

DE STOKER

nr. 04
juni 2019

Stichting Stad in de Maak – Pieter de Raadtstraat 35B – 3033 VC Rotterdam – info@stadindemaak.nl – www.stadindemaak.nl



ALMONDE STRAAT

Een straat van komen en gaan – A street of comings and goings*

Welkom beste lezer. Deze Stoker is gewijd aan het nieuwe project van Stad in de Maak: Pension Almonde. Sinds januari 2019 beheert SidM voor tenminste 18 maanden een rijtje van 52 sociale woningen in de Almondestraat. De woningen verkeren in slechte bouwtechnische staat (fundering en gevel) en worden eind 2020 gesloopt. De straat wordt nu tijdelijk getransformeerd tot een thuis voor stadsnomaden, met

sociale en culturele voorzieningen – commons – op de begane grond. De huidige bewoners trekken geleidelijk uit hun woningen en nieuwe bewoners trekken er tijdelijk in. Het uitgangspunt is een gedeelde ruimte om te wonen, werken en ontmoeten, inclusief een aantal praktische faciliteiten. In deze tussentijd gaan we op zoek naar een meer permanente locatie voor dergelijke combinaties van wonen en werken.

De bewonersgebruikers van Pension Almonde komen uit alle windstreken. Daarom is deze Stoker tweetalig: de artikelen worden gepubliceerd in de taal waarin ze geschreven zijn.

Welcome, dear reader. This issue of De Stoker is dedicated to City in the Making's new project Boarding House Almonde. From January 2019,

we manage a row of 52 social housing apartments in Almondestraat for at least 18 months. The apartments are in a bad technical condition (foundations and façade) and will be demolished by the end of 2020. Meanwhile, the street gets transformed into a temporary home for urban nomads and social and cultural programs – commons – on the ground floor. The present inhabitants will gradually move out, and newcomers

will move in. Our goal is to create a temporary shared community space for living, working and meeting, including shared practical facilities.

The inhabitants of Almonde come from all corners of the world. That's why this issue of De Stoker is bi-lingual, the articles are published in the language in which they are written.



Pension Almonde

p. 2-3



A unique place to sleep!

p. 4



Mensen komen, mensen gaan

p. 5



Meenten en stadsnomaden

p. 6-7



Transformatie

p. 8

Boarding House ZOHO in Almonde transformatie

ZOHO in transformation

Almondestraat is part of the redevelopment area ZOHO (Zomerhofkwartier), which, besides the social housing in Almondestraat, consists of business buildings from 1950-1965. From 2020, the area will transform into a new neighbourhood with a much higher density. The new ZOHO will mainly consist of housing. There will be more social housing than at present, but also some more expensive rentals, privately-owned apartments and (less) business spaces. The plans for the new district will be announced in the Summer of 2019. It may take more than five years to finish the project.

Because of the adverse conditions of the foundations and the facade, the buildings in Almondestraat are practically beyond repair. That is why the present owner, social housing corporation Havensteder, has decided to demolish them and to add the street to the ZOHO redevelopment project. City in the Making was asked to manage part of the street in the transition period of 18 months, in which the present inhabitants move out and prior to the demolition. With the project Boarding House Almonde, the dwellings will stay occupied, although temporarily, and the liveability of the street will be preserved.

The current business buildings in ZOHO are also used on a temporary basis, mainly by creative industries and social businesses. In the process of 'slow urbanism', they have kept the area alive and have transformed the public spaces. They too hope to be able to return to the new ZOHO.

... for urban nomads and misfits

Pension Almonde offers a temporary home to urban nomads and misfits and to neighbourhood social and cultural initiatives. Pension Almonde thus guarantees space for the weakest in the city and for people who are not or hardly covered in the current social housing allocation policy. Combining the need for temporary and flexible living space with functions that used to find a home in de local community centers that have been closed during the recent crisis, Almonde creates a new meeting place. The neighbourhood is host to the boarding house, and vice versa, the newcomers are customers for the neighbourhood initiatives. The starting point is to create a shared community space – a commons – which, in addition to sharing practical facilities (cooking, washing, child-care, meeting), also creates the opportunities to build networks that maintain the social fabric and – although temporary – to inject it with a dose of new active urban dwellers. When successful, this kind of cooperative living and working

could find a permanent spot or become nomadic itself and move to other streets in transition.

In-between past and future

From Spring 2019, the development of Almonde runs parallel to the moving out of the present occupants. This requires attention and respect for their situation and an open attitude, taking to heart the sentiments, sensitivities and wishes of the neighbourhood. Because the street and its inhabitants will depart, the first program will focus on listening to them. Together with Explore the North and Flemish-Dutch culture house De Buren, this summer we welcome six writers who will record the stories of the residents.

When necessary, we will help with moving, and all the old furniture that the residents leave can be stored in the "household goods exchange room" and can be used in the furnishing of the temporary dwellings and rooms of the boarding house.

Community Center 2.0

Pension Almonde also seeks connection to the wider neighbourhood and its inhabitants. The apartments on the ground floor are made available to social and cultural initiatives from the area. Following the 2008 financial crisis, these groups and initiatives have been 'orphaned' by the closure of many community centers. But like the new inhabitants, 'misfits', these initiatives are considered too marginal, or unable to pay for rent of space, thus they also fall outside the system.

Pension Almonde is not only for the neighbourhood, but also for Rotterdammers in general. Besides the input of inhabitants and the neighbourhood, artists and creatives are invited to contribute to the project. They are the 'laboratory technicians' who explore and stretch the possibilities of the boarding house from unexpected perspectives. A team of researchers (mainly PhD-scientists with an interest in the experiment) monitor and comment the project closely.

At the end of the project, when the dwellings are finally cleared, the intention is not to mourn, but to celebrate the renewal on a grand scale. The stories gathered during the project are summarized and narrated in a street opera "De Slopera" (untranslatable collation of 'sloop' (demolition) and opera). The Slopera will be a comprehensive experience made from the perspective of "the house" – what have these bricks seen and heard? The house may die, but its stories and sites live on and narrate the city in transition.

De Almondestraat bevindt zich in het herontwikkelingsgebied ZOHO (Zomerhofkwartier), dat naast de bestaande sociale woningen geheel bestaat uit bedrijfsgebouwen uit de periode 1950-1965. Het gebied wordt vanaf 2020 getransformeerd in een nieuwe buurt met een veel hogere dichtheid dan nu. Het nieuwe ZOHO zal grotendeels bestaan uit woningen (waarvan meer sociale woningen dan nu, maar ook koop en duurdere huurwoningen) en bedrijfsruimten (maar minder dan nu). De plannen voor het nieuwe ZOHO worden in de zomer van 2019 bekend gemaakt, de uitein-

delijke bouw kan wel eens vijf jaar gaan duren.

De woningen aan de Almondestraat zijn vanwege problemen met de fundering en de gevel eigenlijk niet meer te redden. Daarom heeft eigenaar Havensteder besloten tot sloop en het toevoegen van de straat aan het ZOHO-gebied. Er komen straks meer sociale woningen dan er nu zijn. Stad in de Maak is gevraagd om de in de overgangperiode van 18 maanden waarin de huidige bewoners vertrekken en de maanden daarna te beheren. Met Pension Almonde blijft de straat bewoond, hoewel op tijdelijke

basis, en wordt de leefbaarheid van de straat daardoor behouden.

Ook de overige bedrijfsgebouwen in ZOHO worden al langer tijdelijk verhuurd aan creatieve en sociale ondernemers. Deze hebben de buurt in de afgelopen jaren in een proces van 'slow urbanism' verlevendigd en de buitenruimte zelf aangepakt. Zij hopen – voor een deel – in het nieuwe ZOHO terug te kunnen keren.

De Basta Boys tijdens het wijken voetbaltornooi in 1989, Helemaal links jongerenwerker Aad Groenewegen van buurthuis Basta – The Basta Boys during the neighborhood football tournament in 1989, on the far left youth worker Aad Groenewegen from the Basta community center.



...voor stadsnomaden en buitenbeentjes

Pension Almonde biedt een tijdelijk thuis aan stadsnomaden en misfits en aan 'verweesde' sociaal-culturele buurtinitiatieven, die in de recente crisis met het sluiten van de buurthuizen hun vaste plek hebben verloren. Pension Almonde garandeert zo ruimte voor de zwakkeren in de stad en voor mensen die binnen het huidige woningtoewijzingsbeleid niet of nauwelijks aan bod komen. Door de behoefte aan tijdelijke en flexibele woonruimte te combineren met buur-

thuisfuncties ontstaat er een nieuwe ontmoetingsplaats. De buurt is gastheer voor de pensiongasten, en andersom zijn de nieuwkomers klanten voor de buurtinitiatieven. Het uitgangspunt is een gedeelde gemeenschapsruimte – een commons of meent – te creëren die naast het delen van praktische faciliteiten (koken, wassen, oppassen, samenkomen) ook de mogelijkheden schept om netwerken te bouwen die het sociale weefsel van de wijk – al is het tijdelijk – bewaren en

injecteren met een dosis nieuwe actieve stedelingen. Bij succes kan deze vorm van coöperatief wonen en werken op een permanente plaats worden gerealiseerd of zelf nomadisch worden en meeverhuizen nieuwe straten in transitie.

Stadsnomaden en misfits, wie zijn dat?

Niet elke stadsbewoner is in staat om permanente bewoning voor zichzelf te regelen. Soms is er zelfs sprake van een bewuste keuze om tijdelijk te wonen en van plek naar plek te verhuizen. De stad wordt mede bevolkt door dergelijke nomadische stedelingen die soms voor enige weken, vaker voor maanden of nog langer 'tijdelijk' ergens wonen.

Voorbeelden zijn legio:

Uit noodzaak, zoals daklozen wachtend op een sociale woning, vluchtelingen die met een verblijfstatus nog geen permanente woning toegewezen hebben gekregen, stadsbewoners die even een 'pauze' in hun relatie nodig hebben, en bewoners wiens huis tijdelijk in verbouwing verkeert en die niet altijd kunnen

aankloppen bij de woningcorporaties.

Uit vrije keuze, zoals kunstenaars, ZZP-ers of andere vrije geesten die er bewust niet voor kiezen om een groot deel van hun besteedbaar inkomen uit te geven aan woonlasten, maar liever financiële vrijheid houden en die daar een tijdelijke woonstatus voor lief nemen.

Vanwege tijdelijke werk: het aloude pension was een 'home away from home'; voor vrijgezellen en seizoenarbeiders, in Rotterdam met name havenarbeiders. Dergelijk tijdelijk voor werk in de stad verblijvende 'arbeiders' zijn er nog steeds, zoals studenten die een tijdelijk onderwijkstraject volgen op een andere universiteit of hogeschool, kunstenaars en IT-ers die voor een project enige maanden in de stad

verblijven. Op dit moment is het enige alternatief voor tijdelijk verblijf in de stad ofwel een dure hotelkamer of een dure woning in de particuliere sector. Deze alternatieven missen echter het 'thuisgevoel' dat het oude (en nu dus nieuwe) pension wel bood.

De groep van stadsnomaden past niet binnen ons systeem van toewijzing van sociale woningen, en is evenmin in staat of bereid om dure huur op de particuliere markt te betalen. Het zijn 'misfits', letterlijk buitenbeentjes die niet in ons systeem passen. Iets dergelijks geldt overigens ook voor de 'verweesde' buurtinitiatieven zonder eigen ruimte waaraan Pension Almonde een tijdelijk onderkomen biedt. (zie ook: The 21st Century Urban Nomad, pg. 7)

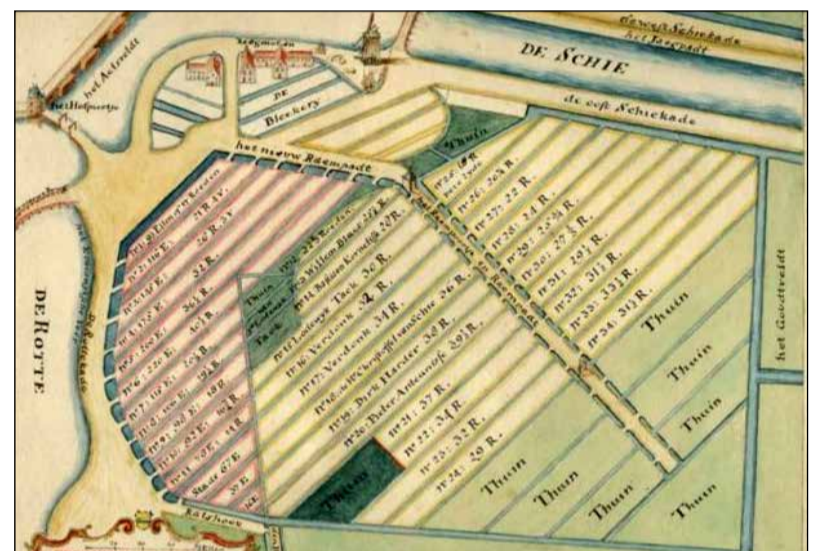
De lakennering op het land van Almonde

In 1590 verkocht Jonkheer Jacob van Almonde de landen van Weena (tussen De Schie en de Rotte) aan de stad. Behalve een bedrag in geld zou hij voor het laatste ontvangen een zilveren kop van f 200, in geval hij mocht huwen.

Van deze grond werden in 1592 percelen in erfpacht gegeven aan particulieren om er hun lakenramen te zetten. De lakenbereiding is een proces dat uit 16 stappen bestaat, te weten: het wassen van de ruwe wol, het verven ervan, vlaken (wolslaan om het vuil eruit te halen), pluizen (plantenresten

uit de schapenvachten verwijderen), kaarden (d.m.v. kleine haakjes evenwijdig maken) op de schrobbelbank, spinnen, spoelen en kettingscheren, weven, stoppen en noppen, vollen, ruwen met kaardenbollen, droogscheren (afknippen van te lange vezels), ramen en borstelen op spanramen (om het laken te drogen en te doen glanzen), controle door de nopster, kloppen, persen op de lakenpers. (bron: www.engelfriet.net)

En dat gebeurde dus op de velden waar nu de Almondestraat is; er werd geknipt en geschoren en er lagen lakens te drogen.



De kaart van het land van Jacob van Almonde met de verkaveling (linksonder staat de Katshoek genoemd, de (gedempte) Schie is nu Schiekade) – Map of the land that Jacob van Almonde sold to the city in 1590 to be subdivided and leased for the wool and cloth industry.

Tussen verleden en toekomst



De ontwikkeling van het Pension vanaf voorjaar 2019 loopt parallel met het verhuizen van de huidige bewoners. Dit vereist aandacht en respect voor hun situatie en een open houding om de sentimenten, gevoeligheden en wensen van de buurt ter harte te nemen. Omdat de straat en haar bewoners zullen verdwijnen zal het eerste programma gericht zijn op het luisteren naar de vertrekkende bewoners. Samen met Explore the North en Vlaams-Nederlands cultuurhuis De Buren, verwelkomen we deze zomer zes schrijvers die de verhalen van de bewoners zullen optekenen.

We helpen zo nodig met verhuizen en alle oude meubels die de bewoners achterlaten in de 'huisraad ruilkamer' en worden gebruikt bij de inrichting van de tijdelijke woningen en kamers van het pension.

Buurthuis 2.0

Pension Almonde zoekt ook aansluiting op de buurt en haar bewoners. De woningen op de begane grond worden ter beschikking gesteld aan sociale en culturele initiatieven uit de buurt. Deze groepen en initiatieven zijn 'verweesd' geraakt door de sluiting van veel buurthuizen in de afgelopen crisis, maar het zijn ook, net als de nieuwe bewoners, "misfits", initiatieven die buiten de boot van het systeem vallen, omdat ze te marginaal worden geacht of niet in staat zijn zelfstandig ruimte te huren.

Pension Almonde is er niet alleen voor de buurt, maar ook voor alle Rotterdammers. Naast de input van bewoners van straat en buurt worden kunstenaars en creatieven gevraagd om bijdragen te leveren aan het project. Zij zijn de laboranten die vanuit onverwachte

invalshoeken de mogelijkheden van het pension onderzoeken en oprekken. Een team van onderzoekers (voornamelijk PhD-wetenschappers met interesse voor het experiment) volgt het project op de voet en levert commentaar.

Aan het eind van het project, als de woningen definitief ontruimd worden, is het de bedoeling om niet te gaan treuren, maar om de vernieuwing groots te vieren. De verhalen die gedurende het project zijn verzameld, worden samengevat en verteld in een straatopera De Slopera. De Slopera wordt een totaalbeleving vanuit het perspectief van Het Huis – wat hebben de stenen allemaal gezien en gehoord? Het huis sterft dan wel, maar de verhalen en herinneringen blijven leven en vertellen over de stad in verandering.

De Palace brandt!

Het huidige ZOHO werd grotendeels verwoest tijdens het bombardement en de brand van mei 1940. De woningen aan de oostzijde van de Almondestraat, de locatie van Pension Almonde, bleven staan. Na het bombardement werd het gebied bebouwd met noodbedrijfsgebouwen ter compensatie van de verloren bedrijfsruimte in de binnenstad. In de loop van de jaren 1950-60 werden ze vervangen door permanente bebouwing.

Aan de Almondestraat, waar nu het centrale ZOHO-buurtparkje is, stond het feestgebouw Palace uit 1941. 'De' Palace was een vreemde eend in de bijt, maar voorzag wel jarenlang in een behoefte.

De grote zaal beschikte over een podium van 9 bij 9 meter voor toneel, opera en cabaretvoorstellingen. De zaal kon tevens dienstdoen als dans, vergader en tentoonstellingsruimte. Deep Purple schijnt er ooit nog te hebben opgetreden.

Op vrijdag 5 januari 2007 werd het inmiddels nogal liefdeloos tot partycentrum verbouwde Palace door een uitslaande brand verwoest. Onbevestigde geruchten in de wijk gaan dat de brand is ontstaan in de parenclub die er destijds onderdak had. Circa 120 bewoners van de Almondestraat werden uit hun huizen gehaald in verband met de hevige rookontwikkeling.



Palace omstreeks 1950 en de brand van 2007 – The ZOHO area was largely destroyed in the May 1940 bombardment. One side of the Almondestraat survived. The new community-center/theatre/party-center "Palace" played a major role in the area until 2007 fire.

Te veel om op te noemen

A unique place to sleep!

De eerste gebruikers van de commons op de begane grond trekken er vanaf het voorjaar in. Als eerste is op nummer 157 het **hoofdkwartier en lobby van Pension Almonde** ingericht; een doorgaand sloop-bouwproces van Christine en Bastiaan van Studio C.A.R.E. Daar bevindt zich de centrale woonkamer en keuken (elke dinsdagmiddag inloop en gratis soep dag!) de lobby en de **werk-en-wasalon Wasbuur**. Het is ook het centrale vergaderpunt van de kwartiermakers Melle, Daan, Erik en Piet, en van het team wetenschappers dat het project op de voet volgt. Vanaf de eerste dag zijn er tientallen straat- en buurtbewoners en buurtinitiatieven langs geweest, en sommige daarvan hebben inmiddels een woning of een gedeelde commons ruimte betrokken.

Tot de eerste gebruikers behoren: **Suave Global/Finness** (nr. 155), een leer/werkbedrijf voor kostuums & decoratie voor het Zomercarnaval; **Al Khema/Jasmijnplein** (nr. 233), een organisatie van het Arabisch filmfestival en verhalenhuis voor Arabische gemeenschap; **Copyshop/Woodstonekugelblitz** (nr. 171), de een kopieer-, stencil- en printshop en een flexwerkplek voor kunstenaars; **Motherdock & Voici La Femme** (nr. 195), kinderopvang en pubermeiden leerwerk traject. **Biobulkbende** (nr. 157) de eerste vrije Rotterdamse voedselcoöperatie; collectieve, biologische, betaalbare boodschappen;

Stadsklooster Engelenburg (nr. 217); poogt begrippen als generositeit, vriendschap, liefde, oprechtheid en onthechting in praktijk te brengen. “De zon schijnt aan twee kanten”.

Andere initiatieven die op stapel staan zijn onder meer:

Huisraadhuus, Vertrekkende bewoners kunnen hier afgedankte huisraad achterlaten en nieuwe bewoners kunnen hier spullen vinden voor de inrichting van het pension.

Schrijvershuis, zes professionele schrijvers verzamelen verhalen van de vertrekkende bewoners ism Explore the North en Vlaams-Nederlands.

Heimweewoning/Museum Almonde, een woning die wordt ingericht als ‘museum’ met foto’s en herinneringen van oud-bewoners, waar de vertrokken bewoners kunnen slapen als ze heimwee naar hun straatje krijgen

Kunstenaarswoning, Theatermakershuis; Keramiekwerkplaats, et cetera.

De kamers van het pension voor verblijf vanaf een week worden ingericht door kunstenaars/bewoners van de overige woningen. Daarbij wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van achtergelaten huisraad van oud-bewoners en van gekregen spullen. Pension Almonde is ook Super Circulair.

Het is kortom te veel om op te noemen, en we zijn nog maar net begonnen. Kom langs en doe mee!



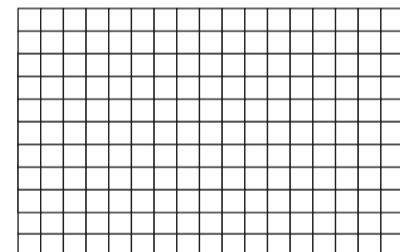
Almonde Boarding House offers furnished rooms for short stay, regular short stay or a little longer stay in the center of Rotterdam. The rooms have a shared shower and toilet and a small kitchen. Guests are part of the Almonde community, consisting of residents, artists and visitors, and can make use of the common living room. The living room is a central spot for meeting and working. It has possibilities to cook (together) do your washings (Wasbuur) and make use of the internet. We can also host (small) groups and residents for a longer period!

Location: Pension Almonde is located in ZOHO between the centre of Rotterdam (10 minutes walk) and Rotterdam Noord (5 min walk). And it's just a 15-minute walk of the Central Station.

Price: 20 EUR a night with a minimum of one week. Price by month on request.

Contact: slapen@stadindemaak.nl

Interested to live, work and experience Pension Almonde or just need a place to sleep, email us and book a room!



Schrijversresidentie in Pension Almonde

Stad in de maak, Explore the North en Vlaams-Nederlands Huis deBuren verwelkomen deze zomer zes schrijvers die afwisselend twee weken in nummer 191 zullen resideren:

- Anke Verschueren 2/7 – 16/7
- Sabrine Ingabire 16/7 – 30/7
- Marrit Jellema 30/7 – 13/8
- Younes van den Broeck 13/8 – 27/8
- Obe Alkema 27/8 – 10/9
- Wessel de Vries 10/9 – 24/9

Kom kennismaken met hen op de Soepavonden tijdens hun residentieperiode of houd de Stad in de Maak Facebookpagina in het oog voor de laatste nieuwtjes!

De trotse eigenaar van de Copyshop tussen zijn stencilmachines en kopieerapparaten / The proud owner of the Copy shop among his mimeographs and copy machines.



Gedwongen vaarwel

“Het klopt wel dat ik scheef woon, want alles staat hier zowat scheef.” Deze onvervalste Rotterdamse humor komt uit de mond van Robert van Heijst (1953), sinds zijn dertigste bewoner van Almondestraat 45b. Nu Van Heijst bijna pensioengerechtigd is, wordt het tijd te verhuizen. Dat valt hem zwaar: “Het gaat me aan het hart dat deze woningen verdwijnen. Deze huizen hebben nog een hoekje om in te huilen.”

Van Heijst ziet op tegen de gedwongen verhuizing, maar is ook blij met het vooruitzicht dat hij straks in een degelijke woning met lift zit, om de hoek van de Almondestraat. Ook houdt hij hetzelfde uitzicht op de berk die achter zijn woning staat. “Volgens alle teksten zou ik er allergisch voor moeten zijn, maar ik ben eraan gehecht. Ik hoop dat die boom blijft.”

Van Heijst is een echte verteller die graag uitweidt over zijn tijd in de Almondestraat: “Toen ik eind jaren zeventig naar deze buurt verhuisde was het half Hollands en half Turks en Antilliaans. Ik vond dat wel levendig. In het trappenhuis integreert het behoorlijk goed. Ik heb goed contact met buurvrouw Fonseca, die hier met haar kinderen woont. En met de Turkse onderbuurman, die we de ‘fietsmaker’ noemen omdat hij nooit te beroerd is een klusje voor iemand op te knappen. Ook daarom voelt het aanstaande vertrek echt als een afscheid, denk ik.”

Van Heijst herinnert zich nog dat in de schuilkerk, gebouwd middenin het bouwblok aan de achterkant van zijn woning, bingoavonden voor de buurt werden georganiseerd: “We riepen dan vanuit ons huis af en toe heel hard ‘Bingo’ als de cijfers werden opgelezen.” In de laatste jaren ervaarde Van Heijst

ook regelmatig overlast vanuit de buurt. Zoals tijdens het festival Roffa Mon Amour waar tot na middernacht harde muziek op het parkeerdak op enkele tientallen meters van zijn slaapkamer gedraaid werd.

De scheurvorming in de woningen kwam niet door de muziek, vertelt Van Heijst tijdens een rondje door zijn huis. Ook het deurkozijn staat niet recht meer. Havensteder ontdekte in 2018 dat de funderingsproblemen zo groot waren, dat er snel gehandeld moest worden. Voor de laatste paar jaar dat de woningen er nog staan, zijn stalen constructies aangebracht om de gevel te ondersteunen. Dat is nodig ook, beaamt Van Heijst: “Er is al ergens een steen uit de gevel op straat gevallen.”

Havensteder houdt pal aan de overkant kantoor en bezit veel vastgoed in het Zomerhofkwartier. Toen het plan ontstond om ZOHO te ‘herontwikkelen’, lees: slopen en vervangen door nieuwbouw, viel het doek voor de gebrekkige woningen aan de Almondestraat. De begeleiding die de woningcorporatie huurders aanbood om een nieuwe woning te vinden, bleek Van Heijst niet nodig te hebben: “Ik heb via mijn vorige buurman een nieuwe woning gevonden.”

De €584 die hij per maand kwijt is aan de nieuwe woning is fors duurder dan zijn oude woning, die hem maar €310 kostte. Maar Van Heijst prijst zich gelukkig dat hij in zijn vertrouwde buurt kan blijven wonen en nam het aanbod daarom met beide handen aan. “Als ik alleen op het aanbod op Woonnet Rijnmond af moet gaan, was ik in Prins Alexander terecht gekomen. Maar ik wil nog helemaal niet weg uit de stad.”

De moeders en kinderen van Almonde



Toen fotograaf Frank Hanswijk van de aanstaande sloop van de Almondestraat hoorde werd hij nieuwsgierig naar de verhalen van de bewoners. Samen met auteur Teun van den Ende maakt hij een rondje langs de vertrekkende bewoners om ze te vragen hoe het voelt om weg te moeten en wat hun toekomstplannen zijn. Voor de Stoker gaan ze in gesprek met oud-bewoners Anthonnieta Martina, Saskia Mangal en Robert van Heijst. De verhalen worden deze zomer ook op Vers Beton gepubliceerd.

Saskia Mangal, moeder van Chelsey (9) verhuisde in 1975 met haar ouders uit Suriname naar Rotterdam. In 2001 ging ze op zichzelf wonen aan de Almondestraat 221. Ze ontmoette Marco, de vader van Chelsey, op de stoep voor haar huis. Inmiddels woont hij niet meer bij hen in huis, maar ze zien elkaar nog regelmatig. “Hij vroeg of we niet ook naar Oosterflank willen komen wonen, maar dat vind ik echt te ver, ik blijf liever hier in de buurt.”

Over het sloopbesluit heeft Mangal niet lang gepekerd: “Ik dacht: we moeten er toch een keer uit, nou ja, daar gaan we dan.” Maar een jaar later is het haar nog niet gelukt een nieuwe woning te vinden. Mangal kijkt voortdurend op Woonnet Rijnmond naar de opties en keek laatst naar een keurige rijtjeswoning in Krimpen aan den IJssel. Ze wees het aanbod af: “Dan zijn we geen Rotterdammers meer he.” Ze houdt moed dat er ook dichterbij iets in haar prijsklasse te vinden is: “Ik wil dolgraag weer een benedenwoning mét tuin, een huur tot €600 kan ik best betalen.”

Nishayna, het vriendinnetje van Chelsey, woont een paar deuren verderop met haar zusje Lee-naysha in een bovenwoning. Ik tref het gezin tussen de verhuisdozen, de verhuizing

gaat begin juni plaatsvinden, een maand voor het eind van het schooljaar: “Ze zitten op de Waalse school, hier in de buurt. Ze maken het jaar hier af, na de zomer gaan ze naar hun nieuwe school op Zuid,” verklaart hun moeder, Anthonnieta Martina.

Martina vond dichtbij Slinge een nieuw huurhuis, in de buurt van haar moeder. Nishayna en Lee-naysha slapen nu nog samen in één bed maar krijgen in het nieuwe huis elk een eigen kamer. “Een nadeel van de nieuwe woning is dat er geen speeltuintje voor de deur is, zoals hier voor de deur.” Ook kan Martina de rust in de Almondestraat waarderen en de nabijheid van de stad, waar ze regelmatig naartoe wandelt met de kinderen om te winkelen, naar het Maritiem Museum te gaan of een ijsje te halen. Het huis is wel wat oud en gehorig maar van overlast is geen sprake. Integendeel, zo is het contact met het Turkse gezin op de begane grond heel goed: “De vader heeft de fietsen van Nishayna en Lee-naysha gerepareerd. Jullie zijn er nog steeds blij mee, he?”



Almonde: De naam Almonde is natuurlijk afkomstig van de Almondestraat. Maar verwijst ook (maar één lettertje verschil) naar het begrip ‘almende’ oud-Nederlands voor meenten of commons; gedeelde ruimten waar burgers op basis van samenwerking een bepaald goed of dienst delen. Het onderzoeken en bevorderen van dergelijke commons behoort tot de kerndoelen van Stad in de Maak. – **Almonde:** The name Almonde, of course, comes from Almondestraat. But it also refers to ‘almende’ (only one letter difference), an old Dutch word for commons or ‘meenten’; shared spaces where citizens share a certain space, service or resource based on cooperation. The research and facilitation of commons is one of the core goals of City in the Making.



Nomads of All Countries, Unite!

A Message of Support
Louis Volont

These lines are intended as a message of support for Pension Almonde's protagonist: the figure of the urban nomad. In 1848, Karl Marx and Friedrich Engels released a short text that would later become a memorable dictum to those striving for equitable class relations: The Communist Manifesto. On the cover, as well as in the final paragraph, Marx & Engels issue a cry and a demand: 'Proletarians of all countries, unite!'. They were writing in a time when industrial production came to replace the feudal system that had reigned supreme in Europe for centuries. Before the Industrial Revolution, the workers of the world could still depend on the commons: unparcelled pieces of land, serving as a means of survival in the form of wood, food and safety. From the 16th century onwards, however, the wealth of the commons was gradually enclosed by various and violent means: fencing, zoning, privatization, expulsion. This trend culminated furthermore in the 19th century. While the commons dissolved and industry spread, 'proletarians of all countries' undertook a nomadic voyage to Europe's sprouting urban cores. It was a momentum for cities to crystallize as we know them today: the center inhabited by the rich, the suburbs segregated for the poor. Marx & Engels famously captured this

shift by stating that 'everything that is solid, melts into air'.

Today, however, what is solid in cities is melting into air, again. This is where the figure of the urban nomad comes in: workers travelling from city to city; dwellers seeking a temporary place to live; artists looking for a biotope to experiment; urbanites falling through the cracks of social safety. Poor or rich, urban or suburban, old or young, female or male, locally born or newly arrived: the figure of the urban nomad transcends the categorizations on which capital-driven urban development has always loved to rely. Industrial production changes as well: earlier by the hand, today by the head. This means that grassroots resistance towards unjust development equally tends to relocate: from the factory to the metropolis. This is how one might understand the project of Pension Almonde, namely: as an urban experiment aimed to discover whether and how space for the urban nomad might take root.

Space, indeed! Architecture and design have always played a major role in sustaining capitalist social relations. Think of the suburban villa. The latter, unthinkable without a kitchen, constitutes for the worker a utopian refuge. Here, he retreats in a world of unpaid reproductive work serving to renew his labour power to be sold again. Yet architecture and design may also play a role in the creation of a new

social reality. Diametrically against the bleak picture of the suburban villa stands the project of Pension Almonde. A temporary experiment where the dividing lines between work and leisure, between 'home' and surrounding, and between owning and sharing, dissolve. Here too, we find a kitchen. Yet: a kitchen intended to bring different people, ways of living and divergent visions together. Central in the kitchen of De Huiskamer is not the reproduction of labour power but a mere doing together: commoning. After all: 'Nomad' etymologically means 'in search of pasture'. While in Marx & Engels' time the commons took the form of pastures, it seems safe to assert that today the potentiality of the built environment has replaced this role. In the commons of Pension Almonde, nomads of all countries unite.

This is a message of hope and caution. Capitalist urban development has a mysterious tendency to push everything that has melted into the air back into solidness. It tends to adapt to everything that works against it. It seeks to capture value – economic, but also social and cultural – wherever it can. This is, therefore, a call to gather and think collectively about how the experience of Pension Almonde can be replicated, sustained, valorized and adapted in the advantage of the nomad. A suggestion and a way forward, to end with, is to live up to the true meaning of the word 'urban'.

A 2018 study by the United Nations states that today 55 per cent of the world's population lives in an urban area, a figure which is set to rise to even 68 per cent in the coming decades. But what exactly is an 'urban' area? French philosopher Henri Lefebvre (1974) once made a distinction between the 'city' on the one hand and the 'urban' on the other. Whereas the city refers to a dense, capital-driven conglomeration of people and objects between the borders of the metropolis, the 'urban' constitutes a virtual sphere, a way of doing. 'Urban' then refers to the realm of encounter, experiment, of communal action. To be 'urban' does not relate to the place where you live, but to how you live in that place. It transcends the classical rural-suburban-urban-division and involves the production of equitable, inclusive spaces. In the urban, we find commons rather than capital.

This is what the practice of City in the Making, and more precisely the habitat of Pension Almonde, is all about. Namely: to produce a space not just for 'nomads in the city', but for, indeed, urban nomads. Is this utopian? Maybe. But only through experiment, one learns. Only by putting into contact those who have left behind the modernist categorizations of place, gender and culture, we might begin to effectuate what Lefebvre has labelled as 'urban'. Therefore: Urban nomads of all countries, unite!

KOM
LEKKER
KOPIETJES
MAKEN
BIJ:



ALMONDESTRAAAT



IT'S
CHEAP!
WOENSDAG
GEOPEND

PRINTEN
KOPIEREN
SCANNEN
PLOTTEN
DRUKKEN

The 21st Century Urban Nomad

Michelle Teran

The Boarding House Almonde (Pension Almonde) project proposes a concept for a boarding house as an inclusive, multi-use, model for urban nomads in the broadest sense. Since the beginning, December 2018, numerous people have gotten in contact with Stad in de Maak, with their requests for temporary housing. Based on these encounters, Stad in de Maak has compiled a profile list of urban nomads in the city of the Rotterdam:

1. Students who are new arrivals to Rotterdam and in need of accommodation, yet are still unfamiliar with the city.
2. Expats who are temporary users of the city, and don't plan to stay long.
3. People who live in different cities all over Europe, also work in Rotterdam and also need a place 2-3 days a month.
4. Sessional workers, working over specific periods, such as an academic term, but also live elsewhere.
5. Relationship breakups. This is a popular one, mostly with middle-aged men.
6. People looking for medical care in the Netherlands, for which they need to have a registered address.
7. Young adults of parents on welfare who are kicked out of the house when they turn 18 because they are no longer

receiving benefits and helping support of the family.

8. People with large families living outside of the Netherlands who come to visit every few years, and are looking for a house in the area because a hotel for such a large group would be too expensive.
9. People who are just falling in between the cracks, and for whichever reason become homeless. Once homeless, it becomes difficult to get back into the system (including getting access to social welfare benefits), because you need a registered address.
10. People who want to work with the community of SidM and Pension Almonde.
11. Somebody who just bought a house and is waiting for the key.
12. People are experiencing a sudden emergency in their place of residences, such as fire or sewer problems.
13. Basically anybody in Rotterdam who is on the long waiting list for social housing.
14. People not willing, nor wanting to pay that much rent.
15. Researchers who want to research 'in situ'.
16. Temporary exchange apartments for Havensteder clients in need of rehousing because of restructuring and repairs on the buildings where they live.

The profiles listed, though diverse and offering up a manifold of narratives of people in transition, could be roughly sorted into two distinct categories: those in need of a registered address, and those for whom it is not the primary concern. Although SidM, in the first few months, could accommodate a few requests for registration, the project can no longer meet up with the demands, which are beyond the capacity of the project. One of the (but indeed not the only) reasons I came to the Pension Almonde was a need for temporary housing and a registered address. As a newcomer who came to Rotterdam for work purposes, a registered address was a necessary gateway into the Dutch bureaucratic system. Without a Citizen Service Number (BSN), I was unable to obtain healthcare, a bank account, work contract, to get paid, get an internet connection, among others. My case is not an isolated one. Anybody who plans to stay more than four months in The Netherlands must register with the personal records database in their local area and get a BSN. As soon as somebody registers, they are no longer considered a nomad, but a resident of Rotterdam.

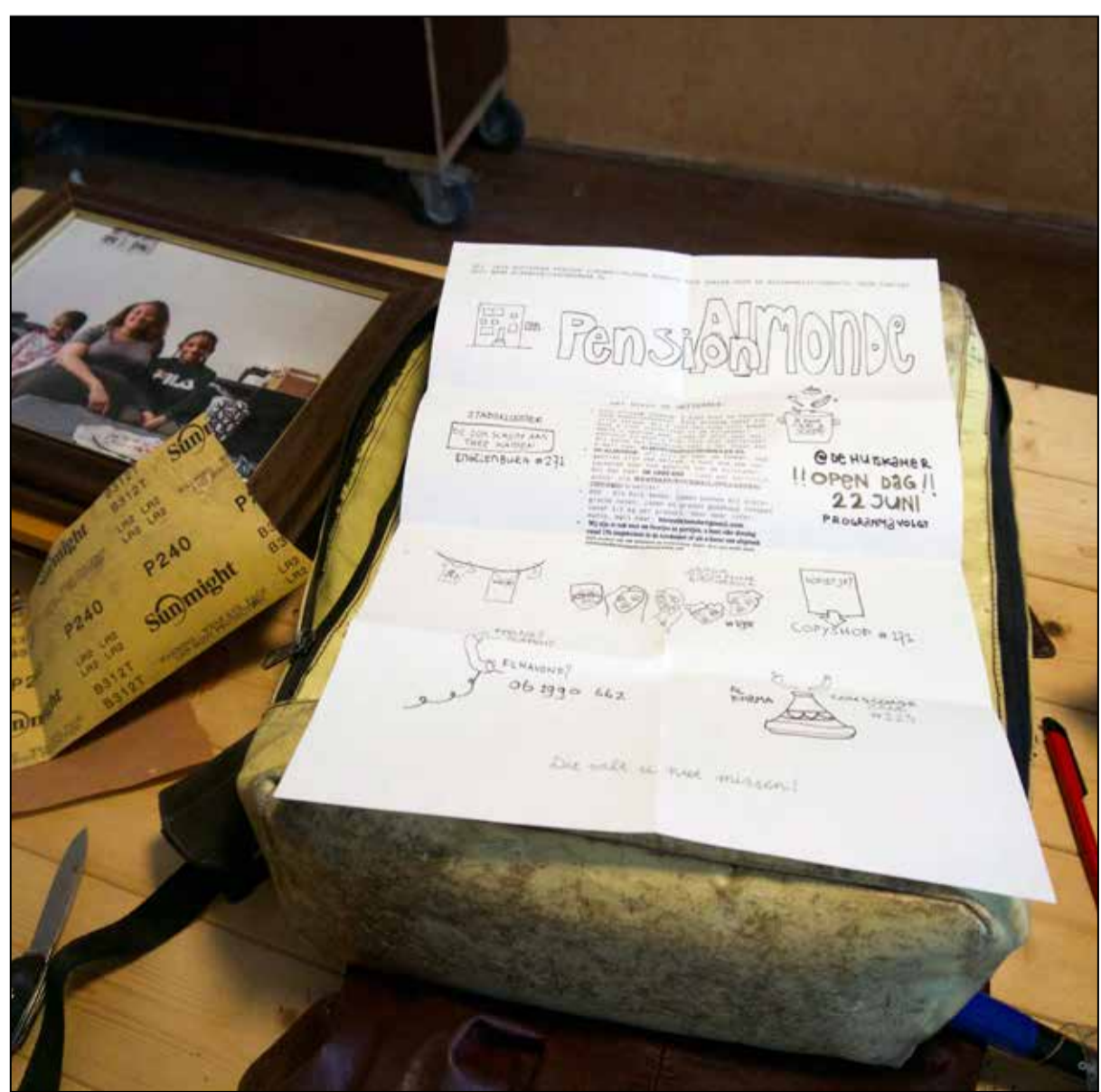
Who are the urban nomads who currently call Pension Almonde their temporary 'home'? An urban nomad is a "small but diverse section that lives and works in any urban area, yet does not rent, own

or otherwise reside permanently in any one location. A nomad suggests a chosen lifestyle, as opposed to 'refugee', and it also suggests that nomads feel they have a home, as opposed to the 'homeless'. Given the list of creatives, students, artists, and expats, who currently make up a majority of the people living here, one could offer that these are the profiles most often appearing in (urban planning and business model) narratives driven by an urban nomad paradigm. An 'urban nomad' in these examples, is a euphemism for tourist, traveler, or expat. Under less favorable circumstances, an urban nomad is a fancy word for displacement in an increasingly hostile rental market. It is a lifestyle choice that most would not choose willingly. It would be probably safe to say that there is a crisis of affordable and social housing across Europe which needs to change. Access to housing at a reasonable cost in Rotterdam is a scarcity. To be able to live in the city center and not have the burden of impossible housing costs that push you to the brink of economic precarity is increasingly becoming an anomaly.

The Pension Almonde, therefore, provides a vital stopping point for those in need of a place to live, temporarily. However, to think in terms of an 'urban nomad,' who else besides the 'usual suspects,' could fit a profile for Stad in de Maak? How could the political dimensions and

potentially transformative nature of the boarding house project manifest, in ways that are more provocative, probing, and even controversial? Riskier? Perhaps one could dispel with the urban nomad label completely, with its insinuation that living and working without having a fixed residence is something desirable, liberating and a lifestyle choice readily taken up by most people; for some yes, but for others, most certainly not. Considering the criterion for a cutoff point between nomad and resident (for the official city records) is four months, could this be a potential benchmark for the Pension Almonde? Regardless of profession or personal situation, and moving away from the 'friends-of-friends' SidM network, who, in the last four months, arrived in the city of Rotterdam? Where do they come from, why are they here, and what are their needs? What would be the materialization of this temporary community of urban nomads at Pension Almonde?

Partly in response to the "refugee crisis" of few years ago, urban nomads were further investigated by Crimson Architectural Historians and a working group on Architecture and Politics at TU Delft under the research title: "A City of Comings and Goings" (cover title).*

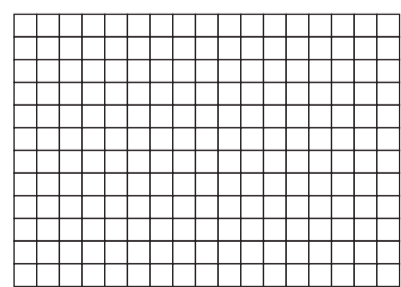


Some Uneasy Questions

The uneasy questions are questions from the Pension Almonde research group to everybody involved in this project, to be alert of our own position and the difficulties that arise when working in a context, with and/or next to a community that is being displaced:

- What are we doing here, in the homes of displaced people?
- How do we research 'the commons' when a community is being displaced as we are researching it?
- Would I feel comfortable to be at a soup meal at Pension Almonde if I were a (soon-to-be) former resident?
- Why would (soon-to-be) former residents want to connect with us? And why does Pension Almonde wants to connect with them?
- Do (soon-to-be) former residents see us as a threat? And if so, are they not also right to feel this way?
- How does one define and perform inclusivity? And community? From whose perspective?
- Who is part of the community of Pension Almonde? What is the benefit of

- participating?
- How do we address our own role (as artists and creatives) within regeneration processes? Within this research? And within this project?
- Why is such a project (and exploring a temporary living model) interesting and even desirable for a housing corporation like Havensteder?
- What role could organisations like Stad in de Maak have in the political city planning game being played at a much higher level?
- How do we make sure that this project is not serving just the interests of Stad in de Maak, but also the interests of the city?



“Van een dichtgetimmerde straat wordt niemand vrolijk”

Op een ietwat krakende stoel zit Marcel Hogervorst van Havensteder bij het recent geopende Pension Almonde. Met enthousiasme kijkt hij naar wat er binnen een paar maanden al is neergezet door Stad in de Maak en met positieve spanning kijkt hij uit naar wat er in deze bijzondere samenwerking zal ontstaan. Marcel werkt ruim 25 jaar bij verschillende woningcorporaties en sinds 2006 voor Havensteder. Hij is betrokken geweest bij de totstandkoming van Pension Almonde. Waarom doen zij als corporatie eigenlijk mee? En hoe staan zij tegenover de grotere veranderingen in de stad als sociale woningorganisatie? Over die vragen gaat hij in gesprek met Boo van der Vlist en Michelle Teran.

We zitten hier natuurlijk bij Pension Almonde, van Stad in de Maak. Kun je iets vertellen over hoe die samenwerking zo is ontstaan?

Wij kennen Stad in de Maak natuurlijk van onze locatie aan de Pieter de Raadtstraat. Daar is een jaar of 5 terug voor een langdurige periode een pand aan Stad in de Maak in beheer gegeven om iets van te maken. Voorgangers van mij hebben daar enthousiast aan meegewerkt en vanuit die locatie zijn we regelmatig met Stad in de Maak in gesprek om ook andere mogelijkheden in ons bezit te verkennen. Zo ben ik met Erik en Piet in gesprek geweest toen bekend werd dat Almondestraat leeggemaakt moest worden en is het idee ontstaan om de leegstandsperiode van circa 18 maanden op een andere manier te benutten.

Hoe doen jullie dan normaal gesproken?

Bijvoorbeeld via organisaties als Interveste en Adhoc. Hierbij geldt als nadeel dat zij het meer als een businesscase zien en op sociaal vlak niet iets terug doen voor de leefbaarheid van de wijk. Dat doet Stad in de Maak wel, zij voegt er meer maatschappelijke functies aan toe. Wij vinden het natuurlijk aantrekkelijker als het ook iets doet voor de buurt. Zo hebben wij in de gesprekken onze gedachten over en weer gewisseld en de mogelijkheden uitgewerkt tot een samenwerkingsovereenkomst. Met als resultaat dat we nu middenin uitvoering zitten. Een flink aantal bewoners is inmiddels verhuisd, nieuwe tijdelijke bewoners trekken in en de eerste gemeenschappelijke voorzieningen, de *commons*, zijn gemaakt. Spannend hoe het verder verloopt. Ook financieel, deze tijdelijke invulling mag Havensteder geen extra geld kosten. En dat blijft steeds de spanning met wat je doet.

Op wat voor waarde hoop je?

Van bijvoorbeeld een dichtgetimmerde straat omdat bewoners zijn vertrokken wordt natuurlijk niemand vrolijk. Dat geeft een hele vervelende uitstraling. Het zegt ook iets naar de rest van de bewoners als je zo'n woning leeg laat staan. Wij willen het zo lang mogelijk leefbaar houden, dat is de waarde waar we op hopen. Dat is wat we hier ook doen.

Makkelijker is om via genoemde beheerorganisaties een vaste tijdelijke huurder te organiseren die er tot de sloop in kan blijven, maar beter en leuker is het om er meer reuring te laten ontstaan.

Stad in de Maak speelt met het idee om op meer plaatsen met het concept *short stay* in de stad te werken en ook voor de zogenaamde *commons*. Dit idee op deze plek vind ik in ieder geval geweldig!

Wat betekent de commons voor Havensteder?

Ja, daar ben ik dus ook benieuwd naar. Kijk, voor Havensteder ligt dit een beetje buiten onze normale bedrijfsvoering. We hebben doelstellingen die een raakvlak hebben met de inclusieve stad, maar ons normale patroon is een huurder in een Havenstederwoning huisvesten. Natuurlijk kijken we ook of we huurders in kwetsbare posities op het gebied van wonen (bijvoorbeeld bij betalingsachterstanden of bij ouderdom) kunnen bijstaan of een duwtje in de juiste richting kunnen geven. Veel maatschappelijke vragen en behoeften vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en gaat het om het samenwerken met en functioneren van het hiervoor bedoelde Gemeentelijk wijkteam.

Pension Almonde kan iets opleveren voor de niet-reguliere huurder die niet in dat normale vangnet van het woonruimteverdeling systeem past of in de tijdelijkheid iets anders zoekt. We hopen natuurlijk dat het iets kan toevoegen aan leefbaarheid. Dus het is een beetje buiten wat wij gewend zijn en daarom is het ook voor ons een interessant experiment om te zien wat dat kan opleveren en hiervan te leren.

Over de Almondestraat gesproken, wat zijn de plannen voor deze straat?

Bij deze straat was de fundering dus in zeer slechte staat. Het is sneller verzakt dan we hoopten. De gevels weken uiteen en die zijn nu opnieuw verankerd om de situatie veilig te stellen voor een aantal jaar. Maar we moeten hier dus gaan slopen. Er zit niks anders op.

In eerste instantie wilden we het zelf gaan herontwikkelen, maar met het Zomerhofkwartier ZOHO hiernaast is al een hele nieuwe ontwikkeling gaande. Zo is bedacht dat het beter is om deze straat mee te nemen in de grotere ontwikkeling van het ZOHO zodat de nieuwe plannen voor dit deel van de wijk Agniesebuurt ook beter op elkaar kunnen worden afgestemd.

Komen er hier in de Almondestraat net zoveel sociale huurwoningen terug als dat er waren?

Nou, ik vermoed dat in deze straat stadswoningen worden ontwikkeld en in de hogere complexen van de ZOHO ontwikkeling komen appartementen waarvan een deel sociale woningen. Deze straat leent zich er wel voor om iets anders dan appartementen te ontwikkelen. Dat is wat ik verwacht, maar zeker weten doe ik het nog niet. De plannen worden nu gemaakt.

Welke rol heeft de gemeente in de bepaling van wat er met een wijk gebeurt?

Sinds een aantal jaar heeft de Woningwet bepaald dat de gemeente prestatieafspraken maakt met corporaties in combinatie met huurdersorganisaties. Met andere woorden, een huurdersorganisatie, de gemeente en een corporatie als Havensteder werken samen aan een bepaalde doelstellingen. Zo heeft de Regio Rotterdam de ambitie en strategie dat het aantal sociale woningen de komende 11 jaar met bijna 20.000 af moet nemen. Als corporatie zijn we daar niet helemaal blij mee. Maar toch, is de gemeente daarin de regisseur. We hebben het er wel deels mee te doen met wat de gemeente van ons verlangt. Sinds een aantal jaar is het bijvoorbeeld ook zo bepaald in de Woningwet dat woningcorporaties niet meer zomaar vrije sector huur mogen bouwen. Waardoor corporaties veel meer naar hun *core business* zijn teruggebracht: zorgen voor woningen voor kwetsbare bewoners in de stad.

En de gemeente wilt dat die core business afneemt?

Die wil eigenlijk dat die sociale woningbouw afneemt om ervoor te zorgen dat meer daadkrachtige mensen in wijk waar veel sociaal vastgoed is komen wonen. Op zich is dat geen verkeerde gedachte, alleen op het moment dat er relatief veel mensen op de wachtlijst staan voor een sociale woning, dan is dat best wel lastig.

DE STOKER

is een uitgave van - is an edition of:

Stichting Stad in de Maak
Pieter de Raadtstraat 35B
3033 VC Rotterdam

info@stadindemaak.nl
www.stadindemaak.nl
facebook.nl/stadindemaak

redactie - editorial:

Stad in de Maak

tekst - text:

Piet Vollaard, Melle Smets, Louis Volont, Michelle Teran, Boo van der Vlist, Teun van den Ende

fotos - photos:

voorpagine - cover: Mevr. Neijhorst oud-bewoner nr. 143 - Ms. Neijhorst former inhabitant nr. 143, Frank Hanswijk; pg. 3 (brand - fire) Aad Groenewegen; 3, 4, 5 Frank Hanswijk; pg. 4 Jip van der Hek; pg. 4 Erik Jutten; pg. 6, 7 Michelle Teran; pg. 8 Honey Jones-Hughes, stills from "Grote Dromen" (Big Dreams), 2019

ontwerp - design:

Ana Džokić

drukwerk - print:

Repro.nl

oplage - edition:

750 stuks - copies

Pension Almonde is mede mogelijk gemaakt door - Boarding House Almonde is made possible by:

BankGiroLoterijFonds / Stichting Doen en - and Stichting Havensteder

Sinds 2014 heeft Stad in de Maak een aantal leegstaande panden onder haar hoede genomen om ze met een groep gedreven stadsbewoners (weer) te laten bijdragen aan onze stad. Deze panden zijn onze proeftuin om te leren hoe we op een heel andere - betaalbare, duurzame - manier kunnen leven en werken. / Since 2014, City in the Making started working with vacant buildings to let them contribute again to the city with the help of a group of passionate citizens. These buildings are our training ground towards a network of buildings where we can live and work in a different - affordable, sustainable - way.

Ik geloof dat je nu gemiddeld 8 jaar moet wachten tot je in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.

En wat moet je die 8 jaar dan doen?

Ja, dan woon je bijvoorbeeld bij je ouders, of ga je kraken. Of misschien woon je dan in Pension Almonde? Dat zijn uiteraard vragen waar antwoord op moet komen en hopelijk biedt dit project daar ook inzichten in!

