

De Van der Pekbuurt is een wijk vlak ten noorden van het IJ. Er was sprake van grote criminaliteit, illegale onderhuur en sommige woningen stonden leeg. De eigenaar, het Woningbedrijf Amsterdam, had in de 70-er jaren een kwaliteitsverbetering aangebracht in de vorm van dubbele ramen, nieuwe keukens en dergelijke. Deze maatregelen hadden de fraaie architectuur echter verslechterd. Het mooie stedenbouwkundig plan zag er verloederd en slecht onderhouden uit.

Ons onderzoek naar de revitalisering van de wijk liep voor op ideeën van herstructurering elders. Wij stelden een serie maatregelen voor: sloop van twee blokken later aangebrachte duplexwoningen ten behoeve van een koopblok; op een aantal plaatsen verkoop van woningen; samenvoeging van diverse te kleine woningen; hoog niveau renovatie van een deel van de woningen met flexibele plattegronden; herinrichting van de binnentuinen; verbetering van de openbare inrichting.

Wij waren wat te vroeg met een deel van deze voorstellen, ook worstelde het woningbedrijf met een komen en gaan van projectleiders, zodat slechts een deel van de maatregelen is uitgevoerd. Toch hielp het. Meer dan wij verwachtten.

Herstructurering, hoog niveau renovatie Van der Pekbuurt, Amsterdam



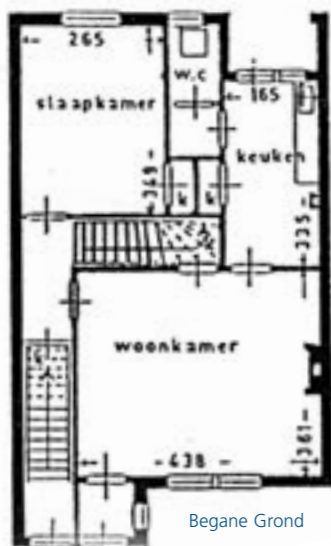


Uitgevoerd werk

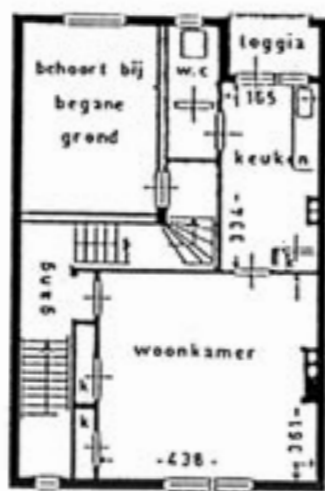
De buurt bestaat vooral uit kleine, goedkope woningen, waar teveel verloop ontstond. De corporatie heeft langere tijd exit-interviews gehouden, waaruit bleek dat de kwaliteit van de woning (plattegrond) een belangrijke reden tot vertrek was, naast klachten over de woonomgeving. Voor de revitalisering bleek het nodig om op diverse niveaus in de wijk in te grijpen, waarbij het grootste deel van de goedkope voorraad voor de doelgroep behouden bleef. Voor acht woningtypes en tien doelgroepen (woonwensen programma's) hebben

we gekeken naar nieuwe ontwerpen. Degenen met de beste kwaliteits-prijsrelatie zijn uitgevoerd in twee fases, in totaal 200 woningen. Alle nieuwe binnenwanden zijn flexibel, ook met "dagelijkse" flexibiliteit is veel rekening gehouden. In de eerste fase is besloten woningen aan te pakken door de hele wijk heen, op mutatiebasis. De tweede fase is hierop enigszins bijgesteld. De volgende fase zal bestaan uit het maken van grotere woningen.

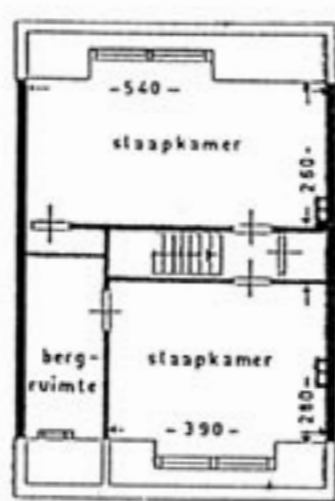
OUDE SITUATIE MET 2 WONINGEN OP ELKAAR.



Begane Grond

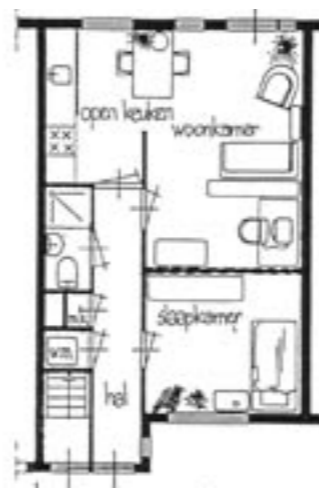


Verdieping



Zolder

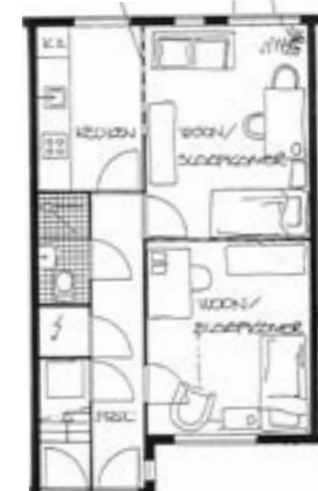
NIEUWE SITUATIE VAN EEN AANTAL BENEDENWONINGEN



Begane Grond variant
1 persoons huishouden, open keuken



Begane grond Type E
2 persoons huishouden, flexibele wand bij keuken



Begane grond woning met 2 gelijkwaardige kamers, bijvoorbeeld voor studenten



Schoonhouden van de buurt was een van de 1e maatregelen



Het spel van de daken geeft het een levendig beeld.



De klassieke uitstraling van de gevels oogt prettig.



Renovatie is over het algemeen synoniem voor herwaardering en dus opleving.

Woonprogramma's

Voor alle doelgroepen zijn woonprogramma's samengesteld. Veel aandacht is besteed aan de leefwijze van verschillende groepen. Iedere woningplattegrond is steeds geschikt gemaakt voor verschillende doelgroepen. In eerste instantie door de opzet van de plattegrond, soms ook door op simpele wijze een leidingloze wand te plaatsen of met schuifwanden te werken.

De renovatie is bijna kostendekkend uitgevoerd. Dat betekent dat gerenoveerde woningen aanmerkelijk duurder zijn dan de grote voorraad (bovenwoning € 272,- voorheen € 136,-). Toch is voor deze woningen een verhoogde belangstelling van de huurders. De opzet, het behoud van de middengroepen in deze wijk door middel van het leveren van extra kwaliteit is voor dit deel geslaagd.



Uitstraling is nooit een probleem geweest: het oogt sterk en sociaal



Inrichting buitenruimte



50 Renovatie 200 woningen

Doelstellingen:

- Verlaging mutatiegraad;
- Na de ingreep moet de exploitatie rendabel zijn middels de huurverhoging;
- Uitvoering van de renovatie bij huurwisseling of op verzoek van zittende bewoners. De gerenoveerde woningen zijn dan overal in de Van Der Pekbuurt terug te vinden, wat in zijn totaliteit een opwaardering van de buurt zou moeten opleveren. Een soort acupunctuurtechniek. Wel wordt altijd een boven- en benedenwoning tegelijkertijd aangepakt;
- Een gemengde bevolkingssamenstelling bevorderen door het behoud of aantrekken van een aantal doelgroepen. "Wegtrekkers" zijn de jonge gezinnen en bewoners van een jaar of 30, 35, die iets meer te besteden hebben en een betere woning wensen. Deze moeten doorstromen naar een mooiere woning in dezelfde buurt;

- Gerenoveerde woningen mogen voor deze gewenste groep wat hoger in huur zijn. Benedenwoningen € 181,- (netto huur) en bovenwoningen € 272,- (netto huur). Samengevoegde grote woningen zijn later toegevoegd (4e fase) en mogen tot € 454,- kosten;
- De woningindeling moet voor diverse doelgroepen geschikt zijn of met een simpele wijziging geschikt te maken middels een flexibel-bouwenontwerp. Dit maakt breed verhuren mogelijk en een langdurig gebruik van de woning in de toekomst;
- Er zijn veel allochtone gezinnen in de wijk. Hun specifieke woonwensen moeten ingevuld kunnen worden in de gerenoveerde woningen;
- Het behoud en de doorstroming van bepaalde doelgroepen kan het toewijzingsbeleid van de gemeentelijke dienst herhuisvesting doorkruisen, zodat daar

aparte afspraken over gemaakt moeten worden;

- De (voor)gevels en bouwvorm van de Van Der Pekbuurt gelden als beeldbepalend al zijn ze niet officieel beschermd. De gewenste wijzigingen moeten dus binnen het bestaande casco plaatsvinden.



Het afsluiten van de binnen terreinen

Afsluiting binnenterreinen

Ooit was het zo mooi bedoeld: De arbeidende klasse gehuisvest in een tuinwijk met ruimte, rust en veel groen. Grote binnenterreinen om elkaar te ontmoeten, in het weekend recreëren en wellicht samen de handen uit de mouwen te steken bij het onderhoud.

Ten tijde van de ingreep zijn de binnenterreinen echter een bron van ongemak en sociaal onbehagen geworden. "Vreemde" buurtkinderen komen de zaak vernielen, dieven klimmen over schuurtjes en balkons naar binnen. Men barricadeert de achterzijde en probeert in een isolement zo goed mogelijk te overleven.

Besloten is om de blokken af te sluiten, maar dit alleen te doen indien de meerderheid van de bewoners hiermee

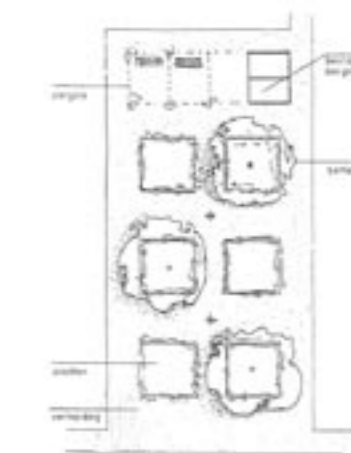
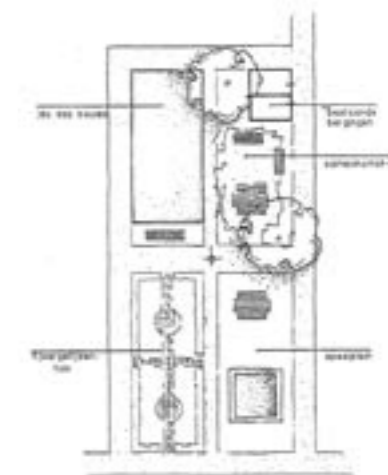
akkoord gaat en bereid is hiervoor iets te betalen. Men tracht op deze wijze de betrokkenheid van de bewoners te vergroten. In sommige blokken is dit inderdaad gebeurd. Bewoners zijn, onder leiding van het Woningbedrijf, met elkaar en ons aan tafel gaan zitten en er is een voorzichtig begin gemaakt met onderlinge contacten en afspraken.

In andere blokken bleek juist deze aanpak een afsluiting tegen te gaan; twee groepen bewoners bleken in onderlinge kampen verenigd en weigerden welke gezamenlijke oplossing dan ook.

Weer elders zijn zoveel illegale huurders dat er simpelweg geen sprake kan zijn van een goede bewonersvertegenwoordiging. Bewoners komen dan ook niet

op vergaderingen en beantwoorden geen vragenformulieren of telefoontjes.

Waar de aanpak uitgevoerd is, zijn de bewoners na een aantal jaren tevreden en is meer sociale controle en veiligheid ontstaan. Toch zal eerst de illegale bewoning aangepakt moeten worden voordat de hele Van der Pekbuurt weer veilig is.



In overleg met de bewoners kozen we diverse inrichtingen

TYPE C
NIEUWE SITUATIE,
horizontale samenvoeging



Samenvoeging begane grond Type C
0-traps woning

TYPE E
NIEUWE SITUATIE



1e verdieping Type E woning

2e verdieping Type E woning



Nieuwe detaillering volgt de detailleringgedachte van professor Berghoef



De oorspronkelijke bouw van professor Berghoef



De opknopbeurt uit de 80er jaren haalde de karakteristiek uit het complex

Stap 2

Stap 1

52 Samenvoegen 74 duplexwoningen Ranonkelkade

Aan de zijkant van de Van der Pekbuurt, en er aan drie kanten door omsloten, ligt aan de Ranonkelkade een aantal complexen van "duplexwoningen" met een andere stedenbouwkundige opzet en een geheel andere typologische opbouw dan de rest van de Van der Pekbuurt. Het complex Ranonkelkade is gebouwd in 1949 volgens het Nemavo bouwsysteem. Ontworpen door professor Berghoef is het duplexcomplex een schoolvoorbeeld waar het de vroeg-naoorlogse systeembouw betreft. Het is opgebouwd uit "Nemavoblokken", groot 57cm x 34,5cm en hou-

ten kozijnen met stalen ramen en roeden, waarvan de indeling op de systeemkaart van de blokken is geënt. Door verschillen in de neggematen in de voorgevel krijgt het blok enige plasticiteit. Het geheel is gedekt door een uiterst simpel dak met een niet-getimmerde goot en schoorstenen van de hiervoor genoemde Nemavoblokken. Het oorspronkelijke complex heeft een bepaalde charme door de opbouw van de blokken/kozijnen/raamindeling en de neggematen der kozijnen, alhoewel de vroeg naoorlogse soberheid zichtbaar afgedwongen wordt door de schaarste. In 1989 is grootonderhoud gepleegd: de architectonische waarde van de ingreep is zeer arm te noemen. In onze

plannen hebben we weer een "link" gelegd naar de oorspronkelijke plannen van Berghoef en zo de articulatie in de gevel weer versterkt.

De gewenste doelgroep na de ingreep is het hogere huursegment. Naast een aanpassing van de plattegrond, zodat deze zo ruimtelijk mogelijk is, vinden we de uitstraling van de gevel van groot belang.

Projectgegevens

Ontwerp: Groot onderhoud en renovatie van 1500 woningen, milieu en flexibel bouwen project
Opdrachtgever: WBV Amsterdam 'Noord-West'
Projectarchitect: Anke Colijn
Jaar: 1999
Bouwsom: Totale project € 34.059.291,- (bovenwoning € 26.761,- en benedenwoning € 19.462,-)



Plattegrond van de nieuwe situatie



Nieuwbouw op de kop van de samengevoegde duplexwoningen voor senioren. Tevens wordt het binnenterrein zo afgesloten.



Ideeën bij de samenvoeging

Stap 3