

**Visie**  
**Vereniging Zaans Erfgoed**  
**op Vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken**



Zaanstad, 22 april 2021

**Aanleiding**

*Vereniging Zaans Erfgoed heeft onlangs bij de minister van Binnenlandse Zaken een verzoek ingediend om de korting op de verhuurdersheffing bij sloop-nieuwbouw ook toe te kennen bij renovatie. Zaans Erfgoed heeft een afschrift van dit verzoek ook naar de Zaanse woning corporaties gestuurd. VZE heeft de corporaties tevens gevraagd om de minister een adhesiebetuiging te sturen om dit verzoek te ondersteunen.*

*Ondanks het feit dat dit bijvoorbeeld in de Rode Buurt te Zaandijk 1,75 miljoen euro zou schelen, hebben de corporaties dat niet gedaan. In een reactie adviseerden zij VZE kennis te nemen van hun Visie Cultuurhistorie in Zaanstad en er daarna eventueel over in gesprek te gaan. Die uitnodiging neemt VZE graag aan. Hierbij alvast onze visie.*

**Visie Zaans Erfgoed**

De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van de Zaanstreek is gevormd door linten en dijken waarop zich haaks, langs ontwateringssloten naar de in het veld gelegen molens, paden met (arbeiders)woningen ontwikkelden. In het kader van de Omgevingswet heeft de gemeente Zaanstad deze structuur beschreven en heeft de Gemeenteraad deze beschrijving vastgesteld. Uit de beschrijving blijkt dat de Zaanstreek qua stedenbouwkundige structuur uniek is in Nederland en dat deze heden ten dagen nog zeer goed herkenbaar en in tact is.

Het verdient, in onze optiek, de status van Werelderfgoed.

In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw is op een organische wijze invulling gegeven aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Met name arbeiders woonden onder erbarmelijke omstandigheden in zeer slechte woningen. Om daar een eind aan te maken is de Woningwet geïntroduceerd en ontstonden er woningbouwverenigingen, de huidige corporaties, die met overheidssubsidies woningwetwoningen bouw(d)en.

Op de weilanden tussen de paden werden de eerste wijkjes gebouwd met een stedenbouwkundige opzet die kwalitatief hoog stond aangeschreven. Veel wijkjes werden volgens het principe van zogenaamde tuindorpen gebouwd.

Deze wijken vormen, met de dijken en de paden, nog steeds de kernen van de voormalige dorpen van Zaanstad.

Onderling staken de corporaties elkaar ook naar de kroon waar het de kwaliteit van de architectuur betrof.

De gemeente Zaanstad heeft deze sociale huurwijken geïnventariseerd en gewaardeerd. De conclusie daarvan is dat de meeste wijken een hoge tot zeer hoge waardering hebben gekregen, vergelijkbaar met de monumentenstatus en/of die van beschermde stads- en dorpsgezichten.

Het is bijzonder dat er nog zoveel van deze voormalige dorpskernen compleet en ongeschonden zijn gebleven en samen zo uitermate bepalend zijn voor het karakter van Zaanstad. Dat zou gekoesterd en doorgegeven moeten worden aan latere generaties.

## Afwegingskader

Hoewel de waarderingen van de vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken door de gemeenteraad zijn vastgesteld, betekent dit niet dat deze wijken beschermd zijn tegen sloop. De gemeente heeft immers ook een afwegingskader vastgesteld waarbij erfgoed slechts een van de vele aspecten is die gewogen wordt. Op zich is dat bijzonder te noemen, omdat voor monumenten van vergelijkbare waarde, met een (Gemeentelijke, Provinciale of Rijks) status, zonder meer een sloopverbod geldt.

Het gaat om circa 1.000 woningen. Dit is 4% van het corporatiebezit.

Indien er in deze wijken een ingreep gedaan moet worden, omdat de woningen aan verbetering toe zijn, dan moet worden bepaald op welke wijze dat gaat gebeuren. Gaat men bijvoorbeeld renoveren of wordt het sloop-nieuwbouw. Dan wordt het erfgoedbelang gewogen met belangen als:

- financiële haalbaarheid (wat is voor de eigenaar het goedkoopste),
- verdichting (kunnen er meer woningen worden teruggebouwd),
- duurzaamheid (wat is het meest energiezuinig in gebruik),
- circulariteit (welke bouwwijze kost het minste energie en CO2),
- doelgroepen (voor wie zijn de woningen),
- sociale effecten (o.a. sociale cohesie in de buurt),
- relatie met de omgeving (stedenbouw),
- bouwtechnische- en woontechnische kwaliteit en
- doorlooptijd (hoe lang zit men in een bouwput).

Dit afwegingskader is door de gemeente vastgesteld en heeft geen juridisch afdwingbare status.

Naar het oordeel van VZE is de inventarisatie van deze wijken en het bepalen van de waarde daarvan een instrument om de ruimtelijke ordening (RO) in de stad in goede banen te leiden en dat dient verankerd te worden in de nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente.

Het primaat om vorm te geven aan de RO ligt bij de overheid, zoals dat bijvoorbeeld ook bij bestemmingsplannen en binnenkort bij de omgevingsplannen het geval is.

Het afwegingskader is daarbij een methode om transparant en in overleg met partijen, zoals corporaties en bewoners, tot een gemeenschappelijk besluit te komen. De eindverantwoordelijkheid voor dat besluit behoort voorbehouden te blijven aan de gemeente. De overheid bepaalt immers welke waarde in de stad wordt toegevoegd, wordt behouden, of wordt verwijderd. Indien dit principe niet door partijen wordt erkend, dan pleit VZE er hierbij voor om de geïnventariseerde wijken aan te wijzen als beschermde stads- en dorpsgezichten.

## Liberalisering onwenselijk

De corporaties pleiten er in hun visiedocument voor om de afweging maar aan hen over te laten, dit m.b.t. tot de keuze voor de wijken die na het Blok in Krommenie en de Rode Buurt in Zaandijk aan de beurt komen. De corporaties zeggen in de twee genoemde buurten in erfgoed geïnvesteerd te hebben. Wel: het Blok is helemaal gesloopt en in de Rode Buurt is het plan om de kern van die buurt te slopen. In de bijlage gaan we hier nader op in.

Verder schrijven de corporaties bij het pleidooi: *'In alle overige 'cultuurhistorische' buurten zullen we, geheel in lijn met de samenwerkingsafspraken, een zorgvuldig gewogen besluit als eigenaar nemen. Daar gebruiken wij het gemeentelijk afwegingskader bij, zodat wij transparant zijn in onze afweging tussen renovatie of sloop- en nieuwbouw. Daarmee zeggen we ook dat we hier de vrijheid voelen **zelf te beslissen wat hier het beste is, gepaard met een zorgvuldig proces met bewoners en transparantie naar de gemeente.**'*

Het citaat kan ook worden geïnterpreteerd dat hetgeen in hun ogen het beste is ook de grenzen van een bestemmingsplan kan overschrijden en dat de gemeente dan gehouden zou zijn betreffend bestemmingsplan aan te passen.

VZE is van oordeel dat een besluit over renovatie of sloop-nieuwbouw uiteindelijk aan de gemeente is en besluiten over eventuele afwijkingen van een bestemmingsplan al helemaal.

Stel dat de gemeente meegaat in het voorstel van de corporaties, dan staan de volgende dag de projectontwikkelaars op de stoep met de mededeling dat zij erfoгод ook respecteren en dus de keuze tussen renovatie of sloop-nieuwbouw ook wel zelfstandig kunnen maken.

Liberalisering van overheidsinstrumenten is in de ogen van VZE dan ook een gruwel en dus zeer onwenselijk.

### **Financieel belang en verdichting**

In het visiedocument van de corporaties staat: *'Wij voelen ons voor erfoгод minder verantwoordelijk dan voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.'*

Vanuit het financiële belang van de corporaties kan VZE zich dat voorstellen. Maar hier onderscheid het corporatiebelang zich van het publieke belang door onderwaardering van het erfoгод. Bovendien is de stellingname niet opportuun waar het gaat om de keuze tussen renovatie en sloop-nieuwbouw. Dit is in de brief aan de minister ook aangedragen met verwijzing naar gezaghebbende instanties en deskundigen, zoals dhr. Paul Meurs). Renovatie is niet duurder dan sloop-nieuwbouw, beter voor de beschikbaarheid en het hoeft duurzaamheidsdoelstellingen niet in de weg te staan. In de reactie van de minister wordt dat niet weersproken en bevestigt waar het gaat om verschillende kortingen op de verhuurderheffing.

Financieel voordeel voor de corporaties zou pas gelden indien er in de onderhavige wijken gestapelde bouw (zoals appartementen) voor de eengezinswoningen terug zou komen. Dan zal de grond immers meer opleveren en kan er sprake zijn van verdichting. Zou de gemeente in die gevallen gehouden zijn vigerende bestemmingsplannen aan te passen, dan is de beer los. Torenflats in de Burgemeestersbuurt in Zaandam?

Niemand kan van de gemeente een (financiële) tegemoetkoming verlangen om aan de eisen van een bestemmingsplan te voldoen of aan redelijke eisen van Welstand. Dat is ook niet het geval bij beschermde stads- en dorpsgezichten.

Het verbaast de VZE dat de corporaties dat wel doen, in hun visie bij de waarde-kaarten van de vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken en de waarderingen ervan. Deze kaarten en de waarde-beschrijvingen zijn immers ruimtelijke ordenings- en welstandsinstrumenten, en betreffen stedenbouw en architectuur.

Bovendien worden de extra kosten voor het behoud van erfoгод niet onderbouwd, worden de overeenkomsten van de kaderafspraken op losse schroeven gezet (terwijl het maar om 4% van het corporatiebezit gaat), en wordt betwijfeld of de duurzaamheidsdoelstellingen wel worden gehaald. In onze ogen is die twijfel niet reëel.

Daarnaast scoren de gerenoveerde wijken hoog in het kader van sociale cohesie. Ze hebben bovendien een hoog cultureel historische waarde, waar de bewoners naar grote tevredenheid wonen.

### **Technische afwegingen**

De vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken zijn inmiddels een eeuw oud en hebben meerdere transitie doorstaan. De meeste wijken zijn stedenbouwkundig uitzonderlijk gaaf evenals de architectuur van de woningen. De bouwkundige staat van de woningen is veelal minder van kwaliteit o.a. door slecht/goedkoop uitgevoerde renovaties in het verleden en omdat de houten paalfunderingen na 100 jaar aan vernieuwing toe zijn. Een nieuwe fundering is wel duur, maar kan gecombineerd worden met vloerisolatie, -verwarming en -afwerking. Bovendien gaat zo'n fundering weer 100 jaar mee. Mocht over 50 jaar alsnog

besloten worden om over te gaan tot sloop-nieuwbouw, dan kan de nieuwe woning probleemloos op dezelfde fundering worden gebouwd. Bovendien komen de radiatoren bij een laagtemperatuur vloerverwarming te vervallen alwaar de gevelisolatie de gewonnen ruimte weer inneemt. Per saldo is er aldus geen ruimteverlies. Alleen bij kopse woningen zal ter plaatse van de zijgevel een geringe mate van oppervlakverlies zijn. Indien de daken aan de buitenzijde worden geïsoleerd dan ontstaat ook daar geen verlies aan gebruiksruimte. Het vernieuwen van de veelal te slanke kozijnen door robuuste, die tevens als latei voor het bovenliggende metselwerk kan dienen, biedt de mogelijkheid om de oorspronkelijke kozijn indeling weer terug te brengen.

Bij renovatie kan dus probleemloos een goede thermische isolatie worden gerealiseerd.

Met een mechanische afzuiging kan zo het A-label gerealiseerd worden bij renovatie.

Dan zijn deze woningen nog niet aardgasloos. Alternatieven als (lucht)warmtepompen zijn nog onvoldoende ontwikkeld en worden wel steeds stiller, maar zijn dat nu nog (lang) niet. Ze zijn bovendien (nog) duur en de installatie neemt veel ruimte in beslag, de extra zonnepanelen die nodig zijn daargelaten. Er worden ook alternatieven ontwikkeld, zoals CO<sub>2</sub> gas als alternatief voor aardgas. Er zijn al succesvolle experimenten in wijken uitgevoerd waar CO<sub>2</sub> gas via het bestaande aardgasnetwerk (inclusief die in de woning) geleverd wordt en bij andere experimenten is met succes het aardgas gemengd met 20% CO<sub>2</sub> gas. Het kan dus zeer lonend zijn om die laatste stap naar aardgasloos wonen 15 tot 20 jaar uit te stellen, zowel in investeringskosten, ruimtebeslag als in wooncomfort. De duurzaamheidsdoelstellingen worden hiermee ook gehaald.

### **Hoogwaardig erfgoed**

Het is alsof de corporaties zich een hoedje geschrokken zijn toen de gemeente hen erop wees dat zij voor, een klein deel van hun bezit, over zeer hoogwaardig cultuur historisch erfgoed beschikt. Dat zij zelf niet in de gaten hebben gehad dat zij tafelzilver hebben zegt mogelijk iets over hun besef van erfgoed. Erfgoed moet ongeschonden worden doorgegeven aan volgende generaties, wil het haar waarde niet verliezen en dat is ook in het belang van corporaties.

Een couvert verliest haar waarde als de juslepel verdwenen is en zo is dat ook met een wijk waar een straat wordt gesloopt. Van monumentale woningen ga je ook niet de stenen gevels vervangen door isolatie en steenstrips, net zo min als dat men zilverbestek met een staalborstel poetst.

Het standpunt van VZE is dat de stedenbouwkundige structuur ongeschonden blijft door geen woningen te slopen en dat de architectuur van de woningen ongeschonden blijft door de buitenschil van de woningen te handhaven, dakpannen voor zover mogelijk te hergebruiken, de oorspronkelijke kozijnindelingen terug te brengen en de materialisering te handhaven. Pas dan hebben de wijken over 50 of 100 jaar een cultuur-historische waarde waar iedereen apentrots op zal zijn.

Net zo goed als dat Parteon nu al trots kan zijn op de door haar gerestaureerde Petteflat die de skyline van Wormerveer bepaalt en waar hun hoofdkantoor in gevestigd is.

Peter Tange, voorzitter



Verwijzingen in willekeurige volgorde:

- 1 Brief VZE aan minister Kasja Ollongren inzake verhuurderheffing
- 2 Reactie minister Kasja Ollongren
- 3 Reactie corporaties op brief inzake verhuurderheffing
- 4 Zaanse Corporaties en HoZ: Cultuurhistorie in Zaanstad
- 5 Afwegingskader renovatie of sloop-nieuwbouw april 2019 gemeente Zaanstad 2019/5804
- 6 Inventarisatiekaarten Zaanstad vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken
- 7 Waarderingen Zaanstad vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken

## **Bijlage 1.**

### **Het Blok**

Bij de planvorming van het Blok waren de wijken nog niet geïnventariseerd. Wel is een cultuur-historische verkenning uitgevoerd waaruit bleek dat zowel stedenbouwkundig als architectonisch de hoogste waarde van toepassing was. De gemeente wilde daarom graag renovatie. Parteon wilde echter perse sloop-nieuwbouw toepassen. De middenweg werd gevonden in sloop-nieuwbouw volgens een beeldkwaliteitsplan dat de gemeente heeft opgesteld en dat de oude situatie qua aanzicht zoveel mogelijk moest terugbrengen.

Wat VZE van de plannen via internet heeft kunnen zien heeft geleid tot grote droefenis binnen onze vereniging. Er lijkt sprake van etalagebouw. Aan de voorzijde bevinden zich vijf rijen dakpannen om te suggereren dat er sprake is van een pannendak. Echter direct achter die pannenrijen bevindt zich een plat dak, bedoeld voor zonnepanelen. Aan de achterzijde zijn de woningen als een blok. Je waant je er in een binnenstedelijke Vinex-wijk. Zoals gezegd: zeer teleurstellend en onbegrijpelijk dat Parteon stelt hier in erfgoed geïnvesteerd te hebben. Mede dankzij een pleidooi van VZE is de voormalige gemeentelijke school aan de sloopkogel ontsnapt.

### **De Rode Buurt**

De kaarten met de inventarisatie van vroeg 20<sup>e</sup> eeuwse wijken was er al wel bij de planvorming, de waardebeoordeling echter nog niet. Dat werd verkregen door een cultuur-historische verkenning waaruit bleek dat stedenbouwkundig de hoogste waarde van toepassing is en architectonisch deels de hoogste en deels de een na hoogste. Na langdurig overleg tussen gemeente en corporatie, waarbij de bewoners maar met mondjesmaat betrokken werden, wordt een plan uitgewerkt waarbij ca. een kwart van de woningen, in de Domela Nieuwenhuisstraat, gesloopt gaan worden en de rest gerenoveerd. In het overleg vormde de korting op de verhuurderheffing bij nieuwbouw ad € 25.000,00 per woning, een belangrijk argument voor de corporatie om te willen slopen. Dat argument is weerlegd door het ministerie. Immers voor renovatie kan nu € 10.000,00 per woning verkregen worden. Bovendien is het bij nieuwbouw verplicht om de sloopkosten over 50 jaar ad € 17.200,00 nu al in de exploitatie mee te nemen. Sloop-nieuwbouw is in deze buurt dus nu al in het nadeel voor € 2.200,00. Bij de volgende wijken ligt de korting bij renovatie gelijk als bij sloop-nieuwbouw, zodat de nieuwbouw dan al € 17.200,00 op achterstand staat in vergelijking met renovatie. Hetzelfde geldt indien in de tussentijd de verhuurderheffing wordt opgeheven.

Inmiddels is voldoende aangetoond dat alle aspecten van het afwegingskader geen verschillen oplevert tussen renovatie en sloop-nieuwbouw, behalve dan het erfgoed uiteraard. Het enige dat nog resteert is het argument van de corporaties dat zij meer variatie qua type woningen in hun bezit willen.

In de Rode Buurt zijn nu verschillende typen woningen qua oppervlak tussen de 50m<sup>2</sup> en 80m<sup>2</sup>.

uitstekende woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens waar grote behoefte aan is. De voorgestelde nieuwbouw heeft ook ca. 80m<sup>2</sup> woonoppervlak. De nieuwbouw voegt dus qua typologie niets toe.

Doordat de nieuwbouweisen groter zijn dan bij renovatie neemt het volume van de nieuwe woningen wel toe en dat detoneert het beeld van de buurt. Bovendien gaat het om 26 woningen. Dat is 0,1 % van het totaal aantal sociale huurwoningen in Zaanstad. Hoewel VZE dat liever niet ziet gebeuren, zouden na de renovatie woningen verkocht kunnen worden en met de opbrengsten daarvan elders de gewenste typologieën gerealiseerd kunnen worden.

De bewoners van Complex 164 zijn unaniem voor renovatie. Enerzijds omdat de woningen hen prima bevallen, zeker wanneer ze weer in oude luister zijn opgeknapt, anderzijds omdat bij renovatie sprake is van bijna gelijkblijvende woonlasten (huur plus energiekosten), terwijl het nog maar de vraag is of zij de nieuwbouwhuur kunnen betalen.

Overigens blijkt in bijvoorbeeld het gerenoveerde complex van de Plantsoenen in de Rosmolenwijk de woontevredenheid van de bewoners heel hoog te zijn en bij de geringe mutaties die er zijn veel

belangstelling blijkt van huurders voor die woningen, vanwege het monumentale karakter van de woningen en de plantsoenen. Bij de renovatie hebben de bewoners, met succes, zelf gepleit voor het terugbrengen van de oorspronkelijke kozijnindelingen ondanks het feit dat dit verlies aan daglichttoetreding tot gevolg had. Bewoners waarderen het dus om in een monumentale woning te mogen wonen.

Voor de nieuwbouw worden nieuwe ontwerpen gemaakt met een heel eigen planproces, terwijl die voor renovatie al klaar liggen. Ook voor de uitvoering van het werk zal een apart logistiek plan nodig zijn. De kosten hiervan zijn groot, in elk geval meer dan 10% van de stichtingskosten. Volstrekt overbodige kosten die door de corporatie, en dus door de huurders, opgebracht moeten worden.

Naar de indruk van VZE is de gang van zaken verworpen tot een prestige strijd, waar tegen hoge kosten hoogwaardig erfgoed geofferd wordt.

Stop daar mee. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.