

Geachte mevrouw Van der Sar,

Hieronder treft u mijn betoog aan:

Ik wil alle betrokkenen nogmaals op het hart drukken om goed na te denken aangaande het bestemmingsplan. De Tarwewijk moet ooit een schitterende wijk zijn geweest. Zoals eerder gemeld, gingen in de jaren dertig de directeurs van onze grote multinationals in de Tarwewijk wonen.

Nogmaals mijn schriftelijke reactie:

Esthetisch:

Het gros van de wijk is in de jaren 30 gebouwd met een donkerrode steen.

Met name de laatste 3 a 4 decennia is echter een enorme afbreuk gedaan aan de wijk. Hierbij noem ik voornamelijk de “trespa-plaatwoningen” aan de Tarwestraat, Roggestraat en een stuk Polslanstraat (in hetzelfde blok), allemaal grondgebonden eengezinswoningen (zie foto), die nog niet zo heel lang geleden zijn neergezet. Deze trespaplaatswoningen hebben in combinatie met andere eengezinswoningen (met lichtgele steen en blauwe deuren) en de apotheek Tarwezicht voor 30-40% de samenhang binnen de wijk weggehaald. De armoedigheid straalt van de woninkjes af. **Een nieuw, falend project zal de doodsteek voor de wijk betekenen.**

Financieel:

Het huidige bestemmingsplan is een financieel debacle

Met een hele globale inschatting kom ik op een kostenplaatje van minimaal 29 miljoen euro voor:

- het uitkopen van de huidige 172 eigenaren (15 miljoen)
- het slopen van de woningen en het opnieuw bouwklaar maken van de grond (5 miljoen)
- de bouw van 72 nieuwe woningen (9 miljoen)

Ik verwacht, dat de kosten eerder naar de 60 miljoen gaan, maar laten we positief denken.

Uitgaande van een rendement van € 500,- per woning per maand (ook zeer royaal geschat) zal de eerste euro in de meest rooskleurige situatie in het jaar 2092 worden verdiend, maar de realiteit gebiedt te zeggen, dat het eerder in het jaar 2125 of 2175 zal zijn.

Het grote nadeel van dergelijk onrendabele financiële plannen is, dat er helaas ook altijd mensen zijn, die moeten opdraaien voor de financiële tegenvallers. (De huidige 172 eigenaren ??)

Sociaal

In de afgelopen jaren zijn diverse rapporten verschenen over de wijk en telkenmale werd de conclusie getrokken, dat de samenstelling van de wijk eenzijdig is (en tot problemen leidt). De Tarwewijk is verworpen tot een “doorgaanswijk”, een wijk waar starters op de woningmarkt komen wonen, die weer weggaan als zich een mogelijkheid aandient. De bouw van 72 nieuwe sociale huurwoningen zal op geen enkele wijze bijdragen tot een verbetering van de samenstelling van de wijk.

Het huidige bestemmingsplan is gebaseerd op het feit, dat mensen een “wooncarrière” kunnen maken binnen de wijk. Dit gaat dan alleen gelden voor een klein “elitecorps” van ongeveer 1% van de bewoners van de wijk (tegen exorbitant hoge kosten). Wanneer de

woningen goed voldoen, zullen betreffende woningen amper meer vrij komen voor andere mensen. Wanneer de woningen NIET voldoen zullen ze de doorstromingsfunctie van de wijk versterken.

WONINGMARKT:

Momenteel is er veel vraag naar sociale huurwoningen, koopwoningen tot een bedrag van € 225.000,-, maar ook naar huurwoningen in de categorie € 750 - € 1500,-.(Voor de Tarwewijk zullen de prijzen helaas een stukje lager moeten liggen dan elders om nieuwe bewoners te lokken.) Ik ben ervan overtuigd, dat er veel vraag zal zijn naar woningen, die worden gebouwd in jaren '30 stijl, in de trant van de woningen aan de naastgelegen Bas Jungeriusstraat, maar ook de Mijnsheerenlaan, Pleinweg, Bonaventurastraat, Dordtselaan, Katendrechtse Lagedijk, enzovoort. Woningen met 3 tot 4 woonlagen hoog, nieuw, minimaal 70m2 woonoppervlak (gezinnen), enige luxe en met lift.

AANBEVELING:

Gezien de ENORME KANS die hier ligt, beveel ik aan om aan de hand van een van de vele goede architecten de uitdaging aan te gaan om voor alle bovengenoemde categoriën evenredig een passend, kwalitatief goed aanbod te creëren.

Ik ben ervan overtuigd, dat enkel de bouw van minimaal 172 kwalitatief goede en mooie woningen (sociale huur, vrije markthuurgewone en koopwoningen) de Tarwewijk een positieve impuls zal geven; een impuls die je zou mogen verwachten van een investering van € 30- € 100 miljoen euro.

Met vriendelijke groet,