angsaw
e-mail: secr.angsaw@planet.nl
website: www.angsaw.nl

Amsterdam, 7 februari 2012

Aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Betreft: Ymereplan *"Een tweede leven voor de Van der Pek"*

Geacht Bestuur,

De plannen van woningbouwcorporatie Ymere voor de aanpak van de Van der Pekbuurt zijn aanzienlijk ingrijpender dan we al konden verwachten op basis van eerdere informatie zoals die o.a. naar buiten werd gebracht tijdens de door ANGSAW georganiseerde openbare bijeenkomst (6 oktober 2011) over de toekomst van de Van der Pekbuurt. Het Ymereplan is een voorbeeld van een top down benadering van stedelijke vernieuwing en toont weinig respect voor de cultuurhistorische betekenis van de Van der Pekbuurt. De toekomst van de Van der Pekbuurt is niet alleen een zaak van eigenaar en huurders maar gaat de hele Noordse samenleving aan.
Het heeft ons dan ook in hoge mate verbaasd dat het Dagelijks Bestuur – zonder het inwinnen van externe oordelen en zonder maatschappelijk debat - instemt met de aanpak van het zogenaamde proefgebied met inbegrip van sloop. Dat lijkt ons op z'n minst onzorgvuldig.
Wij pleiten voor een breed maatschappelijk debat waarin ook ruimte is voor alternatieven. ANGSAW is ook bereid om daaraan bij te dragen.
Onderstaande notitie is daarom niet alleen gericht op een kritische beoordeling van het Ymereplan maar bevat ook een aanzet voor een alternatieve strategie.

Met vriendelijke groet,

Harry van den Berg,
Voorzitter
T 06 14 252 8080

cc. Raad van Bestuur Ymere

angsaw
e-mail: secr.angsaw@planet.nl
website: www.angsaw.nl

7 februari 2012

Voor behoud en vernieuwing van de Van der Pekbuurt.

1. Inleiding

Medio december 2011 kregen wij inzage in de plannen die Ymere heeft voor de vernieuwing van de Van der Pekbuurt. Naar de mening van Ymere is renovatie slechts in beperkte mate mogelijk. Grondige vernieuwing vereist volgens Ymere sloop/nieuwbouw. Hoewel in het plan geen exacte cijfers worden genoemd, kan door het combineren van diverse gegevens wel een schatting gemaakt worden. Wij verwachten dat met dit plan meer dan twee/derde van de huidige woningen gesloopt zal worden. Sloop/nieuwbouw verdient volgens Ymere de voorkeur omdat renovatie door de technische staat van de woningen te duur zou uitvallen. Maar daarnaast wordt de voorkeur voor sloop/nieuwbouw vooral ook gemotiveerd door inhoud van het Ymereplan: Wat is de visie van Ymere op de toekomst van de Van der Pekbuurt? En op welke manier denkt Ymere die toekomstvisie te realiseren?

2. Beknopte samenvatting van het Ymereplan

Bevolkingsopbouw: De van der Pekbuurt kampt volgens Ymere met een aantal problemen die een grondige vernieuwing vergen. Het gaat daarbij om gevoelens van onveiligheid, de inrichting van de openbare ruimte, de technische staat van de woningen en vooral ook de eenzijdige bevolkingssamenstelling. De huidige Van der Pekbuurt wordt vooral bevolkt door mensen met een laag inkomen. Daarbij gaat het enerzijds om de 'oorspronkelijke' Noorderling ("blank, arbeider, buurtgericht en ons-kent-ons") en anderzijds om Marokkaanse en Turkse gezinnen. Ymere streeft naar meer menging en differentiatie. Beide "groepen lijken echter langs elkaar heen te leven". De "nieuwe" bewoners van de Van der Pekbuurt worden: "studenten, starters, huishoudens met een middeninkomen, draagkrachtige ouderen, ondernemers met een bedrijf in Noord, stedelijk georiënteerde gezinnen op zoek naar een huis met tuin in een rustige omgeving en hoger opgeleide stellen die wat duurder kunnen wonen". Uit de hieronder beschreven visie van Ymere m.b.t. de toekomstige stedenbouwkundige opzet kan worden afgeleid dat Ymere vooral mikt op het aantrekken van de categorie stedelijk georiënteerde gezinnen.

Stedenbouwkundige opzet: Om ook de nieuwe doelgroepen en met name de gezinnen te kunnen bedienen, wordt een stedenbouwkundige opzet bepleit met ruimte voor andere woningtypen dan de bestaande typen die kenmerkend zijn voor de van der Pekbuurt. Ymere stelt voor om in de vernieuwde Van der Pekbuurt een onderscheid te maken tussen vijf verschillende stedenbouwkundig/architectonische "sferen" die kenmerkend moeten worden voor het beoogde 2de leven van de Van der Pekbuurt: (1) de randen van de Van der Pekbuurt (Ranonkelkade Distelweg) moeten het karakter krijgen van lanen en kades met relatief statige eengezinswoningen voor welgestelde gezinnen en eventueel een garage onder de woningen; (2) iconen (d.w.z.: kleinschalige appartementengebouwen die hoger zijn dan de rest van de buurt en zich ook architectonisch onderscheiden) op markante plekken in de buurt zoals het begin en eind van de Van der Pekstraat en de Heimansweg; (4) groene pleinen waar het zwaartepunt gevormd wordt door eengezinswoningen; (3) binnenstraten (de overige woningen ten westen en ten oosten van de Van der Pekstraat) waar nieuwe eengezinswoningen moeten komen en woningen moeten worden samengevoegd t.b.v. meer financieel draagkrachtige gezinnen; (5) de Van der Pekstraat zelf moet het karakter krijgen van een winkelstraat voor "special interest" winkels met mogelijkheden voor bovenwoningen.

Architectuur: Ymere volgt het oordeel van Paul Meurs die in opdracht van Ymere een rapport opstelde over de stedenbouwkundige en architectonische waarden van de Van der Pekbuurt. Naar zijn mening is de betekenis van de architectuur ondergeschikt aan die van stedenbouwkundige opzet. De gebouwen hebben veel architectonische details, zoals de punten in de gootlijn, de uitstekende entreepartijen, de voortuintjes die daartussen in de luwte liggen en de gele bakstenen sierlagen. Dit soort details vergt volgens Ymere veel onderhoud en dat maakt de architectuur kwetsbaar. Het is volgens Ymere ook niet nodig om exact terug te bouwen wat er nu staat. Uit het beeldmateriaal in de brochure van Ymere over het beoogde 2de leven voor de Van der Pekbuurt kan worden afgeleid dat bij nieuwbouw gestreefd wordt naar een grotere mate van standaardisering en uniformiteit dan nu het geval is.

Technische staat woningen: Om meer inzicht te krijgen in de technische staat van de woningen is in 2009 een proefgebied geselecteerd waarin vrijkomende woningen leeg bleven om onderzoek naar de fundering en vocht- en schimmelproblemen te kunnen uitvoeren. Inmiddels staat een groot aantal woningblokken in de zuidkop van de Van der Pekbuurt leeg. Uit dat onderzoek zou blijken dat de funderingsproblemen van dien aard zijn dat sloop/nieuwbouw goedkoper is dan renovatie.

3. Beoordeling van het Ymereplan

Uitgangspunt voor onze beoordeling van het Ymereplan is dat het essentieel is om de cultuurhistorische betekenis van de Van der Pekbuurt te behouden. De Van der Pekbuurt is een unieke buurt vanwege haar plaats in de geschiedenis van de sociale volkswoningbouw en vanwege de bijzondere stedenbouwkundige opzet een architectonische vormgeving. Allerwegen wordt erkend dat vooral de samenhang van stedenbouwkundige structuur en architectuur bijzonder geslaagd is. Het is dan ook alleszins begrijpelijk dat de Van der Pekbuurt eind jaren negentig werd geselecteerd als rijksbeschermd stadsgezicht. Behoud van deze waarden zou leidraad moeten zijn bij de ontwikkeling van vernieuwingsplannen. Dat betekent ook dat de aanvankelijke

doelstelling van de Van der Pekbuurt (sociale volkswoningbouw) een rol moet blijven spelen in het toekomstplan.

Algemeen oordeel is dat het Ymereplan – ondanks de mooie woorden die gewijd worden aan de geschiedenis, de stedenbouwkundige opzet en de architectuur – een radicale transformatie van deze buurt beoogt. Dat oordeel zal hieronder nader toegelicht worden.

(1) De toekomst van de Van der Pekbuurt: een gezinswijk in een dorpse sfeer?

De door Ymere beoogde menging leidt tot een belangrijke verschuiving in de bevolkingssamenstelling. Van alle mogelijke categorieën nieuwe bewoners die in het Ymereplan genoemd worden, lijken toch vooral middenklasse gezinnen de belangrijkste nieuwe doelgroep te vormen. Gelet op de samenstelling van de Amsterdams bevolking en de aard van de wijk is dit een onbegrijpelijke keuze. Eenpersoonshuishoudens vormen in Amsterdam de meerderheid. Bovendien is een wijk met relatief kleine woningen die praktisch tegen het centrum aanligt, vooral aantrekkelijk voor alleenstaanden. Dat blijkt ook uit het feit dat studenten, kunstenaars en hoger opgeleidde alleenstaanden steeds meer belangstelling krijgen voor deze buurt. In het Ymere plan wordt niet onderkend dat er nu al sprake is van een ongeplande menging vergelijkbaar met de spontante menging die ook in de Pijp plaats vond. De aantrekkelijkheid van de Van der Pekbuurt voor gezinnen is volgens Ymere de dorpse sfeer van de buurt (een rustige omgeving geschikt voor woningen met tuin, onderlinge saamhorigheid, een samenleving op zich waar men niet langs elkaar heen leeft). De term 'dorpse sfeer' wordt dus gebruikt als aanduiding voor een cultuur die kenmerkend is plattelandsdorpen. Maar in deze betekenis was en is de Van der Pekbuurt allerminst 'dorps'. De van der Pekbuurt (destijds ontworpen als arbeiders'dorp') maakt deel uit van een urbane cultuur. Er is dan ook geen sprake is van een gesloten gemeenschap: men voelt zich ook onderdeel van Amsterdam. En het is ook niet een oase van rust en dat zou het ook niet moeten worden. De Van der Pekbuurt is gebaat bij levendigheid en drukte. Ten slotte is kenmerkend voor de urbane cultuur waar de van der Pekbuurt deel van uitmaakt dat mensen en groepen langs elkaar leven. Daar is niks mis mee. Het is een illusie om te denken dat meer menging dat zou veranderen. Menging is vooral van belang voor een wijk om een voldoende voorzieningenniveau te kunnen handhaven.

(2) De Van der Pekbuurt: een experimenteerwijk?

Het Ymereplan behelst nogal wat stedenbouwkundige en architectonische interventies: Statige eengezinswoningen met garage aan de randen, iconen (appartementen complexen) die zich architectonisch moeten onderscheiden van de rest van de buurt, het loslaten van de rijke architectonische details en variaties die juist kenmerkend zijn voor de Van der Pekwoningen, etc. Dat alles leidt tot de conclusie dat van de huidige stedenbouwkundige opzet van de Van der Pekbuurt niet veel meer overblijft dan de handhaving van het stratenpatroon. Daarnaast vrezen we dat ook de aanpassingen van de architectonische vormgeving van de woningen ertoe leiden dat de veelgeprezen samenhang tussen stedenbouwkundige opzet en architectuur zoals die door Van der Pek is ontwikkeld, teloor gaat. De legitimatie voor deze radicale transformatie is vermoedelijk gelegen in de stelling van Ymere dat de Van der Pekbuurt destijds ontwikkeld werd als "experimenteel tuindorp" resp. "als proeftuin voor experimentele volkswoningbouw". Dat doet o.i. de ontstaansgeschiedenis van de Van der Pekbuurt en de ambities van Arie Keppler, Jan Ernst van der Pek en zijn echtgenote, Louise Went

geen recht. Ymere lijkt er vanuit te gaan dat het 2de leven voor Van der Pek een nieuw experiment rechtvaardigt waarbij er voldoende ruimte moet zijn om voorgoed afscheid te kunnen nemen van het 1ste leven.

(3) De van der Pekbuurt: een sloopwijk?

Gelet op de toekomstvisie van Ymere voor de Van der Pekbuurt en gelet op de door haar noodzakelijk geachte stedenbouwkundige en architectonische interventies is het logisch dat sloop/nieuwbouw een hoofdrol krijgt om e.e.a. te realiseren. Maar daarnaast worden ook de resultaten van het onderzoek van de fundering en de vochtproblemen aangevoerd als argument. De betreffende onderzoeken hebben de nodige tijd in beslag genomen. De belangrijkste uitkomst die naar buiten toe is gecommuniceerd is (a) dat de fundering een groot probleem vormt en (b) dat mede als gevolg daarvan renovatie duurder zal uitvallen dan sloop/nieuwbouw. Bij deze conclusie kunnen naar onze mening meerdere vraagtekens gezet worden:

1. Bij het onderzoek naar de staat van de funderingen is uitgegaan van het criterium dat de huidige funderingen minimaal nog vijftig jaar mee moeten gaan. Als uitgegaan wordt van een periode van 25 tot 30 jaar, dan leidt dat tot een andere uitkomst, namelijk dat de funderingen voor het overgrote deel van de woningen wel voldoet mits de renovatie niet gepaard gaat met te veel extra belasting.
2. Er wordt niet ingegaan op het feit dat er grote verschillen zijn wat betreft de technische staat van de woningen. Die verschillen zijn mede het gevolg van het feit dat in de jaren tachtig/negentig woningverbeteringen zijn uitgevoerd in overleg met de betreffende bewoners. Daarom is een generaliserend oordeel o.i. misleidend.
3. Het is ronduit vreemd dat geen gewag wordt gemaakt van verreweg het belangrijkste probleem van de Van der Pekbuurt wat betreft vocht en schimmelproblemen, namelijk het drainageprobleem. Er is immers voldoende bekend van de geschiedenis van de Van der Pekbuurt waaruit kan worden afgeleid dat de drainage volstrekt onvoldoende functioneert. Als dat probleem niet wordt aangepakt, houdt de Van der Pekbuurt last van 'natte voeten' (zie bijlage over de drainage van de Van der Pekbuurt).

(4) Het ontwikkelproces

In de publicatie "Een tweede leven voor de Van der Pek" wordt vermeld dat "de ideeën, wensen en dromen van bewoners (…) mede de basis (zijn) van de toekomstvisie" die door Ymere is ontwikkeld. Daarbij wordt verwezen naar een Ymereproject "Van der Pek in Gesprek" waarin Ymere gesprekken gevoerd heeft met bewoners over wat zij waarderen en wensen. Over de opzet van dat project is heel weinig bekend. Het lijkt ons in elk geval geen alternatief voor een serieus sociologisch onderzoek onder de huidige bewoners.
Er zijn ook gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging maar die zijn vrij snel verzand in een impasse. Ymere klaagde over het feit dat er met huurders niet te praten viel over aanpassingen van het sociale contract van 2007. Huurders klaagden over het feit dat zij niet op de hoogte werden gesteld van de planontwikkeling. Het wederzijds wantrouwen is inmiddels huizenhoog. De huurdersvereniging wantrouwt de bedoelingen van Ymere. En Ymere wantrouwt de representativiteit van de huurdersvereniging. Een lang slepend mediation traject strompelt uitzichtloos verder.

Onze conclusie is in elk geval dat er sprake is van een top down ontwikkelproces waarbij de ontwerpers van Ymere een totaalplan hebben ontwikkeld voor de van der Pekbuurt waarin nog niet alle details en cijfers zijn vastgelegd maar er is wel een blauwdruk van de contouren van het 2de leven voor de van der Pekbuurt.

4. Situatie begin 2012

Voor de buitenwereld en met name bewoners van de Van der Pekbuurt heeft het erg lang geduurd voordat Ymere naar buiten kwam met haar toekomstvisie. Sommige blokken uit het proefgebied staan die leeg bleven t.b.v. technisch onderzoek, staan inmiddels al jaren leeg met dichtgetimmerde ramen en deuren. Het imago van de buurt is daardoor ernstig geschaad. Leegstand leidt tot verloedering en toename van onveiligheid.

Maar na deze enorme vertraging lijkt Ymere plotseling grote haast te hebben met de uitvoering van haar plannen. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord heeft zich laten overtuigen van de noodzaak dat er nu snel een begin moet worden gemaakt met het proefgebied. Nog voor de kerst ging het dagelijks bestuur akkoord met de bouw van twee voorbeeldblokken: één voorbeeld van renovatie en één voorbeeld van sloop/nieuwbouw. Daarnaast wordt ook groen licht gegeven aan Ymere met de inrichting en uitvoering van de renovatie van 98 woningen ten westen van de Van der Pekstraat tot de Jasmijnstraat (brief D.B. d.d. 18 december 2011). Het proefgebied dat aanvankelijk bedoeld was om grondig onderzoek uit te voeren naar de technische staat van de woningen wordt nu omgekat tot een experimenteergebied waar diverse vormen van renovatie en sloopnieuwbouw worden 'uitgeprobeerd'.

Deze aanpak roept diverse vragen op.

- Waarom is er geen ruimte voor maatschappelijk debat over de toekomstvisie en het algemene plan van Ymere voor de van der Pekbuurt?
- Is het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak geen issue meer bij dit soort ingrijpende interventies.
- Is het logisch om pas na een gedeeltelijke uitvoering van een plan een besluit te nemen over de uitvoering van het gehele plan?
- Of gaat men er bij voorbaat vanuit dat er geen serieuze alternatieven mogelijk zijn?

5. Hoe verder?

ANGSAW is van mening dat er wel degelijk alternatieven mogelijk zijn. Sterker nog: wij denken dat er alternatieven zijn die beter aansluiten bij het algemene beleid van Ymere zoals dat in het jaarplan van Ymere is geformuleerd
In het jaarplan voor het jaar 2012 legt Ymere de nadruk op "customer intimacy" als één van de belangrijkste pijlers van haar algemene strategie:

> *"Ymere heeft geloof in de kracht en creativiteit van mensen en is ervan overtuigd dat klanten waarde toevoegen aan de missie. De keuze voor Customer intimacy betekent dat we een hechte relatie willen opbouwen met klanten. Het betekent ook*

dat we ons niet zozeer richten op wat de markt als geheel wil, maar juist op wat specifieke klanten willen, en dat we willen proberen de wensen van de individuele klant en specifieke klantgroepen te vervullen".(Jaarplan 2012, pag. 23).

Er vanuit gaande dat de huidige bewoners van Ymere-vastgoed de primaire kern is van de klantengroep van Ymere, vormt deze stellingname een prima uitgangspunt voor een alternatieve ontwikkelstrategie voor de van der Pekbuurt. De "customer intimacy" strategie vereist een afscheid van de top-down benadering van het ontwikkelproces en impliceert een principiële keuze voor een bottom-up strategie voor de aanpak van de Van der Pekbuurt met als doelstelling: *bouwen voor de buurt*[1].
Dus: geen totaalplan voor de hele wijk maar een bloksgewijze aanpak van bij voorkeur (hoogwaardige) renovatie in overleg met de bewoners van dat blok. Dat biedt mogelijkheden voor maatwerk wat betreft niveau van renovatie en wat betreft herplaatsing van bewoners.
Daarbij is het wel nodig om een algemeen kader te formuleren waarbinnen deze nieuwe strategie kan worden uitgewerkt. Essentieel daarbij is dat de cultuurhistorische betekenis van de van der Pekbuurt met inbegrip van de waarde van de stedenbouwkundige opzet en de architectonische kwaliteiten behouden blijven. M.a.w.: dat kader zou moeten voldoen aan de criteria die op basis van haar potentiële status als beschermd stadsgezicht gesteld kunnen worden.

6. Samenvatting

1. De plannen van Ymere voor de toekomst van de Van der Pekbuurt zijn buitengewoon ingrijpend.
ANGSAW is van mening dat besluitvorming over dergelijke ingrijpende plannen niet kan plaats vinden zonder voorafgaand maatschappelijk debat.

2. De plannen van Ymere getuigen van een miskenning van de unieke cultuurhistorische betekenis van de Van der Pekbuurt. Ten onrechte gaat men er vanuit dat de Van der Pekbuurt ontstaan is als een soort "experimenteerwijk".
ANGSAW is van mening dat het cultuurhistorische karakter van de Van der Pekbuurt als voorbeeld van sociale volkswoningbouw met haar unieke stedenbouwkundige opzet en daarmee samenhangende architectonische vormgeving essentiële randvoorwaarden zijn voor de aanpak/verbetering van de buurt[2].

3. De plannen van Ymere getuigen van een top down benadering van stadsvernieuwing van vooroorlogse wijken waarvan we dachten/hoopten dat die al geruime tijd achterhaald was. ANGSAW pleit voor een bottom-up benadering die – binnen de hierboven genoemde randvoorwaarden - ruimte biedt voor een bloksgewijze aanpak van (hoogwaardige) renovatie in overleg met de bewoners van de betreffende blokken.

---

[1] Verbeterde kleine woningen met een matige huur zijn immers in deze stad nog steeds veel gevraagd.
[2] ANGSAW onderschrijft dan ook de brief van de Stichting Cuypersgenootschap, de Erfgoedvereniging Heemschut en Stichting Monumenten Amsterdam Noord (d.d. 21 januari jl.) over de noodzaak van bescherming van de Van der Pekbuurt.

BIJLAGE: De drainage[3] in de van der Pekbuurt

Inleiding

Eén van de meest elementaire voorwaarden voor een duurzaam bouwproject is een goed functionerend drainagestelsel. In deze bijlage wordt ingegaan op de geschiedenis van drainage in de Van der Pekbuurt die van belang is om beter inzicht te krijgen in de huidige drainageproblemen van deze buurt.

Historische achtergrond

In de toelichting bij het raadsvoorstel tot de aanleg van de Van der Pekbuurt schrijft Keppler in 1916 "*dat de bouw op een baggerdepot zal leiden tot vochtige tuinpaden tussen de achtertuinen*". Men koos voor het hoger aanleggen van het pad en afwatering naar de achtergevel over de tuinen.
Het was dus bekend dat de Van der Pekbuurt (evenals Disteldorp, de Bloemenbuurt, Vogeldorp, het Vliegenbos en Asterdorp) op baggerdepots in de IJ-polders was gebouwd met een relatief geringe zandophoging.
Bij flinke regenval doorweekt de geringe ophoging van zand, ze raakt verzadigd. Het teveel aan hemelwater zou in de verzamelleiding langs de achtergevel afgevoerd kunnen worden. Keppler voorzag dat de moffen van de gresbuizen dit water door zouden laten.
De riolering midden onder alle straten, samengesteld uit korte stukken was dezelfde drainagetaak toebedeeld, maar dit had men pas door toen deze riolering moest worden vervangen.
Het Buiksloterkanaal en de bemalen sloot langs het lager gelegen Laanwegkwartier trokken het grondwaterpeil naar omlaag langs de buitenrand van het ruitvormige van der Pek-gebied.
In deze leidingen verplaatste water zich onder vrij verval naar putten waardoor controle op de werking en slibreiniging uitvoerbaar was. We moeten aannemen dat het gecombineerde rioolstelsel loost op de kanalen in de omgeving want er was toen nog geen sprake van rioolzuivering in Noord.
Als rond 1960 het lager gelegen Laanwegkwartier is onteigend, gesloopt en opgehoogd vervalt de drainage werking aan de kant van de Meidoornweg mede omdat de bemaling is gestopt.
Medio jaren 80 vervangen de diensten alle kabels en leidingen in de straat. Deze operatie werd bekostigd in het kader van de Interim Saldo Regeling. De afdeling Grondmechanica van de dienst Publieke Werken waarschuwt voor vochtoverlast op voormalige baggerdepots.
Door de gesloten rioolbuizen verdwijnt de drainagewerking. De Dienst Water en Riolering (DWR) legt naast de rioolbuis midden onder de straten een drainagebuis aan

[3] *Drainage houdt in de ontwatering van een grondpakket meest in horizontale richting naar een dieper uitgegraven greppel waarin een geperforeerde omhulde buis ligt in een bed van grof poreus materiaal ondervrij verval uitlopend naar een put bij iedere hoek van het woonblok. Bij geopend deksel van de put kan men de werking volgen en eventueel slib weg spuiten. Zo'n stelsel is kwetsbaar; putdeksels moeten verstopt liggen onder tegels van de straat.*

met eigen putten op de straathoeken. Bewoners melden dat dit stelsel niet wordt geïnspecteerd of vrij van slib wordt gehouden.
De diep stekende (voor)gevels houden de toestroming van grondwater door de zandlaag tegen. Het straatprofiel is voor 85 % verhard en laat weinig regenwater door naar beneden.
De tuinen hebben geen afvloeiing van hemelwater naar deze straatdrain. Ook zijn de grondleidingen van de regenafvoeren langs de achtergevel vervangen in gesloten pvc-buizen.
De achtertuinen hebben geen drainage. De werking van de spleetroosters midden in het tuinpad is onduidelijk en niet onderhouden. Vochtklachten in benedenwoningen zijn daarom begrijpelijk. Toch zijn er ook verschillen binnen het gebied. Volgens de bewoners hebben niet alle benedenwoningen last van vochtklachten.

De opzet en de fundering van de woningen.

De meeste percelen bevatten een onder en bovenwoning, twee bouwlagen en een kap. Bij deze woningen zijn de gevels en de één steens woningscheidende muren, gezet op één paalrij en een zware kesp (het zgn. Rotterdams profiel).
Bij de hogere bouw, drie woonlagen en kap, staan de gevel en bouwmuren in 1,5 steens uitvoering op vloerhout, dwarskespen op een dubbele paalrij (het zgn. Amsterdams profiel). Al het funderingshout staat ruim onder het grondwaterpeil.
Het palenplan en de houten funderingsaanleg maken deel uit van de bestedingstukken uit de jaren 1916 - 1918. De onderzoeken van Evers Partners (september 2009) en Strackee e.a. (juli 2010) bevestigen dat in het proefgebied complete houten paalfunderingen zijn uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de woningen in de Van der Pekbuurt destijds zijn gebouwd als permanente woningen naar de bouwwijze in die tijd. Het is dus volstrekt onjuist als Pieter de Jong (Raad van Bestuur van Ymere) in de commissie RO van de gemeenteraad (d.d. 16 nov. 2011) de Van der Pekbuurt afschildert alsof deze buurt doelbewust werd "*gebouwd als een soort tijdelijk concept*".
Het opgaand muurwerk begint met een verbreding op het funderingsvloerhout en kent een trasraam onder de begane grondvloer. In de meeste woningen is deze vloer van in het werk gestort gewapend beton met daarop vuren ribben en vloerdelen. Het hout uit het zicht is geteerd. Aan één kant en soms aan beide kanten van het perceel hangt een zgn. leidingkoker naar onderen, lopend tussen voor- en achtergevel. De koker is ook van in het werk gestort beton en bedoeld voor de berging van riolering en andere leidingen. Deze kokers zijn soms in goede staat maat zijn soms ook gescheurd, lek en water houdend. Bij onderhoud is getracht met een 10 cm dikke laag schuimbeton op de bodem van de kokers het waterprobleem aan te pakken. Maar op het vochtige schuimbeton vormen zich makkelijk zwamdraden.
Volgens Ymere zijn de vochtproblemen vooral te wijten zijn aan het feit dat het metselwerk en het beton poreus en vochtdoorlatend is geworden. Maar de vraag is hoe algemeen dit verschijnsel zich voordoet. Minstens zo belangrijk is o.i. dat de holte onder de vloerdelen onvoldoende geventileerd zijn. De daarvoor bedoelde openingen zijn vaak afgestopt vanwege het koude vloer gevoel, of dicht gewaaid met blad. De betonvloer is direct gestort op een werkvloer op de grondslag. Deze is wel voor ca 40 a 50 cm ingeklonken waardoor een luchtholte is ontstaan. Als er inspectieluiken zijn in de benedenwoning dan liggen deze altijd boven de leidingkokers.

Het proefgebied ten zuiden van de Jasmijnstraat

Sommige onderzoeken die in opdracht van Ymere in de jaren 2007 -2008 zijn uitgevoerd, gaan over de bodemsamenstelling en de variatie in het grondwaterpeil. De bodemopbouw in de achtertuinen blijkt uit boringen: een laagje tuinaarde, zandlaagjes variërend in dikte en afgewisseld met klei met plaatselijk wat puin (in totaal: een pakket van 0,5-1,0 m en daaronder vele meters tot vaste klei geworden bagger tot op de vroegere IJ-bodem. Het grondwaterpeil varieert.
In één van de onderzoeken door Fugro (maart 2008) wordt geadviseerd een ringvormige drainage om ieder woningblok aan te leggen zodat de grondwaterspiegel meer precies kan worden geregeld, water onder de woning, in leidingkokers en optrekkend vocht kan worden uitgebannen of verminderd. En de tuinen kunnen vlot droger worden na hevige regen.
Het voorstel van Fugro voor een complete ringdrainage sluit aan bij het advies van DWR (Thans Waternet) uit de jaren 80. Alleen een vochtscherm aanbrengen in of onder het trasraam biedt geen oplossing voor de tuinen. Het aanleggen van een complete ringdrainage is de hoofdvoorwaarde voor een voortgezet gebruik van de bebouwing. Met dit advies is niets gedaan. De uitvoerbaarheid en de kostenverdeling zijn evenmin onderzocht en/of besproken met de daarvoor relevante gemeentediensten zoals Waternet, Gasnet en kabelbeheerders. Voor de aanpak van de drainageproblemen ligt het voor de hand dat de civieltechnische gemeentedienst het voortouw neemt en ook leiding geeft aan het veranderproces en een flink deel van de verbeterkosten draagt.

Tot op heden bespeuren we een afhoudende opstelling bij zowel de corporatie als het stadsdeel die zich met dit vraagstuk behoren bezig te houden. Wellicht is dit ingegeven door de vrees dat alle op baggerdepots gebouwde tuindorpen zich zullen melden met de vraag naar verbetering van de vochthuishouding van de bodem.
Toch heeft de gemeente bij de uitvoering van het Algemeen Uitbreidings Plan van 1935 na de WO2 blijk gegeven de ophoging van (veen)terreinen ernstig te nemen met tenminste twee meter zand om de gewenste drooglegging van 1,3 m te behalen. De GGD adviseerde toentertijd deze verbetering van te bebouwen gronden.

Ymere heeft geen vocht- en bouwtechnisch onderzoek naar elke woning uitgevoerd. Slechts bij een gedeelte van de woningen zijn vochtproblemen vast gesteld. Desondanks wordt deze uitkomst door Ymere generaliserend gebruikt worden als legitimatie van haar plan om het leeuwendeel van de woningen voor sloop aan te merken.

Het is ook vreemd dat de mogelijkheid niet is benut om de zogeheten proefblokken na het bouwtechnisch onderzoek te benutten voor de aanleg van een ringdrainage en het effect daarvan te onderzoeken op de vochtdistributie in het metselwerk van de gevel en bouwmuur. De jarenlange leegstand van de woningen in het proefgebied en het gebrek aan ventilatie door het afdichten van de wandopeningen hebben de risico's op schimmel en zwam in deze woningen aanzienlijk vergroot.

Samenvatting

1) Voor de aanpak van de Van der Pekbuurt is het van belang dat condities voor schimmel en zwam uitgebannen worden. Dat vereist de aanleg van een complete ringdrainage zonodig met bemalen verzamelputten met plaatselijk aan te brengen vochtschermen door injectie van het trasraam of het metselwerk eronder.
2) Het negeren van de vochthuishouding van de bodem mag geen reden zijn het leeuwendeel van de bestaande woningen af te breken en te vervangen door veel diepere woningen die de tuingebieden drastisch zullen versmallen.
3) Bij de verbeteringsplannen moet rekening worden gehouden met de ervaringen met de twee voorgaande verbeterfasen: a) de verbeterfase van medio jaren tachtig en b) de perceelsgewijze verbetering in de jaren negentig door Anke Colijn.

Aanbeveling

Het stadsdeelbestuur stelt een werkgroep samen uit civiel- en bouwtechnici die vochtproblemen bij alle percelen onderzoeken en in kaart brengen t.b.v. de aanleg van een ringdrain en meerdere peilbuizen uit te voeren om onbewoonde blokken.