



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum



Publicaties Stadsdeelbestuur 2006



Stadsdeelraad
Vergaderstukken
30 november 2006-a



Voorstel van
Over
Aan

Raadslid Coumou (GroenLinks)
Oplossingen voor waardevolle maar verwaarloosde panden
de stadsdeelraad

Bijgaand treft u aan het voorstel.

GROENLINKS

Raadsnotitie

Oplossingen voor waardevolle maar verwaarloosde panden



Dingeman Coumou
Raadslid GroenLinks Amsterdam-Centrum
2 november 2006

Verschenen op 20 november 2006

Oplossingen voor waardevolle maar verwaarloosde panden

Hierbij bied ik u een bijzondere nota aan. Bijzonder, omdat het gaat om bijzondere panden, die zich in ons stadsdeel bevinden. En die panden zijn weer bijzonder, niet alleen vanwege hun architectuur, maar ook omdat ze zich allen in een slechte staat bevinden. En naar het lijkt is die treurige situatie al jaren het geval. Dus dringt de noodzaak om daar iets aan te doen zich aan het stadsdeel op.

Temeer, omdat sommige van deze panden monumenten zijn.

Het onderhoud van panden in de binnenstad is altijd een moeilijke zaak geweest. Veel eigenaren doen hun best getuige de vele verbouw- en opknaptacties, die voortdurend in de stad plaatsvinden. Een aantal eigenaren laat het echter afweten. Dan is het de taak van het stadsdeel om handelend op te treden. De Woningwet en de Monumentenwet geven het stadsdeel voldoende instrumenten om de notoir onwillige eigenaren aan te schrijven en zo tot onderhoud te verplichten. Toch blijkt nog te vaak dat ook het stadsdeel onvoldoende grip heeft op deze onwillige eigenaren. Het 'Gat aan de Amstel' (rond 1970 tegenover Carré) en de Martelaarsgracht zijn beruchte voorbeelden van monumentencomplexen, die zonder ingrijpen van de gemeente Amsterdam in het recente verleden zijn verdwenen. Maar er zijn ook veel anonieme gevallen. Daarnaast worden de panden vaak bewoond en door het gebrek aan onderhoud soms in onacceptabele woonomstandigheden. Ook de aanstaande Unesco-status van de belangrijkste delen van de binnenstad dwingt het stadsdeel tot een uiterst alerte houding. Immers, de status van 'Wereldmonument' is geen free-lunch. Het stadsdeel kan het niet maken dat er ondanks deze status monumenten door onvoldoende onderhoud verdwijnen. De vraag is dus hoe het stadsdeel daar mee om zal gaan. Is het stadsdeel voldoende toegerust en alert om afdoende onderhoud van panden af te dwingen?

Deze notitie is een aanzet om antwoord op die vragen te krijgen. Een belangrijk deel van de hieronder opgesomde panden komt van een inventarisatie van de Bond Heemschut. Deze instelling maakt op dit moment een inventarisatie van alle panden in de binnenstad die onderhoud en restauratie nodig hebben. Het streven is die inventarisatie in maart 2007 gereed te hebben om deze daarna aan het stadsdeel aan te bieden.

Zolang kunnen de panden hieronder echter niet wachten. De foto's spreken voor zich. De (duo)raadsleden Van der Put en Mol hebben al in 2003 vragen aan het Dagelijks Bestuur gesteld over het pand Valckenierstraat 1. Het antwoord was toen dat er een bouwplan in voorbereiding was. Dat bouwplan is nog steeds niet uitgevoerd! Over de panden hoek Rozengracht/Marnixstraat is begin dit jaar veel te doen geweest (zie artikel Het Parool) en het stadsdeel heeft toen gezegd dat het desnoods zelf op kosten van de eigenaar de panden zal laten opknappen. Hoe is wat dat betreft de stand van zaken?

De Groenmarktpanden hebben te maken met een onwillige woningbouwvereniging (Ymere) die de panden het liefst zou willen slopen. Het stadsdeel opteert voor behoud en herstel. Volgens recente informatie heeft Ymere besloten dan de eerste tien jaar maar niets met deze panden te doen. Betekent dat nu dat er tien jaar lang geen onderhoud zal plaatsvinden? De Bond Heemschut vindt deze panden overigens monumentwaardig.

Voorstellen

Om het onderhoud aan deze panden af te dwingen en de algehele bouwtoezichtelijke handhaving op een adequaat niveau te brengen heb ik de volgende voorstellen.

1. het stadsdeel brengt voor zover er nog geen bouwplannen zijn voor de panden aanschrijvingen tot herstel en onderhoud uit;
2. als eigenaren niet meewerken voert het stadsdeel het onderhoud zelf op kosten van de eigenaren uit;
3. het stadsdeel kan ook overwegen te onteigenen om dan het noodzakelijk onderhoud in eigen beheer uit te voeren.

Een extra optie is dat Stadsherstel wordt geattendeerd op deze panden om de panden aan te kopen en te herstellen. Deze notitie zal ook aan Stadsherstel worden aangeboden, zodat deze aan de hand daarvan actie kan ondernemen.

4. in april 2007 nadat Heemschut zijn bovengenoemde inventarisatie heeft aangeleverd wijdt de Commissie Bouwen en Wonen een speciaal debat aan de monumenten in de binnenstad en het onderhoud daarvan. Bijdragen voor die discussie zijn dan:
 - de inventarisatie van Heemschut
 - voorstellen van het Dagelijks Bestuur om een adequaat niveau van onderhoud van (monumentale) panden in de binnenstad te bereiken.

In deze notitie vindt u ter illustratie van de problematiek voorbeelden van verpauperde monumenten in de Amsterdamse binnenstad die aan hun lot worden overgelaten.

Voorbeelden van verpauperde monumenten geactualiseerd 10-10-2006



Voorbeeld 1:
Hoek Marnixstraat/Rozengracht

Al jarenlang verwaarloosd. Eigenaar onderneemt geen actie.

**Zie bijgaand artikel in Het Parool
dd. 25 maart 2006 (Bijlage 1)**



Voorbeeld 2:
Groenmarktpanden aan de Marnixstraat 200-220

De restanten van het complex van de voormalige Groente- en Fruitmarkt aan de Marnixstraat zijn om historische, stedenbouwkundige, typologische en architectonische redenen zeer waardevol. De stedenbouwkundige structuur is voor Amsterdam en voor Nederland uniek en dat geldt al evenzeer voor de typologie van de marktbebouwing. Om deze redenen verdient het aanbeveling deze panden tot gemeentelijk monument aan te wijzen. Tevens dient bij de toekomstige planvorming rekening gehouden te worden met de bijzondere stedenbouwkundige karakteristieken van dit gebied. Dit zal de ontwerpogave ongetwijfeld compliceren, maar kan, mits zorgvuldig en deskundig

ter hand genomen, leiden tot een boeiend en waardevol stukje Amsterdam (tekst Bond Heemschut).

Zie verder bijgaand artikel Het Parool dd. 27 februari 2006 (Bijlage 2)



Voorbeeld 3:
Valckenierstraat 1

Uniek monument in zijn omgeving.
Uitgebouwd met bouwstellingen, maar er
wordt niets mee gedaan.

Voorbeelden van verpauperde monumenten
geactualiseerd 09-10-2005



Voorbeeld 4: Begijnensteeg 9

Leegstand en graffiti, metselwerk in matige tot slechte staat.



Voorbeeld 5: Damrak 44

Houtwerk slecht in de verf, metselwerk in slechte staat.



Voorbeeld 6a: Dirk van Hasseltsteeg 3

Verkrotting door leegstand.



Voorbeeld 6b: Dirk van Hasseltsteeg 3,
detail van de puibalk

Metsel- en houtwerk in slechte staat.



Voorbeeld 7: Nieuwendijk 200

Sporen van reclameborden leiden tot vernieling van de natuurstenen pilasters. Algehele conditie van het gebouw is zeer matig.



Voorbeeld 8: Geldersekade 108

Gehele gevel in de stempels met extra voorzieningen om de vensters op hun plaats te houden.

Hoe lang nog?



Voorbeeld 9: Nieuwe Nieuwstraat 21

Spontane plantengroei op de puibalk recht onder de hemelwaterafvoer.



Voorbeeld 10: Warmoesstraat 12, Damrakzijde

Slecht metselwerk, gebroken ramen en gebrek aan onderhoud zorgen voor een snelle verpaupering.

Voorbeelden van verpauperde monumenten
geactualiseerd 16 juli 2006



Voorbeeld 11: Molsteeg 11 (foto L.E.)

Monumentale gevel met kapotte ramen. Vogels en regen kunnen vrij in en uit.



Voorbeeld 12: Raamsteeg 6 (foto L.E.)

Verwaarloosde antieke voorgevel.



Voorbeeld 13: Runstraat 4 (foto L.E.)

Gevel ingepakt met houten balken.



Voorbeeld 14: Spuistraat 227-229 (foto L.E.)

Verpauperd stadsbeeld van aaneengeschakelde monumenten.

Bijlage 1 & 2:

Bijlage 1 (pag. 6): *De eigenaar? Die doet niets.* In: Het Parool, dd. 25 maart 2006

Bijlage 2 (pag. 8): *Marnixstraat wil behoud woonblokken Groenmarkt.* In: Het Parool dd. 27 februari 2006

'De eigenaar? Die doet niets'

Het pand op de hoek Rozengracht/Marnikstraat is een bouwval. De bewoners trekken al jaren bij Bouw- en Woningtoezicht aan de bel. Maar tot nu toe zonder resultaat.

HANNELOES PEN

DE VIER panden aan de Marnikstraat zien er onbewoond uit. Het pand staat scheef en wordt door flinke palen gestut. Beneden is het voormalige, zeer louché café Nortman volledig dichtgetimmerd. Een bouwval, zeker de laatste tien jaar. Toch wordt nagroeg elke etage bewoond.

Het echtpaar Chris en Thea Feijen, beiden 69, woont er het langst. Chris eerst met zijn moeder en later met zijn vrouw. Hij pakt een dikke ordner met correspondentie uit de kast en toont een afschrift uit 1967. "De eerste keer maakte ik de huur over aan J.C. van Stavoren en Zoon. Maar dat duurde niet lang. Het pand ging van hand tot hand. We hebben hier talloze eigenaren en tussenpersonen gehad."

Sinds hij in het pand woont, zijn er gebreken. De eerste brief, in 1970, aan de firma Poedwijk en Stefelis repte van scheve vloeren en vuchtige raamluiken. Maar in 1976, in een brief aan Bouw- en Woningtoezicht, waren de klachten nog schrijnender: scheuren in de gevel, houtrot bij de veranda en een lekkende wasbak. Weer twee jaar later: "Het lekt, het pand is verzakt en de trapleuning ontbreekt."



Hoek Rozengracht/Marnikstraat. 'We hadden eerder moeten ingrijpen,' zegt het stadsdeel.

FOTO'S PETER KLEINBAAS

Vanuit het raam in de herkenbare houten balie te zien. Een overblijfsel van de veranda. "Die veranda was helemaal wegrot. We zouden

voorzorgzaam worden. De Haan opgeschrikt door een brand op de derde etage, waar twee oud-studenten huizen. De jongens hebben de

en lekken van de bovenburen. "We zijn nu met kappes over de mond het water aan het wegpompen. Het water aan het wegpom-

op de hoogte te zijn van de treurige staat waarin het pand verkeert. Inspecteur Simon Klein: "Het pand

de trapleuning ontbreekt.'

Het hield niet op. In 1988: 'De pannen vallen van het dak, het huis kraakt, de ramen rammelen en kunnen niet meer open, de deuren zijn scheluw, de vloeren zijn tot vijftien centimeter verzakt. Het huis schudt erheen en weer.'

Thea Feijen: "Geen eigenaar deed er iets aan. Ook Bouw- en Woningtoezicht liet het afweten. We hebben al zo veel mensen over de vloer gehad. Zie al deze visitekaartjes. Het enige wat ze deden, was de scheuren opmeten."

Tussen de brieven in de ordner zitten een paar knipsels uit kranten en tijdschriften: 'Huurverhoging? Eerst mijn woning in orde,' staat erboven.

Tien jaar geleden kreeg Thea het plafond van de erker op haar hoofd. Sindsdien zitten planken tegen het plafond aan en wordt de woning gestut. In de gang zijn dikke stalen balken geplaatst. Het plafond is weggebroken waardoor grote gaten zichtbaar zijn.

set van de veranda. "Die veranda was helemaal wegrot. We zouden een nieuwe krijgen, maar die kwam er niet. Gelukkig zijn we veel op de tuin in Zaandam. We komen hier alleen om te slapen," zegt Thea. "De hele dag staan mensen naar ons pand te wijzen. Zo'n bouwval is het. Het pand wordt steeds verpatst. Het is business. Het gaat om de grond. Want de grond is hier goed."

FOTOGRAAF René de Haan woont sinds 1988 op de tweede etage en kan over de ellende meepraten. Ook in zijn woning zijn de scheuren in de muren duidelijk te zien. Hij heeft foto's gemaakt van de lekkage bij zijn erker. Emmers water staan op de vensterbank. Van zijn zolderkamer, waar hij zijn doka heeft, is de dakkapel weggewaaid. De eigenaar heeft er een paar planken tegenaan getimmerd. "Ik betaal de laatste twee jaar geen huur meer. Het is zo'n krot. De eigenaar vond dat goed. Dan klagen ze tenminste niet, moet hij gedacht hebben."

etage, waar twee oud-studenten huizen. De jongens hebben de brand zelf geblust. "Omdat ze niet altijd thuis zijn, heb ik nu de sleutel. Dan kan ik er naartoe als weer iets gebeurt."

In het huis zijn de sporen van de brand - water liep tijdens een fikse regenbui langs een elektriciteitska-

'MIJN KELDER STAAT VOL AFVALWATER VAN DE WC'S BOVEN'

bel, waardoor kortsluiting ontstond - nog duidelijk zichtbaar. "Bouw- en Woningtoezicht zei dat de leiding afgesloten moest worden. Meer hebben ze niet gedaan. Contact met de eigenaar haalt weinig uit."

Nicola Magdalenic, die met een vriend, drie honden en twee katten op de begane grond, in het vroegere café, woont, ontdekte een paar dagen geleden dat de kelder volstond met afvalwater uit de wc's, douches

we zijn nu met kappes over de mond het water aan het wegpompen. De jongen die hier eerder woonde, vertelde dat het al jaren gebeurt. Hij zei dat we de eigenaar niet hoeven te bellen. Want die doet toch niets. Ik vind het wel een naar idee, al die bacteriën in huis. Dat kan toch niet gezond zijn?"

Eind jaren negentig meldde de gemeente dat sprake was van instortingsgevaar. 'Uitstel van geëiste voorzieningen is niet verantwoord,' schreef de gemeente aan de eigenaar. Maar opnieuw gebeurde niets.

Antonie Daniël Kars verkocht de panden - de nummers 337 tot 343, die hij in 1999 nog voor 1,2 miljoen euro had gekocht - in 2001 voor 635.000 euro aan de advocaat en vastgoedhandelaar L.G.Meijer. MB Vastgoed van Meijer, die onbereikbaar is voor commentaar, ontwikkelde nieuwbouwplannen. In 2003 verleende de gemeente hem een vergunning voor sloop. "Maar van die plannen is niets terechtgekomen," zegt bewoner De Haan.

Bouw- en Woningtoezicht zegt

staat waarin het pand verkeert. Inspecteur Simon Klein: "Het pand heeft een hele voorgeschiedenis. De huidige eigenaar had allerlei plannen om het te herbouwen. Maar de bankgarantie die het stadsdeel wilde hebben, kwam er maar niet. We zijn nu bezig de panden in een actief aanschrijvingsprogramma op te nemen. De eigenaar zal worden aangeschreven om het achterstallige onderhoud op zich te nemen."

VOLGENS een woordvoerder van stadsdeel Centrum had het stadsdeel eerder moeten ingrijpen. "Met Meijer is geen contact te krijgen. Er ligt een dik dossier hier met briefjes en mailtjes aan hem, maar hij geeft geen antwoord. Het stadsdeel zal het blok nu op kosten van Meijer laten opknappen. We wachten niet meer af. Er wordt een uitvoerige lijst van het achterstallige onderhoud gemaakt."

Betekent dit dat het pand dit jaar zal worden opgeknapt? Klein: "Dat is wel erg kort door de bocht."



Kant Lijnbaansgracht. De restanten van de veranda.



Chris en Thea Feijen: 'Het enige wat ze deden, was de scheuren opmeten.'

Marnixstraat wil behoud woonblokken Groenmarkt

Flat Parool 27-2-2006

Liever renovatie dan de geplande nieuwbouw

JORDEN TIEBOUT

AMSTERDAM - Binnenkort verleden tijd: de Groenmarkt. Althans, de woonblokken die op dit gedeelte van de Marnixstraat staan.

Als het aan woningbouwcorporatie Ymere ligt, maken ze plaats voor nieuwbouw. De bewoners willen blijven zitten en maken zich sterk voor renovatie. Ze hebben stadsdeel Centrum aan hun kant, maar de impasse blijkt niet te doorbreken.

Een politiebureau, een tankstation, een parkeergarage en gebouwen van een energieleverancier; de directe omgeving van de Groenmarkt doet niet vermoeden dat het hier gaat om een historische woonwijk. Een voorbijganger zal bij het zien van de resterende vervallen woonblokken niet snel geneigd zijn zich uit te spreken tegen de voorgenomen sloop.

"Het is waar dat we een beetje een vreemde eend in de bijt geworden zijn. Dat was wel eens anders," weet Gerhard Rekveld van de bewonerscommissie. "Stukje bij beetje hebben de woningen hier moeten plaatsmaken voor andere projecten. We horen bij het centrum, maar eigenlijk zijn we een stuk niemandsland tussen dat stadsdeel en Oud-West."

De bewonerscommissie heeft zich de afgelopen vijf jaar ingezet om interesse te wekken voor plannen die de wijk weer bestaansrecht moeten geven. "We hebben bijvoorbeeld het idee geopperd om een wandelpromenade langs de Singelgracht te maken. In onze

plannen gaan renovatie en commerciële exploitatie samen. In de hele Marnixstraat zijn er aan de straatkant winkels gevestigd, dat is hier ook mogelijk," zegt Jos Louwman, eigenaar van het enige bedrijf (een fietsenzaak) dat aan de Groenmarkt is gevestigd.

Erik van Kaam, directeur van Ymere Oost, is op de hoogte van de wensen van de bewonerscommissie. "De commissie is erg begaan met haar buurt, maar zij spreekt zeker niet voor alle gezinnen. Ons onderzoek wijst uit dat een groot aantal bewoners niet negatief tegenover nieuwbouw staat. Renovatie is voor Ymere geen optie, omdat die simpelweg niet rendabel is. We zijn het

**DIRECTEUR YMERE:
MET KOOPHUIZEN
ZOU IK RIJK WORDEN**

stadsdeel al ver tegemoet gekomen door toe te zeggen dat de nieuwbouw voor honderd procent uit sociale woningbouw zal bestaan. Dat vind ik een prachtig voorstel; gezien de ligging zou ik rijk kunnen worden door alleen maar koopwoningen neer te zetten," aldus Van Kaam.

Het stadsdeel vindt dat de bewoners moeten kunnen meepraten. Hun onderhandelingspositie is echter aan erosie onderhevig. Rekveld: "Op dit moment worden door Ymere tijdelijke gebruikerscontracten afgegeven voor vrijkomende woningen. Deze mensen wonen spotgoedkoop, maar hebben geen recht op huurbescherming. Op de

ze manier vertegenwoordigen wij steeds minder bewoners. De sloop is dan uiteindelijk onafwendbaar."

Van Kaam: "Ik begrijp dat ze niet blij zijn met de gebruikerscontracten. Dit is echter een tijdelijke situatie, vooral bedoeld om krakers weg te houden. Wanneer het stadsdeel definitief niet instemt met nieuwbouw, zullen vrijkomende woningen weer op de gebruikelijke manier verhuurd worden. Het stadsdeel moet echter sterke juridische redenen hebben om nieuwbouw tegen te houden. Die heeft het naar mijn mening niet. Het gaat hier immers niet om monumenten."

Een mogelijkheid zou zijn dat de grote beslissingen voorlopig worden uitgesteld. In deze variant zal de huidige situatie maximaal tien jaar gehandhaafd blijven.

"Dit heeft onze voorkeur boven sloop," zegt Rekveld, "maar dan moet het achterstallig onderhoud wel snel worden weggewerkt. Als de woningen verder verkrotten, zal een nieuwe wethouder sneller geneigd zijn te besluiten tot sloop." Els Iping, de huidige wethouder, staat positief tegenover renovatie. Afgelopen november noemde zij de huizenblokken 'een waardevol deel van het sociale woningbestand in Amsterdam'.

Louwman: "We hebben het stadsdeel ervan kunnen overtuigen dat de Groenmarkt in haar oude glorie hersteld kan worden. Als Ymere nu ook eens met een voorstel komt, kunnen gaan kijken wat er mogelijk is. We zijn bereid tot het sluiten van compromissen. Zolang er echter geen concrete plannen op tafel liggen, blijven wij bij ons standpunt."