

# Ymere

## Van der Pekbuurt Renovatie van 184 sociale huurwoningen in Amsterdam-Noord

Stichting Ymere, Amsterdam

### Het Onderzoeksgebied

De Van der Pekbuurt in Amsterdam Noord bestaat uit 1476 woningen en winkelruimten. Dit nog geheel gave tuindorp is stedenbouwkundig en architectonisch ontworpen door J.E. Van der Pek en gerealiseerd rond 1920 als eerste grote stadsuitbreiding in Amsterdam Noord. De gehele wijk is een rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. Vrijwel alle panden bestaan uit een kleine benedenwoning van 1 laag en een ruimere bovenwoning van 2 lagen. Als gevolg van de jarenlange toekomstdiscussie was er sprake van ernstig achterstallig onderhoud, verloederende winkels en flinke criminaliteit. Dit vroeg om een integrale aanpak voor de buurt.

Deze aanpak is niet zonder discussie tot stand gekomen; aanvankelijk was er namelijk ook de gedachte om een deel van de woningen te slopen. Daarnaast speelde de omvang van de wijk een rol: hoe pak je dit, met oog voor alle belangen, goed en zorgvuldig aan? In nauw overleg tussen de Huurdersvereniging, stadsdeel, Monumentenzorg en Ymere is uiteindelijk besloten om alle woningen te behouden en te renoveren. Hiertoe is in 2012 een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen opgesteld. Ook is toen besloten om eerst het zgn. Onderzoeksgebied (376 woningen en bedrijfsruimten) aan te pakken als eerste fase in de vernieuwing.



### Van uitsluitend sociale huur naar een gemengde wijk

Het Onderzoeksgebied bestond uit uitsluitend sociale huurwoningen. Ymere streeft ernaar om middels aanvullende bouw elders in een wijk, bestaande buurten meer te differentiëren. Hierdoor ontstaat een meer evenwichtige buurt. Bijkomend voordeel is dat een deel van de benodigde investering dan door de marktpartijen of particulieren kan worden opgebracht. Naast de ingrijpende verbetering van de 184 sociale huurwoningen en een verbetering van 30 woningen is er een zorgvuldig en binnen allerlei randvoorwaarden gekaderd verkoopprogramma van 145 woningen. De verkleuring van de wijk gaat stap-voor-stap. Ymere brengt de woningen bloksgewijs in de verkoop; momenteel zijn er ongeveer 70 woningen verkocht.

### Zorgvuldige aanpak

De buurt is een beschermd stads- en dorpsgezicht en is sinds de bouw in de jaren twintig van de vorige eeuw nauwelijks veranderd. Wel zijn er door de diverse herstel- en verbeteringrepen in het verleden veel details verdwenen, zijn er kunststofkozijnen aangebracht en werden er diverse kleuren gehanteerd. In nauw overleg met Monumentenzorg en het architectenbureau is (tot op detailniveau) bepaald, hoe en op welke wijze de buitenschil van de woningen moet worden aangepakt. Op basis hiervan is een Programma van Eisen Buitenschil opgesteld PvE Buitenschil).

### Architect Jan Ernst van der Pek

(Amsterdam 1865-1919) was een idealist. Hij wilde eenvoudige Amsterdammers een behoorlijke woning geven met een of twee verdiepingen. Van der Pek werkte volgens moderne hygiënische denkbeelden. Zo wilde hij stromend water en een wc in elke woning en gescheiden slaapvertrekken voor ouders en kinderen. Soms vroeg hij achteraf de bewoners naar hun bevindingen. Bovendien werd hij geïnformeerd en geadviseerd door zijn echtgenote **Louise Went**, die als woning-opzichteres wekelijks bij de mensen de huur ophaalde en een oogje in het zeil hield.



Teneinde de oorspronkelijke kleuren te achterhalen heeft Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis onderzoek gedaan naar de oorspronkelijke kleurstelling van architect Van der Pek. Het PvE is vervolgens vastgesteld door de Welstand en geldt als toetsingskader voor alle bouwaanvragen in de Van der Pekbuurt. En dit PvE Buitenschil geldt ook voor de woningen die in dit gebied verkocht worden. Hierdoor wordt beoogd dat uiteindelijk, als ook de laatste koopwoningen worden aangepakt, de buurt weer een uniforme uitstraling heeft en dat niet zichtbaar is welke de sociale huurwoningen zijn en welke de koopwoningen.

- structuurbepalend element
- hoofdelement
- ondersteunend element
- geringe waarde



25 Uitgebreid verpakket op profiel van de windveren rond de topgevel. De verschillende verlagen zijn door het profiel en versiering moeilijk van elkaar vrij te leggen. Restanten van een okergele verf zijn als eerste afwerking aangetroffen.

ARCHITECTENBUREAU HOOGEVEEN BV  
DOORSTRAAT 54 1182 JE AMSTERVEEN 020-6434444

Betreft : Van der Pekbuurt te Amsterdam  
Opdr.gever : Ymere  
Onderwerp : **Richtlijnen buitenschil woningen V.d. Pekbuurt**  
Datum : 22-04-2016

**1. INLEIDING**

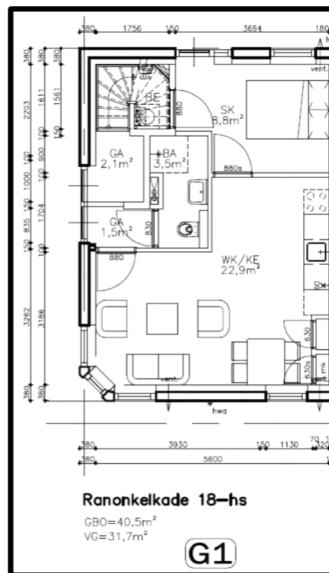
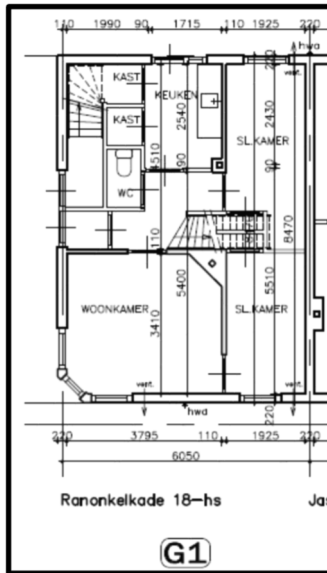
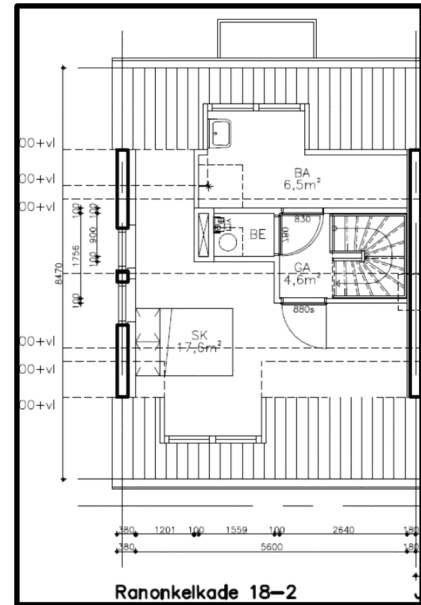
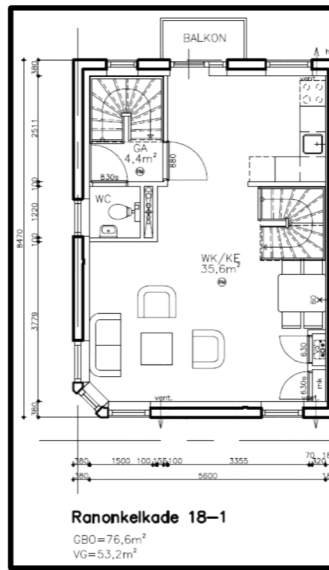
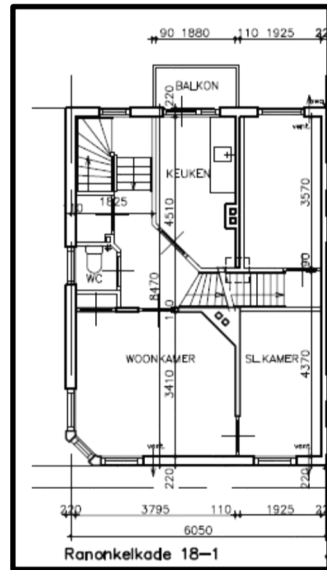
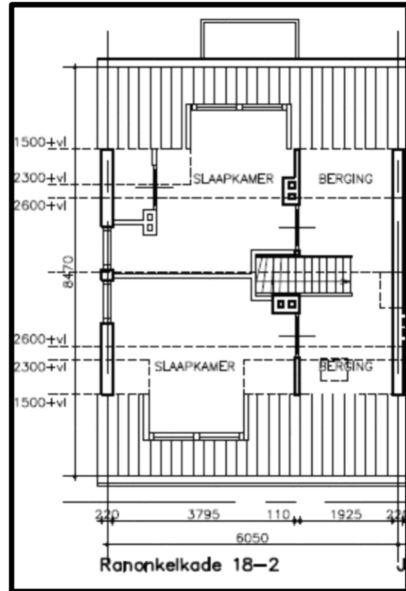
De Van der Pekbuurt in Amsterdam Noord bestaat in zijn geheel uit circa 1450 woningen, enkele bedrijfsruimten en scholen en wordt omsloten door de Ranonkade, de Distelweg, de Hagedoorweg, het Hagedoornplein, de Meidoornweg en het Van der Pekplein. De in deze brochure omschreven dwingende richtlijnen hebben betrekking op de woningen/panden ontworpen door de architect J.E. van der Pek. Deze woningen zijn verdeeld over 105 blokken en werden gebouwd tussen 1917 en 1923.

**Bewoners nauw betrokken**

De Huurdersvereniging Van der Pek is vanaf het begin nauw betrokken geweest bij de planvorming; ook had zij zitting in de projectgroep die de gehele verbetering van het Onderzoeksgebied heeft gemonitord. Daarnaast hebben de bewoners die terugkeerden of doorschoven in de buurt inspraak gehad in het ontwerp van de plattegronden. In een drietal sessies (van grof naar fijn) zijn zo individuele plattegronden ontstaan en uitgevoerd.

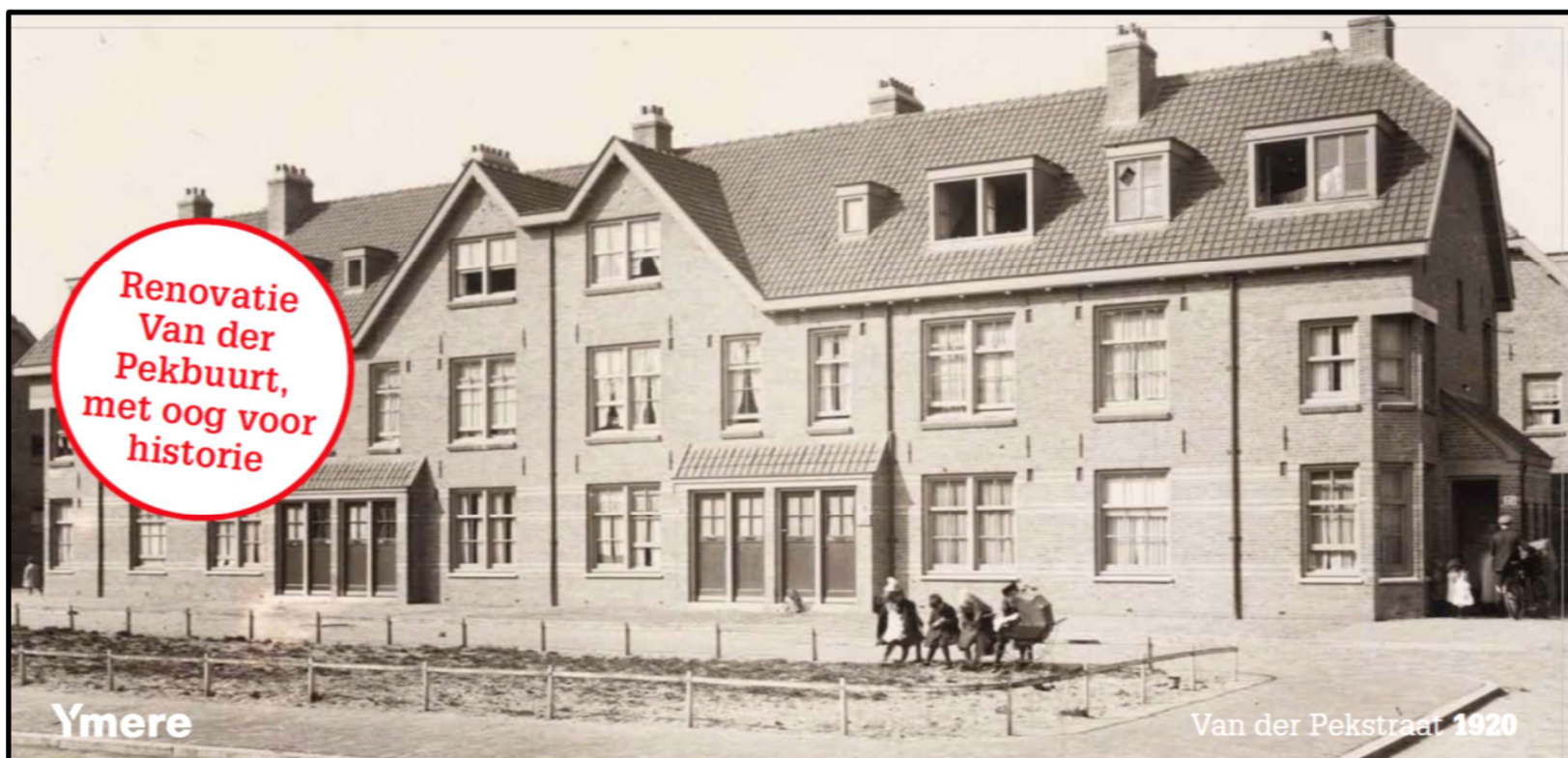


Oleanderstraat 9-1



#### *Ingrijpende aanpak*

De woningen zijn geheel uitgesloopt en vervolgens is een nieuwe indeling aangebracht. De bestaande gevelopeningen, voordeuren en trappenhuisen zijn hierbij uiteraard gerespecteerd. Ook bleven de bestaande buitenbouwmuren gehandhaafd; isolatie heeft aan de binnenzijde plaatsgevonden. De kap werd behouden, geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakpannen. Een nieuwe fundering en een betonnen vloer werden aangebracht. Alle installaties in de woningen zijn vernieuwd. De woonverdiepingen hebben vloerverwarming gekregen. Een grote bewonerswens hebben we kunnen honoreren: alle woningen (dus ook de bovenwoningen) hebben in de tuinen hun eigen buitenbergingen gekregen. Hierdoor kunnen bewoners veilig hun fietsen stallen en is het straatbeeld sterk verbeterd. Het energielabel is van G naar A gebracht. Al het toegepaste hout heeft het FSC-keurmerk. De woning is voorbereid om gasloos te worden en over te schakelen naar stadswarmte; het warmtenet zal over ca.5 jaar in de wijk geïntroduceerd worden. Voor de vogels en vleermuizen zijn vele nieuwe nestgelegenheden gecreëerd in de daklijsten.



#### *Economie*

De jaren voorafgaand aan de aanpak was in de wijk een neergaande spiraal te zien, ook op het gebied van de winkels. Belwinkels, coffeeshops en café's domineerden het straatbeeld. Door een actieve inzet van de winkelstraatmanager, het aanzoeken van hippe, buurtgebonden en wat meer alternatieve ondernemers is het tij gekeerd. De winkels doen het erg goed, waardoor er uitgebreid kon worden op het Van der Pekplein. Dit plein functioneert nu als ontmoetingsplek voor de oudere en nieuwere bewoners van de buurt zelf, maar zeker ook van het naastgelegen Overhoeks. Ook de Van der Pekstraat heeft een transformatie ondergaan en heeft het oorspronkelijke karakter van centrale as teruggekregen. Het stedenbouwkundig plan wordt letterlijk zo meer zichtbaar. Door de komst van de dagmarkt wordt deze as verder benadrukt.

#### *Doelstellingen behaald*

Nu de aanpak van het Onderzoeksgebied gereed is, kan geconstateerd worden dat de beoogde doelstellingen gehaald zijn: voor de huurder een goede en betaalbare (alle woningen onder de aftoppingsgrens) in de sociale huursector, voor Ymere woningen die weer 40 jaar meekunnen en waarbij recht is gedaan aan het karakter van de buurt en het beschermde stads-en dorpsgezicht. Van verguisd naar geliefd en begerenswaardig; dat is ongeveer de gang die deze buurt de laatste vijf jaar heeft gemaakt. Voor elke vrijkomende huurwoning zijn er vele honderden reacties en voor de koopwoningen staan de mensen in de rij; en Ymere heeft weer een buurt waar ze met recht trots op kan zijn.



Bestaande Situatie



Nieuwe Situatie

Gevels, doorsneden Blok 25  
 schaal 1:500  
 Formaat A4

*Betrokken partijen*

- Architectenbureau Hooegeveen; Arjen Hooegeveen en Ron van Asselt
  - Dura Vermeer Bouw Midden West
    - Kaskon (constructie)
  - Adviesbureau Nieman (bouwfysica)
    - Monumenten & Archeologie
- Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis
  - Gemeente Amsterdam en stadsdeel Noord
    - Stichting Ymere