

TIJDSCHRIFT VOOR AMSTERDAMS WOONBELEID

NUL20

Tweemaandelijks – mei 2007 #32

LEVEN IN EEN MONUMENT

Naoorlogse architectuur: rijp voor de sloop?

Renovatiebeleid: het einde van het kunststof kozijn

Binnenstad op Unesco-lijst: vloek of zegen?

Trends in maatschappelijk vastgoed

Interview Tjeerd Herrema

De vijf 'probleemwijken'

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Leven in een monument**
- 8 **De moeizame omgang met de naoorlogse architectuur**
- 11 **De stadsherstellers: Hendrick de Keyser**
- 12 **Veranderend renovatiebeleid: het einde van het kunststof kozijn**
- 16 **Vloek of zegen: grachtengordel op Unesco-lijst werelderfgoederen**
- 19 **De stadsherstellers: Stadsherstel Amsterdam**
- 20 **De stadsherstellers: NV Stadsgoed**
- 21 Als ik het voor het zeggen had **Remco Daalder**
- 22 Interview **Tjeerd Herrema**
- 25 Beeld **Sloop rioolzuiveringsinstallatie Zeeburgereiland**
- 26 Tweede verdieping **Corporaties investeren steeds breder in maatschappelijk vastgoed**
- 29 Kort Bestek **"Ik wil het geld voor de probleemwijken gebruiken voor..."**
- 30 Interview **Secretaris Paul Jongen stopt na 27 jaar welstand**
- 32 Barometer **Ras-Amsterdammer: een snel afnemende soort**



Naoorlogse architectuur: waardevol of rijp voor de sloop?



Andere tijden, andere visie op renovatie

COVER
Balistraat

NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

NUL20

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam. U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

DEZE BOODSCHAP KOMT AAN!

Het is vanaf nu mogelijk op beperkte schaal in NUL20 te adverteren. NUL20 bereikt ruim zeventuizend beleidsmakers, projectleiders, politici, bewonersvertegenwoordigers en andere professioneel betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam. Meer informatie over het plaatsen van advertenties vindt u op onze website: www.nul20.nl/adverteren

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail abo@nul20.nl

ANDERS: Grafax/Stolwijk
Ronde Tocht 2
1507 CC Zaandam
075-6355411



22

Tjeerd Herrema:
"Nieuwe woonvisie wordt minder een rekenexercitie"



27

Trend in maatschappelijk vastgoed: functiemenging

In het volgende nummer:

Harde cijfers: de waarde van groen en water
Wat maakt een stadspark succesvol?
Cursus zelfredzaamheid - de nieuwe WMO-ideologie in de praktijk

Leven in een monument

Er zijn zeer serieuze plannen geweest de Jordaan, de Pijp en andere delen van de negentiende- en begin twintigste-eeuwse gordel te slopen. De huizen waren er te klein, te gehorig en totaal ongeschikt om de moderne stadsbewoner te plezieren. Deze grootschalige sloopplannen haalden het niet, mede door forse weerstand uit de bevolking. En zie nu. De Jordaan is een goudkust geworden, de Pijp wordt het Amsterdamse Quartier Latin genoemd en in Oud-West, Oost of Zeeburg zijn die 'kleine gehorige' negentiende-eeuwse woningen geliefder dan de jaren tachtig nieuwbouw. Wie met deze historische bagage de verder stedelijke ontwikkeling moet vormgeven, zou bijna niets meer durven slopen. Kennelijk is ons oordeel over wat mooi en waardevol is, ontzettend tijdgevoelig.

Moet je dan alles maar laten staan, omdat de tijd er anders over kan oordelen? Zouden de Bijlmerflats ooit nog eens the place to be zijn geworden? Zullen de rijen portiekflats in West of – moeilijker voorstelbaar – de 'Schaefer-nieuwbouw' van begin jaren tachtig ooit nog eens in een architectuurroute worden opgenomen? Terughoudendheid met sloop lijkt in ieder geval op zijn plaats, gezien de enorme verschuiving in waardering van ons eerdere erfgoed. Maar er zijn ook altijd argumenten wel te vernieuwen. Een levende stad moet zich kunnen blijven ontwikkelen. Stedelijk wonen is weer

enorm populair en aan die gestegen vraag moet – in het belang van de stad – tegemoet worden gekomen. Daarbij is de welvaart fors toegenomen en de beroepsbevolking sterk gewijzigd. Amsterdam heeft een enorme hoeveelheid kleine sociale huurwoningen van matige kwaliteit. Het diversificatieproces – meer koopwoningen, meer dure huurwoningen, grotere woningen – zal dan ook moeten worden voortgezet. En verbreding van het aanbod is ook en juist nodig in wijken waar een grote uniforme voorraad van kleine sociale huurwoningen staat. Het vervelende van die naoorlogse voorraad is dat die – vanwege de betonnen vloeren en wanden – veel moeilijker is aan te passen aan een nieuwe toekomst.

Leven in een monumentenstad is een grote rijkdom. Als de stad daardoor maar niet tot stilstand komt. Het dossier 'Leven in een monument' in dit nummer van NUL20.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

HOOFDREDACTEUR:
Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004
MAIL: redactie@nul20.nl
ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:
Bas Donker van Heel
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)
Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:
Remco Daalder

REDACTIERAAD:
Arian Boersma (Dienst Wonen)
André Buys (Rigo Research)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Michaela Hanssen (stadsdeel Oud Zuid)
Jan Willem Kluit (AWV)
Jacqueline Kuhn (ASW)
Frank Kuipers (HA)
Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE
VORMGEVING
DRUK
Nico Boink
Pieter Lesage
Grafax/Stolwijk

Artikelen uit NUL20
worden gearchiveerd bij
nul20 Online: www.nul20.nl

Nieuwbouw met berging en buitenruimte

Een Amsterdamse nieuwbouwwoning moet standaard weer worden voorzien van een berging en voldoende buitenruimte. Zo meent wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting. Samen met zijn collega's uit Rotterdam, Den Haag en Utrecht heeft hij minister Vogelaar gevraagd het Bouwbesluit te wijzigen.

Sinds begin 2003 is het niet meer verplicht nieuwe woningen te voorzien van individuele bergingen en buitenruimte. Uit onderzoek blijkt dat een kwart van de in 2005 in aanbouw genomen woningen geen individuele berging heeft. Bij zeven procent van de Amsterdamse nieuwbouwwoningen is de berging onbruikbaar klein.

Volgens Herrema is gebleken dat de afzetmogelijkheden van appartementen zonder bergingen of buitenruimten in gebieden met een wat ontspannen woningmarkt zeer beperkt zijn. "Bewoners hechten grote waarde aan het bezit van goed bruikbare balkons en individuele bergingen. De markt levert nu niet wat de consument wenst," aldus de wethouder. Bovendien is het na oplevering vrijwel onmogelijk bergingen of balkons toe te voegen aan een bestaand gebouw. Woningen zonder berging hebben volgens de wethouders van de vier grote steden ook nog een milieunadeel. Individuele bergingen worden vaak gebruikt om fietsen droog en veilig te stallen. "Wie zijn fiets niet in of vlakbij de eigen woning kan zetten, zal de fiets minder vaak gebruiken. En dus kiezen voor een voor het milieu meer belastende wijze van vervoer."

Herrema neemt daarmee afstand van het beleid van zijn voorganger. Wethouder Stadig schrapte inder tijd allerlei aanvullende regels om het bouwtempo niet onnodig te belasten. [BP]

'Herstructurering ontbeert te vaak draagvlak'

Bij de herstructurering van oude stadswijken is te vaak sprake van onvoldoende draagvlak. Zo meent minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie. Ze roept de stadsdelen en de woningcorporaties op beter naar de klachten van burgers en huurders te luisteren.

Minister Vogelaar brengt de komende maanden werkbezoeken aan alle veertig probleemwijken in Nederland, zoals die door haar op basis van achttien indicatoren zijn aangewezen. Eind april bracht zij in het kader van haar wijktoer een bezoek aan de stadsdelen Bos en Lommer, Noord, Zeeburg en Oost/Watergraafsmeer en liet ze zich door wijkbewoners, welzijnswerkers en stadsdeelbestuurders informeren over de leefomstandigheden. Daarbij kreeg ze veel klachten over het verloop van de stadsvernieuwing.

Volgens Vogelaar wil dat niet zeggen dat corporaties en stadsdelen minder vergaand moeten herstructureren. "Soms zijn grote ingrepen onvermijdelijk. Maar sloop/nieuwbouw betekent wel dat mensen hun vertrouwde omgeving moeten verlaten. Dat is voor hen zeer ingrijpend. Niet zelden moeten mensen lange tijd in half verlaten complexen wachten op de komst van een andere woning. In die tijd mogen we mensen niet aan hun lot overlaten," aldus de minister.

Corporaties moeten volgens haar daarom meer



Minister Vogelaar:
"Betrekk bewoners beter bij vernieuwingsplannen"

werk maken van tijdelijke verhuur. Ook moet bij herstructurering meer aandacht worden geschonken aan beheer van de openbare ruimte.

Verder is Vogelaar een voorstander van meer betrokkenheid van bewoners bij het maken van vernieuwingsplannen. "De mening van bewoners wordt lang niet altijd op prijs gesteld. Zo hebben bewoners in de wijk Klarendal in Arnhem heel veel moeite moeten doen om aandacht te krijgen voor hun alternatieve bouwplannen. Goede plannen moeten echt meer waardering krijgen van overheid en corporaties." [BP]

Wel stadsverwarming in Noord

Bijna vijftienduizend nieuwbouwwoningen in Amsterdam-Noord kunnen worden voorzien van stadsverwarming. Het gemeentelijk Afval Energie Bedrijf en Nuon hebben daarover een intentieovereenkomst gesloten. Stadsdeel Noord verwacht nog voor de zomer steun van alle woningcorporaties en projectontwikkelaars voor de grootschalige introductie van stadswarmte.

Volgens wethouder Kees Diepeveen levert Noord een flinke bijdrage aan de doelstelling van de gemeente om de CO₂-uitstoot in de stad te verminderen. "Door de komst van stadswarmte zullen we 20.000 ton minder CO₂ uitstoten. Ook zal de luchtkwaliteit verbeteren."

Een gemiddelde op stadsverwarming aangesloten

woning draagt net zoveel bij aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot als de aanplant van 130 bomen of het aanbrengen van 55 zonnepanelen. Toch bestaat in Noord weerstand tegen de plannen van het

stadsdeel. Huurders vrezen een te hoge energierekening. Ook al heeft de gemeente toegezegd dat de koppeling tussen de prijs van stadswarmte en de aardgasprijs desnoods wordt losgelaten. Organisaties van huurders krijgen daarbij steun van woningbouwvereniging Het Oosten, die op een meer innovatieve manier tot energiebesparing wil komen. Diepeveen verwacht echter binnen een paar maanden ook deze partijen over de streep te kunnen trekken. Vanaf 2008 gaan de eerste buizen voor stadswarmte de grond in. [BP]





Waterpoort op de Pontsteiger

Het Amsterdamse architectenbureau Arons & Gelauff ontwerpt het woongebouw op de Pontsteiger in Amsterdam-Westerpark. Hun Waterpoort is door een jury van deskundigen uitverkoren boven een voorstel van het eveneens Amsterdamse bureau Meyer & Van Schooten.

Waterpoort komt aan de zuidelijke IJ-oever boven de plek van het fietsveer naar Noord. Het gebouw wordt 82 meter hoog. Er is ruimte voor ongeveer 250 koopwoningen en tweeduizend vierkante meter publieke voorzieningen. De jury typeert het ontwerp van Arons & Gelauff als een sculpturaal gebouw van stedelijke betekenis. Het ontwerp speelt een rol in de entree van de stad. Aantrekkelijk is volgens de jury bovendien dat het gebouw vanuit verschillende plekken in de stad steeds een andere gedaante zal aannemen. De mening van de jury sluit naadloos aan bij het oordeel van het gewone publiek. Ook dat sprak zich in meerderheid uit voor de Waterpoort.

De bouw is een samenwerkingsproject van vijf partijen: De Principaal, Ymere/Rabo Bouwfonds en Rochdale/Delta Forte. Start bouw is voorzien in 2009. Het spectaculaire woongebouw vormt de aftrap voor de herontwikkeling van de Houthavens, waar de komende jaren in totaal zo'n tweeduizend woningen moeten verrijzen.[BP]

Extra woningen in Polderweggebied

De herontwikkeling van het Polderweggebied in Amsterdam-Oost kan alsnog doorgaan. De stadsdeelraad van Oost/Watergraafsmeer heeft ingestemd met de komst van maximaal 145 extra woningen. Ook zijn kantoren vervangen door winkelruimte.

Vorig jaar nog dreigde de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Oostergasfabriek stil komen te liggen. Door oplopende kosten voor grondsanering en tegenvallende inkomsten was sprake van een tekort in de grondexploitatie van 34 miljoen euro. De gemeente Amsterdam wilde daarvan slechts zestig procent voor haar rekening nemen. Voor de rest moest het stadsdeel met Bouwfonds, Ymere en Het Oosten een oplossing zien te vinden. Na een half jaar onderhandelen is afgesproken aan de oostkant van het gebied zestig woningen extra te bouwen, waarvan twaalf sociale huurwoningen. Een woonblok langs de spoordijk krijgt een extra zevende verdieping en op de kop verrijst een woontoren van twaalf verdiepingen. Bovendien wordt het terrein uitgebreid. Aan de westkant aan de Linnaeusstraat komt een extra woontoren met maximaal tachtig koopappartementen. Verder betalen de drie partijen in de Ontwikkelingscombinatie Polderweggebied een hogere prijs voor de grond en wordt afgezien van de bouw van kantoren. In ruil daarvoor komt er extra winkelruimte. Het middendeel van het door stedenbouwkundige Sjoerd Soeters ontworpen gebied blijft ongewijzigd. Daar komen onder meer een nieuw stadsdeeltkantoor, een brede school en twee centra voor beeldende kunst en dans.[BP]

Ruim helft Amsterdammers denkt aan verhuizen

Ruim de helft van de Amsterdammers denkt aan verhuizen. Zo'n kwart wil korte termijn naar een andere woning en drie op de tien willen eventueel een ander huis betrekken. Dat blijkt uit het fact sheet 'Woonwensen' op basis van Wonen in Amsterdam 2005, een tweemaalonderzoek naar verlangens op woongebied van Amsterdammers.

De verhuisgeneigdheid varieert naar huishoudensamenstelling en neemt af met het oplopen van de leeftijd. De meeste drang om de boedel op te pakken is te vinden bij bewoners onder de veertig jaar zonder kinderen. Dat zijn vaak mensen van buiten de stad, die hier voor hun studie of begin van hun carrière snel iets moesten vinden en niet kieskeurig konden zijn. Zodra ze hier eenmaal wonen, gaan ze naarstig op zoek naar een onderkomen dat beter aan hun woonwensen voldoet. Ouderen zijn het minst geneigd om te verhuizen. Vaak vinden ze het te veel gedoe, nadat ze tientallen jaren op het-

GEMIDDELDE WOONDUUR PER HUISHOUDENSTYPE

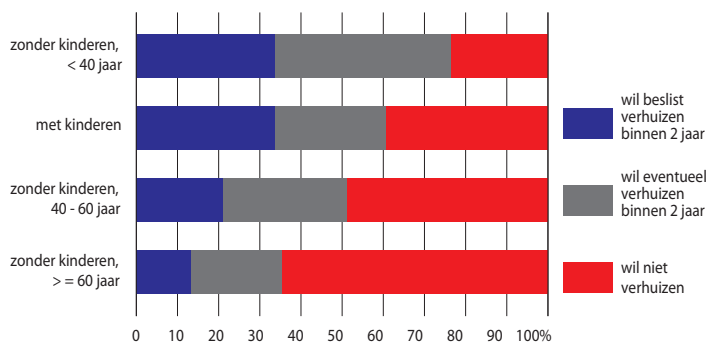
	gemiddelde woonduur
zonder kinderen, < 40 jaar	4,6
met kinderen	9,6
zonder kinderen, 40 - 60 jaar	12,7
zonder kinderen, > = 60 jaar	20,1
totaal	12,2

zelfde adres hebben gewoond. Vooral in buurten waar veel ouderen klagen over hun woonsituatie, is er bij de senioren niet meer de wil daar met een verhuizing verandering in te brengen. We hebben het dan over onder meer de tuinsteden, de Indische Buurt, Oud Noord en Buitenveldert.

De belangrijkste reden om te verhuizen is de woning; te klein of zonder buitenruimte. Daarna komt de sfeer in de buurt, waarbij criminaliteit en asociale buurtgenoten doornen in het oog zijn. In delen van de stad waar de gemiddelde woonduur laag is en bewoners graag willen verhuizen, is ook de waardering voor de woning en buurt laag. Maar er zijn uitzonderingen op deze regel. In delen van Westerpark, Oud West en de Pijp wordt de buurt wel hoog gewaardeerd, maar is het vooral de lage kwaliteit van de woningen die ervoor zorgt dat veel mensen willen verhuizen.

Van de mensen die naar iets anders uitkijken, wil een ruime meerderheid (56%) in het eigen stadsdeel blijven. Een kwart wil de stad verlaten. Het fact sheet Woonwensen is te vinden de sites van het AFWC (www.afwc.nl) en de Dienst Wonen (www.wonen.amsterdam.nl). [JVDT]

VERHUISGENEIGDHEID NAAR HUISHOUDENSTYPE



Amsterdam verscherpt bouwtoezicht

6

De gemeente Amsterdam verscherpt het toezicht op bouwwerkzaamheden. De stadsdelen moeten bij de splitsing van woningen voortaan voldoen aan uniforme kwaliteitseisen. Zo moet asbest, indien aanwezig, altijd volgens de geldende regels worden verwijderd. Ook zullen voortaan twee bouwinspecteurs beoordelen of bouwkundige werkzaamheden wel volgens de regels worden uitgevoerd.

Volgens wethouder Herrema van Volkshuisvesting is splitsing van particuliere huurwoningen een goede manier om oude buurten te verbeteren. Maar de uitvoering van bouwwerkzaamheden verloopt niet altijd zorgvuldig, zo bleek dit voorjaar nog bij de aanhouding van vier medewerkers van twee vastgoedbedrijven en twee bouwinspecteurs vanwege asbestfraude. De stadsdelen moeten daarom voortaan op uniforme wijze een verzoek om splitsing beoordelen. Om willekeur verder uit te sluiten, moeten bouwwerkzaamheden altijd door twee inspecteurs worden gecontroleerd.

Ook onderzoekt Amsterdam de mogelijkheid van een gedragscode. Splitsing wordt straks mogelijk geweigerd, als verhuurders zich bezighouden met ongewenste activiteiten. De twee vastgoedbedrijven betrokken bij de asbestfraudezaak waren bekend bij de gemeente vanwege ongewenst verhuurgedrag. Verder wordt de voorgestelde verdeling van het aantal te splitsen woningen over de stad gewijzigd. De stadsdelen Westerpark, Zeeburg, Oost/Watergraafsmeer, Bos en Lommer en de Baarsjes krijgen de ruimte om in totaal 4341 woningen te splitsen. Daarnaast komt er een 'knelpuntencontingent' van 382 te splitsen particuliere huurwoningen voor de stadsdelen Centrum, Oud-West en Zuideramstel. Dit contingent kan worden ingezet om complexgewijze aanpak van particulier bezit mogelijk te maken. [BP]



Strijd om bebouwing Mosveld

Stadsdeel Amsterdam-Noord maakt nog voor de zomer duidelijk welk plan voor de bouw van een wijkwinkelcentrum aan het Mosveld in het oude deel van Noord voorkeur verdient.

Twee ontwikkelaars strijden met elkaar om de opdracht. Deels lijken de plannen op elkaar. Zowel Ymere/ING Real Estate, als Multi Vastgoed kiezen voor de bouw van een wijkwinkelstraat met 5500 m² extra winkelvloer langs de Johan van Hasseltweg.

Het aantal te bouwen woningen varieert in beide plannen sterk. Ymere/ING stelt voor boven de winkels een parkeergarage te bouwen (380 plekken) en vier

appartementengebouwen met in totaal honderd woningen. Multi Vastgoed kiest voor een deels ondergrondse parkeergarage, waardoor ruimte kan worden gevonden voor een dubbel aantal woningen. Te bouwen in zeven woontorens. De uitvoering moet beginnen in 2008. De deelraad kwam al in 2005 tot de conclusie dat Oud Noord een eigentijds winkelcentrum verdient. Door de komst van een groot aantal nieuwe woningen langs de noordelijke IJ-oever, onder meer op het voormalige Shell-terrein, bestaat er behoefte aan verbetering van het winkelaanbod. Het centraal gelegen Mosveld is daarvoor de beste locatie. [BP]

Fusie corporaties afgelast

De voorgenomen fusie van de Amsterdamse woningbouwverenigingen Het Oosten en AWW met woonstichting De Key is van de baan. De Key heeft besloten de besprekingen te beëindigen vanwege onvoldoende draagvlak binnen de eigen organisatie.

Volgens directeur Jaap van Gelder blijft zijn bedrijf streven naar bundeling van krachten. "Het met de fusie beoogde doel is nog steeds van kracht, maar dat moet voor De Key op een andere manier worden gerealiseerd." De Key komt op korte termijn met een herbezinning. Het Oosten vindt het zeer spijtig dat de voorgenomen fusie niet doorgaat. "Onze intentie was de krachten van drie corporaties (met 60.000 woningen – red.) te bundelen tot een nieuwe organisatie. We blijven van mening dat we gezamenlijk beter in staat zijn de kwaliteit van wonen en leven in de Amsterdamse buurten te verbeteren, dan elk apart," aldus directeur Frank Bijdendijk. Het Oosten en AWW zullen de besprekingen over een gezamenlijke fusie wel

voortzetten. Ook volgens AWW-directeur Gerard Anderiesen blijft schaalvergroting nodig om in de Amsterdamse wijken kleinschalig te kunnen werken.

De vorming van nieuwe samenwerkingsverbanden verloopt al langer moeizaam. Vorig jaar nog was sprake van een fusie tussen Het Oosten en het Zaanse ZVH. Dat samengaan werd door de leden van Het Oosten wegens gebrek aan voordeel getorpedeerd.

De voorgenomen fusie leidde ook tot kritische uitspraken in Den Haag. Minister Ella Vogelaar kondigde kort geleden nog aan dergelijke fusies bijzonder nauwkeurig te zullen beoordelen. Woningcorporaties moeten van haar extra vragen beantwoorden. Daarmee kwam de nieuwe minister voor Wonen en Wijken tegemoet aan de wens van de Tweede Kamer. Afgelopen zomer schaarde een krappe meerderheid zich achter een voorstel van de PvdA om de fusiedrift in de corporatiewereld te beperken. [BP]

Lekker Wonen Wedstrijd



Oud-minister Winsemius reikt de Lekker Wonen prijs uit aan Grecia Josefina en Juanita Trameh.

Een nieuwe speelplaats, een huiskamerproject, een festivalreeks en een straat met gevelstenen. AWW gaat vier ideeën van huurders voor verbetering van de leefbaarheid in de eigen buurt uitvoeren. Dat is de uitkomst van de finale van de Lekker Wonen Wedstrijd. Zeventig bewoners stuurden een voorstel in. Tien daarvan namen het vervolgens begin april in de finale tegen elkaar op. Grecia Josefina en Juanita Trameh kregen de meeste steun van het publiek met hun plan voor de aanleg van een nieuwe speelplaats in de V-buurt in Amsterdam-Zuidoost. “Het ontbreekt in de buurt aan ontmoetings- en speelplekken. Onze kinderen hebben daar wel behoefte aan,” aldus Josefina. Usha Bisoen en Paul van der Boom behaalden een tweede klassering met een huiskamerproject in de Van der Kunbuurt in Oost/Watergraafsmeer. Deze huiskamer moet dienen als plek waar jongeren en ouderen elkaar kunnen ontmoeten en samen activiteiten kunnen ontplooiën. Verder maakt AWW voor zomerse dagen een festivalreeks aan de Slotterplas mogelijk en zullen twee bewoners van Oud-West gevelstenen maken die het speciale verhaal vertellen van de bewoners in de omgeving van de Jan Pieter Heijestraat in Oud-West. [BP]

Huurteams zorgen voor huurverlaging

Het werk van de Amsterdamse huurteams leidt onverminderd tot huurverlaging. In het verslagjaar 2005-2006 is de huur van bijna zeshonderd - overwegend particuliere - huurwoningen omlaag gegaan. Ook hebben de huurteams meer dan driehonderd procedures over te hoge servicekosten gewonnen en werd in bijna vierhonderd gevallen bezwaar tegen te sterke huurstijging gehonoreerd. De Amsterdamse huurteams hebben het afgelopen jaar ruim 21.000 woningen benaderd. De productie van de huurteams blijft redelijk constant. De aantallen wijken niet af van voorgaande jaren. Jaarlijks spreken de huurteams met de stadsdelen af hoeveel woningen zij zullen opnemen. Vorig jaar werden 2283 procedures afgerond. In 1297 gevallen was sprake van voordeel voor de huurder. Zo werd in 211 gevallen de huurprijs structureel verlaagd. En in 374 zaken is sprake van tijdelijke verlaging totdat ernstige onderhoudsgebreken aan de woning zijn verholpen. Afgelopen jaar heeft een huurteam ook de prijs van 210 nieuw verhuurde woningen laten toetsen. Van 114 woningen werd de huurprijs verlaagd, gemiddeld met maar liefst 180 euro per maand. Gemiddeld bleek over alle getoetste woningen de huurprijs 98 euro boven het maximum te liggen. Hieruit blijkt dat een aantal verhuurders geneigd blijft huren boven het wettelijke maximum te vragen. Anderzijds, zo concluderen de Amsterdamse huurteams, is slechts een klein deel van de nieuwe huurders bekend met de mogelijkheid om de huurcommissie de huurprijs te laten beoordelen. [BP]

Uitzicht over IJ heeft hoge prijs

Niet elke Amsterdammer heeft uitzicht over het IJ. Wie dat wil, moet diep in de buidel tasten. Zicht op de langsvarende cruiseschepen kost al gauw meer dan 200.000 euro extra, zo blijkt uit de verkoopprijzen voor de eerste koopappartementen op Overhoeks.

ING Real Estate is eind april begonnen met de verkoop van de eerste twee woongebouwen op het voormalige Shell-terrein. De belangstelling voor die 115 koopappartementen is groot, zo verklaart de woordvoerder van Overhoeks. Tijdens de verkoopmanifestatie eind april in onder meer de Passagiersterminal hebben 2500 burgers de verkoopbrochure afgehaald. Daarin vinden ze het door Tony Fretton ontworpen woongebouw Prinsendam en De Oranje naar ontwerp van Guus Baneke. Fretton heeft zich bij zijn ontwerp laten inspireren door de Gouden Eeuw en bekleedt zijn gevel met Altenberger Travertin. De gemiddelde m2-prijs bedraagt slechts 3300 euro. Maar de toekomstige bewoners hebben dan ook geen direct uitzicht over het IJ.

Anders is dat in appartementencomplex De Oranje. Volgens de projectontwikkelaar een ‘chic en intrigerend’ ontwerp met fraai uitzicht op oeverpark en IJ. De gemiddelde m2-prijs voor die woningen passeert royaal de grens van vijfduizend euro. “De ligging komt ook tot uitdrukking in de gemiddelde prijs per vierkante meter. Uitzicht op het IJ is immers een bijzondere meerwaarde.”

Voor de zeven mooiste penthouses heeft ING nog een extra attractie bedacht. De richtprijs is 750.000 euro, maar de verkoop geschiedt bij

inschrijving via een notaris. De inschrijving sluit half mei. De gemeente zal overigens niet profiteren van extra hoge opbrengsten. “ING draagt het ontwikkelrisico en heeft indertijd met de gemeente voor de hele ontwikkeling van het gebied een totaalbedrag afgesproken. Vervolgens doet de markt zijn werk. Heel lang was het de vraag of Overhoeks wel zou aanslaan. Nu worden we beloond voor het dragen van dat risico,” aldus de woordvoerder. [BP]



Het Overhoeksterrein direct ten westen van de Shell-toren. Zie www.woneninoverhoeks.nl

Waardevol of rijp voor

Vier jaar geleden maakten architectuurhistorici een inventarisatie van alle waardevolle gebouwen in de Westelijke Tuinsteden. Het stadhuis zat niet te wachten op een nieuwe discussie over de vernieuwingsoperatie. De kaart verdween in een lade, maar werd er onlangs uitgehaald om delen van Slotermeer tot beschermd stadsgezicht aan te wijzen. Corporaties hekelen de eenzijdige besluitvorming.

door Jaco Boer

Opkomen voor de cultuurhistorische kwaliteiten van naoorlogse architectuur en stedenbouw in Amsterdam is een moeizame taak. Jeroen Schilt van het gemeentelijk Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) kan er over mee praten. Op initiatief van de toenmalige Stedelijke Woningdienst (SWD) werkte de architectuurhistoricus eind jaren negentig mee aan het inventariseren van architectonische en stedenbouwkundige waarden in de Westelijke Tuinsteden. Voormalig hoofd van de SWD Ab Vos wilde bij het uitwerken van de stedelijke vernieuwingsplannen een verantwoorde afweging kunnen maken tussen sloop en behoud van afzonderlijke complexen.

Niemand zat immers te wachten op een herhaling van de fouten die in de jaren tachtig met de stadsvernieuwing waren gemaakt. Veel karakteristieke negentiende-eeuwse panden waren toen verloren gegaan en hadden sommige buurten definitief van een betere toekomst beroofd.

De stadsbestuurders hadden zo hun eigen gedachten over de afweging tussen sloop en behoud van naoorlogse buurten. Het was al moeilijk genoeg om in de stad de handen op elkaar te krijgen voor een tweede grootschalige vernieuwing van een naoorlogse wijk. De emotionele discussies over de sloop van de Bijlmer lag wethouder Stadig nog vers in

maakt, werd op het stadhuis het project onmiddellijk stilgelegd. De grootste pleitbezorger van de inventarisatie – Ab Vos – was door een reorganisatie inmiddels van het toneel verdwenen. Klachten van de Welstandscommissie dat ze een raamwerk misten om goede besluiten te kunnen nemen, werden door Bureau Parkstad en stadsdeelbestuurders aanvankelijk genegeerd.

Volgens Schilt is het vooral aan Maurits de Hoogh van de Dienst Ruimtelijke Ordening te danken dat in 2003 uiteindelijk toch een gedetailleerde waarderingskaart van de Westelijke Tuinsteden verscheen. “Hij heeft een syste-

“Hek om buurt is voorbarig”

het geheugen. Dat moest in de Westelijke Tuinsteden worden voorkomen. Nadat Schilt en zijn collega’s een eerste globale waarderingskaart hadden ge-

matiek verzonnen waarbij ieder bouwwerk werd beoordeeld op vier onderdelen: de indeling, de architectonische uitwerking van de gevels, de verkaveling en de bijdrage aan het tuinstedelijk karakter. Hoe meer punten een complex op deze aspecten scoorde, hoe hoger het gebouw op de kaart werd gewaardeerd. Uiteindelijk hebben we de scores zelfs nog iets naar beneden moeten afronden. Er kwamen naar onze smaak te veel hoog gewaardeerde complexen uit de inventarisatie. Je moet wel reëel blijven in een vernieuwingsgebied.”

Slotermeer hoogst gewaardeerd

Wie de kaart bekijkt, valt het onmiddellijk op dat vooral Slotermeer veel gebouwen en straten heeft met een hoge architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Volgens Jeroen Schilt is dat ook niet vreemd. “Het is het oudste en meest vriendelijke

Slotermeer Van Eesteren Museum



de sloop?

WONEN
IN EEN
MONUMENT

Hendrik Bulthuisstraat



deel van de Westelijke Tuinsteden met een grote variatie aan woonvormen, veel laagbouw, een open verkaveling en een uitgekende groenstructuur. De uitgangspunten van Van Eesteren zijn er nog goed te herkennen, omdat er in de afgelopen jaren weinig aan de wijk is veranderd. Ik ben dan ook blij dat het stadsdeel heeft besloten om een deel van Slotermeer aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.”

Delen van Geuzenveld hebben van Schilt en zijn collega's ook een hoge waardering gekregen, zoals de Dudokbuurt met zijn lage bejaardenwoningen en een flink aantal flats. Ook complexen die Far West in de Van Tijenbuurt

en de Bakemabuur wil slopen, zouden in gebieden staan met een hoge architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Schilt is er nog altijd boos over. “Van die wijken blijft niets over als je door sloop de samenhang tussen de gebouwen verbreekt.”

Slotervaart en Osdorp scoren wat lager op de waarderingskaarten van BMA. Wel valt op dat in Slotervaart het overgrote deel van de hooggewaardeerde woningcomplexen in handen is van particulieren, waaronder het monumentale wooncomplex Slotershof van architect Berghoef. De kans op sloop is volgens Schilt daardoor wel iets kleiner, maar je weet nooit of zij ook bereid zijn om hun be-

Dudokwijk



zit goed te onderhouden. Osdorp heeft van de drie stadsdelen nog de minste complexen met een hoge architectonisch en stedenbouwkundige kwaliteit in huis. “Van alle tuinsteden is het ook de jongste met oorspronkelijk veel industrieel geproduceerde portieketageflats”, aldus Schilt.

Geen sloop in Van Eesterenmuseum

De kaart is bij veel bestuurders slecht gevallen. Uit angst voor een opleving van de discussie over de vernieuwingsoperatie heeft het Bestuurlijk Overleg Parkstad het document nooit als officieel beleidsstuk willen vastleggen. Er verscheen alleen een boekje met een aantal 'parels' – individuele gebouwen met topkwaliteit – die behouden zouden moeten worden. De veel uitgebreidere kaart is daardoor ook nooit op grote schaal onder bewoners of instellingen verspreid.

De stadsdeelraad van Geuzenveld-Slotermeer heeft zich desondanks weinig aangetrokken van de bezwaren van corporaties en bestuurders tegen de publicatie. In 2006 besloot zij op initiatief van de PvdA-fractievoorzitter een groot deel van het hoog gewaardeerde Slotermeer aan te wijzen tot beschermd stadsgezicht. Het

dagelijks bestuur werd opgedragen om van de buurt een museum ter ere van Cornelis van Eesteren te maken, compleet met wandelroutes en informatiecentrum. Uit de conceptplannen van het DB blijkt dat corporaties er dadelijk alleen nog maar bezit mogen slopen als dat “om programmatische of bouwtechnische redenen strikt noodzakelijk is”. Financiële of strategische overwegingen zijn niet voldoende om sloop te rechtvaardigen. Bovendien moet er altijd in dezelfde ‘footprint’ worden teruggebouwd.

Eenzijdige besluitvorming

Directeur Jacques Thielen van Far West is niet blij met het besluit van het stadsdeel. Hij hekelt de eenzijdige besluitvorming. “Ik heb er op zich niets op tegen om kenmerkende delen van de erfenis van Van Eesteren te behouden of gebouwen in dezelfde ‘footprint’ terug te bouwen. Maar ik had dat liever op basis van gemeenschappelijk overleg gedaan. Dan was er een gefundeerde en afgewogen keuze ontstaan.” Architectonische en stedenbouwkundige waarden zijn voor hem ook slechts een paar van de vele aspecten waarmee je rekening houdt bij het maken van vernieuwingsplannen. “Het kan niet zo

KANSEN VOOR NOORD

In de Westelijke Tuinsteden is de architectonische en stedenbouwkundige waarderingskaart te laat gekomen om sloopbesluiten te beïnvloeden. Veel vernieuwings- en uitwerkingsplannen zijn bestuurlijk al vastgelegd. De stedelijke vernieuwing in Noord is nog niet zo ver. Daar liggen voor monumentenbeschermers nog kansen om waardevolle gebouwen voor de slopershamer te behoeden. Er moet wel eerst een kaart worden gemaakt met de kwaliteiten van de afzonderlijke naoorlogse gebouwen. Het was ooit de bedoeling dat Bureau Monumenten en Archeologie die zou ontwikkelen. Maar daar is het nooit van gekomen. Toch zou Franck Storm van woningcorporatie AWV het een goed idee vinden als van tevoren meer duidelijkheid ontstaat over de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de woningcomplexen. “Zorg wel voor een zo objectief mogelijk oordeel. Ik moet het bewoners wel kunnen uitleggen als we een pand niet gaan slopen. In de Van Tijenbuurt leidde ooit het besluit om een gebouw vanwege zijn waardevolle gevel te renoveren tot protesten uit de buurt.”

zijn dat je bij woningen helemaal voorbij gaat aan hun bouwtechnische staat. Ik vind het ook raar dat het stadsdeel ineens roept dat in een groot deel van Slotermeer financiële argumenten geen rol mogen spelen in de discussie. Ik weet niet of zo'n voorwaarde wel juridische status heeft."

Franck Storm, directeur projectbureau Nieuw West van corporatie AWV, is het met Thielen eens. "Architectonische of stedenbouwkundige kwaliteiten kunnen nooit leidend zijn bij besluiten over sloop of renovatie in een vernieuwingsgebied. Het is één van de zaken waarmee je rekening houdt." AWV heeft geen bezit in het toekomstige Van Eesterenmuseum, maar Storm vindt het voorbarig



Omgeving van de Karnebeekstraat

"Het kan niet zo zijn dat je helemaal voorbij gaat aan de bouwtechnische staat"

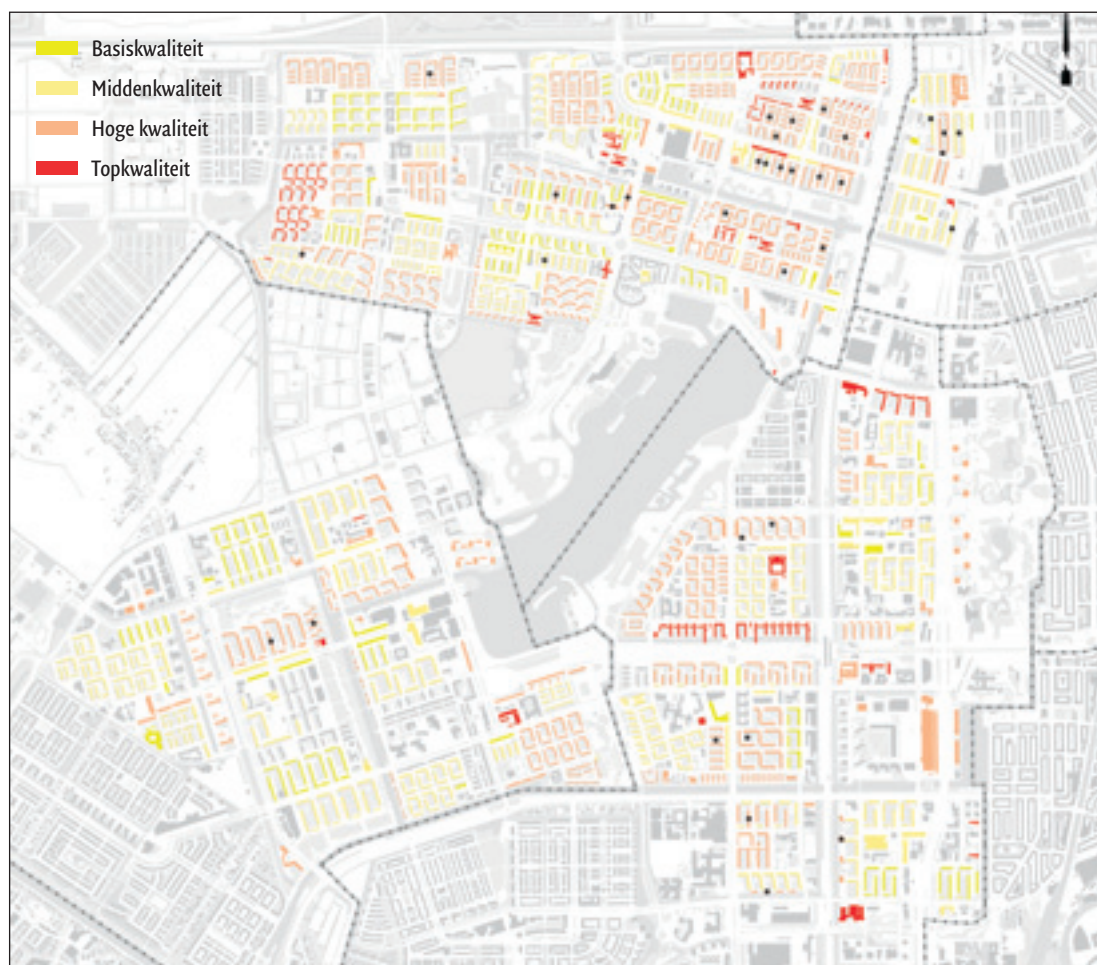
dat het stadsdeel er nu al een hek omheen zet. "Ga eerst eens kijken welke kansen zo'n gebied heeft. Met een verbod op aanpassingen zoals liften sluit je grote groepen bewoners uit. Misschien steken eigenaren dadelijk wel helemaal geen geld meer in het gebied."

Stadsdeelwethouder Piet Dikken vindt de kritiek van de corporaties overdreven. "Binnen het Van Eesterenmuseum is nog heel veel mogelijk. Sloop is er niet verboden. Corporaties moeten gewoon wat creatiever zijn. Misschien kost het hen iets meer geld en tijd, maar

wie cultureel erfgoed wil bewaren moet er ook iets voor over hebben." Dikken vindt het vooral belangrijk dat in discussies over de toekomst van een gebied altijd de architectonische en stedenbouwkundige waarden worden meegenomen. "Het is best mogelijk dat je uiteindelijk toch kiest voor sloop als de woningen erg slecht zijn en bewoners renovatie niet zien zitten. Maar dan heb je de waarde van het complex in ieder geval meegewogen. Ik wil af van de gemakzucht en de eis dat alles op een koopje moet."

Meer vrijheid door Parkstaddeal?

Door de Parkstaddeal krijgen corporaties dadelijk wel meer vrijheid om zelf over sloop of renovatie van afzonderlijke gebouwen te beslissen. In de globale vernieuwingsplannen kunnen stadsdeelbestuurders en bewoners nog meepraten over het slopen of behouden van bepaalde buurten. Maar zolang de uitwerking daarvan binnen de afgesproken randvoorwaarden valt, heeft de corporatie de handen vrij om te doen wat ze wil. Is Dikken niet bang dat hij door de nieuwe afspraken weinig invloed meer heeft op individuele sloopbesluiten? "Nee hoor. We moeten als stadsdeel corporaties vooraf duidelijke randvoorwaarden meegeven. Dan heb ik er wel vertrouwen in dat corporaties een goede afweging maken. Een voorbeeldig gerenoveerde buurt met hoge architectonische waarde kan ook voor hen een visitekaartje zijn." ■



Deel van de architectuurwaarderingskaart zoals Bureau Monumenten en Archeologie die heeft ontwikkeld.

Hendrick de Keyser: 'Huizen redden voor het nageslacht'

Vereniging Hendrick de Keyser was aanvankelijk een puur Amsterdamse vereniging, opgericht in 1918 door een groepje kooplieden uit de hoofdstad. Inmiddels heeft de vereniging rond de 350 panden door heel Nederland, waarvan een kwart in Amsterdam. Hendrick de Keyser verwerft en restaureert historische panden en monumenten "om ze vervolgens nooit meer af te staan". Negentig procent van het bezit wordt bewoond.

Hoofd restauratie Paul Rosenberg benadrukt dat Hendrick de Keyser geen actiegroep of belangenvereniging is. "We zijn een verhurende instelling, eigenlijk een soort woningcorporatie. Met dat verschil dat ons bezit uitsluitend uit historische panden bestaat die we grondig restaureren, als het kan met inbegrip van het interieur."

Hoewel al snel na de oprichting werd besloten dat de vereniging zich landelijk zou inzetten, lag de eerste twintig jaar het zwaartepunt in Amsterdam. Rosenberg: "In 1918 was er alleen een Rijksbureau voor de Monumentenzorg dat nauwelijks geld had en zich noodgedwongen moest beperken tot het restaureren van kastelen en kathedralen. Eind negentiende eeuw was de Amsterdamse binnenstad eigenlijk al zo goed als opgegeven. De vereniging begon toen met het opkopen van woonpanden op met name de burgwalen, zeg maar het gebied rond de Oude Kerk."

Zo verwierf de vereniging de eerste twintig jaar flink wat Amsterdams bezit, vooral hoekpanden "want dan had je twee historische gevels voor de prijs van één". Maar geld om te restaureren was er nauwelijks. "De inkomsten moesten komen uit de huur, maar de meeste panden werden bewoond door ar-



Pand aan de Oudezijds Voorburgwal, gebouwd en bewoond door stadsarchitect Hendrick de Keyser

me gezinnen die een kwartje huur betaalden per week. Dus werden alleen de gevels zoveel mogelijk opgeknapt, maar achter die gevels zakten de bewoners door de verrotte vloeren."

Pas na 1960, met de komst van de Monumentenwet en de daaraan gekoppelde subsidies, kon de vereniging haar bezit werkelijk grondig gaan restaureren. Inmiddels zijn de huizenprijzen zo sterk gestegen dat Hendrick de Keyser nauwelijks meer iets aankoopt in Amsterdam. Wel wordt de vereni-

ging nog regelmatig een grachtenpand geschonken door de eigenaar, zoals onlangs een pand aan de Herengracht in de Lodewijk XIV stijl dat gebouwd werd in 1731. Rosenberg: "Eigenaren van historische panden zijn vaak niet in de gelegenheid een pand te laten restaureren. Ze schenken het dan aan ons onder de voorwaarde dat zij erin kunnen blijven wonen. Wij nemen de restauratie voor onze rekening en zorgen voor het behoud van weer een fraai pand in de binnenstad."

Openluchtmuseum

Op de vraag of Amsterdam zo langzamerhand niet te veel een openluchtmuseum dreigt te worden waarin het gebruik van de stad ondergeschikt is aan de historische waarde van de panden, antwoordt Rosenberg: "Die discussie kun je voeren, maar dan wel met zuivere argumenten. De Amsterdamse binnenstad is een van de belangrijkste monumenten van de wereld. Nergens anders vind je zo'n verscheidenheid aan woonhuismonumenten uit de zeventiende en achttiende eeuw. En daar kun je niet zuinig genoeg op zijn. Die panden worden echter bijna allemaal gebruikt, wat het een stuk minder museaal maakt. En als je het mij persoonlijk vraagt: ik vind dat je met het verhuren van Weense koetsjes op de Dam veel meer een openluchtmuseum van de stad maakt."

Vereniging Hendrick de Keyser heeft inmiddels achttien mensen in dienst. Er is onder meer een intern architectenbureau, een afdeling restauratie en een afdeling verhuur. Sinds de zomer van 2004 wordt de vereniging gesponsord door de BankGiro-Loterij. In totaal heeft de vereniging nu zo'n drieduizend leden, zowel particulieren als bedrijven. Een derde van die leden komt uit Amsterdam. Het oudste pand van de vereniging is uit ongeveer 1300 en staat in Appingedam. De modernste verwerving is een villa in Rotterdam van Willem van Tijen uit 1961. ■

*Naam: Hendrick de Keyser
Rechtspersoon: Vereniging
Bezit: 350 panden in Nederland
Info: www.hendrickdekeyser.nl*

Herwaardering oud bezit brengt corporaties tot ander sloop- en renovatiebeleid

'Kunststof kozijnen worden er nu

Eens verguisd bij architectuurcritici en bewoners, maar inmiddels zeer populair bij bewoners: de wijken met negentiende-eeuwse en begin twintigste-eeuwse woningen. De waardering van huurders en kopers voor oude gevels met allerlei franje wordt steeds beter begrepen en omarmd door de Amsterdamse corporatiesector. Als corporaties deze complexen niet echt hoeven te slopen, dan doen ze dat tegenwoordig liever niet. Wat meehelpt is dat het opgeknapte bezit bij verkoop ook veel geld oplevert.

Bert Pots De een is wat breder, de ander wat smaller. Maar de corporatiewoningen in de oude stad lijken veel op elkaar. Bijna altijd is de woning drie ramen breed en voorzien van dezelfde ornamentiek. "Het zijn huizen waarvoor de verfraaiende ornamentiek in serie werd gemaakt," weet Fer Felder, directeur van De Princi-paal. Voor de sluitstukken boven de raamlateien, de steunen onder de balkons, de ijzeren hekwerken, de schoorsteenmantels en de paneeldeuren kon de aannemer een beroep doen op een catalogus. Felder: "Afhankelijk van het beschikbare budget, kon de aannemer zelf uitmaken welke verwijzingen naar vroegere bouwperiodes werden gemaakt. Van eenvoudig tot luxe."

De corporaties hebben heel veel van deze huurwoningen uit de negentiende of begin twintigste eeuw. Ze hebben ze verworven

na de stadsvernieuwingsoperaties in de jaren zeventig toen de gemeente ze op grote schaal opkocht van particuliere eigenaren. Dat in de architectuurkritiek lang weinig waardering heeft bestaan voor de 'gekunstelde' bouwwerken uit die periode, verwondert Felder niet. "Daar zijn diverse verklaringen voor te geven. Allereerst kennen we in de stad heel veel van dergelijke simpele woningbouw. Bovendien begint voor veel critici het echte bouwen pas weer bij het modernisme.

omslag dateert van ruim tien jaar geleden. Pas toen ontdekten we dat onze nieuwbouw vaak niet gepaard ging met respect voor de bestaande buurt. "

Versteijlen ziet voor zijn eigen organisatie het omslagpunt bij de herontwikkeling van de Vrolikstraat in Amsterdam-Oost. De gewelddadige dood van een jong meisje bracht volkshuisvesters op de gedachte iets aan het negatieve beeld van de straat te doen. "Toen hebben we ons voor het eerst gebogen over de

'De consument valt voor hoge plafonds en romantiek'

Maar er heeft zich de laatste paar jaar een enorme verschuiving voorgedaan. Ook bij Monumentenzorg dringt de gedachte door dat het niet zo slecht is wat meer van die negentiende-eeuwse panden te bewaren."

De waardering voor deze erfenis groeit gestaag sinds de jaren negentig. Leo Versteijlen, directeur van ontwikkelaar Kristal en in opdracht van Het Oosten bezig met renovatie van een woningcomplex aan de Derde Oosterparkstraat, spreekt in dit verband van een langdurig proces. "De

beeldkwaliteit. Het zogeheten beeldkwaliteitsplan was tot op dat moment een instrument dat nauwelijks bij ingrepen in oude wijken werd gebruikt. Er is uiteindelijk in die straat gesloopt, maar het heeft wel een beter passend nieuwbouwproject opgeleverd."

Kinkerbuurt

Daar komt bij dat er in buurten waar wel werd gesloopt, niet veel fraais voor in de plaats is gekomen. Volgens Felder speelt dat zeker een rol. "Er is over een

WONEN
IN EEN
MONUMENT

Nieuwbouw en renovatie in de Derde Oosterparkstraat.
Leo Versteijlen (Kristal): "onze nieuwbouw ging destijds vaak gepaard met respect voor de bestaande buurt."



weer uitgesloopt'

breed front weinig waardering voor de vervangende nieuwbouw in deze wijken. De buurten waar we in de jaren zeventig op grote schaal stadsvernieuwing hebben gepleegd, behoren nu tot de lelijkste van de stad. Kijk in de Indische Buurt, de Oosterparkbuurt of de Kinkerbuurt. Daar is zelfs het historische stratenpatroon verloren gegaan. Die buurten hebben we met onze vernieuwingsdrang om zeep geholpen."

En dan is er de mening van de bewoner, van de consument. Felder: "Die heeft ons misschien wel als eerste gewezen op de grote waarde van negentiende-eeuwse complexen. Want die is dol op

die romantische sfeer. En blij met de beschikbare plafondhoogte. Die oude woningen zijn namelijk aanmerkelijk hoger dan de standaardnieuwbouwwoning die we heel lang in Amsterdam hebben gebouwd."

'We doen het beter dan 25 jaar geleden, omdat we daar nu het geld voor hebben'

Soms ook helpt de Welstand om een bepaald complex te behouden. De directeur van De Principaal verwijst naar de Derde Oosterparkstraat. Na het besluit van Het Oosten om een rijtje panden uit de negentiende eeuw op te knappen, werd De

Key gevraagd aan de overzijde van de straat eveneens het klassieke gevelbeeld te behouden. "De ommekeer kwam voor ons totaal onverwacht. Vanwege de slechte staat van de fundering hadden we van het stadsdeel al

toestemming voor sloop. Bij een inventarisatie van de monumentale gebouwen in de Oosterparkbuurt was ons complex niet aangewezen als monumentwaardig. Pas op het laatste moment is bedacht, dat de gevel intact moest blijven."

Oude gevels laten staan

De meeste corporaties hebben hun renovatie- en sloopbeleid inmiddels aangepast aan de herwaardering van de oude wijken. Het kunststofkozijn is bijna in de ban. Soms zelfs worden compleet nieuwe woningen gebouwd achter oude gevels. Je ziet het in de Oosterparkbuurt, in de Spaarnedammerbuurt, in Zuid en aan de rand van de oude binnenstad. Zo ziet Het Oosten af van sloop in de Ruysdaelstraat. Zo stopt De Key ondanks tegenstribbelende bewoners een vermogen in het herstel van de Sibbelpanden op de Hoogte Kadijk. De klassieke raamverdeling, de hardstenen stoepen, de mooie hekjes. Veel



Twee renovatiestijlen aan de Valentijnkade. In de recente renovatie rechts van Eigen Haard is de oorspronkelijke maatvoering en detaillering weer teruggebracht.

Oude blokken kun je op zeer uiteenlopende manieren opknappen, zo toont De Key aan in stadsdeel Westerpark. De renovatie van de Spaarndammercarré is voor driekwart gevorderd. Drie van de vier blokken zijn al in oude luister hersteld. Oplevering van het laatste blok is voorzien volgend jaar. Dat loont ook nog. Bewoners hebben veel geld over voor een comfortabele woning achter een historische gevel, zo blijkt bij verkoop. Wonen in de Spaarndammerbuurt was volgens de Amsterdamse corporatie nog nooit zo gewild.

Woonstichting De Key raakte na een ruiloperatie met Alliantie Amsterdam (voorheen De Dageraad) in het bezit van vier door architectenbureau Gulden en Geldmaker ontworpen woningcomplexen op het kruispunt van de Knollendamstraat en de Polanenstraat. In totaal gaat het om een architectonische eenheid met 173 woningen, waaraan de oude eigenaar na de laatste opknabbeurt in de jaren zeventig niet bijster veel aandacht meer heeft geschonken.

Twee blokken met grotendeels sociale huurwoningen aan de Knollendamstraat zijn, zo zegt Rob Vonk, projectleider vastgoedtransformatie bij De Principaal, inmiddels gemoderniseerd. Hij spreekt van een bescheiden ingreep. “Bij renovatie in de jaren zeventig is de gevel zodanig verminkt, dat het nu niet meer haalbaar was de oorspronkelijke gevel te herstellen. Wel zijn de woningen - waar bewoners jarenlang klaagden over vochtproblemen en mankementen aan de cv-installaties – helemaal gerenoveerd.” Herstel van zo veel mogelijk historische elementen was wel het uitgangspunt voor het aangrenzende complex aan het Spaarndammerplantsoen. Daarbij zijn bovendien kleine sociale huurwoningen samengevoegd. “Speciaal voor deze renovatie hebben we raampartijen, deuren en kozijnen opnieuw laten ontwerpen. Met bijzonder oog voor detail. De klassieke raamindeling is teruggebracht. Maar achter die



Detailopname van een complex op het Spaarndammerplein

roedes met getrokken glas bevindt zich nu wel een modern draaikiepraam. Dat zie je echter niet van vanaf de buitenkant,” aldus Vonk. Hij wijst nog op een ander detail. “De ramen zijn voorzien van dubbel glas. Standaard bevindt zich tussen beide glaslagen een zwart of een glimmend frame. Speciaal voor dit complex is het frame wit gekleurd. Daardoor valt het glas perfect weg in het witte schilderwerk.”

Verder heeft de samenvoeging van twee kleine huurwoningen comfortabele appartementen opgeleverd. Achter de monumentale buitendeuren bevinden zich moderne trappenhuizen. De steile trappenhuizen van weleer zijn vervangen door moderne, goed te belopen trappen. Achter de voordeur bevindt zich vervolgens een moderne woning met luxe badkamer, groot balkon en een grote woonkeuken. Herstel was een kostbare operatie. Maar de consument kan de nijvere

inspanning van De Key waarderen. De grootste woningen gaan voor een prijs van 320.000 tot 380.000 euro over de toonbank.

In het laatste blok aan de Polanenstraat heersen nog slopers. De gevel staat nog fier overeind, maar voor de rest is het complex kaal tot aan de nok “Van dat complex wordt de hele structuur gewijzigd. Achter die oude gevel staan straks hedendaagse woningen, waaronder 25 zogeheten wibo-woningen. Om het complex aantrekkelijk te maken voor ouderen en mensen met een beperking worden galerijen aangebracht. Ook heeft architectenbureau Hooysschuur kans gezien om met behoud van de sfeer een lift te plaatsen.”

De bouw van de lift is een operatie op zich. De liftschacht is in aanbouw bij scheepswerf Van der Giessen en wordt vlak voor de bouwvakvakantie in zijn geheel met een reusachtige kraan het gebouw binnen getakeld.

van de al lang verloren oorspronkelijke details zullen na renovatie van het rijtje terugkeren.

Felder en Versteijlen zijn er van overtuigd dat de komende jaren in de stad nog zorgvuldiger zal worden bekeken of een pand behoudwaardig is. “De keuze om in de Derde Oosterparkstraat de gevels te behouden, is voor ons geen nieuwe strategie. Bij Het Oosten was dat respect er al. Maar bij voorbaat pleiten voor handhaving van alle negentiende-eeuwse gevels, dat zou voor ons ook te rigide zijn. Maar we zullen in de toekomst nog zorgvuldiger zijn bij de vraag of we bepaalde woningen kunnen handhaven. Aan de andere kant geldt: handhaving is bijzonder kostbaar”, aldus Versteijlen.

Voor Ymere is een goed oog voor het monumentale al langer gewoonte, zo zegt Emile Spek, directeur projectontwikkeling. Zijn corporatie heeft in Amsterdam vanuit de geschiedenis van het gemeentelijk woningbedrijf een heleboel arbeiderswoningen in bezit, soms tot 150 jaar oud. “Wij slopen wel woningen uit die tijd. Niet alles wat oud is, hoeven we te bewaren. Het gaat er ook om of we na renovatie of vernieuwbouw voldoende woningkwaliteit kunnen bieden. Sommige complexen mogen er aan de buitenkant heel mooi uitzien, maar als de verdiepingshoogte niet boven de twee meter uitkomt is sloop onvermijdelijk. In onze oudste woningen is de verdiepingshoogte in sommige gevallen niet meer dan 1,90 meter.”

Plancius-blokken

Een ander spanningsveld heeft volgens Spek te maken met de hedendaagse vraag. “De corporaties staan voor de opgave een beter aanbod te doen voor ouderen en mensen met een beperking.

Dan moeten er dus goed ontsloten complexen worden gebouwd. Binnen bestaande complexen valt dat niet altijd te realiseren.” Er zijn volgens Spek diverse argumenten om sloopwaardige panden toch te behouden: “Er kan

voor samenvoeging. Samenvoegingen zijn in de praktijk relatief kostbaar.”

Bij aanpak van oude complexen dienen zich volgens Felder ook bouwtechnische beperkingen aan. “Bewoners vallen voor de

“Met onze vernieuwingsdrang hebben we buurten naar de kloten geholpen.”

een technische reden zijn. Soms is sprake van een bijzonder woonconcept. Zo hebben wij heel wat hofjeswoningen in de stad. Soms ook is er een historische reden. De Houtman/Plancius-blokken zijn onlosmakelijk verbonden met de bijzondere geschiedenis van de arbeidersbeweging. Die woningen wilden we daarom perse behouden. We hebben ons vervolgens wel ingespannen om meer woningkwaliteit te realiseren. Het zijn kleine woningen gebleven, maar wel comfortabel. Bij het herstel van de Houtman/Plancius-blokken is met veel meer besef gerestaureerd. Er is een restauratie uitgevoerd, waarbij diverse ingrepen uit de jaren tachtig, zoals de plaatsing van kunststof kozijnen weer ongedaan zijn gemaakt.”

Felder merkt daarover nog op, dat de plaatsing van kunststof kozijnen in die tijd heel verklaarbaar is. “We zijn allemaal volkshuisvesters. In die tijd stonden we voor een geweldige taak in hoog tempo wat aan de woningnood te doen. Het ontbrak ons domweg aan de middelen om een betere kwaliteit te realiseren. Pas nu kunnen we ons dat permitteren.”

Of zoals Spek zegt: “We doen het stukken beter dan 25 jaar geleden, omdat we daar nu het geld voor hebben. Al zie ik wel dat we de laatste tijd minder vaak kiezen

rijkdom. Voor de franje. Aan de binnenkant kunnen we die versieringen doorgaans niet handhaven. Neem de versierde plafonds. Om te kunnen voldoen aan hedendaagse eisen voor brandveiligheid moeten nieuwe woningscheidende vloeren worden aangebracht. Anders voldoen we niet aan de normen voor brandvertraging. Het is vervolgens financieel niet doenlijk de oude ornamenten terug te brengen. Het blijkt in de praktijk heel moeilijk dergelijke beperkingen uit te leggen aan de nieuwe bewoners.”



Gerenoveerde woningen in de Balistraat, Zeeburg



Van der Pekbuurt

Wordt binnenstad een tweede

Volgend jaar wordt de Amsterdamse grachtengordel voorgedragen voor een plek op de Lijst van het Werelderfgoed van de Unesco. Diezelfde lijst waarop ook de Chinese Muur en de Piramides van Gizeh staan. Dat zou internationale erkenning inhouden voor een unieke, zeventiende-eeuwse stadsuitbreiding. Sinds de binnenstad tot 'beschermde stadsgezicht' werd verklaard, zijn bewoners in het gebied al bekend met strengere beschermende regels. Maar wat betekent deze erkenning voor de stad? Is ontwikkeling rond de grachtengordel nog mogelijk, of wordt de tijd stilgezet?

Bas Donker van Heel

Met 6663 Rijksmonumenten en 993 gemeentelijke monumenten vormt de van oorsprong middeleeuwse Amsterdamse binnenstad voor toeristen een waar openluchtmuseum. Om dat karakter te behouden is de binnenstad eind vorige eeuw tot 'beschermde stadsgezicht' verklaard. Sindsdien valt het gebied onder de landelijke Monumentenwet. Voor bewoners en bezitters van individuele monumentale panden veranderde er op dat moment niet zoveel. Zij vielen al onder de Monumentenwet. Maar voor eigenaren van niet-monumentale panden bracht het beschermde stadsgezicht extra regels met zich mee. Zo werd buitenreclame met welstandsbepalingen aan banden gelegd. Verder kwam er een 'waarderingskaart', die aangeeft welke niet-monumentale panden waardevol zijn voor het stadsgezicht. Eigenaars van zo'n

pand ('orde 2' in jargon) moeten gezichtsbepalende onderdelen intact houden en algehele sloop is helemaal uit den boze. Bewoners van het beschermde stadsgezicht zijn inmiddels goed bekend met het verschijnsel bouwvergunning, want die vergunning hebben ze voor de kleinste ingreep al nodig. Maar die regels komen goed van pas om het World Heritage Committee van de Unesco te overtuigen, meent Karel Loeff, projectleider 'voordracht Werelderfgoedlijst' en werkzaam bij het gemeentelijke Bureau Monumenten & Archeologie (BMA). Volgens de regels van de Unesco is de Nederlandse staat zelf verantwoordelijk voor regulering van de bescherming van het voorgedragen gebied. Het conserverende karakter van die bescherming moet onmiskenbaar worden aangetoond bij het comité. Overigens brengt erkenning door de Unesco voor bewoners geen nieuwe juridische gevolgen of subsidieregels met zich mee.

Michelinster

De stad is er veel aan gelegen om erkenning door de Unesco binnen te slepen. Het betekent volgens wethouder Monumentenzorg Tjeerd Herrema niet minder dan "een Michelinster voor de bin-

nenstad". Natuurlijk wordt een en ander verwacht voor het toerisme. Een restaurant met een nieuwe ster is immers ook meteen een jaar volgeboekt. Maar omdat de voormalige staatssecretaris Rick van der Ploeg indertijd zelf lid werd van het bewuste Unesco-comité, was - om de schijn van belangenverstrengeling te voorkomen - jarenlang terughoudendheid geboden. Zo kwam de voorbereiding van de officiële voordracht nagenoeg stil te liggen.

Het bood Amsterdam de gelegenheid de inspanningen in alle rust verder te onderbouwen. Loeff, toelichtend: "De middeleeuwse binnenstad van Amsterdam is bijzonder, maar er zijn in Nederland en Europa meer steden met een vergelijkbaar historisch centrum. Unesco wil vanwege het grote aantal voorbeelden uit Europa dergelijke voordrachten beperken. Onze grachtengordel is daarentegen echt uniek, als zeventiende-eeuwse stadsuitbreiding en als stelsel van waterwegen en eilanden met een heel kenmerkend stedenbouwkundig patroon." Bovendien is de gordel een monument van de burgerlijke woonhuiscultuur uit de Gouden Eeuw. Met de uitgebreide omschrijving in de voordracht moet worden voldaan aan de eis

**WONEN
IN EEN
MONUMENT**

NEDERLAND EN DE LIJST VAN HET WERELDERFGOED

Nederland heeft de Unesco-overeenkomst rond het werelderfgoed in 1972 ondertekend. Om zelf een voordracht te doen, is vervolgens een voorlopige lijst opgesteld met twee thema's: water in de zeventiende eeuw en het Nieuwe Bouwen. Op deze 'tentatieve lijst' verschenen Schokland, de Beemster, Kinderdijk, de Stelling van Amsterdam, maar ook het Rietveld-Schröderhuis, de Van Nellefabriek en... de Amsterdamse binnenstad. Eenmaal per jaar beslist het World Heritage Committee van de Unesco over de voordrachten van de lidstaten op basis van 'outstanding universal value'. Bij de voordracht hoort een gebiedsdocument waarin landen hun beschermende maatregelen en verantwoordelijke partijen op een rij zetten. Daarin staan ook een kerngebied en een bufferzone aangegeven. De beslissing over de voordracht van de grachtengordel wordt in 2009 verwacht. Erkenning is geldig voor onbepaalde tijd.



Venetië?

van 'outstanding universal value'. Vandaar dat de Amsterdamse grachtengordel, opnieuw in Unesco-termen, in de voordracht tot 'kerngebied' is verklaard, met de omringende binnenstad als 'bufferzone' (op de kaart is te zien hoe

een overzicht van beschermende regels en verantwoordelijkheden", zegt Loeff, "maar het begrip 'zichtlijn' komt in onze Monumentenwet niet voor." Voor Amsterdam speelt dit bijvoorbeeld bij de Oostelijke Handelskade, waar nieuwe hoge

Herrema: "Unesco-erkenning is een Michelinster voor de binnenstad"

een gekarteld stuk Jordaan wordt meegenomen om ook de westelijke kant van de Prinsengracht op te kunnen nemen in het kerngebied). Door deze indeling vallen beide zones binnen het beschermd stadsgezicht – een voorwaarde van Unesco om er voor te zorgen dat de unieke historische waarden binnen het kerngebied goed worden beschermd. Het World Heritage Committee bepaalt aan de hand van het ingediende voorstel en adviezen van de niet-gouvernementele organisatie ICOMOS of de status van werelderfgoed wordt verleend.

In de richtlijnen van de Unesco is verder sprake van bouwhoogtes en zichtlijnen, waarmee je als aspirant rekening hebt te houden bij de vaststelling van het kerngebied en de bufferzone. "We zijn in de weer geweest met het maken van

gebouwen verschenen. De zichtrelatie met het water zou ook bij het Westerdok verstoord zijn. We zullen er later op terugkomen.

Alle beschermende bepalingen en maatregelen worden vastgelegd in een 'gebiedsdocument'. Dat document telt voor de binnenstad van Amsterdam (bufferzone en kerngebied) inmiddels tachtig pagina's met vigerende wetten en verordeningen. Experts van ICOMOS komen dit ter plekke controleren. Stadsdeel Centrum is ondertussen bijna gereed met het vaststellen van conserverende bestemmingsplannen.

Maar je kunt je afvragen hoe ver de benodigde bepalingen gaan. Leven de bewoners van de binnenstad straks echt in een museum?

Loeff: "De bepalingen van het beschermd stadsgezicht zijn al jaren van kracht en is de binnenstad er



Fietsenstalling en hotel bij het Centraal Station. In de Unesco-richtlijnen is sprake van bouwhoogtes en zichtlijnen voor zowel kerngebied als bufferzone.

minder leefbaar en levendig door geworden? Ik dacht het niet. Je ziet bovendien dat er ruimte blijft om grote infrastructurele aanpassingen te plegen. Ik hoef alleen maar naar de aanleg van de Noord/zuidlijn te wijzen."

Visuele integriteit

Walther Schoonenberg, voorzitter van de 2400 leden tellende Vereni-

ging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB), volgt de ontwikkelingen op de voet. De vereniging komt op voor het behoud van de historische binnenstad. Hun assertieve Werkgroep Waakhond bekijkt in dit licht iedere week alle bouw- en monumentenvergunningen. "De binnenstad is nu wel officieel beschermd stadsgezicht, maar er bestaan nog heel wat lie-



den die bescherming van het historische stadsbeeld mooi vinden voor anderen maar niet voor hun eigen belang of ijdelheid”, valt op de website van de vereniging te lezen. Een andere werkgroep bewaakt de belangrijkste openbare ruimte van de binnenstad: het water. Op de site van de VVAB is in dit verband sprake van “bestrijding van wildgroei”. Een strijd bare vereniging dus. Hoe denkt voorzitter Schoonenberg over de Unesco-voordracht en de indeling van het kerngebied en de omringende bufferzone?

“Een bufferzone is nodig voor de visuele integriteit van het gebied”, begint hij. “Maar helaas kent de Nederlandse Monumentenwet zo’n begrip niet. Daar zullen we, als we een plaats op de Lijst van het Werelderfgoed willen verwerven, nog een mouw aan moeten passen. Want hoogbouw is problematisch in deze zone. Kijk naar Keulen, waar tegenover de Dom hoogbouw is gepleegd. Keulen werd meteen op de Unesco-lijst ‘Werelderfgoed in gevaar’ geplaatst.”

Volgens Schoonenberg is de bufferzone binnen de begrenzing van het ‘beschermd stadsgezicht’ geplaatst om hoogbouw langs het IJ mogelijk te maken. Hij betwijfelt of de Unesco daar genoeg mee zal nemen. “Als het kerngebied groter was geweest, bijvoorbeeld de binnenstad als geheel, botst de voordracht met mogelijke nieuwe ontwikkelingen. Maar als je een plek op de Lijst van het Werelderfgoed wilt verwerven, schept dat voor de stad verplichtingen”, vindt hij. “Erkenning door de Unesco is geen doel op zich, maar een middel om het Werelderfgoed beter te conserveren. We moeten die plek op de lijst verdienen. Kijk dan eens naar de hoogbouw die vanuit de binnenstad te zien is, zoals Over-

hoeks, of nieuwbouw die de binnenstad opsluit binnen een muur van bebouwing, zoals bij de Westerdoks- en Oosterdokseilanden. De stad hoeft niet op slot, maar je moet wel keuzes maken. Waar wil je bouwen?”

Maar ook bij de bepaling van het kerngebied stelt hij vragen: “Ik stel vast dat het Koninklijk Paleis op de Dam buiten het kerngebied valt en het Roeterseiland er binnen.”

Met de nodige kanttekeningen is de VVAB zeker vóór het initiatief de grachtengordel voor te dragen bij de Unesco. Schoonenberg, op de vraag welke dynamiek een eventuele erkenning met zich

“De stad hoeft niet op slot, maar je moet wel keuzes maken”

meebrengt voor grond- en huizenprijzen, parkeerbeleid en toeloop van toeristen: “De grachtengordel is een gebied met verschillende woonsoorten. Je ziet hier relatief veel sociale woningbouw en weinig eigen bezit. De angst dat Amsterdamse corporaties hun bezit afstoten om te cashen speelde al bij de instelling van het beschermd stadsgezicht in 1999. Dat was toen een lastige discussie. In de praktijk viel het wel mee. Dat grond- en huizenprijzen stijgen heeft te maken met de krappe Amsterdamse markt als geheel. Ik denk niet dat een plek op de Werelderfgoedlijst een aanjagend effect zal hebben. Voor het parkeerbeleid verwacht ik evenmin grote gevolgen. De Unesco stelt hiervoor geen regels. Zelf zou ik er niet rouwig om zijn als auto’s zoveel mogelijk uit de binnenstad worden geweerd. Volgens mij gaan die niet goed samen. En toeristen? We zullen straks rijke Amerikanen zien die in een week de Unesco-lijst afwerken. Belang-

rijker vind ik het dat alle Amsterdammers, ook de nieuwe, zich bewust worden van hun historisch erfgoed. Het idee van de Stichting Amsterdam Monumentenstad om een Heritage Centre in het leven te roepen, ondersteunen we dus als vereniging.”

Stad niet op slot

Wethouder Monumentenzorg Tjeerd Herrema verheugt zich op de Michelinster van de Unesco. Maar dat opname op de lijst een heel eigen dynamiek in gang kan zetten, valt door hem niet uit te sluiten. Helemaal nieuwe ontwikkelingen verwacht hij overigens niet: “Als we bijvoorbeeld kijken

naar het parkeerbeleid, dan is al zichtbaar dat we de openbare ruimte in de binnenstad leger en vrijer willen maken. Dat is gewoon nodig om het profiel van de grachten beter tot zijn recht te laten komen.”

En het water, de woonboten?

“Daarvoor geldt hetzelfde. We zijn al bezig om de beleving van de totale ruimte aan te laten sluiten bij het monumentale karakter van het gebied. Dat zie je trouwens ook terug in zoiets als de straatverlichting.”

Erkenning door de Unesco is zonder meer statusverhogend. Zou dat een prijsopdrijvend effect kunnen hebben? Wordt de grachtengordel een soort monumentale Zuidas waar mensen met een krappe beurs zich niet gewenst voelen of niets te zoeken hebben?

Herrema: “De prijsontwikkelingen houden we in de gaten. Natuurlijk wil je in het kerngebied een bepaald monumentaal karakter bewaken, maar dat houdt niet in dat het gebied niet levendig zou

kunnen zijn volgens de termen van vandaag. We willen juist een menging van functies. Kijk, veel ontwikkelingen, ook economische, zijn al gaande, ik verwacht van erkenning door de Unesco echt geen extra ‘boom’.”

Het kerngebied en de bufferzone vallen, zoals ze nu zijn geprojecteerd, binnen de grenzen van stadsdeel Centrum. Heeft dat wellicht een bestuurlijke reden? Nu zijn alleen dit stadsdeel en de centrale stad bij het proces betrokken.

“Nee, er is voor die indeling geen bestuurlijke motivatie”, zegt Herrema. “Wat de bufferzone betreft, die moet je niet te groot willen maken. We hebben gekeken naar wat er echt op die lijst moest komen te staan.”

Een andere reden om de grens niet wat breder te leggen is het openlaten van nieuwe ontwikkelingen aan de rand. Als de ICOMOS-inspecteurs de situatie ter plekke observeren en vervolgens constateren dat nieuwe of geplande hoogbouw de ‘beleving’ van het monumentale gebied verstoort, ontstaat toch een probleem. Want ook de integriteit van de bufferzone weegt zwaar voor het comité. Herrema: “Ontwikkelingen moeten natuurlijk wel mogelijk blijven. Dat moeten we heel duidelijk aangeven bij onze voordracht aan de Unesco en dat ook stedenbouwkundig goed verantwoorden. Je kunt de stad echt niet op slot gooien. Die discussie speelt nu bijvoorbeeld in Noord. De hoogbouw daar moet goed stedenbouwkundig uitgelegd worden in relatie tot het centrum. Voor de kernzone gelden wel echt strenge, conserverende regels. Wat die zichtlijnen betreft, die gelden voor de bufferzone. Ik realiseer me wel terdege dat we hier heel goed over na moeten denken.” ■

Stadsherstel herstelt tegenwoordig ook panden buiten de stad

De belangrijkste doelstelling van Stadsherstel Amsterdam NV is het in stand houden van een goed functionerende stad. Om dat doel te bereiken worden bijvoorbeeld verkrotte panden opgeknapt. Maar Stadsherstel laat ook een gesloopt monument herrijzen zoals binnenkort de Haringpakkerstoren. Stadsherstel heeft in de ruim vijftig jaar van zijn bestaan bijna vijfhonderd panden verworven en gerestaureerd.

Als het aan directeur Wim Eggenkamp had gelegen, was het vijftigjarig jubileum vorig jaar opgeluisterd met de start van de herbouw van de Haringpakkerstoren op de kop van de Singel. Helaas zijn de benodigde vergunningen nog niet rond. Maar die toren komt er, ondanks de zes miljoen euro die de wederopbouw van de in 1829 gesloopte toren kost.

Eggenkamp: "Met de bouw van de Haringpakkerstoren krijgt het hele gebied een nieuwe impuls. Op de begane grond wordt een grand-café met terras gevestigd wat de levendigheid versterkt. De omliggende openbare ruimte wordt heringericht. En zo voldoen we ook bij dit project aan onze doelstelling: namelijk het goed laten functioneren van de stad." Stadsherstel werd in 1956 opgericht door een groep bezorgde zakenlieden die lid waren van de Amsterdamse Kring en die de binnenstad steeds verder zagen verkrotten. Inmiddels bevinden zich onder de aandeelhouders grote Nederlandse banken en verzekeraars en ook de gemeente Amsterdam heeft een aandeel, van 13,4 procent.

Dat weerhoudt Stadsherstel er volgens Eggenkamp niet van om de gemeente bij sloopplannen indien nodig een voet dwars te zetten. "Een mooi voorbeeld is

Het 'pestpandje' op de hoek Passeerdersgracht/Prinsengracht.



het zogenaamde pestpandje op de hoek Passeerdersgracht/Prinsengracht. De gemeente wilde die hele hoek slopen en nieuwbouw neerzetten. Wij hebben toen net op tijd een aantal panden kunnen kopen, zodat die niet meer gesloopt konden worden. Nu is er slechts gedeeltelijk nieuwbouw gepleegd."

Woonpanden onbetaalbaar

De eerste dertig jaar van zijn bestaan kocht Stadsherstel voornamelijk woonpanden. Eggenkamp: "Maar met het stijgen van de huizenprijzen zijn woonpanden voor ons onbetaalbaar geworden. De laatste jaren kopen we met name grote negentiende-eeuwse panden aan zoals kerken, industriële panden en een enkel schoolgebouw. Veel schoolgebouwen zullen de komende jaren leeg komen te staan en we gaan heel goed in de gaten houden wat de gemeente daarmee van plan is. Die gebouwen zijn vaak uit historisch oogpunt aantrekkelijk en uitermate geschikt om met weinig middelen om te bouwen tot kleinschalige werk- en kantoorruimten."

Ondanks de enorme leegstand van kantoorruimte is alle 45.000 vierkante meter van Stadsherstel verhuurd. "We voeren geen maximalisering uit van de huurprijzen en onze kantoren en werkruimten zijn vaak in bijzondere panden ondergebracht. Dat trekt veel creatieve beroepsgroepen. Ook bezitten en beheren we veel winkelpanden en ook daar proberen we de huur zo redelijk mogelijk te houden. We hechten meer aan continuïteit in verhuur dan aan het ontvangen van hoge huren, waardoor je uiteindelijk een groot verloop en leegstand in de hand werkt."

Stadsherstel heeft inmiddels een aantal exclusieve locaties verworven zoals de kerk De Duif aan de Prinsengracht, de Schellingwouderkerk in Schellingwoude en museumwerf 't Kromhout in de Kruithuisstraat. Deze locaties worden verhuurd voor bijvoorbeeld trouwpartijen, concerten, recepties en lezingen, waarbij Stadsherstel zelfs kan zorgen voor de catering. Stadsherstel NV fuseerde eind 1999 met het Amsterdams Mo-

numenten Fonds. "We waren allebei vrij kleine organisaties met dezelfde doelstelling. Samen zijn we groter en kan er efficiënter en professioneler gewerkt worden." Ook heeft Stadsherstel zijn grenzen verlegd. Had de organisatie eerst alleen panden in de Amsterdamse binnenstad, sinds enkele jaren is het aandachtsgebied uitgebreid naar het hele ROA-gebied. Zo kocht en restaureerde Stadsherstel een kerk in Diemen en een pand in Haarlem.

En ook Stadsherstel heeft vrienden. De ongeveer 2500 Vrienden van Stadsherstel doneren jaarlijks een minimumbedrag waarmee een deel van de restauratiewerkzaamheden betaald kan worden. Ook heeft deze vriendenvereniging 150.000 euro bij elkaar gebracht voor de herbouw van de Haringpakkerstoren. ■

Naam: Stadsherstel Amsterdam
 Rechtspersoon: NV
 Bezit: 500 panden
 Info: www.stadsherstel.nl

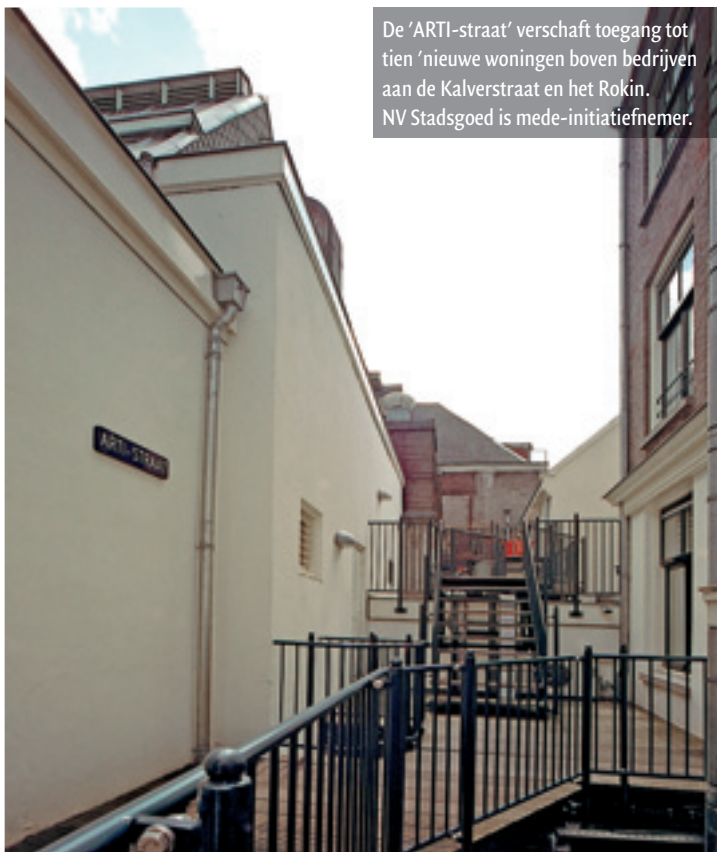
Stadsgoed bezit luxe appartementen maar ook coffeeshops en een darkroom

Na een wat moeizame start heeft NV Stadsgoed inmiddels ruim honderd panden – in totaal 230 woningen en bedrijfsruimten – in eigendom/beheer. Een aantal historische panden is na aankoop zorgvuldig gerestaureerd. Voornaamste missie van deze dochter van woningcorporatie Het Oosten die in 1999 werd opgericht: via een gebiedsgewijze aanpak de binnenstad leefbaarder maken. Jaren geleden riep de gemeente Amsterdam de hulp in van Het Oosten om het aantal bordelen en andere ongewenste bedrijvigheid in de binnenstad terug te dringen. De gebieden waar Stadsgoed zijn pijlen op richt, worden grofweg omsloten door de Geldersekaade, Oude Hoogstraat, Singel en Prins Hendrikkade. De strategie bestaat uit het aankopen, restaureren en renoveren van panden. Het beheer van het onroerend

goed blijft meestal ook daarna in handen van NV Stadsgoed. Voor de panden wordt niet zelden een veel hogere dan prijs dan de marktprijs betaald. Met name het afkopen van vergunningen zorgt voor een prijsopdrijvend effect, vertelt directeur Ronald Wiggers. “Er is veel concurrentie wanneer je een pand in de binnenstad wilt aankopen. Vaak komt die concurrentie van malafide partijen. Maar onze taak is juist om die panden uit handen van die malafide eigenaren te houden. En op die panden rust meestal een bepaalde bestemming, zoals bijvoorbeeld een bordeelvergunning. Dan betaal je de prijs voor de vergunning en die ligt soms vele malen hoger dan de werkelijke waarde van het pand.” Het maken van winst is dan ook niet het uitgangspunt van Stadsgoed. Wiggers: “We werken vanuit maatschappelijke betrokkenheid.

In de eerste plaats willen we een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en veiligheid van de binnenstad. En op de tweede plaats willen we karakteristieke panden behouden en herstellen. Op een enkel pand of appartement na wordt er door ons zelden iets verkocht. Stadsgoed houdt het bezit liever in eigen beheer om greep te houden op onderhoud en gebruik.” Volgens Wiggers heeft NV Stadsgoed “de meest gevarieerde portefeuille in onroerend goed”. “We bezitten discotheken en coffeeshops, het Parooltheater is van ons en we voorzien in jongerenhuisvesting en duurdere huurappartementen. Maar we hebben bijvoorbeeld ook een darkroom in beheer. Zo’n gevarieerd bezit is lastig, omdat sommige activiteiten overlast geven en je dus vaak verschillende belangen tegelijk moet behartigen.” Stadsgoed werkt nauw samen met onder meer het stadsdeel, NV Zeedijk en de straatmanagers.

van de Artistraat. Dit is geen officiële straat, maar de naam van een binnenroute tussen Rokin en Kalverstraat die in eerste instantie ontstond door de aanleg van nieuwe vluchtroutes na aankoop door Stadsgoed van Rokin 116. Deze vluchtroutes vormden een prima ontsluiting van een aantal bovenwoningen van winkels in de Kalverstraat. Binnenkort worden op de Nieuwendijk nog eens tussen de twintig en 25 woningen boven winkels ontsloten. Wiggers: “Hoewel we wel een ander stuk van de Nieuwendijk hebben opgeknapt, ligt dit project niet in een buurt waar wij bezit hebben. Maar omdat we inmiddels ervaring hebben, pakken we dit samen aan met NV Zeedijk en Rabo Vastgoed en met subsidie van het stadsdeel. We kunnen een centrale ontsluiting maken door dateen eigenaar zes nieuwe woningen gaat bouwen en een opening wil creëren naar de achterkant van de winkelpanden.” Momenteel is Stadsgoed volop actief in de Vijzelstraat. Een aantal woningen is gesloopt, waarvoor historische nieuwbouw – in totaal 26 huur- en koopwoningen – in de plaats komt. Bovendien participeert de organisatie in de herontwikkeling van het ABN AMRO-complex. Onbekend is nog wat de bestemming wordt. Vorig jaar werd de stichting Vrienden van Stadsgoed opgericht. Door middel van sponsoring hoopt Stadsgoed extra geld binnen te halen voor het restaureren van bijvoorbeeld een monumentale gevelsteen of wandschildering. ■



De ‘ARTI-straat’ verschaft toegang tot tien ‘nieuwe woningen boven bedrijven aan de Kalverstraat en het Rokin. NV Stadsgoed is mede-initiatiefnemer.

Gebiedsgewijs

Het komt volgens Wiggers zelden voor dat Stadsgoed een enkel pand in een straat opkoopt. “Wij kiezen daar waar het kan voor een gebiedsgewijze aanpak. We kopen dan ook liever een aantal panden tegelijk dan één enkel historisch pand. Daarin verschillen we met Stadsherstel. In samenwerking met bijvoorbeeld buurtcomités en ondernemersverenigingen pakken we bovendien vaak ook straatmeubilair aan of zorgen voor betere parkeergelegenheid in een buurt. Zo helpen we mee met het stukje bij beetje herontwikkelen van gebieden waar voorheen vaak criminele activiteiten de boventoon voerden.” Een belangrijke activiteit van Stadsgoed is de aanpak van leegstand van woningen boven winkels. Een geslaagd voorbeeld is de aanleg

Naam: NV Stadsgoed
Rechtspersoon: NV
Bezit: 230 woningen en bedrijfsruimten
Info: www.stadsgoed.nl

We gaan naar Zandvoort!

Het klimaat verandert in een tempo dat ongekend is in de geologische geschiedenis van de aarde. Er zijn wat achterhoedegevechten over de vraag of de mens hiervan nu wel of niet de hoofdschuldige is, maar voor Amsterdam is die discussie niet interessant. Waar wij het over moeten hebben zijn de gevolgen, want daarmee krijgen we hoe dan ook te maken in de tweehonderd jaar die Amsterdam nog heeft voor de stad door de Noordzee zal worden verzwolgen.

De voorspellingen van het KNMI en andere klimaatdeskundigen wijzen erop dat de grote klappen gaan vallen in de arme landen rond de evenaar. De woestijnen zullen fors uit gaan breiden. Hongersnood en ziekten liggen daar op de loer. Voor de rijke landen, zoals Nederland, pakken de zaken goed uit. We krijgen een meer mediterraan klimaat, waardoor bijvoorbeeld de landbouwproductie toe zal nemen.

In Amsterdam zal het terrassenseizoen flink verlengen. Van maart tot november buiten zitten is straks de norm. De discussie over al dan geen terrassenverwarming is nu al achterhaald. Nergens voor nodig, komt allemaal vanzelf.

In de zomer zal het flink heet kunnen worden in de stad. Onaangenaam heet zelfs. Denk aan Madrid en Rome in de zomer. Dat betekent dat we de straatboom in ere moeten herstellen. Nu sneuvelen de bomen vaak bij herprofileringen van straten, omdat ze plaats moeten maken voor een vrijliggend fietspad of omdat kabels en leidingen in de ondergrond hen het wortelen onmogelijk maken. Maar straks kunnen we niet meer zonder platanen, iepen en andere schaduwbezorgers. Kijk naar Rome: alle straten die ook maar iets voorstellen zijn omzoomd met bomen. Het bladerdek van de platanen maakt het leven in de stad's zomers nog een beetje draaglijk. In mediterrane steden zie je veel daktuinen en gevelbegroeiing. Dat kan de temperatuur plaatselijk een paar graden omlaag brengen in de zomer. Dat moesten wij ook maar eens gaan doen.



Remco Daalder
Stadsbioloog, dienst Ruimtelijke Ordening

Ook in de parken wordt schaduw straks een kostbaar goed. De toekomstige parkenontwerpers zullen zich moeten gaan richten op mediterrane voorbeelden, waar parken vooral grote bomen met forse kronen hebben die de bezoekers verkoeling bieden. De grasvlaktes van de nieuwe parken bij de Westergasfabriek en op IJburg lijken nu heel aardig, maar over een paar jaar hebben we er niet veel meer aan, dan roept iedereen om schaduw.

Het ommeland van Amsterdam krijgt te maken met versnelde daling van de veenweiden. Die zakken nu per eeuw ongeveer een meter. Dat wordt minstens anderhalve meter, waarschijnlijk nog meer. Diepe polders als de Burkmeer, Blijkmeer en Belmermeer in Waterland hou je niet meer droog. Dat is mooi, dan maak je er water- en moerasgebieden van, heb je gelijk de berging geregeld voor de stortbuien die we

kunnen verwachten en je krijgt nog leuke natuur ook.

Maar de grootste verandering krijgen we aan de kust. De mediterrane stranden zullen binnen afzienbare tijd te heet zijn voor zomertoerisme. Vorig jaar was in Griekenland de temperatuur in juli al veel te hoog om zelfs maar in de schaduw te zitten. Binnen blijven met de airco aan en wachten op de avond, dat was het lot van de vakantieganger. Nog een paar van die jaren en niemand wil meer naar de Middellandse Zee. En dan zitten wij hier goed, met ons immense Noordzeestrand en het klimaat dat we nu van Italië kennen. Dat wordt een stormloop van toeristen op onze kust. Als we het goed spelen, worden we rijk. Als ik het in Amsterdam voor het zeggen had, dan zouden we nu alvast ons grondgebied uitbreiden tot aan de Noordzee. Op naar Zandvoort! Annexeren die hap! Dat geld moet naar ons en niet naar een klein plaatsje met een gemeenteraad vol horeca-ondernemers! ■

*Als ik het
voor het
zeggen
had*



*"Bureau Monumentenzorg
moet een grotere rol gaan
spelen bij discussies
in deruimtelijke sector"*

“Betaalbaarheid wordt belangrijk thema”

Volgens het Rijk heeft Amsterdam vijf probleemwijken, waaronder bijna heel Amsterdam-West. Wethouder Tjeerd Herrema voor Volkshuisvesting bereidt zich voor op de geldstroom die aan deze erkenning is gekoppeld. Als portefeuillehouder Monumenten en Archeologie pleit hij voor een fijnmaziger aanpak van Nieuw West. En in de nieuwe ‘woonvisie’ wil hij thema’s als de betaalbare en zorgzame stad laten vastleggen.

Fred van der Molen **Minister Vogelaar heeft vijf gebieden, bij elkaar een fors deel van Amsterdam, aangemerkt als ‘probleemwijk’. Dat levert de stad extra geld op. Blijft u dat? En wat vindt u van de keuze van de gebieden?**

HERREMA: “Het is natuurlijk een dubbel gevoel. Eén dat je zoveel probleemwijken hebt; anderzijds dat op rijksniveau wordt erkend wat nodig is. De gekozen gebieden stemmen in grote lijnen overeen met onze aandachtsgebieden, maar er zitten nog wel wat gekke

“We zien het Rijk niet als pinautomaat”

dingen in. Wij hebben bijvoorbeeld in Noord en Zuidoost bredere aandachtsgebieden gedefinieerd dan het ministerie. Maar dat programma ‘Van probleemwijk naar prachtwijk’ is natuurlijk geen vervanging van waar we al mee bezig zijn. Het is een kop erop en zo zien we het ook. We zijn van plan meer te focussen op individuele buurten waar we echt het verschil willen maken. Dat geldt met name voor West. We zullen die buurten vaststellen op basis van onderzoek van O+S en in samenspraak met de stadsdelen.

Waarom heeft u nu al een kwartiermaker, Henriëtte Rombouts, aangesteld voor die aangewezen probleemwijken?

“Dat is om tempo te maken. We willen met uitgewerkte plannen naar de minister. Het begint natuurlijk met inventarisatie van wat nodig is in die buurten. We praten nu met de belangrijke actoren, zoals stadsdelen, corporaties en

bewonersorganisaties. Zij kunnen aangeven wat zij belangrijk vinden. We kunnen niet zitten wachten. De kwartiermaker begeleidt dat proces tot de zomer. We willen dat extra geld met name inzetten in opvoedingsondersteuning en het perspectief geven aan jongeren. En we willen dat bewoners zelf richting kunnen geven via buurtbudgetten. Waar mogelijk willen we ook de buurteconomie meer stimuleren. Het is moeilijk in te schatten wanneer het rijk duidelijkheid geeft over budgetten en voorwaarden, maar ik verwacht dat tegen de zomer. Wij hebben dan onze plannen klaarliggen. **Bent u niet bang dat deze rijksbijdrage weer tot een drukkende bemoeizucht en bureaucratie gaat leiden?**

“Dat is nog wel een open vraag: Daar heeft het rijk nog niet veel zicht op gegeven. Ik pleit ervoor dat de aanpak van onderop wordt ontwikkeld, in de steden en de buurten, en niet in Den Haag. We moeten niet hebben dat het zal gaan zoals bij het grotestedenbeleid. Dat zat vol convenanten, doeluitkeringen en heel veel regeltjes en accountantsrapporten. Dat je de uitgaven verantwoordt, is natuurlijk nodig, maar dat moet een toetsing op hoofdlijnen zijn, zonder veel detaillering. Dat zou ook niet de bedoeling zijn van de minister. Overigens zien we het Rijk nadrukkelijk niet als pinautomaat; we willen ze graag verbinden met onze aanpak.”

Monumenten

U hebt met wonen en monumentenzorg een vrij unieke combinatie van portefeuilles. Gaan we daar ook beleidsmatig nog iets van merken?

Herrema: “Die combinatie geeft me een prachtige kans om mee te denken over de toekomstige monumenten, zoals die in de naoorlogse wijken staan. Ik denk dan

met name aan West. Een andere lijn die ik wil stimuleren, is het geven van een nieuw leven aan oude gebouwen. Je ziet dat oude gebouwen een belangrijke functie kunnen vervullen in vernieuwingsgebieden als ze weer een nieuwe functie krijgen. Goede voorbeelden zijn Pakhuis De Zwijger, Het Sieraad en de Ambachtsschool aan het Timorplein. Als je daar een combinatie van culturele en economische functies in kunt krijgen, kan dat buurten waar weinig te beleven valt een flinke stimulans geven.

Daar lijkt sprake van voortschrijdend inzicht. U hield als stadsdeelvoorzitter nog langer vast aan de sloop van de Berlageblokken dan Ymere. U wilde daar een groter plein maken met nieuwe voorzieningen.

“Ik ben niet altijd tegen sloop. Soms is een ingreep nodig. Maar de kennis over wat de kwaliteit van de stad maakt, wijzigt. Als je bestaande complexen een nieuw leven kunt geven, is dat een goed ding. Je moet soms grootschalig durven ingrijpen als het echt niet anders kan, maar je moet erg oppassen dat het in een buurt niet werkt als een inslaande meteoriet. Maar ik ben zeker de waarde van kleine pleintjes hoger gaan waarderen. Kleine intieme pleintjes zijn prachtige ontmoetingsplekken.”

BMA gemarginaliseerd?

U bent nu ook verantwoordelijk voor het Bureau Monumenten en Archeologie. In de discussie over het behoud van de naoorlogse wijken lijkt monumentenzorg een achterhoedegevecht te voeren. Bovendien hebben ze daar het gevoel dat hun positie de laatste jaren verder is gemarginaliseerd. Wat is uw boodschap aan het bureau?

“Allereerst: aan een sikkeneurige houding - zo van ‘we worden niet gehoord’ - heb je niet zoveel in

het leven. Het bureau staat voor de taak door eigen inbreng een positie te verwerven. Daar is in het verleden wel wat misgegaan. Maar ze hebben voor plannemakers natuurlijk vaak slecht nieuws. Vaak is toch de boodschap dat ontwikkelaars ergens vanaf moeten blijven. Maar met de nieuwe directeur heb ik de hoop dat het bureau meer aansluiting zoekt bij debatten over de ontwikkeling van de stad.

Begrijp ik dat u bepleit dat BMA eerder aanschuift in de planontwikkeling, vergelijkbaar met de nieuwe verankering van de welstand?

“Niet in formele zin. Maar als de planontwikkeling van een groot gebied op tafel ligt, helpt het als ze eerder inspringen met adviezen. Dat is altijd productiever dan achteraf roepen dat je iets nooit had mogen doen. Soms zal het dan evengoed niet lukken panden te behouden, maar ik ben ervan overtuigd daar nog een wereld is te winnen. Het bureau moet een grotere rol gaan spelen bij discussies in de ruimtelijke sector.

Maar is er met de komst van wethouder Herrema nu sprake van een nieuwe kijk op de sloop van naoorlogse wijken?

“Je kunt vaststellen dat er een reactie ontstaat op een te groot ontwikkelingsdenken. Er is een herwaardering van de bestaande stad, ook van de naoorlogse gebieden. Dat is een onderdeel van een bredere ontwikkeling, waarin mensen het bestaande, de geschiedenis meer gaan waarderen.

In de plannen voor Nieuw West is toch te veel de grote schop gehanteerd. Ik zou daar liever fijnmaziger naar kijken. Dat geldt ook voor wat er terug komt. Dus niet allemaal van die grote blokken.

Nu we het daar toch over hebben. Politici gaan zich weer met architectuur

bemoeien. Uw fractie komt met een discussienota Amsterdam Prachtstad waarin zo'n beetje de noodklok wordt geluid over de kwaliteit van de Amsterdamse nieuwbouw.

“Ik vind die nota te veel culturessimisme uitstralen. Maar het

“Het moet niet zo gaan als bij het protestedenbeleid”

is goed dat er debat komt over de kwaliteit van de nieuwbouw. Het leuke is dat het we weer discussiëren over wat mooi is en kwaliteit heeft. Daar ben ik blij mee. Het gaat er om dat we duurzame wijken willen neerzetten, die over twintig jaar nog goed functioneren en die over vijftig jaar niet hoeven worden afgebroken. Maar we doen ook met nieuwbouw uit de laatste twintig jaar nog goed mee in de architectuurboeken, dus ik ben niet pessimistisch dat we het kunstje helemaal verleerd hebben.”

Woonvisie

Over vergezichten gesproken. De woonvisie. De vorige is nooit bestuurlijk vastgesteld. U werkt nu aan een nieuwe. Veel onderwerpen uit de laatste

“De vorige woonvisie was vooral een rekenexercitie”

ste conceptwoonvisie zijn al geregeld in het convenant met de corporaties. Hebben we nog wel behoefte aan een nieuwe woonvisie?

“We gaan zeker niet de hele boel omgooien. De stad ontwikkelt zich gunstig. Het is een hele populaire stad en in elke sector van de woningmarkt is spanning. Het moet ook een plek blijven waar vele soorten mensen kunnen wonen.

De vorige woonvisie was vooral een rekenexercitie. Het ging niet echt over de richting waarin de

stad zich ontwikkelt of zou moeten ontwikkelen. Daarom vind ik het goed om een aantal beleidslijnen uit te werken. De thema's daarvoor zijn de ongedeelde stad, de emancipatiestad, de zorgzame stad, de vernieuwde stad, de be-

taalbaarbare stad en uiteindelijk de rolverdeling: wie doet wat.

Die thema's omvatten ongeveer alles. Daar lijkt nauwelijks nog een keuze in besloten?

“Het debat over de woonvisie moet nog gevoerd worden, dus daar wil ik niet te veel op vooruitlopen. Maar keuzes zitten er natuurlijk wel in besloten. Dat we willen dat Amsterdam een emancipatiestad blijft, betekent dat we moeten zorgen dat jongeren en studenten in de stad moeten kunnen blijven komen. Er heerst een krampachtig idee dat middeninkomens en gezinnen eigenlijk niet de stad uit mogen. Maar dat is vaak een levensfase, waarin gezinnen met jonge kinderen meer ruimte willen. Vaak komen ze later weer terug. De

woningmarkt is regionaal. Het is helemaal niet erg als bewoners naar Almere gaan. Het wordt anders als mensen met een normaal inkomen helemaal niets meer kunnen kopen in Amsterdam. Dan heb je wel een probleem. Amsterdam is de enige metropool in de randstad. Die functie moet zo blijven en die moeten we versterken. Dus moeten we een stedelijk milieu aanbieden, ook in de koopsfeer. Dus moeten we ruimte geven studenten en jongeren. En de stad trekt ook

altijd meer mensen aan die zorg behoeven. Daar hebben we ook een taak.

Amsterdam is ook het economische centrum. Het enige thema waar ik niets over hoor is dat van Amsterdam Topstad. Hoort het huisvesten van al die – al dan niet creatieve – kenniswerkers niet juist op dat prioriteitenlijstje thuis?

Het programma Amsterdam Topstad is een belangrijk programma. Waar ik voor sta is hoe je de link kunt leggen tussen dat programma en de aanpak van de probleemwijken. We willen geen segregatie van gouden gebieden en probleemwijken.

Ik heb het over het huisvestingsprobleem van degenen die in Amsterdam werken maar er moeilijk een woning kunnen vinden.

“Wil je een gezonde woningmarkt hebben, dan moet je in elke categorie woningen hebben. Er zijn de laatste jaren flink wat vrije sector huurwoningen bijgekomen, maar vooral in het tussensegment, zowel koop als huur, zit nog een probleem. Daarom worden mensen gedwongen te lang te blijven zitten in hun sociale huurwoning of trekt men noodgedwongen weg. Je kunt de ‘creatieve kenniswerker’ niet koppelen aan een inkomenscategorie. Maar het middensegment is cruciaal; daar is nog een steeds een gapend gat. Wat vooral beter moet is de verschillende schakels van de woningmarkt beter op elkaar laten aansluiten.”

Wat beschouwt u zelf als belangrijk nieuw accent in de komende bestuursperiode?

“Dat is de betaalbaarheid. Je merkt dat de betaalbaarheid van het wonen in Amsterdam steeds verder onder druk komt te staan. We zullen in de woonvisie met concrete voorstellen komen om daar wat aan te doen.” ■



Sloop rioolzuiveringscentrale Zeeburgereiland

Zeeburgereiland wordt geschikt gemaakt voor bewoning. Onderdeel daarvan is de sloop van de rioolzuiveringscentrale. Er blijven drie silo's, met een diameter van 22,5 meter en een hoogte van 23 meter, behouden. Eén krijgt een culturele bestemming, voor de andere twee silo's worden commerciële uitbaters gezocht. In 2009 start de bouw van de woonwijk. Het eerste deel krijgt een compact stedelijk en groen karakter. Er worden in totaal 1765 woningen gebouwd, waarvan 30 procent sociale woningbouw. Er komen veel bomen, de oevers van de waterlopen worden groen ingericht en vanuit de wijk valt te voet en op de fiets gemakkelijk een 'groen rondje' rond het eiland te maken. Langs de IJburglaan en de Zuiderzeeweg komt gesloten bebouwing van vijf of zes hoog. Er komt ook een sportpark. De maximale bouwhoogte is negen bouwlagen.

Functiemenging is nu het

Corporaties hebben sinds enkele jaren de plicht onderdak te bieden aan zorg- en welzijnsvoorzieningen. Maar hun maatschappelijke vastgoed breidt zich ook uit over andere terreinen, mede door de verantwoordelijkheid die ze hebben voor de leefbaarheid in buurten. Het gevolg is een breed scala aan bezit; van broedplaatsen en dienstencentra tot kerkzalen, een filmhuis en een zorgboerderij. Functiemenging is het recept, met als jongste ingrediënt het onderwijs.

Johan van der Tol

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties heeft er geen compleet beeld van en in de Atlas van de Sociale Woningbouw is het niet weergegeven: het maatschappelijk vastgoed van corporaties. Het gaat dan om al het bedrijfsonroerend goed (BOG) dat niet commercieel wordt verhuurd aan zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen,

dienstverleners, kleine en starten- de ondernemers en andere groepen die moeilijk een markthuur kunnen neerleggen. Dat sociaal onroerend goed laat zich lastig inventariseren, hebben onderzoekers geconstateerd (zie kader). De administratie van corporaties blijkt daar niet op ingesteld. NUL20 heeft zich daar niet door laten ontmoedigen en de Amsterdamse woningbouwverenigingen gevraagd een overzicht te geven van

schappij). Dat dergelijke centra als paddestoelen uit de grond springen, hangt natuurlijk samen met de andere organisatie van de zorg, waarbij ernaar wordt gestreefd ouderen en gehandicapten zoveel mogelijk zelfstandig te laten wonen. Opmerkelijke voorzieningen in deze zorgcategorie vormen een zorghotel (Confuciusplein, Far West), logeerhotels voor onder anderen Alzheimerpatiënten (in Amstelveen, Zonnehuisgroep/Ei-

Tot in de jaren zeventig was juist functiescheiding het adagium

hun (belangrijkste) maatschappelijk vastgoed en plannen voor verdere investeringen daarin.

Uit de informatie die zeven van de negen benaderde corporaties hebben gegeven, blijkt dat er inderdaad flink is en wordt geïnvesteerd in zorg- en welzijnsvoorzieningen. Er zijn veel voorbeelden van projecten voor opvang van daklozen en verslaafden, zoals De Vaart op Oostenburg (HVO-Querido/Alliantie), Sumatrastraat 170 (Stichting Spreekbuis/Eigen Haard), Elsrijkdreef (HVO-Querido/Rochdale), Kop Echtenstein (Leger des Heils/Rochdale), De Nassau (Westerpark, HVO-Querido/Ymere). Talrijk zijn ook de huisartsenposten en diensten- en zorgcentra, al dan niet in combinatie met wibo's en zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in het Olympisch Kwartier (Cordaan/Stichting Fokus/Eigen Haard), Brahmshof (Stichting Zeker Thuis/Zonnehuisgroep/Eigen Haard), Olympiaplein (o.a. Zonnehuisgroep/IJlanden/Eigen Haard), Kadoelerbreek (Ymere), Confuciusplein (Far West), Staalmanplein (de Alliantie), Zoelkerkstraat en Ananasplein (AWV) en IJburg (vier stuks Woonmaat-

gen Haard) en voor verstandelijk gehandicapte thuiswonende kinderen (De Alliantie/Philadelphia, Zeeburg), en een zorgboerderij voor zestien dementerende ouderen in Landsmeer (Rochdale).

Nog nauwelijks basisscholen Woonmaatschappij (drie stuks) en Ymere (één) vermelden investeringen in kinderdagverblijven op IJburg en de AWV in een dagverblijf voor moeilijk opvoedbare kinderen. Basisscholen worden nauwelijks genoemd. De overheid probeert juist te stimuleren dat corporaties in brede scholen stappen, die naast basisonderwijs ook na- en voorschoolse opvang en allerlei programma's voor ouders en de buurt bieden. Corporatie Far West is wel betrokken bij de ontwikkeling van twee basisscholen. Eén in de Delflandpleinbuurt en een andere, brede school, op het Confuciusplein als onderdeel van een multifunctioneel centrum met sociaal-maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Maar beide scholen komen niet in eigendom van Far West. Ontwikkelaar Niels Raat van deze corporatie: "We bieden wel de mogelijkheid van huur. Maar in beide gevallen zijn de betrokken

Timorplein



stadsdelen tot de conclusie gekomen dat ze het beter in eigendom kunnen nemen. Wat we ook doen in Nieuw-West is de herontwikkeling van oude schoolgebouwen, meestal tot bedrijfsruimtes. Een goed voorbeeld daarvan is Vlieg-basis de Huygens, een omgebouwde ambachtsschool aan de Jan Evertsenstraat.”

Corporatie De Key maakt gewag van eerste contacten met besturen van basisscholen. Die zouden kunnen leiden tot “het onderhoud of beheer van flink wat scholen”. De Alliantie begint dit jaar aan het Staalmanplein met bouw van vier ‘schoolwoningen’. Die zouden op termijn kunnen worden omgebouwd tot extra klaslokalen voor de brede school van stadsdeel Slotervaart.

Verscheidene corporaties steunen de beeldende kunst met het verhuren van betaalbare ateliers in het kader van het broedplaatsbeleid. Recente investeringen zijn onder meer Meneer de Wit in de Witte de Withstraat, Het Sieraad in de Baarsjes en het Westerdokseiland door Ymere; ateliers in Grunder door Woonmaatschappij en in Echtenstein, eveneens in de Bijlmer, door Rochdale. Soms gaat het om herlocatie van kunstenaars(groepen), zoals op het Westerdokseiland. Uit de toelichtingen die corporaties geven blijkt dat de kunstenaarskolonies ook worden ingezet om een buurt te verlevendigen en het culturele karakter te verstevigen.

Het Oosten is eigenaar van zeker twee theaters. Het kleine Parool Theater wordt al elders in dit nummer genoemd. Het tweede theater is Het Podium Mozaïek in de voormalige gereformeerde Pniëlkerk aan de Bos en Lommerweg, die is gerenoveerd met Europese Urban 2-subsidie. Mozaïek profileert zich als internationaal cultuurpo-

dium met theater Rast en circus Elleboog als vaste bespelers.

Onder het maatschappelijk vastgoed van corporaties nemen de vijf kerkzalen van Rochdale in het project De Kandelaar in Zuidoost een aparte plaats in. Vijftien kerkgenootschappen gaan er na de oplevering in oktober gebruik van maken. Die hielden tot nog toe hun diensten in parkeergarages en andere geïmproviseerde ruimten. Verder hebben in ieder geval Rochdale, Ymere, de Alliantie en Het Oosten ook één of meer onderkomens van bibliotheken in hun bezit.

Multifunctioneel en interactief

De samenwerking met het basisonderwijs komt kennelijk niet zo snel van de grond, met het voortgezet onderwijs zijn wel schoorvoetend contacten tot stand gekomen. Met name met ROC's. Een

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN CIJFERS

Onderzoeksnetwerk Stad in Beweging deed in 2004 in opdracht van het Amsterdams Volkshuisvestingsoverleg (AVO) onderzoek naar het maatschappelijk vastgoed van corporaties en ook de stadsdelen. Er werd met name gekeken naar het vestigingsklimaat voor ‘bedrijvigheid met een sociale functie’. Acht corporaties gaven aan de onderzoekers op dat ze 4452 verhuurbare BOG-eenheden hadden, waarvan achttien procent met een sociale functie. Die omvatten onder meer 47 gezondheidscentra, 31 voorzieningen voor kinderopvang, 397 ateliers en dertig fietsenstallingen. Hoeveel winkels er zijn met een sociale huur, is volgens de onderzoekers ‘een witte vlek’.

Ymere is de enige corporatie die voor dit artikel gedetailleerde cijfers aanleverde over zijn maatschappelijk onroerend goed. Het bezit ruim ongeveer 131.000 vierkante meter BOG, waarvan bijna 15.000 vierkante meter (elf procent) maatschappelijk vastgoed. Ymere wil de komende tien jaar zo’n 100.000 vierkante meter BOG toevoegen, een investering van minimaal 170 miljoen.

Bij de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden wordt tot 2015 92.000 vierkante meter BOG ontwikkeld.

voorbeeld is het jongerenhotel van het Oosten en ROC ASA in de voormalige Hendrick de Keyser MTS in de Krelis Louwenstraat in Bos en Lommer. Hier kunnen veertig leerlingen van het ROC

die gedragsproblemen hebben of die het thuis moeilijk hebben, in rustiger vaarwater komen en zich meer richten op hun opleiding. Het is de bedoeling dat de leerlingen stages gaan lopen bij bedrijven die ook in het gebouw of in de buurt zijn gevestigd. Buurtbewoners profiteren van klusdiensten en maatschappelijke stages, waarvoor de leerlingen studiepunten krijgen. Mogelijk komen ook op andere plekken in de stad jongerenhotels. Een ander samenwerkingsverband met het voortgezet onderwijs is Vliegbasis de Huygens van Far West. Hierin is onder meer het Altra College gevestigd, voor leerlingen met gedragsproblemen of psychische stoornissen. De activiteiten in het bijna zesduizend vierkante meter metende gebouw

Ymere zet in op ‘cultureel-maatschappelijk bedrijfsnonroerend goed’ om buurten een oppepper te geven. Na Het Sieraad volgt in de Indische Buurt een project in de voormalige Derde Ambachtsschool, waarin naast een StayOkay-hotel onder meer een dependance van studentenfilmhuis Kriterion komt.





worden omschreven als “een nieuwe vorm van ondernemen” waarbij “bedrijven en organisaties de deuren openzetten naar de omgeving”. Broedplaatsen van podiumkunstenaren en creatieve bedrijven in Vliegbasis de Huygens moeten met activiteiten mensen van buiten naar binnen halen en jongeren uit de buurt stageplaatsen bieden. Vergelijkbaar hiermee is Het Sieraad aan de Postjesweg in De Baarsjes, in het monumentale gebouw van de voormalige Vierde Ambachtsschool. Dit pand van elfduizend vierkante meter wordt

hier wordt veel verwacht van de interactie met de buurt en zijn er intentie-afspraken over stages van ROC-leerlingen bij de ondernemingen. Oorspronkelijk had de functiemenging nog groter moeten zijn, met ook welzijns- en gezondheidsvoorzieningen, maar dat is niet gelukt.

Voor Ymere was het Sieraad het eerste initiatief in wat het noemt ‘cultureel-maatschappelijk bedrijfsnonoerend goed’, maar de corporatie heeft de smaak te pakken. In de Indische Buurt, waar Ymere ook veel bezit heeft, wordt

“Als je een onderneming moet subsidiëren, is het dan wel een goede onderneming?”

voor tweederde gebruikt door het ROC van Amsterdam. Dat geeft er volwassenenonderwijs, onder meer inburgeringscursussen, en heeft er zijn Frank Sanders Akademie voor Musicaltheater en een schminkopleiding in ondergebracht. Daarnaast zijn er broedplaatsen, creatieve bedrijven, een grand café-restaurant en een officiële trouwzaal. Ook

de voormalige Derde Ambachtsschool op vergelijkbare wijze ingevuld, met naast een StayOkay-hotel onder meer het nieuwe onderkomen van studentenfilmhuis Kriterion.

De grote aandacht voor functiemenging is niet verwonderlijk. Ontwikkelaar Niels Raat van Far West: “Tot in de jaren zeventig van de vorige eeuw was functie-



De ambachtsschool aan de Jan Evertsenstraat is herontwikkeld tot bedrijfsverzamelgebouw Vliegbasis de Huygens. Het moet een katalysator voor de buurt worden. De activiteiten worden omschreven als ‘een nieuwe vorm van ondernemen’ waarbij ‘bedrijven en organisaties de deuren openzetten naar de omgeving’. Meer info: www.vliegbasis.biz.

scheiding lang het adagium geweest. Dat heeft vrij monotone woonwijken opgeleverd. Voor de leefbaarheid proberen we dat nu juist te doorbreken.”

Het maatschappelijk vastgoed dat Far West ontwikkelt, is tot dusver nog sterk buurtgericht, erkent Raat. Er zijn nog geen grote publiekstrekkingen bij, waarvoor mensen uit andere delen van de stad naar Nieuw West afreizen. “Nieuw

West kan op dat gebied nog wel wat gebruiken.” Wellicht komt dat aan het August Allebéplein. In de prille planvorming daar - er moet nog een programma van eisen worden opgesteld - wordt gedacht aan een gemeenschapscentrum met menging van zorg, welzijn en cultuur. “We vinden zoiets als het Podium Mozaïek in Bos en Lommer een erg aansprekend voorbeeld.” ■

ONDERNEMERS SUBSIDIËREN?

Uit oogpunt van leefbaarheid wordt veel waarde gehecht aan de aanwezigheid van kleine en startende ondernemingen in een buurt. Maar hoe ver gaan corporaties om die aan te trekken en te behouden? Rochdale vermeldt in zijn overzicht van maatschappelijk onroerend goed ook “een groot aantal buurtwinkels met een gereduceerde huur”. In plaats van subsidiëren wil Far West ondernemers marktconforme huren aanbieden. Ontwikkelaar Raat: “Het is een politieke discussie. Er zijn mensen die zeggen: als je een onderneming moet subsidiëren, dan is het geen goede onderneming. Juist doordat Nieuw West niet overal even aantrekkelijk is, zijn de huren hier al wat lager.” De Westelijke Tuinsteden hebben de gereduceerde ondernemershuren ook minder nodig; de voorspelde leegstanden als in de Bijlmer zijn er uitgebleven. “Een tijdje geleden heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de leegstand van kantoren in de Tuinsteden. Bleek hartstikke mee te vallen. Je moet niet het idee hebben van alleen maar somberheid.”

Far West buigt zich nu wel over het aanbieden van flexibele huurcontracten. Dan hoeven startende ondernemers zich niet direct voor vijf jaar vast te leggen, zoals gebruikelijk is bij bedrijfsnonoerend goed.

Ik wil het geld van minister Vogelaar gebruiken voor...

Elvira Sweet, stadsdeelvoorzitter Zuidoost
“Het geld van minister Vogelaar wil ik gebruiken voor de versterking van de sociaal economische positie van bewoners in de wijk. We vinden het belangrijk dat alle bewoners meedoen aan de samenleving. Participeren is het sleutelwoord. Als mensen niet op eigen kracht hun weg kunnen vinden, dan moeten wij hen daarin ondersteunen. Daarom voeren we een preventief armoedebeleid. En begeleiden we mensen via schuldhulpverlening van een uitzichtloze situatie naar een goede sociaal economische positie. Daarnaast willen we deelname aan onderwijs bevorderen en werkgelegenheid stimuleren. Ook jongeren verdienen een kansrijke start op de arbeidsmarkt. Maar bewoners moeten ook verzekerd zijn van een veilige en leefbare omgeving. Daarvoor streven we naar een goede samenwerking met politie en woningcorporaties. Samen moeten we een vuist maken tegen onveilige situaties. En om een hoge kwaliteit van de woonomgeving voor onze bewoners te garanderen, betrekken we hen bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.”

VAN PROBLEEMWIJKEN NAAR PRACHTWIJKEN

Minister Ella Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie heeft veertig wijken in Nederland geselecteerd waar in de komende kabinetsperiode extra wordt geïnvesteerd in de aanpak van sociale, fysieke en economische problemen. Zes Amsterdamse gebieden – groot en klein - kregen van haar het predikaat probleemwijk: Bos en Lommer, Nieuw West, Noord, Bijlmer, Transvaalbuurt en de oude Indische Buurt.

Om vast te stellen in welke buurten de grootste opeenstapeling van problemen optreedt, gebruikte Vogelaar achttien indicatoren. Die hebben onder meer betrekking op inkomen, werk, opleiding, woningvoorraad, bewonerstevredenheid en overlast. Voor de helft zijn de indicatoren gebaseerd op oordelen van bewoners, de andere helft is gebaseerd op harde feiten.

De minister zal de komende maanden alle wijken persoonlijk aandoen. Tot eind juni praat zij overal in Nederland

met bewoners, professionals en bestuurders van lokale organisaties. Eind april bracht ze een bezoek aan Bos en Lommer en Noord.

Vogelaar is van plan gemeenten meer budgetvrijheid te geven, zodat die slagvaardiger de problemen kunnen aanpakken. “Stadsdelen willen samen de schouders er onder zetten. Vanuit het Rijk moeten we het daarom mogelijk maken die positieve energie maximaal ten goede te laten komen aan de wijken. Zodat over vier jaar substantieel meer jongeren met een opleiding van school af komen en een baan vinden. Zodat straks de veiligheid in de beleving van de burgers echt is toegenomen, de leefbaarheid van de wijken is verbeterd en de integratie daadwerkelijk tot prettiger samenleven leidt,” aldus de minister bij één van haar werkbezoeken.

Nulzo vroeg drie stadsdeelvoorzitters waar zij het geld van minister Vogelaar voor willen gebruiken. [BP]

Marjo Teuling, stadsdeelvoorzitter Osdorp

“Het geld van minister Vogelaar wil ik gebruiken voor goede scholing en voldoende banen voor de jeugd uit West.

In Nieuw West woont een kwart van de jongeren uit Amsterdam. De komende jaren willen we voor hen een sterke basis leggen voor goede scholing en banen. In het verlengde hiervan, willen we vierhonderd woningen voor jongeren en starters creëren. Deze punten zijn onderdeel van onze methode Os-

dorp. Die werkwijze staat in het teken van het creëren van kansen. Niet de problemen, maar de mogelijkheden en potenties moeten centraal staan. Door versterking en structurering van de sociale en economische omgeving waarin mensen wonen, werken en met elkaar omgaan, kunnen problemen worden voorkomen of in een vroeger stadium worden opgelost. Herstelbeleid, hoe noodzakelijk ook, leidt niet tot duurzame oplossingen.”

Rob Post, stadsdeelvoorzitter Noord

“Het geld van minister Vogelaar wil ik gebruiken voor twee buurten die extra aandacht verdienen: Nieuwendam-Noord en de Van der Pekbuurt.

Globaal gesproken vertonen de sociaal-economische ontwikkelingen in Amsterdam-Noord een stijgende lijn. Er is zelfs sprake van een explosieve groei in de creatieve industrie. Maar er zijn ook aandachtswijken. We hebben goede plannen voor het verbeteren van die wijken, zo hebben we de minister tijdens haar werkbezoek voorgehouden. Het gaat om een creatieve aanpak en de keuze voor originele oplossingen. We zouden het extra geld graag rechtstreeks willen besteden. Bijvoorbeeld voor nieuwbouw van scholen. We willen de bewoners van Nieuwendam-Noord en de Van der Pekbuurt ook prettiger en veiliger laten wonen. Dat vraagt om verbetering van de leefomgeving. En niet op de laatste plaats willen we onze jeugd een beter perspectief bieden. Dat vraagt om meer aandacht voor leren en betere kansen op het vinden van werk.” ■



“Wij gaan niet over een bepaald

Eind mei stopt Paul Jongen na 27 jaar als secretaris van de Amsterdamse welstand. Vele commissieleden kwamen en gingen, de secretaris bleef. Modernist van huis uit, maar in Amsterdam al snel overtuigd geraakt van het belang van de historische context van de omgeving. Hij wil graag in NUL20 eindelijk wat misverstanden ophelderen.

Fred van der Molen

Noem het Shell-terrein, noem het ontwerp van Marlies Rohmer op de kop van de Spaardammerstraat, noem IJburg of willekeurig ander project in de stad en Paul Jongen steekt energiek van wal. Dit is geen man die na 27 jaar welstand uitgeblust afscheid neemt? “Dat klopt. Cynisch ben ik niet geworden en de discussie over kwaliteit blijft me boeien. Maar ik stop nu, omdat ik tijd wil hebben zelf dingen te gaan maken. Geen gebouw maar schilderijen.”

Jongen begon als secretaris bij de welstand in 1980, in het het staartje van het Schaefer-tijdperk. “Dat waren wel andere tijden. De trein van de stadsvernieuwing ging lopen. Daar had ik waardering voor. Maar men had toen weinig boodschap aan onze mening. Je kunt nu helaas goed zien wat de mankementen zijn. Wij waarschuwden toen bijvoorbeeld al dat al die bergingen op straatniveau de uitwisseling tussen privé en openbaar sterk zouden verslechteren. Ons werk is er nadien wel leuker op geworden; meer met de maatschappelijke discussie verweven.”

Wat is het grootste misverstand over de welstandscommissie?

“Dat wij een bepaalde stijl zouden voorstaan. Er wordt veel meer macht aan de welstandscommissie toegekend dan ze heeft. Ik merkte dat laatst weer in gesprek met de nieuwe raadscommissie. Men denkt dat de dominante huidige architectuur met zijn vlakke bakstenen gevels door ons wordt opgedrongen. Maar wij gaan daar

niet over. Je ziet wel dat mensen daar de pest aan krijgen. De populariteit van die retrobouw zoals Noorderhof van Krier (Amsterdam-West) komt niet voor niets. Ik zelf vind het verschrikkelijk, omdat het slecht gebeurt. Het is een pastiche van een pastiche, afgeleebde vormen. Maar nogmaals, wij gaan niet over het architectuurontwerp, maar over de kwaliteit van de uitwerking van

de welstand, lopen al om andere redenen moeizaam.“

De welstand gaat over beeldlijnen, de voorkant van een ontwerp. Maar in de praktijk bemoeit de welstand zich met veel meer. Volgens de vorige wethouder Stadig was een van de vele factoren waardoor bouwtrajecten uitlopen, dat instanties zich met dingen bemoeien waar ze niet over gaan.

Jongen kent de kritiek, maar blijft erbij dat de commissie op belang-

“Geen geld, geen detaillering, zo simpel is het”

afgesproken karakteristieken. Als de politiek besluit tot detaillering in de gevels, dan toetsen we daarop.”

Wat Jongen ook niet lekker zit, is dat de welstandscommissie volgens hem vaak als kop van Jut wordt gebruikt bij vertragingen. “Wij krijgen dan de Zwarte Piet toegespeeld. Maar uit het rapport *Tegenwind doet de vlieger opstijgen* van O+S blijkt klip en klaar dat er altijd ook andere redenen zijn waarom plannen blijven steken. Meestal zijn dat economische. Plannen die blijven hangen bij

rijke gebreken in een plan moet wijzen: “Neem nu het Parkrandgebouw aan het Eendrachtpark. Rond dat nieuwe gebouw was behoorlijk veel groen. Toen dat ontwerp bij ons kwam, hebben wij gezegd: ‘Het gaat ons niet aan, maar waar laten jullie al die auto’s?’ Je ziet nu het resultaat. De hele omgeving is versteend omdat ze het parkeren niet in het ontwerp hebben opgelost. Dat is een breder probleem want in de hele Westelijke Tuinsteden wordt behoorlijk verdicht. Als de overheid in die kwalitatieve discussie

DE WELSTAND: ZO ZIT HET

Als een van de weinige landen ter wereld is in Nederland de ‘welstand’ ondergebracht bij een onafhankelijk orgaan. De Commissie voor Welstand en Monumenten adviseert het Amsterdamse gemeentebestuur over het uiterlijk van bouwplannen. Kerntaak van de Commissie is het waarborgen van de kwaliteit van de gebouwde en de nog te ontwikkelen omgeving. Daarom wordt niet alleen over bouwplannen maar ook over plannen voor woonboten, reclames en kunst in de openbare ruimte geadviseerd. De drie Amsterdamse afdelingen behandelen zo’n tienduizend adviesaanvragen per jaar. De meeste worden administratief afgehandeld. Alleen mogelijk controversiële aanvragen en grote projecten worden in de commissie behandeld.

De Commissie is samengesteld uit onafhankelijke deskundigen op het gebied van stedenbouw, architectuur, architectuur-historie en beeldende kunsten. De leden worden voor zes jaar benoemd, waarvan de eerste drie als invaller. Elke bouwaanvraag moet om advies aan deze commissie worden voorgelegd.

Meer info: www.welstand.amsterdam.nl

een rol wil spelen, dan kun je je toch niet beperken tot de gevel. We willen als volwaardige partner meepraten. En als je er niets mee kunt, leg je het naast je neer. Het is een advies.”

Heeft De Grote Vereenvoudiging de invloed van de welstand teruggedrongen?

“Integendeel, we hebben juist gewonnen. In het verleden werden we altijd vrij laat in het proces om advies gevraagd. We zitten bij grote projecten nu in een eerdere fase (fase 3 van het Plaberum. *nvdv*) aan tafel. Welstandscriteria worden nu bestuurlijk vastgesteld voordat architecten worden ingeschakeld. De discussie wordt zo naar voren getrokken. Dat werkt uitstekend, zo hebben we bij de ontwikkeling van het Shell-terrein gezien.” Tot voor kort ging het anders. “Neem de Oosterparkstraat. Daar is tegenover het OLVG één lang nieuwbouwblok van 150 meter gebouwd. In de nota van uitgangspunten vroeg de gemeente om woningen met bezonning op alle balkons en galerij-ontsluiting. Deze twee eisen bij elkaar leiden in zo’n buurt bijna onvermijdelijk tot zo’n voorkant. Maar er stond in de welstandsnota ook de eis dat nieuwbouw moet aansluiten op de negentiende-eeuwse omgeving. Dan kom je snel uit op gevelpandjes. Over die tegenstelling moet je discussie voeren, maar niet in de eindfase van een bouwontwerp. Dan kan dat niet meer.”

“Sinds we in de negentiger jaren via het project ‘De Schoonheid van Amsterdam’ de karakteristieken per buurt hebben beschreven, weten architecten vooraf al veel beter waarmee men in een buurt rekening moet houden. We proberen proactiever te opereren. Recentelijk hebben we de stads-



Paul Jongen

delen binnen de ring gevraagd nog eens naar hun bestemmingsplannen te kijken. Daarin staat vaak een maximale bouwhoogte van 25 meter, terwijl veel straten niet hoger dan zo’n zestien meter zijn. Als de welstandsnota van hetzelfde stadsdeel zegt dat je je moet aanpassen aan de gebouwde omgeving en het bestemmingsplan laat ruimte voor wat anders, dan moet je straks een olifant achter het behang gaan plakken. Dat moet je vooraf oplossen, voordat een architect met een plan komt.“

Hoe had de stad eruit gezien zonder welstand?

“Dan waren er meer ‘ongelukken’ gebeurd. Maar hoe zou de stad eruit hebben gezien als we niet zo’n stedenbouwkundige ontwikkeling hadden doorgemaakt in Amsterdam? En dan heb ik het over de tijd van de grachtengordel tot en met de Westelijke Tuinsteden. De stedenbouw en de daarmee samenhangende beeldvorming is natuurlijk waanzinnig veel belangrijker voor Amsterdam geweest dan de welstand. Eigenlijk is de welstand de afgelopen

decennia belangrijker geworden vanwege het ontbreken van een stedenbouwkundig primaat. Wat we vanaf 1980 hebben gezien is meer planologie dan stedenbouw. Centraal staat niet meer de doorsnede van een straatprofiel en het vormgeven van de stedelijke ruimte. We concentreren ons op woningen stapelen.

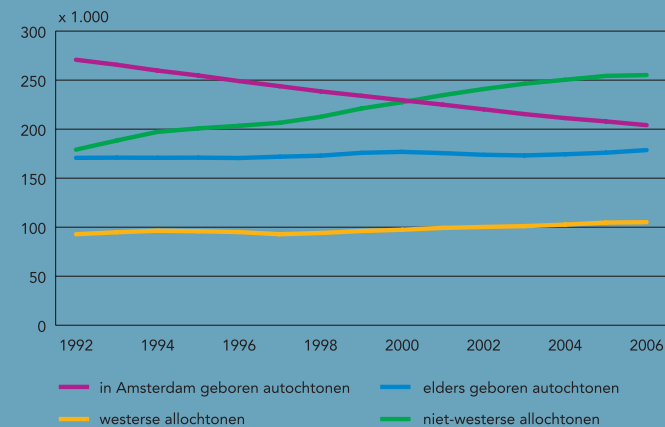
“Ik ben wel heel tevreden over het Oostelijk Havengebied en zeker het Java-eiland. Daar is wel stevig ingezet op stedenbouw. De individuele architectuur is er misschien niet eens zo bijzonder, maar door je oogbaren maakt dat niet uit. Je hebt daar een stevige structuur. En ook daar zie je dat de cultuurhistorische context zo’n belangrijke rol kan spelen.”

Levert welstandsvrij bouwen en particulier initiatief niet veel levendiger wijken op?

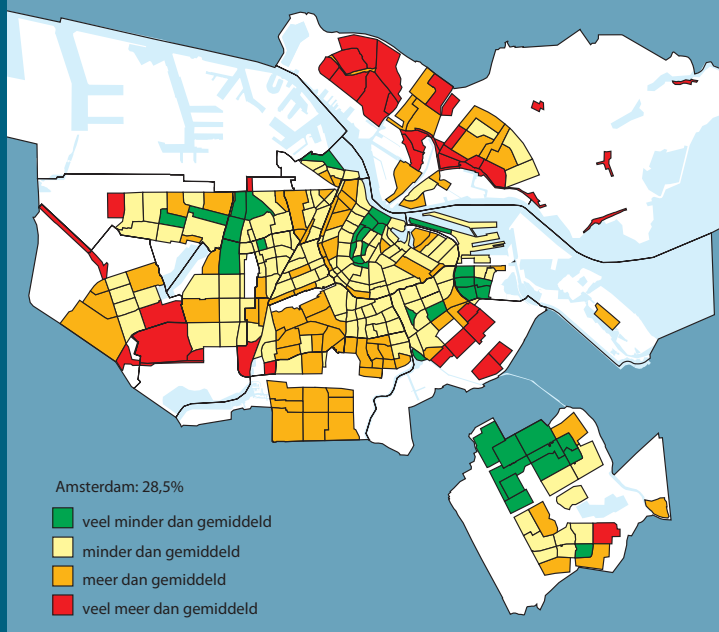
“Van welstand heb je helemaal geen last, als de eigenaar met een aantal vuistregels zijn gang kan gaan. En wat die individuele expressie van de Nederlander waard is, wordt duidelijk als je in de auto stapt. Kijk maar naar al die witte schimmel rond de dorpen. De voorstanders van particulier opdrachtgeverschap wijzen altijd naar het succes van de Amsterdamse grachten. Maar daar was juist enorme sturing. Er waren strenge keuren en een enorme reeks richtlijnen. En niet onbelangrijk: de eigenaren hadden veel geld. Zij hadden de middelen om hun individuele expressie binnen de richtlijnen met kwaliteit uit te voeren. Wij praten nu gemiddeld over budgetten van 2000 euro per kuub. Daar doe je niks voor. Detailering kost gewoon geld! Neem die dwarsgrachtjes op het Java-eiland. Dan heb je het wel over 6000 euro per kuub.“ ■

Ras-Amsterdammer: een snel afnemende soort

BEVOLKINGSOPBOUW AMSTERDAM NAAR HERKOMSTGROEPEN
1 januari 1992-2006



AANDEEL IN AMSTERDAM GEBOREN AUTOCHTONEN PER BUURT
2006 (procenten)



Wie mag zich tegenwoordig nog een ras-Amsterdammer noemen, of in termen van de Dienst Onderzoek en Statistiek: een in Amsterdam geboren en wonende autochtoon? Dat zijn er steeds minder, zo blijkt uit het fact sheet 'Autochtoon in Amsterdam', dat het Amsterdamse bureau voor statistiek dit voorjaar publiceerde.

De bevolkingssamenstelling in Amsterdam is tussen 1992 en 2006 sterk veranderd. Het aantal allochtone Amsterdammers nam sterk toe; de populatie autochtonen verminderde flink. Nog maar iets meer dan de helft van de bevolking is nu autochtoon, waar dat vijftien jaar geleden ruim zes op de tien was.

Het aantal autochtonen (van wie beide ouders in Nederland zijn geboren) daalde afgelopen vijftien jaar met bijna zestigduizend (13%) tot bijna 383.000. Die afname komt louter voor rekening voor de in Amsterdam geboren autochtonen. Het aantal elders geboren autochtonen nam juist toe, met 5 procent tot bijna 180.000. In de leeftijdsopbouw binnen deze laatste groep heeft zich een verschuiving voorgedaan. Vijftien jaar geleden telde ze vooral veel twintigers, door de vele studenten van buiten. Nu vormen begin-dertigers het zwaartepunt. De stad is aantrekkelijker geworden voor jonge carrièremakers. Overigens vertrekken die vaak weer als ze kinderen krijgen.

De 'echte' Mokumers zagen hun gelederen met maar liefst een kwart uitgedund, van 271.000 naar 204.000 in 2006. Onder de geboren autochtone Amsterdammers zijn verhoudingsgewijs veel senioren, als gevolg van de naoorlogse geboortegolf. Ruim veertig procent is 50-plusser, met een piek van 60-jarigen. Ook telt deze groep relatief veel kinderen tot en met de kleuterleeftijd. Maar als deze kinderen ouder worden, verlaten ze de stad veelal voor een kindvriendelijker omgeving in de regio, met name in de Haarlemmermeer en Purmerend.

Uit figuur 2 wordt duidelijk dat de oer-Amsterdammer als het ware steeds meer naar de randen van de stad is verdronen. Vooral Noord kent grote aaneengesloten gebieden die 'veel meer dan gemiddeld' de habitat voor deze soort zijn. Verder hebben Slotervaart, Osdorp en de Watergraafsmeer aanzienlijke enclaves. De elders geboren autochtonen zijn vooral in het Centrum geconcentreerd, maar hun toename manifesteert zich in de ring daar omheen. ■

Fred van der Molen

Het fact sheet *Autochtonen in Amsterdam* is te vinden op: www.os.amsterdam.nl onder het kopje 'Recent verschenen'.