



## Niet meer te redden?

Volgens Woonstad Rotterdam zijn de 17 panden aan de Drievriendenstraat en de Drievriendendwarsstraat niet meer te redden "vanwege slechte fundering". Architect Frank Knoester, ontwerper van de nieuwbouw ter plekke, bracht het slechte nieuws ter vergadering van Welstand (bron Verslag Welstand 26 mei 2010). 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	renovatie-2
		funderingsherstel	funderingsherstel
			incl dakopbouw
			en vloerisolatie
<b>Bron Woonstad</b>	10-2-2009	10-2-2009	27-07-2009
<b>Bouwkosten</b>	133.650	43.225	83.656
<b>Bijkomende kosten</b>	13.200	4.900	7.092
<b>Toerekeningen</b>	8.500	4.000	0
<b>Stichtingskosten excl btw</b>	155.350	52.125	90.748
<b>btw</b>	29.517	9.904	17.242
<b>Stichtingskosten incl btw</b>	184.867	62.029	107.990
<b>sloopkosten</b>	15.960		
<b>meerprijs vloerisolatie en riool</b>			11.750
<b>kosten totaal</b>	200.827	62.029	119.740
<b>Verkoopwaarde</b>	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 kreeg Welstand van de architect van Woonstad te horen 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. Woonstad 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