

# Visie op Monumenten

## **CONCEPT**



# Inhoud

Managementsamenvatting .....	2
1. Inleiding .....	5
2. Wettelijk kader .....	6
Modernisering Monumentenzorg (MoMo) .....	6
Monumentenwet 1988 .....	6
BRIM .....	6
Besluit huurprijzenwet woonruimte .....	7
Besluit Beheer Sociale-Huursector .....	7
Regeerakkoord .....	8
3. Visie op monumenten .....	9
Monumenten zijn waardevol .....	9
Onze monumenten .....	9
Monumenten dragen bij aan onze ambities .....	10
Conclusies .....	11
4. Beleid .....	12
Algemeen .....	12
Onderhoud .....	13
Renovatie en restauratie .....	14
Doelgroepen .....	17
Verkoop .....	18
Financiën .....	19
Communicatie .....	20
5. Rol- en taakverdeling .....	21
Bijlage 1. Erfgoedverordeningen .....	22
Bijlage 2. Onze monumenten .....	23
1 Platanenhof .....	23
2 De Jordaan overig .....	24
3 Amstel .....	25
4 Marnixstraat .....	26
5 Czaar Peterbuurt .....	27
6 Zoutkeetsgracht, Zoutkeetsplein .....	28
7 Diamantstraat .....	29
8 's-Gravesandestraat .....	30
9 Indië 1 .....	31
10 Spaarndammerbuurt .....	32
11 Krusemanstraat e.o. .....	33
12 Landlust .....	34
13 Caland .....	35
Bijlage 3. Beschermdde stads- en dorpsgezichten .....	37
Bijlage 4. Werelderfgoedlijst Unesco .....	40

# Managementsamenvatting

In deze notitie schetsen wij de visie van Eigen Haard op monumenten en het beleid dat daaruit voortvloeit. De centrale vraag luidt: monumenten, wat moeten we ermee? Voor de beantwoording van deze vraag, kijken wij naar het wettelijke kader: wat mogen wij ermee, en naar onze eigen visie: wat willen wij ermee.

## Huidige situatie

We verhuren 346 vhe's in 37 rijksmonumenten en 1772 vhe's in 11 gemeentelijke monumenten. In totaal zijn dat 2118 vhe's in monumenten. 724 van onze vhe's in monumenten en staan in de verkoopvijver. In 355 vhe's met monumentale status staat renovatie gepland.

## Visie

Ons visie op monumenten houdt in dat monumenten belangrijk zijn voor de buurten, wijken, steden en dorpen waar wij actief zijn. Wij willen een wezenlijke en redelijke bijdrage leveren aan de instandhouding van die monumenten en kiezen er daarom voor om monumenten in bezit te houden, deze te beheren en indien nodig te restaureren. Dat betekent niet dat wij per definitie alle monumenten wil houden. Verkoop van een deel is niet uitgesloten. Wij constateren dat monumenten bijdragen aan onze ambities. Als wij moeten kiezen welke monumenten wij willen behouden en welke afstoten, dan zijn onze ambities leidend.

## Wettelijk kader

In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd dat het verboden is een monument te beschadigen of vernielen en dat voor het herstellen of wijzigen een vergunning nodig is. De wet bepaalt verder welke overheden monumenten kunnen aanwijzen en bij wie vergunningen moeten worden aangevraagd.

In de Huurprijzenwet woonruimte is bepaald dat in bepaalde gevallen hogere huren kunnen worden gevraagd voor woningen in monumenten en beschermde stadsgezichten. In de meeste gevallen is geen hogere huur toegestaan.

Bij restauratie van monumenten kunnen wij gebruik maken van leningen met lage rentetarieven. Er zijn ook subsidieregelingen, maar daar komt Eigen Haard niet voor in aanmerking.

## Beleid

Wonen in een monument heeft voor- en nadelen. Nadelen zijn de gebruikskwaliteit en energieprestatie die niet altijd op het niveau kunnen worden gebracht dat wij normaal nastreven. Een voordeel is de esthetische kwaliteit. Om de voordelen te ervaren, moet je de schoonheid van het monument weten te waarderen. Daarom verhuren wij onze monumenten zo veel mogelijk aan liefhebbers.

Bij onderhoud en renovatie streven wij zo veel mogelijk dezelfde kwaliteitsnormen na als in vastgoed zonder monumentstatus. Als de eisen vanuit monumentenzorg verbeteringen in de weg staan die wij noodzakelijk achten, dan is er een belangenafweging nodig die wij niet zelfstandig kunnen maken. Om een optimale oplossing te vinden, treden wij in overleg met monumentenzorg en soms ook met de verantwoordelijke wethouder of portefeuillehouder.

Bij het onderhouden, renoveren en restaureren van monumenten is het van groot belang om inzicht te hebben in de historische waarde van de verschillende gebouwonderdelen. De rijksoverheid vraagt eigenaren ook om de cultuurhistorie nadrukkelijk in beeld te brengen. Hiervoor is het nodig om de bouw- en cultuurhistorie te laten onderzoeken en de monumentale waarde te laten bepalen door onafhankelijke deskundigen. Dit doen wij vroeg in het renovatieproces van elk monument dat gaan renoveren of restaureren.

Kosten van onderhoud en renovatie/restauratie in monumenten zijn vaak hoger dan in vastgoed zonder monumentstatus. Bij restauratieprojecten onderzoeken wij de subsidie- en financieringsmogelijkheden.

Huurwetgeving biedt in bepaalde gevallen de mogelijkheden om bij monumenten hogere huren te vragen dan bij woningen zonder monumentale status. Wij benutten deze mogelijkheden.

### **Nadere omschrijving per monument of cluster van monumenten**

#### Platanenhof:

Een rijksmonument, gebouwd in 1706 en gerestaureerd in 1995. Wij verhuren hier 27 woningen en 2 bedrijfsruimten.

#### Jordaan overig:

Eigen Haard bezit in de Jordaan behalve de Platanenhof nog 27 rijksmonumenten met daarin 88 vhe's en twee gemeentelijke monumenten met 40 vhe's uit de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw.

#### Amstel:

Aan de Amstel, tussen de Bakkersstraat en de Paardenstraat staan drie panden uit de 19<sup>e</sup> eeuw, waarin wij vier woningen en een bedrijfsruimte bezitten. In de Bakkersstraat, staat een pand uit de 17<sup>e</sup> of 18<sup>e</sup> eeuw waarvan wij het VVE-beheer verzorgen.

#### Marnixstraat:

Dit gemeentelijke monument uit 1880 is een voorbeeld van de grootschalige gemeentelijke woningbouw voor arbeiders in de late negentiende eeuw. Het monument telt 279 woningen en één niet-woning. In dit complex verkopen wij woningen bij mutatie.

#### Czaar Peterbuurt:

In de Czaar Peterbuurt bezitten wij twee gemeentelijke monumenten, beide gebouwd rond 1880. Het ene is een woonblok met 176 woningen aan de Blankenstraat en de Kraijenhoffstraat, gebouwd in opdracht van de "Vereeniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen". Het andere monument is een blok met 147 woningen, drie winkels en 18 bedrijfsruimten aan de Czaar Peterstraat, de Lijndenstraat en de Conradstraat. Dit blok behoort tot de categorie beter ontworpen particuliere arbeiderswoningen binnen de Amsterdamse stadsuitbreidingen. Voor een deel van complex wordt een renovatieproject voorbereid.

#### Zoutkeetsgracht, Zoutkeetsplein:

Het gemeentelijke monument bestaat uit negen panden en is gebouwd rond 1881. Zes van de negen panden, met 15 woningen, één winkel en één bedrijfsruimte, zijn eigendom van Eigen Haard. Deze zijn in 2008 – 2010 gerenoveerd/gerestaureerd.

#### Diamantstraat:

Het woonblok Diamantstraat 2-24 bestaat uit oorspronkelijk 12 arbeiderswoningen en is gebouwd in 1890. In dit rijksmonument bezit Eigen Haard de twee woningen met de nummers 4 en 22.

#### 's Gravenzandestraat:

's Gravenzandestraat 55 is een rijksmonument uit 1900. In deze voormalige pastorie, die onderdeel was van het complex St. Elisabethgesticht, verhuren wij nu vijf woningen. Renovatie is in voorbereiding.

#### Indië 1:

Het woningbouwcomplex omvat twee vrijwel identieke lage woonblokken. Dit gemeentelijke monument is gebouwd in 1912-1914 en bestaat oorspronkelijk uit 155 boven- en benedenwoningen en 5 winkels. Dit zijn de eerste woonblokken die zijn gebouwd in opdracht van "Woningbouwvereniging Eigen Haard". Renovatie is in voorbereiding.

#### Spaarndammerbuurt:

Eigen Haard bezit hier twee Rijksmonumenten, beide voorbeelden van de Amsterdamse School. Complex 1005 aan het Spaarndammerplantsoen is een in 1914 gebouwd huizenblok met 48 woningen. Het is in 1977 gerenoveerd. Complex 1007, bekend als "Het Schip" is een huizenblok uit 1917 met 82 woningen en één bedrijfsruimte. De woningen zijn in 1980

gerenoveerd. De bedrijfsruimte, oorspronkelijk een postkantoor, is in 2001 gerestaureerd. Sindsdien maakt het deel uit van museum Het Schip. Voor de woningen in 1007 wordt restauratie voorbereid. 1005 is een aankomend project.

Krusemanstraat e.o.:

Dit rijksmonument uit 1921 is een in opdracht van de ACOB gebouwd bouwblok van 88 etagewoningen. Het is een beeldbepalend onderdeel van Plan Zuid II van Berlage.

Landlust:

In dit gemeentelijke monument uit 1937/1938 bezitten wij 2 complexen. Het complex 1173 bestaat uit 187 woningen, 2 winkelruimten en een recreatieruimte en is gerenoveerd/gerestaureerd in 2010/2011. Complex 1101 met 267 woningen en 3 bedrijfsruimten is een verkoopcomplex. Landlust is een voorbeeld van het Nieuwe Bouwen.

Caland:

Ons deel van dit monument is gebouwd in 1958/1959 en bestaat uit de complexen:

611, 248 portieketagewoningen

612, 8 laagbouw bejaardenwoningen, renovatie gepland

613, 212 portieketagewoningen, verkoop

614, 8 laagbouw bejaardenwoningen, renovatie gepland

Het gemeentelijke monument uit 1958/1959 telt 768 woningen. Hierin hebben wij vier complexen in bezit met ruim 476 woningen. Dit is ons jongste en tevens ons grootste monument.

# 1. Inleiding

## **Centrale vraag: monumenten, wat moeten we ermee?**

De aanleiding voor het opstellen van deze notitie is het feit dat Eigen Haard ruim 2000 woningen en bedrijfsruimten met monumentale status heeft. De vraag die zich vanzelfsprekend aandient, is 'wat moeten we ermee?'. Dat is dan ook de centrale vraag waar deze notitie het antwoord op moet geven.

## **Wat mogen we en wat willen we?**

De centrale vraag kunnen we uiteenrafelen in twee deelvragen:

1. wat zijn onze wettelijke verplichtingen en mogelijkheden;
2. wat willen we met onze monumenten.

De laatste deelvraag dwingt ons tot het formuleren van een visie, met aandacht voor de subvragen:

- a. Willen we onze monumenten behouden, willen we ervan af, of willen we juist meer monumenten;
- b. Wat is onze visie op de kwaliteit van monumenten;
- c. Aan welke doelgroepen willen wij onze monumenten verhuren;
- d. Wat hebben wij er financieel voor over;
- e. Hoe verhoudt dat alles zich tot onze ondernemingsstrategie.

## **Hoe gaan we in de praktijk mee om?**

De visie vormt vervolgens de basis voor het beleid, dat beschrijft hoe we in de praktijk met onze monumenten omgaan. Het gaat daarbij om onderhoud, renovatie/restauratie, huurprijsstelling, verhuur, verkoop participatie, communicatie en initiatieven om panden van ons aan te wijzen als monument.

## **Leeswijzer**

Deze notitie is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 geeft het belangrijkste wettelijke kader weer;

Hoofdstuk 3 vertelt wat de visie van Eigen Haard is op monumenten;

Hoofdstuk 4 toont het beleid;

Hoofdstuk 5 laat zien welke taken daaruit voortvloeien en hoe deze zijn verdeeld binnen Eigen Haard.

De bijlagen geven een overzicht van gemeentelijke verordeningen, van onze monumenten en van beschermde stads- en dorpsgezichten waar wij bezit hebben

Deze notitie is een product van bedrijfs onderdeel Strategie.  
Zij wordt periodiek geactualiseerd.

## 2. Wettelijk kader

### Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

In 2009 zond minister Plasterk van OCW een Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg naar de Tweede Kamer gezonden. In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de daarin beschreven moderniseringsplannen. Het gaat om drie grote veranderingen:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening.
- Krachtiger en eenvoudiger regels.
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Daarnaast gaat het om verbetering van de kennisinfrastructuur, de kwaliteitszorg en de subsidieregelingen.

De modernisering mondt uit in een aantal wijzigingen in de Monumentenwet en de Wabo, zie hieronder. De vereenvoudiging van de regels gaat gepaard met meer verantwoordelijkheid bij eigenaren van monumenten. Partijen wordt gevraagd de cultuurhistorie nadrukkelijk in beeld te brengen en expliciet aan te geven hoe ze met deze waarden omgaan. Het ministerie wil partijen ondersteunen bij dat onderzoek.

### Monumentenwet 1988

In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd dat het verboden is een monument te beschadigen of vernielen en dat voor het herstellen of wijzigen een vergunning nodig is.

In de wet is verder opgenomen dat het rijk monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten kan aanwijzen. Deze worden opgenomen in het monumentenregister. Daarnaast is in de wet bepaald dat de gemeenteraad een verordening vaststelt waarin ten minste de inschakeling wordt geregeld van een commissie op het gebied van de monumentenzorg. Een gemeente kan ook in de verordening opnemen dat zij zelf gemeentelijke monumenten en beschermde stads- of dorpsgezichten kan aanwijzen. Bijlage 1 geeft een overzicht van de op monumentenverordeningen en erfgoedverordeningen van de gemeente waar Eigen Haard bezit heeft.

Op 1 januari 2012 trad een aantal wijzigingen in werking in de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- De monumentenstatus was voorbehouden aan panden van 50 jaar of ouder, maar per 1 januari 2012 is deze grens vervallen;
- De mogelijkheid voor belanghebbenden om aanwijzingsverzoeken voor monumenten te doen is vervallen per 1 januari 2012. Aanwijzingsprogramma's voor individuele monumenten zijn overbodig, omdat omdat gemeenten met de nieuwe wetgeving cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening sterker moeten verankeren in hun bestemmingsplannen.
- De procedure om in rijksmonumenten kleine wijzigingen aan te brengen is vereenvoudigd. Dit betekent volgens de wetswijziging dat er "per 1 januari 2012 een maatregel wordt ingevoerd die het vergunningvrij wijzigen van rijksmonumenten en het vergunningvrij bouwen in beschermde gezichten regelt". Hierbij gaat het om zaken waarbij een vergunningsprocedure geen of slechts een geringe meerwaarde oplevert, en deze hinderlijk is voor de eigenaren.

### BRIM

Op 1 januari 2013 treedt het vernieuwde Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten 2013 in werking. Het besluit regelt dat eigenaren een lening of subsidie kunnen krijgen voor de kosten van instandhouding van rijksmonumenten. Rijksmonumenten met woonbestemming komen in aanmerking voor de lening en niet voor subsidie.

Voor een eigenaar die recht op fiscale aftrek van onderhoudskosten heeft, bedraagt de lening maximaal 70% van de vastgestelde drukkende onderhoudskosten, voor een eigenaar die geen recht op fiscale aftrek van onderhoudskosten kan genieten, bedraagt de lening maximaal 100% van de voor de hoogte van de lening.

Het maximumbedrag dat per monument kan worden geleend is € 250.000.

## **Besluit huurprijzenwet woonruimte**

Op 13 oktober 2012 is een wijziging aangenomen in het Besluit huurprijzenwet woonruimte, met de volgende strekking:

- Rijksmonumenten krijgen 50 punten extra in het Woningwaarderingssstelsel;
- Bij woonruimte in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht wordt de maximale toegestane huurprijs verhoogd met 15%, mits
  - o De woonruimte geen deel uitmaakt van een rijksmonument;
  - o De woonruimte voor 1945 is gebouwd;
  - o De verhuurder noodzakelijkerwijs gelden heeft besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van de woonruimte.

Een woning binnen een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht die aan de genoemde voorwaarden voldoet, kan hierdoor al bij 124 WWS-punten, terwijl er 142 punten nodig zijn om een gewone woning te liberaliseren.

Wanneer de wijziging in werking treedt, is nog niet bekend. Zolang de wijziging van het besluit huurprijzen woonruimte nog niet in werking is getreden, gelden de volgende, door de huurcommissie bepaalde regels:

- Bij woningen in rijksmonumenten is een opslag van 30% op de huur toegestaan, vanwege de hogere kosten die gemoeid zijn met de instandhouding ervan. De verhuurder hoeft dit niet aan te tonen.
- Bij woningen in gemeentelijke monumenten binnen een door het rijk aangewezen beschermd stadsgezicht is een opslag van 15% toegestaan, onder de voorwaarde dat kan worden aangetoond dat er extra uitgaven zijn gedaan voor de instandhouding van beeldbepalende elementen.

Bij woningen in gemeentelijke monumenten en door gemeenten aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten zijn geen hogere huren toegestaan.

## **Besluit Beheer Sociale-Huursector**

In het BBSH is vastgelegd dat woningcorporaties uitsluitend werkzaam mogen zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De activiteiten die daaronder worden verstaan, zijn:

- passend huisvesten van de doelgroep;
- kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- waarborgen van de financiële continuïteit;
- bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten;
- bijdragen aan de combinatie wonen en zorg.

Leefbaarheid wordt in het BBSH niet gedefinieerd. Volgens Wikipedia is het een begrip dat aangeeft hoe aantrekkelijk of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen of te werken. Dit is afhankelijk van de volgende factoren:

- De aanwezigheid van voldoende voorzieningen zoals scholen, winkels, parkeerfaciliteiten, openbare verlichting, groen en openbaar vervoer;
- Aspecten die de mate van (sociale) veiligheid bepalen zoals inbraak, drugsgebruik, vandalisme en verkeer;
- Zaken die te maken hebben met het milieu zoals vervuiling, zwerfvuil, bodemverontreiniging, luchtkwaliteit en geluidsoverlast;
- De kwaliteit van de openbare ruimte zoals dat tot uiting komt in een al dan niet verloederd straatbeeld, leegstand, autowrakken of zeerlangparkeerders, kapotte speeltoestellen en de onderhoudsstaat van parken en straten;
- Sociale kenmerken zoals de aanwezigheid en kwaliteit van buurtcontacten en vormen van burenhulp;
- De mate waarin de overheid de door haar gestelde regels op het gebied van leefbaarheid wel of niet handhaaft.



Uit het voorgaande volgt dat het beheren van monumenten tot de taken van een corporatie behoort, mits deze monumenten bestemd zijn voor het huisvesten van de doelgroep of van op buurt- of wijkniveau nodige voorzieningen. Vanuit het oogpunt van het waarborgen van de financiële continuïteit is van belang dat met het in stand houden van monumenten extra kosten zijn gemoeid. Het is efficiënter om de doelgroep en voorzieningen te huisvesten in gebouwen zonder monumentale status. Daar staat tegenover dat monumenten positief bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het is dan ook tot op zekere hoogte gerechtvaardigd als voor de instandhouding ervan extra kosten worden gemaakt.

### **Regeerakkoord**

Het kabinet Rutte-Asscher wil de taken van woningcorporaties terugbrengen tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan verbonden maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen. De consequenties voor onze omgang met monumenten zijn nog niet bekend.

### 3. Visie op monumenten

#### Monumenten zijn waardevol

Monumenten vertellen de geschiedenis van een wijk, een stad, een dorp en zelfs een regio. Woonhuismonumenten vertellen ook de geschiedenis van de volkshuisvesting en van een woningcorporatie. Zij zijn daarom belangrijk voor de identiteit en het karakter van die wijken en voor onze identiteit. Zij dragen er ook aan bij dat bewoners zich verbonden voelen met hun omgeving. Monumenten staan nooit op zichzelf. Pandjes in de Jordaan vormen in hun verscheidenheid een eenheid. Gebouwen van de Amsterdamse School in de Spaarndammerbuurt zijn verwant aan gebouwen van dezelfde stijl in de Baarsjes en Oud Zuid. Monumenten zijn meer dan alleen bezit van de corporatie: zij vormen een gezamenlijk cultuurgoed van de samenleving.

Eigen Haard onderschrijft het belang monumenten en zet zich in voor het behoud daarvan. Dat doen wij door monumenten in bezit te houden, door ze goed te beheren en indien nodig te restaureren. Dit betekent niet dat wij alle monumenten die wij in bezit hebben ook in bezit willen houden. Als er vanuit onze ambities goede argumenten zijn om woningen in een bepaald complex te verkopen, dan hoeft de monumentenstatus geen reden te zijn om van verkoop af te zien. Er zijn echter enkele categorieën monumenten die wij zeker zelf in bezit willen houden. Dat zijn de rijksmonumenten en enkele monumenten die een belangrijke relatie hebben met de geschiedenis en identiteit van Eigen Haard. De rijksmonumenten beschouwen wij als ons tafelzilver, bezit waar we trots op zijn, dat wij graag tonen en waar wij ook geld voor over hebben. Belangrijk voor onze identiteit zijn Indië 1, het eerste complex dat in opdracht van Eigen Haard werd gebouwd, en 'Het Schip', één van de meest opzienbarende complexen die Eigen Haard in haar 100-jarige bestaan heeft gebouwd.

Het in bezit houden van onze monumenten spreekt niet vanzelf. Wij zouden er ook voor kunnen kiezen om al onze monumenten te verkopen. Het is een bewuste keuze om een belangrijk deel van de monumenten zelf in bezit te houden en verantwoordelijk te blijven voor de instandhouding van dit culturele erfgoed.

#### Onze monumenten

De monumenten maken relatief maar een klein deel uit van ons bezit, zo'n 3½%. In absolute aantallen is ons monumentale bezit echter omvangrijk. Niet iedereen heeft, zoals wij, zo'n 50 monumenten in bezit met daarin ruim tweeduizend woningen en bedrijfsruimten.

Op vele fronten verschillen onze monumenten van elkaar. Onze oudste monumenten zijn panden in de Jordaan met voorgevels die dateren uit de 18e eeuw. Ons jongste monument is een ensemble in Nieuw West, gebouwd in 1957/1958, waarbinnen wij zo'n 500 woningen in bezit hebben.

Bij sommige monumenten is de oorspronkelijke indeling nog intact en hoort ook het interieur bij het beschermde monument. Andere monumenten zijn in het verleden grondig gemoderniseerd, met de beste bedoelingen, waarbij historische bouwdelen zijn verdwenen zodat soms alleen de voorgevel nog monumentaal is. Bij onze oudste monumenten kan het voorkomen dat de fundering en bouwmuren nog ouder zijn dan de voorgevel en dat alle wijzigingen die in de loop der eeuwen zijn aangebracht, onderdeel zijn van het monument. Daar is de geschiedenis in steen vastgelegd.

Er zijn rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten, al dan niet beeldbepalende gebouwen in beschermde stads- en dorpsgezichten die door het rijk of door de gemeente zijn aangewezen en zelfs een gebied dat door UNESCO op de lijst van werelderfgoed is geplaatst. Er zijn ook historische panden die niet door een overheid zijn aangewezen als beschermd monument, maar die wij zelf als onze parels beschouwen. Bijlage 2 geeft een overzicht van onze monumenten, bijlage 3 toont de stadsgezichten. Van onze parels hebben wij nog geen overzicht.

Al deze verschillen maken dat er ook verschillen zijn in onderhoudskosten, subsidieregelingen, mogelijkheden om de gebruiksmogelijkheden te verbeteren, waardering door bewoners en vele andere aspecten.

### **Monumenten dragen bij aan onze ambities**

In 2011 hebben wij onze strategische ambities geformuleerd en vastgelegd in de ondernemingsstrategie. Monumenten leveren een bijdrage aan het verwezenlijken van deze ambities. Omgekeerd volgen uit de ambities ook uitgangspunten voor de wijze waarop wij met monumenten omgaan.

### **Monumenten zijn goed voor de regio en de wijken**

Voor de ambitie **gezonde regionale woningmarkt** is van belang dat de regio aantrekkelijk is. De Amsterdamse regio dankt haar aantrekkingskracht voor een deel aan de grachtengordel, de Zaanse Schans, voorbeelden van de Amsterdamse School en ander cultureel erfgoed. Monumenten verlenen identiteit en karakter aan de wijk, de stad en de regio.

Voor het **prettig wonen in vitale wijken** is het van belang dat wijken karakter hebben. Monumenten versterken dat eigen karakter van een buurt of wijk. Via monumenten en andere beeldbepalende gebouwen voelen bewoners zich verbonden met de wijk.

### **Monumenten bezitten een bijzondere kwaliteit**

De belangrijkste basis voor de manier waarop wij met monumenten omgaan is de ambitie **eigentijdse vastgoedkwaliteit**. Wij zijn eigenaar van de monumenten en daarom is het onze taak om de technische kwaliteit ervan op een goed peil te brengen en te houden. Monumenten bezitten een historische en esthetische kwaliteit die in nieuwbouw niet gerealiseerd kan worden. Zij dragen daardoor bij aan ons streven naar verschillende kwaliteitsniveaus. Monumenten zijn een waardevol deel van onze vastgoedportefeuille.

### **Doelstellingen: verbeter de kwaliteit, duurzaamheid en toegankelijkheid**

Doelstellingen onder de ambitie **eigentijdse vastgoedkwaliteit** zijn het borgen en verbeteren van de kwaliteit, het verlagen van de milieubelasting en het verbeteren van de toegankelijkheid. Deze doelstellingen zijn in monumenten vaak lastiger te bereiken dan in woningen zonder monumentstatus. In restauratieprojecten moeten we daarom het belang van de gewenste verbeteringen afwegen tegen het belang van het van behoud van het monument. Dit kan betekenen dat wij moeten afwijken van onze kwaliteitsnormen. Maar als wij vinden dat eisen vanuit monumentenzorg noodzakelijke verbeteringen in de weg staan, zullen wij daarover de discussie aangaan.

### **Samen met bewoners, overheid en andere belanghouders**

Wij zijn trots op onze monumenten en daarin staan wij niet alleen. Wij merken bij veel bewoners van monumenten hetzelfde enthousiasme. Monumenten dragen dus bij aan het woonplezier van onze huurders en aan onze ambitie **tevreden klanten**, vooral als deze klanten bewust hebben gekozen voor het wonen in een monument. Bewonerscommissies van complexen met een monumentstatus kunnen ons nuttige informatie geven over de kwaliteiten van die monumenten, over ongemakken en misschien zelfs over mogelijke oplossingen daarvoor.

Ook overheden en tal van particuliere organisaties maken zich sterk voor het behoud van cultureel erfgoed. Door goed met onze monumenten om te gaan, bouwen wij aan een goede relatie met de instanties. Door met hen samen te werken, vergroten wij onze kennis van onze monumenten en van de relatie die de monumenten hebben met hun omgeving. Dit sluit aan bij onze ambitie **betrokken belanghouders**.

### **Monumenten boeien**

In de ondernemingsstrategie staat dat medewerkers van een **professionele organisatie** hun ei kwijt kunnen en zingeving in hun werk vinden. Het werken met monumenten is boeiend en zinvol en draagt daarom bij aan deze ambitie.

### **Wij investeren in monumenten**

Omdat wij monumenten belangrijk vinden en omdat ze bijdragen aan onze ambities, investeren wij in onze monumenten. Deze investeringen kunnen wij vaak niet volledig terugverdienen. Een gedeelte verdienen wij soms wel terug. In monumenten zijn soms extra inkomsten mogelijk, namelijk een hogere huur of subsidies. Deze wegen echter niet op tegen de hogere kosten die wij moeten maken voor onderhoud en restauratie, dus wij leveren per saldo zelf ook een flinke financiële bijdrage. Deze bijdrage mag niet buitensporig hoog zijn. Ook als het om monumenten gaat, zijn onze uitgaven doelmatig en beheerst. Zo dragen wij bij aan onze ambitie **continuïteit**.

### **Conclusies**

Al met al zien wij het als onze taak om goed te zorgen voor de monumenten die wij in bezit hebben. Monumenten zorgen voor verscheidenheid in ons woningaanbod en komen tegemoet aan een vraag. Wij willen ons monumentale aanbod daarom niet in omvang laten afnemen. Wij willen het ook niet sterk uitbreiden. Wij hebben namelijk geen signalen dat een groter monumentaal aanbod nodig is om beter tegemoet te komen aan de behoefte, of om onze ambities beter te verwezenlijken. We streven er wel naar om zo goed mogelijk te beantwoorden aan de behoefte door onze monumenten zo veel mogelijk te verhuren aan liefhebbers.



## 4. Beleid

### Algemeen

Op 1 juli 2011 heeft Eigen Haard 37 Rijksmonumenten in bezit met daarin 346 verhuurbare eenheden en 11 gemeentelijke monumenten met 1772 vhe's. In totaal zijn dat 2118 vhe's met een monumentale status. Dat komt overeen met 3,5% van ons bezit. Al onze monumenten staan in de gemeente Amsterdam. In totaal staan 1630 van onze verhuureenheden in beschermde stadsgezichten. Een klein deel van deze vhe's is zelf monument. Bijlage 2 geeft een overzicht van onze monumenten, bijlage 3 toont de stadsgezichten.

### Kennis van onze monumenten, regelgeving en ontwikkelingen

In ons primaire systeem en in de complexbeheerplannen registreren wij welke complexen en verhuurbare eenheden een monumentstatus hebben.

Omdat een monumentstatus invloed heeft op verschillende bedrijfsprocessen, is het zeker in een grote organisatie als de onze van belang dat de gegevens en procedures goed zijn vastgelegd en dat deze worden aangepast als de omstandigheden veranderen. Wij zijn daarom voortdurend alert op ontwikkelingen in bijvoorbeeld wetgeving, en reageren daarop. Om dit adequaat te kunnen doen zijn wij lid van het netwerk monumenten van Aedes en volgen medewerkers scholingen om de kennis op peil te houden.

Onze ambitie is om een professionele, solide en betrouwbare partner voor onze belanghouders te zijn. We betrekken onze belanghouders actief bij zowel de totstandkoming als de uitvoering van ons beleid. Voor deze notitie zijn dat de gemeenten en stadsdelen, Bureau Monumenten en Archeologie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Bij renovaties van monumenten communiceren wij open met de belanghouders over onze ambities.

### Aanwas en afname

Er is een aanwas van monumenten, doordat overheden monumenten aanwijzen. Doordat wij in een aantal gemeentelijke monumenten woningen verkopen, verdwijnen er ook monumenten uit onze portefeuille. Per saldo blijft onze voorraad monumenten ongeveer constant.

Mocht in de toekomst blijken dat onze voorraad monumenten sterk afneemt of toeneemt, dan zullen wij op dat moment onderzoeken of dat wenselijk is. Een toename kan een aanleiding zijn om meer monumenten te verkopen. Maar tegen die tijd zullen wij opnieuw bezien of er signalen zijn dat wij onze ambities beter kunnen verwezenlijken met een groter of juist kleiner aantal monumenten.

### Indien nodig bezwaar tegen aanwijzen monument

Als het rijk, een provincie, een gemeente of een stadsdeel het voornemen heeft een pand van ons aan te wijzen als monument, dan worden wij daarover geïnformeerd. Wij onderzoeken dan of wij het eens kunnen zijn met de argumentatie en of de monumentstatus niet onevenredig ten koste gaat van onze andere belangen. Als wij dit nodig achten, maken wij gebruik van mogelijkheden om zienswijzen en bezwaren in te dienen.

## Onderhoud

Bij het plegen van onderhoud aan monumenten volgen wij de "**Handleiding gebouwonderhoud aan monumentale panden**" die in september 2003 is opgesteld door IPR Normag in opdracht van Eigen Haard. Deze handleiding behandelt de wettelijke en technische randvoorwaarden, het te voeren inspectiebeleid en enkele financiële aspecten.

### Opleverkwaliteit in overleg bepalen

Wij streven ernaar om alle woningen bij mutatie te laten voldoen aan het kwaliteitslabel 'Eigen Haard'. In monumenten moeten wij daarbij altijd onderzoeken of dit mogelijk is zonder monumentale delen van het gebouw aan te tasten. Is Eigen Haardkwaliteit niet mogelijk, dan stelt Technisch Beheer de opleverkwaliteit vast in overleg met de afdeling Woonservice. Dan is er een goede balans tussen het afstemmen van vraag en aanbod met technische en budgettaire mogelijkheden, binnen de mogelijkheden die het monument biedt.

### Hogere onderhoudskosten

Door het exclusievere materiaalgebruik en duurder in te kopen vakmanschap is het onderhoud aan monumenten aanmerkelijk duurder dan onderhoud aan het reguliere bezit. Door omzichtiger werken wordt de arbeidstijd ook verlengd. Daarom accepteren wij dat bij onderhoud aan monumenten de normbedragen worden overschreden.

Op termijn is het wellicht nuttig om voor monumenten aangepaste onderhoudsnormen te hanteren. Gezien de grote onderlinge verschillen tussen monumenten, zullen dat verschillende normen moeten zijn voor verschillende categorieën monumenten.



## Renovatie en restauratie

Projecten in monumenten zijn vaak een combinatie van restauratie: het in oude staat herstellen, en renovatie: het verbeteren of vernieuwen. Het monument wordt in oude staat hersteld, maar binnen de mogelijkheden worden ook verbeteringen gerealiseerd, bijvoorbeeld aan de thermische isolatie.

Onderstaan overzicht laat in extrema de verschillen tussen renoveren en restaureren zien.

**Tabel 1, verschillen tussen renoveren en restaureren**

	<b>Renoveren</b>	<b>Restaureren</b>
Techniek	Op zoek naar technisch maximaal haalbare oplossingen	Op zoek naar oplossingen die passen bij het gebouw in haar (cultuurhistorische) context
Proces	Gestaag van PVE via VO en DO naar TO en uitvoering.	Idem, maar tevens tijdens uitvoering blijkt wat je tegenkomt.
Planning	Strak planbaar	Moet ruimte zijn voor onvoorziene en tijdrovende zaken (onderzoekstijd)
Ervaring Eigen Haard	Business as usual	Uniek project
Duurzaamheid	Maximaal haalbare binnen mogelijkheden budget	Maximaal haalbare binnen mogelijkheden gebouw (en budget)
PR / relatie pers	Speelt vooral bij mijlpalen en calamiteiten	Structureel aan de orde
Ureninzet EH	Standaard	Intensiever, afhankelijk van specifieke kenmerken
Input BMA	Eventueel	Natuurlijke partner
Cultuurhistorie	Cultuurhistorisch onderzoek wenselijk	Cultuurhistorische waardestelling verplicht
Betrokkenheid aannemers e.a.	In gezonde concurrentie (samen)werken	Bouwteamverband minimaal noodzakelijk
Vorbereidingstijd	Normatief te bepalen	Ruimte voor uitloop moet mogelijk zijn
Bouwtijd	Normatief te bepalen	Ruimte voor uitloop moet mogelijk zijn.
Budget	Normatief te bepalen	Tijdens uitvoering blijken onverwachte zaken; ruimte voor uitloop moet mogelijk zijn.
Toezicht op uitvoering	Deeltijd mogelijk	Voltijds en met gedegen kennis van restauratie
Kwaliteit	Standaard materialenlijst, detaillering en kwaliteitslabel EH	Afwijkingen materialen en detaillering en kwaliteitslabel EH aan de orde

### **Wij verrichten bouwhistorisch onderzoek vroeg in het renovatieproces**

Bij ingrepen die verder gaan dan onderhoud is specifieke kennis van het monument vereist. Wij moeten weten welke gebouwonderdelen historische waarde hebben en welke niet. Met het blote oog is dat onderscheid vaak niet te maken. Daarom is het wenselijk om in een vroeg stadium van het project een systematisch bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren door een onafhankelijke partij. Het onderzoek moet volgens de richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, april 2009) ten minste bestaan uit:

- overzicht van de bouw- en gebruiksgeschiedenis;
- beschrijvingen van de bestaande situatie;
- waardestelling.



### **Wij betrekken bewoners bij het historisch onderzoek**

Het bouwhistorisch onderzoek en de uitkomsten ervan kunnen aanknopingspunten bieden voor het aanjagen van bewonersparticipatie. Ook kan het bijdragen aan begrip voor de beperkte mogelijkheden om monumenten aan te passen aan veranderende eisen. De projectleider bepaalt samen met de medewerker woonservice hoe van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt.

### **Vroegtijdig overleggen**

In elk restauratieproject treden wij in een vroeg stadium in overleg met monumentenzorg. Als het belang van het behoud van monumentale onderdelen in conflict komt met het belang van noodzakelijke verbeteringen, dan komt dat vroeg aan het licht en kunnen wij in overleg met monumentenzorg op zoek naar een optimale oplossing. Is het niet mogelijk om ambtelijk tot overeenstemming te komen, dan zal er op bestuurlijk niveau een belangenafweging moeten worden gemaakt. Daarvoor gaan wij in gesprek met de verantwoordelijke wethouder of portefeuillehouder. Als wij een dergelijke belangentegenstelling al in een vroeg stadium signaleren, zullen wij ook in een vroeg stadium dat gesprek aangaan, om draagvlak te creëren voor onze ambities.

### **Wij onderzoeken subsidie- en financieringsmogelijkheden**

Eveneens in een vroeg stadium onderzoeken wij de subsidie- en financieringsmogelijkheden. Bij de renovatie van rijksmonumenten kunnen wij gebruik maken van de restauratiefondshypotheek, een annuïtaire lening met een laag rentepercentage. Gebruik maken de instandhoudingssubsidie van het Nationaal Restauratiefonds is niet mogelijk als het om monumenten met een woonfunctie gaat.

Het Nationaal Restauratiefonds verstrekt niet alleen subsidies en leningen, maar biedt ook aan om mee te denken. Bij restauratieprojecten waar de financiering een lastige opgave is, moeten we dit aanbod serieus overwegen.

Voor de restauratie van gemeentelijke monumenten in Amsterdam biedt het Bureau Monumenten en Archeologie beperkte financieringsmogelijkheden.

### **Wij werken met deskundige bedrijven**

De architecten en aannemers die wij erbij nodig hebben, kiezen wij zorgvuldig. Het moeten bedrijven zijn die aantoonbaar deskundig zijn op het gebied van monumenten, bijvoorbeeld door certificering. De Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) is een organisatie die kwaliteitsrichtlijnen en normen voor de restauratiesector beheert en het gebruik daarvan stimuleert. De ERM wil hiermee de inzet van vakkennis en het gebruik van de juiste historische technieken en materialen borgen. Ook wil de ERM een bijdrage leveren aan het concretiseren van duurzaamheid (klimaat & energie; materialen) in de monumentenzorg. Officieel is dit nog niet aangekondigd, maar er wordt beweerd dat er vanaf 2013 alleen nog van subsidies en financieringsregelingen van het NRF gebruik kan worden gemaakt, als er wordt gewerkt met door de ERM erkende bedrijven.





### **Verantwoord hoge ambities**

De ambities bij restauratie zijn verantwoord hoog. Dat wil zeggen dat in principe dezelfde kwaliteitsdoelstellingen gelden als bij reguliere renovatieprojecten.

- Bij sociale huurwoningen streven wij naar het kwaliteitsniveau “Eigen Haard +”,
- bij vrije sector huur naar het niveau “Vrije Sector Huur”.

Als het niet haalbaar is om aan deze eisen te voldoen, dan wordt in projectteamverband een haalbaar kwaliteitsniveau voorgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan directie of bestuur.

### **Duurzame monumenten**

Eén van de uitgangspunten bij renovatie is de energieambitie “minimaal twee labelstappen en minimaal label B”. Als deze doelstelling niet via standaardoplossingen kan worden bereikt, zoeken wij naar innovatieve mogelijkheden. Door innovaties komen er steeds meer mogelijkheden om de energiestaat van monumenten te verbeteren. Daarbij kan het gaan om toepassing van innovatieve oplossingen die al door anderen ontwikkeld zijn, of om het zelf ontwikkelen van nieuwe technieken. Als er geen haalbare mogelijkheden worden gevonden, kan het bestuur besluiten om voor een lagere energieambitie te kiezen.

Duurzaamheid is meer dan alleen het beperken van het energieverbruik. Ook het beperken van sloopafval en beperking van het gebruik van (eindige) grondstoffen zijn duurzaamheidsdoelstellingen. Monumenten gaan lang mee, onze oudste al 300 jaar, en zijn daarom duurzaam.

## **Doelgroepen**

Wij gaan ervan uit dat er voor monumenten een doelgroep bestaat: mensen die graag in een monument wonen en die daar ook iets voor over hebben: een hoger huur, een langere wachttijd of genoeg nemen met minder kwaliteit op een ander vlak. Vanuit het streven naar tevreden klanten, proberen wij onze woningen in monumenten zo veel mogelijk te verhuren aan woningzoekenden die bewust kiezen voor het wonen in een monument. Wij verwachten dat de liefhebbers ook meer gemotiveerd zijn om zorgvuldig met het monument om te gaan dan huurders die een woning nodig hadden en toevallig in een monument terechtkwamen.

## **Huurders sociale huurwoningen goed informeren**

In de sociale huursector kunnen wijde woningzoekenden niet selecteren op hun affiniteit met monumenten. Wat wij wel kunnen doen, is met het geven van informatie stimuleren dat bepaalde groepen juist wel en andere groepen juist niet reageren op het aanbod in monumenten. De middelen hiervoor zijn:

- de advertentietekst op WoningNet,
- mondelinge informatie tijdens de bezichtiging van een te huur aangeboden woning en
- mondelinge en schriftelijke informatie bij het tekenen van de huurovereenkomst.

De boodschap is dat het wonen in een monument beperkingen met zich meebrengt en soms ook meer kost. Deze boodschap kan woningzoekenden zonder affiniteit met monumenten ertoe bewegen om op ander woningaanbod te reageren.

## **Wonen met zorg is soms mogelijk**

Wonen met zorg in monumenten is niet op voorhand uitgesloten. Vaak zal het in monumenten moeilijk zijn om de toegankelijkheid van woningen voor ouderen en gehandicapten te verbeteren, maar toegankelijkheidseisen gelden niet voor alle zorgdoelgroepen. Als het om kleine woningen gaat, kunnen deze wel geschikt zijn voor bijvoorbeeld jongeren met begeleiding of een vorm van zorg. Een voorwaarde is dat de doelgroep affiniteit heeft met het monument en er met respect mee omgaat.

## **Markthuurloningen verhuren via gespecialiseerde bureaus**

Bij geliberaliseerde huurwoningen in monumenten kan het voordelen hebben om ze te verhuren via bureaus of makelaars die gespecialiseerd zijn in deze nichemarkt. Dat geldt overigens ook voor panden die niet zijn aangewezen als monument, maar die wel een monumentale uitstraling hebben.

## **Monumentale bedrijfsruimten**

Bij bedrijfsruimten in monumenten zijn minder reclame-uitingen aan de gevel toegestaan dan normaal. Daarom streven wij ernaar deze ruimten zo veel mogelijk te verhuren aan bedrijven die bewust kiezen voor een monument en die het pand zelf als 'uithangbord' beschouwen.

## **Bijlagen bij huurcontract**

Ook bij alle nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en bedrijfsruimten in monumenten, maakt een monumentenbijlage deel uit van het huurcontract. Ook deze nieuwe huurders krijgen de brochure "monumentaal wonen".

## Verkoop

Er zijn twee categorieën monumenten die wij niet verkopen:

- onze rijksmonumenten, deze beschouwen wij als ons tafelzilver en
- monumenten die een belangrijke relatie hebben met de geschiedenis en identiteit van Eigen Haard.

Een financieel argument om rijksmonumenten in bezit te houden, is het feit dat hier naast hogere kosten ook hogere huurinkomsten en subsidies mogelijk zijn. Gemeentelijke monumenten zijn geen verkoopuitzondering. Als uit het afwegingskader blijkt dat verkoop wenselijk is, dan is de monumentstatus geen beletsel.

De mogelijkheid bestaat dat een complex dat wij al gedeeltelijk verkocht hebben, wordt aangewezen als rijksmonument. In dat geval moet voor het betreffende monument worden gekozen tussen doorgaan en stoppen met verkoop. Strategie adviseert hierover aan de directeur zakelijk markten.



## Financiën

### Onderhoud

Gemiddeld zijn monumenten ouder dan ander vastgoed. Door ornamenten en bijzondere detaillering is het onderhoud arbeidsintensief. Door dergelijke oorzaken zijn de onderhoudskosten in monumenten hoger dan gemiddeld. Die kosten zijn nu nog niet inzichtelijk. Wel is duidelijk dat monumenten onderling sterk verschillen en daarmee ook de onderhoudskosten. Het invoeren van conditiegestuurd onderhoud, waarbij de onderhoudsbehoefte van complexen wordt geïnventariseerd, zal meer inzicht bieden.

### Restauratie/renovatie

De afgelopen jaren hebben wij geen rijksmonumenten, maar wel een klein aantal gemeentelijke monumenten gerenoveerd, in Landlust, de Czaar Peterbuurt en aan de Marnixkade. In Landlust lagen de bouwkosten fors hoger dan gemiddeld in renovatieprojecten, namelijk circa € 1750/m<sup>2</sup> BVO in plaats van € 1500/ m<sup>2</sup>. Deze hogere kosten zijn echter niet geheel te wijten aan het feit dat het een monument is. Vooral de hoge duurzaamheidsambities waren kostenverhogend.

Bij de renovatie van de Marnixkade en van N42 in de Czaar Peterbuurt waren de bouwkosten per m<sup>2</sup> niet hoger dan 'normaal'. Dat heeft er mee te maken dat bewust en met succes getracht is de projecten binnen de normkosten te realiseren. Wat daarnaast een rol speelt, is dat wij ook in 'normale' projecten te maken hebben met hoge, kostenverhogende welstandseisen. In veel gevallen gaat het om orde-2-complexen. De eis bij orde-2-panden is: *"handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur of vormgeving van een vergelijkbare kwaliteit. Het gebruik van niet oorspronkelijke materialen is mogelijk, mits dit gebeurt met respect voor de authenticiteit van de gevel"*.

Deze eis is bijna net zo streng als de eis die wordt gesteld aan monumenten:

*"handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur"*.

Bij restauraties van monumenten zijn vooral de voorbereidingskosten hoger dan bij andere renovaties. Er moet bouwhistorisch onderzoek worden verricht en het vergt meer tijd om oplossingen te vinden waarmee alle verschillende belangen worden gediend.

De komende jaren zijn wij voornemens om 355 woningen en bedrijfsruimten in monumenten te renoveren of restaureren, 139 vhe's in rijksmonumenten en 216 in gemeentelijke monumenten. De grootste projecten zijn gemeentelijk monument Indië 1 (complex 1001) en rijksmonument Het Schip (complex 1007). Bij Indië 1 liggen de geraamde bouwkosten per m<sup>2</sup> BVO op hetzelfde niveau als bij gemiddelde renovatieprojecten. Bij Het Schip is de inschatting dat de bouwkosten daar € 1900 à € 2000/m<sup>2</sup> zullen bedragen, dus aanzienlijk meer dan wij gemiddeld in renovatieprojecten investeren. De totale bouwkosten op dit project zullen daardoor ruim € 3.000.000 hoger uitvallen dan bij een ander renovatieproject van gelijke omvang. Wij zijn op zoek naar subsidies en sponsors om dit project voor Eigen Haard haalbaar te maken.

**Tabel 2 aantallen monumentale vhe's in renovatie- en restauratieprojecten**

Complex	Aantal vhe's	Start Uitvoering	Bijzonderheden
1063	40	2013	Gemeentelijk monument
535	5	2013	Rijksmonument
1001	160	2013	Gemeentelijk monument
1065	3	2014	Rijksmonument
1007	83	2014	Rijksmonument
612	8	2014	Gemeentelijk monument
614	8	2017	Gemeentelijk monument
1005	48	(aankomend project)	Rijksmonument

### **Monumentenhuren**

Woningen die deel uitmaken van een rijksmonument krijgen 50 extra punten toegekend in het Woningwaarderingssysteem (WWS). Dit geeft bijna al onze woningen in rijksmonumenten voldoende punten om de huur te kunnen liberaliseren. Slechts zes woningen hebben daarvoor te weinig punten. 187 woningen zouden niet kunnen worden geliberaliseerd als het geen rijksmonumenten waren, maar kunnen dat wel dankzij de 50 extra punten.

Bij acht seniorenwoningen in de Platanenhof (complex 1119) en alle woningen in Het Schip (complex 1007) maken wij geen gebruik van de mogelijkheid om te liberaliseren. Dit blijven sociale huurwoningen. In de overige 250 woningen in rijksmonumenten vragen wij na mutatie de markthuurl.

Op 1 juli 2012 hadden wij 36 woningen in rijksmonumenten met een huur boven de liberalisatiegrens. Bij slechts twee daarvan danken wij dat aan de mogelijkheid om in rijksmonumenten een hogere huur te vragen. De overige woningen zouden anders ook al voldoende punten hebben voor liberalisatie.

### **Restauratiefonds**

Voor rijksmonumenten bestaan er verschillende subsidie- en financieringsmogelijkheden. Eigenaren van woonhuizen kunnen gebruik maken van de restauratiefondshypotheek. Dat is lening met lage rente waarmee een deel van de investering kan worden gefinancierd. De lening bedraagt maximaal € 250.000,- per monument.

Voor de restauratie van gemeentelijke monumenten in Amsterdam kan bij Bureau Monumenten en Archeologie een lening met lage rente worden aangevraagd. Ook deze lening bedraagt maximaal € 250.000,-.

### **Communicatie**

Wij communiceren langs verschillende kanalen over monumenten:

- de brochure monumentaal wonen die Eigen Haard in het najaar van 2009 onder de huurders in onze monumenten heeft verspreid en die wij aan nieuwe huurders verstrekken.
- de jaarlijkse open monumentendagen waaraan wij actief deelnemen en financieel aan bijdragen.

Na vaststelling van deze monumentennotitie maken wij daarvan een publieksversie, die ook via de website kan worden gelezen.



## 5. Rol- en taakverdeling

Bij het beheren en verhuren van eenheden in monumenten oefenen wij verschillende taken uit. In hoofdstuk 3 zijn de taken benoemd. Onderstaande tabel laat zien hoe deze zijn verdeeld over de bedrijfsonderdelen en afdelingen.

**Tabel 3 taakverdeling**

taak	Bedrijfsonderdeel/Afdeling	Opmerkingen
Actualiseren visie en beleid	Strategie	
Volgen ontwikkelingen in wet- en regelgeving	Strategie	o.a. door deelname aan monumentennetwerk Aedes
Registreren monumenten in complexbeheerplannen	Strategie	
Registreren monumenten in primair systeem	Vastgoedbeheer	Nu nog een taak van Strategie
Reactie bij aanwijzing monumenten	Vastgoedbeheer	Nu nog een taak van Strategie
Bepalen opleverkwaliteit bij mutatie	Vastgoedbeheer i.o.m. Woonservice	
Bouwhistorisch onderzoek	Projectbureau	
Beoordelen haalbaarheid streefkwaliteit restauratie/renovatie	Projectbureau	
Tijdig overleggen met monumentenzorg en overheden	Projectbureau	
Verkennen subsidie- en financieringsmogelijkheden	Projectbureau	
Vaststellen huur na mutatie	Verhuur	Op basis van vastgestelde kaders/beleidshuren
Informeren nieuwe (kandidaat-)huurders sociale huurwoningen	Verhuur	Via advertentietekst, toelichting bij bezichtiging, bijlagen huurovereenkomst en folder
Gericht aanbieden vrije sector huurwoningen	Zakelijke markten	Eventueel via gespecialiseerde makelaar
Gericht aanbieden BOG	Zakelijke markten	

## Bijlage 1. Erfgoedverordeningen

Met uitzondering van Almere en Zeewolde hebben alle gemeenten en stadsdelen waar Eigen Haard actief is een erfgoedverordening of monumentenverordening vastgesteld. In alle gevallen is daarin bepaald dat het college van burgemeester en wethouders, of in de stadsdelen het dagelijks bestuur, gemeentelijke monumenten kan aanwijzen. In de meeste gevallen kan de gemeenteraad of stadsdeelraad gemeentelijke stads- en dorpsgezichten aanwijzen. Zoals de monumentenwet voorschrijft, regelen de verordeningen ook het inschakelen van de (advies-) commissies monumentenzorg.

Op dit moment gelden de volgende verordeningen:

Erfgoedverordening Amsterdam 2010  
Erfgoedverordening Zaanstad 2010  
Erfgoedverordening Wormerland 2010  
Erfgoedverordening Oostzaan 2010  
Erfgoedverordening Landsmeer 2010  
Erfgoedverordening Waterland 2010  
Erfgoedverordening Aalsmeer 2010  
Erfgoedverordening Amstelveen 2008  
Erfgoedverordening Uithoorn 2010  
Erfgoedverordening Ouder-Amstel 2008  
Erfgoedverordening Lisse 2010  
Erfgoedverordening Hillegom 2010  
Erfgoedverordening Diemen 2008  
Erfgoedverordening Weesp 2011  
Erfgoedverordening Haarlemmermeer 2011

Erfgoedverordening stadsdeel Centrum 2010  
Monumentenverordening Amsterdam-Noord 2010  
Monumentenverordening Westerpark 2010  
Monumentenverordening Oud-West 2010  
Monumentenverordening stadsdeel Bos en Lommer 2010  
Monumentenverordening Oost/Watergraafsmeer 1990  
Monumentenverordening Zeeburg 1996  
Erfgoedverordening stadsdeel Zuid 2010  
Erfgoedverordening stadsdeel Zuidoost 2010  
Erfgoedverordening stadsdeel Nieuw-West 2010

## Bijlage 2. Onze monumenten

### 1 Platanenhof



De Platanenhof, tussen Elandstraat en Lauriergracht in het hart van de Jordaan, is een voormalig weeshuis, ontstaan in 1700 toen katholieke regenten genoeg geld hadden ingezameld voor de bouw van een eigen weeshuis. Het complex is ontworpen door Steven Vennecool, een grote architect uit de 17e eeuw. Het complex bestaat uit meerdere gebouwen. Het oudste gedeelte werd gebouwd rond 1550, een houten woonhuis waarvan de originele constructie nog gedeeltelijk bewaard is gebleven. Dit gedeelte werd niet als onderdeel van het weeshuis gebouwd.

Rond 1700 werden de eerste gebouwen, specifiek gebouwd voor het weeshuis, in gebruik genomen. In 1790 werd er een stuk bijgebouwd en in 1883 is het laatste gedeelte afgebouwd. Het is een weeshuis gebleven tot de jaren '50. In 1973 werd het in gebruik genomen als psychiatrische instelling. Medio 1992 is deze instelling naar nieuwbouwprojecten verhuisd, verspreid over Amsterdam: de Platanenhof werd niet meer goedgekeurd als huisvesting voor een psychiatrische instelling. De gemeente Amsterdam heeft de Platanenhof verkregen van de regenten onder voorwaarde dat er altijd een sociale functie of bestemming gevestigd zal zijn. Eerst zijn er ambitieuze plannen gemaakt om de hof weer aan kinderen terug te geven door er een kindermuseum, kindertheater, kinderkookcafé en dergelijke in te vestigen. De latere plannen voorzien hier gedeeltelijk nog in, gecombineerd met 27 woningen voor ouderen uit de wijk. Bij de restauratie en renovatie in 1995 zijn beide vleugels om de hof verbouwd tot woningen voor ouderen. Het statige Klokhuis is met de aangrenzende panden tot aan de Elandstraat verbouwd tot Kinderdagverblijf. De schuilkerk en het naastgelegen pand aan de Lauriergracht zijn verbouwd tot theater voor de kindertheatergroep Het Huis aan de Amstel. Het restauratieproject is genomineerd voor de Stadsvernieuwingsprijs 1998.



## 2 De Jordaan overig



De Jordaan is een Amsterdamse wijk die wordt begrensd door het water van de Prinsengracht en de Lijnbaansgracht, de Brouwersgracht en de Leidsegracht. Tijdens de bouw van de Jordaan in de eerste helft van de 17e eeuw heeft men het patroon van de oude poldersloten gevolgd. Dit in tegenstelling tot het patroon dat men volgde bij de aanleg van de grachtengordel (Herengracht, Keizersgracht en Prinsengracht). Daardoor staan de straten in de Jordaan vaak schuin op de overige straten en grachten. De Jordaan is met zijn kleine huisjes van oudsher een typische volksbuurt. Er waren veel ambachtslieden en kleine bedrijven gevestigd.

Op veel plaatsen in de Jordaan lagen tussen de huizen zogenaamde gangen. Deze uiterst smalle stegen gaven toegang tot de achter de huizenrij gelegen (vaak illegaal) bebouwde achtererven, waar de minstbedeelden in bouwvallige onderkomens woonden.

Aan het einde van de twintigste eeuw werd het 'hip' om in de Jordaan te wonen. Vanaf de jaren '60 was er veel gerestaureerd. Monumenten waren vaak deels met subsidie in oude staat teruggebracht, onherstelbare bouwvallen en 'onbewoonbaar verklaarde woningen' afgebroken en de door verwaarlozing ontstane gaten waren gedicht met nieuwbouw. Omdat de huizenprijzen vervolgens omhoog schoten, werden veel huizen te duur voor de oorspronkelijke bewoners. Zij zagen zich gedwongen hun geliefde Jordaan te verlaten. Veel oud-Jordanezen wonen nu in Purmerend en Almere. De meeste ambachtelijke bedrijven zijn inmiddels vervangen door woningen en winkels. (bron: Wikipedia)

Eigen Haard bezit in de Jordaan behalve de Platanenhof nog 27 rijksmonumenten met daarin 88 vhe's, twee gemeentelijke monumenten met 40 vhe's en 752 vhe's zonder monumentale status. De voorgevels van de monumenten stammen uit de 18<sup>e</sup> en 19<sup>e</sup> eeuw. Andere delen van de casco's dateren soms mogelijk zelfs uit de 17<sup>e</sup> eeuw.

Al deze monumenten zijn in de jaren '80 en '90 gerestaureerd of gerenoveerd.

### 3 Amstel



Aan de Amstel, tussen de Bakkersstraat en de Paardenstraat staan vier panden uit de 19<sup>e</sup> eeuw, waarin wij vijf woningen en een bedrijfsruimte bezitten. In de Bakkersstraat, staat een pand uit de 17<sup>e</sup> of 18<sup>e</sup> eeuw waarvan wij het VVE-beheer verzorgen. De panden staan in de stadsuitbreiding die vanaf 1592 is gerealiseerd.

#### 4 Marnixstraat



De strook grond tussen de Lijnbaansgracht en de Singelgracht maakt deel uit van de stadsuitleg van 1613 en was ingericht als verdedigingslinie. Halverwege de negentiende eeuw werden de stadswallen geslecht en deels bebouwd. In het uitbreidingsplan van Van Niftrik uit 1867 en dat van J. Kalff uit 1875 werd de grond aangewezen voor particuliere en sociale woningbouw. Aan de bebouwing en de karakteristieke stedenbouwkundige structuur is de Singelgrachtzone nog steeds te herkennen als overgangsgebied tussen de oude binnenstad en de negentiende-eeuwse uitbreidingswijken. De langwerpige strokenbouw staat in groot contrast tot het stadsbeeld van de oude binnenstad, waar het individuele pand met zijn smalle straatgevel de essentie vormt.

Ons complex 1112, een gemeentelijk monument, bestaat uit drie blokken die rond 1880 zijn gebouwd in opdracht van de "Vereeniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen" en die zijn ontworpen door stadsarchitect B. de Greef. Opvallend zijn de rechtlijnigheid van de Marnixstraat, het ontbreken van stedenbouwkundige accenten, de sobere bakstenen gevels van seriematige volkswoningbouw en de duidelijke samenhang tussen de bebouwing aan weerszijden van de straat. Al met al is dit monument cultuurhistorisch van belang als voorbeeld van de grootschalige gemeentelijke woningbouw voor arbeiders in de late negentiende eeuw.

Het monument telt 279 woningen en één niet-woning. In dit complex verkopen wij woningen bij mutatie.

## 5 Czaar Peterbuurt

In de Czaar Peterbuurt bezitten wij 843 vhe's, waarvan 347 met de status gemeentelijk monument.



Het gebied waarin de Czaar Peterbuurt nu ligt werd in 1663 in het IJ aangeplempt. Hier bevonden zich in eerste instantie de lijnbanen van de VOC waar de touwen voor de Compagnie werden gedraaid. Later werd het gebruikt als Marine houthaven en als exercitieterrein van de stedelijke schutterij. Rond 1880 werd hier een deel van de stadsuitbreiding gerealiseerd op basis van het uitbreidingsplan van J. Kalff uit 1876.

In opdracht van de "Vereeniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen" en naar ontwerp van stadsarchitect B. de Greef is hier complex 1113 gebouwd, een woonblok dat bestaat uit twee gelijke stroken aan de Blankenstraat en de Kraijenhoffstraat. De verschijningsvorm van de sober geornamenteerde gevel kenmerkt zich door repeterende symmetrische "huizen". De gevel is opgemetseld in kruisverband met roodbruine baksteen, met accenten in de vorm van sierbanden van gele steen. Dit blok is een gemeentelijk monument.

Ook een deel van complex 1063 is een gemeentelijk monument. Dit U-vormige blok aan de Czaar Peterstraat, de Lijndenstraat en de Conradstraat, bestaat uit 20 split-level woonhuizen met bedrijfsruimte op de begane grond. De woningen zijn opgetrokken in roodbruine baksteen, de detaillering is uitgevoerd in wit gesausde of geschilderde kunststeen en hout. Dit blok behoort tot de categorie beter ontworpen particuliere arbeiderswoningen binnen de Amsterdamse stadsuitbreidingen. De panden zijn in 1882 ontworpen door de vrij onbekende H. Labohm, waarschijnlijk een lokale meester metselaar of eigenbouwer. Voor een deel van complex 1063, waaronder 40 vhe's van het gemeentelijke monument, wordt een renovatieproject voorbereid.

Ons overige bezit in deze buurt is in dezelfde periode gebouwd, maar heeft geen monumentale status.



## 6 Zoutkeetsgracht, Zoutkeetsplein



Het gemeentelijke monument bestaat uit negen panden, met in totaal 15 woningen, één winkel en één bedrijfsruimte en is gebouwd rond 1881. Het bestaat uit twee afzonderlijke architectonische eenheden, met de grens halverwege de gevel aan het Zoutkeetsplein. Beide eenheden hebben ongeveer hetzelfde karakter en dezelfde hoofdvorm.

De architectonische verschijningsvorm wordt bepaald door de afwisseling van metselwerk in rode baksteen en gepleisterde delen, en een opzet in monumentale orde, met basement, middendeel en bekroning door middel van een doorgaand classicistisch hoofdgestel. Het complex is gebouwd in typisch laatnegentiende-eeuwse eclectische stijl met nog tamelijk gaaf bewaarde stucdetailering.

Zes van de negen panden zijn eigendom van Eigen Haard. Deze zijn in 2008 – 2010 gerenoveerd/gerestaureerd.

## 7 Diamantstraat



Dit aan de westzijde van de Diamantstraat gelegen woonblok met kopse gevel aan de noord- en zuidzijde is een rijksmonument. Het woonblok Diamantstraat 2-24 bestaat uit oorspronkelijk 12 arbeiderswoningen. Aaneengesloten gevelwand met 24 traveeën (12 deuren en 12 vensterassen) op geaccentueerde plint van één bouwlaag onder zadeldak met donkere rechtsdekkende Hollandse pannen. Thans gepleisterde zijgevel (Z) en zijgevel in schoon metselwerk (N) met enkel zoldervenster en met uitkragende schouderstukken met afdeklijsten en getrapte tuit. De lage voorgevel heeft een rechte houten gootlijst boven gemetselde drievoudige uitkraging en in totaal zes dakkapellen boven de iets risalerende toegangspartijen. De dakkapellen hebben een gekoppeld venster en een fries boven gemetselde muurdammen waarop kroonlijst met neorenaissancistisch fronton met blind timpaan en drie pions. Kleine gepleisterde klauwstukken bij de aanhechting met de gootlijst. De lage bebouwing heeft per twee woningen als toegangspartij steeds twee naastliggende paneeldeuren met in enkele gevallen de oorspronkelijke gelede bovenlichten. Hierboven steeds de dakkapel. Zowel links als rechts van de toegangspartijen de enkele vensters van de voorkamers. Aan de achterzijde per woning een enkel venster en toegangsdeur tot de tuin. Vensters en deuren onder segmentboog met gemetseld spaarveld. Segmentbogen en gevels gesierd met blokken en banden in gele baksteen. Aan de gevel bevinden zich muurankers en kleine vergaarbakken.

### Waardering

Centraal woonblok met arbeiderswoningen uit 1890-1891 van algemeen belang vanwege de architectuur-, cultuur- en sociaal-historische alsmede typologische waarde.

In dit rijksmonument bezit Eigen Haard de twee woningen met de nummers 4 en 22.



## 8 's-Gravesandestraat



Dit rijksmonument uit 1900 is een voormalige pastorie, die onderdeel is van het complex St. Elisabethgesticht. Het grondplan is tegenwoordig rechthoekig, maar was oorspronkelijk T-vormig. De bebouwing in de oksels is later in dezelfde stijl bijgebouwd. De gevels zijn opgetrokken in roodbruine baksteen in staand verband en met natuurstenen lijst. Er is een hoge gemetselde plint in donkere steen en met een natuurstenen lijst. Verder is natuursteen toegepast in speklagen, hoek- en sluitstenen en dorpels. De voormalige pastorie bestaat grotendeels uit vier bouwlagen: een souterrain, een bel-etage, een verdieping en een kapverdieping en wordt gedekt door een combinatie van twee schilddaken met blauwgrijze platte pannen. Aan de noordzijde worden twee bouwdelen van verschillende hoogte door een plat dak afgesloten. Er zijn eenvoudige dakkapellen, hoge gemetselde schoorstenen en een geprofileerde gootlijst op gemetselde consoles. Renovatie is in voorbereiding.

## 9 Indië 1



Het woningbouwcomplex omvat twee vrijwel identieke lage woonblokken het type gesloten hof die per woonblok een binnentuin omsluiten. Dit gemeentelijke monument is gebouwd in 1912-1914 en bestaat oorspronkelijk uit 160 boven- en benedenwoningen en winkels. De twee woonblokken maken deel uit van een volkswoningbouwproject, ontworpen in de trant van het Rationalisme door architect J.H.W. Leliman (1878-1921) in opdracht van "Woningbouwvereniging Eigen Haard" als eerste van een reeks. Kenmerkend is dat de woonblokken uit slechts twee bouwlagen bestaan. De architectuur wordt gekenmerkt door traditionele hoofdvormen en materialen, zoals gesloten bakstenen gevels, steile hellende pannendaken met puntvormige topgevels en steekkappen. Sommige woningen in de langshevels verspringen in bouwlaag, vanwege het licht geaccidenteerde beloop van de straten. De voormalige winkels zijn voorzien van grote vensters met getoogde bovenlichten. In het midden van elk der lange gevels aan de Zeeburgerkade bevindt zich boven de vier gekoppelde deuren een gedenksteen met inscriptie. Renovatie is in voorbereiding.



## 10 Spaarndammerbuurt



Complex 1005 is een in 1914 door M. de Klerk gebouwd huizenblok van gesloten, burchtachtig karakter met tamelijk gewogen details. Buitenwanden van rood en geel -hier en daar duidelijk onconstructief toegepast- bakstenen metselwerken in de drie tot boven toe doorlopende ingangspartijen aan het Spaarndammerplantsoen en op de ronde uitbouwen met terracotta tegels bekleed. Onconstructieve dakvormen, vooral op de hoek van de Wormerveerstraat. Originele deuren met karakteristieke beplanking.

Complex 1007 is een huizenblok uit 1917, eveneens ontworpen door M. de Klerk. Het is één van de irrationeelste hoogtepunten van de tweede fase van de "Amsterdamse school" met torentje op de lage toegangsvleugel, tonvormige hoekerkers en prachtig metselwerk van helrode baksteen.

Een onderdeel van het complex was een postkantoor, dat in de loop der jaren steeds is aangepast aan de huisstijl van de PTT. Bij de restauratie in 2001 is het grotendeels teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Sindsdien maakt het deel uit van museum Het Schip, samen met een gerestaureerde museumwoning elders in het complex en de daarboven gelegen woning die nu dienstdoet als expositieruimte.

Restauratie van complex 1007 is in voorbereiding. 1005 is een aankomend project.

11 Krusemanstraat e.o.



Een rijksmonument uit 1921.

In opdracht van de ACOB gebouwd bakstenen bouwblok van 88 etagewoningen, op een U-vormige plattegrond rond een gemeenschappelijke binnentuin. Deze tuin is vanaf de Hendrik Jacobszstraat bereikbaar via een rondboogvormige poort, afgesloten door een sierijzeren hek. De gevels zijn verlevendigd door het gebruik van decoratief metselwerk en decoratief vormgegeven ijzeren hijsbalken. Rondom zijn prismatische lantaarnvensters aangebracht boven de gemeenschappelijke ingangsportalen. Het bouwblok is een beeldbepalend onderdeel van Plan Zuid II van Berlage.

## 12 Landlust



De complexen in Landlust zijn in 1937, 1938 gebouwd naar ontwerp van de architect Jetze Willem Janzen. Bijzonder is dat is gekozen voor een staalskelet als draagconstructie. Landlust is een voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Deze bouwstijl kenmerkt zich door stalen kozijnen en ramen, goed te ventileren ruimten en een goede oriëntatie op de zon. Architecten van het Nieuwe Bouwen ontwierpen hun huizen zo dat er altijd licht en lucht kan toetreden, zodat de bewoners gezond konden wonen en gevreesde ziektes als tbc werden voorkomen.

In de jaren dertig experimenteerden woningcorporaties bij nieuwbouwwoningen met collectieve voorzieningen. Zo ook in Landlust. Alle woningen kregen een aansluiting voor het nieuwe medium, de radio. Ook kwamen er gemeenschappelijke verwarming en een gemeenschappelijk warmwatersysteem. Al die collectieve systemen waren bedoeld om huurders tegen niet al te hoge lasten gebruik te laten maken van moderne voorzieningen. In de crisistijd werd het een beproefde manier om de lasten te delen en daarmee te verlagen. De woningen waren uitgerust met een zogeheten rationele keuken, ook bekend als de Hollandkeuken. Het was destijds bijzondere, hypermoderne keuken, ontwikkeld door de architect in samenspraak met de Nederlandsche Vereniging van Huisvrouwen. De keuken is ontworpen vanuit de gedachte dat de huisvrouw in een goed geventileerde en lichte ruimte vanuit één positie zowel alle kasten, als de kookplek en het aanrecht moest kunnen bedienen. Vandaar dat de keuken nooit breder dan 1,50 m en nooit langer dan 2,50 m mocht zijn. Andere nieuwigheden waren de stalen ramen, de stalen deurposten en gepantserde huisdeuren.

In 2010 en 2011 is het complex gerenoveerd. Daarbij zijn de kozijnen vervangen door goed isolerende aluminiumkozijnen met hetzelfde uiterlijk als de oorspronkelijke stalen profielen. Er is een nieuw energiezuinig collectief systeem voor verwarming en warm water geïnstalleerd.



## 13 Caland



Dit is ons jongste en tevens ons grootste monument. Dit ensemble uit 1958/1959 in Slotervaart telt 768 woningen in zes stempels van elk zes gebouwen. Het is in zijn geheel aangewezen als gemeentelijk monument. De architecten zijn G.J. Kleinhout, A. van der Steur en A. Komter. Voor het overgrote deel bestaat het ensemble uit portieketagewoningen. Uitzonderingen hierop zijn zes laagbouwblokjes met elk vier bejaardenwoningen die met de achterzijde langs de Pieter Calandlaan staan. Vier van de zes stempels zijn geheel of gedeeltelijk bezit van Eigen Haard. In één ervan verkopen wij de portieketagewoningen bij mutatie.

Voor de blokjes bejaardenwoningen staat renovatie gepland.

**Tabel 4, overzicht monumenten Eigen Haard**

Complex	Aantal vhe's	Strategie	Bijzonderheden
<b>Platanenhof</b>			
1119	29	Handhaven	Rijksmonument
<b>Jordaan overig</b>			
1057	1	Handhaven	Rijksmonument
1058	8	Handhaven	Rijksmonument
1065	15	Handhaven	Rijksmonument
1078	5	Handhaven	Rijksmonument
1080	1	Handhaven	Rijksmonument
1083	21	Handhaven	Rijksmonument
1087	17	Handhaven	Rijksmonument
1088	2	Handhaven	Rijksmonument
1097	10	Handhaven	Rijksmonument
1114	12	Handhaven	Gemeentelijk monument*
1115	28	Handhaven	Gemeentelijk monument*
1123	3	Handhaven	Rijksmonument
1147	4	Handhaven	Rijksmonument
<b>Amstel</b>			
141	6	Verkopen	Rijksmonument
273141	0	VVE-beheer	Rijksmonument
<b>Marnixstraat</b>			
1112	280	Verkopen	Gemeentelijk monument*
<b>Czaar Peterbuurt</b>			
1063	171	renovatie	Gemeentelijk monument
1113	176	renovatie	Gemeentelijk monument
<b>Zoutkeetsgracht/-plein</b>			
1061	22	Handhaven	Gemeentelijk monument
<b>Diamantstraat</b>			
1363	2	Handhaven	Rijksmonument
<b>'s-Gravesandestraat</b>			
535	5	Renovatie	Rijksmonument
<b>Indische buurt</b>			
1001	160	Renovatie	Gemeentelijk monument
24607	3	Handhaven	Gemeentelijk monument
<b>Spaarndammerbuurt</b>			
1005	48	Handhaven	Rijksmonument
1007	83	Restauratie	Rijksmonument
<b>Krusemanstraat e.o.</b>			
104	86	Handhaven	Rijksmonument
<b>Landlust</b>			
1101	224	Verkopen	Gemeentelijk monument
1173	197	Handhaven	Gemeentelijk monument
<b>Caland</b>			
611	264	Handhaven	Gemeentelijk monument
612	8	Renovatie	Gemeentelijk monument
613	219	Verkopen	Gemeentelijk monument
614	8	Renovatie	Gemeentelijk monument

\* gemeentelijk monument binnen van rijkswege beschermd stadsgezicht

## Bijlage 3. Beschermd stads- en dorpsgezichten

Beschermd stads- en dorpsgezichten zijn een ruimtelijk en architectonisch geheel, van historische waarde. Bij beschermd gezichten wordt onderscheid gemaakt tussen van rijkswege beschermde gezichten en van gemeentewege aangewezen gezichten.

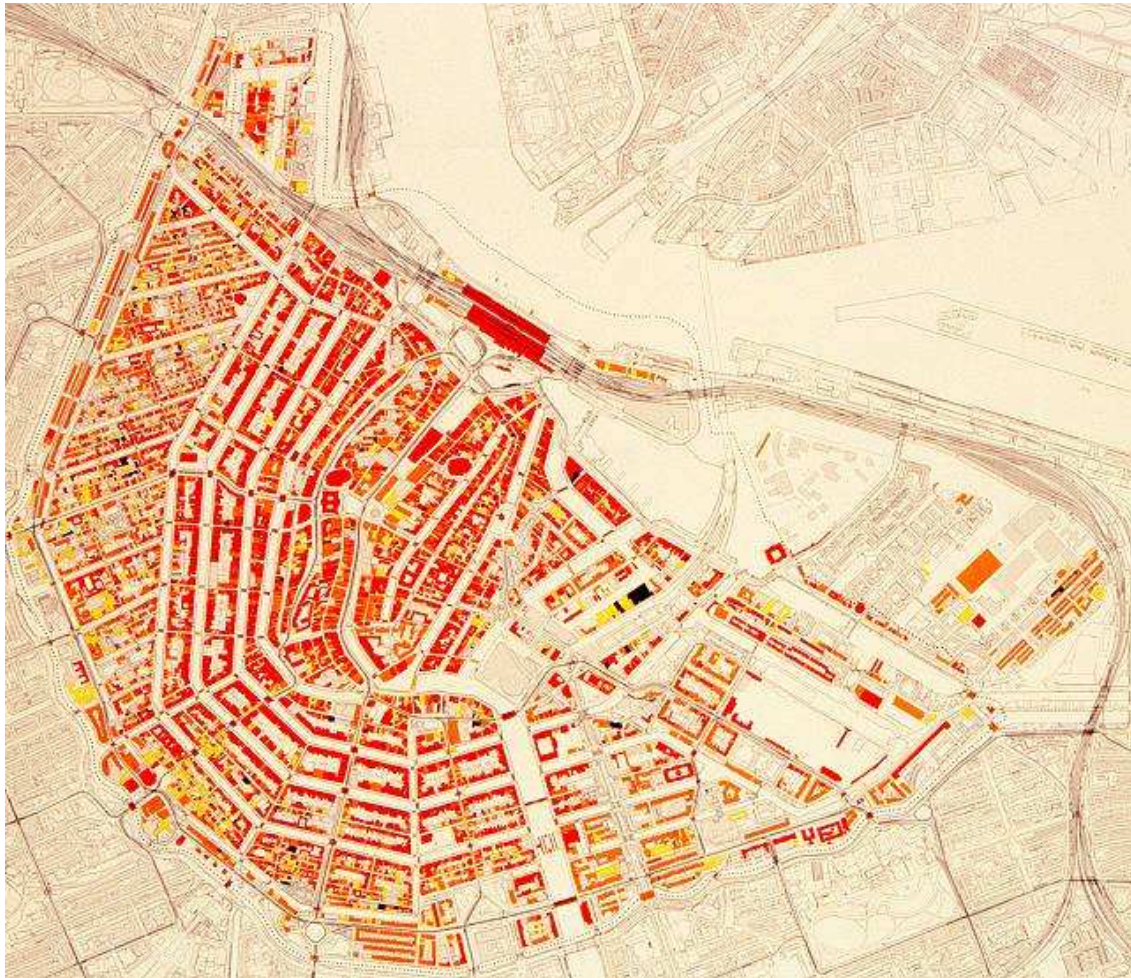
Het rijk heeft in Amsterdam 1 beschermd stads- en 3 beschermde dorpsgezichten aangewezen.

### **Stadsgezicht:**

#### **1. Amsterdam-Centrum**

"Amsterdam binnen de Singelgracht".

Zie de waarderingskaart voor de exacte grenzen.



Eigen Haard bezit hier 26 complexen met 1061 vhe's.

### **Dorpsgezichten:**

- 1. Durgerdam**
- 2. Ransdorp**
- 3. Holysloot**

De drie dorpsgezichten zijn te vinden in Amsterdam-Noord. Eigen Haard heeft hier geen bezit.



### **Gemeentelijke beschermde stads- of dorpsgezichten**

Ook gemeenten kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten aanwijzen.

In Amsterdam is het aanwijzen van een gemeentelijk beschermd gezicht een bevoegdheid van de stadsdeelraad. Deze kan zich laten adviseren door de Commissie voor Welstand en Monumenten en de Amsterdamse Planologische Commissie.

### **Het Van Eesterenmuseum**

Sinds 2007 heeft Amsterdam een gemeentelijk beschermd stadsgezicht: het Van Eesterenmuseum. Het betreft een gebied in het noordoosten van het voormalige stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer, nu stadsdeel Nieuw-West. Het gezicht is vernoemd naar de stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren, onder wiens leiding het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Amsterdam - waarvan Slotermeer een onderdeel is - werd ontwikkeld.

Het beschermd stadsgezicht wordt begrensd door de Burgemeester Eliasstraat, de Burgemeester Venig Meineszlaan, de ringspoordijk en het Gerbrandypark. Deze buurt heeft de status van beschermd stadsgezicht gekregen vanwege de grote stedelijke vernieuwingsoperatie die Van Eesteren heeft geconceptualiseerd en die in deze wijk tot op alle schaalniveaus is uitgevoerd.

### Het "Van Eesterenmuseum"



Eigen Haard bezit hier zeven complexen met 447 vhe's.

### **Patrimoniumlaan/Spoorlaan Amstelveen**

De gemeente Amstelveen heeft 10 Gemeentelijk beschermde stads- of dorpsgezichten. Eén ervan, een complex van 79 woningen aan Patrimoniumlaan 1-85, 4-58 en Spoorlaan 19-26, is geheel eigendom van Eigen Haard.

**Tabel 5, complexen Eigen Haard in beschermde stadsgezichten**

Complex	Aantal vhe's	Strategie	Bijzonderheden
<b>Centrum Amsterdam</b>			
141	14	verkoop	7 vhe's rijksmonument
1044	85	handhaven	
1056	14	verkopen	1 vhe rijksmonument
1057	58	handhaven	
1058	32	handhaven	8 vhe's rijksmonument
1065	207	Handhaven met project	
1070	10	handhaven	15 vhe's rijksmonument
1075	14	handhaven	
1076	11	handhaven	5 vhe's rijksmonument
1077	32	handhaven	
1078	74	handhaven	1 vhe rijksmonument
1080	68	Handhaven	
1082	2	handhaven	21 vhe's rijksmonument
1083	29	handhaven	
1087	79	handhaven	17 vhe's rijksmonument
1088	54	handhaven	
1089	11	handhaven	2 vhe's rijksmonument
1095	64	handhaven	
1096	3	handhaven	10 vhe's rijksmonument
1097	44	handhaven	
1110	39	handhaven	12 vhe's gemeentelijk monument
1114	22	handhaven	
1115	29	handhaven	28 vhe's gemeentelijk monument
1119	29	handhaven	
1123	27	handhaven	29 vhe's rijksmonument
1130	11	handhaven	
1147	9	handhaven	3 vhe's rijksmonument
<b>Ven Eesterenmuseum, Slotermeer Noord, Amsterdam</b>			
1019	104	Handhaven	Airey
1020	141	Transformeren	
1021	23	Verkopen	In 2011 gerenoveerd
1024	17	Handhaven	
1172	48	Handhaven	Airey
1314	53	Handhaven	
1315	82	Transformeren	
<b>Patrimoniumlaan/Spoorlaan Amstelveen</b>			
12004101	91	Handhaven	



## Bijlage 4. Werelderfgoedlijst Unesco

De Werelderfgoedlijst van Unesco heeft als doel unieke gebouwen, natuurgebieden en ander erfgoed te behouden voor de wereld en haar toekomstige generaties. Unesco is een organisatie van de Verenigde Naties voor Onderwijs, Wetenschap, Cultuur en Communicatie. Op de Werelderfgoedlijst staan honderden monumenten, plaatsen en gebieden, die volgens de VN uniek zijn en behouden moeten worden voor de toekomst. Dit Werelderfgoed is universeel, dat wil zeggen dat zij toebehoren aan iedereen, ongeacht in welk land ze liggen. Op de lijst staan onder andere de Chinese Muur, de Great Barrierreef in Australië en het historische centrum van Praag.

Sinds augustus 2010 staat ook de grachtengordel van Amsterdam op de werelderfgoedlijst. Gekozen is om de grachtengordel aan te wijzen als kernzone en de overige delen van de binnenstad als bufferzone. De grens van de bufferzone valt samen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht. Stadsdeel Centrum is siteholder van gebied. Dit betekent dat zij het beheer en behoud van de grachtengordel en daarmee de unieke uitstraling van de binnenstad voor haar rekening neemt. Plaatsing van de Amsterdamse grachtengordel is een belangrijke internationale erkenning voor de uitzonderlijke en universele waarde van dit zeventiende-eeuwse deel van de stad. Hier komt – stedenbouwkundig én architectonisch – de grote economische, politieke en culturele bloei van Amsterdam in de Gouden Eeuw tot uitdrukking. In 2013 viert Amsterdam het 400-jarig bestaan van de grachtengordel.

