



## 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 geluidsoverlast 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 blendende 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 buurthuizen 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 gestuikte 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 m<sup>2</sup> aan de Koninginneweg, verkocht voor rond de 1,2 miljoen euro. Appartementen aan de Banstraat van 200 m<sup>2</sup> tot maar liefst 400 m<sup>2</sup>. 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.



### 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-

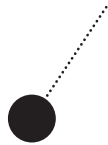
len houden zich niet aan de eigen regels, en dat toont aan dat het de Gemeente helemaal geen ernst is om dit destructieve bouwen in de stad te stoppen. Zodra dit wilde bouwen tot problemen leidt bij omwonenden, wat in de praktijk altijd gebeurt, geeft de Gemeente niet thuis.’

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 bureaus, die als het vooroverleg tot onderling genoegen is afgesloten met een voorgekookte vergunningaanvraag 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



## 9. Wat kunnen we eraan doen?

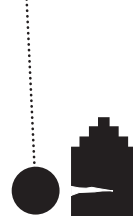
De oplossing is simpel en bestaat uit drie stappen. Ten eerste moet per direct het huidige A-2 beleid, dat wil zeggen het door het Stadsdeelbestuur gefaciliteerde ontduiken van de voorschriften van het huidige Bestemmingsplan, worden veranderd. De betreffende nota moet herschreven worden met striktere 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/constatering 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

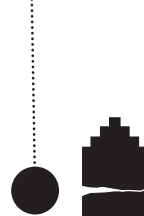
nagekomen. Er is niets veranderd, integendeel. De roofofbouw op Oud-Zuid gaat gewoon door en neemt alleen maar toe.

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 aangezicht 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

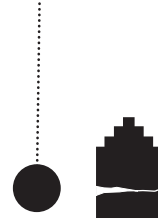
worden aangesleept, velen moesten blijven staan. Vanwaar deze miscalculatie? De reden is dat de Initiatiefgroep Oud-Zuid de uitnodiging in de buurt op papier verspreidde en hier en daar een A-4tje aanplakte. Een lid van de Initiatiefgroep werd daarbij door politieagenten aangehouden, want dit was ‘bekladding’, 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 vervolvergadering 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.

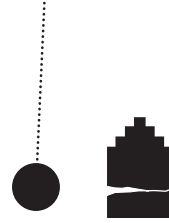
Hun bezwaren tegen de bezwaren van bewoners van de stad zijn zwaarwegender en “kostbaarder” (voor de Gemeente!). Ook het voorbeeld van de binnenstad, Centrum, leegloop van bewoners, een verkankerde binnenstad, is niet voldoende bewijs om hier eindelijk tegen in te gaan en (Oud-)Zuid tot beschermd stadsgezicht 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 Hobbemakade 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 Initiatiefgroep Oud-Zuid om onmiddellijke invoering van het sinds 2013 klaarliggende plan om onze buurt (inclusief Duivelseiland) bescherming te bieden.'

De roofofbouw 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 gesegregerde 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 toegeeroepen 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.