

# BEDREIGD ERFGOED

Begin deze maand spraken de huurders in de Zeeheldenbuurt met hun huisbaas Portaal over de toekomst van hun woningen. De grootscheepse sloopplannen waar vorig jaar door de buurt tegen werd geageerd, lijken op het eerste gezicht van de baan. Feitelijk is echter nog onduidelijk hoeveel en welke woningen gerenoveerd worden en welke gesloopt. Portaal zal daar dit jaar een besluit over nemen.

Wat er in de Zeeheldenbuurt gebeurt, staat niet op zichzelf. De afgelopen jaren zijn verschillende vooroorlogse complexen sociale woningbouw tegen de grond gegaan en er zijn vergelijkbare plannen voor (delen van) andere buurten. Soms gaat dat gepaard met discussie of commotie, zoals in de Zeeheldenbuurt en in de Oude Kooi. In andere gevallen gaat het vrij geruisloos. Ondertussen verdwijnt zo wel een belangrijk stuk sociaal en cultuur-historisch erfgoed. Dat is zorgwekkend.

## GESLOOPT

Op 15 oktober 2005 luidde het Slooptheater Wijk de afbraak van de Van Hogendorpstraat en omgeving in het Noorderkwartier in. Honderden belangstellenden waren getuige van de verbeelding van de geschiedenis van dit buurtje, eindigend in een ballet van sloopmachines die ten slotte de huizen te lijf gingen. Er waren ruim dertig jaar eerder – tijdens de stadsvernieuwing – al plannen geweest om deze woningen te slopen, maar de bewoners hadden renovatie afgedwongen. Het mooie complexje – in 1920 ontworpen voor de katholieke vereniging De Goede Woning door toparchitect Van der Laan – bleef toen behouden, maar uiteindelijk deed de stadsvernieuwing het complex toch sneuvelen. De nieuwbouw die het buurcomplex van Ons Belang verving, had zulke grote gevolgen voor de ondergrond en de fundering, dat er geen houden aan was.

Na de Van Hogendorpstraat en omgeving volgden meer vooroorlogse complexen. In het Haagwegkwartier sloopten zowel De Sleutels als Portaal een groot aantal woningen die daar door hun voorgangers in de jaren twintig van de vorige eeuw waren neergezet. De Sleutels heeft sindsdien ook nog het eerste complex van voorganger Ons Belang (Herensingel-Alexanderstraat) en een deel van de eerste woningen van De Eendracht (Schelpenkade) afgebroken. Deze vereniging heeft daarnaast vergelijkbare plannen voor een stukje Tuinstadwijk (Seringenstraat) en natuurlijk voor (een deel van) de Oude Kooi. En Portaal kwam met een plan voor de Zeeheldenbuurt, waarbij het grootste deel van wat overgebleven was van het vooroorlogse bezit van Eensgezindheid, zou moeten verdwijnen. Van Ons Doel zijn tot op heden

nog geen vergelijkbare plannen bekend voor de Rijndijkbuurt of de Lindestraat/Pioenhof en omgeving, maar in de laatste buurt wordt sinds vorig jaar wel overlegd met de bewoners over woningverbetering.

Met deze ontwikkelingen wordt een lijn doorgezet, die de bewoners in de jaren van de stadsvernieuwing binnen enige perken hadden weten te houden. Maar ook toen sneuvelden verschillende vooroorlogse complexen sociale woningbouw, met name in het Noorderkwartier en De Kooi. Van het allereerste project dat in Leiden in het kader van de Woningwet van 1901 gerealiseerd was – tussen Korevaarstraat en Oranjeboomstraat – was al in 1970 een deel afgebroken voor de doorbraak naar de Hooigracht.

Duidelijk moge zijn dat de vooroorlogse sociale woningbouw langzaam maar zeker – en soms onopgemerkt – dreigt te verdwijnen. Eigenlijk riepen alleen de sloopplannen voor de Oude Kooi en de Zeeheldenbuurt verzet op, zowel vanuit de buurt als uit de hoek van het erfgoed, waarna de gemeenteraad tot op zekere hoogte ingreep. Maar omvangrijke ingrepen zijn daar zeker niet van de baan – en waarschijnlijk worden ze alleen maar groter wanneer de politiek haar idee doorzet voor een ‘ringweg Oost’ via de Sumatrastraat.

Vanuit het oogpunt van sociaal en cultuur-historisch erfgoed is dit een zorgwekkende ontwikkeling. Dat we niet alles kunnen behouden, is duidelijk. Maar als het zo door gaat, blijft er maar heel weinig over van wat ooit de trots van de Leidse arbeidersbevolking was.

## ARBEIDERSWONINGBOUW

De woningen die verdwenen zijn of dreigen te verdwijnen, vertegenwoordigen een belangrijke fase in de geschiedenis van de woningbouw. De Woningwet van 1901 stelde voor het eerst in de moderne tijd eisen aan woning- en stedenbouw en maakte de financiering daarvan via woningbouwcorporaties mogelijk. Daarna verschenen er voor het eerst op grote schaal fatsoenlijke huizen voor arbeiders en de kleine middenklasse.

Overigens gingen hieraan in Leiden al diverse particuliere initiatieven vooraf, waarvan een aantal gelukkig nog overeind staat. De belangrijkste daarvan zijn de ‘diaconiewoningen’ uit 1862 in de Ververstraat (een uniek complex), enige blokken van de NV Leidsche Bouwvereniging (bijv. Rijnsburgersingel, Staalwijk) en de woningen van de eerste Leidse zelforganisatie voor arbeiderswoningbouw, Eigen Haard, in de Gerrit Doustraat. De ‘diaconiewoningen’ zijn nu van Portaal, de andere ondertussen van eigenaar-bewoners.

Na de Woningwet en vooral vanaf 1917 kwam de sociale woningbouw echt op gang. Het was de eerste bloeitijd van de (‘erkende’) woningbouwverenigingen en – stichtingen. Corporaties van

uiteenlopende kleur probeerden goede en betaalbare woningen te bouwen als alternatief voor de gebrekkige en vaak abominabele huizen van huisjesmelkers en pandjesbazen. Zeker in de jaren 1917 – 1925 ging dat gepaard met grote ambities met betrekking tot de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten van de nieuwe woningen.

De kwaliteitseisen kwamen tot uitdrukking in het aantrekken van goede, vaak gerenommeerde architecten, zoals Van der Laan (De Goede Woning), Jesse (Eendracht), Fontein (Eensgezindheid, Ons Doel), Van der Heijden (Tuinstadwijk, Eensgezindheid), Ponsen (Ons Doel) en Buurman (Werkmanswoningen). Behalve in de architectonische kwaliteiten van de huizen, drukten de ambities zich ook uit in de hele opzet van de wijk, waarin geen sprake was van monotone rijtjes of huurkazernes, maar van een gevarieerd, kleinschalig straatbeeld met waar mogelijk het nodige groen. Beide kwaliteiten zijn nog terug te vinden in met name de Oude Kooi, Tuinstadwijk (incl. de woningen van Ons Doel) en de Zeeheldenbuurt. In deze ambitieuze benadering passen eveneens de hof-achtige complexen van Buurman, vooral de Celebesstraat en het Transvaalhof. Overigens is in het verleden ook meer dan eens gepleit voor de sloop van het Transvaalhof, maar dan in verband met verkeersplannen.

Na 1925 troffen bezuinigingen de sociale woningbouw. Het zijn vooral de beneden- en bovenwoningen uit later jaren waar men noodgedwongen concessies moest doen aan de ontwerp kwaliteit, en soms ook aan de bouwkwaliteit. Toch is duidelijk dat verscheidene woningbouwverenigingen desondanks probeerden de standaard hoog te houden.

Aan de verschillende kwaliteiten is afbreuk gedaan tijdens de stadsvernieuwing. De aanblik van veel woningen is toen aangetast door verbeteringen in het wooncomfort, op zich logisch en terecht, maar vandaag de dag zouden we dat waarschijnlijk toch anders doen. De oude kwaliteit is echter voor wie er oog voor heeft, zeker nog te zien – en wellicht is ze deels nog te herstellen. Erger zijn de effecten van grote casco-ingrepen en van vernieuwbouw, waardoor woningen gingen verzakken. Zie de Van Hogendorpstraat. Van grote verzakkingen is vooral sprake in Noorderkwartier en Kooi, waar op veen is gebouwd, en bijvoorbeeld niet of nauwelijks in de Zeeheldenbuurt, waar de ondergrond rivierklei is.

## WAARDERING

De sociaalhistorische waarden van de sociale woningbouw uit deze jaren spreken vanzelf. In deze tijd ontsnapten arbeiders en mensen uit de kleine middenklasse uit de val van de slechte huisvesting, waarin zij voordien opgesloten zaten. Vaak deden zij dat op eigen kracht, zoals bij de zelforganisaties De Eendracht, Eensgezindheid, Ons Belang, Ons Doel en De Tuinstadwijk. De

wijken die zij bouwden zijn daarmee een getuigenis van het emancipatiestreven van de Leidse arbeidersklasse. Zij zijn zelfs bijna de enige tastbare herinnering daaraan in onze stad.

De cultuurhistorische waarden liggen niet altijd (of alleen) op het niveau van de architectuur van de individuele woning, zoals we normaliter zeventiende-eeuwse herenhuizen en andere monumenten waarderen. Dat neemt niet weg dat de architectuur doorgaans behoorlijk is en soms zelfs van zeer hoge kwaliteit, vooral bij de woningen die tussen 1918 en 1925 zijn opgeleverd. De kracht zit 'm echter vooral in het ensemble, het totaal van het complex of de buurt. Daarachter zit bovendien meestal een doordacht en samenhangend stedenbouwkundig idee: zij zijn geënt op het concept van de (arbeiders)tuinstadwijk.

De sociale woningbouw buiten de singels is niet los te zien van haar context. In veel gevallen gaat het in de wijken om combinaties met particuliere woningbouw voor min of meer dezelfde groepen: geschoolde arbeiders en de kleine middenklasse. Deze woningen dateren uit de periode 1880-1910 of uit de jaren dertig en veertig. In de Tuinstad-Staalwijk liggen deze vooral aan de andere zijde van de Herenstraat, maar in de Oude Kooi en de Zeeheldenbuurt ligt het een en ander direct naast elkaar.

Vooraf in de Zeeheldenbuurt vormen de verschillende bouwfases ondanks alle verschillen een duidelijk geheel. Dat komt vooral door dezelfde kleine schaal en de vormentaal, constateerden de twee cultuurhistorische rapporten die over deze buurt zijn verschenen. Zelfs in de detaillering sluiten de projecten van de uiteenlopende architecten en bouwers heel mooi aan. Daardoor vertegenwoordigt de buurt als totaal een grote cultuurhistorische waarde. Elders vind je die samenhang vooral binnen de sociale woningbouw. Alles bij elkaar biedt deze buurt een mooie en gebalanceerde staalkaart van kleinschalig bouwen voor mensen met een smalle beurs in de periode 1880-1940.

Wat dat betreft zou de Zeeheldenbuurt een perfecte aanvulling zijn op het vorig jaar vastgestelde Beschermd Stadsgezicht Zuidelijke Schil. De grens van het beschermd stadsgezicht loopt merkwaardig genoeg door de Zeeheldenbuurt: de Rijnkade hoort er wel bij! Je kan je niet aan de indruk onttrekken dat men voor de rest van de buurt (en voor De Kooi) de handen vrij wilde houden. Een inhoudelijke argumentatie om de grens juist daar te trekken, is er niet.

Wanneer het om de traditionele waardering van deze buurten en wijken gaat, heeft de sociale woningbouw te maken met een paar handicaps. De eerste is dat de waardering voor twintigste-eeuwse architectuur en stedenbouw pas recent groeiende is. De waardering voor de oude binnenstad is unaniem, maar soms lijkt het of men alles daarbuiten niet interessant vindt. De aanwijzing van de Zuidelijke Schil is wat dat betreft een eerste stap in de goede richting. Het

biedt ook de sociale woningbouw hier enige bescherming, maar niet overal (bijv. niet in de Seringenstraat) In de tweede plaats gaat het om woonhuizen van eenvoudige mensen. In het algemeen lijkt men villa's, herenhuizen en woningen voor de meer welgestelde middenklasse belangrijker te vinden dan de huisvesting van gewone mensen. Of het moet gaan om heel oude pandjes gaat, zoals de wevershuisjes, dan zijn ze ineens wel interessant.

## HET PROBLEEM VAN DE CORPORATIES

Er is nog een derde handicap voor dit erfgoed. Het is een belangrijke factor in het woonbeleid. De overgebleven corporaties zijn de eigenaar en die hebben enerzijds te maken met de (financiële) exploitatie van hun woningbezit en anderzijds met de wensen die mensen hebben met betrekking tot hun woning.

De woningbouwverenigingen die (vooroorlogse) woningen slopen en vervangen door nieuwbouw, zijn geen geldbeluste cultuurbarbaren. Zij hebben reële problemen. Per slot van rekening moeten zij sinds de jaren negentig weliswaar maatschappelijk ondernemen, maar daarbij ook de eigen broek ophouden. Het Rijk zadelt ze ook nog eens op met allerlei regels of doet een greep in de kas. In tegenstelling tot de publieke beeldvorming zijn de meeste corporaties niet rijk en dat geldt zeker voor de Leidse. Hun woningen zijn hun kapitaal, maar daar kan je niet mee betalen. Oude huizen vragen relatief meer onderhoud en soms extra investeringen, omdat bewoners tegenwoordig hogere eisen stellen aan het woongenot dan vroeger. Slopen en nieuwbouw is vaak goedkoper dan aanpassen. Een nieuwe woning brengt bovendien meer huur op en is goedkoper in het onderhoud. Puur bedrijfseconomisch is de conclusie snel getrokken. Het pleit voor de Leidse corporaties dat men zich in ieder geval rekenschap geeft van de cultuurhistorische waarden, al is bij de Zeeheldenbuurt op dit moment nog niet duidelijk hoe zwaar Portaal deze nu eigenlijk mee laat wegen.

Sommige oude complexen zijn (of beter: waren) ook in een zodanige toestand dat men er echt niets meer mee kon doen, zoals de Van Hogendorpstraat. In andere gevallen zou men zo veel hebben moeten investeren in complexen met beperkte historische waarden, dat sloop en nieuwbouw zeker acceptabel was, zoals in het Haagwegkwartier-Noord. In de (oude) Kooi en de Zeeheldenbuurt (en de Tuinstadwijk) zijn echter wel grote sociaal- en cultuurhistorische waarden in het spel.

Het probleem is extra groot juist omdat de kracht en de waarde zit opgesloten in het geheel. Je kan moeilijk een onderdeel slopen zonder het totaal aan te tasten. In het verleden zijn daar vreselijke fouten mee gemaakt. Niet alleen heeft de nieuwbouw her en der een verwoestende werking gehad op andere huizen in de buurt, vaak was wat teruggebouwd werd ronduit

detonerend. Een mooi (lelijk) voorbeeld is de nieuwbouw in de Driftstraat. Niet voor niets adviseren de cultuurhistorische rapporten over de Zeeheldenbuurt om bij toekomstige ontwikkelingen vormtotaal, materiaal, massa en bouwhoogte van de bestaande architectuur als uitgangspunt te nemen. Dat men daar in Leiden nog wel eens moeite mee heeft, blijkt overigens op het Bracol-Zitmanterrein aan de Rijnkade, nota bene in het beschermd stadsgezicht. Dat het beter kan, is echter te zien bij de nieuwbouw in Haagwegkwartier-Noord.

## BEHOUD EN HERSTEL

Maar het zou nog beter zijn als uitgangspunt te nemen dat buurten als de Oude Kooi en de Zeeheldenbuurt zo veel mogelijk intact moeten blijven. Of zelfs ze in oude glorie te herstellen, wanneer dat niet ten koste gaat van het wooncomfort. Slopen zou pas in het uiterste geval een optie moeten zijn. Alleen maar inventariseren of de bewoners geen probleem hebben met sloop van hun woning of liever renoveren, doet geen recht aan de historische waarden die de huizen vertegenwoordigen. De corporaties zullen moeten laveren tussen het maatschappelijk belang van de volkshuisvesting (en hun financiële gezondheid is daarvan een afgeleide), de wensen van de bewoners en het maatschappelijk belang van het sociaal en cultuurhistorisch erfgoed. Bij deze woningen zal de kijk erop breder moeten zijn dan een puur technische of bedrijfseconomische. De corporaties zouden het als een eer moeten beschouwen dergelijk erfgoed overeind te houden, net zoals dat bij SLS Wonen het geval is.

Een dergelijke benadering vraagt wel de nodige creativiteit van de corporaties en de bereidheid risico's te nemen. Of een woning nog aan de eisen van de tijd voldoet, is doorgaans gebaseerd op gezinnen met kinderen. Er zijn echter veel meer alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens (van alle leeftijden), voor wie een kleinere woning ruimschoots voldoet. Starters zitten te springen om een woning en nemen vaak genoegen met minder luxe. Woningen kunnen verheeld worden. Dat geldt niet alleen de beneden-bovenwoningen: je kan van drie of vier kleine eengezinswoningen ook twee woningen maken, zonder het beeld aan te tasten. Dat oorspronkelijke plattegronden dan verloren gaan – als die er sowieso nog zijn – neem ik in ieder geval voor lief. Het idee woningen te verkopen als kluswoningen, zoals Portaal in de Zeeheldenbuurt suggereert, is evenzeer een optie. Ik ben op zich geen voorstander van de verkoop van corporatiebezit, integendeel, maar in dit soort gevallen kan het misschien een uitweg bieden.

Sloop zal niet altijd voorkomen kunnen worden, vrees ik. Die ingrepen moeten echter zo klein mogelijk blijven. Nieuwe woningen moeten dan wel perfect passen in het geheel, zoals hierboven al is opgemerkt. In oorspronkelijke vorm terugbouwen, is evenzeer een (nood)optie.

Voor degenen die zich inzetten voor het Leids erfgoed, wordt het ook tijd dat zij zich realiseren dat deze wijken belangrijke waarden vertegenwoordigen. De Leidse cultuurgeschiedenis beperkt zich niet tot de binnenstad en evenmin tot de middeleeuwen of Gouden Eeuw. Het industriële erfgoed is de afgelopen jaren duidelijker op de kaart gezet. Het wordt tijd dat het erfgoed dat de mensen die daarin hebben gewerkt, hebben gecreëerd, eveneens als zodanig wordt erkend. Er is al te veel verdwenen en de bedreigingen zijn te groot om dat alleen aan de corporaties over te laten.

**Cor Smit, historicus**

*Onder meer auteur van *Strijd om kwaliteit. De geschiedenis van de volkshuisvesting in de regio Leiden.**