Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 2200
Fax 020 552 2215
www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Mevrouw drs. C.G. Gehrels
wethouder

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Huurdersvereniging Van der Pekbuurt
T.a.v. Isabel Nielen en Bart Stuart
p/a Oleanderstraat 18 1h
1031 GR Amsterdam

Datum	16 januari 2012
Ons kenmerk	2012 [redacted] 22
Behandeld door	H. Aardse
Doorkiesnummer	020 251 4952
Faxnummer	020 251 4999
E-mail	

Onderwerp: Monumentale status Van der Pekbuurt

Geachte mevrouw Nielen en heer Stuart,

In reactie op u brief van 30 november j.l. met betrekking tot opheldering omtrent de monumentale status van de Van der Pekbuurt kan ik u het volgende meedelen.

De Van der Pekbuurt is een van de tuindorpen die tot stand kwamen in de periode 1915-1940. Deze periode staat in het teken van een nieuw en vooruitstrevend volkshuisvestingsbeleid waarbij de gemeente, vooraanstaande architecten, stedenbouwkundigen en corporaties gezamenlijk zochten naar de meest optimale vorm om arbeiders op een hygiënische wijze en in een mooie omgeving te kunnen laten wonen en leven.

In korte tijd realiseerde de gemeente nieuwe stedelijke woonwijken, zoals Plan Zuid van Berlage, de Admiralen- en Spaarndammerbuurt. In Noord werd juist ingezet op laagbouw in een groene omgeving: de tuindorpen in de Vogel- en Bloemenbuurt, Nieuwendam, Oostzaan en De Van der Pekbuurt.

Laatstgenoemde vormt een van de bijzonder geslaagde wijken waarbij architectuur, stedenbouw en de inrichting van de (semi) openbare ruimte op doordachte wijze als een samenhangend geheel zijn ontworpen en vormgegeven. In dit magnum opus van J. Van der Pek komen de toonaangevende ideeën over architectuur en stedenbouw voor volkshuisvesting van Van der Pek en zijn geëmancipeerde vrouw Louise Van der Pek-Went duidelijk op treffende wijze tot uitdrukking.

Uw vraag 1. luidt: *Wat is de (monumentale) status van de Van der Pekbuurt?*
Antwoord: De Van der Pekbuurt is vanwege deze bijzondere kwaliteiten in 1997 door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (de voorloper van de huidige Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) geselecteerd als rijks beschermd stadsgezicht. De feitelijke aanwijzing heeft echter vooralsnog niet plaatsgevonden, omdat het stadsdeel de procedure heeft opgeschort. De reden hiervoor ligt nadrukkelijk niet in een ontkenning van de bijzondere waarde, maar in de mogelijke consequenties voor huurprijsverhoging mits aan specifieke criteria wordt voldaan (zie bijlage). Het stadsdeel heeft aangegeven voor zover mogelijk beschermende bestemmingsplannen voor de geselecteerde gebieden te maken zodat de waarden zoveel mogelijk intact zullen blijven.

Gemeente Amsterdam
Wethouders

Omdat het inmiddels duidelijk is dat de rijksoverheid het huurprijsbeleid binnen afzienbare termijn zal aanpassen, maar de geselecteerde gezichten wel afdoende bescherming behoeven, heb ik onlangs mijn collega's in de stadsdelen gevraagd de besluitvorming omtrent de aanwijzing nogmaals te overwegen.

Vraag 2: *Kan de status invloed hebben op de herstructurering en renovatieplannen?*
Antwoord: Indien de status van rijks beschermd stadsgezicht een feit is, dan worden plannen getoetst op de aantasting van de monumentale waarden zoals die omschreven zijn in de Toelichting op het beschermde stadsgezicht van de RCE en zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Zolang de status geen feit is, dan geldt deze toets niet. Dat neemt niet weg dat er wel gehandeld kan worden in de geest van de bescherming. Immers, het stadsdeel heeft altijd de waarden expliciet onderschreven. Dat zou impliceren dat de cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden en betekenis van de Van der Pekbuurt als een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van een vernieuwingsstrategie worden ingezet en dat het stadsdeel de plannen van de eigenaar daarop beoordeelt.

Het behoud van de authentieke bebouwing staat daarbij voorop. Dit sluit uiteraard niet uit dat het wooncomfort en de mate van energiezuinigheid kan worden aangepast aan hedendaagse eisen. Ook zijn er mogelijkheden zijn om de problematiek rond de waterhuishouding aan te pakken. Voor de aanpak van de exterieurs zijn verschillende varianten denkbaar en elders in de stad zijn goede ervaringen opgedaan met soortgelijke woningen. Het integrale behoud van het bijzondere en nauwgezet op elkaar afgestemde ontwerp voor architectuur, stedenbouw, openbare ruimte en groenaanleg voor de gehele Van der Pekbuurt staat daarbij voorop.

Vraag 3. *Op welke manier kunnen wij als bewoners advies krijgen van de Centrale Stad?*
Antwoord: De bevoegdheden omtrent de beleid en vergunningen liggen bij het stadsdeel. De Centrale Stad kan daarin in zoverre een rol spelen dat Bureau Monumenten & Archeologie door het stadsdeel gevraagd kan worden om hen te adviseren over de planontwikkeling en duurzaamheid in relatie tot de monumentale waarden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet en hoogachting,

Carolien Gehrels
wethouder Monumenten

BIJLAGE I
Landelijke Huurprijsbeleid

A. Huurverhoging in schaarstegebieden.
Op 15 juni jl heeft minister Donner een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte inzake het verhogen van het aantal WWS-punten naar de Tweede Kamer gestuurd. Het besluit voorziet erin dat huren in regio's met schaarste verhoogd worden met maximaal 15 of 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Dit voornemen leidt tot een hogere maximale huur, waardoor bij nieuwe huurovereenkomsten hogere huurprijzen in rekening gebracht zouden kunnen worden en zo 'een betere relatie tussen prijs en kwaliteit' mogelijk te maken. Donner stelt verder "Het wordt [...] niet verwacht dat zich overal hogere huurprijzen zullen voordoen. In veel gevallen wordt de maximale huurruimte immers nu al niet benut omdat de marktomstandigheden dat niet toelaten. Daarnaast blijven de corporaties hun taak houden om te zorgen voor betaalbare woningen voor de doelgroep, en kunnen er tussen gemeenten en corporaties afspraken gemaakt worden over de huurstelling van woningen en de bereikbaarheid van de sociale voorraad voor de doelgroep."
Wethouder Ossel heeft al door laten rekenen dat dit grote consequenties heeft voor de sociale woningvoorraad binnen de Ring van Amsterdam. Met de corporaties worden afspraken gemaakt ten aanzien van het middensegment.

B. Huurverhoging van woningen in een rijksbeschermd stadsgezicht
Sinds 2003 kan de huurcommissie voor woningen gelegen binnen een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht de bij het puntenaantal behorende huurprijs met een toeslag van 15% verhogen ongeacht de status van het pand. De gemeente Amsterdam en de rijksdienst hebben diverse pogingen richting de minister van VROM ondernomen om deze regeling ongedaan te maken. Echter zonder het gewenste resultaat.

De 15% toeslag kan slechts plaatsvinden indien aan ALLE volgende voorwaarden is voldaan:

1. Er moeten aantoonbaar investeringen hebben plaatsgevonden voor het instandhouden van "beeldbepalende elementen". Hiermee worden onroerende elementen bedoeld waaraan bij restauratie/renovatie, bepaalde eisen worden gesteld op grond van de aanwijzing als een van rijkswege beschermd stads- of dorpsgezicht.
2. De extra investering voor de instandhouding van beeldbepalende elementen dient meer te bedragen dan €2.268,90 (ƒ5.000,-) per woning;
3. Deze extra investering is gepleegd na de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht;
4. De verhuurder dient een beroep te doen op toepassing van de monumentenmethode. Met andere woorden: de huurcommissie voert een passief beleid;
5. De ouderdom van het pand dient ten minste 50 jaar te zijn (afgeleid van art 1, lid 1 Monumentenwet 1988).

Voor zittende huurders kan de huur echter nooit meer stijgen dan met de jaarlijkse huurverhoging.