousiast

over de mogelijkheden die De Tafelberg hen kan gaan bieden. Bij deze groep zitten de eerste bewoners. Pioniers die niet bang zijn om ergens de eerste stappen te zetten, de boel te verkennen.

De behoefte aan een woning is urgent; het merendeel van de potentiële bewoners op de informatiebijeenkomsten zou liever gisteren dan vandaag verhuizen. Voor veel jongeren is het hun eerste woning, ook al zijn sommigen reeds 24 of 26 jaar en wonen zij nog bij hun ouders, broertjes en zusjes. Zij zijn erg toe aan meer rust en een eigen plek. Dat veel jongeren van midden twintig nog thuis wonen, toont de ernst van de woningnood in Amsterdam. Ook jongvolwassenen die al elders een (tijdelijke of onderhuur) woning achterlaten hebben zich gemeld. En jongeren die als vluchteling naar Nederland kwamen.

“Het is niet niks waar jongeren voor staan, of ze nou wel of geen jeugdhulp hebben gehad.”

Het idee van de community spreekt veel jongeren aan. Zes van hen worden de eerste community builders. Zij organiseren en ondersteunen activiteiten die de community, de gemeenschap, laten groeien en versterken (zie ook hoofdstuk 5). Ook zij zijn pioniers. Zij gaan onder leiding van de community manager en de Academie van de Stad iets neerzetten dat de sfeer in de mini-samenleving van De Tafelberg zal gaan bepalen. Alle bewoners verheugen zich op de eigen studio, maar zeker ook op het contact met andere jongeren, de gemeenschappelijke activiteiten en voorzieningen. “Misschien kan ik dan eindelijk die wandelclub gaan organiseren, in mijn eigen kring krijg ik onvoldoende weerklank”, verzucht een meisje op een van de informatiebijeenkomsten.

“Misschien kan ik dan eindelijk die wandelclub gaan organiseren.”

Toewijzing van de woningen

De pioniers komen aan hun woning op De Tafelberg door te reageren op een advertentie op Woningnet: ‘Er is een nieuw project’. Een pushbericht vestigt hun aandacht hierop. Als ze geïnteresseerd zijn, geven de jongeren dat aan. Naast die advertentie op Woningnet

plakt de Academie van de Stad in opdracht van de Alliantie (zie ook hoofdstuk 5) affiches in Zuidoost, onder meer in de vestigingen van een Hogeschool in Zuidoost waar zij ook gesprekken voeren met studenten. Tot slot is er informatie over De Tafelberg op het Kwaku Festival in Zuidoost. Op het affiche staat een QR-code naar de advertentie op Woningnet. Circa duizend jongvolwassenen zijn geïnteresseerd en vinken aan: “Ik ben me ervan bewust dat ik een bepaalde procedure moet volgen om op De Tafelberg te komen wonen”.

De volgende stap in die procedure is een informatiebijeenkomst. Het is verplicht om die bij te wonen. Op die bijeenkomst vertelt iemand van Level over hun initiatief en de bedoeling van de community op De Tafelberg en iemand van De Alliantie over de rest van de procedure en het huren van de woningen. Er zijn een paar informatiekraampjes waar mensen vragen kunnen stellen en daarop antwoord krijgen.

Op de bijeenkomst is expliciet benoemd dat er onder de potentiële bewoners ook jongeren uit de jeugdhulp zullen zijn. Community manager Wanda Groeneveld: “De jongeren moeten weten waar ze op instappen. (..) Als je het niet ziet zitten om deel uit te maken van een community waar ook jongeren met een link naar de jeugdhulp wonen, dan is De Tafelberg niet de plek voor jou.” Jeugdhulpverleners Renée Besseling en Clyde Wartes benadrukken hoe essentieel de openheid hierover is. Die transparantie ontbreekt vaak bij andere community projecten; daar wordt het aan de jongeren met jeugdhulp zelf overgelaten om te vertellen dat zij



begeleiding krijgen. Dat is in de praktijk te moeilijk; ze doen dat dan ook niet. Daardoor voelen zij zich een uitzondering en geen onderdeel van de community (zie ook hoofdstuk 2). Om een van kernwoorden van De Tafelberg 'inclusie' (zie hoofdstuk 4) te realiseren is deze transparantie dus van groot belang.

Als de jongeren na die informatiebijeenkomst nog steeds op De Tafelberg willen wonen, vullen ze een enquête in over hun motivatie en waar ze goed in zijn. Daarna is er selectie op leeftijd, die zo is georganiseerd dat er een goede spreiding is over verschillende leeftijdsgroepen is. De bewoners krijgen een contract voor 5 jaar. De oudste bewoner - 27 jaar bij toewijzing - kan op een gegeven moment dus 32 jaar zijn. De jongste is 18 jaar, of iets jonger (kan gelden voor jongeren uit de jeugdhulp).

Informatiebijeenkomsten

Bij de vraag wie er speciaal voor de community komt, steekt een studente Social Work (25 jaar) direct haar hand op. Ze woont nu in een woonproject met statushouders. Ze vindt dit geweldig. Zij woont er nu bijna 5 jaar en moet deze zomer vertrekken. Ze heeft daar van alles georganiseerd, onder meer yoga, Arabia Flavour Night. Ze deelt met negen andere bewoners een keuken en is nu wel toe aan een eigen studio. En wil dolgraag ook op De Tafelberg van alles organiseren.

Een jongen van 18 vertelt dat hij dit jaar Havo-examen doet en bij zijn ouders woont. "Ik wil graag op mezelf wonen. Het lijkt me fantastisch om hier te gaan wonen.

Het vergroot mijn netwerk. (..) Ik maak muziek en het lijkt me mooi om dat samen met anderen te doen. Ik wil volgend jaar naar de filmacademie. Maar dat is nog moeilijker om op te komen dan op De Tafelberg: 900 aanmeldingen voor drie plekken."

Een jongeman van 22 jaar woont bij zijn ouders; zijn gezin komt uit Afghanistan waar de vader 17 jaar voor de Nederlandse ambassade werkte. Zij wonen sinds twee jaar in Nederland. "Ik ben de oudste van zeven kinderen en heb thuis geen eigen kamer. Ik heb moeite om me te concentreren op mijn studie." Na de opmerking dat hij voor iemand die nog maar zo kort in Nederland is heel goed Nederlands spreekt, zegt hij: "Ik hoop dat ik in de community veel vrienden kan maken en dat mijn Nederlands daardoor nog beter wordt." Hij heeft elke week therapie vanwege de traumatische vlucht uit Afghanistan, de dag na de val van Kabul. "Het was chaos op het vliegveld, zo eng om weg te komen." Hij wil zijn vwo afmaken en dan tandheelkunde studeren. In Afghanistan studeerde hij dat al twee jaar. Rust en ruimte om te studeren zijn belangrijk voor hem.

"Ik hoop dat ik in de community veel vrienden kan maken en mijn Nederlands daardoor nog beter wordt."

Een andere jongeman van 22 jaar heeft lang rasta haar, open blik en een rustige uitstraling. Hij is de oudste van vier kinderen en woont nog thuis in Zuidoost. Ze hebben daar een ruime woning dus thuis studeren ging wel goed. Inmiddels werkt hij in het speciaal onderwijs en wil hij een eigen plek. Hij hoopt dat er veel jongeren uit Zuidoost in De Tafelberg komen wonen. “Dan is het toch makkelijker om je hier op je gemak te voelen. Zuidoost is klein. We kennen elkaar hier allemaal.” Hij gaat vragen of hij community builder kan worden.

Dit is zomaar een greep uit de gesprekjes op de informatiebijeenkomsten in maart 2024. Veel jongeren stellen vragen in het plenaire gedeelte. Over de woning: Is er geen modelwoning om te zien hoe het eruit ziet? Over praktisch zaken: Kun je huurtoeslag krijgen? Mag je huisdieren hebben? Mag je een wasmachine in je eigen woning ook al zijn er gemeenschappelijke wasruimtes? Zijn alle kamers bereikbaar met een lift? Ook vraagt een jongen of er een EHBO-post is. Hij laat weten dat hij net is afgestudeerd als verpleegkundige dus wel Eerste Hulpverlener kan zijn.

Iemand vraagt naar het aantal parkeerplekken. De beheerder van De Alliantie antwoordt dat hij niet verwacht dat veel jongeren in deze leeftijdsgroep autobezitters zijn. Bij de toewijzing van de woningen, enige tijd later, blijkt echter dat er veel meer aanvragen voor een parkeerplaats zijn gedaan dan verwacht. Dit zal nog moeten worden opgelost. Misschien een standplaats voor goed betaalbare deelauto's vlakbij De Tafelberg?

Dromen over de community

De toekomstige bewoners hebben er zin in om de community vorm te geven. Zes van hen komen op een zomermiddag in juli 2024 als de eerste community builders bij elkaar (zie foto's op pagina 71, 72 & 77). Hun leeftijd varieert van 18 tot 23 jaar. Vier van de zes volgen een opleiding aan het hbo, enkelen combineren dit met een baan. Yasemin (22 jaar) is een van hen. “Ik werk als onderwijsassistent in het speciaal onderwijs en ga volgend jaar de opleiding voor economie docent beginnen. Het is tijd om op mezelf te gaan wonen. Het is wel een grote stap maar omdat het in een community is, voelt het vrij en vertrouwd.” De andere twee community builders werken, als freelance presentator en als ondernemer. Juniper (18 jaar) is geïnteresseerd in literatuur, kunst, geschiedenis en kleding maken. En is veel op reis.

“Het is wel een grote stap maar omdat het in een community is, voelt het vrij en vertrouwd.”

Ieder op zich, maar zeker samen, hebben de community builders De Tafelberg veel te bieden. Twee maken hun eigen kleding en één heeft zelfs een eigen kledinglijn, een paar sporten veel (o.a. kickboksen) en

anderen organiseren evenementen van wie er één dus zelfs professioneel. Samen met de community manager vormen zij een mooi team om de eerste activiteiten voor de gemeenschap te organiseren.

Zal dit team de ambities en de dromen van de initiatiefnemers van De Tafelberg weten te realiseren?

Architect Kirsten Hüsiger: “Je hoopt in zo’n hergebruikt gebouw op die excentrische locatie een soort overmaat te creëren. Veel van die broedplaatsen zoals de Bijlmer Bajes doen dat. Je krijgt dan voor weinig geld een geweldige ruimte en dan ontstaat iets met een ontzettende *vibe* en dat hopen we dat ook hier gaat gebeuren. Dat het *cool* is om daar te wonen.” Sociaal ontwerper Gabriela Aguirrezabal droomt van iets soortgelijks. “Een plek waar je naar binnen loopt en denkt: oh, hier wonen jonge mensen en hier gebeurt van alles. Je ziet bij de ingang een kalender met alles wat er nog gaat gebeuren die week. Het is een schone plek met een fijne sfeer. (..) En diverse mensen hebben hun *tribe* gevonden. Er zijn kleine *tribes* want een *tribe* met 290 dat kan niet. (..) Ik zou het super vinden als de verschillende ondernemers samen gaan werken om iets voor de jongeren te doen. Dat ze niet alleen een ruimte huren maar ook iets teruggeven.” Over de sfeer in huis zegt Jitka Peeters: “Ik hoop dat als je er even doorheen zit of zo bij je bureaus aanbelt voor een praatje. Dat het niet zo is van ‘ik woon hier, dit zijn mijn vierkante meters en ik hou de deur het liefst dicht en ik zit binnen met mijn smartphone’. Maar dat het een soort open huis gevoel geeft door ook met die huiskamers op elke verdieping. Dat er een hele fijne lieve sfeer hangt.”

Naast een community biedt De Tafelberg ook gewoon woonruimte aan 290 jonge mensen van wie er veel voor het eerst zelfstandig wonen. Om er te wonen moeten zij huur betalen en de boel niet verwaarlozen. Community manager Wanda Groeneveld: “Als iemand stelselmatig de huur niet betaalt, en wij krijgen met diverse hulpinstanties niet voor elkaar om dat tij te keren, dan mag De Alliantie de rechter vragen om een woning te ontruimen. (..) Ik denk niet dat het NIET gebeurt maar ik hoop dat het heel heel weinig gebeurt.”

Maar één ding is duidelijk. De Tafelberg moet meer zijn dan 290 woningen voor jongeren. Het moet een open sprankelende plek zijn, stelt Levvel-directeur Frederique Coelman. Daarvoor is volgens meerdere mensen structurele ondersteuning nodig van de community builders, de community manager en een sociaal bewogen beheerder. Aguirrezabal: “Het is niet realistisch om te denken dat de jongeren leuke dingen helemaal zelf gaan organiseren. Niet alleen financieel is er steun nodig maar ook iemand die echt *dedicated* is om de vinger aan de pols te houden en bij te sturen.”

“De Tafelberg moet meer zijn dan 290 woningen voor jongeren.”

Jeugdhulp jongeren

Dat er ook jongeren uit de jeugdhulp wonen, vinden de aanwezigen op de informatiebijeenkomsten geen bezwaar. Iemand zegt: “Een aantal van mijn vrienden hebben in de jeugdzorg gezeten. Ik kan mij voorstellen dat het voor hen fijn is om zo samen te wonen met andere jongeren. Ik zoek in eerste instantie een vaste woning maar die community vind ik ook heel belangrijk.” Een ander vertelt: “Ik heb zelf ook jeugdzorg gehad”. Zo ook een jonge vrouw van 20 jaar. Ze woont na een aantal jaren jeugdhulp inmiddels in een beschermd wonen instelling en moet daar binnen een jaar weg. “Zo’n community past bij mij want ik ben een echt ‘persoon-persoon’, een mensen-mens. Ik studeer Internationaal Recht, 2e jaar. En ik hoop dat het lukt om op De Tafelberg te komen wonen.” De jongeren die op De Tafelberg komen wonen met begeleiding hoeven geen motivatie te schrijven, maar ook zij komen iets halen én iets brengen. De jongeren dragen bij wat ze kunnen, ieder naar zijn of haar vermogen. Mooi is dat er naast de zestig jongeren die woonbegeleiding krijgen, ook een aantal andere bewoners een verleden in de jeugdhulp heeft – zo bleek op de informatiebijeenkomsten – en ook onder de community builders zijn enkele jongeren met ervaring in de jeugdhulp. Dit zal de integratie van de jeugdhulpjongeren in De Tafelberg bevorderen.

De ondernemers

De community bestaat niet alleen uit bewoners inclusief community builders, ook uit sociale ondernemers

(zie hoofdstuk 6). Er is voorzien in een winkeltje, een bar/ brasserie en andere horeca, een event-organisator, een talent-ontwikkelaar, een broedplaats voor innovatie. Verder komen er ondernemers die zich bezighouden met verbeteren van de fysieke conditie zoals vechtsport, fitness, massagesalon, kapper. Ook zijn er ruimtes voor hulpverlening: begeleiders van de jongeren en een therapeut.

Het slagen van de voorzieningen is spannend en heel cruciaal voor de sfeer in De Tafelberg. Angelo Bromet: “*Worst case scenario* is dat de bewoners en de ondernemers geen relatie met elkaar opbouwen. Maar dat vangen we op met type ondernemer dat er komt.” Hillechien Meijer ziet ook een belangrijke rol voor de ondernemers: “Als het goed gaat werken met de voorzieningen dan zal De Tafelberg heel bruisend worden. Je hebt ondernemers nodig om het goed draaiende te houden. De voorwaarden zijn goed: een lage huur en goede coördinatie van Angelo Bromet.”

Volhardend blijven investeren

Iedere pionier – bewoner én ondernemer - heeft zijn eigen motivatie en wensen voor de plek waar hij wil gaan wonen of werken. Het is spannend of die verwachtingen uitkomen, zeker als je die plek niet van tevoren kunt bezoeken en geen ervaringen van vorige bewoners of ondernemers kunt laten meewegen bij je besluit. De bewoners op de informatiebijeenkomsten, de eerste community builders, en de baanbrekende sociale ondernemers zijn allemaal even enthousiast. Daar doorheen klinken echter ook zorgen. Zorgen over



het niet kunnen vasthouden van de positieve *vibe*. Dat de bruisende plek na enige tijd verloren zal gaan. Bromet maakt zich zorgen over de nieuwe huurder na een eventuele wisseling van ondernemers. “De nieuwe huurder heeft niet ingetekend op het concept. Dan kan de samenhang verloren gaan.” Tegelijkertijd kan het ook zo werken dat zo’n nieuwe ondernemer terecht komt in een positieve sfeer en dat de *vibe* van De Tafelberg zich zo consolideert. Het blijft spannend, vindt Bromet.

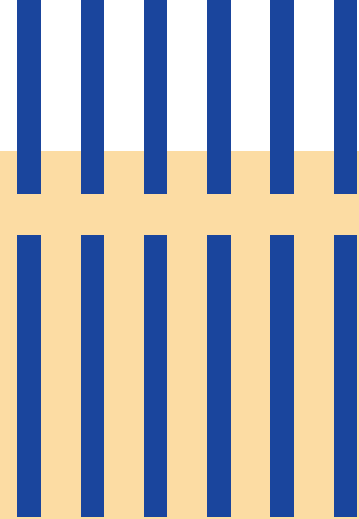
Dat na de aanvankelijke succesvolle community, verslapping op de loer ligt, ziet ook Joek Hartogh Heys van de Lier bij andere projecten. In het begin is er veel enthousiasme onder de bewoners voor de activiteiten van de community builders. “Na een paar maanden zijn de jongeren gesetteld en denken: het was een paar keer leuk, maar eigenlijk zit ik hier wel prima en ik ga gewoon lekker mijn eigen leven leiden.” Het risico is dan de community builders veel tijd en moeite stoppen in het organiseren van dingen waar dan niet zoveel mensen op af komen.” Dat is de dood in de pot.

Voormalig gemeenteambtenaar Jeugdzorg Frank de Graaff maakt zich niet veel zorgen over de community van De Tafelberg. Dat zal wel slagen. Hij maakt zich meer zorgen om het behoud van die zestig plekken voor de jongeren uit de jeugdhulp. “Ik zou het heel fijn vinden als Levvel dat ook expliciet als doelstelling formuleert. Dat niet als over een paar jaar de eerste jongeren vertrekken, dat het dan aan ‘gewone’ jongeren wordt toegewezen.”

Naast enthousiasme zijn er dus ook tal van zorgen over het vasthouden daarvan op de langere termijn. Het neerzetten van een positieve sfeer is al hard werken en het behoud daarvan vraagt nog veel meer inzet. Levvel-bestuurder Mariëtte Verhoef: “We moeten erboven op zitten dat de community goed vorm krijgt. En niet dat het het eerste jaar leuk is, tweede jaar minder leuk en daarna een verloederde zooi wordt. Dat betekent dat we waarschijnlijk meer moeten investeren dan we nu denken. (...) Er komen vast incidenten, er komt negatieve publiciteit en dan je rug recht houden en doorgaan.”

“We moeten er bovenop zitten dat de community goed vorm krijgt.”





SPEAK UP WORLD

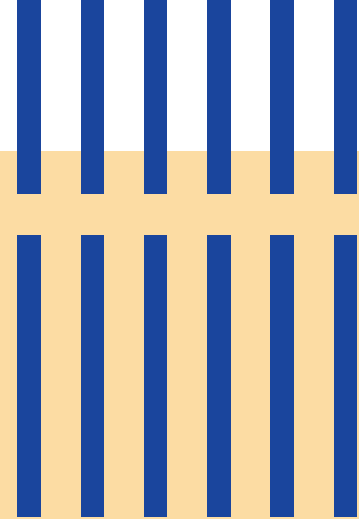
SURYA NAHUMURY

“

Ik werk nu in het onderwijs als leerlingbegeleider bij het Ir. Lelylyceum. Daarnaast ben ik actief bij *Speak Up World*. Wij creëren *safe spaces* waar mensen van kleur over lastige onderwerpen kunnen praten. Van een deelnemer kreeg ik, als dank voor wat we doen, dit zelfgemaakte kopje. Er staat op Kind van de Bims. Daar was ik zo blij mee. Dat is ook mijn naam op Instagram. Ik ben een kind van de Bijlmer. Kijk ook maar naar mijn nagels. In dat blauw van de nagellak staat Keti Koti.

”





SPEAK UP WORLD

VESLA BRAAFHEID

“

Met Bims Tours organiseer ik fietstochten door Amsterdam Zuidoost. In het Nederlands of in het Engels. Over de geschiedenis, kunst en architectuur. Ik coach ook gedupeerden van het toelagenschandaal. Dat zijn er in Zuidoost 1800. Daarnaast modereer ik moeilijke gesprekken, bijvoorbeeld over het koloniale verleden. Daarom sta ik met op de foto met deze Surinaamse gesteven doek. Dat is een angisa. Ik voel me met dat verleden verbonden. Ik zeg wel eens ‘wij zijn de eerste generatie die probeert te leven, in plaats van te overleven’. Door vriendinnen word ik de *neighbourhood hope dealer* genoemd, omdat ik altijd probeer om kansen te creëren voor anderen.

”





10 DE TOEKOMST

EEN LAND VOL TAFELBERGEN





10 DE TOEKOMST: EEN LAND VOL TAFELBERGEN

In december 2021 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen dat er een einde moet komen aan de gesloten jeugdzorg. De regering heeft daarvoor in februari 2023 een plan gepresenteerd met als doel dat in 2030 alle instellingen zijn gesloten. Het gaat om zestien instellingen. Wat zou het mooi zijn als op die andere plekken het voorbeeld van De Tafelberg wordt gevolgd en ook daar campussen verrijzen waar jongeren met en zonder jeugdhulp samenleven en naar elkaar omzien? En waarom zou dit beperkt moeten blijven tot de plekken van wanhoop, zoals Jason de instellingen voor gesloten jeugdzorg noemt? Waarom zouden we niet op andere plekken, in ander soort gebouwen, evengoed gemeenschappen van hoop kunnen bouwen?

De droom voor De Tafelberg begon met het probleem dat veel jongeren na hun verblijf in een jeugdhulpinstelling moeilijk een plek vinden waar ze zelfstandig kunnen wonen. Dat probleem bestond niet alleen in 2017, dat bestaat nog steeds. En het bestaat niet alleen in Amsterdam, het is een knelpunt in het hele land. Er zijn in Nederland ruim veertigduizend jongeren die jeugdhulp met verblijf hebben. De schatting is dat van deze groep jaarlijks ongeveer tweeduizend jongeren klaar zijn voor een zelfstandige woning.

Dus hoe mooi zou het zijn als we een land vol Tafelbergen bouwen? De geschiedenis van De Tafelberg laat zich lezen als een handleiding. Dat wil niet zeggen dat het een panklaar recept is. Sommige pluspunten lijken uniek voor De Tafelberg: hoeveel van die andere instellingen voor gesloten jeugdzorg zijn gevestigd in een pand dat voor één euro is verkregen van het Rijk? En hoeveel gemeenten zijn bereid om twee miljoen euro te investeren in zo'n onorthodox plan?

Dat kan je geluk noemen en daaruit de conclusie trekken dat De Tafelberg uniek is en dus niet nagevolgd kan worden. Robert van Ieperen gelooft niet dat het een toevalstreffer was. Johan Cruijff zei graag: "toeval is logisch". Zo ziet Van Ieperen het ook. Een goede voorbereiding en een open blik vergroten de kans op mazzel. Bij het maken van de pitch en het opstellen van de begroting voor De Tafelberg had geen van de betrokkenen zicht op een eventueel voordeel dat behaald kon worden met de boekwaarde van De Koppeling. En Frederique Coelman had bij de start van haar missie om De Koppeling te sluiten ook geen moment gedacht dat ze daarmee de basis legde voor De Tafelberg.



Tien tips voor Tafelbergen

Uit de werkwijze van de pioniers die aan de basis hebben gestaan van De Tafelberg kunnen wel een aantal lessen worden geleerd door initiatiefnemers die iets vergelijkbaars tot stand willen brengen. We hebben er tien op een rijtje gezet.

1. Durf te investeren in onorthodoxe oplossingen

De Tafelberg zou niet zijn ontstaan als de gemeente Amsterdam geen prijsvraag had georganiseerd voor onorthodoxe oplossingen voor jeugdhulp. Zonder die beginsubsidie van de gemeente was het onmogelijk geweest om deze campus voor elkaar te krijgen. Een project als De Tafelberg heeft een hele lange aanloop. Er moeten plannen worden gemaakt. Er moeten aanpassingen of uitzonderingen worden bedongen op het bestemmingsplan. Dat kost heel veel tijd en daarmee geld. De subsidie van de gemeente heeft dat mogelijk gemaakt. De toenmalige wethouder Simone Kukenheim verdient daarvoor een groot compliment. De gemeente is bovendien heel coulant omgegaan met de verantwoording van de subsidie. Daarmee heeft het een extra push gegeven aan de totstandkoming. Als het project zou stoppen zou de twee miljoen moeten worden terugbetaald. Ook dat is een werkwijze die navolging verdient.

Een subsidie van twee miljoen is een groot bedrag. Op het eerste gezicht kan dat andere gemeenten afschrikken. Alleen was de netto-investering een stuk lager. De

gemeente Amsterdam heeft via extra inkomsten bij de erfpacht een groot deel van de subsidie weer terugverdiend. Frank de Graaff, de beleidsambtenaar jeugdzorg, merkt terecht op dat gemeenten vaak geen geld aan innovatie besteden als er tekorten zijn (zoals bij de jeugdhulp de afgelopen jaren), terwijl die innovatie dan juist nodig is. De prijsvraag voor innovatieve oplossingen kon volgens hem daarom alleen plaats vinden in de windstille na de decentralisatie in 2015 van de jeugdhulp naar gemeenten en vóór de tekorten die daarna ontstonden. Hij heeft gelijk dat dit de gewone logica is, maar De Tafelberg laat zien dat dit kortzichtig is. Als een gemeente uit geldgebrek niet investeert in oplossingen die op termijn juist geld besparen, dan doet ze zichzelf tekort.

2. Hergebruik het oude

Bij het plan voor het maken van een campus voor jongeren is even overwogen om de boel dan maar af te breken en helemaal opnieuw te beginnen. Levi van Dam van Garage 2020 vindt dat een vervelende benadering. Hij herkent er de oude werkwijze van de jeugdhulp in. Daarbij werd ook vaak gedacht dat het goed was om de persoonlijkheid van jongeren eerst tot op de grond af te breken en dan weer op te bouwen. Het is juist de opgave om te zien wat er mogelijk is met iets wat wordt gezien als een plek van wanhoop. Architect Hüsiger vindt hergebruik van gebouwen een meerwaarde boven nieuwbouw. Het krijgt daardoor - zeker voor jonge mensen - een extra aantrekkingskracht. Het wordt cool om daar te wonen.

Er zijn zestien instellingen voor gesloten jeugdhulp, maar er zijn veel meer gebouwen die zijn afgeschreven en die met wat creativiteit een nieuw leven kunnen krijgen. Een belangrijk voordeel van het hergebruik van het oude is bovendien dat je een bruidsschat hebt, zoals Dominique Rethans (EarthY) zegt. Zonder gebouw moet een plan voor een plek concurreren met heel veel andere mogelijke bestemmingen. Met een gebouw heb je letterlijk een vinger in de pap.

3. Durf opgaven te combineren

Het geheim van De Tafelberg is dat ze vanaf het begin af aan hebben geprobeerd om verschillende doelstellingen tegelijkertijd na te streven. Én uitstroom voor jongeren uit jeugdhulp én woningen voor jongeren én ruimte voor sociale ondernemers. Dat vloekt met de klassieke regels voor projectmanagement. Daar gaat het juist om de scope van een opdracht scherp af te bakenen. Dat maakt de kans op ongewenste verrassingen kleiner. De Tafelberg laat zien dat je met zo'n smalle benadering ook veel positieve verrassingen misloopt. Als er alleen maar uitstroomwoningen waren gecreëerd dan waren de kansen kleiner voor de jongeren om goed te landen in de volwassen samenleving. Het combineren van opgaven zorgt voor bijvangst. De woningnood onder jongeren is groot. Het realiseren van 230 woningen voor 'gewone' jongeren is op zich al een mooi resultaat. Er zijn zelfs doelstellingen gerealiseerd waarvan het projectteam van De Tafelberg niet eens wist dat die bestonden! Zo vertelde Angelo Bromet dat het stadsdeel Zuidoost al jaren in de weer was om

ruimten te realiseren voor sociale ondernemers. Het lukte wel om tijdelijke vierkante meters te krijgen, maar niet om de ondernemers ook structureel een plek te bieden. Volgens hem zijn de 1850 m² van De Tafelberg de eerste structurele vierkante meters in Zuidoost.

Het combineren van opgaven is in het begin moeilijker. En het vergt ook extra inspanning en investering van verschillende partijen. Bijvoorbeeld in de aanstelling van een community manager of van een beheerder, maar op termijn wordt het juist makkelijker. Als er een bruisende gemeenschap ontstaat, is er minder beheer nodig. Dan zijn er minder jongeren uit jeugdhulp die de zelfstandigheid toch niet aan kunnen en dakloos worden.

4. Staar je niet blind op je *core business*

Level is geen projectontwikkelaar. Voorzichtige bestuurders krijgen doorgaans van niemand kritiek als ze passen voor zaken die niet tot hun kerntaak behoren. Als een organisatie tegen een vernieuwend project 'nee' wil zeggen, dan klinkt het ook heel goed om te zeggen dat het niet past bij de *core business* zoals studentenhuisvester DUWO deed. Wie zich blindstaart op de *core business* heeft altijd gelijk. Het klopt: bij De Tafelberg ging het om meer dan het huisvesten van studenten. Maar wie zijn kernactiviteit iets ruimer opvat, komt tot andere conclusies. Daarom was de reactie van Mardjan Seighali van de Raad van Toezicht van De Alliantie zo hartverwarmend. Voor haar was dit precies waar de corporatie voor is: "Dit zijn stenen met

betekenis.” En ook bij Levvel is de eigen missie veel breder opgevat dan alleen jeugdhulp bieden.

Bestuurder Mariëtte Verhoef heeft bij De Tafelberg laten zien dat ze bereid is om tegen de stroom in te zwemmen. Eerst door als eerste organisatie De Koppeling te sluiten en daarna door zich hard te maken voor De Tafelberg. Het bijzondere aan De Tafelberg is bovendien dat de hulpverleners van Levvel van plan zijn om zich niet alleen te bekommeren om hun eigen cliënten, maar open te staan voor alle bewoners met levensvragen. Dit past helemaal niet in de huidige bekostiging van de jeugdhulp. Die is immers gebaseerd op individuele hulpverlening, niet op ondersteuning van een gemeenschap. Om een land vol Tafelbergen te krijgen en ook te kunnen zorgen dat dit navolging krijgt, is het daarom belangrijk om ook hier nieuwe wegen te bewandelen.

Verhoef hoopt dat het lukt met die navolging. “Ze vroegen mij in Groningen om te vertellen hoe wij de dingen doen in Amsterdam. Ik vertelde over De Tafelberg. Daar hebben ze ook zo’n gebouw. Daar leek de grootste zorg: hoe komen we van dat gebouw af? In plaats van het zien als een kans. Ik denk: *Spread the Word.*”

5. Een gemeenschap vergt een actieve samenstelling

Systemen van verdelende rechtvaardigheid, zoals het woningverdeelsysteem, zijn erop gericht om individuen gelijke kansen te geven. Het gevolg is dat de samen-

stelling van de bewoners toeval is. Of beter, toeval lijkt. Want er zit wel logica in de verdeling. Als er in een wijk veel mensen verhuizen (omdat de wijk niet zo aantrekkelijk is), dan is de kans ook groter dat er veel mensen komen wonen die een sociale huurwoning krijgen met een urgentie. Dat vergroot de kwetsbaarheid van de wijk. Bij De Tafelberg was het andersom. Als het projectteam van De Tafelberg niet had nagedacht over de gewenste samenstelling dan waren er vooral jongeren van midden twintig in gekomen. Die komen namelijk nog wel in aanmerking voor een jongerenwoning (maximale leeftijd 27 jaar) en hebben al heel wat jaren wachttijd opgebouwd. Het leeftijdsverschil met de jeugdhulpjongeren, net geen of net wel achttien, is dan te groot voor goed onderling contact. Het vergt dus actief sturen om een goede mix te krijgen. In De Tafelberg is gekozen voor vier leeftijdsgroepen van gelijke grootte. Zo is de kloof tussen de jongeren uit jeugdhulp en de andere jongeren beperkt.

Bij andere woongemeenschappen – bijvoorbeeld voor statushouders en ‘gewone’ jongeren – is gekozen voor een verhouding van *fifty-fifty*. Het projectteam van De Tafelberg vond dat te zwaar. En onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut naar gemengd wonen-projecten waar statushouders met ‘gewone’ jongeren samenwonen, geeft ze daarin gelijk. De verhouding in De Tafelberg is zestig jongeren uit de jeugdhulp op totaal 290 jongeren. Dat is veel lichter. Een ander advies van het Verwey-Jonker Instituut is bij De Tafelberg niet opgevolgd. De onderzoekers raden aan om niet meer dan 150 woningen per project te bouwen. Bij De Tafelberg

is dat bijna het dubbele. De toekomst zal uitwijzen wie er gelijk heeft.

6. Een gemeenschap vergt selectie van de bewoners

Bij studenten die een woning delen, is het de gewoonte zaak van de wereld: als er een kamer vrij is, dan kiezen ze zelf wie erbij komt wonen. Hospiteren wordt dat wel genoemd. De zittende bewoners willen een zo groot mogelijke kans dat het klikt. Er valt veel voor te zeggen om ook bij een grotere woongemeenschap te selecteren op motivatie. Joek Hartogh de Heys van Lier (Academie van de Stad) had daarom graag gezien dat alle bewoners een sollicitatiebrief zouden schrijven. De Alliantie is daar terughoudend in. Ze willen ook jongeren die zich minder makkelijk uitdrukken een kans bieden op een woning. Uiteindelijk is gekozen voor een drempeltoets op motivatie. Zo vallen jongeren af die niet de moeite nemen om naar een voorlichtingsavond te komen of om een enquête in te vullen, maar wordt niet gezocht naar de jongeren met de beste motivatie. Het is bovendien nog maar de vraag of de jongeren die het meest gemotiveerd lijken ook de meest sociale bewoners zijn. In het onderwijs is veel onderzoek gedaan naar het selecteren van de juiste studenten. En er blijkt geen sterk verband te zijn tussen de studenten die het goed doen bij de selectie en studenten die het goed doen bij hun studie.¹⁵ Dat zou voor deelnemen aan een gemeenschap ook kunnen gelden.

Met de jongeren die zich hebben aangemeld voor

community builder zijn wel echte sollicitatiegesprekken gevoerd. Hun rol in het vormgeven van de gemeenschap is ook cruciaal. Het bestaan van zulke rollen (community builder, gangmaker, hoofdbewoner) is essentieel om een gemeenschap te laten floreren. Dat gaat niet vanzelf.

En ook de voor de sociale ondernemers is nagedacht wat een goede mix is. Angelo Bromet noemt dat cureren. Zoals je een tentoonstelling samenstelt of een festival programmeert. De optelsom moet meer zijn dan de onderdelen. Hij beseft ook dat dit soms scheve ogen geeft. Hoe zorg je dat niemand wordt voorgetrokken? Dat risico bestaat, maar het andere risico is groter. Als je de samenstelling op zijn beloop laat, is de kans groter dat leden van de gemeenschap langs elkaar heen leven.

7. Een gemeenschap is meer dan een verzameling woningen

Bij het ontwerp van De Tafelberg is er alles aan gedaan om het complex meer te laten zijn dan een verzameling woningen. De architecten hebben de oudbouw van De Koppeling gebruikt om de campus karakter te geven. Een voorbeeld daarvan zijn de gangen in de oudbouw waar de smalle ramen zijn gehandhaafd zodat die een beetje lijken op een kloostergang. Ook is nagedacht waar mensen binnen komen, zodat de kans groot is dat ze even in de gemeenschappelijke ruimte blijven hangen. Dat moet ook een ruimte zijn waar je kan verblijven zonder iets te consumeren.

Naast het karakter van het gebouw is het voor een gemeenschap ook belangrijk dat er voldoende kansen zijn voor gemeenschappelijke activiteiten. Het viel community manager Wanda Groeneveld op dat bij veel andere woongemeenschappen er vaak relatief weinig gemeenschappelijke ruimtes zijn. Bij De Tafelberg is daar echt werk van gemaakt. Per gang is een gemeenschappelijke huiskamer. Op de begane grond is een grote keuken en een wasserette. En met een plint vol sociale ondernemers is er altijd wat te doen. Waar bij andere gemengd wonen projecten de vraag is of er voldoende ruimte is voor gezamenlijke activiteiten, is het in De Tafelberg bijna de vraag of het niet teveel is. Bij navolging van het concept in de rest van het land moet worden gekeken wat er minimaal aan gemeenschappelijke ruimten en activiteiten nodig is om er een bruisende gemeenschap van te maken.

8. Reken dwars door de kokers en reken af tussen de kokers

Met het combineren van diverse opgaven is ook de rekensom voor de business case ingewikkeld. Als jongeren minder lang 'jeugdhulp met verblijf' hebben, dan levert dat een besparing op. Als jongeren de stap naar volwassenheid volhouden zonder begeleiding, levert dat een besparing op. Het voorkomt dat ze opnieuw veel publiek gefinancierde hulp krijgen of in een instelling komen voor maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Als sociale ondernemers een gebied allure geven, heeft dat een positief effect op de waarde van het vastgoed in de buurt. Het is alleen niet gemak-

kelijk om al die positieve effecten ook te verzilveren. Met de prijsvraag voor innovatieve oplossingen voor jeugdhulp heeft de gemeente Amsterdam in feite geld uit het ene potje (jeugdhulp) beschikbaar gemaakt voor doelstellingen uit veel meer domeinen.

De Tafelberg heeft echter ook voordelen opgeleverd die niet zijn verzilverd. Met het omtoveren van De Koppeling hebben Levvel en De Alliantie wonen aan deze rand van Amsterdam op de kaart gezet. In het begin van de ontwikkeling kon een ambtenaar van de gemeente Amsterdam nog tegen Frank de Graaff zeggen dat je daar nog niet dood gevonden wilde worden in deze uithoek. Nu komt er in de plint van De Tafelberg allerlei bedrijvigheid die het gebied ook voor andere bewoners in de buurt aantrekkelijker maakt. Het valt niet makkelijk uit te rekenen, maar als je echt dwars door de kokers heen zou rekenen, levert dat heel wat op. Nu wordt er best af en toe met Maatschappelijke Kosten-Baten analyses geprobeerd te laten zien wat een investering in het ene domein oplevert aan opbrengsten in een ander domein. Dat dwars door de kokers rekenen is mooi, maar nog beter is het als er ook tussen de kokers wordt afgerekend. Dat bij wijze van spreken, de grondeigenaren in de buurt bijdragen aan de totstandkoming van maatschappelijk vastgoed omdat dit het hele gebied goed doet. Dat is bij De Tafelberg niet gebeurd.

Dwars door de kokers heen rekenen is altijd tegen de stroom in zwemmen is, zo hebben de pioniers van De Tafelberg gemerkt. Volgens Dominique Rethans is in

Nederland weinig ervaring met brede publiek-private business cases waarin echt integraal wordt gedacht en afgerekend. Het ontbreekt aan eigenaren voor zo'n benadering. Niemand kijkt naar het geheel en ook de gemeente rekent niet met één portemonnee. Het is de vraag of zonder de 'gift' van minister Piet Hein Donner De Tafelberg wel tot stand zou zijn gekomen. In zekere zin heeft hij daarmee geld naar andere domeinen geschoven. Al is het de vraag of hij zich daarvan bewust was. Als we een land vol Tafelbergen willen krijgen is het essentieel dat we dit integrale rekenen én afrekenen onder de knie krijgen.

9. Stel een krachtige coalitie samen

Het project van De Tafelberg heeft veel vertraging opgelopen bij de zoektocht naar een goede partner. DUWO bleef lang aarzelen en heeft uiteindelijk besloten om niet met Levvel in zee te gaan. Achteraf kan worden geconstateerd dat hun afwijzing een godsgeschenk was. Als een partij vanaf het begin huiverig is over de doelstelling (drie doelgroepen zijn te veel, leveren jongeren uit de jeugdhulp geen overlast op?) dan is het moeilijk om gezamenlijk adequaat te reageren op onverwachte uitdagingen. Bij het project hebben Levvel en De Alliantie één keer echt tegenover elkaar gestaan. Dat was toen na de verkoop van De Witte Villa's het COA van plan was om De Alliantie geen toestemming te geven om de weg voor hun gebouwen te gebruiken als toegang tot de bouwlocatie. Daarmee zou de investering van De Alliantie in één keer waardeloos zijn geworden. Nadat dat conflict was

beslecht, is er een hechte coalitie ontstaan. Projectmanager Monique de Wilde en de andere deelnemers aan de projectgroep van De Tafelberg hebben daar enorm in geïnvesteerd en dat betaalde zich terug bij het oplossen van tal van problemen. Het projectteam bestond uit mensen met verschillende achtergronden, uit verschillende sectoren, die elkaar lang niet altijd begrepen. Ze stonden open voor elkaar, bleven onderzoeken wat de ander bedoelde, waarom iets belangrijk was voor die ander en gunde de ander ook vaak iets. Zo ontstond een hechte projectgroep die met elkaar door roeien en ruiten ging om de doelstelling te realiseren. De coalitie is ook niet klaar als de bouw gereed is. Het is van belang dat de partijen zich blijvend committeren aan de doelstelling van De Tafelberg ook als het even tegenzit. Het kan zijn dat het langer duurt om voldoende jongeren uit jeugdhulp in de zestig voor hen bestemde woningen te krijgen. Dan moet De Alliantie de woningen niet een, twee, drie opvullen met gewone jongeren. En als er sociale ondernemers zijn die de huur niet kunnen opbrengen of als er toch ruimtes leeg staan, moet Levvel niet de huur van de plint opzeggen. Mariëtte Verhoef hoopt daarom dat ook de bestuurders na haar overtuigd blijven van de missie.

En ook de klankbordgroep met de burens is een goede greep gebleken. Er zijn geen bezwaren ingediend door Caransa. Andersom verwacht Caransa dat er geen bezwaren enklachten komen over de Foodstrip die in het weekend tot twee uur in de ochtend open is en voor geluidsoverlast kan zorgen.

10. Hou koers met wind tegen

De Tafelberg heeft met sommige dingen geluk gehad, zoals het koopje van Donner en de subsidie van de gemeente. Andere dingen zaten tegen. Zoals er bij ingewikkelde projecten altijd dingen tegen zitten. Het was een enorme toer om de vergunning te krijgen. Bij de start van het project was niet gerekend op Covid-19 of de stikstofcrisis. Het vergt uithoudingsvermogen en doorzettingsvermogen. Daarbij heeft het projectteam steeds de missie voor ogen gehad. Ze zijn niet gaan schipperen met de oorspronkelijke doelstelling. Het is zaak, zoals Angelo Bromet zegt, om realiteitszin te tonen en zoveel mogelijk van de droom overeind te houden.

De wens van Jason

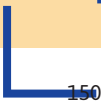
In de inleiding zegt Jason te hopen dat De Tafelberg slaagt. Of het lukt hangt denkt hij heel erg af van de vraag of de samenleving jongeren wat gunt. Dat geldt des te sterker voor de missie van een land vol Tafelbergen. Dat veertigduizend kinderen niet thuis kunnen wonen en jeugdhulp nodig hebben, is het droeve resultaat van onmachtige ouders en kinderen die in de steek zijn gelaten. Met een land vol Tafelbergen kunnen we als samenleving wat voor ze terug doen.

“Met een land vol Tafelbergen kunnen we als samenleving wat voor ze terug doen”





plak hier je foto



EERSTE BEWONER

Mijn naam is _____

Ik woon op Tafelbergweg nummer _____

Dit wil ik meegeven aan toekomstige Tafelberg bewoners



plak hier je foto



TWEEDE BEWONER

Mijn naam is _____

Ik woon op Tafelbergweg nummer _____

Dit wil ik meegeven aan toekomstige Tafelberg bewoners



plak hier je foto



DERDE BEWONER

Mijn naam is _____

Ik woon op Tafelbergweg nummer _____

Dit wil ik meegeven aan toekomstige Tafelberg bewoners



EINDNOTEN

1. Raad voor Volksgezondheid & Samenleving (2020) Herstel begint met een huis. Dakloosheid voorkomen en verminderen.
<https://www.hetvergetenkind.nl/stop/verhalen/jason>
2. Spanjers, J. & Tek, K. den (2023). 'Kwetsbare kinderen moet je niet opsluiten'. Interview met Peer van der Helm op: Follow the Money (www.FTM.nl/artikelen)
3. uit: Vierkante Meter (M2), song van Moraya Lopez in de voorstelling 'Valse Start, een jeugd vol zorg' Actieonderzoek uitgevoerd door projectleider Meike Visser, sociaal ontwerper Gabriela Aguirrezabal van Garage2020 en communicatieadviseur Jitka Peeters van Levvel. Het onderzoek was in opdracht van het Instituut voor Publieke Waarden en werd gefinancierd door het Kansfonds.
<https://www.youtube.com/watch?v=ukJEso9aFVU>
4. <http://www.taak.me/>
5. Redan, S., Rosalina, Z. & Kaulingfreks, F. (2022). Een kookboek voor thuisgevoelens van jongeren. Hogeschool Inholland, Lectoraat Jeugd & Samenleving.
6. Tahrir Ramdjan & Anna Herter. Meldingen van geweld, drugs en aanranding. Toezicht faalt op gemengd wonen project. Amsterdam: Parool, 6 augustus 2022.
7. Kirsten Tinnemans, Maarten Davelaar, Ruth Yohannes, Bilal Majdoubi (2020) Gemengd wonen met statushouders: meer dan wonen alleen. Een onderzoek naar de STEK-projecten in Amsterdam. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
8. Marloes de Moor, Het succes van de junkfoodboulevard in Zuidoost. Parool, 13 oktober 2019
<https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii>
9. Kaap Zuidoost Deelgebiedsvisie, <https://kaap.amsterdam>
<https://maatschappelijkeprijslijst.nl/>
10. Niessen, S.M. & Neuman, M. (2022). Using Personal Statements in College Admissions. An investigation of Gender Bias and the Effect of Increased Structure. International Journal of Testing (in press) <https://osf.io/preprints/psyarxiv/wj3uy>
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

VERANTWOORDING

1. OVER DE AUTEURS

Pieter Hilhorst werkt als senior onderzoeker bij het Ben Sajet Centrum in Amsterdam. Daarnaast is hij lid van de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving. Voorheen was hij wethouder in Amsterdam (Financiën, Onderwijs en Jeugdzaken) en journalist. Hij maakte televisieprogramma's voor de VARA (zoals De Ombudsman) en schreef columns voor De Volkskrant.

Carolien Konijn (sociaal pedagoog) werkt sinds 2008 als senior onderzoeker bij Spirit Jeugd en Opvoedhulp (sinds 2020 Levvel geheten). Daarvoor werkte zij bij het Trimbos-instituut (1989-2001) en het Nederlands Jeugdinstituut (2001-2008). Zij heeft diverse onderzoeken uitgevoerd in de jeugdhulp en daarover gepubliceerd. In 2021 promoveerde zij op een onderzoek in de pleegzorg. Verder volgt zij de resultaten van de hulp binnen Levvel - waaronder de gesloten jeugdzorg - zodat de hulpverleners kunnen leren wat goed gaat en wat beter kan.

2. AAN HET PROJECT DE TAFELBERG IS GEWERKT DOOR

Werkgroep De Tafelberg:

- Wanda Groeneveld
- Jurgen Klaassen
- Jitka Peeters Hein
- Peeters Matthijs
- Smit Meike Visser
- Monique de Wilde
-

Projectteam:

- Wanda Groeneveld
- Jurgen Klaassen
- Mark Reinders
- Gertjan Vons
- Monique de Wilde

Stuurgroep:

- Jan van Barneveld
- Frederique Coelman
- Arie van Doesburg
- Robert van Ieperen
- Dagmar van Oosterhout
- Mark Reinders
- Joep Steffens
- Monique de Wilde

Team Tafelberg (vanaf najaar 2024):

- Community manager Wanda Groeneveld
- Beheerder van De Alliantie
- Angelo Bromet namens de ondernemers
- Community builders (zes personen)
- Afvaardiging van de gangmakers

3. VOOR DEZE PUBLICATIE IS GESPROKEN MET (IN ALFABETISCHE VOLGORDE)

Aguirrezabal, Gabriela – Sociaal Ontwerper
Badri, Ibtissam - Community builder Wormerveerstraat
Bannenbergh, Pieter – Architect NL Architects
Bean, Misja - Community Builder Tafelberg
Besseling, Renée – Hulpverlener bij Level
Braafheid, Vesla – Speak Up World
Bromet, Angelo – Prospect Eleven, coördinator sociale ondernemers Tafelberg
Coelman, Frederique - Programma directeur Level
De Graaff, Frank – voormalig Beleidsadviseur Jeugdzorg Gemeente Amsterdam
De Souza, Clyde – Kickboksclub Panda Gym
De Wilde, Monique – Projectmanager Tafelberg
El Halougy, Hosam - Community Builder Tafelberg
Groeneveld, Wanda - Community manager Tafelberg, werkzaam bij Level
Hartogh Heys van de Lier, Joek – Projectcoördinator Academie van de Stad
Hussain, Amber - Community Builder Tafelberg
Hüsig, Kirsten – Architect NL Architects
Kieft, Sjors - Hulpverlener bij Level
Kuipers, Brechje - Programmaleider Ontwikkeling Naar Volwassenheid bij Level
Magielsen, John – Asset Manager Caransa Groep
Maximino, Lara - Community Builder Tafelberg
Meijer, Hillechien – voormalig Gebiedsontwikkelaar De Alliantie
Nahumury, Surya – Speak Up World
Peeters, Jitka – Communicatie adviseur Tafelberg
Reinders, Mark – Locatiemanager De Alliantie Ontwikkeling
Rethans, Dominique – Ontwikkelaar EarthY
Smits, Juniper - Community Builder Tafelberg
Steffens, Joep - Financieel Expert EarthY
Uslu, Yasemin – Community Builder Tafelberg
Van Barneveld, Jan - Directeur De Alliantie Ontwikkeling
Van Dam, Levi - Directeur Garage2020, hoogleraar Veerkrachtig Opvoeden UvA
Van der Vlag, Hilda – Centraal Orgaan Asielzoekers/ COA
Van Doesburg, Arie - Directeur Financiën bij Level
Van Ieperen, Robert - Investeerder/Projectontwikkelaar EarthY
Verhoef, Mariëtte – Bestuurder van Level
Visser, Meike – Projectleider Tafelberg
Vons, Gertjan - Projectmanager De Alliantie Ontwikkeling
Wartes, Clyde - Hulpverlener bij Level
Wentholt, Wilma – Adviseur Projectmanagementbureau Gemeente Amsterdam

Kan je van een plek van wanhoop een plek van hoop maken?

Dat is de opgave van De Tafelberg. Het was 't Nieuwe Lloyd, een jeugdgevangenis, en later De Koppeling, een instelling voor gesloten jeugdzorg. En nu moet het een plek worden waar jongeren een gemeenschap gaan vormen. Waar jongeren elkaar kunnen ondersteunen bij het maken van hun toekomst. Werkende jongeren, studenten en jongeren die uit de jeugdhulp komen. Met elkaar, voor elkaar.

