

JAARVERSLAG 2022

Ref.nr. LOSB Jaarverslag 2022.docx

Datum: 15-05-2023

Stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten

Ook genoemd:	LOSB
RSIN:	8620 36 483
KvK nr.	81275927
Statutaire zetel:	Gemeente Bergen (Noord-Holland)
Datum akte van oprichting:	16-12-2020
Activiteitsomschrijving:	Het geven van technisch en juridisch advies aan door sloop bedreigde bewoners en buurten
Activiteit:	94997 - Overige belangenbehartiging (rest)
ANBI:	toegekend 03-06-2022
Post- en bezoekadres:	Russenplein 8s, 1867JR Bergen (NH)
Telefoonnummer:	+31 6 22435624
Website / emailadres:	www.losb.nl / bestuur@losb.nl
Bankrekening IBAN:	NL14 RABO 0374 8963 64

De stichting LOSB is opgericht op 16-12-2020 op initiatief van diverse personen, met als belangrijkste motief het bundelen en onderbrengen in een rechtspersoon van diverse ondersteuningsprojecten van sloopbedreigde bewoners en buurten.

Grondslag en werkwijze zijn ontleend aan het op 03-09-1973 met financiële en morele steun van staatssecretaris Jan Schaefer opgerichte Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing - LOS – dat in 1990 is opgegaan in de Nederlandse Woonbond.

Bestuur

Voorzitter: prof.ing.em. André Thomsen

Secretaris/Penningmeester: drs. Marie Annet van Grunsven

Doelstelling

Conform art. 2 lid 1 van de statuten stelt de stichting LOSB zich ten doel een duurzaam en sociaal woon- en leefmilieu te bevorderen door het voorkomen van onnodige sloop, waarbij het behoud en verbetering van woningen, woonomgeving en erfgoed in steden, dorpen en daarbuiten wordt nagestreefd.

Middelen

De stichting LOSB beoogt het algemeen nut en heeft geen winstoogmerk. De financiële middelen bestaan in hoofdzaak uit donaties, schenkingen en vergoeding voor geleverde diensten.

1. Voorwoord

De stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten - LOSB, ondersteunt bewoners en andere betrokkenen die te maken krijgen met, meestal ongewenste, sloopplannen in hun buurt. Soms betreft het alleen een enkel gebouw, vaak ook gaat het om de buurt en hun eigen woning. Bijna altijd zijn sloopplannen diep in de woon- en leefomgeving ingrijpende – en vooral voor oudere bewoners en gebruikers traumatische - processen.

Bij sloopplannen staan de bewoners en de omgeving vrijwel altijd tegenover professionele partijen. Om hen de nodige tegenmacht te kunnen bieden is in 1973 met steun van toenmalig staatssecretaris Jan Schaefer Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing opgericht. Maar nadat het LOS in de jaren '90 opging in de Nederlandse Woonbond en die zich meer ontwikkelde tot huurderskoepel werd de hulp aan sloopbedreigde bewoners beperkt tot leden-huurdersverenigingen en was ook voor die hulp steeds minder aandacht en deskundigheid beschikbaar.

Het op 16-12-2020 opgerichte LOSB komt voort uit diverse al langer bestaande initiatieven om in de groeiende hulpvraag tegen sloop te voorzien, gebruik makend en voortbouwend op de opzet en werkwijze van het LOS.

Zoals ook uit recente publicaties blijkt roept slopen toenemende weerstand op. Het betreft meestal ten onrechte niet beschermde bouwwerken en buurten met erfgoedwaarde waaraan mensen gehecht zijn; en het gaat vrijwel altijd om betaalbare weliswaar oudere maar goed bruikbare en renoveerbare woon- en werkruimte waarvan sloop vrijwel nooit in het belang van bewoners en gebruikers is maar wel de groeiende huisvestingsnood en de kloof tussen arm en rijk vergroot.

Niet in de laatste plaats vormt onnodige sloop ook een groeiende bedreiging van de menselijke biotoop. Sloopafval is inmiddels een van de grootste afvalstromen in de wereld. Het recyclen van sloopafval is – nog afgezien van de daarmee gemoeide eindige grondstoffen - de laagwaardigste vorm van hergebruik. En vooral: sloop gaat ten koste van het snel slinkende voor de bouw beschikbare CO₂-budget' om onder de 1,5 graden opwarming van de aarde te blijven. Volgens alle deskundigen is levensduurverlenging al of niet middels renovatie en/of transformatie aanzienlijk duurzamer en minder CO₂-emissief.

Voor deze meer algemene doelstellingen bestaat steeds meer belangstelling en steun. Ook dat is daarom een belangrijke bestaansrede van het LOSB.

Dit tweede bestaansjaar heeft de behoefte aan de ondersteuningstaak van het LOSB duidelijk aangetoond, maar ook de hindernissen op de weg naar financiële levensvatbaarheid van de stichting. Anderzijds vragen inmiddels zoveel hulpvragers aandacht dat doorgaan eigenlijk de enige optie is.

2. Verslag van het bestuur

2022 is het eerste jaar dat het vorig jaar vastgestelde Beleidsplan werd uitgevoerd. Net als in het eerste jaar stond in dit tweede verslagjaar naast het kerndoel - de hulp aan het toenemende aantal ondersteunde projecten – de opbouw van de organisatie centraal; zowel bestuurlijk als qua ondersteunings-netwerk en het verwerven van de daarvoor benodigde middelen. Corona bleef daarbij een lastige beperking; al werd dat gaandeweg het jaar minder.

Veel van het in het eerste jaarverslag gerapporteerde gold ook voor dit tweede jaar. Dit verslag is daarom vooral gericht op de uitvoering van het beleidsplan en de relevante veranderingen en daaruit voortvloeiende nieuwe ervaring, inzichten en wat die betekenen voor het beleid.

Opnieuw bleek de verwachting dat het mogelijk zou zijn om binnen redelijk korte tijd het beoogde vrijwilligersnetwerk op te bouwen lastiger dan gehoopt. De beschikbaarheid van menskracht en deskundigheid is niet alleen voor het LOSB een groot probleem; in de toch al krappe vrijwilligersvijver zijn personen met voldoende kennis en ervaring op het gebied van woningkwaliteit en vastgoedbeheer uiterst schaars, zeker als daar geen enkele vergoeding noch ondersteuning tegenover staat.

Het aantal donateurs en de omvang van donaties nam weliswaar duidelijk toe, maar de middelen van de stichting blijven onvoldoende om de benodigde vergoedingen en professionele ondersteuning te bekostigen. Zonder het verkrijgen van fondsen en subsidies is voortzetting van de status quo twijfelachtig.

Daar staat tegenover dat de ondersteuningsvraag niet alleen groeit maar ook complexer en maatschappelijk relevanter wordt.

Zoals al vele jaren uit de woningvoorraad-statistieken blijkt is de sloop en daarmee de ondersteuningsvraag steeds meer geconcentreerd op corporatiewoningen: vrijwel zonder uitzondering goed bewoonbare woningen die met groot-onderhoud en verbetering van de energiezuinigheid en de geluidsisolatie weer tientallen jaren mee kunnen, maar qua uitvoering veel duurzamer en socialer zijn, en vooral ook veel goedkoper (gemiddeld 30%!) dan de beoogde sloop-nieuwbouw. In geval van etagewoningen kunnen door het toevoegen van een of meer bouwlagen en liften zelfs evenveel of meer woningen worden toegevoegd dan met sloop-nieuwbouw die bovendien betaalbaar en levensloopbestendig zijn.

Dat woningcorporaties desondanks blijven vasthouden aan nieuwbouw heeft vooral te maken met achterhaalde opvattingen – als dat nieuwbouw beter is dan renovatie – en bedrijfscultuur. Dat bestuurders van veel-slopende corporaties voor het merendeel (vastgoed)economen zijn zal daarbij zeker een rol spelen.

Maar hoe acceptabel is het slopen van goede en goed verbeterbare woningen?

Hoe valt het planmatig uitplaatsen van duizenden onnodige sloop-urgenten uit te leggen in deze tijd van nieuwe woningnood, met een groeiend aantal daklozen, verstopte opvang van statushouders en uitzichtloze gewone woningzoekenden?

Hoe valt de enorme hoeveelheid onnodige slooafval en onnodige extra stikstofemissies uit te leggen in deze tijd van dringend nodige maar niet gehaalde milieu- en klimaatdoelen?

Naast het bieden van ondersteuning aan sloopbedreigde bewoners staat het LOSB ook voor de taak om deze vragen te stellen en te blijven stellen.

Gelukkig zijn wij inmiddels niet de enigen die dat doen. In de Staat van de sociale huursector constateert de Autoriteit woningcorporaties met enige bezorgdheid dat het aandeel sociale huurwoningen door sloop en verkoop krimpt. En dat een sloop-moratorium zoals in onze petitie gevraagd niet alleen nodig is maar ook zeer brede steun kan verwerven blijkt uit het Duitse initiatief voor een sloopmoratorium. Ook de Europese Unie maakt zich zorgen over de nog steeds groeiende berg sloopafval. Vermin- dering en hergebruik van sloopafval is een belangrijk onderdeel van de in de Euro- pese Green Deal opgenomen circulaire economie. Frankrijk is inmiddels het verst ge- vorderd met wetgeving die sloop aan banden legt. De anti-afvalwet voor een circu- laire economie stelt strenge eisen aan inventarisatie en hergebruik van sloopafval. Door de hoge kosten die slopers zullen moeten gaan betalen voor afvalverwerking – die nu nog voor rekening van de samenleving komen – zal levensduurverlenging sterk worden gestimuleerd en renovatie een standaard-onderdeel van vastgoedbe- heer worden.

De middelen –in feite de kerntaken - waarmee het LOSB de doelstelling nastreeft zijn volgens art. 2 lid 4 van de statuten:

het ondersteunen van sloopbedreigde bouwwerken en buurten in de ruimste zin des woords;

- a) het adviseren en terzijde staan van organisaties, groepen en personen die zich voor dit doel inzetten;
- b) het daartoe onderhouden van een landelijk netwerk van onafhankelijke deskundi- gen, en
- c) het zelfstandig of op verzoek doen van onderzoek, kennisoverdracht en publici- teit en het voeren van bestuurlijke en juridische procedures.

Centraal hierin staat - zoals ook in de naam vastgelegd - een landelijk ondersteu- ningsteam, bestaande uit een netwerk van onafhankelijke deskundigen, aangestuurd door een centraal secretariaat als schakel met de vraag vanuit het land.

2.1. Activiteiten

De activiteiten van het LOSB zijn in hoofdzaak te onderscheiden in projectondersteu- ning (zie hierna) en de algemene organisatietaken.

Wat de algemene organisatietaken betreft is de uitvoering van het vorig jaar opge- stelde beleidsplan in voortgang. Op 03-06-2022 is de ANBI-status verleend, hetgeen de verkrijging van financiële middelen aanzienlijk vergemakkelijkt. Ook werd een nieuwe website gemaakt en gelanceerd.

De organisatietaken bestaan naast de reguliere administratie, correspondentie en boekhouding uit de organisatie van de ondersteuningstaken en het netwerk en de bestrijding van en voorlichting over onnodige sloop en de daarvoor nodige interne en externe communicatie. Activiteiten in dat kader waren

- Manifest en petitie “Slopen? Nu even niet!” voor een moratorium op onnodige sloop.
- Advies aan de gemeenteraad van Zaanstad over Renovatie versus sloop-nieuw- bouw, inmiddels bewerkt tot het concept van een eerste infobrochure.
- Start van het LOSBI@d, een serie viermaandelijks nieuwsbrieven waarvan in- middels editie 2022-01 en 02 zijn verschenen.

De bestuurstaken betroffen in hoofdzaak (digitaal en telefonisch) overleg over de planning en realisatie van de formele en organisatie-taken. Ook vond

samenwerkingsoverleg plaats met verschillende partner-organisaties o.a. Erfgoedvereniging Heemschut – Commissie Noord-Holland en Werkgroep Sociale woningbouw; het Cuypersgenootschap, de Nederlandse Woonbond, LSA Bewoners en lokale en regionale bewoners-, huurders- en erfgoed- en welzijnsorganisaties.

2.2. Projecten

In 2022 behandelde het LOSB 16 projecten, waarvan 7 lopende projecten en 9 nieuwe aanvragen van welke 3 werden afgewezen als niet passend in de doelstelling.

Projectenoverzicht t/m 31-12-2022)

Dd. v/a	t/m	Status	Plaats	Gemeente	Projectnaam	Bouwjaar
(grijs = vorige jaren)		A= actief B= standby C= algemeen += afgesloten positief x= gesloopt				
00-05-11	31-12-17	X	Alkmaar		Ringers fabriek	1920-1957
1-07-14	31-12-14	X	Hoorn		Binnebylstraat eo	~1920
21-10-14	31-12-17	X	Bergen (NH)		Kogeltjesplein	1920
21-10-14	31-12-17	X	Bergen (NH)		Marshall woningen	~1950
4-03-09		A	Bergen (NH)		Plein van Bakema	1960
15-08-14	31-10-21	X	Alkmaar		Bloemwijk	1916/1924
1-09-16		A	Bergen (NH)		Parkhotel	1910
2-05-18		A	Zaandijk	Zaanstad	Rode Buurt Complex 164	1921
1-01-20		B	Rotterdam		Tweebosbuurt	div.
27-09-20		B	Koedijk	Alkmaar	Oostwijk	1920/1925
25-05-21	13-09-22	A	Bergen (NH)		Hooiberg	1921
20-12-21		A/B	Naarden	Gooise Meren	Tuindorp Keverdijk	1921
14-01-22		A	Zaandam	Zaanstad	Peperstraat	~1960
28-01-22		A	Zuilen	Utrecht	Van Heukelomlaan e.o.	~1960
1-06-22		A	Hoorn		Hoorn Noord	1956
25-06-22		A	Enkhuizen		Bloemenbuurt	~1955
12-10-22		B	Amersfoort		De Zwaluw	1992
1-11-22		A/B	Den Haag		Complex 70, Weigeliaplein	1925
4-03-22		C	NL		Sloop Manifest	n.v.t.
Totaal 2022		14				

Van de 13 ondersteunde projecten werden 10 actief ondersteund, waarvan 3 in samenwerking met Erfgoedvereniging Heemschut en 2 met lokale organisaties.

Bij 2 projecten was het LOSB stand-by; voor 1 project is nog geen ondersteuner gevonden en 1 project werd beëindigd vanwege een verloren beroepszaak en sloop. Er is een projectadministratie opgezet, maar de uren worden nog niet bijgehouden. De ondersteuning vindt in opzet plaats door een projectteam, samengesteld uit vrijwilligers van het ondersteuningsteam in overleg met en onder eindverantwoordelijk van het bestuur.

De Methodische grondslag van de ondersteuning door het LOSB is *het helpen van mensen om zichzelf te helpen*. De inzet en bereidheid daartoe zijn voorwaarde voor de ondersteuning door het LOSB. Waar mogelijk wordt daarbij naar samenwerking gestreefd met andere organisaties zoals ook hierboven genoemd.

3. Financieel verslag

Winst en verliesrekening t/m 31-12 2022

Omschrijving	Verlies	Winst
OPBRENGSTEN		
Donateurs		1.095,00
Giften		
Vrijwillige bijdragen		375,00
Overige opbrengsten		1.442,00
Rente baten		
KOSTEN		
Bestuurskosten	5,76	
Administratiekosten	307,75	
Website	677,37	
Communicatie		
Projectkosten	806,16	
Drukwerk		
Diverse kosten		
Saldo winst	1.114,96	
Totaal	2.912,00	2.912,00

Balans per 31-12-2022

Omschrijving	Activa	Passiva
ACTIVA		
Inventaris		
Rabobank	1.156,66	
RC Thomsen		1.472,65
Debiteuren		
Overlopende activa		
PASSIVA		
Kapitaal		41,70
Reserveringen		
Langlopende leningen	1.472,65	
Kruisposten		
Crediteuren		
Schulden (kortlopend)		
Overlopende passiva		
Saldo winst		1.114,96
Totaal	2.629,31	2.629,31

Begroting 2023

Omschrijving	Verlies	Winst
OPBRENGSTEN		
Donateurs		1.000,00
Giften		
Vrijwillige bijdragen		500,00
Overige opbrengsten		1.500,00
Rente baten		
KOSTEN		
Bestuurskosten	100,00	
Administratiekosten	300,00	
Website	200,00	
Communicatie	200,00	
Projectkosten	1.500,00	
Drukwerk	300,00	
Diverse kosten	400,00	
Saldo winst		
Totaal	3.000,00	3.000,00

Aldus vastgesteld d.d.15-05-2023,
Marie Annet van Grunsven, secretaris-penningmeester

André Thomsen, voorzitter