

Roofbouw
in *Oud-Zuid*

Rudolf Dekker



Roofbouw in *Oud-Zuid*

Colofon

copyright: Rudolf Dekker

ISBN: 978-90-826730-3-6

Uitgave: Panchaud Amsterdam (www.panchaud.nl)

Vormgeving: Karin Kuiper (www.muskunst.nl)

Rudolf Dekker

Roofbouw in *Oud-Zuid*

Bouwpraktijk en Politiek in Amsterdam



Panchaud
Amsterdam
2018

Inhoud

1. Wat is er aan de hand?	9
2. Lawaai en luchtvervuiling	19
3. Vergunningen en handhaving	27
4. Slopen en bouwen	45
5. Vergroening en ontgroening	49
6. Publiek en civiel recht	53
7. Sociale tweedeling	65
8. Gesloopt erfgoed	71
9. Wat kunnen we doen?	77
Verantwoording	87



1. Wat is er aan de hand?

Op 9 oktober 2006 gooide Carolien Gehrels, destijds wethouder voor Kunst en Cultuur in Amsterdam, een baksteen door een ruit van het Stedelijk Museum. Met deze actie gaf zij het startsein voor de afbraak van de Sandbergvleugel, die in 1954 aan het oorspronkelijke gebouw was toegevoegd. Het gebruik van veel glas in deze aanbouw gaf het museum een open karakter. De vleugel belichaamde de nieuwe visie op het tentoonstellen van moderne kunst waarmee directeur Willem Sandberg het Stedelijk Museum internationaal toonaangevend had gemaakt. Het ontwerp van Sandbergs nieuwe vleugel werd alom geprezen en vond navolging. De invloed is onder meer herkenbaar in het Centre Pompidou in Parijs.

De wethouder zei na afloop: 'Ik beschouw het als een symbolische handeling.' En inderdaad, haar baksteen was in meer dan één opzicht symbolisch. Symbolisch voor de afbraak van Amsterdams cultureel erfgoed. Symbolisch als startsein voor de sloop- en bouwwoede die daarna uitbrak in Amsterdam Oud-Zuid, de achtertuin van het museum. En symbolisch voor de onwil van Amsterdamse politici om rekening te houden met hun eigen burgers, want naar het protest tegen de afbraak werd niet geluisterd.

Sinds het werpen van deze eerste steen is de omgeving van het Stedelijk Museum ingrijpend veranderd. In het rond 1900 gebouwde Oud-Zuid zijn huizen uitgebreid met op daken geplaatste etages. Tuinen zijn volgebouwd met metersdiepe aanbouwen, soms twee verdiepingen hoog, met daarbovenop nog een terras. Bomen zijn gekapt en groen is verdwenen. Onder huizen en tuinen zijn kelders uitgegraven als extra woonlaag, parkeergarage of ondergronds zwembad. Liftschachten en mega-balkons worden aan zij- en achtergevels van huizen geplakt.

Het heet allemaal verbouw, maar het gaat hier in feite om een mix van sloop, herbouw en nieuwbouw. De huizen in de buurt worden op grote schaal opgekocht door projectontwikkelaars en investeerders. Sommige huiseigenaren ontpoppen zich tot doe-het-zelf-projectontwikkelaar vanwege de enorme waardevermeerdering van hun pand en met als doel verkoop op termijn. De huizen worden om te

beginnen van binnen volledig kaalgeslagen tot er alleen een leeg casco overblijft. Vaak verdwijnt ook de buitenmuur aan de tuinkant. In de lege huls worden appartementen gebouwd, die vervolgens worden ‘uitgepond’, zoals dat heet in makelaarsjargon. Een telling op 22 februari 2018 liet zien dat alleen al tussen Van Baerlestraat, De Lairessestraat-Krusemanstraat, Amstelveenseweg en Vondelpark op dat moment meer dan 70 huizen op ingrijpende wijze werden verbouwd. Dit stukje Amsterdam is maar 70 hectare groot en er is dus één grote verbouwing per hectare (het oppervlak van twee voetbalvelden). En dat de hele wijk door en nog afgezien van kleinere verbouwingen en normale onderhoudswerkzaamheden. Er staan ondertussen dagelijks honderden vrachtauto's en busjes van bouwbedrijven in de straten geparkeerd, naast tientallen grote puinbakken en hekken. Alleen al in de Johannes Verhulststraat stonden er welgeteld 97 busjes van bouwbedrijven plus daarbij een dozijn containers en verschillende personenbussen voor de van buiten de stad overgebrachte bouwvakkers. Dit alles laat zien hoe groot de omvang van de huidige bouwwoede is. De druk op de buurt neemt steeds verder toe. Werden er in februari 2018 in de Van Breestraat zes huizen grootschalig verbouwd, zes maanden later zijn dat er meer dan twaalf, ruim twee keer zoveel. Het aantal verbouwingen zal binnenkort nog verder toenemen, want in deze straat zijn recent drie huizen verkocht aan projectontwikkelaars. In andere straten in de buurt is eenzelfde toename te zien

Voortdurend zijn er meerdere grote verbouwingen per woonblok gaande. Dat betekent voor de omgeving jaren achtereen graafmachines, generatoren en pompen voor de deur, permanente geluidsoverlast, luchtvervuiling en het af- en aanrijden van kolossale hijskranen, betonmolens en vrachtauto's. De gevolgen voor de buurt zijn groot. Op daken gebouwde dakverdiepingen nemen daglicht weg in lager gelegen woningen en op straat. Verlaging van het grondwaterpeil bij kelderbouw veroorzaakt bij buurhuizen paalrot in houten funderingen die anders nog tientallen jaren zouden kunnen meegaan. Het ene na het andere huis moet opnieuw gefundeerd worden, waarbij vaak tot onderkeldering besloten wordt. Er is sprake van een domino-effect. Terwijl de Gemeente vergroening nastreeft, worden de achtertuinen volgebouwd met kantoren en opslagruimtes. Dat betekent ontgroening, en dus toenemende wateroverlast bij regenval en nog hogere temperaturen bij een hittegolf. De onderkelderingen leiden op termijn tot problemen met het grondwater. Voor het herstel daarvan zal over een paar jaar de Gemeente, dus alle



Amsterdammers, financieel moeten opdraaien. Generatoren en pompen draaien vaak maandenlang voor woonhuizen, scholen en crèches. Dat levert permanente geluidoverlast op en veroorzaakt een gevaarlijke dosis roet en fijnstof.

De huizen rond het Rijksmuseum, het Concertgebouw en langs het Vondelpark werden gebouwd rond 1900. Op drassige veengrond, onderheid met houten palen en gebouwd op de manier waarop dat in Amsterdam al eeuwenlang gebeurde. De fraaie gevels ogen imposant, maar daarachter zijn het fragiele huizen, waarmee voorzichtig moet worden omgesprongen. Deze huizen zijn niet bestand tegen het bouwgeweld dat er nu op wordt losgelaten. Een voorbeeld is wat er in februari 2018 in de Van Breestraat gebeurde, een incident dat kranten en televisie haalde. Een huis midden in de straat werd – en wordt acht maanden later nog steeds – verbouwd door er een etage bovenop te plaatsen en er tegelijkertijd een diepe kelder onder te graven. Dat kon niet goedgaan. De muren scheurden, het huis verzakte en in een tussenverdieping kwam een deel van het plafond naar beneden. Het huis stond zo gevaarlijk te schudden dat de bouwvakkers naar buiten vluchtten. Brandweer en politie werden gealarmeerd, de straat werd afgezet en een bouwinspecteur van de Gemeente verklaarde ter plekke dat de tussenwoning onveilig was. De bewoner, fotograaf Cris Toala Olivares, bekend door zijn ode aan Amsterdam in zijn boek *The Amsterdam canals*, moest met vrouw en dochtertje maandenlang elders wonen. Een ernstige situatie, maar niet uitzonderlijk in Oud-Zuid. Eén van de brandweermannen vertelde dat ze regelmatig moesten uitrukken voor dit soort situaties. Eerder was bijvoorbeeld de Koninginneweg afgesloten, omdat een huis plotseling was scheef gezakt en een balkon naar beneden dreigde te vallen. De aannemer had daar per ongeluk een dragende muur gesloopt.

De woeste sloop- en bouwstijl in Oud-Zuid heeft grote gevolgen voor de belevende percelen. Veel huizen in Oud-Zuid hebben gemeenschappelijke muren. Verzakkingen leiden ertoe dat zelfs enkele huizen verderop houten trapleuningen spontaan knappen. Van vrij veel huizen in de buurt zijn de houten palen aan vervanging toe. Een nieuwe betonnen fundering is dan noodzakelijk. Met moderne methoden kan die snel en probleemloos worden aangelegd. Het wordt een ander verhaal als er ook een kelderbak wordt gegraven, wat op grote schaal gebeurt. De oude huizen en de drassige ondergrond in Oud-Zuid zijn hiervoor niet geschikt. Onderkeldering heeft dikwijls rampzalige gevolgen voor de burens. Als daar nog

wel een goede houten fundering is, wordt die aangetast door houtrot, omdat voor de aanleg van een kelder het grondwaterpeil door bemaling ter plekke langdurig verlaagd wordt. De verstoring van het grondwaterpeil leidt bij buurhuizen tot wateroverlast en stank. Op termijn kunnen er ook voor het onderkelderde huis zelf gevolgen zijn, bijvoorbeeld als de kelderbak losscheurt van het huis. In 2018 heeft de Gemeente eindelijk besloten onderzoek te doen naar de gevolgen van onderkeldering in Amsterdam ('een terp waarin je geen gaten moeten boren' volgens deskundigen). In 2018 zijn toch al 85 nieuwe vergunningen voor kelderbouw in Stadsdeel Zuid verleend, terwijl het verstandiger was geweest de conclusies van dit onderzoek af te wachten. In de Van Breestraat, die minder dan 200 huizen telt, is inmiddels in tientallen huizen permanente schade aangericht door het brute bouwen. In een gemeentelijk monument, een hoekhuis met de Obrechtstraat, zijn bijvoorbeeld grote scheuren ontstaan door onderkeldering bij de burens. Andere straten kennen hetzelfde patroon. De optelsom van al deze schades is een zware last voor de buurt en haar bewoners, en zal op korte termijn voor nog veel meer problemen zorgen.

In elk woonblok lopen tenminste een stuk of vijf rechtszaken over door verbouwingen toegebrachte schades. Bij elkaar opgeteld zijn dat er voor de buurt vele honderden. Niet alleen woonhuizen worden door de bouwwoede ondermijnd, ook de sociale cohesie van de buurt wordt erdoor aangetast. Buren die met grote verbouwingen geconfronteerd worden, staan bloot aan maandenlange of zelfs jarenlange stress, die kan leiden tot gezondheidsklachten. Intimidatie door projectontwikkelaars en aannemers is aan de orde van de dag. De Gemeente doet ondertussen niets om de burgers tegen deze bouwwoede te beschermen. De toch al veel te soepele bouwregels worden niet of nauwelijks gehandhaafd. Sloop- en verbouwwerkzaamheden beginnen standaard al lang voordat de vergunningsaanvragen behandeld zijn. Grote afwijkingen van de vergunning worden standaard alsnog goedgekeurd. De bewoners van Oud-Zuid hebben hun vertrouwen in de Gemeente en de lokale politiek verloren. Het is begrijpelijk dat zij ervan overtuigd zijn dat Gemeente en projectontwikkelaars onder één hoedje spelen. Buurtbewoners ontvluchten inmiddels Oud-Zuid bij tientallen. Zolang de Gemeente weigert om in te grijpen, gaan deze ontwikkelingen in een steeds hoger tempo door. Hoe kon het zover komen?

De huidige bouwwoede hangt samen met veranderingen in de wetgeving, met ver-



anderingen in de manier waarop Amsterdam bestuurd wordt en met economische veranderingen. Nederland was altijd trots op de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) uit 1965. De wet hield in dat er bestemmingsplannen kwamen met regels voor wat wel en niet gebouwd mag worden. Dat wil zeggen dat bouwen in Oud-Zuid aan regels was gebonden. In 2008 werd de wet herzien. De regels werden verruimd en de lokale overheden kregen meer zeggenschap. De bouwwereld kreeg door deze liberalisatie een veel grotere vrijheid. Vervolgens werd het verlenen van vergunningen en ontheffingen versoepeld in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), uitgewerkt in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële Regeling Omgevingsrecht (Mor). Al die complexe wetten en regelingen maken het in de praktijk voor investeringsmaatschappijen, projectontwikkelaars en aannemers extra gemakkelijk om hun gang te gaan, want ze vormen voor de gewone burger, wiens woonomgeving verziekt wordt, een ondoordringbaar labyrint.

Tot de invoering van de nieuwe wetgeving was er in Amsterdam een strikt beleid inzake (ver)bouwen in Oud-Zuid. Als iemand de toegang tot een dakterras enkele centimeters te hoog maakte, moest alles binnen een week worden afgebroken. Gebeurde dat niet op tijd dan werden boetes van tienduizenden euro's uitgedeeld. Ook trok de Gemeente bijvoorbeeld een groot subsidiebedrag uit om het karakteristieke oude vensterglas in de gevels van de Willemsparkweg en de Koninginneweg te beschermen met voorzetramen. De buurten rond het Rijksmuseum, het Concertgebouw en grenzend aan het Vondelpark werden toen gezien als belangrijk cultuurgood. Dit beleid is in de eenentwintigste eeuw veranderd in het tegenovergestelde. Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid houdt al jarenlang tegen dat Oud-Zuid een Rijksbeschermd stadsgezicht wordt, waardoor de uitwassen van de huidige bouwwoede zouden zijn voorkomen.

De onwil van de bestuurders om Oud-Zuid te beschermen is heel vreemd. In de in 2011 opgestelde tekst van het Bestemmingsplan voor de buurt staat de volgende cruciale passage:

‘Het volledige gebied van het Museumkwartier en de Willemsparkbuurt is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland aangewezen als “Bouwkundige vlakken van zeer hoge waarde”. In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het gaat om de historische stedenbouwkundige structuur, zoals ontstaan in de periode van 1877 tot 1917.

Bij het opstellen van het Bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de waardevolle stedenbouwkundige structuur van het Museumkwartier en de Willemsparkbuurt. In het plangebied zijn enkele gemeentelijke monumenten en tal van rijksmonumenten aanwezig. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten zijn daarom conserverend opgenomen in het Bestemmingsplan. Indien delen van het Museumkwartier en de Willemsparkbuurt in de toekomst op grond van de Monumentenwet 1988 als beschermd stadsgezicht worden aangewezen, dient voor deze gebieden een Bestemmingsplan te zijn c.q. te worden vastgesteld, dat voorziet in de bescherming van de betreffende gebieden. Gezien het conserverende karakter van het te vervaardigen Bestemmingsplan wordt hierin voorzien.'

Het Stadsdeelbestuur handelt dus al jarenlang in strijd met de geest van het Bestemmingsplan – 'conservering van erfgoed' –, want daarin werd al vooruit gelopen op de status van Rijksbeschermd stadsgezicht. Elders in de tekst wordt gewezen op de waardevolle interieurs van de huizen: *'Er is veel zorg besteed aan het interieur, zoals fraai gestuukte plafonds en houtwerk met veel profielen.'*

In 2012 gaf de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aan de regering en de toenmalige minister van Cultuur Jet Bussemaker het advies een groot deel van Amsterdam Zuid de status van Rijksbeschermd stadsgezicht te geven. Dit lag in de lijn van het Bestemmingsplan. Deze status geeft bescherming aan de bouwkundige structuur van een gebied met een bijzonder cultuur-historisch karakter. In het advies werd beklemtoond dat het specifiek in Oud-Zuid gaat om *'kwalitatief hoogstaande architectuur, ontworpen door de belangrijkste architecten van de negentiende en begin twintigste eeuw. Het deelgebied Vondelpark-Concertgebouw-Museumpleinbuurt ontleent mede zijn waarde aan het feit dat het vrijwel gaaf bewaard is gebleven en nauwelijks te lijden heeft gehad onder ingrijpende stadsvernieuwing.'* Het advies kwam tot stand in samenwerking met Bureau Monumentenzorg Amsterdam en werd gesteund door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de Amsterdamse Raad voor Cultuur. Het werd overgenomen door de regering, die het definitieve besluit moet nemen. Maar de regering wil daarvoor voldoende draagvlak hebben. Een positief advies van de Gemeente Amsterdam en het Stadsdeel Zuid had dat draagvlak kunnen bevestigen, maar die steun kwam er niet. Minis-



ter Jet Bussemaker deed in augustus 2017 een ultieme poging door bij wethouder Kajsa Ollongren (D66) op bezoek te gaan om haar te doordringen van het belang van de monumentale negentiende-eeuwse delen van Amsterdam. Wethouder Ollongren was en bleef tegen. Ook het Stadsdeel Zuid weigerde vervolgens om mee te werken. Pas na grote externe druk gaf de Stadsdeelraad toe, maar slechts voor een klein stuk van het voorgedragen gebied: alleen het Plan Zuid, ontworpen door de belangrijke architect H.P. Berlage, mocht beschermd worden. Daaraan was niet te ontkomen, want het gaat om wereldberoemde architectuur van de Amsterdamse School. Als dat niet beschermd werd, zou dat een blamage zijn van internationale allure. Na zes jaar traineren ging eindelijk op 1 april 2018 de bescherming van Berlage's Plan Zuid in. Volgens veel betrokkenen was dat veel te laat, want er was in de tussenliggende zes jaar al heel wat schade aangericht. Onder meer was er een vergunning verleend om een Amsterdamse School-villa uit 1922 af te breken voor nieuwbouw met een ondergronds zwembad.

Het aanpalende Oud-Zuid werd door het Stadsdeel welbewust buiten het beschermde gebied gehouden. Dat werd daarmee vogelvrij verklaard. Speculanten waren natuurlijk dolblij met dit negatieve besluit. Zo werd het huis Van Breestraat 117 prompt op de makelaarswebsite Funda geadverteerd met de toevoeging 'géén beschermd stadsgezicht' en met de mogelijkheid er een daketage op te bouwen en 'het pand met 40 vierkante meters te vergroten'. Inmiddels is de sloop achter de gevel begonnen. Oud-Zuid is maar een klein stukje van Amsterdam, minder dan een half procent van het oppervlak van de Gemeente, maar het is door dit beleid wel het bouwputje van de stad geworden.

Het tijdschrift *Quote* signaleerde al in 2015 een groeiende bouwwoede in Amsterdam Oud-Zuid:

'Er vindt sinds een paar jaar in Amsterdam een ware bouwhausse plaats van appartementen van minstens 180 vierkante meter die miljoenen euro's kosten. En ze vliegen de deur uit. Hoe kan dat? Een kleine greep uit de recente projecten: Vijf appartementen van 195 m² aan de Koninginneweg, verkocht voor rond de 1,2 miljoen euro. Appartementen aan de Banstraat van 200 m² tot maar liefst 400 m². De prijzen lopen op tot 3,7 miljoen euro. Een project, ook aan de Koninginneweg, telt elf appartementen, die voor rond de 1,8 miljoen euro van de hand gingen, aldus het Kadaster.'

Drie jaar later zijn de huizenprijzen nog veel verder gestegen. In februari 2018 verscheen in *Het Parool* een artikel met als kop 'Extra meters, koste wat kost', waarin een makelaar vertelt dat een extra verdieping op een huis in de Van Breestraat een winst oplevert van ongeveer 400.000 euro. Elke extra vierkante meter levert meer dan 10.000 euro op. De huizen in Oud-Zuid worden daarom op grote schaal opgekocht door investeerders. Uit recent onderzoek van de ING-Bank blijkt dat één op de vijf huizen in Amsterdam in handen van investeerders valt. In Oud-Zuid is het percentage beslist veel hoger dan dit gemiddelde. De Gemeente zelf doet geen onderzoek en beschikt niet over cijfers, terwijl die toch voor beleidsvorming essentieel zijn. Huurders worden uit hun woning verjaagd door een combinatie van afkoopsommen en intimidatie. Bewoners worden regelmatig telefonisch lastiggevallen en met persoonlijke brieven bestookt met de vraag of ze hun huis willen verkopen. Vooral ouderen in de buurt worden op die manier belaagd. Er zijn huizenopkopers die de deuren langsgaan om hun kansen te grijpen. Soms doen ze dat heel uitgekiend een paar dagen na het overlijden van een buurtbewoner, om diens weduwe te vertellen dat dit het juiste moment is voor verkoop. De projectontwikkelaars hebben zich als een zwerm sprinkhanen op Amsterdam gestort, waar ze in een mum van tijd de huizen kaalvreten.

Zolang de huidige roofofbouw op Amsterdam Oud-Zuid geen halt wordt toegevoerd, worden hier op steeds grotere schaal huizen opgekocht door projectontwikkelaars. Hun calculatie is simpel. Wordt er particulier onroerend goed aangeboden dan vraagt de belegger zich af welke waarde hij aan het pand kan toevoegen. De mogelijkheden zijn: onderkeldering, liefst ook onder de achtertuin, met een aan de straatkant uitgegraven lichttoegang, een wolfskuil, een zo groot mogelijke uitbouw aan de achterkant, minstens vier meter diep en vijf meter hoog; zo breed en diep mogelijke balkons; een extra verdieping op het dak en daarop weer een dakterras. De bouwkundige staat is niet van belang, het gaat louter om de vraag: hoe kan de waarde worden vermeerderd? Dat is het verdienmodel. De verbouw moet zo goedkoop mogelijk gebeuren. De gebreken, zoals verzakkende kelders, komen pas aan het licht nadat de appartementen verkocht zijn. Met de onvermijdelijke schade die tijdens de verbouwing aan de buurhuizen wordt aangericht, wordt geen rekening gehouden. De beleggers zelf laten zich niet in Oud-Zuid zien, die verschuilen zich steeds vaker achter een brievenbus in Luxemburg, een onbereikbaar 06-nummer, een vage BV of een katvanger. Malafide praktijken worden door het gemeentelijke



beleid gestimuleerd. De huidige bouwwoede kan ook het lot van kleine woningbouwverenigingen in het Stadsdeel beslissen: ze laten zich failliet verklaren, waarna de leden hun huurhuis voor een krats mogen kopen om het daarna met enorme winst door te verkopen. Er verdwijnen in het algemeen veel betaalbare corporatiewoningen in Amsterdam.

Er zijn huizenkopers die zelf voor projectontwikkelaar gaan spelen. Dat gebeurde bijvoorbeeld toen in 2014 een huis in de Johannes Verhulststraat verkocht werd. Het was het voormalige woonhuis van Alphons Diepenbrock, één van de bekendste Nederlandse componisten uit de jaren rond 1900. Hij huurde het bovenhuis in 1901. Na zijn dood in 1921 werd de muziektraditie voortgezet door zijn weduwe, die in 1936 een kleine concertzaal op het huis liet bouwen, een elegant houten zaaltje met een wonderbaarlijk goede akoestiek. Het werd het Castellinarium (het kasteeltje) genoemd. In deze kleine zaal brachten componisten als Francis Poulenc en Hendrik Andriessen hun composities ten gehore en er werd voorgelezen door dichters als Martinus Nijhoff. Tijdens de oorlog werden er illegaal concerten gegeven en hielden verzetsstrijders als Johan Brouwer er lezingen.

In 2014 had de nieuwe koper een plan: hij wilde het pand 'klaarmaken voor de eenentwintigste eeuw'. Dit houdt in dat een huis uitgebrouwen en kaalgestript wordt om er vervolgens een strakke flat in te bouwen. Plus uiteraard uitbreiding met een kelderverdieping. Aan de muziektraditie van vijf generaties Diepenbrock werd abrupt een einde gemaakt. Al was er een huurcontract sinds 1901, nu moesten ze vertrekken. De sloopploeg was alvast begonnen met de afbraak van het benedenhuis. Het opwaaiende stof van de geornamenteerde plafonds zat tot diep in de oude Steinwayvleugel. Ook figuurlijk deed deze gang van zaken veel stof opwaaien. Het Cuypersgenootschap, dat zich inzet voor het behoud van bouwkundig erfgoed uit de negentiende en twintigste eeuw, deed een reddingspoging: 'zo'n fenomeen van een concertzaal boven op een huis in Zuid is heel zeldzaam; met deze renovatie gaat een stukje cultuurhistorie verloren.' Het concertzaaltje was gebouwd door de architect F.A. Warners. Warners was een belangrijke vertegenwoordiger van de Amsterdamse School, aan wiens werk in Oud-Zuid onlangs een uitvoerige studie is gewijd door Annet Pasveer. Juist zo'n aparte creatie als dit zaaltje wordt tegenwoordig gewaardeerd als een bijzonder stukje architectuur. De nu afgebroken 'houten muziekkamer' staat nog steeds als belangrijk bouwwerk vermeld op de website van Het Nieuwe Instituut (Rijksarchief voor Nederlandse Architectuur en Steden-

bouw) in Rotterdam. In Amsterdam was dit besef echter nog niet doorgedrongen. Tegenover *Het Parool* zei Sebastiaan Capel, bestuursvoorzitter van Stadsdeel Zuid: 'De status van een gemeentemonument is niet toegekend omdat de muziekzaal pas na het overlijden van Diepenbrock is gebouwd en het huis niet bijzonder genoeg is.' Als het besluit van de regering om Oud-Zuid de status van Rijksbeschermd stadgezicht te geven was opgevolgd, zou deze unieke muziekzaal zeker behouden zijn gebleven.

Inmiddels, bijna een jaar later, is wat eufemistisch een 'renovatie' heet nog steeds in volle gang. De buurhuizen krijgen het hard te verduren, zoals altijd bij dit soort rouwbouw. Waarom koopt iemand een huis in Oud-Zuid om het vervolgens op de gevel na te slopen? In de eerste plaats omdat wonen in Oud-Zuid sinds enkele jaren veel status geeft, vooral als er een Bekende Nederlander heeft gewoond. En het geeft kennelijk nog meer status om te kunnen zeggen dat je Diepenbrocks kasteeltje hebt laten afbreken. De ontmanteling van het Diepenbrockhuis, zoals het huis sinds deze mishandeling genoemd wordt, is het symbool geworden voor de schade aan belangrijk cultureel erfgoed als gevolg van de huidige bouwwoede en de lakse houding van de Stadsdeelbestuurders.

In de volgende hoofdstukken wordt een beeld geschetst van de gevolgen van de roofbouw die op Amsterdam Oud-Zuid plaatsvindt aan de hand van getuigenissen van buurtbewoners. De meesten van hen worden niet met naam genoemd in de tekst, omdat zij verwickeld zijn in processen of geïntimideerd worden door aannemers en projectontwikkelaars. Alleen wanneer de getuigenissen uit de media en openbare stukken komen, zijn namen vermeld. De spanningen in de buurt zijn de afgelopen maanden sterk opgelopen. Eigenlijk is de situatie onhoudbaar geworden. Er moet iets gebeuren, want de bouwwoede kan zo niet doorgaan.



2. Lawaai en luchtvervuiling

Lawaai

Iedereen die door de straten van Oud-Zuid loopt, wordt ermee geconfronteerd: lawaai. Niet hier en daar en af en toe, maar permanent. In elke straat worden huizen grootschalig verbouwd en dat gaat altijd met veel lawaai gepaard. Ook in winkelstraten, zoals de Cornelis Schuytstraat, en op de vele terrasjes van cafés en restaurants in de buurt zorgt de bouwwoede voor overlast. Voor de buurtbewoners is de situatie echt onhoudbaar geworden. Illustratief is wat een bewoner van een woning in de De Lairessestraat vertelt:

‘In 2014 is het benedenhuis verkocht. De nieuwe bewoners lieten de woning geheel strippen en intern totaal ombouwen tot een soort Bijlmerflat. Als symbolische herinnering aan de oorspronkelijke woning werd een oude kamerdeur opnieuw aangebracht. Acht maanden boren, kloppen en fresen van zeven uur ‘s ochtends tot een uur of half vijf ‘s middags. Door dit lawaai konden we geen telefoongesprekken meer voeren. Inmiddels is dit benedenhuis alweer (binnen drie jaar) verkocht. Begrijpelijk, want de vorige kopers betaalden zo’n 700.000 euro, terwijl de huidige vraagprijs 1.7 miljoen euro was. De nieuwe benedenbuurman is druk bezig een aantal van de wijzigingen van de vorige verbouwing ongedaan te maken. Ook laat hij de serre uitbreiden in de breedte: Geklop, geboor en gehamer. De woning boven ons is begin dit jaar verkocht en er zijn al enkele maanden ingrijpende sloop- en verbouwings-werkzaamheden aan de gang. Er moet ook een dakterras komen. Geboor, geklop en gehamer van ‘s ochtends vroeg tot laat in de middag. Door het trillen gaan onze rookmelders telkens af, wat een enorm, aanhoudend lawaai geeft. Naast ons is al een half jaar een zeer ingrijpende verbouwing bezig van het benedenhuis, uiteraard met uitbreiding van de serre met een paar meters. Geboor, geklop, gehamer en gefrees van ‘s ochtends vroeg tot laat in de middag.’

De beschreven geluidsoverlast is geen incident, maar is al jarenlang de normale situatie in deze straat. Een paar huizen verderop melden de bewoners:

‘De laatste twee jaar zijn voor ons, 83 en 90 jaar oud, zonder meer moeilijke jaren op sociaal gebied. Wij hebben geen auto meer, reizen niet meer naar het buitenland, hebben alleen korte vakanties in Nederland. Zodat we veel thuis zijn en daarom veel overlast ervaren. Te beschrijven als lawaai, moeilijk de deur uitgaan, op droge dagen stof, zodat de ramen niet open kunnen en onze groene tuin soms onder een stofdeken ligt. De twee woningen boven ons werden verkocht en daarna omgebouwd. De hoogste woonlaag werd een studentenhuus. De verbouw recht boven ons hoofd is in 2016 begonnen met totale afbraak met enorm lawaai. Onder andere werd een draagmuur gesloopt. Na mijn klachten bij de Gemeente bleek dit illegaal, dus zonder toestemming te gebeuren. Pas later is dit gecontroleerd en werd de draagmuur met een ijzeren balk versterkt – dit heeft een half jaar geduurd. Begin 2017 is ons buurhuis verkocht en totaal gestript en werd de tuin een woestenij. Vanaf de zomer tot heden wekken de sloop- en schuurgeluiden zoveel decibel op dat het vaak onmogelijk bleek dat mijn vrouw en ik met elkaar praatten tijdens de lunch. Het was bij tijden niet te harden. Niet alleen op één dag, maar nu weken en maanden. Mijn vrouw en ikzelf vragen ons nu zelfs af hoe we de toekomstige bewoners nog ooit tegemoet kunnen treden.’

In Oud-Zuid werken veel bewoners aan huis. In de Concertgebouwboulevard geven nog altijd musici thuis les en van oudsher wonen er vanwege de nabijheid van de Stadsschouwburg toneelspelers, die hun rollen thuis moeten instuderen. Ook schrijvers en vertalers – in de Van Breestraat staat het internationale vertalershuis (zie de website vertalershuis.nl) - werken hier aan huis. Verder zijn er veel huizen waarin onder meer psychologen en artsen praktijk houden. Allemaal beroepen die overdag alleen in betrekkelijke rust kunnen worden uitgeoefend. Permanente geluidsoverlast maakt voor veel bewoners hun beroepsuitoefening moeilijk en vaak voor lange tijd onmogelijk.

De Gemeente houdt zich wel bezig met geluidsoverlast, maar alleen als het gaat om de horeca, evenementen of burengerucht. Lawaai-overlast door de bouw wordt in de praktijk genegeerd. Wanneer in de horeca of door burens zoveel la-



waai zou worden gemaakt als door de bouwbedrijven in Oud-Zuid, dan zou er al lang zijn ingegrepen. Controle op het aantal geproduceerde decibels door pneumatische breekhamers, generatoren en andere bouwapparatuur ontbreekt. Dat geluidsoverlast stress en gezondheidsproblemen veroorzaakt, is bekend. Het Nederlandse volksgezondheidsinstituut RIVM doet uitgebreid onderzoek naar geluid van autoverkeer en vliegtuigen, maar niet naar het lawaai dat door de bouw wordt geproduceerd in stedelijke gebieden. Zeker is wel dat er een negatief effect is op de volksgezondheid, vooral bij kwetsbare mensen, zoals ouderen, zieken en kinderen. Een belangrijke opmerking heeft het RIVM op zijn website toegevoegd: 'De daadwerkelijke geluidsniveaus zijn niet altijd bepalend voor de mate waarin mensen overlast ervaren. Het gaat ook om de aard van het geluid en de manier waarop mensen het geluid beleven'. Het geluid dat door de bouw wordt geproduceerd is anders van aard dan dat van een snelweg. Het snerpande geluid van een tegelsnijmachine of het gedaver van een kango, een pneumatische breekhamer, is op zich al erg. Nog erger is dat het onvoorspelbaar is wanneer zo'n geluidsexplosie plaatsvindt. Wanneer er naast je wordt verbouwd, hangt geluidsstress voortdurend in de lucht, met de drillboor als zwaard van Damocles. Op een bijeenkomst van buurtbewoners op 17 juli 2018, in aanwezigheid van Stadsdeelvoorzitter Sebastiaan Capel, barstte een bewoonster in tranen uit, toen ze vertelde over de geluidsterreur die ze al jaren ondervindt, terwijl ze overdag moet slapen, omdat ze nachtdiensten in een ziekenhuis heeft. 'Ik woon 2½ jaar naast een bouwproject waar nog steeds met drillboren zaken uit kunnen worden verwijderd (het is inmiddels vrijwel kaal!)'. Ze heeft op allerlei manieren contact gezocht met de Gemeente, maar op geen enkele melding heeft zij ooit een reactie gehad: 'Mijn leven is best wel verwoest. Ik werk in de nachtdienst en om half zeven begint het lawaai alweer. Elke ochtend. Ik ben er gewoon echt klaar mee, maar ik vind geen enkele weerklank bij de Gemeente.'

Er is een Richtlijn Bouwlawaai uit 2017, die bepaalt dat lawaai mag worden geproduceerd tussen zeven uur 's ochtends en zeven uur 's avonds, van maandag tot en met zaterdag. De Richtlijn regelt tevens de mogelijkheid dat bouwbedrijven buiten deze 'venstertijden' ontheffing krijgen. Verbouwingen van doe-het-zelf-projectontwikkelaars kunnen doorgaan in de avonden en op zondagen. Verbouwingen kunnen eindeloos duren, jaar in jaar uit. Dat gebeurt opmerkelijk vaak. Bovendien, zodra een verbouwd huis verkocht wordt, begint de verbouwing opnieuw. Nieuwkomers laten vaak alles weer slopen om in het lege casco een nieuwe flat naar eigen



De Van Breestraat

inzicht te laten bouwen. De huizen in Oud-Zuid werden rond 1900 binnen één jaar opgetrokken, maar een verbouwing van zo'n huis duurt nu, een eeuw later, dikwijls veel langer. Sterker: er komt aan het bouwlawaai in de buurt nooit meer een einde. Het ergste is dat toezicht en handhaving in Amsterdam op dit punt totaal afwezig zijn. Er is in de buurt nog nooit een handhaver gesignaleerd met een decibelmeter. De Amsterdamse bestuurders laten hun oren hangen naar de aannemers en projectontwikkelaars.

Luchtvervuiling

De hoeveelheid stof die wordt geproduceerd wanneer het binnenwerk van een huis uit circa 1900 wordt afgebroken is groot. De burens weten dat uit eigen ervaring. Het stof beslaat de ramen en dringt door de kozijnen naar binnen. Bij het slopen van oude plafonds van riet en kalk waait het stof alle kanten op. De bouwvakkers dragen soms mondkapjes, maar de burens krijgen ademhalingsproblemen. Nog niet zo lang geleden werd veel gebruikt gemaakt van gevaarlijke stoffen, zoals asbest in onder meer schoorstenen en vloerbedekking, maar een professionele asbest-



verwijderaar wordt zelden of nooit in de buurt gezien. Er zijn in Oud-Zuid nog meer vormen van luchtvervuiling, met name door de dieselaggregaten die gebruikt worden om elektriciteit te produceren voor boren, freesmachines, kango's en andere werktuigen, zoals de pompen, die dag en nacht bij kelderbouw staan te draaien. Maciek Strak van de Amsterdamse GGD schreef hierover in 2015 een advies:

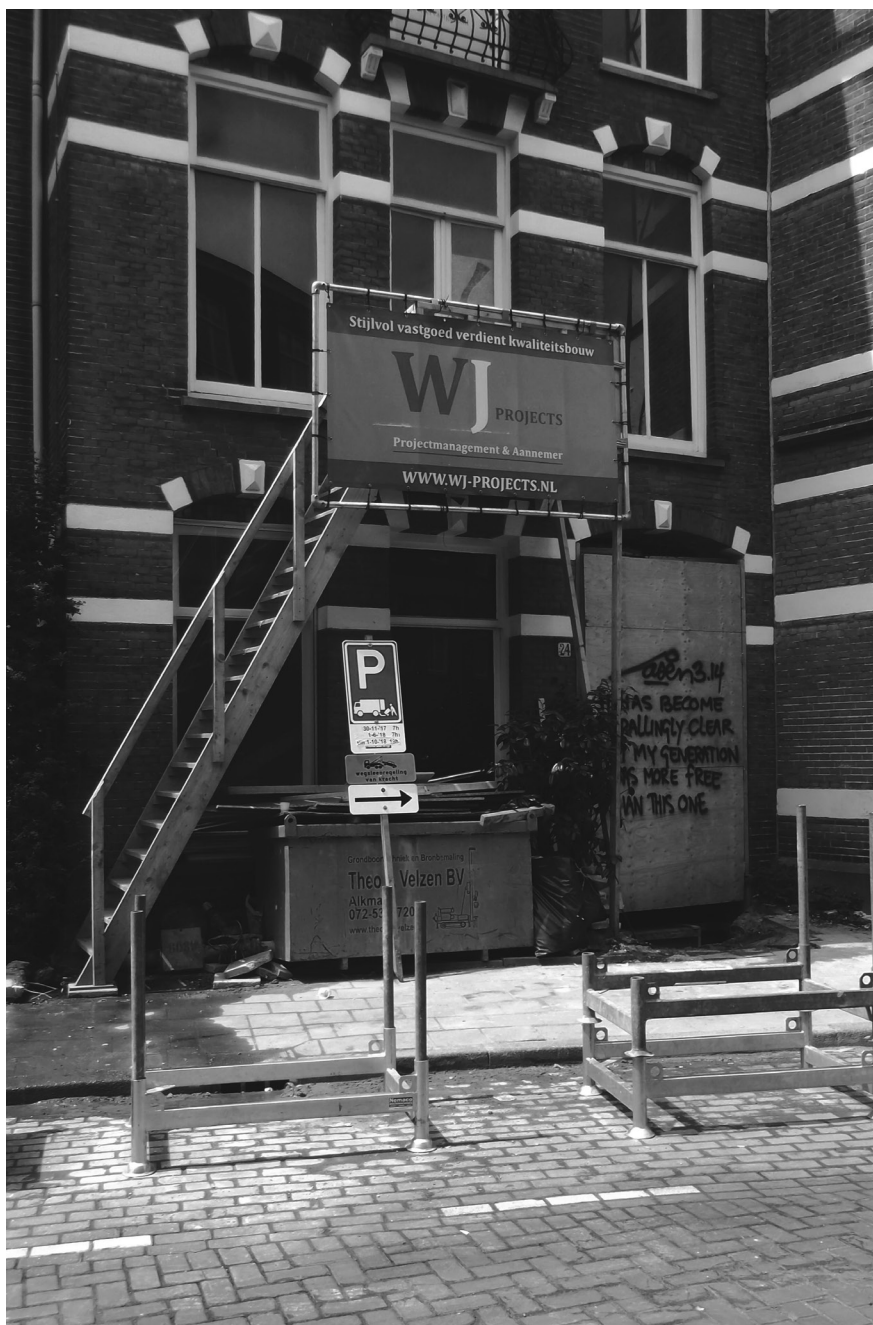
‘GGD-en krijgen regelmatig vragen van bezorgde bewoners over de uitstoot van dieselaggregaten. Informatie over de bijdrage van dieselaggregaten aan de concentraties op leefniveau ontbreekt tot dusverre, terwijl de emissies vaak zeer dichtbij de woningen of in de directe omgeving van publiek plaatsvinden. Daarnaast zijn de emissienormen voor dieselaggregaten minder streng dan voor gemotoriseerd verkeer. Dieselaggregaten stoten relatief veel roet en ultrafijnstof uit. Blootstelling aan roet en ultrafijnstof is geassocieerd met gezondheidseffecten. In dit onderzoek zijn roet- en ultrafijnstofconcentraties gemeten in de nabijheid van diverse typen aggregaten. De resultaten tonen aan dat dieselaggregaten een grote lokale bijdrage aan roet- en ultrafijnstofconcentraties kunnen leveren – de roetconcentratie was op 3 meter afstand van het dieselaggregaat 7 keer zo hoog als de achtergrondconcentratie en 2 keer zo hoog als op 10 meter afstand. Voor ultrafijnstof waren de concentraties respectievelijk 2,5 en 1,5 keer zo hoog. Op basis van deze resultaten kunnen GGD'en binnen de Gemeentes aanraden om geen dieselaggregaten te gebruiken, vooral op locaties waar mensen zich langdurig ophouden (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, woningen).’

De Gemeente heeft niets gedaan met dit advies. De uitstooteisen voor ‘mobiele werktuigen’ zijn veel minder streng dan die voor wegverkeer. Vervolgonderzoek is sindsdien niet gedaan, meldt de GGD in september 2018, en ‘er is dus heel weinig kennis over, maar wel staat vast dat dieselroet kankerverwekkend is en dat het gebruik van aggregaten de concentratie dieselroet verhoogt’. In Amsterdam Zuid valt luchtkwaliteit onder het takenpakket van Rocco Piers (GroenLinks), lid van het Dagelijks Bestuur. Hij belooft deze bron van luchtvervuiling te gaan aanpakken. Maar gaat dat echt gebeuren? Of wordt toch weer het falende beleid voortgezet? In Amsterdam is in het jaar 2017 de luchtvervuiling in elk geval niet verbeterd en hier en daar is deze zelfs nog steeds boven de wettelijke norm.

Geluidsoverlast en luchtverontreiniging gaan vaak samen. Een bewoner van de Frans van Mierisstraat vertelde op 27 juni 2018 in een bijeenkomst in het buurthuis Huize Lydia tijdens een Gebiedsgerichte vergadering van de Stadsdeelcommissie:

‘De toenemende aanleg van onderkelderingen (die vaak opgeleverd worden met vochtproblemen, waarna de hele zaak opnieuw begint) en dakterrassen zorgt in sommige periodes bijna permanent voor geluidsoverlast. De kroon spant de verbouwing van nummer 61-huis, hier in de Frans van Mierisstraat, waar elke communicatie met omwonenden ontbroken heeft, die nu al drie jaar duurt zonder dat het eind in zicht is, die alle denkbare vormen van auditieve, visuele, hygiënische en olfactorische [stank-]overlast heeft veroorzaakt en die de aanleiding is geweest voor de verhuizing van een gewaardeerde straatgenoot.’

Deze gewaardeerde straatgenoot is niet de enige die uit de buurt vertrok vanwege lawaai en luchtvervuiling. Bewoners, die er vaak al vele jaren hebben gewoond, worden verjaagd door het bouwgeweld en zoeken hun heil elders. Zo vertelde kinderboekenschrijver Bibi Dumon Tak onlangs in de *NRC* (8 september 2018) dat zij en haar man, ook schrijver, uit Amsterdam Zuid - de Valeriusstraat - waren vertrokken, ‘ze verdroegen het lawaai niet meer, de verbouwingen van de huizen om hen heen...’ Er is in Oud-Zuid een ware exodus gaande.



De J.W. Brouwersstraat



3. Vergunningen en handhaving

Vergunningen

Grote verbouwingen mogen in Amsterdam alleen plaatsvinden als de Gemeente daarvoor tegen betaling een omgevingsvergunning heeft afgegeven. Een aanvraag voor een verbouwing wordt op drie manieren getoetst. Ten eerste wat betreft de deugdelijkheid van de bouwtekeningen, ten tweede of het bouwplan voldoet aan het Bestemmingsplan en ten derde wat betreft de welstand, dat wil zeggen of het nieuwe uiterlijk past in de omgeving. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt door de Afdeling Vergunningen standaard in acht weken behandeld. De Gemeente houdt, zoals ze zelf expliciet verklaart, geen rekening met de belangen van de burens. Ook niet wanneer bijvoorbeeld een dakopbouw of nieuw balkon hun privacy schaadt of daglicht wegneemt.

De technische beoordeling van het bouwplan aan de hand van het Bouwbesluit is een zuiver papieren exercitie. Als er geen rekenfouten zijn gemaakt wordt het plan goedgekeurd. De toetsing aan het Bestemmingsplan is eveneens een kwestie van papier. Bovendien houdt de Gemeente zich niet aan de beperkingen die het Bestemmingsplan oplegt. Allerlei uitzonderingen worden gemaakt voor zaken als een dakopbouw of een onderkeldering. Dit is het zogenaamde A2-beleid, genoemd naar de regel dat van het Bestemmingsplan mag worden afgeweken. In ambtelijke kring wordt dit ook wel het kruimelwerk genoemd. Helaas is het juist dit kruimelwerk dat Oud-Zuid voor de bewoners onleefbaar maakt. En dan is er tenslotte de toetsing door de welstandscommissie, recent omgedoopt tot Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Of een huis na verbouwing nog in de omgeving past, wordt beoordeeld aan de hand van de in 2016 vastgestelde welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam'. De nota is geschreven in de geest van het neoliberalisme dat het stadsbestuur in haar greep heeft. Terwijl de vroegere welstandscommissies nog enige invloed hadden, is de moderne variant monddood gemaakt in deze nota. Er staat bijvoorbeeld in dat de Gemeente 'de burgers niet onnodig wil beperken in de mogelijkheid gebouwen aan te passen aan hun wensen'. Een andere fundamentele

passage is deze: 'Het veranderde woningbezit, maar ook de veranderende samenleving vragen om meer ruimte voor individuele keuzes. Steeds meer mensen in Amsterdam hebben een eigen huis. De eigenaren willen ten aanzien van het wonen keuzes maken die passen bij levensstijl, identiteit etc. Het gaat dan vaak om de wens de woning uit te breiden met een uitbouw of een dakkapel, of bijvoorbeeld een dakterras aan te leggen.' Interessant is dat er in de nota wordt gesproken over 'burgers', terwijl het leeuwendeel van de vergunningaanvragen in Oud-Zuid wordt gedaan door projectontwikkelaars. De nota lijkt voor hen geschreven te zijn. De echte burgers van Amsterdam zijn de dupe van de nieuwe welstandsnota. Dit alles maakt het modieuze liberale gebabbel over 'individuele keuzes' des te schrijnender. De invloed van de commissie is bovendien gering. Als ze een negatief advies geeft over een bouwplan dan wordt het een beetje bijgesteld, maar de nieuwe versie wordt niet opnieuw naar de commissie gestuurd.

Er is in 2002 aan het verlenen van vergunningen een nieuw criterium toegevoegd: de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Bibob). Er moet getoetst worden of een project gefinancierd wordt met crimineel geld. Helaas houdt de Gemeente Amsterdam zich alleen bezig met projecten met een aanneemsom vanaf 250.000 euro. Die grens is bij criminelen bekend en ze kunnen er royaal binnen blijven. Een huis in Oud-Zuid kan voor circa 100.000 euro worden gestript, uitgebouwd en in appartementen gesplitst. De bouwwereld wordt ontzien door de Gemeente. Bovendien is het Bibob-criterium voor zover bekend nog nooit daadwerkelijk toegepast, zelfs niet bij huizen die op één dag met vijf ton winst in andere handen overgaan, wat voorkomt in Oud-Zuid. De uitkomsten van een Bibob-onderzoek zijn zo geheim dat de gewone burger er nooit achter kan komen. Zodra er iets uitlekt over een Bibob-onderzoek wordt het betreffende pand trouwens snel doorverkocht aan een katvanger.

Er kan door 'belanghebbenden' bezwaar gemaakt worden tegen een aangevraagde omgevingsvergunning. Dat moet binnen zes weken na de bekendmaking gebeuren. De bekendmaking vindt plaats op de website van Stadsdeel Zuid. Niet de aanvraag zelf wordt gepubliceerd, alleen een summiere aankondiging. De weigering van het Stadsdeel om ook de inhoud van een aangevraagde vergunning te publiceren is een gebrek aan transparantie. De belanghebbenden moeten maar zien hoe zij achter de inhoud van een vergunning komen en het Stadsdeel Zuid werkt hen daarbij consequent tegen. De burens worden expres niet geïnformeerd



door het Stadsdeel over een aangevraagde vergunning bij een belendend pand. Iedere inwoner van Stadsdeel Zuid zou minstens eens per week de website van het Stadsdeel moeten raadplegen om op de hoogte blijven en er daarna veel tijd en moeite in moeten steken om de inhoud van een aanvraag te achterhalen. Oudere buurtbewoners zonder internet worden volledig uitgesloten van informatie en de mogelijkheid om bezwaar te maken. Daarbij komt nog dat de Afdeling Vergunningen het begrip belanghebbende tot het uiterste minimum beperkt: alleen de rechtstreekse burens. Uiteraard kan een heel huizenblok belanghebbende zijn bij een grote verbouwing, maar dat wordt door het Stadsdeel genegeerd.

Bezwaren tegen een vergunning moeten naar het Stadsdeel worden gestuurd in een 'zienswijze', een term die al aangeeft dat het stuk weinig serieus wordt genomen. Als onderdeel van de procedure kan een schouw worden gevraagd door een belanghebbende. Bezwaren tegen een bouwplan kunnen immers het best duidelijk worden gemaakt ter plekke. Maar dan moet een ambtenaar van het Stadsdeel wel komen kijken naar de situatie. Het Stadsdeel is daar zelden toe bereid. De papieren schijn wordt geprefereerd boven de werkelijkheid. Daarom wordt de mogelijkheid van een schouw door het Stadsdeel zorgvuldig geheim gehouden. De enkele keer dat het wel gebeurt, komt een ambtenaar opdagen die de hele zaak zonde van zijn tijd vindt en met een verveeld gezicht rondloopt, zoals de ervaring leert.

Levert een zienswijze niets op, dan kan er een bezwaarschrift worden ingediend. Daarover kan een hoorzitting gehouden worden. Hoorzittingen zijn openbaar, maar ze worden niet op de website van het Stadsdeel aangekondigd. Als het om bouwen gaat, streeft het Stadsdeel naar zo min mogelijk transparantie. Officieel staat transparantie hoog in het vaandel van de Gemeente Amsterdam, maar de praktijk is heel anders. Het Stadsdeel is zijn eigen inwoners als tegenstanders gaan beschouwen. Internet heeft deze ontwikkeling aanzienlijk versterkt. Toen aangevraagde en verleende vergunningen nog in *Stadsblad De Echo* en in wijkkranten werden gepubliceerd, konden burgers die bijhouden en blijvend inzien. Op internet is alle overheidsinformatie uitwisbaar.

Na indiening van een bezwaarschrift krijgt men, als regel pas maanden later, een oproep om de bezwaren te komen toelichten in een hoorzitting met de Bezwaarschriftencommissie van het Stadsdeel. Die adviseert het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel of een bezwaarschrift al dan niet gegrond is. Buurtbewoners moeten daar hun zaak bepleiten tegenover een projectontwikkelaar, die inmiddels

vergunninghouder is, en meestal vergezeld wordt door een advocaat. Bovendien is er doorgaans al maanden eerder met bouwen begonnen. Een bezwaarschrift heeft namelijk geen schorsende werking. De kans dat een bezwaarschrift onder deze omstandigheden succes heeft, is uiterst klein. De commissie bestaat uit ambtenaren van het eigen Stadsdeel, niet uit externe beoordelaars. Ze werken dus met dezelfde toetsingscriteria als hun collega's, die de betreffende vergunning hebben afgegeven. Met andere woorden: De slaggers van Amsterdam Zuid keuren hun eigen vlees. Vaak wordt mediation voorgesteld, de partijen moeten met elkaar gaan praten. Dat is terug bij af, terwijl vantevoren vast staat wat daarvan de uitkomst is, want dan geldt het recht van de sterkste, dus de projectontwikkelaar. Mediation geeft het Stadsdeel de gelegenheid de handen in onschuld te wassen.

Wanneer er een kelder wordt gebouwd moet ook Waternet, de dienst die over het Amsterdamse (grond)water gaat, geraadpleegd worden. Medewerkers van deze dienst waarschuwen al jaren voor de funeste gevolgen van onderkeldering. Ze werken met steeds grotere tegenzin mee aan het verlenen van zulke vergunningen, maar de dienst wordt van bovenaf onder druk gezet en daardoor wordt vergund wat de Amsterdamse bestuurders willen dat er vergund wordt. Het argument is dat ook de deskundigen van Waternet niet helemaal exact kunnen voorspellen wat de gevolgen voor de ondergrond zijn van de onderkeldering van Oud-Zuid. Dit past in de tendens van de huidige generatie bestuurders om deskundigheid te negeren ten gunste van politiek gemak en gewin. En van het ontbreken van een toekomstvisie. De effecten van deze fatale combinatie zijn in de provincie Groningen goed zichtbaar geworden. Met één verschil: de gaswinning daar was een nationaal belang. De projectontwikkelaars in Oud-Zuid streven alleen hun persoonlijke belangen na.

Hoe het in de praktijk in Oud-Zuid toegaat, wordt geschetst door een bewoner van de Van Breestraat:

‘Ons buurhuis was eigendom van een oude mevrouw. Na haar overlijden werd het door de erfgenaam verkocht aan een consortium van investeerders. Het huis heeft achterstallig onderhoud en het was te voorzien dat het verbouwd zou worden. Maar de huidige plannen zijn exorbitant. Het moderniseren is slechts een ondergeschikt onderdeel van het plan. Het verdubbelen van de woonoppervlakte van het benedenhuis is de hoofdmoot, met alle gevolgen vandien. Het benedenhuis wordt verdubbeld in oppervlak met ruim 130 vierkante me-



ter. Hoe kan dat? Dat gaat zo: toevoegen van souterrain onder huidige pand en ver de tuin in, vier meter diep over de volle breedte van het pand en direct achter het pand. De uitbouw wordt meer dan vijf meter hoog; een één meter brede corridor over de volle lengte van de tuin, direct aanpalend aan de tuin van de burens, en deze wordt vier meter hoog; een “tuinhuis”, dat gebruikt zal worden als extra woonkamer; het groen verdwijnt en een boom wordt hiervoor gekapt, waarvoor op verkeerde gronden een vergunning is afgegeven.’

‘De gevolgen zijn dat de bestaande groene omgeving wordt vervangen door bakstenen. Conform de verleende vergunning is voor alle plannen 150.000 euro uitgetrokken. In verhouding tot het geplande werk een veel te laag bedrag, waaruit blijkt dat de verbouw op de goedkoopst mogelijke manier gebeurt en van slechte kwaliteit zal zijn. Bij de burens komt inkijk in hun tuin vanaf een bovenop de uitbouw te creëren dakterras. Er komt bij de burens directe inkijk in badkamer en slaapkamer. De gevolgen voor de waterhuishouding zijn onduidelijk, terwijl dit toch al een probleem is in Oud-Zuid. Er is volgens de vergunning een rapport gemaakt dat goedgekeurd is door Waternet, maar het stadsdeel weigert dat rapport aan de burens te geven. De burens hebben een advocaat ingeschakeld, maar dat kost veel tijd en geld, en het is feitelijk vechten tegen een hogere macht. Want de Gemeente is overduidelijk op de hand van de projectontwikkelaars.’

‘De Gemeente werkt onder één hoedje met de investeerders, wat telkens weer bevestigd wordt. Conform het vastgestelde beleid mag een souterrain zo groot zijn als het oorspronkelijke pand. Niet groter. Hoewel het wel een paar keer is gedoogd, zijn daarna deze beleidsregels nogmaals vastgesteld en conform die regels mag het geheel niet groter zijn dan het pand. Toch, tegen alle ratio in, keurt de Gemeente het in de vergunning goed dat het souterrain maar liefst ruim 25 vierkante meter groter wordt. Het Stadsdeel stelt namelijk dat hier geen significante nadelige gevolgen van zijn. Maar dat staat beslist niet vast. Als dat werkelijk zo is, waarom legt het bestaande beleid dan beperkingen op? De gevolgen voor de toch al zorgelijke toestand inzake de waterhuishouding zijn onvoorzien en rapporten die hier zogenaamd inzicht in zouden geven zijn kwijt. De lakse houding van het Stadsdeel jegens de belangen van omwonenden werkt als een vliegwieltje voor de projectontwikkelaar. Zo worden verbouwingen steeds groter en steeds destructiever. De Gemeente Amsterdam en de Stadsde-

len houden zich niet aan de eigen regels, en dat toont aan dat het de Gemeente helemaal geen ernst is om dit destructieve bouwen in de stad te stoppen. Zodra dit wilde bouwen tot problemen leidt bij omwonenden, wat in de praktijk altijd gebeurt, geeft de Gemeente niet thuis.’

Interessant is het kwijtraken en geheimhouden van essentiële stukken. Op dat punt heeft Amsterdam geen beste reputatie. Onlangs moest er bijvoorbeeld een beroep worden gedaan op de Wet Openbaarheid Bestuur (Wob) om het negatieve advies van de Commissie Naamgeving Openbare Ruimte (CNOR) op het voorstel om het Stadionplein om te dopen in Johan Cruyffplein boven water te krijgen. Wat er allemaal verborgen wordt gehouden in de nog veel minder transparante processen rond het verlenen van vergunningen en de handhaving daarvan laat zich raden.

Wat zich systematisch geheel aan het zicht onttrekt, is het vooroverleg dat plaatsvindt tussen projectontwikkelaars en de Afdeling Vergunningen en met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Informeel wordt daarbij afgesproken hoe ver kan worden gegaan met de overschrijding van de wettelijke bouwvoorschriften. Die informatie wordt geheim gehouden voor de burens, die als het vooroverleg tot onderling genoegen is afgesloten met een voorgekookte vergunning aanvraag worden overvallen. Vooroverleg is een privilege van aannemers en projectontwikkelaars. Als bewoners om vooroverleg verzoeken, wordt gezegd dat de gemeente geen partij is zolang er geen aanvraag ligt. En als die aanvraag er dan eindelijk ligt, stelt de gemeente dat bewoners alleen met de aanvrager zelf afspraken kunnen maken, alweer omdat de gemeente er geen partij in zou zijn. En als er geen afspraak gemaakt kan worden, stelt de gemeente dat de bewoners het maar bij de rechter moeten uitvechten, alweer omdat de gemeente er geen partij in zou zijn. Maar natuurlijk is de Gemeente wel degelijk partij in de procedures.

Een voorbeeld van een duistere gang van zaken is de vergunningaanvraag voor een ondergrondse garage voor vijf auto's in de Van Eeghenstraat 92. Die werd een aantal jaren geleden door het Stadsdeel Zuid geweigerd. De jurist van het Stadsdeel belde omwonenden zelfs op met het verzoek om met zoveel mogelijk mensen naar de rechtszaal te komen om het verhaal kracht bij te zetten. Deze procedure is doorgevoerd tot een uitspraak in beroep door de Raad van State in 2011, die het Stadsdeel en de omwonenden in het gelijk stelde. Korte tijd later werd door het Stadsdeel opeens alsnog medewerking verleend aan een bouwproject voor twee



iets kleinere ondergrondse garages bij huisnummers 90 en 92. Daarbij zijn de uitgangspunten uit de eigen nota 'Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen' uit 2009 genegeerd en is er niet gehandhaafd bij evidente en soms levensgevaarlijke of milieuverontreinigende overtredingen. Bovendien was de garage bij nummer 92 niet te realiseren geweest zonder illegale boomkap. Alleen werkelijk extreme aanvragen worden geweigerd, zoals in 2018 voor de afbraak van een huis in de Willemsparkweg. Maar dat dient vermoedelijk eveneens als opmaat voor het indienen van een reeks verbouwingsaanvragen die net iets minder ver gaan dan totale sloop. Dat noemt het Stadsdeel 'mitigerende maatregelen'.

Om het bestuur nog minder transparant te maken, heeft de Gemeente een nieuwe laag ambtenaren in de Stadsdelen aangesteld, de zogenaamde 'gebiedsmakelaars'. De omschrijving van de functie op de website van de Gemeente is vaag: 'Een gebiedsmakelaar is de contactpersoon voor bewoners en ondernemers van een wijk'. In de praktijk fungeren zij als ogen en oren van de bestuurders. Ze gaan na 'wat er leeft' in een buurt en melden dat. Het is altijd een slecht teken als er iets 'leeft' in Amsterdam, want dat betekent onrust onder de burgerij. Als er iets leeft moet dat zo snel mogelijk de kop worden ingedrukt. Dat doen bestuurders door te zeggen dat ze 'de zorgen van de buurt delen' en zich 'nader zullen informeren', terwijl er toch 'al veel gedaan is'. Gehoopt wordt dan dat wat er in een buurt leeft een zachte dood sterft.

Op een buurtbijeenkomst met zo'n karakter in juli 2018 georganiseerd door het Stadsdeel Zuid voor bewoners van Oud-Zuid verklaarde het hoofd van de Afdeling Vergunningen dat de toevloed van aanvragen voor omgevingsvergunningen zo groot is geworden dat die niet meer behoorlijk verwerkt kunnen worden. Daarom is onlangs alles nog gemakkelijker gemaakt. Stadsdeel Zuid is begonnen met een proef 'Versneld Vergunnen'. Veel verschil zal dit overigens niet maken, want in veel gevallen wordt met slopen en bouwen al begonnen lang voordat de vergunningen verleend zijn. Het aantal verleende bouwvergunningen in 2017 bedroeg 5.911, in 2017 waren dat er 6.630 en het aantal zal in 2018 ongetwijfeld verder stijgen. In feite is de bouwwoede het Stadsdeel Zuid totaal boven het hoofd gegroeid. De bestuurlijke puinhoop veroorzaakt de puinhopen in de straten van Oud-Zuid.

Een opmerkelijk detail is dat een verleende vergunning in de praktijk niet aan een termijn is gebonden. Een verbouwing mag eindeloos duren. Een huis in de Koninginneweg bij de Van Eeghenstraat wordt al vijf jaar verbouwd. Het pand werd

eerst gestript en door een investeerder verdeeld in appartementen. Dat duurde vier jaar. Daarna werd het pand verkocht aan een nieuwe eigenaar, die besloot er weer één woning van te maken. Dat begon meer dan een jaar geleden door het pand opnieuw totaal uit te breken. Het verbouwen kan nu weer jaren doorgaan. Huizen die jarenlang verbouwd worden, zijn jarenlang onbewoond. Deze leegstand is legaal, terwijl kraken sinds 2010 strafbaar is met een jaar gevangenisstraf. Ook de antikraakwet heeft de projectontwikkelaars in de kaart gespeeld.

Om een vergunning tot het einde der tijden geldig te laten zijn, moet wel officieel met een verbouwing zijn begonnen. In de tuin van het pand Van Eeghenstraat 80, grenzend aan de ingang tot het Vondelpark, staat al jaren een bord van een aannemer. In de tuin is een kuiltje gegraven van een meter diep. Dat wil zeggen dat is begonnen met de aanleg van een diepe kelder, die een garage moet worden voor zes auto's. De vergunning is jaren geleden verleend, nadat burens, gedurende vele jaren geprobeerd hebben om dit ruïneuze project tegen te houden. Het huis is een Rijksmonument en dat deze vergunning ooit is verleend blijft één van de onopgeloste raadsels van Stadsdeel Zuid. Het blad *Quote* heeft aandacht besteed aan de verkoop van dit pand, 'een van de mooiste huizen van de hoofdstad', waarvan de vraagprijs 18,75 miljoen euro was. Van binnen was er al grondig verbouwd, want een Amerikaanse miljardair had de 'stadsvilla omgetoverd tot een postmodern paleis met een home cinema en een muziekkamer, waar een subwoofer staat die zoveel herrie kan produceren dat u het plafond ermee kan doen scheuren'. Alle zienswijzen en bezwaarschriften werden hier, zoals meestal, door het Stadsdeel van tafel geveegd. Niet zonder reden heeft de Gemeente Amsterdam al jaren geleden het houden van demonstraties in de stad de facto verboden. Daarvoor is tegenwoordig een vergunning nodig.

Handhaving

Veel inwoners van Oud-Zuid kunnen huiveringwekkende verhalen vertellen over desastreuze verbouwingen in buurhuizen waarvan ze de dupe zijn geworden en over het gebrek aan handhaving van wetten en regels. Een buurman van een huis in verbouwing in de Johannes Verhulststaat vatte samen wat er daar allemaal misging:

'Vervelende manier van vergunning aanvragen. Elke keer een beetje en elke



De Lairessestraat

keer meer. Ongecoördineerde bouwwerkzaamheden en funderingswerken. Hork van een bouwer. Alleen vriendelijk als hij medewerking nodig had. Containers op de stoep, graafmachines op de stoep en geen neiging tot het opruimen van de troep aan het einde van de dag. Altijd rommel, hout, materialen, zand, stenen, enz. op de stoep en iedere keer weer genoodzaakt de Gemeente te bellen. Heel irritant. Nooit een overzicht mogen ontvangen en ook geen enkele afspraak omtrent lawaai, overlast en rommel op de straat en de stoep. Geen vergunningaanvraag voor bouw en vooral elke keer net tegen de grens aan (voor een dubbeltje op de eerste rang). Geen gesprek mogelijk met de bouwers (geen Nederlands en geen Engels) ook niet met de aannemer. Gerommel aan het dak. Ongevraagd bouwers op ons perceel om te werken aan de uitbouw. Ongevraagd zand weg geschept onder ons terras waar we zelf achter zijn gekomen. Ongekend! Vele malen (in ieder geval minstens drie keer) extreme wateroverlast. De bouwers lieten het water gewoon in de tuin afwateren terwijl zij het officieel in de riolering moet afwateren. Onkundige bouwers die als geheel team zijn weggestuurd toen zij knullig aan het werk waren. Vele malen de heer Van R. ingeschakeld (Bouw- en Woningtoezicht) om te verifiëren of werkzaamheden conform Bouwbesluit verlopen. Vele klachten ingediend bij de Gemeente. En nog steeds veel last en constant op mijn hoede of de bouwers niet wederom in overtreding zijn of zaken aan het doen zijn die niet mogen.'

Wat bijna niemand weet: Verleende omgevingsvergunningen zijn gebonden aan voorwaarden. Er moet gebouwd worden volgens de goedgekeurde plannen. Wordt er te hoog of te diep gebouwd dan 'kan er ingegrepen worden', zoals het voorzichtig wordt geformuleerd door de Gemeente. Er *kan* worden ingegrepen is iets anders dan er *moet* worden ingegrepen. Deze formulering geeft de inspecteurs expliciet de mogelijkheid om niet in te grijpen. Voorbeelden hiervan zijn legio. De praktijk is tegenwoordig dat als iets eenmaal is gebouwd, het vervolgens blijft staan. Bij een uitbouw in een tuin in de Van Breestraat was de toegestane bouwhoogte overschreden. De inspecteur zocht geduldig naar een plek waar de hoogte het minst boven de toegestane limiet uitkwam. Nadat, eveneens in de Van Breestraat, op een vrijdagmiddag een bouwinspecteur in februari 2018 een verzakte woning onveilig had verklaard en zelfs sprak over de mogelijke noodzaak het huis te stutten, kwam er na het weekend op maandagochtend een andere inspecteur vertellen dat er niets aan



de hand was. De vorige inspecteur was overgeplaatst, ziek of op vakantie, helemaal duidelijk werd dat niet.

Projectontwikkelaars worden in Oud-Zuid ontzien. Dat bespaart het Stadsdeel veel tijd, energie en vooral kosten. Maar hierdoor heeft het de greep op de bouwprocessen in Oud-Zuid verloren. Dat wordt door het Stadsdeel weggemoffeld met termen als deregulering en privatisering. Onder dat mom onttrekt de stedelijke overheid zich aan haar verantwoordelijkheid als beschermer van de eigen burgerij en geeft ze ruim baan aan agressieve beleggers en speculanten. Dit struisvogelgedrag wordt vervolgens gecompenseerd door het beboeten van buurtbewoners die hun heg iets te hoog hebben laten groeien, de zogenaamde soft targets. Zo kan het Stadsdeel op papier aantonen dat er wel degelijk wordt gehandhaafd, terwijl er in feite wetteloosheid heerst. Het is verbijsterend te zien wat er allemaal illegaal gebouwd wordt. De huizen aan het Concertgebouwplein genieten als een van de weinige stukjes Oud-Zuid speciale bescherming. Ze liggen immers tegenover een Rijksmonument van internationale allure. Desondanks werden er twee grote op-toppers op de daken gebouwd, één ziet eruit als een zeecontainer. Een buurtgenoot bericht:

‘Het kantoorpand Concertgebouwplein 12-14 wordt verbouwd. De bouwtekeningen bij de aanvraag van de omgevingvergunning (februari 2015) tonen een dakopbouw van ca. 1,57 meter. Gebouwd wordt echter een dakhuis met stahoogte. Informele navraag door omwonenden bij de Gemeente levert slechts duikgedrag: ‘daar gaat een collega over’, ‘ik geef het door aan de betrokken inspecteur’, etc. Op een gegeven moment (2017) dient de eigenaar van het pand zelf een legalisatieverzoek in voor de dakopbouw (vermoedelijk om vervolgens een dakterras aan te kunnen leggen). Dat wordt vervolgens geweigerd. De feitelijke situatie op het dak is sinds juni 2017 echter niet veranderd. Van enige handhaving is dus geen sprake, niet bij de oorspronkelijke verbouwing, niet wanneer het bouwwerk in gebruik is, en zelfs niet wanneer legalisatie van het bouwwerk wordt afgewezen. Dit zegt wat over de manier waarop de Gemeente te werk gaat in het gelegenheid bieden aan ontwikkelaars en eigenaren die net iets meer dan het onderste uit de kan willen. Op deze manier nodig je uit om de grens op te zoeken en te overschrijden uit eigenbelang. De omwonenden, het groen en de openbare ruimte betalen de prijs daarvoor.’

Het is te voorzien dat het Concertgebouw binnenkort omringd wordt door een halve cirkel van zulke optoppertjes, want gedogen is gemakkelijk en schept preceden-
ten. In de hele buurt schieten slecht gebouwde daketages als paddenstoelen uit de grond. Het resultaat ziet er van boven uit als een armoedige sloppenwijk, een bidonville voor miljonairs. Een bewoner van de Van Breestraat schrijft uit eigen ervaring:

‘Een bijkomend punt van zorg is het falende toezicht. Het resultaat is dat de door ‘projectontwikkelaars’ verbouwde huizen in feite in kwaliteit achteruitgaan. Vaak komen al snel de gebreken aan het licht, wanneer de ‘investeerders’ hun verbouwde pand hebben verkocht en zij hun winst hebben geïncasseerd. Kelders scheuren los van de fundamenteën. Met kalk gemaskeerde scheuren in muren komen weer aan het licht enzovoorts. Pas dan blijkt dat de verbouwing niet volgens de bouwplannen is uitgevoerd. Het gaat niet om toevallige, kleine fouten, maar om extreme afwijkingen. Kortom, die tekeningen zijn gemaakt voor het bouwdoosje, om een vergunning te krijgen, maar niet voor de daadwerkelijke uitvoering van de verbouw. Hoewel je zou verwachten dat er een controle tijdens en na afloop van de bouw zou zijn, ontbreekt die. Alleen al in de Van Breestraat staan vele huizen waarbij de verbouw zo slecht is verlopen of nog steeds gaande is, met enorme bouwgebreken vandien. Maar ook dat maakt de Gemeente niets uit. Iedere verleende vergunning mag gewoon uitgevoerd worden. Ondertussen zijn door grove fouten, zoals het weghalen van dragende muren, meerdere huizen alleen al in deze straat bijna ingestort. De Gemeente is belast met bouwtoezicht, maar als puntje bij paaltje komt, neemt zij geen enkele verantwoordelijkheid. Wel incasseert de Gemeente circa drie procent van de totale bouwsom voor ‘toezicht’. Een fors bedrag, dat heel gemakkelijk wordt verdiend. Dit zou in het bedrijfsleven nooit geaccepteerd worden en dit is niet erg geruststellend. In de praktijk zijn de vaste toezichthouders en de aannemers dikke vriendjes. De toezichthouders houden zich bezig met randzaken, bijvoorbeeld of een balkonnetje vanuit de woonkamer van een particulier wel aan iedere ambtelijke eis voldoet. Ze zijn totaal niet opgewassen tegen de echte misstanden.’



Een andere buurtbewoner concludeert over de Afdeling Handhaving: 'Dat is zo'n extreem wassen neus! Ze hebben nauwelijks kennis en ze zijn vooral helemaal niet opgewassen tegen de grote monden van de projectontwikkelaars en aannemers. Dat creëert dus schijnveiligheid, wat je je pas gaandeweg (te laat) realiseert. Iets wat dus gereguleerd zou moeten zijn, is dat in de praktijk gewoon niet.'

In Oud-Zuid worden gemiddeld meer dan honderd huizen tegelijkertijd groot-schalig verbouwd. Dat betekent dat gedurende bijna een jaar, soms zelfs jarenlang, een deel van bijna elke straat wordt ingenomen door graafmachines, betonmolens, puinbakken, hijskranen, WC-hokjes enzovoorts. Per verbouwing worden doorgaans drie parkeerplaatsen permanent in beslag genomen, soms zijn het er veel meer. Op het totaal aantal parkeerplaatsen is dat soms een kwart. Voetgangers zijn ook de dupe, want zij moeten zigzaggend door de buurt lopen en om alle verbouwingen heen hun weg vinden. Vergunningen voor beslag op parkeerplaatsen en het trottoir worden door de Gemeente uitgegeven zonder rekening te houden met de overlast die dit oplevert. Zelfs zonder vergunning komen bouwbedrijven hiermee weg. Een bewoner van de De Lairesestraat zegt: 'Al maandenlang worden een stuk of vier parkeerplaatsen voor onze deur permanent (ook in het weekend, wanneer er niet gewerkt wordt) in beslag genomen door containers en hekwerk van de desbetreffende aannemers. Ook op een invalidenparkeerplaats. Er is daarvoor geen vergunning, maar het Stadsdeel kiest ervoor om niet te handhaven.' De lange duur is niet uitzonderlijk, want veel vergunningen voor beslag op de openbare ruimte worden voor vele maanden aaneen uitgegeven en kunnen eeuwig verlengd worden. Voor een kwart van de parkeerplaatsen ontvang het Stadsdeel dubbel parkeergeld, van de bewoners die een jaarabonnement hebben en van de aannemers die de huizen verbouwen. Het spaargeld van vele jaren, 18 miljoen euro, is door Stadsdeelbestuurder Paul Slettenhaar gebruikt om een parkeergarage onder de Boerenwetering – de Hobbemakade – te bouwen. Totale kosten 35 miljoen euro, kosten per parkeerplaats daar 60.000 euro. Dit onder veel protest vanuit de bewoners van Stadsdeel Zuid, vooral die uit de aangrenzende wijk De Pijp, die nuttiger bestemmingen voor de parkeergelden aandroegen.

In plaats van wetten en regels te handhaven lost de Gemeente Amsterdam problemen op door de instelling van een meldpunt. Zo kwam er dus een Meldpunt Openbare Ruimte van Amsterdam (MORA). Er kwamen 977 meldingen binnen in 2016. Dat waren er 1.690 in 2017. In april 2018 waren het er al 617. Niet dat er



Koningsslaan



iets met de meldingen wordt gedaan, de Gemeente gebruikt zo'n meldpunt alleen om de burgers stoom te laten afblazen. Het is een veiligheidsventiel om protesten te voorkomen. Als de Amsterdammers eenmaal beseffen dat zo'n meldpunt een fopspeen is, houden ze op met melden. Daarna kan de Gemeente zeggen dat er steeds minder meldingen zijn en dat het probleem is opgelost.

Typerend voor de manier waarop de Afdeling Handhaving de eigen burgerij tegemoet treedt is ook het volgende verhaal van een inwoner van Oud-Zuid:

‘Mijn bovenbuurman wilde een enorm balkon (zes bij twee meter) boven mijn tuin bouwen. Toen ik protesteerde zei zijn aannemer tegen mij: “Dan adviseer ik uw buurman om eenzijdig door te gaan. We kennen de mensen bij het Stadsdeel Zuid en de Omgevingsdienst wel, we adviseren hen zelf ook. Dat balkon komt er gewoon”. Ik confronteerde later ambtenaar X met deze uitspraak van de aannemer. Hij reageerde nijdig, alsof ik hem persoonlijk beschuldigde van corruptie, terwijl het juist de aannemer was die de Afdeling Vergunningen in een kwaad daglicht stelde.’

Uit de reactie van de ambtenaar blijkt dat hier een gevoelige snaar werd geraakt. De grote bereidheid van de Afdeling Vergunningen en de bouwinspecteurs om projectontwikkelaars en aannemers ter wille te zijn, wekt alom argwaan. De geruchtenmachine draait in Oud-Zuid op volle toeren. In een zo grote ambtelijke organisatie als de Gemeente Amsterdam is altijd wel een zekere mate van gebrek aan integriteit te vinden en de stad heeft nu eenmaal een geschiedenis op dit gebied. Recente voorbeelden zijn te vinden in de hoogste regionen van de politie en de brandweer. Ook de Nederlandse bouwwereld, inclusief de Amsterdamse, heeft een slechte reputatie. Die werd bevestigd in de parlementaire enquête naar bouwfraude in 2002, en er is sindsdien niet veel veranderd. Een aannemer in Oud-Zuid liet zich tegen een wijkgenote ontvallen ‘Mevrouw, we moeten het hebben van de naïviteit, het onvermogen en de gemakzucht van de ambtenaren en de onwetendheid van de omwonenden.’ De indruk bestaat dat de ‘naïviteit’ van de ambtenaren af en toe bewust gestimuleerd wordt. Alom heerst het idee dat er iets fundamenteels mis is met het stedelijk bestuur. En dat er meer aan de hand is dan alleen incompetentie. Onderzoek zou op zijn plaats zijn, al was het maar om deze verdenkingen weg te nemen.



Koningslaan



Valeriusstraat



De laatste tijd is er, opmerkelijk genoeg, ook een andere, tegengestelde tendens te signaleren: ambtenaren die er voorzichtig blijk van geven een afkeer te hebben van het beleid dat ze moeten uitvoeren. Bij een schouw in Oud-Zuid zei een ambtenaar niet te begrijpen dat er voor een verbouwing van het buurhuis een vergunning was afgegeven. Ook bij Waternet zijn dissidente ambtenaren te vinden, die het belang van de burgers belangrijker vinden dan het beleid van het stadsbestuur en de belangen van speculanten. Misschien is dit ambtenarenverzet een teken dat het tij kan keren.



Paulus Potterstraat



4. Slopen en bouwen

Zodra een huis in Oud-Zuid verkocht is, wordt het van binnen gesloopt. Dat gaat in een verbijsterend hoog tempo. Vaak zijn er meerdere ploegen tegelijk aan het werk. Het puin van de benedenverdieping gaat in een container op straat. Aan een hoogwerker hangt een tweede container tegen de gevel van het bovenhuis. Het in mootjes hakken van paneeldeuren, ramen, en de originele plafonds van kalk en riet is in een dag gepiept. Het aardewerk van een WC-pot of wastafel is met één mokerslag verbrijzeld. De overvolle containers blijven daarna vaak weken lang staan, meestal onafgedekt, waardoor stof de straat inwaait. Het strippen dient mede om huizen onbewoonbaar te maken. Wat daarna volgt, kan juist weer jaren duren. Het doorbreken van muren, weghalen van vloeren en balken, uitgraven van kelders enzovoorts kan eindeloos doorgaan. Er wordt vaak met horten en stoten gewerkt, soms grote ploegen, soms een paar man, dan weer een maandenlange stilte totdat de bouwstorm weer losbarst. Voor de burens is er geen peil op te trekken. Vaak worden er gedurende het bouwen aanvullende vergunningen gevraagd en verkregen voor nog meer uitbouw, nog meer kelder, nog meer bomen omhakken, nog meer glas-in-lood vernielen enzovoorts. Deze lepe methode wordt toegepast om de burens om de tuin te leiden. Zij moeten voortdurend alert zijn en zouden eigenlijk iedere keer opnieuw tegen elke aangevraagde vergunning protest moeten aantekenen om dit sluipende proces te stoppen. Op deze manier worden de burens met medewerking van de bureaucratie van het Stadsdeel murw gebeukt. De projectontwikkelaar weet: de druppel holt de hardste steen. Wanneer de burens klagen over scheuren in de muren veroorzaakt door bouwwerkzaamheden boven, naast of onder hen, dan wordt elk verband ontkend. Als er al een schade-expert komt kijken, wordt de slachtoffers verteld dat het nu eenmaal gaat om oude huizen en dat daar altijd wel 'zettingsscheurtjes' optreden.

De kwaliteit van het bouwen wordt niet gecontroleerd door gemeentelijke bouwinspecteurs. Dat heeft in de praktijk tot gevolg dat de kwaliteit van de verbouwingen in Oud-Zuid vaak bedroevend slecht is. De gebreken komen pas aan het

licht nadat een verbouwd huis in appartementen is gesplitst en doorverkocht. De argeloze nieuwe eigenaren komen er dan te laat achter dat bijvoorbeeld de bouwtekeningen niet zijn uitgevoerd zoals die waren goedgekeurd door de Gemeente. De aannemer en de investeerder zijn dan al lang vertrokken met de noorderzon. Er gaat veel mis bij de bouw in Oud-Zuid. Om slechts één voorbeeld te noemen. Bij een verbouwing in de Van Breestraat werd per ongeluk de rookafvoer van een centrale verwarmingsketel van de onderburen vernield. Dat werd gerepareerd door leidingen van verschillend materiaal aan elkaar te koppelen. De verontruste bewoners van de betreffende tussenwoning haalden een bouwinspecteur erbij, die in dit geval gelukkig wel ingreep. Hij noemde de gemaakte koppeling een sluipmoordenaar, die koolmonoxide zou gaan lekken. Een buurtbewoner uit de Wanningstraat vlakbij het Concertgebouw, schrijft:

‘Zowel het appartement boven mij, alsmede het gehele pand naast mij wordt momenteel grondig verbouwd. Dit houdt in dat de afzetting in de straat (zowel met gele borden als gewoon overal dubbel parkeren) tot een volledige onbereikbaarheid heeft geleid. Het parkeren zelf is niet mijn grootste irritatie, alhoewel het gemak van het afgeven van tijdelijke parkeervergunningen voor bouwverkeer en puinbakken niet in verhouding staat tot het beperkte aantal beschikbare parkeerplekken. Ik vraag mij wel eens af hoe de verhouding met aan wijkbewoners uitgegeven parkeervergunningen tegenover de overal tijdelijke uitgegeven vergunningen ligt. Wie eet hier nou van twee walletjes? Het bouwverkeer bestaat uit zware opleggers (met constant draaiende motoren), met aggregaten direct op mijn voordeur gericht, met liftinstallaties die het mij niet mogelijk maken mijn huis te verlaten (met grote bek van de liftexperts als ik toch even weg wilde), enz. enz. Tot zover het verkeer.’

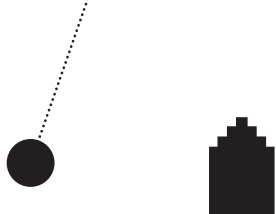
‘De overlast van de verbouwingen heeft geleid van ingestorte en volgelopen rookkanalen en scheuren in het schilderwerk tot dagelijkse hijswerkzaamheden (emmers bouwpuin tegen mijn ramen gesmeten). Overal bouwvuil, wat ik zelf elk weekend schoonmaak. Tevens een bijzonder verslechterde relatie met de bovenbuurman, die de bouwmannen om 6.30 uur laat beginnen (en die doorgaan tot 18.00 uur), op feestdagen wordt doorgewerkt, op zaterdag wordt ook doorgewerkt. Met volledige negering van mijn behoefte aan overleg, rust en inzage in plannen. Diverse bouwwerkzaamheden hebben weliswaar een



gemeentelijke vergunning, maar een goedkeuring van de Vereniging van Eigenaren is niet aangevraagd. Dit heeft geleid tot het instorten van eerdergenoemde rookkanalen. Daar mag een bewoner niet zomaar aankomen of iets veranderen aangezien dit gemeenschappelijk bij het pand hoort. Daarbij wordt ik regelmatig “verplicht” tot medewerking van aanleg van leidingen in mijn souterrain, het plaatsen van steigerwerk in mijn tuin (met overdreven verlenging van de afgesproken tijd) en het aansluiten van regenpijpen op nieuwe plekken. Deze verbouwing is afgelopen september begonnen en is nog lang niet in de afbouwfase. Deze verbouwing is gestart na een anderhalf jaar durende verbouwing aan de rechterzijde van mijn woning. Al met al wordt er dus al twee en een half jaar verbouwd naast mij. Aan de linkerzijde van mijn huis vindt ook een grote verbouwing plaats. Met uitbouw in de tuin. Dit heeft tot diverse kleine schades geleid. Ik ben in overleg met de eigenaren (inverteerders) om dit te laten herstellen. Deze verbouwing zou een maand of vijf duren en is ook nog volledig in de ruwbouwfase. Ook hier wordt op zaterdagen doorgewerkt. Kortom, een verbouwing links, rechts en boven mij. Ik heb ontelbare keren gepoogd een medewerker van Bouw- en Woningtoezicht te bereiken. Buitendienstmedewerkers als de heren Mulder en Jacobs zijn volledig onbereikbaar. Ingesproken verzoeken tot terugbellen heeft nog nooit ergens toe geleid. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht noemt veel grieven privaatrechtelijk. Ik zou een advocaat in de arm moeten nemen. Vanaf het begin van de verbouwingen heb ik een bouwadviseur in de arm genomen die mij begeleidt bij de verbouwing van derden! Met de nodige door mij betaalde rekeningen daarvoor. Het is gewoon de wereld op zijn kop! Bij een afgegeven bouwvergunning hoort ook het niet onnodig belasten van burens. Hoezo wordt daar niet op gelet? Tenslotte, hoe kan het zijn dat er gelijktijdig bouwvergunningen worden verstrekt naast en boven mijn woning. Dit maakt de belasting voor mijn huis extra groot. Ik voel me bijzonder in de steek gelaten door de Gemeente Amsterdam. Ik zit nu in een totaal vervuild gebouw met hijswerkers, die zware hijsheksen in mijn smeedijzeren afdichting van souterrainramen rammen. Ze zijn niet aanspreekbaar, spreken geen Nederlands of Engels. Het enige wat ik terugkrijg, is “not my problem”

‘Not my problem’ is ook het motto van Stadsdeel Zuid. Maar dat klopt niet. De bouwwoede in Oud-Zuid is wel degelijk een probleem van het Stadsdeel, en dat

begint nu hopelijk door te dringen.



5. Vergroening en ontgroening

Het klimaat verandert. Ook in Nederland, en ook in Amsterdam. De stad moet rekening houden met steeds heviger regenbuien en meer perioden van grote hitte. In het eerste geval moeten extreme hoeveelheden hemelwater worden opgevangen. In het tweede geval moet de stad zo ingericht zijn dat extreme hitte opgevangen wordt. In beide gevallen is het behoud van bomen en groen van groot belang. Bomen nemen water op en via gras kan water in de bodem zakken. Bomen geven schaduw en groen absorbeert hitte. Bovendien zijn bomen en groen goed voor de luchtkwaliteit in de stad.

De partijen die dit jaar een coalitie sloten om de stad te besturen, GoenLinks, D66, PvdA en SP, zijn zich hiervan bewust. In het coalitie-akkoord spraken ze af de stad te gaan ‘vergroenen’. De lat wordt meteen hoog gelegd: ‘We streven ernaar om de groene koploper van Nederland en Europa te worden.’ Er wordt beloofd meteen aan de slag te gaan: ‘Amsterdam onderzoekt welke belemmeringen regelgeving geeft om radicaal te verduurzamen en te vergroenen. Wethouder Sharon Dijksma (PvdA), die luchtvervuiling in haar portefeuille heeft, is zich er van bewust dat de gemeentelijke regelgeving vergroening in de weg staat, maar kan zelf niet achterhalen om welke regels het gaat. Er wordt dus een meldpunt opgestart waar Amsterdammers deze ‘vieze regels’ kunnen aanmelden. We zien hier de fatale combinatie die zo typerend is voor de Nederlandse politiek: torenhoge ambities gevolgd door de instelling van een meldpunt. Ondertussen gaat de ontgroening van de stad in steeds hoger tempo door. Serieuze maatregelen blijven uit.

Amsterdam is van oudsher een stad zonder groen, zonder met bomen beplante pleinen en zonder parken. Juist om die reden namen in 1864 een paar bemiddelde Amsterdammers het initiatief om een stadspark in te richten. Dat werd het Vondelpark, dat nu op de website van de Gemeente vol trots ‘het beroemdste park van Nederland’ wordt genoemd. Het bleef heel lang een particulier initiatief op eigen aangekochte grond, terwijl in de stad dichtbebouwde wijken als de Pijp verzezen. Het gemeentelijke groen in de oude buurten beslaat nog altijd maar een klein op-

pervlak. De stad heeft inmiddels een website opgetuigd, 'Amsterdam rainproof', waarop burgers wordt aangeraden een regenton aan te schaffen. Meer dan een druppel op een gloeiende plaat is dat niet. Naar de binnentuinen durft de Gemeente namelijk niet te kijken. Toch zijn die van essentieel belang.

Het belang van de binnentuinen werd wel erkend in de tekst van het Bestemmingsplan uit 2011. In 2009 zijn in Oud-Zuid alle binnentuinen geïnventariseerd. Daaruit bleek dat de meeste binnentuinen toen inderdaad als tuinen waren ingericht met een beperkte aanwezigheid van bebouwing. Er wordt bij vermeld: 'In de binnentuinen van de geldende Bestemmingsplannen mag, met uitzondering van een kleine berging, feitelijk niet worden gebouwd.' Dat het groene karakter van de tuinen van belang was, werd beseft, want een belangrijk uitgangspunt was 'dat het open en groene karakter van de binnentuinen behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt; uitbreiding van bebouwing in de binnentuinen is niet wenselijk.'

Dit is duidelijke taal, maar deze goede raad is niet opgevolgd door het Stadsdeel. De binnentuinen zijn de longen van Amsterdam, maar die zijn in de afgelopen jaren aanzienlijk verstikt. Om te beginnen is het in de mode om tuinen te betegelen. Betegelen is in feite bebouwen. Bomen worden gekapt, struiken maken op zijn best plaats voor een paar potplanten. Om de illusie van een tuin te bewaren wordt hier en daar kunstgras op de tegels gelegd. In Oud-Zuid zijn er huizenblokken waarvan bijna alle tuinen op die manier versteend zijn. Bij een regenbui leidt dat tot wateroverlast. 's Zomers moeten grote zonneschermen de tuinzitters schaduw bieden, omdat ze hun eigen bomen hebben gekapt. Er zijn meer gevolgen. Van oudsher waren de Amsterdamse binnentuinen een paradijs voor merels, mussen, zwaluwen en andere vogels, maar hun populaties zijn gedecimeerd. Met de bomen en het groen verdwenen ook de vleermuizen. Om van bijen en andere insecten, bij uitstek nuttige beestjes naar we steeds beter beseffen, maar te zwijgen.

De Amsterdamse binnentuinen zijn bovendien belangrijk stedelijk erfgoed. In 2017 publiceerde de Afdeling Monumenten en Archeologie van de Gemeente een analyse van de binnentuinen in de nota 'Van licht, lucht en groen word je een "beter" mens. Een cultuur-historische analyse van de tuin in de Amsterdamse stedenbouw'. Daarin staat dat de binnentuinen zowel stedenbouwkundige als cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen en belangrijk zijn voor een goede leefomgeving.

Ondertussen worden de binnentuinen in Oud-Zuid in hoog tempo volgebouwd



met kantoren, opslagplaatsen, serres en uitbouwen. Daar geeft de Gemeente op grote schaal vergunningen voor af. Als iets illegaal gebouwd is, zorgt de Afdeling Vergunningen ervoor dat er alsnog goedkeuring komt. Tegen het deels illegaal volbouwen van drie aaneensluitende achtertuinen door een kledingwinkel in de Willemsparkweg wordt door bewoners die er tegenover in de Van Breestraat wonen al jarenlang geprocedeerd. Ze moeten procederen tegen zowel de winkel als tegen de Gemeente, die dit gedooft. Het ergste is dat er vergunningen worden verleend om kelders niet alleen onder huizen, maar ook onder tuinen te maken. Dit gaat in tegen de eigen regels voor het bouwen van het Stadsdeel en onttrekt tuinruimte definitief. Tegels kunnen worden weggehaald, kelders zijn blijvend. De Gemeente verstrekt leuke subsidies om 'gras op je dak' te planten, maar tegelijkertijd staat ze toe dat de binnentuinen van Amsterdam volgebouwd worden en dat bomen op grote schaal worden gekapt. De Gemeente schiet hier ernstig te kort, want ze kan wel degelijk regels opstellen voor het gebruik van binnentuinen, en kan bestaande regels gaan handhaven. Door dat te weigeren, dwarsboomt de Gemeente de vergroening van Amsterdam. Zelfs de hoogstnoodzakelijke her-groening van wat er in de afgelopen jaren aan bomen en groen verloren is gegaan zal daardoor uitblijven.

De Afdeling Handhaving van Stadsdeel Zuid kijkt de andere kant op als er groen verdwijnt of illegale bomenkap plaatsvindt. Het monumentale pand Van Eeghenstraat 100 wordt al ruim een jaar gesloopt, verbouwd en aangebouwd. Alle bomen waren daar al gekapt terwijl de vergunningaanvraag nog liep. Er is nu een absurd grote en detonerende garage aan de zijkant van het pand gebouwd. Er komt in zulke gevallen alsnog een vergunning of er wordt een boete uitgedeeld, waar projectontwikkelaars alleen maar om kunnen lachen, want die is maar een habbekrats op het budget van een verbouwing. Het zal de Amsterdamse politici heel veel moeite kosten om hun 'ambitie' om Amsterdam tot Europees koploper van de vergroening te maken in daden om te zetten. Willen ze het eigenlijk wel? Vooralsnog is de stad koploper in ontgroening.

Stadsdeel Zuid heeft helaas een traditie op het gebied van het uitleveren van bomen en groen aan projectontwikkelaars. Het houdt zich zelfs niet aan de gemeentelijke regels wat betreft de duur van een kapvergunning en de plicht tot herplant. In 2012 wilde het Stadsdeel Zuid het bomenbeleid verder versoepelen met een vergunningvrij kapbeleid. Dat beleid werd met name door toenmalig Stads-

deelbestuurder Joep Blaas (D66) met verve bepleit. Hij wilde het vergunningvrij kappen sterk verruimen en de herplantplicht afschaffen. De informatie over dit plan bereikte de inwoners van het stadsdeel niet, omdat de wijkgids waarin dit was aangekondigd nauwelijks verspreid werd. Dankzij het drukken en verspreiden van 90.000 flyers gaf de Vereniging Zuid- en Pijpbelangen er bekendheid aan. Er kwamen 2200 reacties binnen bij het Stadsdeel. Maar de bezwaren lagen niet ter inzage bij de griffie, er was geen dossier gemaakt voor de te houden hoorzitting. Het Stadsdeel zei dat dit kwam omdat de betreffende ambtenaar met vakantie was tot de dag van de zitting. Joep Blaas was zeer teleurgesteld dat het protest tegen zijn ontgroeningsplan succesvol was. Hij verdedigde zijn beleid fel: 'Mijn gedachte was om de burger meer vrijheid te geven.' Hij was, dit terzijde, ook verantwoordelijk voor het jarenlang toepassen van het giftige onkruidbestrijdingsmiddel RoundUp in Stadsdeel Zuid, ondanks protesten uit de buurten. Helaas wordt zes jaar later het beleid in Amsterdam nog altijd bepaald door politici en bestuurders voor wie vergroening slechts een holle frase is.



6. Publiek en civiel recht

Het Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt werd in 2011 opgesteld en werd twee jaar later van kracht. Zo'n plan wordt elke tien jaar opnieuw vastgesteld, maar kan ook tussentijds worden gewijzigd. Het geeft de bestemmingen van afzonderlijke percelen aan en bevat regels voor (ver)bouw. Wie een woning wil bouwen, slopen of verbouwen in Stadsdeel Zuid heeft een omgevingsvergunning nodig. Als het bouwplan in overeenstemming is met het Bestemmingsplan wordt de vergunning verleend. Het Stadsdeel mag deze dan in principe zelfs niet weigeren. Alleen kleine ingrepen zijn niet vergunningplichtig.

Wanneer een ingediend bouwplan niet voldoet aan het Bestemmingsplan mag bij relatief kleine wijzigingen het Stadsdeel nadere regels stellen in afwijking daarvan. Dat is geregeld in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2) en wordt het A2-beleid genoemd. De A2-beleidsregels zijn dus de bepalingen die in Oud-Zuid gelden in gevallen waarin wordt afgeweken van het Bestemmingsplan. Het gaat bijvoorbeeld om dakkapellen, dakterrassen, aan- en uitbouwen, kelders, balkons en bouwsels in tuinen. Het Stadsdeel Zuid heeft zijn beleid beschreven in de nota 'Omgevingsvergunning A2. Voor het snel afhandelen van afwijkingsbesluiten voor omgevingsvergunningen', herzien in 2016.

Bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen wordt het bouwplan door het Stadsdeel in de eerste plaats getoetst aan het Bestemmingsplan. Als het aan die regels *niet* voldoet, maar wel aan de soepeler A2-beleidsregels mag de (ver)bouw of afbraak toch doorgaan. In de tweede plaats moet het bouwplan voldoen aan de regels voor de bouw zelf, het Bouwbesluit uit 2012. Die beoordeling wordt overgelaten aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, een overheidsinstelling gevestigd in Zaandam. In de derde plaats wordt er gekeken of het bouwplan aan de eisen van welstand voldoet die zijn vastgelegd in de nota 'De schoonheid van Amsterdam' uit 2016.

Het Stadsdeel kijkt uitdrukkelijk *niet* naar de implicaties van het bouwplan

voor buren, omwonenden en andere belanghebbenden. Wanneer een huis eigendom is van meer dan één bewoner, wordt er niet gekeken of het bouwplan voldoet aan de regels van de betreffende Vereniging van Eigenaren. Evenmin wordt nagegaan of alle leden van een Vereniging van Eigenaren, en dus daarmee belanghebbenden, instemmen met het bouwplan. Dat laatste is een ernstige nalatigheid, want veel huizen in Oud-Zuid zijn gesplitst in appartementen met een Vereniging van Eigenaren, waarbij fundering en dak gezamenlijk bezit zijn. De huizen zijn vaak gesplitst in drie woningen en hebben dus een vereniging met maar drie leden. Als de eigenaar van het bovenste appartement een dakopbouw wil bouwen, kan hij de eigenaar van het onderste appartement gemakkelijk meekrijgen, want die heeft er geen last van. Omgekeerd, als de eigenaar van het appartement op de begane grond een kelder wil bouwen, krijgt die al snel de stem van de eigenaar van het bovenste appartement. Deze twee kunnen een simpele deal maken, jij je optoppertje, ik mijn keldertje. De gesandwichte bewoner of eigenaar van het middelste appartement wordt hiervan de dupe. Hij zal zowel schade van boven als van beneden krijgen, omdat het Stadsdeel zijn belangen niet meeweegt bij de vergunningverlening. En wanneer het misgaat, wordt er door het Stadsdeel niet gehandhaafd.

Bij het verlenen van een bouwvergunning wordt door het Stadsdeel bewust *niet* nagegaan of de buren geschaad worden in hun belangen, zoals waterafvoer, licht-inval of privacy. De buren en omwonenden worden niet eens door het Stadsdeel op de hoogte gesteld als er een aanvraag voor een bouwplan is ingediend. Door de omwonenden niet te betrekken bij de toetsing van een bouwplan wijkt het Stadsdeel af van de regels die het zichzelf heeft gesteld in de eigen nota A2-beleid. Daarin staat dat er rekening moet worden gehouden met privaatrechtelijke belangen, dus de belangen van buren en omwonenden. De ambtenaren van het Stadsdeel bevestigen desgevraagd dat zij zich niet aan dit voorschrift houden, omdat ze dat niet hoeven te doen van hun superieuren en het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel. Maar bij afwijking van de regels van het Bestemmingsplan moet het meewegen van privaatrechtelijke belangen wel degelijk altijd expliciet plaatsvinden. Ook de Algemene Wet Bestuursrecht vereist een nadere individuele afweging in deze gevallen (artikel 4.84). Het gaat hier om een basisvereiste van behoorlijk bestuur.

De Rechtbank Amsterdam oordeelde in 2005 dat vrijstelling van strijdigheid met het Bestemmingsplan slechts kan worden verleend 'indien er sprake is van een ruimtelijke goede onderbouwing' en dat "blijkens vaste jurisprudentie aan de



ruimtelijke onderbouwing zwaardere eisen worden gesteld naarmate de inbreuk op de bestaande planologische situatie ernstiger is. Gelet hierop mogen zwaardere eisen aan de verweerder worden gesteld en mag van verweerder [het Stadsdeel] worden verwacht dat uitvoerig wordt omschreven waarom het [nieuwe bouw]plan op deze plaats passend is en voldoende aansluit op de omgeving, terwijl belangen van omwonenden bij het behoud van het (groene)binnenrein daarbij adequaat worden meegewogen' (uitspraak van 28 juli 2005, met reg. nr. AWB 03/4144 WRO). Het Dagelijks Bestuur van een Stadsdeel heeft dus niet alleen de plicht om een goede ruimtelijk onderbouwing te maken, maar moet ook de belangen van omwonenden adequaat meewegen.

In de praktijk blijkt dat de ambtelijke beoordelaars van de Afdeling Vergunningen hun eigen regels niet toepassen of zelfs niet kennen. Het afwegen van belangen van een individuele buurtbewoner en die van een projectontwikkelaar is voor hen heel simpel. Door burens en omwonenden bewust niet te informeren over bouwplannen kunnen de ambtenaren bijvoorbeeld aan hun belangen voorbijgaan. En dat is wel zo gemakkelijk, het scheelt ze veel werk en gezeur, want een vergunning weigeren, zelfs op goede gronden, brengt de ambtenaar een boel ellende. Ze staan namelijk onder grote druk van investeerders en aannemers, die hun advocaten al hebben klaarstaan. De eigen burgers laten zich veel gemakkelijker afpoeieren dan de projectontwikkelaars. Als de burens toch achter de bouwplannen komen en vragen gaan stellen, wordt hun probleem gemakshalve gedefinieerd tot een civielrechtelijk probleem, dat wil zeggen tussen hen en de projectontwikkelaar. De gedupeerden worden dan naar de burgerlijke rechter verwezen. Het Stadsdeel wast de handen in onschuld. Er worden dan opmerkingen gemaakt als 'Ach, in het stedelijk milieu moet je wat van elkaar kunnen hebben' of: 'Privacy is nu eenmaal nooit absoluut'. De ambtenaren van Oud-Zuid durven tegen hun burgers zelfs te zeggen: 'Recht op zonlicht bestaat niet'.

In de brief die een verleende vergunning begeleidt, wijst het Stadsdeel de aanvrager meestal wel op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over het burensrecht. Het beveelt de aanvrager aan om voor het begin van de werkzaamheden overeenstemming met de burens te bereiken. Het Stadsdeel merkt daarbij op: zonder overeenstemming met de burens mag u uw bouwproject niet uitvoeren. De onder dit voorbehoud verleende vergunning wordt door projectontwikkelaars vervolgens wel alvast gebruikt als een vrijbrief voor de intimidatie van omwonenden.

"AFBRAAK VAN HET OLYMPISCH STADION IS VERWOESTING."

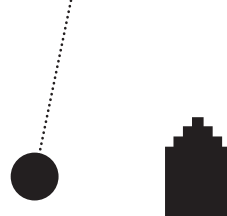
H.J.A. HOFLAND

Gunt u het Olympisch Stadion ook een tweede leven? Adopteer dan een steen. Of een stoel. Of een paar. Of een heleboel. Voor elke f 10,- adopteert u een steen en wordt uw naam in het stadion vastgelegd. Voor elke f 250,- adopteert u een stoel, waarop uw naam wordt vereeuwigd. Maar elk bedrag is welkom. Want zonder uw steun heeft het stadion geen kans. Maak daarom snel uw bijdrage over naar giro 60757, ten name van Olympisch Stadion.



MET UW STEUN BLIJFT HET STADION STAAN. GIRO 60757

De bouwer, zijn aannemer en zijn advocaat zetten de burens onder druk om alsnog instemming af te dwingen. Of ze doen tegenover de buitenwereld alsof er al overeenstemming bereikt is. Intimidatie en manipulatie zijn in Oud-Zuid eerder regel dan uitzondering. Wie hierover klaagt, wordt door het Stadsdeel aangeraden om een kort geding aan te spannen om de bouw te blokkeren. Maar welke gewone burger heeft daar de tijd, kennis, energie en het geld voor? Velen geven uiteindelijk



hun verzet op en laten het er maar bij zitten. De projectontwikkelaar kan gewoon beginnen met bouwen, want het Stadsdeel handhaaft niet ('geen prioriteit'). Trouwens, vaak is de verbouw al lang begonnen voordat de vergunning is verleend. De speculant kent zijn ruime marges en weet wat hij zich kan permitteren, zowel tegenover de lakse overheid als tegenover slecht geïnformeerde omwonenden.

Door te stellen dat burenen problemen met (illegaal) bouwen zelf moeten oplossen, gaat het Stadsdeel voorbij aan de ongelijke machtspositie tussen de twee partijen. De omwonenden zijn niet voorbereid op de trukendoos van de aannemerij en de advocatuur. En ze weten al helemaal niet van te voren dat het Stadsdeel hun ergste vijand is. Het Stadsdeel keurt voortdurend bouwvergunningen goed, waarvan duidelijk is dat ze de belangen van de omwonenden schaden. Er hoeft dan geen tijd en geld in de zaak gestoken te worden en de bewijslast wordt naar de gedupeerde burger geschoven. Die mag dan bewijzen dat de effecten van bouw zodanig zijn dat om die reden de vergunning had moeten worden geweigerd. Dat vereist doorgaans het opstellen van kostbare rapporten van externe deskundigen. En dan nog is de uitkomst uiterst onzeker. Juridische actie is bijna altijd weggegooid geld. Het Stadsdeel Zuid speculeert erop dat hun burgers door het jarenlange beleid ten gunste van de grote bouwbazen inmiddels murw zijn gemaakt. In dat opzicht is het welbewuste beleid van de voorzitter van het Dagelijks Bestuur Paul Slettenhaar (VVD) en zijn opvolger Sebastiaan Capel (D66) zonder meer succesvol geweest.

Een meer technisch-juridisch aspect is het volgende. Naast de privaatrechtelijke belangen die afweging door het Stadsdeel vereisen, zijn er ook privaatrechtelijke 'belemmeringen met een evident karakter'. Dat zijn feiten en omstandigheden waardoor het Stadsdeel van rechtswege de vergunning niet had mogen verlenen, omdat de uitvoering ervan evident en rechtstreeks in strijd komt met bepalingen van het civiele recht, met name het burenenrecht in boek V van het Burgerlijk Wetboek. Dit verbiedt bijvoorbeeld het bouwen boven andermans grond (artikel V:21) en het bouwen binnen twee meter van de kavelgrens als er door gevelopeningen rechtstreeks zicht op het buurerf zou ontstaan (artikel V:50). Boven andermans grond bouwen mag alleen als de eigenaar geen belang heeft zich er tegen te verzetten. Van een belemmering is ook sprake als (een lid van) een Vereniging van Eigenaren niet akkoord gaat met een bouwplan. De uitvoering van een bouwplan is dan civielrechtelijk verboden. Als het Stadsdeel dan toch een vergunning afgeeft, kan een gedupeerde het Stadsdeel en de Gemeente beschuldigen van een bestuur-



Van Eeghensstraat



lijke fout en procederen bij de bestuursrechter. Dat kan succes hebben. De bestuursrechter van de Rechtbank Amsterdam heeft de Gemeente in 2017 een aantal keren in het ongelijk gesteld. Voorbeelden zijn zaaknummer 2366, waar het ging om een vergunning die verleend was om een dakterras te bouwen op een illegale uitbouw. Die had geweigerd moeten worden volgens de rechter. In zaak 1369 had volgens de rechter de Gemeente de rapporten die in de bezwaarschriften procedure waren overgelegd, niet of onvoldoende in de besluitvorming betrokken.

Helaas hebben deze vonnissen niet geleid tot verandering in het gemeentelijk beleid. Een voorbeeld van de meer gebruikelijke gang van zaken in Oud-Zuid is dit relaas van een buurtbewoner:

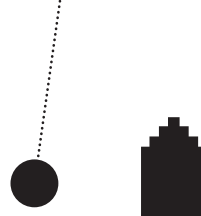
‘In april 2016 werd er door de eigenaar van een pand aan de Koninginneweg een vergunning aangevraagd voor een grootscheepse verbouwing. Buren kwamen daar in juni 2016 bij toeval achter. Ze protesteerden en dienden een ‘zienswijze’ in. Deze werd afgewezen door het stadsdeel. Vervolgens werd in december een bezwaar ingediend, mede namens 54 buurtgenoten. In de hoorcommissie in mei 2017 kregen ze te horen dat hun protest niet meer valide was omdat het pand verkocht was. De Gemeente had deze informatie anderhalf jaar achtergehouden. Bij navraag werd dat toegeschreven aan een stagiair. De buurtgenoten konden echter met een uittreksel van het kadaster aantonen dat het pand nog steeds op naam stond van dezelfde eigenaar. Nadat het bezwaar was toegelicht in de hoorcommissie (met o.a. verwijzing naar onjuiste toetsing Bibob) bleef het lang stil van de kant van de Gemeente, tot er in november 2017 eindelijk een telefoontje van de secretaris van de hoorcommissie kwam. Er was een onderzoek gedaan in het kader van de Bibob-wet vertelde zij, maar dat was zo vertrouwelijk dat de informatie geheim moest blijven. Er werd een schriftelijke reactie beloofd door de secretaris, maar die is nooit gekomen. In december 2017 bleek dat de Gemeente het bezwaar niet meer in behandeling had, omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning was ingetrokken en er inmiddels wel een nieuwe eigenaar was. De bouwplannen gingen gewoon door, nu notabene met een uitbouw van ruim vier meter. Er kon niets door de buurt worden gedaan om deze uitbouw tegen te gaan. De gemeente verwees voortdurend naar het zgn. vergunningvrije bouwen die deze forse uitbouwen toestaat. Ondanks het vigerende Bestemmingsplan en ten koste van de binnentuin en

het woon- en leefklimaat van de buren. Uiteindelijk staat er een uitbouw in de tuin van ruim vier meter diep en twee verdiepingen hoog, wat niet is toegestaan volgens de A2-regels maar wel gefaciliteerd werd door het Stadsdeel. Het resultaat: Amsterdam is weer verder ontgroend, ten koste van het uitzicht en het woon- en leefklimaat van vele buren.'

Een op het eerste gezicht kleinschalig bouwproject kan toch grote gevolgen hebben. Stadsdeel Zuid verleende een bewoner van een bovenwoning een vergunning voor een balkonbouw van zes bij twee meter boven andermans woning en tuin. Dat betekende voor hemzelf een forse waardevermeerdering van zijn woning, maar voor zijn onderbuurman een nog veel grotere waardedaling van minimaal 50.000 euro volgens taxatie door een makelaar. Het Stadsdeel vond dit een zaak voor de civiele rechter, terwijl het in de eigen nota A2-beleid belooft ook privaatrechtelijke belangen zorgvuldig mee te wegen. Dat het Stadsdeel door het niet naleven van de eigen regels de eigen burgers benadeelt en in de kou laat staan, is duidelijk. Dat geldt ook voor huurders, die door investeerders genadeloos het huis worden uitgezet, zodat de verbouwing kan beginnen en de winst kan worden geïncasseerd.

Het is moeilijk te schatten hoeveel rechtszaken er in de afgelopen paar jaar gevoerd zijn en hoeveel er nog lopen in de buurt. Het Stadsdeel houdt geen gegevens bij en wil dit kennelijk liever niet weten. Er kan van worden uitgegaan dat in elk woonblok in de buurt minstens vijf zaken speelden of nog spelen. Conflicten waarbij het niet tot een rechtszaak komt, maar waarbij wel advocaten ingehuurd worden, zijn hiervan een veelvoud. Veel rechtszaken worden bovendien gevoerd door een collectief van buren, zodat er duizenden buurtbewoners betrokken zijn bij zulke conflicten en procedures. Een reactie:

'Ongelofelijk dat er zoveel wordt geprocedeerd, geklaagd, bezwaren ingediend, handtekeningenacties, hoorcommissies et cetera. En dat het allemaal niets uithaalt. Ook gesprekken met stadsdeelwethouders, agendering in de commissie Ruimtelijke Ordening, brieven naar politici. Ook wij hebben alles gedaan om de verbouwingen bij ons in de straat en breder het verderfelijke vergunningvrije bouwen tegen te gaan. Het heeft mij heel veel tijd gekost en niets opgeleverd. Wij dachten dat we de politiek konden mobiliseren met de gemeenteraadsverkiezingen voor de deur. Zeker nu er, en trouwens ook al eerder, zoveel over ge-



schreven wordt in de media. Maar er gebeurt niets. Een faciliterende Gemeente. Wethouder Van der Burg (VVD) en wethouder Ivens (SP), met Bouwen en Wonen in hun portefeuilles, stellen zich op ten gunste van de investeerders en de projectontwikkelaars.’

Het is achteraf gezien verbijsterend dat een wethouder van de SP (Socialistische Partij) de stad jarenlang heeft mogen uitleveren aan roofbouw door investeerders en speculanten. Zijn beleid heeft tot de huidige bouwwoede geleid. Laurens Ivens is inmiddels weer wethouder in het nieuwe stadsbestuur. Zijn portefeuille: wonen en bouwen, wijkaanpak, groen, dierenwelzijn. Dat belooft weinig goeds. Dat de SP de belangen van het grootkapitaal verdedigt, is een politieke paradox die zelfs in Nederland uniek is. De hoop is dat deze partij een andere koers gaat varen. Gemeenteraadslid Erik Flentge (SP) stelde in april 2018 kritische vragen over de overlast door woningverbouwingen en met raadsleden van D66 en Groenlinks had hij al bereikt dat er een onderzoek wordt gedaan naar de gevolgen van onderkeldering.

Er wordt gehoopt dat Laurens Ivens zijn beleid verandert. Onlangs ondertekende hij met een aantal andere steden, waaronder Barcelona, Parijs en Berlijn, een brief aan de Verenigde Naties, waarin ze meer mogelijkheden willen krijgen om speculanten te weren. ‘We zien in al deze steden dat allerlei partijen geld willen verdienen met huizen, die steeds minder dienen om in te wonen,’ zei hij tegen *Het Parool*. Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) deed dit voorjaar onderzoek naar de woningmarkt in 44 steden en constateerde dat beleggers wereldwijd de huizenprijzen opstuwden. Amsterdam is hierbij een van de aantrekkelijkste steden. ‘[Speculanten] kapen woningen weg voor de neus van Amsterdammers,’ aldus Ivens.

Onoprecht is een te vriendelijke typering voor deze brief van het Amsterdamse stadsbestuur, dat de stad heeft uitgeleverd aan speculanten op de huizenmarkt. Cynisch is een beter woord voor deze actie. De brief is een brevet van onvermogen. De verantwoordelijken voor wat de bouwwoede in de stad aanricht zijn in de eerste plaats de Amsterdamse politici, voorop die van VVD en D66, gesteund door de PvdA-ers die nog altijd roepen dat ze ‘de stad niet op slot willen doen’. De brief is ook ondertekend door de steden Parijs en Barcelona, twee steden waar met de oude binnensteden veel zorgvuldiger wordt omgegaan dan in Amsterdam. In Nederland bestaat nu eenmaal een fundamenteel gebrek aan waardering voor architectonisch erfgoed.

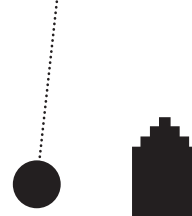


De website van Stadsdeel Zuid



Op de televisie in Hart van Nederland

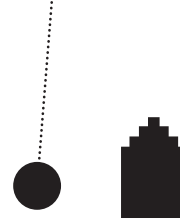
In zijn brief schrijft wethouder Ivens dat hij burgerinitiatieven wil stimuleren op het gebied van het behoud van betaalbare huizen. Dat laatste is nu precies waar verschillende initiatiefgroepen in Oud-Zuid en Oud-West zich voor inzet-



ten. Vreemd genoeg vinden deze burgerinitiatieven tot nu toe bij de stad meer tegenwerking dan steun. Als zijn brief geen flauwe grap blijkt te zijn, blijft het een loos gebaar bestemd voor de publieke tribune. Een machteloos gebaar bovendien, waaruit een gebrek aan visie op de toekomst van Amsterdam spreekt. Er wordt meer verwacht van de nieuwe wethouder Marieke van Doorninck van GroenLinks met de portefeuille ruimtelijke ordening, grondzaken, duurzaamheid, klimaat en energie. Maar het zal inderdaad van de burgerinitiatieven moeten komen in Amsterdam. Dat is al gebleken. De aanleiding voor de vragen van raadslid Flentge was een spontane demonstratie van tientallen bewoners van Oud-Zuid tegen de bouwwoede in hun buurt bij de opening van de vernieuwde De Lairesestraat. Dat feestje vond op 10 maart 2018 plaats op het Valeriusplein bij het gat van de afgebroken Valeriuskliniek. Toevallig was een televisieploeg aanwezig, en er werd verslag gedaan in het SBS6-programma Hart van Nederland (te zien op de website 'hartvannederland.nl'). Vanaf die dag ging de buurt zich mobiliseren. Typerend is dat van het feestje een verslag staat op de website van Stadsdeel Zuid. Zorgvuldig zijn daarbij de tekstborden van de demonstranten buiten beeld gehouden en dat er van protest sprake was, wordt niet gemeld. De gemeentelijk websites worden alleen gebruikt als propagandamedium, in dit geval zelfs met gemanipuleerd nieuws. De les die eruit getrokken kan worden: alleen door middel van dit soort acties kunnen de bestuurders van Amsterdam bewust worden gemaakt van de problemen die in hun stad spelen. Amsterdammers moeten weer meer en feller gaan demonstreren om hun vertegenwoordigers en bestuurders in beweging te krijgen. Alleen dan zal er iets veranderen in de stad.



Van Eeghenstraat



7. Sociale tweedeling

‘Als we niet opletten nemen de verschillen tussen arm en rijk toe, zet ongelijkheid zich nog meer vast in ruimtelijke segregatie, en sijpelt het gif van racisme en discriminatie verder onze stad binnen waardoor individuen en groepen tegenover elkaar komen te staan. Als we deze processen niet weten te stoppen dan brokkelt het maatschappelijk cement dat Amsterdam zo sterk maakt af.’ Dat staat te lezen in het coalitie-akkoord van de politieke partijen die op dit moment de dienst uitmaken in Amsterdam. Maar de praktijk ziet er vooralsnog heel anders uit. Een bewoner van de Frans van Mierisstraat gaf in de buurtbijeenkomst in juni 2018 in Huize Lydia het volgende beeld van de ontwikkeling in de afgelopen jaren:

‘Halverwege de jaren negentig van de vorige eeuw vierden wij, bewoners van het korte stukje van de Frans van Mierisstraat, de aanleg van een door ons aangevraagd speelplaatsje voor huisnummer 26. Deze viering, nog elk jaar voortgezet in de vorm van een gezellig straatfeest, stond in onze woorden toen symbool voor het feit dat ons straatje steeds meer bevolkt werd door gezinnen met kinderen en de gevreesde komst van nog meer hotels en kantoren was uitbleven. Nu, een kleine kwart eeuw later, ziet de straat er anders uit. Nog steeds zien we met elkaar pratende bewoners, spelende kinderen en actieve (groot) ouders, maar het beeld wordt gedomineerd door bouwhekken, vuilnishopen en vrachtwagens van aannemers. Geregeld worden niet alleen parkeerplekken afgezet, maar zelfs de hele straat, omdat men enorme hijskranen badkuipen, geboomte en wat dies meer zij over een dak moet zien te krijgen.’

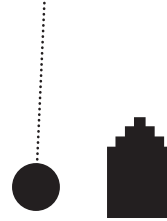
De straten veranderden niet alleen uiterlijk. Er wordt in Oud-Zuid meer gesloopt dan alleen huizen, namelijk een samenleving. De verbouwde huizen worden tegenwoordig door speculanten uitgepond en komen in handen van een exclusieve groep rijke mensen die een miljoen euro of veel meer kunnen neertellen voor een appartement. Gewone huizen worden verkocht aan super-rijken die een pied-à-



Van Eeghenstraat

terre in Amsterdam willen hebben, waar ze maar een paar weken per jaar verblijven. Steeds meer appartementen worden verhuurd of verkocht aan expats, die hier een jaartje werken, hun kinderen naar een internationale school sturen, zich niet bemoeien met de burens en, wat begrijpelijk is, niet integreren. Er is sprake van ‘supergentrification’. In 2017 verlieten 9.000 Amsterdammers hun stad, daarvoor in de plaats kwamen 13.000 expats, vooral Engelsen, Amerikanen, Indiërs, Duitsers en Italianen. Nog niet zo lang geleden was Oud-Zuid een erg diverse wijk. Er woonden musici, kunstenaars, schrijvers, loodgieters, boekhouders, winkeliers, kortom van alles door elkaar. Die typisch Amsterdamse diversiteit is bijna helemaal verdwenen. Er waren studentenhuizen, bejaardenhuizen, een casino en een paar bordelen. Die hebben plaatsgemaakt voor makelaarskantoren, waarvan er alleen al in de Concertgebouw- en Valeriusbuurt minstens vijftig te vinden zijn, vaak meerdere per straat, in de De Lairesestraat zelfs acht.

De huidige roofbouw in Oud-Zuid leidt tot een groeiende tweedeling in de stad. In Oud-Zuid ontstaat een sociale monocultuur. Het tegengaan van een tweedeling in de stad, tussen rijk en arm is het officiële beleid, maar in feite doet de



Gemeente haar best zoveel mogelijk rijken, liefst uit het buitenland, naar de stad te halen. Het door de Gemeente gesubsidieerde reclamebureau Amsterdam Marketing liet reclameborden in Londen plaatsen, waarop Londenaren aangemoedigd worden naar Amsterdam te verhuizen. Grootste pluspunt van de stad: goedkoop wonen. De tekst op de billboards luidt: 'When you realise it is monthly rent, not weekly.' Jezelf aanprijzen als goedkoop is nogal dubieus en in Engelse ogen typisch Hollands. Als een land zijn eigen hoofdstad op die manier te koop zet in Londen, is dat dom, omdat juist daar het extreme bouwen het meeste schade heeft aangericht, onder meer met de omstreden 'ice-cellars', ondergrondse paleisjes van superrijken. In Londen speelt de bouwwoede al langer, en heeft daar veel protest opgeroepen. Het is bepaald niet een stad om een voorbeeld aan te nemen. In december 2017 stelde het SP-raadslid Tiers Bakker vragen over dit beleid: 'Terwijl Amsterdammers die in onze stad hun wortels hebben de stad uit moeten, omdat de huizen onbetaalbaar worden, prijst Amsterdam Marketing de stad aan omdat de huren goedkoper zijn dan in Londen. Wie bedenkt nou zoiets?' Dat wordt dus bedacht door het stadsbestuur, vooral gesteund door toenmalig wethouder Kajsja Ollongren (D66), die zoveel mogelijk rijke expats wilde binnenhalen, wel wetend dat zij daardoor haar eigen stadgenoten uit hun huizen zou verdrijven. Als dit kortzichtige en ruïneuze beleid gevoerd blijft worden, zal de sociale cohesie in Amsterdam snel verder afbrokkelen.

Geograaf Wouter van Gent van de Universiteit van Amsterdam verklaarde in de NRC onlangs dat de extreemrijken niet meer in villa's buiten de stad willen wonen, maar juist in de stad. Maar daar onttrekken zij zich wel aan de samenleving. 'Het is een suburbane manier van denken: afzondering, homogeniteit. Met eigen clubs, inpandige voorzieningen, personeel. Alles in hun levensstijl is erop geënt om niet met "armen" in aanraking te komen. Terwijl diversiteit juist een stad máákt.'

Terwijl Oud-Zuid een wijk van superrijken wordt, zijn hier aan de andere kant van het sociale spectrum de mensen die de verbouwingen voor hen uitvoeren. Dat zijn voor een groot deel ook expats. Zij zijn uit Polen, Bulgarije en Roemenië naar Amsterdam gekomen. Ze spreken geen Nederlands of Engels en de Nederlandse arbeidsvoorwaarden en veiligheidseisen kennen ze niet. Die worden voor hen dan ook niet gehandhaafd. Snel werken is belangrijker. Zakken puin worden bijvoorbeeld vanaf daken in containers vijftien meter lager gegooid in plaats van gehesen of gestort. Cementmixers met bewegende onderdelen staan in Oud-Zuid



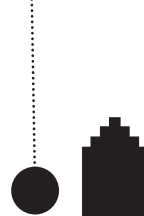
Van Breestraat



onbeschermd op straat te draaien. De Arbo-wet is hier onbekend. Buitenlandse bouwvakkers moeten soms slapen in de huizen die ze verbouwen, nadat ze daarin eerst zelf alle voorzieningen hebben moeten afbreken. Op straat voor de deur staat er voor hen het mobiele WC-tje dat bij geen verbouwing ontbreekt. De behandeling van de Oost-Europese arbeiders is tekenend voor de toenemende tweedeling in de stedelijke samenleving. Twee soorten expats leven in Amsterdam samen in gescheiden werelden.



Van Breestraat. Kozijn van twee hoog gegoooid (Youtube).



8. Verdwijnend erfgoed

In de jaren 1970 werd besloten om de Rozenkranskerk in de Jacob Obrechtstraat te slopen. De kerk werd tussen 1908 en 1911 gebouwd naar een ontwerp van Jos Cuypers en Jan Stuyt. De parochie wilde het terrein verkopen aan een projectontwikkelaar. Er kwamen protesten uit de buurt en na tien jaar actievoeren en procederen tot aan de Hoge Raad werd deze neo-byzantijnse schepping gered van de slopershamer. Tegenwoordig wordt de kerk vol trots gepresenteerd op de gemeentelijke website 'amsterdam.nl'. De twee torens van de kerk pronken op de omslag van de wijkkrant. Het bijbehorende schoolgebouw in de Banstraat werd wel gesloopt. Daar staat nu een zwartgallig flatgebouw met appartementen die per stuk een paar miljoen euro kosten. Ook het Zuiderbad, in 1897 gebouwd tegenover het Rijksmuseum, moest eraan geloven. De Gemeente wilde het gebouw afbreken. Om dat te voorkomen werd in 1979 de Stichting Vrienden en Vriendinnen van het Zuiderbad opgericht die actie ging voeren. Uiteindelijk besloot de gemeenteraad het zwembad open te houden. In 1995 waren er opnieuw problemen. De Gemeente wilde weer van het gebouw af om er na de sloop een hotel te laten bouwen. Dat zou namelijk goed aansluiten bij de hotels die om de hoek werden gebouwd op de Hobbemakade. Weer was er voldoende druk vanuit de buurt om het prachtige gebouw te redden. In de jaren 1980 besloot de Gemeente dat het Olympisch Stadion gesloopt moest worden. De hele bevolking van Amsterdam protesteerde en er kwam een reddingsactie. Duizenden Amsterdammers kochten symbolisch een steen van het stadion. Dankzij dit burgerinitiatief werd het stadion gered. Het werd een Rijksmonument en het ligt nu binnen het sinds 2018 beschermde Plan Zuid van Berlage.

De tijd dat er geluisterd werd naar buurtbewoners is in de eenentwintigste eeuw echter voorbij. Amsterdam is in de greep van het ultrakapitalisme gekomen en heeft zich compleet uitgeleverd aan projectontwikkelaars, speculanten en investeerders. Besluiten worden tegenwoordig zo snel doorgedrukt dat de buurt geen tijd heeft om een tegenactie te organiseren. Een paar jaar geleden besloot

de Gemeente dat de befaamde Valeriuskliniek gesloopt moest worden, waardoor een beeldbepalend gebouw aan het Valeriusplein is verdwenen. Het gebouw stond notabene pal naast een beschermd Rijksmonument, het voormalig laboratorium van de Vrije Universiteit, terwijl dit plein nog vier andere Rijksmonumenten telt. De harmonie van het Valeriusplein, dat via de onderdoorgang van het Amsterdams Lyceum de toegang tot Plan Zuid vormt, is nu voorgoed doorbroken. Het Stadsdeel wilde niet meewerken aan andere plannen, een museum of een school en zelfs niet aan het bouwen van appartementen binnen het monumentale gebouw. Het is in zo'n situatie voor een projectontwikkelaar prettig als tijdens een periode van leegstand vandalen alvast koperen leidingen, ijzerwerk, ornamenten en glas-in-loodramen kapot maken of stelen.

De sloopvergunning werd afgegeven en het imposante gebouw werd snel afgebroken. Het Stadsdeel wilde de buurtbewoners geen kans te geven om te protesteren. Het had de lessen uit het verleden geleerd: als je iets wil afbreken, moet je dat snel en doortastend doen. Inmiddels is hier het diepste gat in de bodem van Oud-Zuid gegraven voor het onvermijdelijke ondergrondse zwembad en een grote parkeergarage. In de nieuwbouw komen uiterst exclusieve appartementen, waarvan de prijzen in de miljoenen euro's zullen lopen. In de pers werd erover bericht:

'In Amsterdam is de sloop van de historische Valeriuskliniek van architect A. Ingwersen begonnen. De ontwikkelaar, De Jong Groep uit Amsterdam, wil op het terrein een modern gebouw met luxe appartementen terugbouwen. Voor historische details, zoals een monumentaal glas-in-lood raam van de Zwolse kunstenaar Matthieu Wiegman, dat het gebouw in 1938 moest bekronen, is geen plek. Naar eigen zeggen omdat het kunstwerk 'niet transparant is, niet blij-makend'. Erfgoedvereniging Heemschut is echter een andere mening toegedaan. Zij is van mening dat het verdwijnen van het glas-in-lood een enorm verlies betekent voor de Nederlandse glas-in-loodkunst. Een andere locatie is, vanwege de omvang lastig. Herplaatsing behoudt het topstuk voor de stad Amsterdam en zou de appartementen juist een uniek karakter meegeven. Het is onbegrijpelijk dat een vergunning is verleend zonder dat daarbij een oplossing voor het raam is meegenomen. Het raam, dat inmiddels is verwijderd en zich nu in handen van de ontwikkelaar bevindt, is nu vogelvrij.'



De projectontwikkelaar begreep niets van de ophef: 'Ik heb hiervoor toestemming gekregen van de stad en alle vergunningen in handen. Het kunstwerk hebben we ongeveer een jaar geleden uit het pand gehaald. Het raam ging kapot. Kleinere ramen aan de zijkant zijn in zijn geheel gestolen, evenals de krukstaven die het werk overeind hielden. Wat over is ligt bij onze aannemer.' De sloop van de Valeriusklniek is zelfs voor Amsterdamse begrippen een daad van ongeken­de cultuurbarbarij. Stadsdeel Zuid is hiervoor verantwoordelijk, met name het Dagelijks Bestuur. In 2018 wil niemand meer dat de Obrechtkerk, het Zuiderbad of het Olympisch Stadion alsnog gesloopt worden, maar kennelijk heeft in Amsterdam het behoud van bedreigd cultureel erfgoed tegenwoordig geen enkele prioriteit meer. Het grote geld heeft de stad en haar bestuurders overgenomen.

Het eigen karakter van Oud-Zuid is door de huidige bouwwoede in hoog tempo aan het verdwijnen. Karakteristieke gebouwen worden genadeloos gesloopt. Een voorbeeld: De eigenaren hebben vergunningen aangevraagd om een monumentaal pand aan de Jan van Goyenkade te slopen en huizen in de Emmastraat en de De Lairesestraat te verhogen. Op de website van de Gemeente staat bij de FAQ's: 'Vraag: Ik wil (een deel van) een pand slopen. Heb ik een vergunning nodig of moet ik een sloopmelding doen? Antwoord: Als u een gebouw of een deel daarvan wilt slopen, dan is een sloopmelding meestal voldoende. In sommige gevallen hebt u een omgevingsvergunning voor slopen nodig.' Op die manier wordt slopen aangemoedigd. Er wordt in heel Amsterdam steeds meer gesloopt. Het aantal sloopmeldingen bedroeg in 2016 2.337 en in 2017 liep dat op tot 3.613.

De gevels van woonhuizen in Oud-Zuid zijn al op grote schaal aangetast. Een voorbeeld is te vinden in de Emmastraat. Bij de herfundering in 2016 kwam er een grote verticale scheur in de gevel. Dit werd verhuld door blauw hardsteen tegen de gevel te plakken. Een buurtgenoot meldde dit bij de Afdeling Handhaving. Dit antwoord volgde:

'Middels deze email wil ik u informeren inzake de verandering van de voorgevel op het adres Emmastraat 29. Tegen deze wijziging is een handhavingstraject gestart waarvan uiteindelijk is afgezien, doordat bij verwijdering van de natuurstenen beplating de mogelijke beschadiging van de originele gevelstenen te groot was. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Met vriendelijke groet, E. Jacobs, Senior Handhaver Bouw en Gebruik.'

Op vergelijkbare wijze worden honderden gevels in Oud-Zuid aangetast. Voor het verwijderen van glas-in-lood wordt gewoon toestemming gegeven, vaak achteraf, want de aannemer weet dat de Gemeente alsnog met een vergunning afkomt. Het karakteristieke oude vensterglas dat hoort bij huizen uit 1900 wordt systematisch vervangen door modern, reflecterend glas. Kozijnen worden vervangen en schuiframen worden klapramen. Allemaal relatief kleine ingrepen, maar bij elkaar opgeteld krijgt een gevel zo een heel ander karakter. Zeker als er in het trottoir een brede wolfskuil voor de kelder wordt gemaakt, waarbij het trottoir, de publieke ruimte, smaller wordt. Verder komen er steeds meer rolluiken voor de ramen in Oud-Zuid. Een optoppertje op het dak is meestal zichtbaar vanaf de straat en tast daardoor eveneens de aanblik van de voorgevel aan. Met de achtergevels mag iedereen nog altijd doen wat hij wil. Van de door de Gemeente zo bejubelde 'schoonheid van Amsterdam' blijft op die manier weinig over. Er worden in tuinen zelfs compleet nieuwe huizen gebouwd. Een voorbeeld is te vinden in de Alexander Boersstraat, waar een oude garage, typerend voor deze buurt, werd afgebroken en tuinen en groen plaats maakten voor een huis van twee verdiepingen met daar bovenop een dakterras. Dit vlak bij twee beschermde monumenten. Het nieuwe huis is opgetrokken in Ikea-stijl en doet afbreuk aan het karakter van de buurt. Het is niet te geloven dat de Welstandscommissie hiervoor toestemming heeft verleend.

Amsterdam kent drie niveaus van bescherming van stedelijk erfgoed, aangeduid als orde 1, 2 en 3. Orde 1 houdt in dat een pand staat op de lijst van Rijks- of Gemeente-monumenten. Deze status biedt de meeste bescherming. Orde 2 wil zeggen dat de gevel beschermd is, maar achter de façade alle vrijheid voor verbouw bestaat. Orde 3 wil alleen zeggen dat een huis van belang is, maar biedt nauwelijks bescherming tegen sloop of totale verbouw. Als er een gebouw in Oud-Zuid beschermd wordt, gebeurt dat meestal op initiatief van het Rijk. In de Van Eeghenstraat staan negen Rijksmonumenten, waaronder een paar huizen met prachtige tegeltableaus in Jugendstil. Er staan in deze straat bovendien tien andere huizen op de gemeentelijke monumentenlijst. Ondertussen staat de Gemeente toe dat in deze straat ruim veertig huizen (van de minder dan 200 die de straat telt) thans op grove wijze verbouwd worden of daarvoor op de nominatie staan. De Van Eeghenstraat is de meest bedreigde monumentale straat van Amsterdam. Een aantal huizen waar kantoren van de Postcode Loterij gevestigd waren, is onlangs verkocht. Wat ermee gaat gebeuren laat zich raden. Een straatbewoner berichtte over de gang



van zaken in deze straat:

‘De panden links en rechts van een straatgenoot, zijn aangekocht door ondernemers vernam ik vandaag van hem, dat er voor dit huis vijf miljoen euro geboden was. Dat werd geweigerd en deze straatgenoot wordt nu op diverse manieren onder druk gezet door de ondernemers. Binnenkort worden de buurpanden verbouwd tot appartementen. Ik heb het zojuist gehoord. Ik kreeg er een unheimisch gevoel bij.’

De geschiedenis van de aantasting van de Van Eeghenstraat gaat terug tot de jaren 1990, toen de stad vergunning gaf om veel huizen in deze straat om te bouwen tot kantoren. Toen werden al de prachtige fin-de-siècle interieurs uit de huizen gesloopt. In de jaren 1990 waren kantoren profijtlijker dan woningen, en werd dat door de Gemeente bevorderd door er vergunningen voor af te geven. Twintig jaar later worden die kantoren weer tot appartementen voor de superrijken getransformeerd, omdat die op dit moment meer geld opbrengen. En alweer met steun van de Gemeente. Ook de andere straten in Oud-Zuid worden onder aanvoering van het Stadsdeel ontmanteld. In de Cornelis Schuytstraat staan zes Rijksmonumenten, maar hier wordt eveneens op grote schaal gesloopt en verbouwd. De gemeentelijke dienst Monumenten en Archeologie doet zijn best om politici en bestuurders enig cultureel besef bij te brengen. In het ‘Gemeentelijk Monumenten Project 2008-2014’ worden tientallen huizen in Oud-Zuid beschreven, onder meer in de Van Eeghenstraat (76-78, 114-130, 59-63, 103) en de Van Breestraat (14-18, 71-77). Maar ook deze huizen lijden onder de bouwwoede. Van Breestraat 71 is bijvoorbeeld ernstig verzakt, nadat de burens een kelder hadden laten graven.

Binnen het gebied Amsterdam Oud-Zuid liggen het Museumkwartier en de Concertgebouwbuurt. Ze zijn vernoemd naar twee van de bekendste Rijksmonumenten van Nederland, het Rijksmuseum en het Concertgebouw. De buurten rond deze twee monumenten zijn eveneens gebouwd in de late negentiende eeuw. In het voorstel van het Rijk om Amsterdam Zuid beschermd stadsgezicht te maken, wordt expliciet melding gemaakt van de *‘kwalitatief hoogstaande architectuur in beide buurten, ontworpen door de belangrijkste architecten van de negentiende en begin twintigste eeuw’* en wordt benadrukt dat Oud-Zuid *‘vrijwel gaaf bewaard is gebleven’*. Het Stadsdeel Zuid weigert tot op heden desondanks hieraan mee te wer-

ken. Die bescherming is er dus nog niet gekomen. De kwalijke gevolgen van dit wanbeleid worden steeds meer zichtbaar.



9. Wat kunnen we eraan doen?

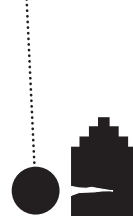
De oplossing is simpel en bestaat uit drie stappen. Ten eerste moet per direct het huidige A-2 beleid, dat wil zeggen het door het Stadsdeelbestuur gefaciliteerde ontduiken van de voorschriften van het huidige Bestemmingsplan, worden veranderd. De betreffende nota moet herschreven worden met striktere voorwaarden die bij verbouw worden opgelegd. Er worden dan tevens geen vergunningen meer uitgegeven die ingaan tegen de wet, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, en tegen de regels die het Stadsdeel zichzelf heeft gesteld, maar die het niet nakomt. Stadsdeelvoorzitter Sebastiaan Capel geeft helaas voortdurend een onjuiste voorstelling van zaken door te zeggen dat het Stadsdeel gedwongen is vergunningen af te geven vanwege het huidige Bestemmingsplan. Hij deed dat onder meer in de Amsterdam-bijlage van de *NRC* van 1 september 2018. Hij verzwijgt consequent dat het Stadsdeel bij vergunningaanvragen juist *afwijkt* van het Bestemmingsplan en zich zelfs niet houdt aan de eigen A-2 regels. Buurtbewoner Leen Keizer heeft in een ingezonden brief namens de Initiatiefgroep Oud-Zuid in de krant van 8 september duidelijk gemaakt dat Capels voorstelling van zaken onjuist is. Uiteraard moet de Afdeling Handhaving gaan doen wat ze al jarenlang nalaat, namelijk de wetten en regels handhaven, dat zou op zich al een hele stap vooruit zijn.

Ten tweede moet het huidige Bestemmingsplan van Oud-Zuid worden herzien. Het is verouderd. De ontstaansgeschiedenis van het huidige Bestemmingsplan gaat terug tot een 'informatiemarkt' in 2007 waarop het publiek naar ideeën werd gevraagd. De enquête werd door 181 bewoners van (Oud-)Zuid ingevuld (minder dan 0,02 procent van de inwoners). Het is duidelijk dat de enquête niet representatief was, maar ze werd toch gebruikt voor 'aanknopingspunten' voor het nieuwe plan, dat wil zeggen als een legitimatie voor de toenmalige bestuurders om hun eigen gang te gaan. Na overleg met diverse belangengroepen kwam vier jaar later, in 2011, een ontwerptekst tot stand. Dat was een jaar later dan gepland. Weer twee jaar later werd het definitieve Bestemmingsplan door de regering vastgesteld. Het voortraject meegerekend zijn er thans, in 2018, tien jaar verlopen, en dat is lang in

een wereld die steeds sneller verandert. De huidige explosie van bouwactiviteiten in Oud-Zuid was in 2007 niet te voorzien. Volgens de wet moet een Bestemmingsplan na tien jaar door een nieuw plan vervangen worden. Formeel zou dat in 2023 zijn, maar dat is vijftien jaar na de start van de voorbereiding van het huidige plan. Het slopen en bouwen in Oud-Zuid is ondertussen op hol geslagen. Daarom moet er nu worden ingegrepen. Stadsdeelvoorzitter Capel weigert echter hieraan mee te werken. Het Bestemmingsplan zou ambtelijk 'nog niet aan de beurt' zijn om herzien te worden. Maar als er een dijk doorbreekt, wordt er ook niet gezegd dat de dijkversterking pas over vijf jaar gepland is. En de dijken zijn doorgebroken in Amsterdam Oud-Zuid. Er kan wel degelijk meteen worden ingegrepen. Met een voorbereidingsbesluit voor de wijziging van het Bestemmingsplan kan meteen een bouwstop worden afgekondigd.

Ten derde moet Amsterdam Oud-Zuid alsnog de status van Rijksbeschermd stadsgezicht krijgen. Op grond van de reeds klaarliggende adviezen kan de regering daartoe morgen besluiten. De regering vindt het wel belangrijk dat er plaatselijk een draagvlak voor is, maar de burgers in Stadsdeel Zuid zijn nooit naar hun mening gevraagd. Het is echter duidelijk dat er in Oud-Zuid thans een groot draagvlak voor is. Er moet wel snel gehandeld worden. Sinds 2012 wijst het Rijk geen nieuwe Rijksbeschermd stadsgezichten meer aan. Wel worden lopende procedures afgerond. De tegenstand die het bestuur van het Stadsdeel Zuid bood, heeft de vaststelling alleen vertraagd, maar goedkeuring door het huidige Stadsdeelbestuur is niet nodig. De procedure kan dus alsnog worden afgerond met een besluit, of zo nodig heropend worden als een onopgeloste *cold case*. De bescherming van monumenten verkeert op dit moment in een overgangsfase. De Monumentenwet uit 1988 is in 2016 vervangen door de Erfgoedwet en zal later wat betreft de beschermde stadsgezichten worden vervangen voor de Omgevingswet, die niet voor 2021 zal worden aangenomen. Ondertussen is hiernaast een alternatief mogelijk, namelijk een aanwijzing als Gemeentelijk stadsgezicht, wat minder bescherming biedt, maar Oud-Zuid op korte termijn soelaas zou kunnen bieden.

De schimmige besluitvorming in de Stadsdelen is funest voor de bestuurspraktijk en het politieke klimaat in de stad. De opdeling van Amsterdam in stadsdelen heeft van het begin af aan geleid tot het zaaien van verdeeldheid onder de Amsterdamse bevolking. In alle Stadsdelen, en zeker in de negentiende-eeuwse buurten in West, Zuid en Oost, speelt dezelfde bouwwoede waarvan de oorspronkelijke



bewoners de dupe zijn. Maar door de bestuurlijke opdeling is het veel moeilijker geworden om samen op te trekken tegen het stadsbestuur, dat regeert met wat in de praktijk een verdeel- en heers-politiek is geworden. Gelukkig is er nu contact tussen de bewoners van deze gescheiden delen van de stad, omdat in de hele stad het verzet tegen de getolereerde en zelfs door de Gemeente gestimuleerde roofbouw groeit. Ook het ambtelijk apparaat is door de jarenlange bestuurlijke segregatie sterk verzwakt, wat één van de oorzaken is dat de Gemeente de greep op de huidige bouwwoede verloren heeft.

Tot nu toe heeft het bestuur van Stadsdeel Zuid de ogen en oren gesloten voor wat er gaande is in Oud-Zuid. De bouwwoede is in 2018 extreem agressief geworden, maar was al een aantal jaren eerder begonnen. In 2011 was in de buurt de Werkgroep Bouwoverlast actief. Er werd een avond voor buurtbewoners georganiseerd in het buurtcentrum, Huize Lydia. Er was een enquête gehouden naar de overlast van bouwprojecten. De afdeling Handhaving en Vergunningen had een pilot opgezet om het voor de buurtbewoners gemakkelijker te maken om te achterhalen wie de opdrachtgevers en uitvoerders van een project zijn. De verantwoordelijke wethouder en zijn ambtenaren kwamen vertellen welke hobbels een betere praktijk in de weg stonden, zoals 'de privacy-problemen die de juridische dienst zag ten aanzien van de opdrachtgevers', het feit dat de Gemeente geen partij was bij bouwoverlast en het gebrek aan effectieve sanctiemogelijkheden'. Geen van deze drie argumenten klopt. Beloofd werd alleen dat er bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu zou worden aangedrongen op de mogelijkheid bestuurlijke boetes op te leggen bij bouwoverlast, zoals Pauline Polak in een artikel in de Wijkkrant schreef. Zij besloot met: 'Als die reactie komt, hoort u van ons.' Die reactie is nooit gekomen, de Werkgroep Bouwoverlast werd opgeheven. Er was niets bereikt.

Tegelijkertijd stelde de Ombudsman van Amsterdam in 2012 twee rapporten over nalatigheid van de Afdeling Handhaving. Hij constateerde dat er veel mis is met de klachtenafhandeling rond bouwovertradingen in het Stadsdeel Zuid. Het Stadsdeel beloofde beterschap: 'Bij meldingen/constateringen van gevaarlijke situaties en ernstige bouwoverlast zal onmiddellijk worden opgetreden. Het Stadsdeel zal in alle gevallen contact opnemen met de melder om de mogelijkheden en aanpak te informeren; Het klachtenproces zal zodanig worden ingericht dat het belang van de klager en niet van de uitvoerende voorop staat' (researchdocumenten 837 en 839 op de website 'ombudsmanmetropool.nl'). Het Stadsdeel is zijn beloftes niet

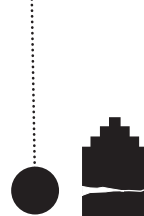
nagekomen. Er is niets veranderd, integendeel. De roofofbouw op Oud-Zuid gaat gewoon door en neemt alleen maar toe.

Hetzelfde scenario dreigt zich in 2018 opnieuw te voltrekken. Weer is de Ombudsman ingeschakeld. Het Stadsdeel belegt weer buurtbijeenkomsten. De afloop van deze terugkerende exercities is voorspelbaar: het gaat allemaal niets opleveren. Bijgevolg zal de hele monumentale ring rond het Centrum, gebouwd tussen 1880 en 1920, ten prooi vallen aan speculanten. Behalve als de Amsterdammers zelf in actie komen.

Het huidige verzet tegen de bouwwoede begon in december 2017 met een bijdrage van Leen Keizer in de wijkkrant, 'Let op uw woonomgeving'. Dat artikel kreeg veel respons uit de buurt. De Initiatiefgroep Oud-Zuid werd opgericht, die aandacht vraagt voor de vele bouwproblemen in de buurt. Er werd op 31 januari 2018 een persbericht, 'Karaktermoord in Oud-Zuid', gestuurd naar de pers, de Ombudsman en het Stadsdeel. De groep had drie gesprekken met Stadsdeelvoorzitter Sebastiaan Capel. Bij het laatste gesprek zei hij, maar pas na lang aandringen, dat de groep hem concrete voorstellen mocht doen om het beleid bij te stellen. De brief met uitgewerkte voorstellen werd op 22 juni 2018 naar hem verzonden. Antwoord bleef uit, want hij had de brief de ambtelijke molen ingestuurd. Twee maanden later, en alleen na tussenkomst van de Ombudsman, volgde een nietszeggend antwoord van een ambtenaar. Deze Stadsdeelvoorzitter neemt de eigen burgers niet serieus.

De Initiatiefgroep sprak ook met de in 2018 gekozen vertegenwoordigers van Oud-Zuid in de Stadsdeelcommissie. Dat leverde meer op. Alle leden daarvan, ongeacht hun partij-achtergrond, zijn ervan overtuigd dat dit het grootste probleem in de buurt is. Het onderwerp kreeg van hen topprioriteit. Zij organiseerden op 27 juni 2018 een bijeenkomst in het buurthuis, Huize Lydia. Er kwamen meer dan honderd buurtgenoten en velen vertelden hun persoonlijke verhaal als slachtoffer van de bouwwoede. Er kwam een officieel verslag, waarin de volgende samenvatting te vinden is:

'Bewoners van Oud-Zuid ervaren veel overlast als gevolg van aan- en verbouwingen. Zowel overlast in de openbare ruimte (parkeerplaatsen die worden bezet, dieselgeneratoren, containers) als binnenshuis (lawaaï, minder licht). Ook is er sprake van schade aan woningen als gevolg van de verbouwingen van



naburige panden. Men maakt men zich zorgen over het aanzicht van de wijk: veelal historische architectuur wordt aangetast door dak-uitbouw, verbreding balkons etc. Er is veel ervaring met en duidelijke visie op de “effecten van de liberalisering van bouwnormen”; er heerst ernstige ontstemming bij de bewoners over hun positie als gesprekspartner bij de Gemeente en het stadsdeel. Men heeft het gevoel dat er meer oog en oor is voor de belangen van ontwikkelaars dan voor bewoners die hun directe leefbaarheid en het behoud van de wijk onder de aandacht pogen te brengen. Er wordt aangegeven dat er stelselmatig niet voldoende gehandhaafd wordt. Bewoners willen graag bezwaar maken en doen dit ook. Ze maken hiervoor hoge kosten, want er zijn advocaten nodig die van de hoed en de rand weten. Echter, er is onvoldoende zicht op wie nog meer bezwaar heeft gemaakt tegen een zelfde ‘case’. Sommige bewoners geven aan niet op de hoogte te zijn dat er een vergunningaanvraag loopt in hun directe omgeving. Er is behoefte aan een centrale plek om dit te kunnen vinden. Over het algemeen wordt gevraagd om meer communicatie over voorgenomen bouwplannen, aangevraagde en verstrekte vergunningen. Waar is de “gemeentepagina” in de wijkkrant? Er zijn veel verhalen die de situatie illustreren. Er is geen sprake van enkel individuele casussen/belangen: de optelsom laat zien dat de wijk Oud-Zuid een probleem heeft van algemeen belang.’

De Stadsdeelvoorzitter kon nu niet langer ontkennen dat er een groot probleem in Oud-Zuid is. Hij organiseerde zelf een bijeenkomst voor de buurt over dit onderwerp. De bijeenkomst werd gehouden op 17 juli 2018, midden in de vakantie. De bijeenkomst werd aangekondigd als een ‘informatieve’ bijeenkomst, dat wil zeggen, het Stadsdeel informeert de burgers, niet omgekeerd. Het programma begon om half zeven, etenstijd, en bestond uit een half uur uitleg door ambtenaren, waarna drie kwartier was uitgetrokken voor het beantwoorden van vragen uit het publiek. De locatie was de Sporthallen Zuid, ver buiten de buurt gelegen aan de rand van het Amsterdamse Bos. Er werd door het Stadsdeel geen enkele bekendheid aan de bijeenkomst gegeven.

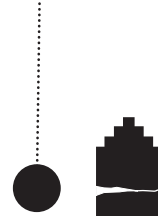
Het doel van deze bijeenkomst was duidelijk: de opkomst moest zo laag mogelijk gehouden worden om daarna te kunnen zeggen dat het probleem helemaal niet zo groot is. De verbazing was van de gezichten af te lezen toen er toch zo’n 150 buurtbewoners het zaaltje binnenstroomden. Er moesten tientallen stoelen

worden aangesleept, velen moesten blijven staan. Vanwaar deze miscalculatie? De reden is dat de Initiatiefgroep Oud-Zuid de uitnodiging in de buurt op papier verspreidde en hier en daar een A-4tje aanplakte. Een lid van de Initiatiefgroep werd daarbij door politieagenten aangehouden, want dit was 'bekladding', een ernstig vergrijp. Als bewijsmateriaal toonden zij de in beslag genomen gemeentelijke uitnodiging die met een plakbandje aan een hek bij de ingang van het Vondelpark was bevestigd. De politie voerde die dag actie en daarom werd er geen proces-verbaal opgemaakt.

Er werden op de bijeenkomst in Sporthallen Zuid vanuit de buurt hele duidelijke wensen voorgelegd, zowel mondeling als schriftelijk, maar Capel en de ambtenaren die hem flankeerden maakten zich ervan af door onder meer herhaaldelijk te zeggen dat ze niets konden doen vanwege 'landelijke wetgeving', een argument dat snel door de zaal werd doorzien als een voorwendsel om niet in te grijpen. Wanneer iemand uit de zaal vraagt of afgewezen vergunningen en succesvolle bezwaarschriften kunnen worden ingezien, blijkt dat niet mogelijk te zijn.

Capel vertelt dat toen het Bestemmingsplan in 2011 werd vastgesteld het bewoners zelf waren die een vergunning aanvroegen, nu zijn het – in zijn eigen woorden zoals vastgelegd in het officiële verslag - 'projectontwikkelaars die hele panden aankopen en maximaliseren aan de hand van de bestaande regels, die zij optimaal kennen'. Maar even later zegt hij 'dat het Bestemmingsplan nog niet aan actualisatie toe is'. Dat laatste is in tegenspraak met zijn uitspraak dat de omstandigheden in Oud-Zuid fundamenteel veranderd zijn in de zeven jaar dat het huidige Bestemmingplan geldt. Hoe kun je dan volhouden dat actualisatie niet nodig is? Verder zegt Capel dat hij Oud-Zuid niet 'als een eilandje' wil beschouwen. Dat is in Amsterdam altijd het argument om niet in te grijpen. Het is de Amsterdamse verdeel-en-heers-politiek op zijn ergst. Opvallend detail: hij had eerder Oud-Zuid welbewust buiten het beschermde Plan Zuid gebied gehouden. Toen kwam het kennelijk wel goed uit om Oud-Zuid als een 'eilandje' te beschouwen.

De Stadsdeelvoorzitter sluit de avond af met de toezegging dat er in het najaar een vervolgbijeenkomst zal worden belegd. Dan moet er volgens hem door de buurt duidelijk worden aangegeven wat 'de wensen zijn om te voorkomen dat de bewoners volgende vergadering weer gefrustreerd huiswaarts gaan'. De onderliggende bedoeling is duidelijk. De buurtbewoners hadden hun wensen tijdens de vergadering in juli wel degelijk heel goed duidelijk gemaakt, maar Capel en zijn



ambtenaren hadden al hun wensen genegeerd en al hun vragen ontweken. De bewoners van Oud-Zuid waren er door zijn optreden eens te meer van doordrongen dat ze door hun bestuurders en ambtenaren niet alleen in de steek worden gelaten, maar ook om de tuin worden geleid. Op een zogenaamd geplande vervolgvergadering in het najaar zullen de teleurgestelde buurtbewoners niet terugkomen. En dat is precies de bedoeling. Dan kan er gezegd worden: de opkomst was gering, het probleem leeft kennelijk niet meer.

Aan het eind van de vergadering merkte, zoals staat te lezen in het officiële verslag van het Stadsdeel, een deelnemer op ‘dat zij steeds meer verbijsterd raakt. Zij had verwacht na deze avond huiswaarts te kunnen gaan met ideeën en plannen. Maar bewoners hebben geen poot om op te staan, er wordt niet naar hun bezwaren geluisterd: “Ik voel me zo machteloos als burger, als goed betalende burger van Amsterdam. Deze avond is weer een avond met geen enkele oplossing. Wat gaat u nou precies doen? Waar moeten wij nu zijn? Wie hoort ons nou? Kunt u mij dat vertellen?” Een andere buurtbewoner reageerde achteraf:

‘Helaas heb ook ik de bijeenkomst van 17 juli als zeer onbevredigend ervaren. Er is veel uit de doeken gedaan rondom de procedures van vergunningen aanvragen en bezwaarschriften indienen, handhaving, alleen is het blijkbaar niet mogelijk om de projectontwikkelaars een halt toe te roepen en kunnen zij ongebreideld hun gang blijven gaan.

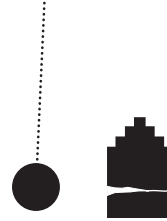
Hun bezwaren tegen de bezwaren van bewoners van de stad zijn zwaarwegender en “kostbaarder” (voor de Gemeente!). Ook het voorbeeld van de binnenstad, Centrum, leegloop van bewoners, een verkankerde binnenstad, is niet voldoende bewijs om hier eindelijk tegen in te gaan en (Oud-)Zuid tot beschermd stadsgezicht te maken, zodat er andere regels gaan gelden.’

Een bewoner van een aangrenzende buurt in Amsterdam Oud- Zuid berichtte dit:

‘Wij, bewoners van de Cornelis Anthoniszstraat en Ruijsdaelstraat tussen Hobemakade en Pieter Baststraat, zijn op 31 mei j.l. bij S. Capel op het spreekuur geweest met het volgende bouwwoedeprobleem. De vastgoed maatschappij die eigenaar is van de panden aan de Ruijsdaelstraat 7 t/m 35 is voornemens en is al bezig met vernieuwbouwplannen van de schuren, een aaneengesloten rij, in de

binnentuinen. Als het aan deze vastgoedmagnaat ligt, zullen de binnentuinen worden vernietigd, bomen weg, alles betegeld, dus, waterhuishouding wordt aangetast, schuren worden verhoogd en voor dik geld verhuurd. Ook hier gaan ernstige zaken spelen. Wij zijn gelukkig op tijd met het aankondigen van de op handen zijnde vergunningaanvraag, maar dan nog vragen deze bewoners zich af of de ernst van de zaak wel doordringt, of misschien ook hier het recht van de sterkste gaat gelden, dus de vastgoedmagnaat. Wij verwachten van het Dagelijks Bestuur Stadsdeel Zuid een stappenplan op maat, zodat wij tijdig een bezwaarschrift kunnen indienen wanneer deze aanvraag voor een vergunning bij het Stadsdeel binnenkomt. Afgezien van het vreselijk afbreuk doen aan de rust, de natuur en het groen in de binnentuinen (nu vliegen er nog allerlei soorten vogels), levert het ook nog een enorme overlast op. De slaapkamers van alle bewoners zijn aan de kant van de binnentuinen gesitueerd, dus hoeven we ons niet af te vragen wat dit (twee jaar lang) voor bouwoverlast gaat opleveren! Alle tuinen gaan eraan. Wij, bewoners van Duivelseiland, begrijpen heel goed wat er ook in heel Zuid en de Pijp aan de hand is. Deze onvrede moet opgepakt worden door het stadsbestuur en wel zo snel mogelijk. Wij staan uiteraard achter de eis van Initiatiegroep Oud-Zuid om onmiddellijke invoering van het sinds 2013 klaarliggende plan om onze buurt (inclusief Duivelseiland) bescherming te bieden.'

De roofbouw speelt zich niet alleen af in Oud-Zuid, maar in de hele ring om de grachtengordel uit de tijd tussen 1880 en 1920. Overal is een rampzalige sloop- en bouwwoede uitgebroken. Hanneke Ronnes en drie andere cultuur-historici en architectuur-deskundigen van de Universiteit van Amsterdam luidden daarover op 8 april 2018 de noodklok in een artikel in *Het Parool*, 'Hoed u voor de slopers en hun hamer', waarin ze voorbeelden geven van recent afgebroken waardevolle huizen in de stad. Door de grootschaligheid van de sloop is de situatie te vergelijken met de sloopplannen voor de Nieuwmarktbuurt in de jaren 1970. En dan hebben zij het nog niet eens over huizen die van binnen worden gesloopt en van buiten verminkt, zoals gebeurt in de Vondelstraat, waar een prachtige stadsvilla uit 1881 al vele jarenlang wordt 'verbouwd' door het graven van een enorme kelder, het verhogen van het pand met een tussenetage, enzovoorts. De hele straat vecht er al jaren tegen en procedeert collectief tegen de opkoper en tegen de Gemeente, maar ondervindt

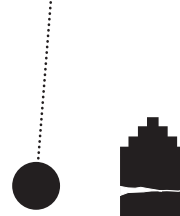


alleen maar tegenwerking. In Oud-West was het Fenna Ulichki (GroenLinks) die hier als lid van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West de belangen van de speculant-opkoper-verbouwer van dit pand beschermde door weg te kijken. Iets verderop in de straat staat de woning die architect Pierre Cuypers voor zichzelf liet bouwen, een prachtig voorbeeld van de huizenbouw in de laat-negentiende-eeuwse gordel rond het Centrum. Dat huis is wel van buiten en van binnen voorbeeldig in de oude staat hersteld. Zo kan het dus ook. Inmiddels lijkt het Stadsdeelbestuur in Stadsdeel West meer geneigd tot ingrijpen dan in Stadsdeel Zuid, terwijl in Stadsdeel Oost al langer een meer stringenter bouwbeleid werd gevoerd.

De roofofbouw op Amsterdam zou vandaag kunnen stoppen als politici en bestuurders het willen. Maar tot nu toe willen ze dat niet. De Amsterdammers moeten hen daarom duidelijk maken dat ze niet gaan wachten totdat hun stad helemaal een versteende woestijn is geworden. Een probleem hierbij is dat recent het bestuur van Amsterdam ontdemocratiseerd is. De Stadsdeelraden met democratisch gekozen vertegenwoordigers die besluiten konden nemen zijn afgeschaft. Daarvoor in de plaats zijn gekomen Stadsdeelcommissies, die alleen advies mogen geven. Die adviezen zijn vrijblijvend en het driemanschap van het Dagelijks Bestuur is hierdoor almachtig geworden. De drie benoemde bestuurders hoeven geen verantwoording tegenover de inwoners van hun Stadsdeel meer af te leggen. Ook al willen de leden van de nieuwe Stadsdeelcommissie (Oud-)Zuid de bouwwoede aanpakken, ze kunnen dat niet, omdat hun bevoegdheden zijn afgenomen.

Ondertussen wordt de negentiende-eeuwse ring, met Oud-Zuid voorop, een sociaal gesegregeerde enclave voor (inter)nationale superrijken. Wat in de vorige eeuw gebeurde met het Centrum, de verdrijving van gewone Amsterdammers uit hun stad, werd toen halverwege een halt toegeroepen bij de afbraak van de Nieuwmarktbuurt. Die buurt werd, althans gedeeltelijk, gered door de bewoners met hulp van krakers en stadsbeschermers. Rond 1970 moest het Gemeentebestuur het beleid herzien. Het beleid van de Gemeente was destijds 'city vorming' met geplande doorbraken in de binnenstad om vierbaanswegen aan te leggen en daarlangs grote kantoorgebouwen neer te zetten. Onder meer de Jordaan stond op de nominatie om afgebroken te worden. Het kostte veel moeite om dat beleid te stoppen door luide protesten vanuit de Amsterdamse burgerij. Vijftig jaar later is de stad in dezelfde situatie beland. Nu maakt het neoliberale beleid van de Gemeente de stad kapot. Alleen collectieve actie vanuit de hele Amsterdamse bevolking kan de stad

opnieuw redden. Het is ruim tien jaar geleden dat een Amsterdamse wethouder een steen door de ruiten van het Stedelijk Museum gooide als symbool voor het Gemeentelijke beleid. In het decennium daarna is de bouwwoede in de stad volkomen uit de hand gelopen. De Initiefgroepen van Oud-Zuid en Oud-West hebben zich inmiddels verenigd en een manifest opgesteld met actiepunten voor het Gemeentebestuur en de besturen van de Stadsdelen. Nu is het hun beurt om in actie te komen, want ze mogen niet nog langer doorgaan met het ingooien van onze glazen.



Verantwoording

De verklaringen van bewoners van Oud-Zuid zijn anoniem opgenomen, behalve wanneer ze gebaseerd zijn op artikelen in kranten of openbare stukken. Citaten springen in en zijn voor alle duidelijkheid van apostrofs voorzien.

Actiecomité StopPlanZuid, 'Garage niet voor bewoners Museumkwartier', *Huis van de Wijkkrant Lydia* december, 2012, p. 21.

Paul Arnoldussen, en Carolien Schönfield, red., *Oud-Zuid* (Amsterdam: Bas Lubberhuizen, 2005).

David Batty, 'What lies beneath: the subterranean secrets of London's super-rich', *The Guardian* 7 mei 2018.

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt (<http://ftp.ruimtelijkeplannen.amsterdam.nl/>)

Marnix Blom, 'Aannemers onttrekken stoep langdurig aan de openbare ruimte', ingezonden brief in *Het Parool* 15 juli 2018.

Jeroen Boomgaard, 'In de strijd met het gebouw. De architectuurgebonden kunst van het Stedelijk Museum', website laps-rietveld.nl (LAPS We-

tenschappelijk Instituut voor Kunst en Publieke Ruimte).

Lex Boon, 'Bewoners [Vondelstraat] verzetten zich tegen 'ondergrondse balzaal', *Het Parool* 28 juli 2017.

Harm Ede Botje en Sophie Derkzen, 'De verpatsering van Oud-Zuid', *Vrij Nederland* 19 februari 2011.

Michiel Couzy, 'Grote steden, waaronder Amsterdam, vragen de Verenigde Naties maandag om hulp bij het beschermen van de woningmarkt tegen speculanten. "Onze samenleving wordt bedreigd"', *Het Parool* 16 juli 2018.

Michiel Couzy, 'Bewoners en stadsdelen zijn bouwwoede beu', *Het Parool* 20 september 2018.

Richard van de Crommert, 'Stad blundert bij bouwprocedures', *De Telegraaf* 16 januari 2018.

Richard van de Crommert, 'Bouwwoede ont-
wricht. Huiseigenaren en vastgoedontwikkelaars
zoeken grenzen op', *De Telegraaf* 1 maart 2018.

Richard van de Crommert, 'Woongenot getart.
Bewoners: Gemeentebestuur draagt stevig bij
aan segregatie', *De Telegraaf* 6 september 2018.

Richard van de Crommert, 'Bewoners Zuid wil-
len bouwstop', *De Telegraaf* 14 maart 2018.

Ton Damen, 'Waarom is er ophef over verbou-
wingen aan oude panden?', *Het Parool* 28 mei
2018.

Rudolf Dekker, *De Van Breestraat in Amsterdam
1900-2000. Van Mata Hari tot Pistolen Paul*
(Amsterdam: Panchaud, 2017).

'Dit is het duurste huis van Nederland; nu te
koop voor 18,7 miljoen', website Quotenet.nl
(2015).

Kester Freriks, 'Het "kasteeltje" van componist
Diepenbrock wordt afgebroken', *NRC* 12 decem-
ber 2017.

Bernadette van Hellenberg-Hubar, Gert van
Kleef en David Mulder, 'Aanvraag gemeentelijke
monument status Johannes Verhulststraat 89 te
Amsterdam', *Cuypersbulletin* (2016) nr. 3, p. 9-17.

H.J.A. Hofland, 'Stenen gooien', *NRC* 13 oktober
2006.

Alain van der Horst, 'Zalig Zuid', *HP/De Tijd* 25
november 2005, p. 22-31.

Is er nog een kans voor de Rozenkrans (Amster-
dam: Wijkcentrum Vondelpark- en Concertge-
bouwbuurt, 1977).

Leen Keizer, 'Let op uw woonomgeving', *Huis
van de Wijkkrant Lydia* april 2017.

Leen Keizer, 'Bouwwoede in Amsterdam Oud-
Zuid', *NRC* 8 september 2018

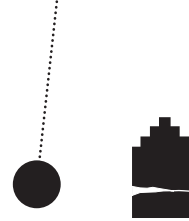
Paul Kempers, *Binnen was buiten. De Sandberg-
vleugel Amsterdam* (Amsterdam: Valiz, 2010).

Maurits Klaren, 'Let op uw woonomgeving (ver-
volg)', *Huis van de Wijkkrant Lydia* februari 2018.

Jonas Kooyman, 'Stulpjes voor de allerrijksten',
NRC 16 september 2018.

Annelies de Korver, Bas Lubberhuizen en Jolan-
de Otten, red., *Naar de noordpool. Een expeditie.
De ontstaansgeschiedenis van de Concertgebouw-
buurt* (Amsterdam: Café Welling, 2000), met bij-
dragen van Jan Bank, 'Amsterdam rond 1900', p.
6-15 en Bas Lubberhuizen, 'De Concertgebouw-
buurt', p. 15-39.

Martin Kuiper, 'Bewoners van Oud-Zuid keren
zich tegen bouwwoede in hun wijk. Cultuurhis-
torie telt niet meer in Oud-Zuid. Dus wordt er
flink verbouwd. De buurt klaagt steen en been.



“Nu mag kennelijk alles”, NRC 1 september 2018.

Looyenga, A.J., ‘De benarde kathedraal. De kerk van Onze Lieve Vrouwe van de Rozenkrans aan de Obrechtstraat te Amsterdam’, *Jaarboek van het Genootschap Amstelodamum* 92 (2000), p. 148-185.

Floor Milikowski, *Van wie is de stad. De strijd om Amsterdam* (Amsterdam: Atlas Contact, 2018).

Mark Misérus en Tjerk Gualthérie van Weezel, ‘Hoe Johan Cruijff toch geen plein in Amsterdam kreeg’, *Volkskrant* 1 september 2018.

Baret Mos, ‘Topmannen Amsterdamse bouwwereld opgepakt. OM: smeergeld ging naar race-team zoon’, *De Telegraaf* 1 maart 2018.

‘Nieuw geld in Oud-Zuid’, *Quote* 26 (2011), p. 54-70.

Nikkels, Wanda, ‘Bouw en Wonen geeft direct boete’ *Het Parool* 5 februari 2013.

Nota *Van licht, lucht en groen word je een ‘beter’ mens. Een cultuurhistorische analyse van de tuin in de Amsterdamse stedenbouw*. Gemeente Amsterdam: Monumenten & Archeologie, 2017).

Nota *Omgevingsvergunning A2. Voor het snel afhandelen van afwijkingsbesluiten voor omgevingsvergunningen*, herzien in 2016. *Beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevings-*

recht (Wabo). Gewijzigd (opnieuw) vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie Zuid d.d. 23 maart 2016.

Bert Nijmeijer, ‘Gek van de verbouwing bij de burens. Verbouwingswoede in Amsterdam neemt alleen maar toe – met dank aan de soepele regels’ *NRC* 3 maart 2018.

Annet Pasveer, F.A. Warners. *Architect* (Amsterdam: Architectura en Natura, 2017).

Pauline Polak, ‘Bestuurlijke boetes bij bouwoverlast?’ *Wijkkrant Oud-Zuid* februari 2013.

Hanneke Ronnes, Wouter van Elburg, Petra Brouwer en Vladimir Stissi, ‘Hoed u voor de slopers en hun hamer. Amsterdamse architectuur moet beter worden beschermd’, *Het Parool* 8 april 2018.

Jelle de Ru, ‘Renovatie huis Diepenbrock. ‘Er gaat zo cultuurhistorie verloren’, *Het Parool* 27 december 2017.

Jelle de Ru, ‘Extra meters, koste wat kost’, *Het Parool* 28 februari 2018.

Bas Soetenhorst, ‘Hoogmoed in Oud-Zuid. Moeten historische panden wijken voor ondernemer?’ *Het Parool* 19 mei 2018.

Maciek Strak, ‘Luchtkwaliteit nabij dieselaggregaten’, www.academischewerkplaatsmmk.nl

Cris Toala Olivares, *The Amsterdam canals through the eyes of Cris Toala Olivares* (Houten: Terra, 2014)

Gordano Todorovic, 'Bomen in Zuid voorlopig gered', *Stadsblad De Echo* 20 juni 2012.

Gordano Todorovic, 'Bouwwerkzaamheden zorgen voor paniek. Bewoners verdieping Van Breestraat moeten huis uit vluchten', *Stadsblad De Echo* 7 maart 2018.

Jos Verlaan, *Chaos aan de Amstel. Fraude en corruptie in Amsterdam* (Nijmegen: SUN, 1999).

'Vier woongebieden in Amsterdam genomineerd als beschermd stadsgezicht', website cultureelerfgoed.nl (2 april 2013).

Bart van Zoelen, 'Lucht in de stad nog net zo vies', *Het Parool* 1 september 2018.

Een eeuw geleden kwam de bevolking van Amsterdam met succes in verzet tegen de plannen om de grachten te dempen. Vijftig jaar geleden geloofden de stadsbestuurders heilig in cityvorming, een stad met snelwegen en kantoren. Ondermeer de Jordaan en de Nieuwmarktbuurt moesten daarvoor worden afgebroken. Ook toen voorkwamen protesten van de Amsterdammers de volledige uitvoering van deze desastreuze politiek.

Nu geloven de Amsterdamse bestuurders al jarenlang heilig in het neoliberalisme en hebben zij de stad uitgeleverd aan projectontwikkelaars, investeerders en speculanten die de stad opkopen, huizen afbreken en uitbreken, tuinen volbouwen, panden in extreem dure appartementen opdelen en 'uitponden'.

De Gemeente nodigt superrijken uit de hele wereld uit om zich hier te vestigen, faciliteert het negeren van bouwvoorschriften en bevordert bewust de tweedeling in de stedelijke samenleving. Met bouwvergunningen wordt gestrooid, handhaving vindt niet meer plaats. Voor de derde keer moeten de Amsterdammers hun stad redden uit de handen van kortzichtige bestuurders.