



VERENIGING WAARDEILAND

Het WAARDEILAND in LEIDEN: UW WOONEILAND

Inleiding en Overzicht

Het Waardeiland is als wooneiland een even uniek stedenbouwkundig plan als “bijzonder” in zijn ontwikkeling. De Amerikaanse architecten Fisher & Freedman vertaalden destijds een reeds in Californië bestaand wooneiland naar “Nederlandse maat”. Landschapsarchitect Guzzardo was verantwoordelijk voor “landscaping” en tuinplan.

Modern
wonen
in de
historische stad
Leiden

De bebouwing van het eiland is in drie fasen uitgevoerd:

- Het “oude gedeelte” werd medio jaren ’70 gebouwd door IBB-Kondor in opdracht van projectontwikkelaar Nieman Holding: 113 woningen gelegen aan Oxfordlaan, Krefeldlaan, Oudplein en Samuel van Houtenplein.
- Het “nieuwe gedeelte” werd na enige stagnatie eind jaren ’70 gebouwd door van Wijnen in opdracht van projectontwikkelaar Westland-Utrecht Projectontwikkeling (WUPO). (hierna te noemen WUPO-gedeelte)

In het WUPO-gedeelte zijn te onderscheiden:

- 52 Gardenapartments: de woningen aan Schaepmanplein en Troelstraplein
- 42 Islandhouses: de 7 blokken van lichtgekleurde steen aan het einde van de Aletta Jacobslaan
- 146 Townhouses: de woningen op de rest van het WUPO-gedeelte

Tot zover werd nog steeds het oorspronkelijke plan uitgevoerd, waartoe WUPO zich verplicht had.

- Het “middengebied” werd pas na een lange onderbreking in de jaren ’93 - ’98 door van Wijnen bebouwd in opdracht van projectontwikkelaar Nationale Nederlanden, die het gebied had overgenomen van WUPO. Dit gebied behoorde officieel nog steeds tot het WUPO-gedeelte en behelsde de woningen aan de Willem Dreeslaan, Joop den Uyllaan, Calslaan en de Laan der Verenigde Naties alsmede het appartementen-complex “Rijnstaete”.

Bij de bebouwing van het middengebied werd afgeweken van de oorspronkelijke plannen.



Tussen de aanvang van de bouw in 1975 en nu heeft zich een veelheid aan ontwikkelingen voorgedaan - met name in de beheersstructuur - die het uiterst gecompliceerd maakt zich een beeld te vormen van de formele posities waarin eigenaren van woningen op het Waardeiland in de loop van die tijd bevonden. Deze situatie is verbeterd nadat in september 2000 de gronden van WUPO en de oorspronkelijk aan Nieman Holding behorende gronden alsmede de bijbehorende waterpartijen aan de gemeente Leiden waren overgedragen. Hiermee was wel een einde gekomen aan de droom van een privé eiland, dat in goede harmonie door de bewoners zelf onderhouden zou worden.

Er zijn verschillende factoren van belang geweest voor de onderbrekingen in het bouwproces. Nieman Holding ging failliet, bij de oplevering van het WUPO-gedeelte stortte de huizenmarkt in en tenslotte werd veel bezwaar gemaakt tegen het afwijken van de oorspronkelijke plannen bij het inrichten van het "middengebied".

Hoe het begon

Toen in het begin van de jaren '70 de bedrijfsresultaten van de Grofsmederij sterk terugliepen werd een saneringsplan voor de smederij ontwikkeld, waarbij de fabriek naar Zoeterwoude verplaatst zou worden. De verhuizing en sanering zouden gefinancierd worden uit de opbrengst van de verkoop van het eiland.



In die periode kwam in de gemeenteraad van Leiden een debat op gang over verbetering van het economisch draagvlak van de gemeente, aangezien er een tendens werd gesignaleerd dat inwoners met een gemiddeld hoger jaarinkomen de neiging hadden te verhuizen naar buurgemeenten zoals Oegstgeest en Voorschoten. Alhoewel het absoluut niet in overeenstemming was met de politieke wil om de woningbouw in Leiden primair te bestemmen voor de “sociale sector”, ging de gemeenteraad schoorvoetend akkoord met de bestemmingswijziging van het Waardeiland ten gunste van nieuwbouw in de duurdere sector. Hierbij werd echter aangetekend dat de ambtelijke en financiële bemoeienis van de gemeente Leiden met de ontwikkeling van het Waardeiland zo gering mogelijk diende te zijn. Waartoe dat zou leiden mochten de bewoners later ervaren.

Het Leidse bouwbedrijf IBB-Condor zou de opdracht voor de bouw krijgen. De “geestelijke vader” van dit plan was de directeur van projectontwikkelingsmaatschappij Nieman Holding (NH), de Heer J.M.G. Melkert.

Nieman Holding koos – na een werkbezoek met gemeenteambtenaren aan een soortgelijke locatie in Californië – voor een stedenbouwkundig concept met relatief kleine privé tuinen en voor gemeenschappelijke groenvoorzieningen met een open en landschappelijk karakter zonder kavelscheidingen aan de voorzijde van de woningen. Het woonconcept toonde veel overeenkomsten met het Amerikaanse “compound-concept”. De geplande slagboom met eilandbewaking bij de Kettingbrug werd door de gemeente Leiden uit de plannen geschrapt.

Exploitatieovereenkomst met de Gemeente Leiden

NH sloot met de Gemeente Leiden een exploitatieovereenkomst af waarin een aantal formele verhoudingen tussen beide partijen werd geregeld. NH kwam met de gemeente overeen een belangrijk deel van de verplichte bijdrage van de ontwikkelaar aan het gemeentelijke “Fonds Bovenwijkse Voorzieningen” niet te betalen, aangezien het groenonderhoud van het Waardeiland alsmede het onderhoud van beschoeiingen, wandelpaden en houten bruggen “ten genoeg van het College van B&W” door de exploitant NH zouden worden onderhouden. Hiermee heeft de projectontwikkelaar de onderhoudslast voor wat betreft de groenvoorzieningen e.d. van de gemeente Leiden “afgekocht”.

Via de koop- en aannemingsovereenkomst heeft hij deze bijdrage “versleuteld” naar de huiseigenaren. In de verkoopakte van de 113 townhouses van de eerste fase (het “oude gedeelte”) nam NH daartoe een bepaling op, waarbij “ koper of diens rechtverkrijgende gehouden waren bij te dragen in de kosten van onderhoud van groenvoorzienigen, voor zover niet openbaar” Een verdeelsleutel op basis van kavelgrootte voorzag in de omslag van de in de koopakte verplicht opgenomen groenonderhouds-bijdrage. De gemeente zou alleen verplicht worden de wegen, straten, rioleringen, nutsvoorzieningen etc. te onderhouden voor zover zij door de gemeente in eigendom zouden worden overgenomen. (Deze overdracht zou na afronding van het project plaatsvinden).

Openbaar / niet openbaar

In de verkoopfolder van Nieman Verkooporganisatie VOF werd het Waardeiland niet alleen aangeprezen vanwege de centrale ligging in het westen van Nederland, dichtbij rijkswegen en het vliegveld Schiphol. Ook de bijzondere architectuur, de ruime woningen, de ligging aan open vaarwater en de havenfaciliteiten werden breed uitgemeten. Dit alles zou gestalte krijgen in de vorm van een niet-openbaar gebied onder het motto: “Waardeiland, Uw privé eiland”.

Door de inmiddels op 27 mei 1977 opgerichte Vereniging Waardeiland werd ontdekt dat in de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Leiden en NH een artikel was opgenomen waarin vermeld stond dat het Waardeiland “voor een ieder vrij toegankelijk zou zijn en blijven”. Kennelijk was de gemeente geschrokken van eerdere slagboomplannen van de projectontwikkelaar en wilde men toekomstige plannen in deze richting verhinderen. Formeel had het eiland derhalve een “publiek” karakter (toegankelijk voor een ieder), doch de projectontwikkelaar meende toch de onderhoudskosten te moeten doorberekenen aan de individuele kopers op grond van de hiervoor aangehaalde bepaling in de verkoopakten.

De leden van de Vereniging Waardeiland – destijds nagenoeg alle bewoners/eigenaren – verzochten NH aan te geven voor welke “niet-openbare groenvoorzieningen zij een bijdrage dienden te betalen”. NH onthield zich van commentaar, waarna de Vereniging Waardeiland haar leden adviseerde geen onderhoudsbijdrage aan NH te betalen. Met NH werd afgesproken een proefprocedure tegen één van de bestuursleden (de heer Th.H. Dragt) te beginnen. De kantonrechter te Leiden oordeelde dat de gedaagde niet was gehouden bij te dragen aan de kosten van onderhoud van groenvoorzieningen die – anders dan in de koopakte was gesuggereerd – geheel en al openbaar waren. NH besloot vervolgens het onderhoud te beëindigen in weerwil van het feit dat zij zich – zowel in de koop en aannemings-overeenkomst jegens de koper, alsmede in de exploitatieovereenkomst Waardeiland jegens de gemeente had verplicht tot het onderhouden van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen etc., gelegen buiten de zogenoemde azobé-tuinschermen,

De Vereniging Waardeiland dwong – via een kort geding – NH het onderhoud te hervatten op basis van een onderhoudsbestek dat, op verzoek van de President van de Arrondissements-rechtbank te 's-Gravenhage, door deskundigen van de Landbouwhogeschool te Wageningen werd opgesteld. Gedurende korte tijd onderhield NH het “oude gedeelte” en verkocht

overigens de projectplannen voor de rest van het eiland aan Westland-Utrecht Projectontwikkeling (WUPO).

Wijziging koopakte WUPO-gedeelte

Met WUPO werd door NH overeengekomen de koopakte op het WUPO-gedeelte in die zin te wijzigen dat de aanduiding “niet openbare” verdween uit het artikel in de koopakte, waarin de verplichting tot onderhoud aan de gemeenschappelijke groenvoorzieningen was opgenomen. De WUPO-kopers werden derhalve onder alle omstandigheden verplicht om bij te dragen aan de groenonderhoudskosten. In de WUPO-koopakte werd ook een artikel opgenomen, waarbij de koper of diens rechtverkrijgende zich verplichtte mee te werken aan de oprichting van een Coöperatieve Vereniging die het beheer over het Waardeiland – in het bijzonder het groenonderhoud voor de toekomst – zou regelen. WUPO was verplicht de gemeenschappelijke groengebieden binnen haar gebied na het gereedkomen van de bouwplannen weer over te dragen aan NH of – indien dit niet mogelijk zou blijken – in te brengen in de op te richten Coöperatieve Vereniging. Aan de gemeente Leiden zouden – overeenkomstig de exploitatieovereenkomst – de gronden worden overgedragen, waarin naast wegen ook kabelgoten, rioleringen etc. waren opgenomen.

Faillissement Nieman Holding



Nadat de Vereniging Waardeiland gedurende lange tijd door NH “aan het lijntje” was gehouden over de verdere afwikkeling van het plan en de daarbij behorende beheerszaken werd in 1984 het faillissement over NH uitgesproken. Curator in het faillissement werd Mr. Linskens. De complexiteit en verstrengeling van belangen tussen bij deze kwestie betrokken partijen, alsmede de over-en-weer gelegde claims tussen WUPO en gemeente Leiden enerzijds en de heer Melkert c.s. (NH) anderzijds, maakten de afwikkeling van het faillissement tot een zeer complexe zaak.

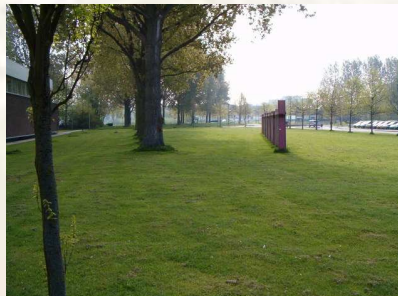
Bij akte van 29-12-1994 werden de rechten en plichten van Nieman Holding gecedeerd aan de Vereniging Waardeiland en die van de WUPO aan de Coöperatieve Vereniging Beheer en onderhoud Waardeiland II U.A., voor elk van deze verenigingen voor het deel van het Waardeiland dat onder hun beheer viel. Bij de latere overdracht van gronden aan de gemeente zijn deze rechten en plichten niet mee overgedragen. De Vereniging Waardeiland heeft deze nog voor die woningen, waarvoor de algemene verkoopvoorwaarden AV 1Waardeiland van toepassing zijn (het “oude gedeelte”). Van de Coöperatieve Vereniging verdwijnen de rechten bij de opheffing.

De jachthaven werd eigendom van Eurafrikan Investments Inc., waaraan mevrouw Melkert verbonden was. De haven met bijbehorende gronden werd in 1995 in verwaarloosde staat verkocht aan Acquest Maritiem B.V., directeur de heer W. van Wijk. Vervolgens werd de haven geleidelijk opgeknapt en weer in gebruik genomen. In 1999 was de beheerderswoning gereed en was er weer sprake van permanent toezicht.

Groenonderhoud “oude gedeelte”

Eén van de consequenties van het faillissement van NH was dat het onderhoud van het gemeenschappelijke groen door NH werd gestaakt en het gras op het “oude gedeelte” een halve meter hoog werd, de perken overwoekerd raakten en het geheel een desolate aanblik ging vertonen. In weerwil van vele spontane acties om – ieder voor zich – de omgeving te fatsoeneren en het maaien zelf ter hand te nemen, werd na een jaar duidelijk dat het totale parkaanzicht verdween en er sprake was van verpaupering van de woonomgeving.

Tijdens een vergadering van de Vereniging Waardeiland – die haar activiteiten tot op dat moment beperkte tot de bewaking van het architectonische plan, collectieve belangenbehartiging en oplossing van het formele groenbeheer – werd duidelijk dat de eigenaren hun gemeenschappelijke verantwoordelijkheid tot instandhouding van de (groene) woonomgeving niet konden en wilden ontlopen. Er was namelijk géén rechtspersoon die daarop kon worden aangesproken en als men niet maait en wiedt dan blijven gras en onkruid groeien.



Kortom, er werd een afspraak gemaakt dat op basis van “vrijwilligheid” – in afwachting van een definitieve regeling die continuïteit zou waarborgen – aan een externe hovenier aan de hand van een bestek opdracht zou worden gegeven tot groenonderhoud van die gebieden die in de koopakte vermeld stonden. Die afspraak is – dankzij de inspanning van vele achtereenvolgende leden van de Groencommissie op het “oude gedeelte” – altijd ruimschoots door de eigenaren/bewoners gehonoreerd.

Situatie WUPO-gedeelte

Zolang WUPO nog een commercieel belang had bij de verkoop van woningen in het WUPO-gedeelte droeg men hoveniersbedrijf de Wit op tegen zo gering mogelijke kosten het gemeenschappelijke groen aldaar “voor het oog” fatsoenlijk te houden. De aantrekkelijkheid van het WUPO-gedeelte werd gedurende enige tijd beperkt door een instortende woningmarkt en de daarmee verbonden leegstand. Het feit dat enkele nieuwe woningen waren gekraakt betekende een verdere druk op het prijspeil.

Nadat nagenoeg alle woningen op het WUPO-gedeelte een eigenaar c.q. huurder hadden gekregen en de krakers het eiland hadden verlaten, verdween het zakelijke belang van WUPO om verder op hun kosten te voorzien in het onderhoud van groengebieden, waarop een gemeenschappelijke onderhoudsverplichting rustte. In 1987 meldde WUPO aan de Vereniging Waardeiland dat zij afzag van verder groenonderhoud, aangezien zij daartoe niet verplicht was. Zij verzocht de Vereniging haar inmiddels opgedane ervaring en kennis in het onderhoud van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen ook te willen inzetten op het WUPO-gedeelte van het Waardeiland, in afwachting van een door WUPO in samenwerking met eigenaren van woningen op het Waardeiland op te richten Coöperatieve Vereniging.

Na raadpleging van een vergadering waarvoor ook alle bewoners/belanghebbenden van het WUPO-gedeelte waren uitgenodigd, werd besloten – in afwachting van een definitieve regeling van het

groenbeheer via de op te richten Coöperatieve Vereniging – op basis van vrijwillige bijdragen het groenonderhoud van de in de koopakten omschreven gronden over te nemen. De respons bij de bewoners van het WUPO-gedeelte bleef achter bij de gestelde verwachting. Zij die niet betaalden meenden in vele gevallen pas aan een betalingsverplichting te hoeven voldoen ná oprichting van de Coöperatieve Vereniging. Gelukkig onderkenden zéér velen dat daarmee het onderhoudsprobleem in de overgangperiode niet was opgelost en droegen daarom bij.

Overdracht gronden van WUPO naar Gemeente Leiden

Na het faillissement van NH besloten WUPO en de Gemeente Leiden een deel van de gemeenschappelijke groenvoorzieningen, wegen, bruggen



(Kettingbrug en Domela Nieuwenhuisbrug) etc. in eigendom aan de Gemeente Leiden over te dragen. De Vereniging Waardeiland heeft, nadat de Gemeente het formele eigendom had verworven, een verzoek ingediend voor een gemeentelijke bijdrage in de kosten van onderhoud van de groenvoorzieningen. De gemeente stemde daarin toe onder de beperking – zoals men ook al eerder had laten weten dat men nooit méér zou betalen dan de daarvoor gemeentelijk vastgestelde richtbedragen per m² groen en dit alléén voor de gebieden die hun eigendom zouden zijn of worden. Daarnaast werd als gemeentelijke eis gesteld de totstandkoming van een Groenbeheerplan en de oprichting van de

Coöperatieve Vereniging.

Het “middengebied”

Nationale Nederlanden Vastgoed heeft via een projectontwikkelingbureau een nadere uitwerking gemaakt van een bouwplan voor het totale middengebied. Het bebouwingsplan werd conform het bestemmingsplan ontworpen. Over het bestemmingsplan is door de bewoners van het Waardeiland en de hen vertegenwoordigende Vereniging Waardeiland ruimschoots met de Gemeente gesproken. Mede als gevolg daarvan is het plan op onderdelen aangepast aan de specifieke wensen van de Vereniging Waardeiland en harmonieert het met de overige bebouwing van het Waardeiland. De formele afgifte van de bouwvergunning werd voorafgegaan door grondsanering van delen van het terrein wegens verspreide verontreinigingen.

Oprichting Coöperatieve Vereniging op 14 mei 1993

Er is hard gewerkt aan de totstandkoming van de Coöperatieve Vereniging. Nationale Nederlanden Vastgoed BV had ervoor zorggedragen dat de koopakte voor de eigenaren in het middengebied ook een verplicht lidmaatschap van de Coöperatieve Vereniging inhield alsmede gelijklopende Algemene Verkoopvoorwaarden waaronder verplichte bijdrage groenonderhoud.

De inkomsten voor het onderhoud waren hiermee zeker gesteld. Het werd echter al snel duidelijk dat een aantal zaken niet goed geregeld waren, waaronder onderhoud van houten bruggen, beschoeiingen en waterpartijen. Daarnaast werd de gehanteerde verdeelsleutel als zeer oneerlijk ervaren.

In dezelfde tijd toonde de gemeente Leiden belangstelling voor het verkrijgen van de gronden die door Nationale Nederlanden aan de Coöperatieve Vereniging zouden worden overgedragen en voor de gronden die al in het bezit waren van de Vereniging Waardeiland. Hierover werden van 1995 tot 1998 besprekingen gevoerd tussen de gemeente Leiden enerzijds en de Vereniging Waardeiland en de Coöperatieve Vereniging anderzijds. Dit resulteerde 17-2-1998 (datum raadsbesluit) in een convenant. De belangrijkste punten waren dat de gemeente inderdaad de gronden en de onderhoudsverplichting overnam. In het "oude gedeelte" werd de onderhoudsverplichting gehandhaafd voor die gedeelten die in de koopakte waren omschreven als "niet openbaar gebied" (de privé grond buiten de Azobe-schermen). Een andere voorwaarde was dat er een "fusie" moest komen tussen beide verenigingen op het Waardeiland om het eiland als geheel naar buiten te vertegenwoordigen. Inmiddels had de gemeente vanaf 1-1-1997 het onderhoud al overgenomen en werd het innen van de bijdragen in het "WUPO-gedeelte" gestaakt. De overdracht van de gronden aan de gemeente vond plaats op 1-9-2000.

De opheffing van de Coöperatieve Vereniging

In 30-9-1998 werd in de ledenvergadering besloten de Coöperatieve Vereniging op te heffen omdat de doelstelling – het onderhoud van het gemeenschappelijk groen – niet meer van toepassing was. Dit werd pas gedaan nadat besloten was onder bepaalde voorwaarden een "fusie" aan te gaan met de Vereniging Waardeiland. De vergadering benoemde de heer H. van Straaten als vereffenaar. Hij moet nog tot 10 jaar na de opheffingsvergadering de Coöperatieve Vereniging Beheer en onderhoud Waardeiland II U.A. in liquidatie beheren. Pas dan kan deze vereniging officieel worden opgeheven.

Wijziging statuten Vereniging Waardeiland

Om de Vereniging Waardeiland voortaan als enige vertegenwoordiger naar buiten te kunnen laten optreden was een statutenwijziging noodzakelijk en wel zodanig dat aan de in de opheffingsvergadering van de Coöperatieve Vereniging gestelde voorwaarden werd voldaan. Hiervoor moest nog veel werk worden verzet maar op 1-12-2004 zullen de gewijzigde statuten van kracht worden. Voor het “oude gedeelte” wordt een speciale stichting opgericht, die zich bezighoudt met extra/gemeenschappelijk onderhoud van de resterende groengebieden buiten de z.g. Azobe schermen.

Dit was een beknopt overzicht van de merkwaardige geschiedenis van de bebouwing van ons dierbare eiland.

