



Geachte dames en heren,

Toen ik mijn Amsterdamse vrienden 9 jaar geleden vertelde dat ik naar Rotterdam zou verhuizen, hadden ze enorm met mij te doen: Rotterdam, die eeuwige bouwput waar geen einde aan komt? De stad van die lelijke jaren 80 nieuwbouw? Nou, wat een enorme degradatie voor mijn woongenot. Totdat ik ze vol trots liet zien waar ons net aangekochte huis stond, in de Drievriendendwarsstraat, een oase in het hectische Oude Westen. Op dat moment konden mijn vrienden me alleen maar benijden. Een 19e-eeuwse arbeiderswoning met de warme, dorpse uitstraling van de Amsterdamse Jordaan, midden in het hart van de stad tussen al die lelijke onpersoonlijke nieuwbouw: een dergelijk huis zou het drievoudige waard zijn in Amsterdam of Haarlem.

Als er meer straten à la de Drievriendendwarsstraat in Rotterdam zouden staan, dan zouden deze vrienden erop af vliegen alsof het stroop was. Waarom? Omdat de straat authenticiteit ademt. Hij ademt de geschiedenis van Rotterdam: die van de Brabantse tot aan de Spaanse, Kaapverdische en Turkse migranten die de stad haar identiteit heeft geven. Ik weet bijna zeker dat in steden als Amsterdam of Haarlem zo'n Drievriendendwarsstraat zou worden gekoesterd. Niet voor niets struint er weleens een toerist door de straat omdat zijn Lonely Planet gids hem attent heeft gemaakt om vanuit het station deze straat te bewandelen. Jammer dat alleen in Rotterdam projectontwikkelaars en andere beunhazen de kans krijgen zulke huizen eerst van een semi-monumentenlijst af te halen om die vervolgens te mogen vernietigen.

U bent hier, geachte commissie, om de bouwplannen van Woonstad, onderdeel van het Masterplan Oude Westen, te bespreken en te beoordelen. Ik krijg rillingen van dit soort Masterplannen. Natuurlijk wil ik het werk van beleidsmakers niet bagatelliseren, maar het zou van grote betekenis zijn als zij zich rekenschap gaven van de menselijke maat. 'Masterplannen' doen dit vrijwel niet: deze walsen over de kwetsbare positie en verhouding van de bewoners tot de wijk. De Drievriendenstraat en de Drievriendendwarsstraat hebben een rijkgeschakeerde bevolkingssamenstelling. Beleidsmakers stoppen ze voor het gemak in de categorie 'kansarm', en deze moeten nu even plaatsmaken voor de categorie kansrijk. De categorie creatieve klasse overlapt weliswaar de categorie kansrijk, maar laat ik vooropstellen dat de categorie 'kansarm' wat mij betreft ook bestaansrecht heeft in het Oude Westen. Want dat is altijd het karakter geweest van Rotterdam-West: dat kansarm en kansrijk in dezelfde buurt kunnen wonen.

Ik begrijp heel goed dat van projectleiders van woningbouwbedrijven wordt gevraagd werk af te leveren waar het woningbedrijf financieel beter van wordt. Aan elk kant van een verhaal zit wel een legitieme kant. Maar het zou deze projectleiders sieren integer te blijven. Bewoners in onze straat die onder grote druk inmiddels grotendeels zijn uitverhuisd, voelen zich bedonderd en gemanipuleerd. Woonstad komt in 2007 met een doemscenario: Paalrot, funderingsproblemen etc. maar belooft er alles aan te doen om de woningen te renoveren. Een jaar later gooit Woonstad het roer om en besluit te slopen, want de woningen zijn in zo slechte staat dat ze binnen 5 jaar onbewoonbaar moeten worden verklaard. Toen wij het huis 9 jaar geleden kochten, hebben we een grootscheepse renovatie uitgevoerd: 9 jaar later hebben wij in onze gestuukte muren nooit een barst kunnen ontdekken. Reden voor ons om te twijfelen aan de conclusies van het funderingsonderzoek dat Woonstad heeft verricht. Wij ontdekten dat Woonstad in 1e instantie helemaal geen degelijk onderzoek heeft verricht, pas later gebeurde dat op aandringen van de particuliere eigenaren in het pand naast ons. Maar ook dit onderzoek heeft niet kunnen aantonen dat de funderingen in slechte staat verkeren. Wij particuliere eigenaren hebben twee jaar geleden zelf onderzoek laten verrichten door prof. Schiebroek, onder andere bekend van zijn adviezen aan particulieren in verband met de Noord-Zuidlijn in Amsterdam. Hij komt tot de conclusie dat onze fundering er nog gezond bij staat.

drievriendenstraat



Voor ons is dit reden geweest om niet mee te gaan in de bouwstroom waar Woonstad ons graag in wilde betrekken, nl. onze funderingen gezamenlijk te vernieuwen. Als wij hier in mee waren gegaan, dames en heren, dan waren we zelf verantwoordelijk geweest voor de schade die dat aan onze huizen zou aanrichten. De maatregelen die Woonstad wil treffen om onze huizen van schade te vrijwaren, blijkt na een check van onze adviseur prof. Schiebroek niet genoeg te zijn. De hele Drievriendendwarsstraat is 1 bouweenheid, Woonstad moet kostbare circustoeren uithalen om de sloop/nieuwbouw naast ons te kunnen realiseren. Voor een plan dat er afzichtelijk uitziet. Wie kan het over zijn hart verkrijgen zo'n afzichtelijk plan goed te keuren?

Tot slot: Het is ons bekend gemaakt door Woonstad dat sloop/nieuwbouw van de Drievriendenstraat en Drievriendendwarsstraat even duur (of even onrendabel) is als renovatie van deze panden. Toch kiest Woonstad liever voor sloop/nieuwbouw omdat dit meer zou opleveren. De woningen zouden te klein zijn en in te slechte staat. Het is heel goed mogelijk voor Woonstad om van 2 kleine woningen 1 grotere te maken en voor niet al te veel geld de huizen mooi op te knappen. Een belangrijke vraag is: Staat Woonstad weleens stil bij de gedachte welke waarde renovatie van onze straat heeft? Want renovatie houdt in: het behoud van de historische waarde van een unieke straat, met de geschiedenis van de gewone, ongewone Rotterdammers. Dat is van onschatbare waarde voor de stad Rotterdam.

Carla Tjon, Rotterdam 12 oktober 2011



Niet meer te redden?

In 2010 verklaarde architect Knoester tegenover Welstand dat de 17 panden aan de Drievriendenstraat en de Drievriendendwarsstraat niet meer te redden zijn "vanwege slechte fundering". Wat zijn de feiten?

1. In december 2006 verrichtte Ingenieursbureau Fugro een eerstefase-funderingsonderzoek. Dat is een zeer globaal onderzoek dat zich volledig bovengronds voltrekt. Fugro stelde funderingsproblemen vast. Ingenieursbureau Concretio deed een bouwkundige opname en adviseerde tot funderingsherstel met voorspanbalken. De woningen kunnen dan tijdens de werkzaamheden bewoond blijven. Zelfs de begane grondvloer hoeft er dan niet uit. De kosten voor zo'n nieuwe fundering werden geraamd op € 40.000 tot 50.000 per pand inclusief plankosten, cascoherstel en btw (bron Concretio 6-12-2006). Die raming werd bevestigd door de offertes die de vier eigenaar-bewoners in de straat aanvroegen (Bresser 20-4 en 12-12-2007 en Revac 16-4-2008).
2. Toenmalig eigenaar De Nieuwe Unie besloot om alle panden te voorzien van een nieuwe fundering en het casco te herstellen, maar de huurders kregen te horen dat ze vóór september 2008 uit hun woning moesten. De straat liep vrij snel leeg. Een deel van de lege woningen werden gevuld met tijdelijke bewoners, een deel werd afgesloten met ijzeren platen.
3. Op 18 september 2008 werd duidelijk dat De Nieuwe Unie een andere koers had ingezet. De kosten voor renovatie zouden NAGENOEG GELIJK zijn aan de kosten van sloop-nieuwbouw, reden voor de Nieuwe Unie om tot dat laatste te besluiten (bron notulen Woonstad 18-9-2008). Dat was dus NIET omdat de panden niet meer te redden waren. En het was ook NIET omdat funderingsherstel zo duur zou uitvallen. Dat smoesje werd wel keer op keer opgehangen, maar het is aantoonbaar onjuist. Naar de werkelijke reden kunnen we slechts raden. Een ding is zeker: veel affiniteit met cultureel erfgoed spreekt er niet uit.
4. Door die koerswijziging zakte het vertrouwen in de Nieuwe Unie naar een dieptepunt. Onder de eigenaar-bewoners groeide twijfel over de gesignaleerde funderingsproblemen. De Nieuwe Unie gaf daarom opdracht de fundering van Drievriendendwarsstraat 12 nader te onderzoeken. Dat pand grenst aan die van de eigenaar-bewoners. Op 19 februari 2009 werd daar het eerste inspectieputje gegraven. Wat werd aangetroffen was allesbehalve een bevestiging van de droevige kwaliteit van de fundering. Bij één van de drie inspecties bleek het langshout weliswaar ernstig aangetast, maar de 130 jaar oude palen bleken in perfecte conditie. De eigenaar-bewoners trokken hun conclusie en schakelden prof. C.J.M. Schiebroek in om de fundering onder hun panden te onderzoeken. Schiebroek ging niet over één nacht ijs en liet de eigenaar-bewoners 5 inspectieputjes graven. Op 1 augustus 2010 rapporteerde Schiebroek dat palen en langshout in goede conditie verkeren, dat nauwelijks verlies van draagvermogen was opgetreden en dat de fundering nog minstens 50 jaar schadeloos kan functioneren.
5. De eigenaar-bewoners waren in 2009 uitgenodigd om het funderingsherstel in de straat gezamenlijk met de Nieuwe Unie aan te pakken. Na de rapportage van Schiebroek gingen de eigenaar-bewoners daar natuurlijk niet meer op in; aan hun funderingen hoefde immers niets te worden hersteld. De besprekingen over een mogelijke samenwerking zijn in zoverre interessant dat de Nieuwe Unie bij die gelegenheid twee nota's produceerde waarin het de eigenaar-bewoners voorrekende hoeveel ze kwijt zouden zijn als ze meededen in de sloop/nieuwbouwplannen van Woonstad (sloop- en stichtingskosten € 200.000 per woning).



	sloop / nieuwbouw	renovatie-1 funderingsherstel	renovatie-2 funderingsherstel incl dakopbouw en vloerisolatie
Bron Woonstad	10-2-2009	10-2-2009	27-07-2009
Bouwkosten	133.650	43.225	83.656
Bijkomende kosten	13.200	4.900	7.092
Toerekeningen	8.500	4.000	0
Stichtingskosten excl btw	155.350	52.125	90.748
btw	29.517	9.904	17.242
Stichtingskosten incl btw	184.867	62.029	107.990
sloopkosten	15.960		
meerprijs vloerisolatie en riool			11.750
kosten totaal	200.827	62.029	119.740
Verkoopwaarde	216.000	116.000	NB

Uit diezelfde nota's, en de offertes die eraan ten grondslag lagen, blijkt duidelijk dat renovatie heel veel goedkoper is. De stichtingskosten voor funderingsherstel bedroegen € 62.029 per woning, terwijl funderingsherstel inclusief dakopbouw en vloerisolatie werd begroot op € 119.740 per woning. Deze variant is ruim € 80.000 goedkoper dan sloop/nieuwbouw. Het argument dat renovatie te duur zou zijn is dus niet te handhaven.

6. Woonstad wil 17 panden slopen, ook al gaat daarmee waardevol cultuurhistorisch erfgoed verloren. Dat is al erg zat, maar ik vrees dat het daar niet bij blijft. Het is de bedoeling dat de vier panden van de eigenaar-bewoners blijven staan. Dat is een lastige opgave omdat ze één geheel vormen met het te slopen gedeelte. De vraag dringt zich op of Woonstad voldoende maatregelen neemt om de vier panden te beschermen. Woonstad zal die vraag wellicht met ja beantwoorden. De adviseur van de eigenaar-bewoners, de heer Schiebroek, heeft al alarm geslagen. De voorgestelde maatregelen bieden onvoldoende garantie voor behoud van de vier panden.

7. In 2010 verklaarde architect Knoester tegenover Welstand dat de 17 panden niet meer te redden zijn "vanwege slechte fundering". Wij weten inmiddels beter. Als de funderingen worden hersteld en de panden de zorg krijgen die ze verdienen, kunnen ze nog heel lang mee. Welstand was niet gelukkig met het voornemen om het complex te slopen. Maar wat moet je als zulke panden niet meer te redden zijn? Dan probeer je er het beste van te maken. Knoester heeft Welstand vanaf dag één op het verkeerde been gezet. Met die kennis is het niet langer verantwoord om de sloop van 17 cultuurhistorisch waardevolle panden te gedogen. Het ligt in de rede dat u het college adviseert om de omgevingsvergunning af te wijzen.

Jan van den Noort
Rotterdam, 12 oktober 2011