



12 september 2026

Terugblik

'Herinneren met Jan de Vletter'

In 1976 werkte Jan bij het Projektburo Almere, deel van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, de RIJP, die verantwoordelijk was voor de bouw van de nieuwe stad Almere, waar plaats moest komen voor misschien wel 250.000 mensen. Een stoutmoediginitiatief van de Rijksoverheid, om de woningnood te lenigen. Jan was daar verantwoordelijk voor de vakgroep planning en ook voor de verdeling van de woningen, die gebouwd werden onder de hoede van Stichting Woningbouw Almere en Zeewolde (SWAZ). Deze Stichting mocht, net als corporaties, sociale woningbouw voor de nieuwe stad realiseren, maar moest de financiering daarvoor vinden op de kapitaalmarkt. Normale corporaties konden voor leningen terecht bij het ministerie van Vrom en ontvingen ook wel woningsubsidies. De SWAZ moest dus relatief dure leningen afsluiten.

door Ans van Berkum



Jan de Vletter



De SWA realiseerde de allereerste 414 woningen aan de Schoolwerf van architect Joop van Sigt en nog eens eenzelfde aantal huizen in de Stadswerf van architect Arne Mastenbroek. In 1978 ontstond er een probleem. Bewoners vreesden dat de uitstoot van het gas formaldehyde, dat in de gebruikte spaanplaat was verwerkt, kankerverwekkend zou zijn, wat uiteindelijk onzin bleek, vertelt Jan. Door de affaire was SWAZ echter wel gedwongen tot een grootscheepse renovatie. De operatie kostte 20 miljoen gulden. Een zware last voor een organisatie. De SWAZ ging gebukt onder de kosten van de leningen die twintig jaar op de begroting bleven drukken en tussentijds niet aflosbaar waren.

In 1980 werden twee echte corporaties opgericht in Almere, Goede Stede en WVA, nu Ymere. Inmiddels was de bouwactiviteit doorgestoten naar de Havenkom, de Marken en de Wierden en was men begonnen met Stedenwijk, Waterwijk en Kruidenwijk. De nieuwe corporaties mochten de woningvoorraad verdelen. Ze voelden er echter niets voor om de zwaar belaste 'formaldehyde woningen' over te nemen. Dat was de reden dat de SWAZ onder leiding van Jan bleef voortbestaan om die woningen te beheren. Jan zag maar één oplossing: bouwen, bouwen, bouwen, ook wel met behulp van woningsubsidies, het systeem waarmee het Rijk de sociale woningbouw aanjoeg. Vertrouwend op de waarde van het vastgoed wilde hij de organisatie zo vooruit helpen en bijdragen aan de creatie van de nieuwe stad.

In 1984 werd de gemeente Almere opgericht en moesten de ambtenaren van de Rijksdienst gemeenteambtenaren worden. De SWAZ moest nu een echte corporatie worden, onafhankelijk van de gemeente. Jan wilde de bestaande stichtingsstructuur handhaven, maar vanuit het Rijk werd verordonneerd dat het een vereniging moest worden. Dat was democratischer. Jan zag echter problemen ontstaan. SWA had veel leningen en bezat inmiddels 5000 woningen. Dat geheel vanuit een verenigingsvorm beheren, zou wel eens moeilijk kunnen worden. Jan richtte toen Groene Stad op, een corporatie met een bijzondere vorm, waar zaken via een ledenraad geregeld konden worden. Hij trad zelf in dienst als directeur.



Noodzakelijke bouwbesluiten bereidde Jan altijd voor via een reeks vooraf geformuleerde memo's. Deze werden die via het bureau van de secretaris-generaal naar het ministerie van Verkeer en Waterstaat gestuurd. Daar werden de stukken geparafeerd, waarna de stapel werd teruggezonden aan de RIJP en SWAZ. Jan liet de memo's over de overgang van het personeel van de RIJP naar Groene Stad meelopen met de bouwbesluiten. De getekende documenten werden uiteindelijk keurig samen met de bouwbesluiten terugontvangen, tot verbazing van ambtenaren die hem daarover benaderden toen de zaak al in kannen en kruiken was. Jan had de officiële weg van personeelsoverdracht omzeild, en daarmee een hele hoop bureaucratische rompslomp vermeden.

Medio 1995 moesten corporaties verzelfstandigen, een proces dat plaatsvond onder minister Enneüs Heerma. Ze werden gecompenseerd door middel van de zogenaamde 'bruteringsoperatie'. Die kwam feitelijk neer op het tegen elkaar wegstrepen van enerzijds overheidssubsidies en -leningen waar corporaties nog recht op hadden, en anderzijds de leningen die corporaties nog aan de overheid moesten afbetalen. Groene Stad had geen leningen bij de overheid, maar wel nog veel rechten op overheidssubsidies en overheidsleningen. De bruteringsoperatie viel daarom voor Groene Stad zeer gunstig uit. Met het bedrag van €120 miljoen dat werd uitgekeerd verzekerde de organisatie zich van een vaste basis, die door slim beheer nog eens flink werd uitgebreid. Zo werd Groene Stad een zeer aantrekkelijke partner voor de grote, regionaal opererende corporatie de Alliantie, waarmee ze fuseerde om slagvaardiger aan de grote bouwopgaven voor sociale woningen te kunnen voldoen.



Tot slot vertelt Jan over de bouw van het project Gooizicht aan de boulevard in Haven. Een complex project met huur- en koopwoningen en commerciële ruimtes, waarvan de bouw van de Sluis en de afronding van de Havenkom ook nog deel uitmaakten. De gemeente had al veel voorbereid en de vergunningen lagen klaar, maar de beoogde partner, het ABP haakte af. Kon de Groene Stad uitkomst bieden? De risico's werden afgewogen, maar in juni 1989 ging Groene Stad toch akkoord.

Toen kwam de klap; eind 1989 ging de aannemer failliet en moest Groene Stad weer van voor af aan beginnen. Door een slimme verhouding tussen huur en koop te realiseren wist Jan het project te redden. Minister Heerma zou komen openen, maar ook dat feestelijke moment viel in het water. Het kabinet viel over het reiskostenforfait. Later kwam hij toch nog eens kijken. Een plaquette aan een buitenmuur van Grand Café De Harmonie herinnert aan dat bezoek.

Jan heeft als directeur van Groene Stad en Alliantie Almere veel prachtige projecten kunnen realiseren. Hij noemt de Toonladder, de Buitenkans, Paladijn en woon-zorgcomplex de Archipel en omgeving. Projecten die werden uitgelicht in de tentoonstelling "Een eigenwijze opdrachtgever" in Architectuurcentrum Casla in 2008 en zijn opgenomen in "Almere Architectuurstad; de 100 beste gebouwen" uit 2024. Jan zocht in zijn werk de randen van het maaiveld, en wist daardoor onze stad met veel bijzondere projecten te verrijken.