

# 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 meent 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.

*De zienswijze van de erfgoedvereniging wordt door het Dagelijks Bestuur gedeeld. De COK heeft positief geadviseerd over het voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument vanwege de aanwezige stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarde. Een grote meerwaarde is de hoge mate van gaafheid van zowel het exterieur als het interieur van beide blokken. Op de belangen van de Stichting Ymere wordt hierna ingegaan.*

## **Stichting Ymere (d.d. 22 april 2024), binnengekomen per e-mail**

De binnengekomen zienswijze wordt per onderdeel samengevat en (in cursief) beantwoord.

### Context

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.

*Het is in de beschrijving van Monumenten en Archeologie voldoende aangetoond dat de panden beschikken over monumentale waarden en ook de Commissie Omgevingskwaliteit (Commissie Aanwijzing Monumenten) adviseert het dagelijks bestuur de status van gemeentelijk monument toe te kennen. De belangen van de eigenaar en (een deel van de) bewoners wegen minder zwaar dan het belang van het behoud van de monumentale waarden van het complex. De staat van de woningen is deels het gevolg van het verzuim om de woningen goed te onderhouden. Het is goed mogelijk om de woningen met behoud van monumentale waarden te renoveren.*

#### 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 Tuinwijk aan Ymere gepresenteerd. De monumentale kwaliteit van de woningen heeft hierin nooit een rol gespeeld. De woningen hebben nu een Orde 3 vermelding.

*De gemeente heeft inderdaad vanaf het voorjaar 2018 gewerkt aan een gebiedsvisie voor Tuinwijk. De betreffende panden waren toen nog niet in beeld als mogelijk monument is Monumenten en Archeologie niet op objectniveau betrokken geweest bij het opstellen van deze visie.*

*Vervolgens is op 12 december 2019 de gemeenteraad per brief geïnformeerd dat het proces om tot deze gebiedsvisie te komen is beëindigd. De toenmalige Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling (Marieke van Doorninck) geeft in deze brief aan geen grootschalige ontwikkelingen in de wijk meer te willen laten plaatsvinden: "De beëindiging van het visietraject sluit aan bij het signaal dat door de buurt gedurende het proces is afgegeven: ze staan kritisch tegenover een grootschalige ontwikkeling". Daarnaast is het gebied "niet aangewezen als een van de belangrijkste gebieden voor het realiseren van de grote woningbouwopgave van de stad. Verder is er [...] niet voldoende financiële ruimte om te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte rondom het Muiderpoortstation". In de brief verwijst de Wethouder naar Ymere als belanghebbende die betrokken is geweest bij het opstellen van de visie en zelf haar huurders zou informeren over dit besluit: "De keuze om te stoppen met het opstellen van de gebiedsvisie betekent dat we in de nabije toekomst geen grootschalige ontwikkelingen zien plaatsvinden in Tuinwijk. Ymere zal huurders zelf informeren over de plannen met betrekking tot de woningen in hun eigendom".*

*Dat het sloop-nieuwbouw plan van Ymere met als doel het toevoegen van 50 nieuwe sociale huurwoningen in lijn ligt met de prestatieafspraken "Samen werken aan volkshuisvesting" is een selectieve voorstelling van zaken Er is met de gemeente nog geen consensus over een stedenbouwkundig model (en er zijn ook nog geen afspraken/toezegging over gebruik duivensportlocatie, wel is aangegeven dat dit te onderzoeken is). In hetzelfde document waaraan Ymere refereert ("Samen werken aan volkshuisvesting" staat ook de afspraak: "In de periode 2024-*

2027 verbeteren en verduurzamen (waaronder isoleren) corporaties 27.000 tot 33.000 woningen". En is Tuinwijk in het hoofdstuk "Voorraadontwikkeling en de ongedeelde stad" ingedeeld in de categorie B "afspraken voor gebieden met een sociale huur van corporaties tussen 31 en 40%" waarin staat dat de absolute voorraad sociale huurwoningen in het bezit van corporaties minimaal gelijk moet blijven en dus niet bijvoorbeeld een categorie A waarin onder andere wordt ingezet op het optoppen van etages en met Ymere specifiek afspraken zijn gemaakt (pagina 18) waarin staat: "Er ligt voor Ymere een grote kwalitatieve opgave in de stad en zeker ook in deze gebieden, aan funderingsherstel, kwaliteitsverbetering en verduurzaming." Verder staat er dat "Ymere kansen blijft benutten om, waar mogelijk ook in deze negen gebieden door middel van transformatie en verdichting woningen toe te voegen". Tuinwijk ligt niet in één van deze negen gebieden. Tuinwijk is dus niet één van de weinige verdichtingslocaties in de stad.

### 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.

*Een deel van de geconstateerde aanwezige monumentale waarden hebben tot op heden al een rol gespeeld in het proces waarin Ymere en de bewoners zich nu bevinden omdat Ymere in 2020 cultuurhistorisch onderzoeksbureau SteenhuisMeurs de opdracht heeft gegeven de aanwezige waarden op verschillende schaalniveaus in het gebied te inventariseren. Een monumentenstatus zou het behoud van de monumentale waarden van de woningen garanderen. Daarnaast geeft Ymere in haar zienswijze aan dat Ymere tot op heden van plan is één complex te willen slopen en de ander ingrijpend te willen renoveren omdat een deel van de bewoners voor het behoud van de woningen is. Hoewel begrip bestaat voor de positie van Ymere in het onderhandelingsproces met de bewoners, komt hieraan onvoldoende gewicht toe om af te zien van het beschermen van de monumentale waarden van het complex door een aanwijzing als gemeentelijk monument.*

*De huidige staat van de woningen is bovendien het gevolg van een langere periode van achtergebleven onderhoud. Een monumentenstatus is geen belemmering voor het omgedaan maken van de achterstand in het onderhoud en het verbeteren van de kwaliteit van de woningen.*

### 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.

*Welke onderhoudsmaatregelen mogelijk zijn, en welke kosten daarmee gemoeid zijn, zal verder moeten worden onderzocht. De eigenaar zal eerst een plan voor de renovatie moeten maken, dat door Monumenten en Archeologie en de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) zorgvuldig beoordeeld zal worden. Verduurzamen is gemeentebreed één van de belangrijkste beleidsdoelen; dit zal ook worden meegewogen door de COK. Een monumentenstatus hoeft de verduurzaming van de panden dus niet te belemmeren. Daarnaast hangt de toe te passen isolatiedikte, naast de aanwezigheid van monumentale interieurafwerkingen, af van de bouwkundige opbouw van het pand. Uiteindelijk is dat bepalend voor de vraag welke isolatiedikte haalbaar is zonder bouwfysisch risico op condensvorming in de constructie. Of alleen vacuümglas zou kunnen worden gebruikt staat verder nog niet vast. Tot slot is van belang dat monumenten buiten de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken woningcorporaties vallen om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren.*

### Cultuurhistorische belangen

Ymere heeft in 2020 cultuurhistorisch onderzoeksbureau SteenhuisMeurs de opdracht gegeven een waardestelling op te stellen voor Tuinwijk. SteenhuisMeurs heeft de erfenissen van Tuinwijk 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.

*Het is zonder meer te waarderen dat Ymere haar verdichtingsplannen vanuit cultuurhistorisch oogpunt blijkens het bovenstaande zorgvuldig aanpakt. De aanwezige stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische waarden en hoge mate van gaafheid onderstrepen dat de woningen beschikken over monumentale waarden en dus, in lijn met het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit (Commissie Aanwijzing Monumenten), de status van gemeentelijk monument toegekend zouden moeten krijgen. Dat Ymere al (deels) rekening houdt met de aanwezige waarden maakt niet dat een monumentenstatus niet meer nodig is. De gemeente Amsterdam heeft immers de taak zorgvuldig om te gaan met haar erfgoed, zoals ook is vastgelegd in de Omgevingsvisie van de stad.*

### 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.

*Sloop-nieuwbouw van de panden om vervolgens (een deel van) de aanwezige monumentale waarden terug te brengen is onmogelijk wanneer het object wordt gesloopt en niet identiek (restauratief) wordt teruggebouwd. Ymere heeft sloop-nieuwbouwplannen met tenminste één van de complexen en grootschalige renovatieplannen met het andere complex. Om het behoud van de aanwezige monumentale waarden voor de volgende generaties te garanderen bestaat de status van gemeentelijk monument. Het is in de beschrijving van Monumenten en Archeologie voldoende aangetoond dat de panden beschikken over monumentale waarden, en ook de Commissie Omgevingskwaliteit (Commissie Aanwijzing Monumenten) adviseert het dagelijks bestuur de status van gemeentelijk monument toe te kennen aan de gebouwen. De zienswijze geeft geen aanleiding om van dit advies af te wijken.*