

College van Burgemeester & Wethouders
Gemeente Leiden
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN

Betreft: Bezwaar tegen de sloopplannen van Schelpenkade 54 t/m 59A zoals (foutief) gepubliceerd in Gemeenteberichten 10-16 november 2007 en de niet-genoemde panden Drie Octoberstraat 68 en Magdalena Moonsstraat 77

Leiden, 6 december 2007

Geacht College van Burgemeester & Wethouders,

In de Gemeenteberichten voor de periode 10-16 november 2007 staat de aanvraag voor het slopen van 6 woningen aan de Schelpenkade 54-59. Ik neem overigens aan dat hierbij een grove fout is gemaakt, omdat het niet zes maar twaalf woningen betreft en de panden met adressen Drie Octoberstraat 68 en Magdalena Moonsstraat 77 niet worden vermeld in het Gemeentebericht. Ik heb bezwaar tegen de sloop van deze 12 sociale woningen.

In een brief van 14 mei jl. hebben zo'n 72 bewoners uit de omgeving Schelpenkade 54 t/m 59A, Drie Octoberstraat 68 en Magdalena Moonsstraat 77 hun verontrusting uitgesproken over de gevolgen van de sloop van de bestaande 12 onder- en bovenwoningen en de geplande nieuwbouw van 6 herenhuizen op die plek. Iedereen meende goed te hebben begrepen dat de bestaande woningen in t  slechte staat van onderhoud zijn en dus rijp voor de sloop. Daarom is er in die brief geen bezwaar gemaakt tegen de sloop. Ik vond (en vind) het stuitend dat 12 woningen uit de sociale sector op een mooie locatie zullen worden gesloopt ten bate van 6 herenhuizen van 350.000 euro of meer.

Door de manier waarop de buurtbewoners in de zomervakantie van 2005 over de nieuwbouwplannen door woningbouwcorporatie De Sleutels van Zijl en Vliet werden geïnformeerd, alsmede het gedwongen vertrek van de toenmalige bewoners en door het lezen van het voorstel voor sloopbesluit, raadsvoorstel nr.05.0038 van 15 maart 2005, kon ik me niet onttrekken aan de indruk dat hier wellicht met dubbele agenda's is gewerkt.

Omdat ik geen bouwkundige ben maar wetenschapsjournalist, heb ik de expertise gevraagd van professor André F. Thomsen, hoogleraar-onderzoeker van het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft. Wegens regelmatig verblijf in het buitenland was hij pas zeer onlangs in staat om de betreffende panden van binnen en buiten te bekijken.

Zijn voorlopige conclusie op basis van een eerste inspectie is kortweg dat de woningen na een ingrijpende renovatie begin jaren '80 ernstig achterstallig onderhoud ver-

tonen, maar dat de bouwtechnische en woontechnische staat van de panden over het geheel genomen redelijk is en op zich geen reden is voor de sloop. De argumenten die worden aangevoerd in de inleiding van het raadsvoorstel, snijden volgens hem daarvoor onvoldoende hout. Zo staat in het voorstel onder meer “....onderzoek naar de oorzaak van de ernstige scheurvorming in de gevels en bouwmuren wees uit dat een vroegere renovatie in de jaren 1981 aan deze niet-onderheide huizen grote schade had toegebracht. Een nieuwe renovatie zou onvermijdelijk leiden tot verdere belasting van de fundering en nog meer schade.”

Volgens Prof. Thomsen kan bij oordeelkundige renovatie het probleem juist worden opgelost. De opmerking in het raadsstuk dat de woningen steeds verder verzakken omdat er geen heipalen zijn gebruikt, zou mutatis mutandis dan ook voor vrijwel alle woningen in de omgeving moeten gelden, en daarvan vindt niemand dat ze moeten worden gesloopt.

Volgens Thomsen is de stelling“dat het beperkt renoveren geen optie zou zijn, omdat voldaan moet worden aan de eisen van het zogenaamde Bouwbesluit, hetgeen tot te hoge investeringen zou leiden ten opzichte van de te realiseren kwaliteit”... een fout signaal dat strijdig is met de verantwoordelijkheid van een gemeentelijke overheid, omdat daarmee herinvesteringen in de bestaande oudere gebouwenvoorraad worden ontmoedigd.

Bij het argument “.....om de twaalf beneden- en bovenwoningen te slopen en zes koophuizen terug te bouwen is het creëren van een meer gevarieerd woonmilieu. In de omgeving staan namelijk veel sociale huurwoningen, die veelal vrij klein zijn.”, en “..... dat de te slopen woningen aan de Schelpenkade niet al te groot zijn, met name de benedenwoningen. De nieuwbouw zou voorzien in grotere grondgebonden woningen, waar veel vraag naar is. Door de geringe woningplattegrond en de trappen in huis zijn de woningen voor ouderen ongeschikt....”

lijkt de wens om nieuwbouw te realiseren de vader van de gedachte. Renovatie biedt volgens Thomsen in het algemeen namelijk betere mogelijkheden voor woonmilieu-differentiatie tegen lagere kosten en lagere sociale- en milieulasten dan nieuwbouw.

Gezien de unieke locatie lijkt

het incasseren van de grondwaarde echter het werkelijke motief, omdat grote grondgebonden woningen op deze locatie zeer veel geld opbrengen.

Het raadsstuk is in dat opzicht duidelijk: “...De nieuwbouw van koopwoningen zal winst opleveren. Het Besluit Beheer Sociale- Huursector (BBSH) bepaalt dat corporaties verplicht zijn 'overtollige middelen' in te zetten ten behoeve van de volkshuisvesting.”

Hier lijkt expliciet erkend te worden waar het om gaat. De verwijzing naar BBSH is in dit opzicht nogal hypocriet. De gemeente staat speculatiewinst door een woningcorporatie kennelijk toe onder de voorwaarde dat de gemeente mag meedelen in de winst door ‘prestatieafpraak’ over beleidsontwikkeling elders.”

Het raadsstuk rapporteert verder dat er uitvoerig overleg zou zijn gepleegd met de huurders over de toekomst van dit kleine bouwblok, al vanaf 1998. In de Inspraaknotitie, verderop in het stuk, staat daarvan een overzicht. De woningeigenaar informeerde huurders via huisbezoeken, bewonersavonden en door beantwoording van brieven. Het merendeel (10 van de 12) van de oorspronkelijke bewoners zijn inmiddels verhuisd.

Na intimiderende informatie zoals een onontkoombare sloop, zijn de meeste bewoners redelijk en maar met veel tegenzin wel bereid om die mooie plek achter te laten en zich te laten herhuisvesten.

In het stuk staat dat er ook met huurdersvereniging en met de buurt is overlegd over de aanleiding tot de sloop/nieuwbouw etc. Ik ben maar een keer uitgenodigd voor een informatie-avond. Dat was op 3 juni 2004 op het industrieterrein aan de Rooseveltstraat. Aanwezig: zes tot acht bewoners en behalve mij slechts één andere buurtbewoner! De corporatie zegde op die avond regelmatig voortgangsbulletins te gaan sturen, maar ik heb jaren niets meer vernomen.

Door de bevindingen van een expert als professor André Thomsen ben ik gesterkt in de mening dat hier niet zuiver en integer met sociale woningen wordt omgesprongen. De mening van prof. Thomsen is echter gebaseerd op een voorlopige indruk. Bovendien verwijst het raadsvoorstel naar uitgevoerd onderzoek en diverse rapportages die echter niet beschikbaar zijn.

Ik verzoek het college van B&W om de procedure voor het verlenen van een sloopvergunning een korte periode op te schorten en prof. Thomsen de gelegenheid te geven om alsnog een second opinion naar de noodzaak van sloop en de mogelijkheden voor renovatie uit te voeren.

Met vriendelijke groet,

Philip Broos
Schelpenkade 50
2313 ZX Leiden

cc. Gemeenteraad van Leiden, Breestraat 70, 2312 CS Leiden