

Langzaam verdwijnen

De Rivierenbuurt is door vastgoedhandel ingrijpend veranderd. Bewoners keren zich tegen de versnippering van de wijk en de belegger die eraan verdient.

Door Jeroen van Raalte

Als iemand de Rivierenbuurt heeft zien veranderen, is het Joost Mendels (67). Al zijn hele leven woont hij in hetzelfde huis in de Pletterijstraat. "In mijn jeugd zaten hier overal gezinnen," vertelt hij in zijn woonkamer. "Ik had contact met de hele straat." Van de volkse cohesie is weinig over. Gezinnen zijn er steeds minder. "In de hele Pletterijstraat wonen maar acht kinderen," telt José Mendels, zijn vrouw. In de afgelopen tien jaar zijn veel gezinswoningen opgeknipt in kleine appartementen en kamers. "Telkens als een gezin vertrok, kwam er geen gezin voor terug," zegt Joost. In plaats daarvan kwamen studenten, arbeidsmigranten en andere passanten. De buurtcafés verdwenen, een basisschool sloot en bij de overgebleven school lopen de inschrijvingen terug. "Het is zonde dat de wijk zo versnipperd raakt."

De versnippering is het werk van vastgoedondernemers. In de Rivierenbuurt hebben particuliere beleggers veel goedkope huizen opgekocht en verbouwd tot kleinere wooneenheden of kamers. Met vergunningen die sinds 2012 zijn verstrekt, hebben zij tachtig nieuwe woningen 'gecreëerd' door splitsing, zo'n veertig dakopbouwen gebouwd en bijna zestig appartementen aangewend voor kamerverhuur, zeggen cijfers die de gemeente desgevraagd verstrekte. Het is het topje van de ijsberg, want lang niet alle verbouwingen of verhuursituaties vereisen een vergunning. Bovendien, menen wijkbewoners, gebeurt er in de praktijk meer dan op papier.

Dakopbouwen

Vooral de tientallen dakopbouwen springen in het oog. Soms krijgt een heel woonblok een etage erbij. Vaker steken ze eenzaam boven de andere daken uit. "Het dakopbouwbeleid is oorspronkelijk bedoeld om gezinnen uitbreidingsmogelijkheden te geven, zodat ze in de stad kunnen blijven wonen," zegt Tim de Boer, fractievertegenwoordiger van de Haagse Stadspartij (HSP). In de Rivierenbuurt pakt dat anders uit. De ruim dertig dakopbouwen die deze krant inventariseerde, worden vrijwel allemaal gebruikt voor de commerciële verhuur. In 2010 konden beleggers, net als andere huizeigenaars, kortstondig profiteren van een dakopbouwsubsidie (à 25.000 euro). De gemeenteraad nam in februari een motie van de HSP aan om te onderzoeken hoe 'verkamering' van dakopbouwen kan worden tegengegaan.

In het spoor van de financiële crisis hebben particuliere investeerders een opmars gemaakt op de Nederlandse woningmarkt, dikwijls aangemoedigd door overheden. Hoe groot hun rol in de Rivierenbuurt is geworden, laten gemeentecijfers zien (zie grafiek). Het aantal particuliere huurwoningen blijkt meer dan verdubbeld. Sinds de crisisjaren is ook de bevolking in de wijk aanzienlijk gegroeid. In de Rivierenbuurt wonen inmiddels 30 procent meer mensen dan tien jaar geleden. Bewoners is dat opgevallen. In maart beklagde de wijkkrant zich over een bevolkingsgroei van zevenhonderd mensen in vijf jaar tijd, 'zonder dat er één nieuwe woning is bijgebouwd'. Het wijkblad signaleert een 'vastgoed-verkamervirus'.

'In de Rivierenbuurt wonen 30 procent meer mensen dan tien jaar geleden'



Vastgoedinvesteerdere hebben veel gezinswoningen in de Rivierenbuurt opgeknipt in kleinere

Onderhuids zit behoorlijk wat onvrede bij 'de oude garde' in de wijk, merkt Peter Oosterling, voorzitter van de bewonersvereniging. "Hun kinderen en kleinkinderen hebben minder kans om hier een woning te krijgen. Er is weinig ruimte voor gezinnetjes." Vanuit de wijk kwam vorig jaar een burgerinitiatief, met het verzoek aan de gemeenteraad om bewoners uit de Rivierenbuurt voorrang te geven op sociale huurwoningen. Een wanhoopsoffensief, de raad deed het af als onwerkbaar. Maar ook de 'rijke nieuwkomers' in het nieuwbouwwijkje zien zich geconfronteerd met verkamering. "We merken dat menig bewoner niet echt voeling heeft met de wijk," zegt Oosterling. "Ze zijn met zichzelf bezig en nauwelijks met de buurt. Dat heeft nadelige gevolgen voor de leefbaarheid."

Spotprijzen

De grootste particuliere investeerder in de Rivierenbuurt is Jeroen Lentze (46). Ten tijde van de kredietcrisis zag hij kans om woningen voor spotprijzen te kopen en die in kleinere eenheden te verhuren, dikwijls in combinatie met een dakopbouw. Wat ooit begon met één woning in het Laakkwartier is uitgegroeid tot een stevige vastgoedportefeuille. "Het zullen er meer dan honderd zijn," zegt hij, gevraagd naar zijn woningbezit in de Rivierenbuurt. Ook heeft hij twaalf shortstayappartementen in de wijk. Zijn broer Martijn, mede-eigenaar van 070Vastgoed, is eveneens actief in de Rivierenbuurt.

"Toen ik begon, was het vrij makkelijk om grotere woningen te splitsen," legt Lentze uit. "Je hoefde de gemeente maar te vragen om extra huisnummers. Vaak waren huizen in de praktijk al opgeknipt in etages, met twee keukens en twee badkamers." De gemeente vond het prima. Sterker nog, er was een tijd dat de gemeente zelf zulke huizen opdeelde in haar administratie, vertelt Lent-

ze. Er waren dan twee adressen om belastingen bij te innen. Lentze en andere beleggers breidden woningen vaak uit met een dakopbouw, die ze vervolgens óók splitsten. Zo hadden ze een extra etage om te verhuren. In 2013 legde de gemeente dit splitsen aan banden. "Daarna zijn veel beleggers, waaronder ik, kamerverhuur in dakopbouwen gaan doen."

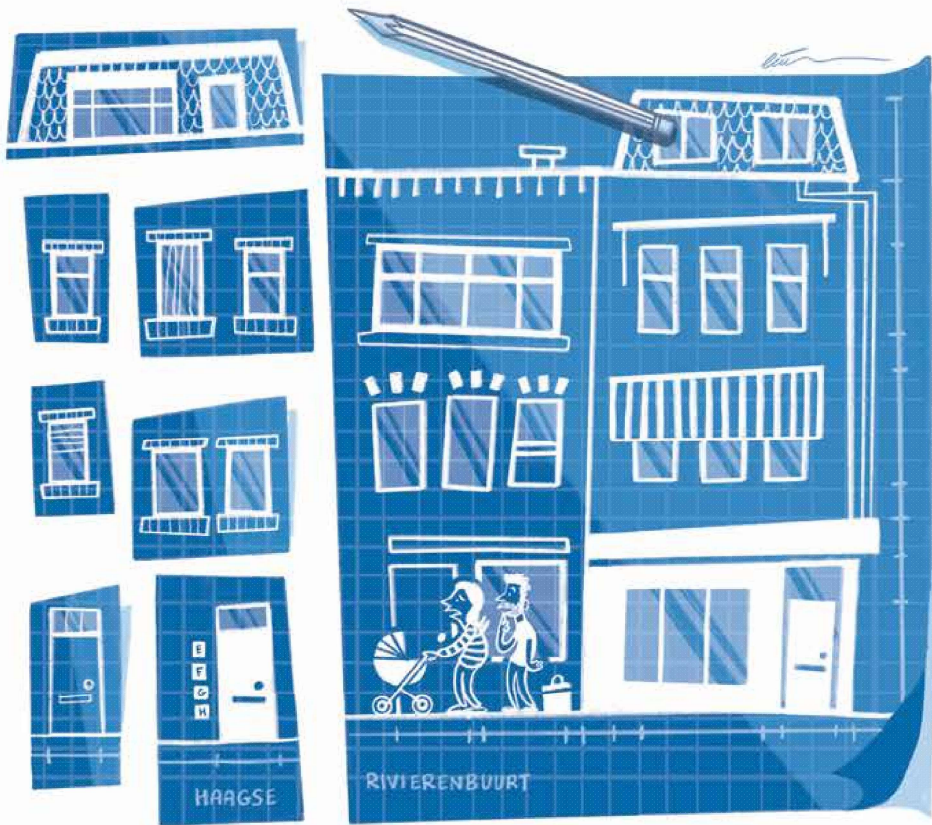
Aan de stok

De wijk is erop vooruitgegaan, vindt Lentze zelf. Maar hij heeft de nodige wijkbewoners tegen zich in het harnas gejaagd. Talloze bezwaarprocedures zijn gevoerd tegen zijn vergunningen, soms tot in de rechtszaal.

Zo heeft Lentze het juridisch aan de stok met de bewoners van 't Haegsch Hof, het nieuwbouwwijkje in pakhuisstijl. De twistappel is een gezinswoning waarvan hij een 'kamerverhuurbedrijf' heeft gemaakt voor zes huurders, arbeidsmigranten in praktijk. Volgens Eef Meijer, voorzitter van twee VvE's, mag dat niet op basis van de splitsingsakte. Om toestemming heeft Lentze niet gevraagd, al heeft de gemeente hem daarop gewezen. "We overwegen naar de rechter te stappen," vertelt Meijer. Ook is de VvE in hoger beroep gegaan tegen de gemeente, die de vergunning verleende. "Weet je hoeveel wij aan advocaatkosten kwijt zijn?" Bovendien stelt Lentze zijn plek in de parkeergarage beschikbaar aan gasten van zijn shortstayhotel in de Lekstraat, volgens Meijer óók tegen de regels. Lentze zelf meent dat de splitsingsakte dit alles niet verbiedt.

Eerder vochten Elisa Mutsaers en haar buuren Lentzes 'hotel' in de Lekstraat aan, twaalf shortstayappartementen in een bovenhuis met dakopbouw. Ze procedeerden tot aan de Raad van State, maar tevergeefs. Mutsaers was de hele kwestie (en de toeristenpeuken in haar tuin) zo beu, dat ze is verhuisd. Ook

de gezinnetjes



'Om woningen te splitsen, hoefde je de gemeente slechts te vragen om extra huisnummers'

wooneenheden om te verhuren. | Illustratie: Liam van Dijk

het achtergelegen Amstelhof maakte op onaangename wijze kennis met Lentze, vertelt bewoner Dieter Kleinjan. Op een avond kregen bewoners een briefje in de bus dat ze hun auto's vóór zeven uur 's ochtends moesten verplaatsen, omdat er bouwmaterialen over hun huizen zou worden getakeld. Ze waren laaiend. "Ook een wijkbeheerder erkende dat dit echt niet kon," zegt Kleinjan. "Toch zijn gemeente, politie en brandweer gezwicht voor de aannemer, die met een hoge rekening dreigde."

Lentze zelf bestrijdt het verwijt dat hij niet thuis geeft bij klachten. "Mijn beheerder zit midden in de wijk. Voor het hotel ben ik het aanspreekpunt. De burens hebben allemaal mijn nummer. Dan moet er wel overlast zijn. Sinds het hotel af is, ben ik maar twee keer benaderd."

Weinig vertrouwen

De buurtbewoners met wie deze krant sprak, voelen zich niet gehoord door het stadhuis. Ze hebben de indruk dat de gemeente op de hand is van de 'vastgoedjongens'. Mutsaers geeft een voorbeeld uit haar bezwaarprocedure. Nog voordat het besluit bekend was gemaakt, wist Lentze al dat hij de zaak had gewonnen. "Hij was gebeld door een ambtenaar! Die heeft mij later excuses aangeboden. Maar het helpt niet om meer vertrouwen te krijgen in de gemeente." Een andere bewoner, die niet met naam in de krant wil, wijst op de vele verbouwingen die al beginnen voordat een vergunning is verleend. De gemeente laat het begaan. "Een verbouwing wordt nooit ongedaan gemaakt."

Toch botsen gemeente en vastgoedondernemers evengoed. De wind op het stadhuis is gedraaid. In 2019 deed de gemeente splitsingen in de ban. Dit jaar volgde een tijdelijk verbod op verdere 'verkamering'. "De gemeente voert geen eenduidig beleid," klaagt Lentze. "Als ondernemer zit je klem tussen de tegengestelde belangen van afdelingen. Geeft de ene afdeling groen licht, gaat de andere tegenwerken. Dat leidt tot financiële schade." Hij geeft drie voorbeelden van shortstayplannen die de ambtenarij had goedgekeurd. "Die panden heb ik aangekocht, maar vervolgens zijn de vergunningen geweigerd. Dan zit ik in een spagaat."

Eén van die zaken wordt uitgevochten in de rechtszaal. Volgende week doet de Haagse rechtbank uitspraak over achttien shortstay-appartementen in de Scheepmakersstraat. In 2017 gaf het Haagse Initiatieven Team groen licht voor het plan. Later werd de vergunning toch geweigerd. Lentze heeft de gemeente voor de rechter gedaagd omdat hij vindt dat een investeerder op zo'n toezegging moet kunnen vertrouwen. De gemeente gaat niet in op de zaak zolang die

onder de rechter is. "Het is correct dat de heer Lentze en de gemeente geregeld de degen kruisen op vele fronten," reageert een woordvoerder.

Gezinnetjes

"Beleggers als Lentze knappen woningen keurig op hoor," vindt José Mendels uit de Pletterijstraat. "Alleen als buurt zijn wij het niet eens met waar hij die woningen vervolgens voor gebruikt. Zou hij het voor jonge gezinnetjes doen, dan is het prima. Maar hij verbouwt die woningen om te verhuren aan veel meer mensen. Daar is meer geld mee te verdienen." De stad verandert nu eenmaal,

werpt Lentze tegen. "De jongeren en studenten vinden het top in de Rivierenbuurt. Die willen dicht bij het centrum wonen."

In het septembernummer beklagt de wijkkrant zich opnieuw over de 'verhokking' van de buurt. 'De vastgoedjongens kunnen nog steeds geld verdienen aan vierkante meters,' broemt de krant. Ondanks de kritische houding van de bewonersvereniging is een van haar (inmiddels vertrokken) bestuursleden voor de verleiding gezwicht. Hij gaat een dakopbouw plaatsen en mag zijn woning verhuren aan tot wel zes mensen. Weer een gezinswoning minder in de Pletterijstraat.

