

Ongevraagd advies stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Amsterdam Nieuw-West
Portefeuille:	Woningbouw en Volkshuisvesting, Monumenten en Erfgoed, Toezicht en Handhaving, Opvang Kwetsbare Doelgroepen
Opgesteld door (leden commissie):	Danillo Janssen (D66)
Gericht aan:	Dagelijks Bestuur
Datum commissievergadering:	16-12-2025
Datum dagelijks bestuur:	...

Over ongevraagde adviezen: de toelichting op de verordening (art. 19) stelt dat de stadsdeelcommissie het DB ongevraagd kan adviseren. Deze adviezen kunnen ook de bevoegdheden van B&W en raad betreffen (toelichting art. 30), de twee organen aan wie de commissie niet direct adviseert. Als het ongevraagd advies de taken en verantwoordelijkheden betreft die B&W niet aan het DB heeft gemandateerd, geleidt het DB het ongevraagd advies via de betreffende wethouder door aan het college van B&W.

Ongevraagd advies stadsdeelcommissie:

Inleiding

Tot in de jaren vijftig lag rond het huidige Dijkgraafplein een uitgestrekt landschap van tuinbouwbedrijven: rustig en nog volledig buiten de stedelijke dynamiek van Amsterdam. Dat veranderde snel toen de hoofdstad uit haar voegen barstte en in 1958 begon aan de bouw van de nieuwe tuinstad Osdorp, een ambitieus uitbreidingsproject dat de stad een geheel nieuw westelijk gezicht gaf. In 1962 kreeg tramlijn 17 hier haar eindpunt, midden in een nog kaal gebied. In datzelfde jaar werd de komst van het complex Dijkgraafplein na een prijsvraaginzending voor experimentele woningbouw een feit. In de jaren die volgden werd het laatste westelijke stuk ingevuld met als resultaat de wijk die we nu kennen als De Punt – het sluitstuk van Osdorps naoorlogse groei. Tegenwoordig is het complex nog steeds hét gezicht van het dijkgraafplein, met 247 woningen, 64 garageboxen en 50 parkeerplaatsen. Het betreft een gemengde (gespikkelde) VvE met zowel koop- als huurwoningen. Sinds 2015 heeft het complex, met zijn karakteristieke hangbrugmaisonnettes van architect Kloos, een gemeentelijke monumentstatus.



Vandaag de dag staat het Dijkgraafplein helaas symbool voor een stapeling van kwetsbaarheden. Het complex kampt met structurele bouwproblemen, hoge energielasten en een monumentstatus die noodzakelijke verduurzaming en beveiliging belemmert. De omliggende wijk De Punt heeft te maken met een bovengemiddelde concentratie van zorginstellingen en opvanglocaties, wat leidt tot structurele overlast, onveiligheid en een gevoel van verlatenheid bij bewoners. Deze situatie is uitgebreid gedocumenteerd in de brandbrief die bewoners op 6 november jl. aan de stadsdeelcommissie stuurden. Ondanks alle inzet vanuit het stadsdeel ervaren bewoners hun wijk steeds meer als het 'afvoerputje' van Amsterdam – een situatie die dringend om een gecoördineerde en krachtige aanpak vraagt.

Ook de zorginstellingen zelf, zoals HVO-Querido locatie De Aak, geven in gesprekken aan structureel overlast en onveiligheid te ervaren, variërend van hanggroepen en vervuiling tot intimidatie, inbraken en vernielingen. Rondom de locatie De Aak wordt vaak afval aangetroffen, zoals peuken, jointresten en lachgaspatronen. Er zijn ook incidenten geweest waarbij cliënten en medewerkers met stenen werden bekogeld, en waarbij bewoners agressief werden bejegend of geïntimideerd bij het aanspreken van hanggroepen. Bovendien wordt op het terrein van HVO-Querido regelmatig geparkeerd door onbevoegden (o.a. vanwege de afwezigheid van slagbomen), wat tot ongewenste omstandigheden leidt.

Dit onderstreept dat de huidige situatie voor niemand houdbaar is.

De aanpak voor het Dijkgraafplein dient als een cruciale pilot en katalysator voor de hele wijk De Punt. Veel andere VvE's in de buurt kampen met vergelijkbare problemen: betaalbaarheidsdrempels bij verduurzaming en de impact van de zorgconcentratie op de leefbaarheid. Waar mogelijk moeten de oplossingen en middelen uit deze integrale strategie daarom naar andere kwetsbare complexen worden uitgebreid in het kader van ongelijk investeren voor gelijke kansen. Door het Dijkgraafplein als prioritaire regie-aanpak te positioneren, kan het DB een effectief voorbeeld stellen en een blauwdruk ontwikkelen die directe positieve uitstraling heeft op de gehele wijk. De ervaringen en succesvolle methoden kunnen vervolgens worden opgeschaald, zodat de hele Punt profiteert van de investering in dit centrale gebied.

Deze ongevraagde adviezen beogen daarom niet een lijst van losse maatregelen, maar een samenhangende, bestuurlijk gedragen strategie. D66 adviseert het Dagelijks Bestuur om de regie te nemen vanuit een integrale invalshoek. Tegelijkertijd hebben wij ook waardering voor de maatregelen die het DB al genomen heeft. Zo zijn er diverse maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te waarborgen, is er extra handhaving ingezet en zijn de hekken rondom basisschool De Punt verhoogd om overlast tegen te gaan. De huidige inzet vormt een stevige basis waarop verder gebouwd kan worden.

DIRECTE LEEFBAARHEID & VEILIGHEID

Advies 1 - Stel een integrale programmamanager aan voor 'Aanpak Dijkgraafplein'.

De complexiteit van de opgave vraagt om een krachtige, langjarige regie die verder gaat dan het faciliterende werk van een gebiedsmakelaar. D66 adviseert het DB daarom een integrale programmamanager met exclusieve verantwoordelijkheid voor dit gebied aan te stellen. Deze rol onderscheidt zich door:

- 1. Exclusieve focus & mandaat:** Fulltime verantwoordelijk voor het realiseren van de concrete doelstellingen binnen deze urgente gebiedsopgave, met beslissingsbevoegdheid over domeingrenzen heen.
- 2. Uitvoerings- en budgetregie:** Het mandaat om knopen door te hakken en budgettaire blokkades tussen portefeuilles (wonen, zorg, veiligheid) te overbruggen voor een integrale uitvoering.
- 3. Diepgaande binding & continuïteit:** Een meerjarige aanstelling voor iemand met bewezen gebiedskennis en het vertrouwen van bewoners, om de broodnodige stabiliteit in de wijk te brengen.

- 4. Aanspreekbare regie:** Duidelijk aanspreekpunt en eindverantwoordelijke voor de voortgang van het gehele actieplan, naar bewoners, partners en het bestuur.

Dit maakt de programmamanager de onmisbare regisseur en uitvoerder van het integrale plan, terwijl de gebiedsmakelaar de cruciale verbinder in het wijknetwerk blijft.

Advies 2 – Onderzoek of het mogelijk is om 'Ruimte 181' als meerjarige sociale hub en basis voor wijkregie te gebruiken.

De wijk heeft behoefte aan stabiliteit en een fysieke plek voor samenwerking en initiatief. 'Ruimte 181' kan deze dubbele rol vervullen: een huiskamer voor bewonersinitiatieven én een praktische basis voor de professionele aanpak.

D66 adviseert het DB om, in lijn met het verzoek uit de brandbrief, deze ruimte structureel te verankeren. Concreet betekent dit:

1. **Sluit een langjarig huurcontract af en financier de exploitatie** structureel, zodat continuïteit en laagdrempelig gebruik zijn gewaarborgd.
2. **Faciliteer haar sociale functie als hub** voor ontmoeting, Community Wealth Building en bewonersactiviteiten.
3. **Bevestig en benut haar regiefunctie** als de logische, vaste locatie voor de samenwerking tussen de programmamanager, wijkalliantie, veiligheidspartners en andere professionals (zoals in Advies 1 beschreven).

Door Ruimte 181 te verheffen van een tijdelijke locatie tot een vaste, multifunctionele pijler, investeert het DB direct in sociale samenhang en in de daadkracht van de integrale gebiedsaanpak.

Advies 3 - Voer een integrale veiligheidsaanpak (Aanpak Dijkgraafplein) in met vaste gezichten.

De veiligheid en leefbaarheid in De Punt lijden onder een gebrek aan continuïteit en samenwerking. Zoals de brandbrief schetst, kent de wijk een hoog verloop van professionals (wijkagenten, gebiedsmakelaars), wat het opbouwen van vertrouwen en effectieve aanpak belemmert. Tegelijkertijd werken politie, handhaving, buurtteams en wijkpartners vaak naast elkaar.

D66 adviseert het DB om een Integrale Aanpak Dijkgraafplein te formuleren die hier een einde aan maakt, waarbij de brandbrief de rode leidraad vormt. Deze aanpak bestaat uit twee kernpunten:

1. Zorg voor vaste, bekende gezichten. Borg dat wijkagenten, toezichthouders en sleutelprofessionals voor langere tijd aan De Punt worden verbonden. Continuïteit is de basis voor vertrouwen, preventie en effectieve handhaving.
2. Benut Ruimte 181 als fysieke uitvalsbasis voor veiligheidssamenwerking. Maak van deze sociale hub de vaste ontmoetingsplek waar de wijkagent, handhavers, het buurtteam, de wijkalliantie en de aan te stellen programmamanager structureel samenkomen voor overleg, (crisis)coördinatie en direct contact met bewoners.

Door professionals te stabiliseren en hun samenwerking te verankeren in de wijk zelf, wordt veiligheid minder anoniem en meer een gedeelde, zichtbare verantwoordelijkheid. Dit sluit direct aan op de behoefte aan regie en verbinding zoals verwoord in de brandbrief.

Advies 4 – Draag periodiek bij aan het onderhoud van de Arcade.

De Arcade – gelegen op VvE-grond – functioneert in de praktijk als het essentiële publieke hart van het Dijkgraafplein en de belangrijkste economische slagader van de wijk. Dagelijks maken duizenden bewoners en bezoekers gebruik van deze openbare passage, terwijl het onderhoud een onevenredige last voor de VvE vormt. Dit heeft geleid tot zichtbare verloedering en onveiligheid, zoals beschreven in de brandbrief.

Dit is een klassiek voorbeeld van een publiek-private overlap waar een billijke oplossing nodig is. In lijn met het voorstel van de bewoners adviseert D66 het DB om de publieke verantwoordelijkheid te erkennen. Concreet: de gemeente faciliteert en financiert een periodieke, grondige opknapbeurt (groot onderhoud) met een interval van eens per 5 à 7 jaar. De VvE kan verantwoordelijk blijven voor het dagelijkse onderhoud.

Deze taakverdeling rechtvaardigt zich vanuit het principe dat de grootste gebruiker (de wijk) bijdraagt aan het onderhoud. Het lost een acute druk op bewoners op, herstelt direct de uitstraling en veiligheid van het plein, en is een zichtbare investering in de basiskwaliteit van De Punt.

Advies 5 - Stuur actief op een gezonder en diverser horeca-aanbod.

Het huidige horecaprofiel op het Dijkgraafplein is eenzijdig en draagt niet bij aan een gezonde, veilige en inclusieve sfeer. Dat komt duidelijk naar voren uit het verslag van de buurtschouw die op 17 januari 2024 heeft plaatsgevonden op het plein. Zoals de brandbrief aangeeft, wordt het aanbod gedomineerd door fastfood, grillrooms en shisha-lounges. Deze concepten normaliseren fastfoodconsumptie en rookgedrag onder jongeren en sluiten een groot deel van de buurtbewoners, met name vrouwen en gezinnen, (onbewust) uit.

D66 adviseert het DB om een actieve regierol te nemen in de herontwikkeling van het horecaprofiel, als onderdeel van de integrale gebiedsaanpak. Concreet betekent dit:

1. Weiger nieuwe vergunningen voor overlastgevende concepten.
2. Stimuleer en faciliteer de gewenste horeca. Werk actief samen met ondernemers en de wijk om horeca te realiseren die bijdraagt aan sociale cohesie, gezonde leefstijl en een uitnodigende sfeer voor alle bewoners. Denk aan lunchrooms, cafés met terras of eetgelegenheden met divers aanbod.
3. Koppel horeca-ontwikkeling aan het veiligheids- en herstelplan. Zie de invulling van de winkelplint niet als losstaand, maar als een cruciale katalysator voor de leefbaarheid en economische vitaliteit van het plein.

Een strategische heroriëntatie van de horeca is geen detail, maar een essentieel onderdeel van het herstel van het Dijkgraafplein als aantrekkelijk en veilig wijkhart voor iedereen.

TOEKOMSTBESTENDIG WONEN & ENERGIE

Advies 6 – Ga het gesprek aan met de VvE en woningcorporatie over de monumentenstatus en hoe hieromheen verduurzaamd kan worden en stel hiervoor een plan op.

De monumentenstatus van het Dijkgraafplein staat op gespannen voet met de dringende noodzaak tot verduurzaming, bouwkundig herstel en verbetering van de veiligheid. Het complex kampt met lekkages, betonrot, ernstige vocht- en schimmelvorming en een slecht energielabel. Zoals de brandbrief beschrijft, leiden deze gebreken tot een slecht binnenklimaat, hittestress en onbetaalbare energielasten door het dure warmtenet.

D66 adviseert het DB om dit conflict niet te laten voortduren. Gezond, veilig en betaalbaar wonen moet leidend

zijn. Daarom adviseren wij:

1. Laat een analyse uitvoeren die zowel de technische als financiële haalbaarheid van verduurzaming, herstel en beveiliging *binnen* de monumenten kaders onderzoekt.
2. Betrek de VvE en haar bewoners hier structureel en beslissend bij.
3. Hef de monumentenstatus op indien deze analyse aantoont dat betaalbare en effectieve oplossingen binnen de bestaande kaders niet mogelijk zijn. Bescherm het woongenot van huidige bewoners boven het behoud van een status die dat genot aantast.

Deze aanpak maakt een einde aan de jarenlange impasse en geeft bewoners duidelijkheid over de toekomst van hun woning.

Advies 7 - Faciliteer een financiële maatwerkaanpak voor betaalbare verduurzaming in de wijk.

De verduurzaming van een monumentaal en kwetsbaar complex als het Dijkgraafplein is een grote financiële opgave. Zonder een garantie voor betaalbaarheid dreigt deze opgave de woonlasten voor bewoners onhoudbaar te maken en bestaande energiearmoede te verdiepen. D66 adviseert het DB om, in lijn met het principe van ongelijk investeren, een specifiek maatwerkprogramma voor dit complex te ontwikkelen. Wij vragen hierbij ook om niet andere VVE's in de wijk uit het oog te verliezen en waar nodig ook deze VVE's, vooral flatgebouwen, bij te staan bij betaalbare verduurzaming in het kader van ongelijk investeren voor gelijke kansen. Er zijn verschillende signalen waaruit blijkt dat dit een grote uitdaging is. Deze aanpak maakt ambitieuze verduurzaming mogelijk zonder de bewoners uit te wonen. Het is een noodzakelijke investering in de toekomstbestendigheid van de wijk en een direct antwoord op de energiecrisis waar veel bewoners, zoals beschreven in de brandbrief, dagelijks mee kampen.

Advies 8 - Integreer veiligheidsontwerp in alle verduurzamings- en herstelplannen.

Fysieke verbeteringen aan het gebouw moeten direct bijdragen aan een veiligere leefomgeving. D66 adviseert het DB om, in samenwerking met de VvE en woningcorporatie De Key, te zorgen dat alle plannen voor onderhoud en verduurzaming het principe van 'veilig ontwerp' meenemen. Dit betekent dat investeringen in gevels, kozijnen en openbare ruimten rond het complex ook moeten leiden tot betere verlichting, natuurlijke surveillance en het terugdringen van onveilige plekken. Het complex kent diverse *blind spots* waar ongewenste bezoekers zich kunnen verschuilen en toegang kunnen verschaffen tot het complex. Verschillende bewoners melden hierdoor slachtoffer te zijn geweest van diefstal en vernielingen. Hiernaast kan het zeer angstaanjagend zijn om wildvreemden tegen te komen in het complex.

Advies 9 - Onderzoek de haalbaarheid van een collectief, alternatief warmtesysteem.

Een terugkerende klacht in de brandbrief is het financiële noodlot van het dure Vattenfall-warmtenet met hoog warmteverlies. Op de lange termijn is een structurele oplossing nodig. D66 adviseert het DB daarom om de haalbaarheid te laten onderzoeken van een collectief, alternatief warmtesysteem voor het Dijkgraafplein of een cluster van gebouwen in De Punt. Dit past binnen de proeftuin-gedachte en kan een doorbraak betekenen in de strijd tegen energiearmoede.

HERSTEL VAN WIJKBALANS & ZORGSPREIDING

De Punt functioneert als een onevenredige opvanglocatie voor de stad, met een concentratie van zeer intensieve en complexe zorg die de sociale en fysieke draagkracht van de wijk structureel overschrijdt. Dit leidt tot ernstige overlast, onveiligheid en een negatief herstel klimaat voor zowel cliënten als bewoners.

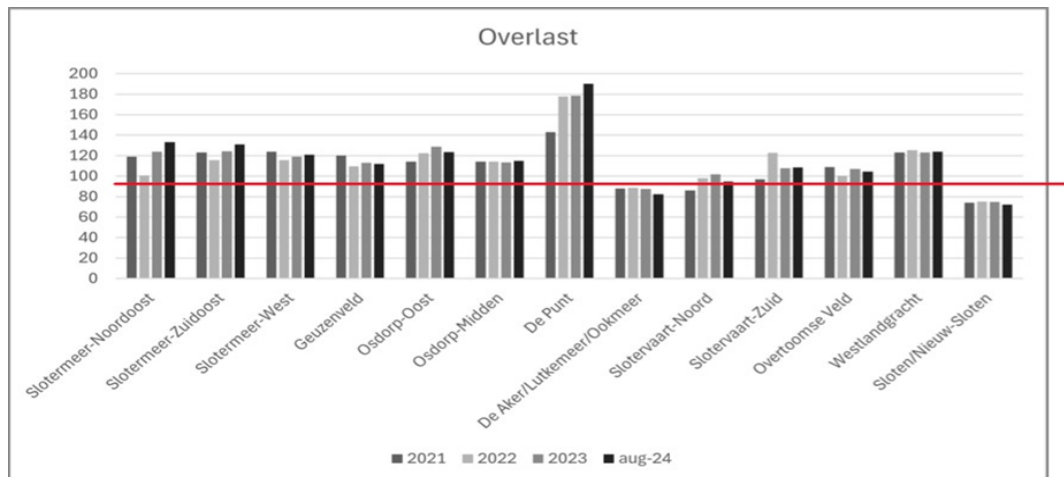


Fig. 1 bron: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/118837/veiligheidsplan-nieuw-west>

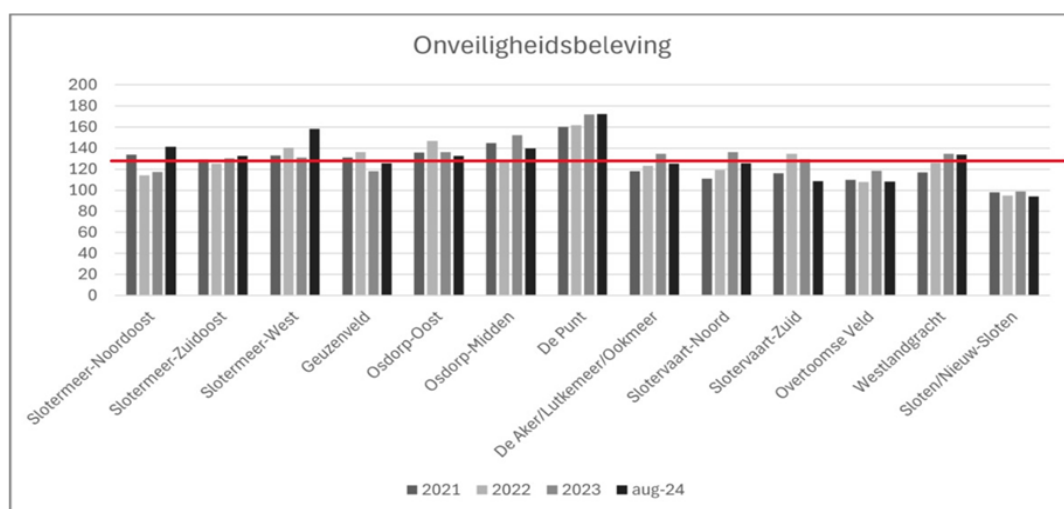


Fig. 2 bron: <https://openresearch.amsterdam/nl/page/118837/veiligheidsplan-nieuw-west>

Advies 11 - Eis een onmiddellijk moratorium op nieuwe intensieve zorgplaatsingen.

De wijk wordt al overspoeld door zorginstellingen voor cliënten die nergens anders geplaatst kunnen worden. De plannen van zorgaanbieder Cordaan om in 2027 nog eens 64 nieuwe plekken (48 LVB + 16 time-out) te realiseren, dreigen de wijk definitief te overbelasten. D66 adviseert het DB om met spoed bij het College van B&W aan te dringen op een formele stop (moratorium) op nieuwe plaatsingen van cliënten met complexe, intensieve zorgvragen in De Punt, totdat een daadkrachtig spreidingsplan is gerealiseerd.

Advies 12 - Leg een volledig en actueel register aan van alle zorglocaties.

Een effectieve aanpak begint met volledige transparantie. Momenteel ontbreekt een dekkend overzicht, zelfs van grote instellingen zoals:

- [PerMens](#), Jan Rebelstraat: 24-uursopvang / beschermd verblijf voor volwassenen met psychiatrische problematiek, verslaving en/of lichte verstandelijke beperking. Capaciteit: ± 75 appartementen.
- [HVO-Querido – locatie De Aak](#), Akerwatingstraat: 24-uurszorg + 11 satellietwoningen voor meervoudig kwetsbare cliënten met medische/somatische zorgvragen. Capaciteit: 60 plaatsen + 11 satellietwoningen.
- [Philadelphia Zorg](#), Korte Water 300-358: woonlocatie voor mensen met een lichte verstandelijke beperking (LVB). Capaciteit: 30 bewoners, met 5 in buitenwoningen.
- **Leven & Zorg Jeugd GGZ**, Waterschapsstraat 65: opvang voor jongeren met complexe GGZ-problematiek en/of geschiedenis bij voogdijinstelling Nidos. Capaciteit: niet openbaar.
- **Begeleid kamerwoningen**: verschillende zorgaanbieders huren woningen in reguliere flats voor cliënten met complexe zorgvragen; bewoners lopen hierbij veiligheidsrisico's en de VvE wordt hierover niet geïnformeerd.
- **Cordaan**: 64 plekken (48 Licht Verstandelijke Gehandicapten + 16 time-out plekken, opening in 2027).

Daarnaast huren zorgaanbieders particuliere woningen voor cliënten zonder dat de VvE wordt geïnformeerd. Bewoners geven aan dat alleen al rond het plein minimaal 235 intensieve zorgplekken aanwezig zijn.

D66 adviseert het DB om een verplicht register te laten opstellen van alle zorggerelateerde vestigingen, inclusief adres, aanbieder, type, doelgroep en capaciteit. Dit is geen bureaucratie, maar de essentiële basis voor handhaving, crisismanagement en elk serieus beleid.

Advies 13 – Stel een stadsbreed spreidingsplan op en start een herplaatsingsonderzoek.

De overconcentratie in De Punt is een stadsprobleem dat een stadsbrede oplossing vereist. D66 adviseert het DB om het College van B&W op te roepen tot een actief spreidingsbeleid en tegelijkertijd een onderzoek te starten naar de mogelijkheid om de meest overlastgevende instellingen te verplaatsen naar locaties die beter zijn toegerust voor herstel. Mocht de instroom van Cordaan doorgaan, dan adviseert D66 om te onderzoeken of een aantal van de huidige zorginstellingen verplaatst kan worden.

ECONOMISCHE TRANSFORMATIE & TRANSPARANTIE

Advies 14 - Voer een integrale aanpak uit voor een transparant en gezond bedrijvenklimaat op Akerpoort om ondermijning tegen te gaan.

Het hoge aantal bedrijfsinschrijvingen in De Punt weerspiegelt niet de economische realiteit. Er is sprake van een concentratie aan **registraties van postadres- en administratiekantoren**, vaak gericht op de PGB-markt en andere diensten. Deze situatie vergroot het risico op ondoorzichtige praktijken, (belasting)fraude en ondermijning, wat het veiligheidsgevoel in de wijk aantast, zoals de brandbrief signaleert.

D66 adviseert het DB om een **integrale gebiedsaanpak voor Akerpoort** te initiëren. Dit betekent samenwerking met Belastingdienst, OM en politie om:

1. Een transparant beeld te krijgen van de daadwerkelijke activiteiten en de bedrijven die wél een positieve bijdrage leveren.

2. Oneigenlijke registraties en schimmige praktijken doelgericht aan te pakken.
3. Het terrein te herstructureren tot een transparante, schone economische locatie die waarde toevoegt aan de wijk.

Deze aanpak is niet gericht tegen legitieme ondernemers, maar beschermt de wijk tegen economische misstanden en creëert ruimte voor gezonde bedrijvigheid.

Advies 15 - Geef inzicht in (financiële) middelen en ondersteun 'Community Wealth Building' structureel.

Bewoners geven aan zich buitengesloten te voelen van besluitvorming en hebben geen zicht op beschikbare middelen. Tegelijkertijd zijn er positieve initiatieven om de lokale economie te versterken via Community Wealth Building (CWB) vanuit het Nationaal Programma Samen Nieuw-West (NPSNW). D66 adviseert het DB om twee samenhangende stappen te zetten:

1. Maak alle financiële middelen voor De Punt volledig transparant. Creëer een overzichtelijk dashboard van beschikbare budgetten vanuit stadsdeel, NPSNW en andere programma's.
2. Ondersteun CWB-initiatieven concreet en langdurig met expertise, netwerk, ruimte en cofinanciering, zodat bewoners zelf eigenaar worden van de economische ontwikkeling van hun wijk.

Advies 16 - Creëer een 'Regelluwe Proeftuin Dijkgraafplein' als vliegwiel voor het NPSNW.

De brandbrief pleit voor een experimenteerzone waar maatwerk mogelijk is. D66 adviseert het DB om dit op te pakken als een bestuurlijke proeftuin voor het hele Nationaal Programma.

Bewerkstellig een tijdelijke, gebiedsspecifieke AMvB of ontheffingsmogelijkheid, waarmee het DB binnen heldere kaders kan experimenteren met snellere vergunningen, integrale handhaving en innovatieve financiering. Dit positioneert Nieuw-West als koploper in het oplossen van complexe stedelijke vraagstukken.

Advies 17 - Maak 'Ongelijk Investeren' concreet met een Meerjaren Investeringsplan De Punt.

Het beleid van ongelijk investeren dreigt zijn doel voorbij te schieten als het alleen de allermindersten bereikt en de vitale middenlaag – de ruggengraat van sociale cohesie – wegvaagt door slechte omstandigheden. Deze groep is essentieel voor het slagen van nieuwe voorzieningen, zoals de Grandlocatie.

D66 adviseert het DB daarom om een specifiek Meerjaren Investeringsplan voor De Punt op te stellen.

Reactie DB op ongevraagd advies stadsdeelcommissie:

...