Nota van beantwoording

Samenvatting en beantwoording zienswijzen n.a.v. voornemen aanwijzing Ter Gouwstraat 2-18 en Van der Vijverstraat 2-18, kadastraal bekend als ASD19 W 06005 G 0000, tot gemeentelijk monument.

Op het verzoek om zienswijze (d.d. 11-3-2024) zijn twee zienswijzen binnengekomen per mail. Zowel Erfgoedvereniging Heemschut (de aanvrager van de aanwijzing) als Stichting Ymere (eigenaar) hebben een zienswijze ingediend.

De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en de beantwoording ervan staat cursief eronder.

Erfgoedvereniging Heemschut (d.d. 19 april 2024), binnengekomen per e-mail
De erfgoedvereniging reageert op het standpunt van de Stichting Ymere, die van mening is dat het in verband met sloop/nieuwbouwplannen ongewenst is om de panden Ter Gouwstraat 2-18 en Van der Vijverstraat 2-18 aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Aangevoerd wordt dat, sinds Ymere vanaf medio jaren '90 eigenaar is van het complex, nog geen groot onderhoud of renovatie heeft plaatsgevonden. Op 8 augustus 2013 heeft Ymere de bewoners toegezegd dat het complex gerenoveerd zou worden met funderingsherstel. Vanwege de financiële situatie van Ymere was de renovatie uitgesteld tot na 2018. De situatie was destijds dus niet zo urgent dat op korte termijn ingrijpen noodzakelijk was. Erfgoedvereniging Heemschut constateert na bestudering van de buitenzijde dat het funderingsprobleem niet verder is verergerd. Dus waarom zou je afwijken van de in 2013 ingezette koers? Verdere verwaarlozing van de woningen mag niet de aanleiding zijn om nu tot sloop over te willen gaan. Ook de COK en het adviesbureau SteenhuisMeurs (in opdracht van Ymere in 2023) duiden het complex als waardevol.

Reactie:
De aanwezige erfgoedwaarden, zoals ook gevat in de waardestelling van Monumenten en Archeologie en in het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit, worden door het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost erkend. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost heeft zich goed rekenschap gegeven van de cultuurhistorische waarden maar laat het zwaarwegende belang van woningbouw in dit geval prevaleren (zie hieronder). Het college volgt het standpunt van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost om terug te komen op het voornemen tot aanwijzing van de genoemde panden als monument. De zienswijze leidt niet tot een andere beoordeling.

Stichting Ymere (d.d. 22 april 2024), binnengekomen per e-mail
De binnengekomen zienswijze wordt per onderdeel samengevat en (in cursief) beantwoord.

<u>Context</u>
De woningen staan scheef en er is in de meeste woningen sprake van ernstig verminderd wooncomfort, onder andere door vocht, tocht en schimmel. Daarnaast ligt er een verdichtingsambitie op deze plek. De directie van Ymere heeft de voorkeur voor sloop-nieuwbouw van de woningen gezien de staat van de woningen en om het toevoegen van nieuwe woningen (d.m.v. verdichten) mogelijk te maken. Een deel van de bewoners is juist voor behoud en renovatie. Om tot een gedragen plan te komen heeft Ymere voor de huurders o.a. een terugkeergarantie en behoud van de huurprijzen vastgelegd. Vervolgens heeft Ymere ontwerpateliers gestart om samen met de bewoners tot een gedragen plan te komen. Aanwijzing

van het complex als gemeentelijk monument zou dit proces en al geleverde inspanningen teniet doen.

Maatschappelijk vraagstuk

Sloop-nieuwbouw van de Van der Vijver 2-18 en/of de Ter Gouwstraat 2-18 biedt de mogelijkheid om netto tot 50 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen in het gebied, dat één van de weinige locaties in de stad is waar voor Ymere een verdichtingsopgave mogelijk is. Dit in lijn met de prestatieafspraken (Samen werken aan de volkshuisvesting, onderhandelakkoord d.d. 16 januari 2024) tussen de Federatie van Woningcorporaties (o.a. Ymere), de gemeente Amsterdam en huurdersorganisaties.

Met het nieuwbouwplan ontstaat ook de kans de openbare ruimte aan te pakken. Hierover zijn reeds gesprekken gevoerd met de gemeente Amsterdam, de Vervoerregio en de NS. Het sloop-nieuwbouwplan verbetert het woon- en leefklimaat, de verblijfskwaliteit, de openbare ruimte en de sociale veiligheid van de omgeving.

Stadsdeel Oost heeft in 2019 zelf een verdichtingsvisie van het tot drie keer zoveel woningen toevoegen in het gebied Tuinwijck aan Ymere gepresenteerd. De monumentale kwaliteit van de woningen heeft hierin nooit een rol gespeeld. De woningen hebben nu een Orde 3 vermelding.

Proces

Door de koerswisseling van Ymere in de plannen wat te doen met de panden is er de afgelopen jaren veel wantrouwen bij de bewoners ontstaan. In juli 2021 heeft de rechter een vonnis uitgesproken dat Ymere niet gehouden is tot het renoveren van de woningen, maar wel maatregelen moet nemen om als organisatie in gesprek te gaan met de bewoners. Deze gesprekken lopen inmiddels. Opnieuw een koerswijziging in het proces zal voor vertraging zorgen met het risico dat de panden verder verzakken en de staat van de woningen verder achteruitgaan. Ook zal dit het kwetsbare proces beschadigen rondom de gesprekken tussen bewoners en eigenaar. Een deel van de bewoners is tevens voor sloop-nieuwbouw.

Investeringsvraagstuk

Ymere heeft voorafgaand een haalbaarheidsbesluit in 2022 verschillende scenario's laten onderzoeken. De voorkeur van de directie van Ymere ligt bij sloop-nieuwbouw omdat de renovatie zeer kostbaar is en een hoge onrendabele top oplevert bij de maximale huur die woningcorporaties mogen vragen. Om dit enigszins te dekken en tegelijkertijd de prestatieafspraken tegemoet te komen moet Ymere nieuwe woningen toevoegen. Het renoveren van een monument brengt naar schatting 20% meer kosten met zich mee dan een reguliere renovatie. Deze extra kosten komen door de demontage van interieurelementen, het gebruik van vacuümglas dat een factor 4 duurder is en dunnere isolatie. Daarnaast zijn beheerkosten en energielasten bij een monument duurder.

Cultuurhistorische belangen

Ymere heeft in 2020 cultuurhistorisch onderzoeksbureau SteenhuisMeurs de opdracht gegeven een waardestelling op te stellen voor Tuinwijck. SteenhuisMeurs heeft de erfenissen van Tuinwijck geïdentificeerd en vervolgens gepresenteerd aan bewoners (d.d. 2023) en aanbevelingen gedaan aan Ymere. Ook is samen met bewoners door de wijk en woning gelopen om waarden te identificeren met foto's met als doel deze kenmerkende elementen terug te brengen in de nieuwbouw. Verder erkent Ymere de aanwezige stedenbouwkundige waarde, maar maakt hier

geen inbreuk op in een nieuw ontwerp en is dus geen reden om de blokken aan te wijzen als monument.

Conclusie
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. Ymere heeft hier al veel ervaring mee. De aanwijzing als monument maakt het onevenredig moeilijk om de urgente belangen van vandaag te dienen.

Reactie:
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost onderstreept het belang van het toevoegen van (sociale huur)woningen aan de Amsterdamse woningvoorraad. Dit in lijn met de prestatieafspraken tussen gemeente en onder andere Stichting Ymere. Op deze plek in Tuinwijck, Van der Vijverstraat 2-18 en Ter Gouwstraat 2-18, is het daarnaast mogelijk om te verdichten. Dit is in lijn met de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Stichting Ymere beschikt vergeleken met de andere woningbouwcorporaties in Amsterdam over weinig bezit op potentiële verdichtingslocaties. Door deze plek en het momentum te benutten kan Stichting Ymere een stap zetten in het behalen van de prestatieafspraken: woningen toevoegen door middel van verdichting. Het college volgt het standpunt van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost dat het zwaarwegende belang van (sociale) woningbouw in dit geval moet prevaleren boven het belang gemoeid met aanwijzing van de panden als gemeentelijk monument. De zienswijze van Ymere wordt overgenomen.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost sluit zich aan bij de sloop-nieuwbouwplannen van Stichting Ymere, waarbij maar één van de twee blokken gesloopt wordt. Het andere blok wordt gerenoveerd en gerestaureerd met behoud van monumentale waarden. Omdat Stichting Ymere al een jarenlang proces doorloopt met haar bewoners om tot een zorgvuldig ontwerp van de nieuwbouw te komen, laat het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost het besluit welke van de twee blokken gesloopt wordt en welke gerestaureerd aan Stichting Ymere in samenspraak met haar bewoners.