

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.



Het spel van de daken geeft het een levendig beeld.



Het sociale karakter kwam weer helemaal tot zijn recht.



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 lijkt te slagen.



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

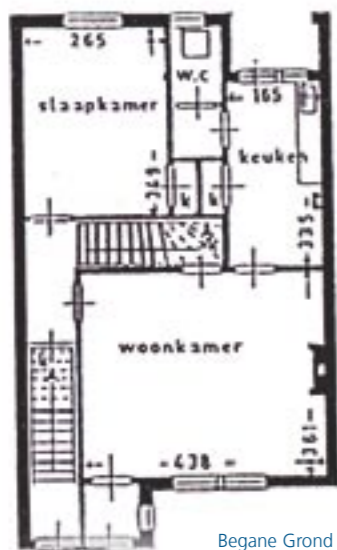
Voor acht woningtypes en tien doelgroepen (woonwensen programma's) hebben we gekeken naar nieuwe ontwerpen. Degenen met de beste kwaliteits-prijsrelatie zijn uitgevoerd in twee fases, in totaal 200 woningen. Alle nieuwe binnenwanden zijn flexibel, ook met "dagelijkse" flexibiliteit is veel rekening gehouden. 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.

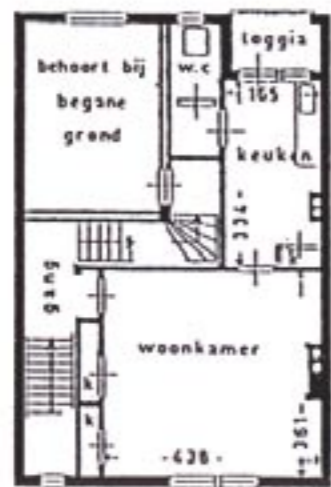
NIEUWE SITUATIE

NIEUWE SITUATIE

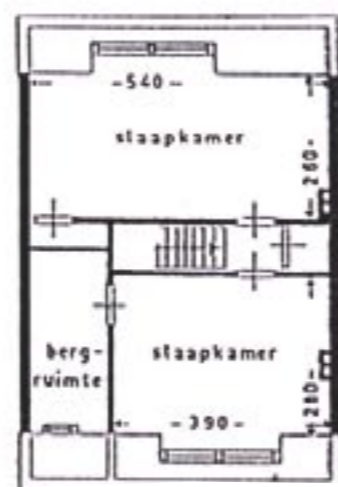
NIEUWE SITUATIE



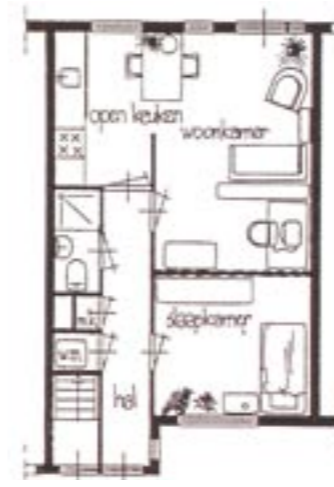
Begane Grond



Verdieping



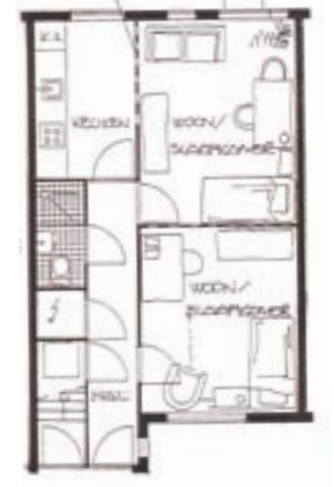
Zolder



Begane Grond variant



Begane grond Type E woning met woonkamer



Begane grond woning met 2 gelijkwaardige kamers



Inrichting buiten ruimte



18 Renovatie 200 woningen

Doelstellingen

- Verlaging mutatiegraad;
- Na de ingreep moet de exploitatie rendabel zijn middels de huurverhoging;
- Uitvoering van de renovatie bij huurderwisseling 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 her-

huisvesting 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.



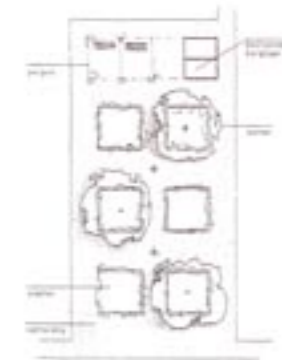
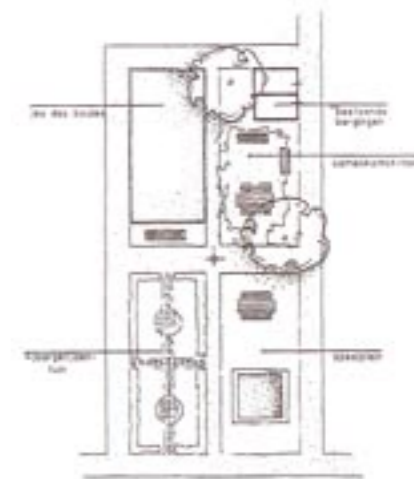
Het afsluiten van de binnen terreinen

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. Nu zijn de huidige binnenterreinen een bron van ongemak en sociaal onbehagen. "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 vergro-

ten. 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 bleken zoveel illegale huurder dat er simpelweg geen sprake kon zijn van een goede bewonersvertegenwoordiging. Bewoners komen dan ook niet op vergaderingen en beantwoorden geen vragenformulieren of telefoontjes. Daarnaast is er een probleem met de sleutels van de tuindeuren. Bewoners krijgen deze beperkt uitgereikt om misbruik (en het daaropvolgende openstaan van

deuren) te voorkomen. Kinderen hebben dan ook niet altijd een sleutel om bij de berging op het binnenterrein te komen. Tot nu toe is er geen slot sterk genoeg gebleken om een herhaalde aanvaring van brommer-met-deur te weerstaan. Waar de aanpak uitgevoerd is, zijn de bewoners tevreden en ontstaat meer sociale controle en veiligheid, maar de aanpak van de binnenterreinen loopt pas goed als de illegale bewoning aangepakt kan worden.



In overleg met de bewoners kozen we diverse inrichtingen

TYPE C NIEUWE SITUATIE



Samenvoeging begane grond Type C

TYPE G NIEUWE SITUATIE



Begane grond Type G woning met 2 gelijkwaardige kamers.

Begane grond Type G woning met woon en slaapkamer





**20 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 was het duplexcomplex een schoolvoorbeeld waar het de vroeg-naoorlogse systeem-bouw betreft. Het was opgebouwd uit

"Nemavoblokken", groot 57 cm x 34,5 cm en houten kozijnen met stalen ramen en roeden, waarvan de indeling op de systeemkaart van de blokken was geënt. Door verschillende neggematen in de voorgevel kreeg het blok enige plastic. Het geheel was gedekt door een uiterst simpel dak met een niet-getimmerde goot en schoorstenen van de hiervoor genoemde "Nemavoblokken". Het oorspronkelijke complex had een bepaalde charme door de opbouw van de blokken/kozijnen/raamindeling en de neggematen der kozijnen, alhoewel de vroeg naoorlogse soberheid zichtbaar afgedwongen werd 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, vonden we de uitstraling van de gevel van groot belang.



Uitstraling was nooit een probleem geweest: het oogt sterk en sociaal.

Stap 1



De opknopbeurt uit de 70er jaren haalde de karakteristiek uit het complex

Stap 2



Ideeën bij de samenvoeging

Stap 3