

# Kritische beschouwing vanuit bewonersperspectief

## 1. Algemeen beeld: beperkt vertrouwen in onafhankelijkheid

Hoewel het rapport van Alphaplan formeel als “*second opinion*” wordt gepresenteerd, blijkt uit de context dat de opdrachtgever Woonbron zelf de vraag heeft uitgezet bij Alphaplan. Daarmee is de onafhankelijkheid beperkt: het onderzoek is immers uitgevoerd binnen door Woonbron gestelde randvoorwaarden, met toegang tot slechts vier woningen die door Woonbron zijn aangewezen. Voor bewoners wekt dit de indruk dat de *second opinion* vooral bedoeld is om de reeds ingezette koers (sloop-nieuwbouw voor blok 4 en 5) te legitimeren, in plaats van deze kritisch te heroverwegen.

Daarnaast is het rapport technisch van aard en richt het zich op de bouwkundige conditie van de panden, terwijl bewoners vooral bezorgd zijn over de sociale, culturele en betaalbaarheidsaspecten van de plannen. Het rapport geeft daar geen aandacht aan.

## 2. Beperkte onderzoeksopzet

De inspectie was een *visuele quickscan* zonder destructief onderzoek. Daardoor konden fundamentele constructieonderdelen – zoals beganegrondvloeren, achtergevels en dakconstructies – niet volledig worden beoordeeld.

Vanuit bewonersoogpunt roept dit vragen op:

- Hoe kan op basis van zo'n beperkte opname een sloopbesluit worden onderbouwd?
- Waarom is er geen aanvullend technisch onderzoek uitgevoerd in representatieve woningen van verschillende blokken (bijvoorbeeld blok 4 en 5 die op de nominatie staan voor sloop)?
- Waarom is niet gekeken naar de mogelijkheden van renovatie boven het “conditie 3-niveau”, zeker gezien de duurzaamheidsopgaven en de wens tot behoud van bestaande gemeenschappen?

De bewoners stellen dat het rapport geen overtuigend bewijs levert dat sloop de enige of meest verstandige optie is.

## 3. De staat van de woningen: onderhoudsachterstand of onherstelbaar verval?

De Alphaplan-inspectie toont gebreken als houtrot, scheefstand, slechte ventilatie en verouderde installaties. De conditiescores liggen overwegend tussen 3 en 4 (“redelijk tot matig”), wat volgens de NEN-normering géén reden is tot sloop, maar juist tot gericht onderhoud en renovatie.

Voor bewoners voelt het onrechtvaardig dat achterstallig onderhoud – waarvoor Woonbron zelf jarenlang verantwoordelijk was – nu als argument wordt gebruikt om te slopen. Het onderscheid tussen *slijtage door ouderdom* en *achterstallig onderhoud* wordt in het rapport nauwelijks gemaakt, terwijl dat cruciaal is voor een eerlijke afweging.

#### **4. Ontbrekende vergelijking met renovatiealternatieven**

De opdracht aan Alphaplan beperkte zich tot het beoordelen van de technische staat, niet tot het onderzoeken van renovatievarianten. Dat is een fundamentele tekortkoming: bewoners zouden verwachten dat een “second opinion” juist ingaat op de vraag of renovatie – technisch, financieel en sociaal – een volwaardig alternatief kan zijn voor sloop.

Ook uit de gemeentelijke documenten blijkt dat de gemeente vooral de nieuwbouwvariant bespreekt met Woonbron, en dat de afweging “renovatie versus sloop” grotendeels al vóór dit rapport was gemaakt. Daarmee is het rapport feitelijk een bevestiging van eerder beleid, geen open heroverweging.

#### **5. Gebrekkige bewonersparticipatie**

In de stukken uit het Woo-dossier komt naar voren dat de planvorming vooral plaatsvindt in overleg tussen Woonbron en de gemeente Delft. Bewoners lijken pas laat en beperkt betrokken, terwijl juist hun leefomgeving ingrijpend zal veranderen. Uit de correspondentie blijkt dat de gemeente vooral spreekt over “versnelling van de ontwikkeling” en architectenselecties, niet over draagvlak of bewonersopties.

Het rapport van Alphaplan vermeldt dat “de reacties van bewoners kritisch zijn”, maar gaat daar inhoudelijk niet op in. Voor bewoners wekt dat de indruk dat hun bezwaren – zoals behoud van betaalbare woningen, gemeenschapsgevoel, en cultuurhistorische waarde – buiten beschouwing blijven.

#### **6. Cultuurhistorische waarde en identiteit**

De panden aan de Simonsstraat, Frederik Hendrikstraat en Jan Willem Frisostraat dateren uit circa 1916-1920 en vormen een herkenbaar ensemble in de Wippolder. Uit de gemeentelijke Woo-documenten blijkt dat er ook een *cultuurhistorische waardestelling* is uitgevoerd, maar deze lijkt niet te zijn meegewogen in de technische second opinion.

Bewoners aanvoeren aan dat de historische en sociale waarden – de herkenbaarheid van de wijk, de menselijke schaal en het buurtkarakter – onderbelicht blijven. Sloop betekent verlies van identiteit die met nieuwbouw niet eenvoudig te herstellen is.

#### **7. Conclusie: eenzijdige onderbouwing en gemiste kans**

Vanuit bewoners- en huurdersperspectief is het rapport van Alphaplan:

- technisch beperkt (geen destructief of representatief onderzoek);
- methodisch smal (geen renovatievariant onderzocht);
- maatschappelijk onvolledig (geen aandacht voor bewoners, betaalbaarheid of identiteit);
- en procedureel problematisch (in opdracht van Woonbron zelf, niet onafhankelijk getoetst).

De zogeheten *second opinion* voldoet daarmee niet aan wat bewoners redelijkerwijs verwachten van een onafhankelijke toets: een brede, transparante beoordeling van *alle* relevante waarden — technisch, sociaal, financieel en cultureel.

## 8. Aanbevolen stappen

1. **Een écht onafhankelijk onderzoek** (in opdracht van bewoners of een gezamenlijke stuurgroep, niet enkel van Woonbron).
2. **Een renovatievariant** doorrekenen en technisch toetsen, met nadruk op duurzaamheid, behoud van woningen en minder verhuizing.
3. **Verwijs naar de cultuurhistorische waardestelling** en de betekenis van de wijk voor Delft als argument tegen generieke sloop.
4. **Openbaarmaking van alle technische en financiële onderbouwingen** van Woonbron (inclusief de stukken die onder Woo-artikelen 5.1.2.f of 5.2.1 geheim zijn gehouden).