Amsterdam, 22 april 2024
Betreft: Zienswijze Ter Gouwstraat 2-18 en Van der Vijverstraat 2-18

Geachte lezer,

Op 5 maart 2024 heeft het dagelijks bestuur van Stadsdeel Oost besloten om een procedure te starten tot het wel of niet aanwijzen van Ter Gouwstraat 2-18 en Van der Vijverstraat 2-18 (even) als gemeentelijk monument. Op 11 maart heeft Ymere een brief ontvangen waarin zij als belanghebbende in de gelegenheid is gesteld een zienswijze te geven.

Ymere is overvallen door het verzoek tot aanwijzing en al geruime tijd bezig met planvorming voor de blokken. Wij vrezen dat een monumentenstatus op dit moment het proces zal verlammen en de casus onhaalbaar maakt. Ymere meent dat u de panden bij weging van alle relevante belangen niet als gemeentelijk monument behoort aan te wijzen, omdat het belang om één van de grootste behoeften van de stad te lenigen het zwaarst moet wegen: het toevoegen van betaalbare woningen.

In deze zienswijze beargumenteert Ymere haar bezwaar tegen een aanwijzing als gemeentelijk monument vanuit vier perspectieven. Deze perspectieven zijn: Maatschappelijk, Procesmatig, Financieel en Cultuurhistorisch. Hieronder schetsen we eerst de context waarin het geheel zich afspeelt.

Context
Aan de Van der Vijverstraat en de Ter Gouwstraat staan twee blokken met in totaal 28 woningen. Alle woningen zijn in eigendom van woningcorporatie Ymere. De woningen kampen al geruime tijd met funderingsproblemen. De woningen staan scheef en er is in de meeste woningen sprake van ernstig verminderd wooncomfort, onder andere door vocht, tocht en schimmel. Sinds 2018 is Ymere - na een stop van enkele jaren door de financiële crisis - weer met bewoners in gesprek over transformatieplannen: renovatie dan wel sloop-nieuwbouw. De voorkeur van de directie Ymere ligt bij sloop en nieuwbouw met het toevoegen van woningen. De bewonerscommissie heeft zich altijd sterk gemaakt voor behoud en renovatie van de blokken.

Het verzet van de bewonerscommissie tegen sloop bracht het project in een impasse resulterend in een door haar geïnitieerde (en door de rechter afgewezen) rechtszaak. Een aantal bewoners binnen de bewonerscommissie zet nu in op de aanwijzing van de gebouwen als monument. Daarvoor hebben zij Vereniging Heemschut benaderd die vervolgens om een aanwijzing heeft verzocht. Bij de overige bewoners – een meerderheid - ligt dit beeld genuanceerder en is er ruimte om over verdichting te praten. Meerdere huishoudens hebben aangegeven de voorkeur te hebben om te verhuizen naar een nieuwbouwwoning en mee te willen denken met een nieuwbouwplan. Om zekerheid en perspectief te geven hebben alle reguliere huurders een voorstel ontvangen waarin o.a. een terugkeergarantie en behoud van huurprijs zijn vastgelegd. Vanuit deze situatie zijn we met ontwerpateliers gestart, waarin we samen met bewoners en de buurt stapje voor stapje uitgangspunten formuleren waarin verdichting op deze plek kan plaatsvinden. Het uitgangspunt op dit moment is een scenario waarbij één blok gerenoveerd wordt en één blok gesloopt, maar dit ligt nog niet vast. Het is van groot belang dat dit proces kan worden voortgezet en dat een aanwijzing de inspanningen tot dusverre om tot elkaar te komen niet teniet doet. Daar gaan we verderop nader op in.

Maatschappelijk vraagstuk
De belangrijkste reden waarom Ymere deze panden wil slopen - nu althans in ieder geval één ervan, en de andere ingrijpend renoveren - is de mogelijkheid tot het toevoegen van betaalbare woningen op een zeer centrale, goed ontsloten locatie in de binnenstad van Amsterdam. Tussen de Federatie van Woningcorporaties waar Ymere bij is aangesloten, de Gemeente Amsterdam en de huurdersorganisaties zijn prestatieafspraken gemaakt (Samen werken aan de volkshuisvesting, onderhandelakkoord d.d. 16 januari 2024) waarin wordt verwezen naar de Nationale Prestatieafspraken en de regionale Woondeal. Hierin is een flinke opgave voor nieuwbouwproductie aan sociale huurwoningen afgesproken. Per jaar zullen volgens deze afspraken 1.900 tot 2.500 sociale huurwoningen in aanbouw genomen worden. Sloop-nieuwbouw van de Van der Vijver 2 t/m 18 en/of de Ter Gouwstraat 2 t/m 18 biedt mogelijkheid om netto tot 50 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen in een gebied dat rijk is aan voorzieningen. Dit is één van de weinige locaties in Amsterdam

Oost waar voor Ymere, en dus ten behoeve van Amsterdamse woningzoekenden, een dergelijke verdichtingsopgave mogelijk is.
Inbreidingslocaties zorgen voor woningen in een gebied waar alle voorzieningen al aanwezig zijn (in tegenstelling tot het bouwen in buitengebieden); daarnaast zorgt het voor een goede mix van doelgroepen in de stad en zorgen we dat de binnenstad betaalbaar en bereikbaar blijft voor iedereen. Met het maken van een nieuwbouwplan ontstaat tevens de mogelijkheid om de openbare ruimte aan te pakken. Hierover zijn reeds gesprekken gevoerd met de gemeente Amsterdam, de Vervoerregio en de NS, om te kijken waar we samen op kunnen trekken als ook het Muiderpoortstation wordt gerenoveerd. Het groen achter de gebouwen langs het spoor - bij het fietspad - mist belangrijke gebruikskwaliteit. 's Avonds is het hier donker en onveilig. Door het betrekken van de duiventillocatie en het toevoegen van woningen hier wordt gezorgd voor 'ogen op straat'. In plaats van een anoniem achtergebied kijken woningen uit op het groen – en komen er mogelijk ook voordeuren - en ontstaat er levendigheid.



Kavel achter is eigendom van gemeente en wordt verhuurd aan een duivenvereniging. Achtergebied is rommelig.



Groene zijde langs het spoor heeft potentie maar is momenteel anoniem en onveilig

Met het sloop-nieuwbouwplan worden dus meer algemene maatschappelijke belangen gediend dan louter de volkshuisvestelijke belangen. Bovendien worden belangen van veel mensen gediend doordat ook het woon- en leefklimaat, de verblijfskwaliteit, de openbare ruimte, de sociale veiligheid van de omgeving wordt verbeterd.

In 2019 heeft het Stadsdeel Oost zelf een verdichtingsvisie gepresenteerd aan Ymere. Hierin werd gesproken over het toevoegen van tot drie keer zoveel woningen in het gebied Tuinwijck. De visie is opgesteld met het oog op het maatschappelijke volkshuisvestelijke belang. Dat belang stond pregnant voorop. Er is toen nooit gesproken over enige monumentale kwaliteit van de woningen: de gebouwen hebben momenteel een Orde 3 vermelding. In de afwegingen van het Stadsdeel bij het opstellen van de visie heeft de bescherming van enig architectuurhistorisch/ monumentaal belang geen rol gespeeld. Ymere heeft daar niet bedacht op hoeven zijn.

<u>Proces</u>
Het onderzoek naar deze blokken loopt lang en kent een lange historie met bewoners waarin veel wantrouwen is geweest. Er is een actieve bewonerscommissie en een deel van de bewoners woont er langer dan tien jaar. In 2013 heeft Ymere aan bewoners een brief gestuurd met de toezegging de woningen te renoveren; dit is echter op de lange baan geschoven vanwege de financiële crisis en in 2018 is aan de bewoners medegedeeld dat sloop-nieuwbouw ook een optie is. Dit heeft kwaad bloed gezet onder bewoners. In juli 2021 is er door de rechter een vonnis uitgesproken dat Ymere niet gehouden is tot het renoveren van de woningen, maar dat wij zo snel mogelijk maatregelen moeten nemen en dat bewoners en Ymere met elkaar in gesprek moeten gaan. Inmiddels zijn deze gesprekken gaande, is er contact met het Stadsdeel, en zijn we eindelijk uit de impasse aan het raken.

- In juli 2023 is er een centrale bewonersbijeenkomst geweest waarbij de plannen om de woningen (eventueel deels) te slopen en (maximaal) 50 woningen toe te voegen zijn besproken.
- Het merendeel van de 22 vaste huurders hebben een brief ondertekend waarin zij instemmen met de voorwaarden voor het verder uitwerken van het plan (oa: terugkeergarantie, behoud

van vierkante meters en huurprijs, het toevoegen van maximaal 50 woningen, het oprichten van een ontwerpcommissie).
- Bij alle vaste huurders (die beschikbaar waren) zijn individuele huisbezoeken gedaan, waarin de woning is geïnspecteerd en een vragenlijst over woonwensen is afgenomen.
- Grofweg kwam hieruit dat ongeveer de helft van de bewoners voorkeur heeft voor een nieuwbouwwoning en ongeveer de helft voor een gerenoveerde woning.
- Er staan vijf ontwerpateliers gepland met architect Pelle Poiesz van HP Architecten en een afvaardiging van de bewoners, waarvan er nu twee zijn geweest. De derde staat gepland eind maart. Bij workshop vier zou de stedenbouwkundige van Stadsdeel Oost aanschuiven om de stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de gemeente zou toe te lichten, maar dit is nu on hold gezet vanwege de lopende monumentenprocedure.
- Het eindresultaat van de workshops is een programma van eisen met woningaantallen en massa's waar een architect verder mee aan de slag kan.
- Wij zien mogelijkheid om in gezamenlijkheid een gedegen plan te maken.
- In de tussentijd is de staat van de woningen verslechterd: de fundering verzakt, maar er zijn ook lekkages, vocht, tocht, en schimmel.
- Ymere heeft naar aanleiding van de huisbezoeken aan drie huishoudens reeds een voorstel gedaan om vroegtijdig naar een wisselwoning te verhuizen (zij blijven onderdeel van de gemaakte afspraken).

Koerswijziging of vertraging in dit proces geeft niet alleen risico in verband met het verzakken van de fundering en de staat van de woningen, maar is ook funest voor het net opgezette proces en het kwetsbare vertrouwen van de huurders in Ymere. Met de meerderheid van de bewoners is Ymere in gesprek over nieuwbouw en veel bewoners zitten niet te wachten op een aanwijzing met alle gevolgen van dien. Met de ontwerpateliers is er een positieve en proactieve interactie geweest tussen bewoners en Ymere en zijn we een weg uit de impasse aan het maken. Als de aanwijzing volgt zijn we terug bij af en moeten bewoners nog langer wachten.

Een klein aantal bewoners heeft Vereniging Heemschut benaderd om een aanwijzingsaanvraag in te dienen, nu deze huurders een dergelijke aanvraag zelf niet kunnen indienen, omdat ze daarbij niet belanghebbende zijn. Dat Heemschut daar vervolg aan heeft gegeven is aan haar, maar daaruit volgt naar de mening van Ymere wel dat u reeds bij de weging van belangen in het kader van uw besluit over de aanwijzing meer gewicht dient toe te kennen aan het volkshuisvestelijke belang, aan het belang van bewoners die wél voorkeur hebben voor nieuwbouw, aan hun betrokkenheid bij de plannen, aan het herstellende vertrouwen in het proces en het belang van de voortgang.

<u>Investeringsvraagstuk</u>
Ymere heeft in de zomer van 2022 een haalbaarheidsbesluit genomen; daarin is onderzoek gedaan naar verschillende scenario's. De voorkeur vanuit de directie Ymere ligt bij sloop en nieuwbouw. De woningen zijn ca 100 m^2 gbo; renovatie van deze woningen is zeer kostbaar en levert een hoge onrendabele top op bij de maximale huur die woningcorporaties mogen vragen. Een manier om de kosten enigszins te dekken en tegelijk tegemoet te komen aan onze prestatieafspraken is het toevoegen van woningen.

Het renoveren van een monument brengt nog meer kosten met zich mee dan een reguliere renovatie.
- Interieurelementen moeten mogelijk terugkeren, wat zorgvuldige demontage kost, zeker gezien de scheefstand van de vloeren.
- Regulier HR++ glas is waarschijnlijk niet mogelijk; vacuumglas is een factor 4 duurder.
- Dunnere isolatie moet worden toegepast als we van binnenuit gaan isoleren.
- Oorspronkelijke hechtingsmaterialen zoals lood en zink aan het exterieur.
- Er bestaat een risico dat we een lagere Rc-waarde kunnen behalen, wat hogere energielasten voor de huurder betekent.
- We weten nog niet hoe dit zich verhoudt tot de energietransitie: welk warmtesysteem is mogelijk, kan leidingwerk gesloopt worden, mogen er zonnepanelen op het dak?)

Onze co-maker Coen Hagedoorn - gespecialiseerd in renovatie van monumenten - schat in dat de kosten hier in het gunstigste scenario minimaal 20% hoger mee worden (ten opzichte van reguliere renovatie). Daarnaast brengt het extra beheerkosten en energielasten met zich mee. Energielasten voor de huurder zijn vele malen hoger in een gerenoveerde woning dan in een nieuwbouwwoning. Bij

een monumentale woning liggen die lasten nog hoger vanwege de extra beperkingen in materiaalgebruik (zie hierboven).

En voor de goede orde: voor Ymere, een sociale volkshuisvester, gaat het niet om wat meer of minder winst. Ymere moet elke euro die zij heeft inzetten voor de volkshuisvesting. Ymere heeft als corporatie de taak om zoveel mogelijk mensen die zijn aangewezen op de sociale volkshuisvesting, in betaalbare en passende woningen te huisvesten. Die taak noodzaakt Ymere om onrendabele toppen maximaal te beperken. U dient ook aan dat belang doorslaggevend gewicht toe te kennen in uw besluitvorming; dientengevolge zou u naar onze mening af moeten zien van aanwijzing.

Cultuurhistorische belangen
Dat wil niet zeggen dat Ymere zich in haar plannen niets aantrekt van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische, en architectonische waarde van (elementen van) de vooroorlogse blokken in een verder kort na de oorlog afgebouwde wijk. Bij een sloop - nieuwbouwplan houden wij rekening met het verleden en met de kenmerkende elementen van de plek.

In 2020 heeft cultuurhistorisch onderzoeksbureau Steenhuis Meurs voor Ymere een waardestelling gemaakt in presentatievorm. Deze is in juni 2023 gepresenteerd aan de bewoners en toegevoegd aan deze zienswijze. Steenhuis Meurs heeft op ieder schaalniveau erfenissen van de plek geïdentificeerd en op basis daarvan aanbevelingen gedaan voor Ymere en architect. Samengevat gaat het om:

- Groene, stille, dorpse enclave / community
- Slimme verkaveling, groen beeld, en exemplarische voetgangerswereld
- Verwijzingen naar architectuur en details van architect Westerman
- Klassieke ambachtelijke luxe
- Een wijk met groen, kleur en detail

Met deze aanbevelingen is architect Pelle Poiesz van HP architecten, bekend van onder andere woongebouwen in de Pijp, de Houthavens en Rotterdam Katendrecht, gaan schetsen aan verdichtingsvarianten. Ook is onlangs samen met bewoners door de wijk en woning gelopen om waarden te identificeren met foto's. Doel is het terug laten keren van kenmerkende elementen in de nieuwbouw.

De Commissie Aanwijzing Monumenten adviseert de blokken aan te wijzen als gemeentelijk monument vanwege de stedenbouwkundige, architectonische, en cultuurhistorische waarde. Qua stedenbouw stelt deze commissie dat "de twee stroken[…] een belangrijk stedenbouwkundige ankerpunt [vormen] van de buurt Tuinwijck, die gekenmerkt wordt door de ruime stedenbouwkundige opzet in combinatie met de inrichting en aanleg van het groen". Omdat de rest van het plan pas na de oorlog is afgemaakt in veel soberdere stijl, wordt gesteld dat de blokken "daarmee […] hoge stedenbouwkundige waarde [vertegenwoordigen] als dragers van de buurt".

Ymere erkent de stedenbouwkundige waarde en maakt geen inbreuk hierop. Groen en daarbij horende zichtlijnen en afbakening van openbaar naar privé is een belangrijk speerpunt, ook in een nieuw ontwerp. Dat lijkt ons dus geen reden om de blokken als monument aan te wijzen.

Conclusie
Met (deels) nieuwbouw op deze plek is ruimte voor het toevoegen van betaalbare woningen op een goed ontsloten locatie in de Amsterdamse binnenstad. Daarnaast draagt nieuwbouw bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid van het achtergebied aan het spoor, bijvoorbeeld door slimme positionering van het nieuwe blok. Het biedt de mogelijkheid om alles integraal aan te pakken.

Een nieuwbouwplan kan voldoende eer doen aan cultuurhistorie. Het voegt juist een nieuw monument toe aan deze in historie gelaagde plek. Daarom heeft Ymere in de onderzoeksfase

samengewerkt met Steenhuis Meurs en HP Architecten. Ymere heeft veel ervaring met dergelijke plannen; een goed voorbeeld uit de buurt zijn de twee nieuwe woongebouwen in een monumentaal ensemble van Leliman aan de Tugelaweg van M3H architecten, waar Vereniging Heemschut bij betrokken is geweest.







Voorbeeld nieuwbouw in historische context: Tugelaweg van M3H Architecten in opdracht van Ymere

Kortom: Ymere meent dat in haar (nieuwbouw) plannen uit een oogpunt van stedenbouw en cultuur- en architectuurhistorie voldoende ruimte is voor aansluiting bij bestaande bebouwing, groen en historische elementen. De aanwijzing als monument is niet nodig om de stedenbouwkundige, architectonische, en cultuurhistorische waarden te respecteren; de aanwijzing als monument maakt het daarentegen wél onevenredig moelijker om de urgente belangen van vandaag te dienen. De weging van alle betrokken belangen zou u moeten doen besluiten de blokken niet als gemeentelijk monument aan te wijzen. We staan open voor een gesprek met alle betrokken stakeholders over de toekomst van deze plek.

Met vriendelijke groeten,

Namens Stichting Ymere,

Walter Louman
Regiomanager Amsterdam Oost

Bijlage: Cultuurhistorisch onderzoek Steenhuis Meurs