

**Presentatie & toelichting  
op het renovatieplan  
voor Vogeldorp en Disteldorp**

Werkbezoek mw. G. ter Horst, 12 juli 2000

*"Als je eens jarig bent, kun je je kont niet keren"*  
(mw. Nijhof, bewoner Disteldorp in 1990)

# **Inhoud**

<b>AANLEIDING EN DOEL</b>	<b>2</b>
<b>HISTORISCHE CONTEXT</b>	<b>2</b>
<b>FEITEN EN CIJFERS</b>	<b>3</b>
<b>ONDERHANDELINGSTEAM TUINDORPEN (OTT)</b>	<b>5</b>
<b>INTEGRALE, GEBIEDSGERICHTE AANPAK</b>	<b>5</b>
<b>KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING</b>	<b>8</b>
<b>DE MOEITE VAN HET BEHOUDEN WAARD</b>	<b>9</b>
<b>BRONVERMELDING</b>	<b>11</b>
<b>BIJLAGE</b>	<b>12</b>

## Aanleiding en doel

In april 2000 heeft Stadsdeel Amsterdam Noord Vogeldorp en Disteldorp aangewezen tot gemeentelijk monument. De aanwijzing markeert een belangrijk keerpunt in de discussie over de toekomst van de dorpen, die tot 1998 op de nominatie stonden voor sloop. Mede door toedoen van de bewoners, is inmiddels besloten tot een grondige opknappbeurt. Op dit moment zijn de renovatie van de woningen en de herinrichting van de woonomgeving in voorbereiding. Het is de bedoeling om de woningen op monumentwaardige wijze te renoveren met behoud van het unieke tuindorpkarakter en respect voor de cultuurhistorische waarde.

Het is de eerste keer dat de gemeentelijke monumentenstatus door een stadsdeel werd verleend. Tot voor kort was dit een gemeentelijke aangelegenheid. Per 1 januari 2000 is deze bevoegdheid gedecentraliseerd en voortaan kunnen stadsdelen zelf tot aanwijzing overgaan. Het project is een goed voorbeeld van de wijze waarop stadsdelen en de centrale stad in onderlinge samenwerking tot het behoud van voor de stad waardevolle objecten kunnen komen. Het stadsdeel heeft tot aanwijzing besloten na consultatie van de Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg en Bureau Monumentenzorg. Beide adviseerden positief. De Amsterdamse Raad voor de Monumentenzorg vindt plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst op subsidietechnische gronden opportuun. De Raad pleit zelfs voor integrale plaatsing van de tuindorpen op de rijksmonumentenlijst.

Doel van het werkbezoek is een nadere toelichting te geven op de achtergronden van het project en de wijze waarop wordt omgegaan met de bijzondere kwaliteiten van de dorpen. Omdat de cultuurhistorische waarde in belangrijke mate wordt bepaald door de samenhang tussen architectuur en stedenbouw, staan De Key en het stadsdeel een integrale gebiedsgerichte benadering voor. Aansluitend op de renovatie van de woningen, wordt ook de woonomgeving vernieuwd. Daartoe heeft het stadsdeel in samenwerking met De Key en in nauw overleg met de bewoners een voorlopig ontwerp opgesteld.

Ten behoeve van de renovatie is subsidie aangevraagd in het kader van de gemeentelijke monumentenregeling. De financiële haalbaarheid van het project is mede afhankelijk van de gevraagde subsidiebijdrage. In afwachting van bestuurlijke besluitvorming, stagneert de planvoorbereiding. Gezien het brede maatschappelijke draagvlak waarop het plan kan bogen, wordt verwacht dat de gemeenteraad instemt met een financiële bijdrage en het bedrag vaststelt met de gemeentebegroting 2001.

## Historische context

In 19<sup>e</sup> eeuw werd Noord – onder invloed van de economische bloei van de Zaanstreek – een vestigingsplaats voor industrie. Op de aanleg van het Noordzeekanaal volgde in de tweede helft 19<sup>e</sup> eeuw inpoldering van de Buikslooterham en Nieuwendammerham. Amsterdam Noord kwam pas aan het begin

van de 20<sup>ste</sup> eeuw als woningbouwlocatie in beeld. Vanaf 1906 begon Amsterdam grond aan te kopen. Een stedenbouwkundig plan was er pas in 1914.

Tijdens de Eerste Wereldoorlog was de woningnood tot zo'n grote hoogte gestegen dat de gemeenteraad naar een laatste redmiddel greep en besloot tot het bouwen van noodwoningen. Het moesten simpele doch fatsoenlijke woningen worden. Er werd kritiek geuit op de plannen. Gevreesd werd dat de woningen, ondanks de matige bouwkwaliteit, geen tijdelijk karakter zouden bezitten. Deze vrees bleek ongegrond. De 306 houten huisjes van het eerste nooddorp in Noord, het dorp Obelt aan de Badhuisweg – ook wel de 'sinaasappelkistjes' genoemd – werden al na 12 jaar gesloopt.

De eerste directeur van de Gemeentelijke Woningdienst, Arie Keppler wilde – geïnspireerd door het gedachtegoed van de Engelse Ebenezer Howard – tuindorpen voor arbeiders bouwen om hen in de gelegenheid te stellen om gezond, geriefelijk en niet te duur te wonen in de nabijheid van industrie en handel. Na nooddorp Obelt werd de Van der Pekbuurt gebouwd. Hier is het beoogde tuindorpkarakter echter ver te zoeken. De semi-permanente woonwijken die in 1918 werden gebouwd, Vogeldorp en Disteldorp, zijn de eerste 'echte' tuindorpen: lage bebouwing, open bouwblokken, voor- en achtertuinen, een uitgekiend stratenpatroon en vele pleintjes. De critici kregen alsnog gelijk: de bewoners woonden en wonen er zo plezierig dat geplande levensduur ondertussen meerdere keren is verstreken.

Noord is in de 20<sup>ste</sup> eeuw uitgegroeid tot een middelgrote stad. In Noord wonen op dit moment 85.000 mensen. Hoewel de dorpen inmiddels deel uit maken van een volwassen stadsdeel, zijn het nog steeds op zich zelf staande, dorpse enclaves in de stad.

## Feiten en cijfers

Vogeldorp en Disteldorp zijn ontworpen door de architect B.T. Boeyinga, die later ook Tuindorp Oostzaan voor zijn rekening nam. Opdrachtgever was de Gemeentelijke Woningdienst. De bouw werd gefinancierd via de Woningnoodwet (1918). 90% van de stichtingskosten van volkswoningbouw werd door het Rijk gefinancierd, op voorwaarde dat de woningen tenminste een watercloset werd aangebracht. De bouw van twee dorpen tezamen zou f2.029.000 gaan bedragen (f3.780 per woning).

De dorpen zijn in 1918-1919 gebouwd voor 35 jaar. Om te garanderen dat ze daarna zouden worden afgebroken, werden de dorpen op toekomstig industrie-terrein gebouwd.

### Woningen

In Vogeldorp werden 313 woningen gebouwd, in Disteldorp 224. De woningen waren bedoeld voor ".....gezinnen van allerlei aard en welgesteldheid. Vaak zeer grote gezinnen." (Keppler, 1920). Het zijn twee verschillende typen grondgebonden 2- en 3-kamerwoningen: het bungalowtype ('laagbouw') en het eengezins-huis met begane grond en zolderverdieping ('hoogbouw'). Alle woningen zijn 5

meter breed, en de laagbouw is 7,5 meter diep, de laagbouw 6 meter. Binnen de zeer beperkte oppervlakte is toch aantal varianten uitgewerkt. De oppervlakte is gemiddeld 35 á 40 m<sup>2</sup>. Oorspronkelijk beschikte elke woning over stookgelegenheid in keuken en kamer, elektra, kookgas, waterleiding en een 'privaten met waterdoorspoeling'. Voor die tijd waren het goed uitgeruste woningen. In de loze ruimten werden kasten gebouwd (in die tijd nog niet gebruikelijk in woningen).

Er werd een nieuwe methode van fundering toegepast. De woningen zijn niet gebouwd op palen, maar op 10 cm dikke betonplaten. De terreinen waren reeds eerder - ten behoeve van industrie - opgespoten met een mengsel van zand en klei en moesten alleen nog worden afgedekt met een laag zand.

De woningen werden opgetrokken uit steen, en daarmee waren het de eerste stenen arbeiderseengezinshuizen in Amsterdam. De muren zijn halfsteens met klamp. Het geheel kenmerkt zich door een eenvoudige vormgeving met verzorgde afwerking: pannendaken, houten beschot. Het waren voor die tijd aantrekkelijke en solide woningen. Elk bouwblok kreeg een zelfaftappende hoofdkraan, zodat bij vorst alle woningen in een keer waren af te sluiten. Er is veel aandacht en zorg besteed aan de ventilatie van de woningen.

De woningen zijn de eerste jaren verschillende keren verbeterd. In 1920 zijn drempels bij de buitendeuren aangebracht om inregenen te voorkomen en zijn de schoorstenen verlengd om rookoverlast tegen te gaan. In 1926 zijn de dakgoten en luifels vernieuwd en is de buitenkant geschilderd. In 1932 zijn de woningen opgeknapt en is getracht het vochtprobleem op te lossen. In 1953 was de oorspronkelijke levensduur van 35 jaar verstreken. Gezien de voortdurende woningnood werd besloten de levensduur met 15 jaar te verlengen. Ook 1967 was dit het motief voor een kleine opknabbeurt. De woningen werden vanaf dat moment vooral bestemd voor oudere huishoudens (hoofdbewoner 45 jaar en ouder). In 1983 kregen de woningen voor de laatste maal een instandhoudingsbeurt voor 10 jaar.

### **Woonomgeving**

De buitenruimte is in het verleden reeds een aantal malen op de schop gegaan. Niet alle straten werden bestraat. Sommige straten kregen een grindverharding. Volgens foto's uit die tijd werden de voortuinen begrensd door lage houten hekken. De woningen hadden aan de achterzijde een tuintje. Grotere binnenterreinen hadden middenin een gemeenschappelijk grasveld. In 1932 werd begonnen met het verharderen van de straten. Op tekeningen van 1953 is te zien dat de paden naar de binnenterreinen zijn betegeld. Bij de renovatie in 1967 werd de inrichting van de buitenruimte ingrijpend veranderd. Er vond een radicale 'opschoning' plaats, waarbij alle bouwsels, erfafscheidingen, vuil en puin werd verwijderd. Daar voor in de plaats kwam gemeenschappelijk groen. Alle woningen kregen een betegeld terras aan het open binnenterrein. Inmiddels zijn op sommige plekken delen van de gemeenschappelijke binnenterreinen weer als privé tuin in gebruik genomen, en zijn bergingen en schuttingen getimmerd.

### **Niet-woongebouwen**

Naast woningen stonden in beide dorpen een badhuis, een verenigingshuis voor Ons Huis, winkels (in Disteldorp één centrale winkel en 2 dagwinkels, in

Vogeldorp één centrale winkel en 4 dagwinkels) en een administratiegebouw. In Vogeldorp werd ook een brandweergebouw gebouwd.

## Onderhandelingsteam Tuindorpen (OTT)

De toenmalige eigenaar van de woningen, het Woningbedrijf Amsterdam, liet in 1996 onderzoek doen naar de toekomst van de tuindorpen (Vogeldorp, Disteldorp en Tuindorp Oostzaan). Conclusie was dat ingrijpende maatregelen noodzakelijk waren, variërend van hoog niveau renovatie met uitbouwen en samenvoegen tot sloop en vervangende nieuwbouw. De bewoners kwamen hier tegen in opstand, omdat zij vreesden dat de woningen daarmee voor de zittende bewoners onbetaalbaar zouden worden. Er ontstond een impasse en het conflict tussen het Woningbedrijf en de bewoners dreigde te escaleren.

In januari 1997 werd op initiatief van het stadsdeel het zogenaamde Onderhandelingsteam Tuindorpen (OTT) in het leven geroepen. Het team bestond uit vertegenwoordigers van het stadsdeel, de bewonerscommissies en het Woningbedrijf. Onder leiding van twee onafhankelijke adviseurs heeft dit team gewerkt aan een akkoord over het behoud en herstel van de dorpen. Het OTT-akkoord werd in februari 1998 ondertekend door het stadsdeel, Woningbedrijf en de bewonerscommissies.

In het OTT is afgesproken dat:

- Vogeldorp en Disteldorp worden overgedragen aan een andere eigenaar;
- de woningen een renovatie ondergaan en nog tenminste 15 jaar in stand worden gehouden;
- er in totaal 84 woningen worden samengevoegd, 54 in Vogeldorp en 30 in Disteldorp;
- maximaal 10% van de woningen wordt verkocht (45 woningen, 26 in Vogeldorp, 19 in Disteldorp);
- zittende bewoners recht op terugkeer hebben en de huur na renovatie 70% van maximaal redelijk wordt;
- de woonomgeving aansluitend aan de woningen wordt aangepakt.

Toen De Key 1 maart 1999 de Vogeldorp en Disteldorp van het Woningbedrijf Amsterdam overnam, heeft zij dit gedaan met de intentie om de afspraken gemaakt in het OTT na te komen. Dit geldt voor zowel het ingreepniveau als de huurafspraken.

## Integrale, gebiedsgerichte aanpak

Inzet is de dorpen te behouden als aantrekkelijke woonbuurten met kwalitatief goede, betaalbare woningen in een goed onderhouden, leefbare en sociaal veilige omgeving door:

- de kwaliteit van de woningen te verbeteren;
- het bijzondere tuindorpkarakter te versterken;
- de menging van wonen en andere functies te handhaven.

### **Aanpak woningen**

Het verbeteren van de kwaliteit van de woningen betekent:

- het wegwerken achterstallig onderhoud;
- het herstellen van casco (fundering, gevel en dak);
- het verhelpen kou- en vochtproblemen in de woning;
- het tegengaan geluidsoverlast tussen woningen;
- en het aanpassen van het wooncomfort aan de huidige eisen (keuken, wc/douche).

De kwaliteit van de woningen is te verbeteren door:

- het uitvoeren van reparaties en het plegen van onderhoud aan het houtwerk;
- het repareren scheuren in funderingsplaat en herstellen van gevels en daken (inclusief de dakkapellen);
- het aanbrengen mechanische ventilatie (MV) in combinatie met centrale verwarming (CV) in de woning;
- het vervangen van de uitbouw van de laagbouwwoningen door een nieuwe uitbouw met een wc en douche;
- het plaatsen geluidsisulerende wanden tussen de woningen;
- het (indien nodig) repareren of vervangen van de keuken;
- en het (indien nodig) repareren, vervangen van de wc en/of douche, of – als er geen douche aanwezig is – het maken van een badkamer.

Met de bovenstaande aanpak, geeft De Key uitvoering aan wat in het OTT is afgesproken. Architect Marloes van Haaren heeft de opdracht gekregen om het Voorlopig Ontwerp (VO) dat zij ten behoeve van het OTT had gemaakt, nader uit te werken tot een uitvoerbaar plan. De Key heeft in het voorjaar van 1999 bouwtechnische opnames laten verrichten door een onafhankelijk bouw bureau. Op basis van deze steekproef, is besloten tot het maken van drie proefwoningen om zo meer inzicht in de bouwkundige staat te krijgen. Het zijn geen modelwoningen. Dat wil zeggen, dat er verschillende oplossingen zijn uitgetoetst en de woningen uiteindelijk niet precies zo worden aangepakt. Op basis van de ervaringen met de proefwoningen is een Definitief Ontwerp (DO) opgesteld. Inmiddels is gebleken dat de aannames die aan het OTT ten grondslag lagen te optimistisch waren. Met name de technische staat van de dakkapellen is slechter dan werd aangenomen. Ook blijkt er op grote schaal asbesthoudend dakbeschot te zijn aangebracht en is sanering van het asbest noodzakelijk gebleken. De keukens zijn aan vervanging toe en ook een groot deel van de hoogbouwwoningen behoeven een nieuwe badkamer. Dit heeft consequenties voor de financiële haalbaarheid van de voorgestane aanpak.

### **Aanpak woonomgeving**

Het versterken van het bijzondere tuindorpkarakter betekent:

- (in ieder geval) het oplossen van het afwateringsprobleem (het regenwater stroomt nu van de straat de betonnen funderingsplaat op);
- het vergroten van de verkeersveiligheid;
- het ontwikkelen van alternatieven voor het parkeren in de smalle woonstraten;
- het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde van de openbare

- ruimte;
- en het maken van een duidelijk onderscheid tussen de openbare, semi-openbare en privé ruimte.

Het tuindorpkarakter is te versterken door:

- het aanbrengen van nieuwe bestrating en/of afwaterpunten;
- het aanleggen van eenrichtingverkeer en verkeersdrempels;
- het concentreren van het parkeren in de 'hoofd'straten en randen van het dorp;
- de pleinen, plantsoenen en binnenterreinen opnieuw in te richten, ze een groener te maken en ze een duidelijke verblijfs- en/of speelfunctie te geven;
- het aanbrengen van een scheiding tussen openbaar en privé gebied, een eenduidige keuze te maken voor de inrichting en het gebruik van de binnenterreinen, te voorzien in erfafscheidingen;
- en het maken van afspraken over handhaving en toezicht en deze afspraken vast te leggen in een gezamenlijk beheerplan.

In de zomer van 1999 heeft ontwerpbureau De Nijl in opdracht van het stadsdeel de mogelijke aanpak van de woonomgeving nader verkent. De Nijl stelt dat om te komen tot een goed ontwerp voor de woonomgeving er eerst nagedacht moet worden over de begrippen 'authenticiteit' en 'gemeenschappelijkheid'. Wat is/was het karakter van het dorp en in hoeverre kan dit het uitgangspunt vormen voor het ontwerp? En moet de kenmerkende gemeenschappelijkheid tot uitdrukking komen in de inrichting en het gebruik van de binnenterreinen of moet de nadruk juist liggen op de pleinen en plantsoenen en voorzieningen in het dorp? Er worden vier opgaven geformuleerd:

- hoofdelementen: de belangrijkste structuurbepalende elementen zijn de lange woonstraten, de pleinen en gemeenschappelijke voorzieningen. Deze moeten duidelijk openbaar zijn;
- randen: de geparkeerde auto's staan in de smalle woonstraten in de weg. Voorgesteld wordt het dorp autoluw te maken en een deel van het parkeren in de randen van het dorp op te lossen;
- woonstraten: de straten kunnen visueel ruimer ogen door de straat te versmallen en in één materiaal te bestraten. De voortuinen worden dan iets breder;
- blokken: door duidelijker onderscheid aan te brengen tussen de blokken (bebouwing inclusief de voortuinen, binnenterreinen en erfafscheidingen) en de openbare ruimte, ontstaat duidelijkheid in het beheer. Daardoor is de gewenste situatie beter te handhaven.

Voor de binnenterreinen zijn twee uitersten denkbaar: timmerparadijs of groene idylle? De komende maanden wordt de mogelijke inrichting van de openbare ruimte en binnenterreinen aan de bewoners voorgelegd.

### **Aanpak niet-woongebouwen**

Handhaving van de menging van wonen en niet-woonfuncties betekent: het meenemen van de niet-woongebouwen in renovatie en in ieder geval het wegwerken van het achterstallig onderhoud en het herstellen van het casco. In overleg met huurders is de aanpak te beperken tot een casco aanpak of uit te



breiden met het aanbrengen van mechanische ventilatie (MV) in combinatie met centrale verwarming (CV). Net als in het geval van de woningen, moet de betaalbaarheid in het oog worden gehouden. De voorkeur verdienen kleinschalige, buurtgebonden bedrijvigheid en voorzieningen. Daarmee moet bij het bepalen van de nieuwe huurprijs rekening worden gehouden.

## Kosten, opbrengsten en dekking

Eind 1999 is op basis van het Definitief Ontwerp (DO) voor de meest gangbare typen woningen een bouwkostenraming gemaakt. De overige kosten, m.n. de proceskosten, zijn door De Key geraamd op basis van offertes.

De totale kosten (inclusief BTW) van renovatie van de woningen worden geraamd op f68 mln, de opbrengsten op f45 mln. Dit resulteert in een negatief saldo van f23 mln. Het gaat om alle kosten die samenhangen met de renovatie van de woningen en de herinrichting van de directe woonomgeving (rondom de woning en de binnenterreinen). De kosten van de herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van het stadsdeel. De kosten van de aanpak van de niet-woongebouwen zijn nog niet bekend. De Key verricht op dit moment een haalbaarheidsstudie. Bij de berekening van de opbrengsten is reeds rekening gehouden met de huur- en verkoopopbrengsten en de reeds toegekende samenvoegsubsidie.

Het tekort is mogelijk te dekken door subsidies, een eigen bijdrage van De Key en bijdragen van andere partijen. Uitgaande van (1) reeds toegezegde subsidiebijdragen (o.a. extra samenvoeg- en EBP+ subsidie), (2) een voor De Key acceptabele eigen bijdrage en (3) het gevoerde overleg met andere partijen, gaat De Key er op dit moment van uit dat ongeveer de helft van het tekort is te dekken. De monumentensubsidie zou kunnen voorzien in dekking van het resterende tekort.

De afspraken in het OTT zijn gemaakt in de veronderstelling dat kosten en opbrengsten tegen elkaar op zouden wegen. Op grond van voortschrijdend inzicht blijkt deze veronderstelling niet juist. Zowel de geraamde kosten als opbrengsten zijn toegenomen, maar de geraamde kosten zijn veel meer toegenomen dan de geraamde opbrengsten. De hogere kosten worden vooral verklaard door de toegenomen bouwkosten. Dit is in belangrijke mate terug te voeren op de volgende aspecten:

- ontwikkelingen in de bouw, waardoor de prijzen de afgelopen 3 jaar snel zijn gestegen (een krappe arbeidsmarkt, in combinatie met een hoge bouwproductie);
- de onvoorzien hoge kosten van het herstel van de dakkapellen;
- de kosten van het noodzakelijk gebleken asbestsanering en het gegeven dat op grotere schaal asbest aanwezig is dan aanvankelijk verondersteld;
- de kosten van het maken van nieuwe badkamers in de hoogbouw en het feit dat meer woningen een nieuwe badkamer behoeven dan tot nu toe gedacht.

Er van uitgaande dat de renovatie van Vogeldorp en Disteldorp kostenneutraal zou zijn uit te voeren heeft de gemeenteraad indertijd besloten geen bijzondere subsidie voor deze dorpen beschikbaar te stellen. Ook het verzoek om een bijdrage in de kosten van wisselwoningen werd op die grond afgewezen. Tegelijkertijd is niet uitgesloten dat de nieuwe eigenaar in aanmerking zou kunnen komen voor reguliere subsidies. De Key gaat er dan ook van uit dat zij in aanmerking komt voor de gevraagde monumentensubsidie.

## **De moeite van het behouden waard**

De dorpen zijn de moeite van het behouden meer dan waard. De argumenten die pleiten voor behoud zijn in drie punten samen te vatten: (1) de cultuurhistorische waarde, (2) de betaalbaarheid en (3) het "buurtgevoel".

### **Cultuurhistorische waarde**

De cultuurhistorische waarde is vooral gelegen in het belang voor geschiedenis van de volkshuisvesting en het unieke tuindorpkarakter van de dorpen. Zoals Bureau Monumentenzorg het stelt: de dorpen vormen "een zeldzaam onversneden illustratie van de toenmalige denkbeelden van de Sociaal Democratische Arbeiderspartij". De monumentale waarde is volgens Bureau Monumentenzorg evident en "... zijn daarmee een belangwekkend onderdeel van de Nederlandse Volkshuisvestingsgeschiedenis van het zoeken naar goede en basale, ofwel 'minimale' eengezinswoningen met beperkte afmetingen. Vogeldorp en Disteldorp zijn in hun opzet en architectuur unieke experimenten en belangrijke voorlopers van de later verrezen tuindorpen in Amsterdam Noord." Kortom, het zijn de eerste geslaagde voorbeelden van tuindorpen in Amsterdam.

Veelzeggend zijn de slotzinnen van Frank Smit in zijn studie 'De droom van Howard; het verleden en de toekomst van de tuindorpen'(1990): "Howard en de zijnen hebben niet het karakter van de hele stedelijke samenleving veranderd, zoals zij misschien hadden gehoopt, maar zij hebben er wel voor gezorgd dat in verschillende steden aantrekkelijke woonbuurten voor minder-draagkrachtigen zijn ontstaan, die nu, 70 jaar later, nog steeds in trek zijn. En dit is meer dan van veel stromingen in architectuur en stedenbouw kan worden gezegd."

### **Betaalbaarheid**

De woningen in de dorpen maken deel uit van de zogenaamde kernvoorraad (woningen met een huur < f712 per maand). De gemiddelde huur ligt op dit moment rond f250. De huren zijn reeds enkele jaren bevroren in afwachting van de renovatie. Na renovatie wordt de nieuwe huur voor zittende bewoners vastgesteld op 70% van het maximaal redelijke volgens het woningwaarderingstelsel van het Ministerie van VROM. Dit betekent dat de gemiddelde huur na renovatie ongeveer f450 zal zijn. De huur van een samengevoegde (laagbouw)woning zal circa f765 gaan bedragen. Het betreft netto maandhuren exclusief servicekosten, op prijspeil 1 juli 2000. Ook de samengevoegde woningen zullen met huursubsidie bereikbaar zijn voor de laagste inkomensgroepen.

Voor zittende bewoners is de betaalbaarheid voor de lange termijn gegarandeerd. De Key gaat er van uit dat de huren voor nieuwe bewoners worden vastgesteld volgens haar eigen huurbeleid. Daarmee worden de huren hoger dan in het OTT afgesproken, maar niet hoger dan 90% van het maximaal redelijk. Gezien het beperkte oppervlakte van de woningen, blijven ook deze huren onder de kernvoorraadgrens. Het belang van betaalbare woningen mag niet worden onderschat: van de zittende bewoners behoort 85% met een inkomen < f5.000 per maand tot de laagste inkomensgroep.

### **'Buurtgevoel'**

De binding van de bewoners met de buurt is groot. De resultaten van recent gehouden huisbezoeken bevestigen dit: 40% van de bezochte huishoudens woont al langer dan 10 jaar in buurt. De samenstelling van de huishoudens is sinds de oplevering een stuk veranderd, er wonen nu vooral alleenstaanden (75%) in plaats van gezinnen, maar de bewoners vormen nog steeds een bonte verzameling van jongeren en ouderen met uiteenlopende leefstijlen.

De felheid waarmee bewoners hebben gestreden voor behoud zegt het nodige over de verbondenheid die men met het dorp voelt. Verder voorzien de dorpen in de behoefte aan beschut wonen voor mensen die (tijdelijk) geborgenheid zoeken, bijvoorbeeld om tegenslag te boven komen of om langzaamaan weer toe te treden tot de maatschappij. Ook in de toekomst zal er behoefte blijven aan dergelijke beschutte woonplekken in de stad.

Het realiseren van het plan voor het behoud en herstel vergt een enorme inspanning van alle betrokken partijen: bewoners, stadsdeel, centrale stad en De Key. Uit het voorgaande volgt dat uitvoering van het plan volgens het OTT onder de huidige condities financieel niet haalbaar is. De Key is bereid fors (onrendabel) te investeren, maar daar staat tegenover dat zij van anderen verwacht dat zij mee investeren in de toekomst van de dorpen.

## Bronvermelding

De Nijl Architecten, *Disteldorp. Woonomgevingsplan: uitgangspunten voor het ontwerp* (Rotterdam 1999)

De Nijl Architecten, *Vogeldorp. Woonomgevingsplan: uitgangspunten voor het ontwerp* (Rotterdam 1999)

De Nijl Architecten, *Disteldorp. Woonomgevingsplan: voorlopig ontwerp* (Rotterdam 2000)

De Nijl Architecten, *Vogeldorp. Woonomgevingsplan: voorlopig ontwerp* (Rotterdam 2000)

Krop, A.I., *Werken en wonen in de Buiksloterham* (Amsterdam 1992)

Oosterbeek, W., *Disteldorp "Eene voorziening in den nood"*, Woningbedrijf Noordwest (Amsterdam 1992)

Ottens, E., *Ik moet naar een kleinere woning omzien want mijn gezin wordt te groot* Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting (Amsterdam 1975)

Smit, Frank, André Mulder en Carrie de Swaan, *De droom van Howard. Verleden en toekomst van de tuindorpen* (Rijswijk 1990)

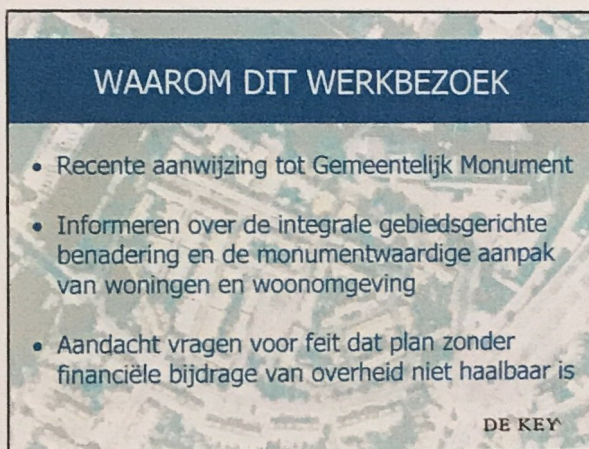
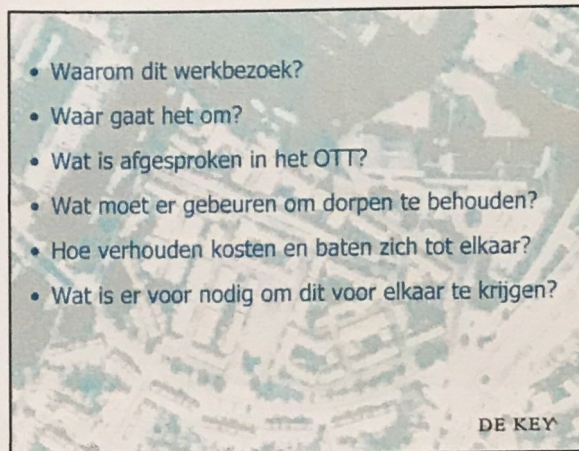
Stadsdeel Amsterdam Noord, *Slotdocument van het Onderhandelingsteam Tuindorpen (OTT)* (Amsterdam, 1998)

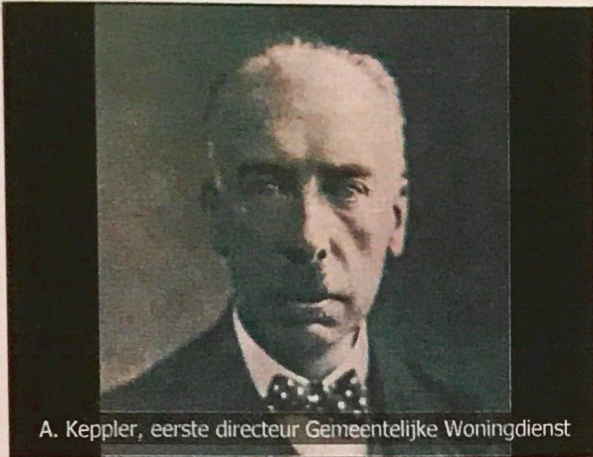
Stedelijke Woningdienst, Bureau P/A, *Vogeldorp en Disteldorp. Resultaat van de inventarisatie van de woonwensen* (Amsterdam 2000)

Woonstichting De Key, *Informatieboek renovatie Vogeldorp en Disteldorp* (Amsterdam 2000)

## **Bijlage**

Presentatie werkbezoek wethouder mevrouw Ter Horst  
dd. 12 juli 2000.





A. Keppler, eerste directeur Gemeentelijke Woningdienst



Vogeldorp in aanbouw, 1918



1996

### Renovatie

- Architect: M. van Haaren BV Amsterdam
- Aannemer: Aannemerscombinatie Ursem – Mulder
- Geplande start uitvoering: tot op heden najaar 2000

DE KEY

### Bewoners

- 75% eenpersoonshuishoudens
- Evenwichtige leeftijdsopbouw
- 85% behoort tot lage inkomensgroep (< f 5000,-)
- 40% woont meer dan 10 jaar in het dorp
- Ruim 40% wil terugkeren naar huidige woning
- 30 tot 40% wil doorschuiven binnen dorp

DE KEY

### Woningdifferentiatie

	Vogeldorp	Disteldorp
Totaal aantal woningen nu	315 (148 hoogbouw 167 laagbouw)	226 (167 hoogbouw 59 laagbouw)
Totaal aantal woningen na renovatie	261 (108 samenvoegen)	196 (60 samenvoegen)
Sociale huur nu	100%	100%
Sociale huur na renovatie	90% sociale huur 10% verkoop (MVE)	90% sociale huur 10% verkoop (MVE)
Totaal aantal bedrijfsruimtes	8 (ruim 850m <sup>2</sup> ) 3 bedrijfswoningen	4 (ruim 600m <sup>2</sup> )

DE KEY

## Woningtypologie

	Nu	Na renovatie
Aantal kamers	2 of 3	2, 3 of 4
Oppervlakte woning	35m <sup>2</sup> – 38m <sup>2</sup>	35m <sup>2</sup> – 78m <sup>2</sup>

DE KEY

## Gemiddelde netto huurprijzen

	Nu	Na renovatie
Gemiddelde huur Vogeldorp (voor zittende bewoners)	250,-	Laagbouw 434,- Hoogbouw 454,- Samenvoeging ca. 751,- (laagbouw)
Gemiddelde huur Disteldorp (voor zittende bewoners)	250,-	Laagbouw 465,- Hoogbouw 485,- Samenvoeging ca 797,- (laagbouw) ca 863,- (hoogbouw)

DE KEY

## Niet-woonfunctie



- Functies voorheen: winkels, badhuis, buurthuis, brandweergarage, administratiegebouw
- Functies nu en in toekomst: o.a. kleinschalige bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening, broedplaats voor kunstenaars

DE KEY

## Woonomgeving

### Disteldorp

- Onregelmatige stratenplan zorgt voor organische structuur
- T-vormige hoofdstructuur buitenruimten (o.a. Lange Distelstraat en Distelplein)
- Schaal van straten en woningen is in evenwicht
- Grote variëteit aan (gemeenschappelijke) tuintjes
- Boeiende ruimtewerking door poortwoningen
- Door aanleg nieuwe infrastructuur dreigt isolement dorp

DE KEY

### Vogeldorp

- Symmetrisch stratenplan
- Schaal van straten en woningen zijn in evenwicht
- Lange zichtlijnen versterken het open karakter
- Grote variatie aan buitenruimten en poortwoningen zorgen voor boeiende ruimtewerking

DE KEY





## Afspraken uit OTT

- Renovatie voor 25 jaar
- Terugkeerrecht voor zittende bewoners
- Huur "terugkeerders" wordt 70% van het maximaal redelijk
- Streven is 30 samengevoegde woningen in Disteldorp en 54 in Vogeldorp
- Tot 10% van de woningen wordt verkocht
- Gelijkzijdige aanpak woonomgeving

DE KEY

## WAT MOET ER GEBEUREN

### 1<sup>e</sup> kwaliteit: woningen verbeteren:

- Wegwerken achterstallig onderhoud
- Herstellen kasko (fundering, gevel en dak)
- Verhelpen kou- en vochtproblemen
- Tegengaan geluidsoverlast tussen woningen
- Verbeteren van gerief (m.n. keuken, wc/douche)

DE KEY

### Door middel van:

- Uitvoeren reparaties en plegen onderhoud
- Repareren scheuren in funderingsplaat, gevels en daken herstellen
- Aanbrengen mechanische ventilatie en centrale verwarming
- Vervangen uitbouw laagbouw door nieuwe uitbouw met wc/douche
- Plaatsen geluidsisolatiwand tussen de woningen
- Indien nodig repareren of vervangen keuken
- Indien nodig repareren of vervangen wc/douche, of -indien geen douche aanwezig- maken badkamer

DE KEY

## Proefwoningen



Lange Vogelstraat 1

2e Disteldwarsstraat 6

Distelweg 16

### 2<sup>e</sup> kwaliteit: benutten kwaliteit woonomgeving:

- Oplossen afwateringsprobleem (regenwater stroomt betonplaat op)
- Vergroten verkeersveiligheid (er wordt te hard gereden in het dorp)
- Alternatieven ontwikkelen voor parkeren in smalle woonstraten
- Vergroten gebruiks- en belevingswaarde openbare en semi-openbare ruimte
- Verduidelijken in beheer: openbaar, semi-openbaar of privé-ruimte

DE KEY

### Door middel van:

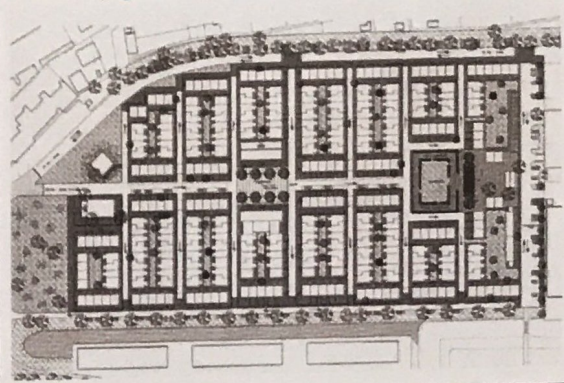
- Nieuwe bestrating of afwaterpunten aanbrengen
- Eenrichtingverkeer en verkeersdrempels
- Parkeren concentreren in de 'hoofd' straten en randen van het dorp
- Herinrichting van de pleinen, plantsoenen en binnenterreinen (groener en met duidelijke verblijfs- en/of speelfunctie)
- Duidelijk onderscheid maken naar openbaar en privé, binnenterreinen waar mogelijk vertuinen, aandacht voor erfafscheidingen, handhaving en toezicht in gezamenlijk beheerplan

DE KEY

Voorlopig ontwerp woonomgeving Disteldorp



Voorlopig ontwerp woonomgeving Vogeldorp



**3<sup>e</sup> kwaliteit:**

handhaven menging wonen en niet-woonfuncties:

- Meenemen niet-woongebouwen in renovatie
- D.w.z. in ieder geval wegwerken achterstallig onderhoud en herstellen kasko

**Door middel van:**

- Uitvoeren reparaties en plagen onderhoud
- Repareren scheuren in funderingsplaat, gevels en daken herstellen
- In overleg met huurders beperken tot kasko-aanpak, of ook hier aanbrengen mechanische ventilatie in combinatie met centrale verwarming

DE KEY

**KOSTEN & BATEN**

Geraamde kosten:	fl. 68 mln.
Geraamde opbrengsten:	fl. 45 mln.
Saldo:	- fl. 23 mln.

**T.o.v. OTT:**

- Kosten fors gestegen
- Opbrengsten minder toegenomen
- Kosten en opbrengsten wegen niet langer tegen elkaar op

DE KEY

**WAT IS ER VOOR NODIG**

- Dorpen moeite van het behouden waard
- Vereist inspanning alle betrokken partijen
- De Key is bereid fors te investeren in de toekomst van de dorpen
- De Key vraagt andere betrokken partijen mee te investeren in de toekomst van de dorpen

DE KEY

**DORPEN DE MOEITE WAARD**

- Cultuurhistorische waarde:
  - Monument Amsterdamse volkshuisvesting
  - Unieke tuindorpkarakter
- Betaalbaarheid:
  - Huur voor zittende bewoners gegarandeerd voor lange termijn (70% van maximaal redelijk)
- Buurtbinding:
  - Zeer hechte buurt
  - 40% woont langer dan 10 jaar in buurt
  - Zeer gemêleerde bevolkingssamenstelling

DE KEY

