

LOSBI@d 2022-3

In dit derde LOSBI@d – helaas vertraagd door gebrek aan menskracht en ziekte - naast aandacht voor een viertal nieuwe projecten ook een meer algemeen overzicht van de schuivende opinie over onnodige sloop-nieuwbouw bij beleidsmakers en in de pers. Ook wat dat betreft heeft het LOSB in de afgelopen periode niet stil gezeten, met diverse artikelen en media-uitingen als resultaat. In steden als Utrecht wordt inmiddels actief gestreefd naar renovatie als duurzaam en sociaal alternatief voor onnodige sloop, en dat is goed nieuws!

In hoeverre het LOSB daar aan heeft bijgedragen is moeilijk in te schatten. Gezien de uitingen in de pers zal de petitie **Slopen? Nu even niet!** zeker meegeholpen hebben; het aantal ondertekenaars blijft groeien.

De vooralsnog onoplosbare nieuwe woningnood, de toenemende aandacht voor het klimaat en schadelijke emissies waarvan de gevolgen niet meer te ontkennen zijn drukt ons nu met de neus op de feiten.

Hoewel de bouw- en ontwikkelingssector klaagt over de gevolgen van het stikstof-arrest van de Raad van State voor de bouwproductie is die sector zelf een belangrijke veroorzaker van stikstof. Vooral woningcorporaties zijn daar, als grootste opdrachtgevers van grootschalige sloop – in de afgelopen 20 jaar gemiddeld zo'n 10.000 woningen per jaar – voor verantwoordelijk. Maar afgaande op de hierna genoemde Aedes-podcast, lijkt ook daar een wending in zicht.

Pers en media

Ondersteund met kopij uit eigen keukens trok de petitie tegen onnodige sloop regelmatig aandacht. Opvallend daarbij is de positieve belangstelling en waardering; negatieve reacties in de trant van "wat een onzin" bleven goeddeels uit.

Trouw

Op 01-06-2022 plaatste dagblad *Trouw* onder de kop "**Door sloop verdwijnen te veel betaalbare huizen**" een opiniestuk van André Thomsen en Haico van Nunen, dat door meerdere media werd geciteerd.



Follow the money

Op 28-08-2022 plaatste het digitale dagblad *Follow the money* onder de kop "**Jaarlijks duizenden goede woningen slopen in ruil voor nieuwbouw is idioot**" een interview van Peter Hendriks met André Thomsen, dat eveneens door veel media werd aangehaald.



Dagblad voor West-Friesland

Op 18-10-2022 plaatste *Dagblad voor West-Friesland* met de kop "**Op sloop wijk moet straf staan**" een interview van Tanja Koopen met André Thomsen over de sloopplannen van de Enkhuizer woningcorporatie Welwonen voor een deel van de Bloemenbuurt, de eerste naoorlogse buurt van Enkhuizen, zie ook hierna.

Podcast Aedes

Op 22-12-2022 is een in de Aedes serie "**Meer dan een huis**" gemaakte podcast van Quintin Wierenga met interviews van André Thomsen en Portaal bestuursvoorzitter Sander Heinsman online gezet. Deze betoonde zich sterk voorstander van renovatie en hergebruik, zij het met de nodige slagen om de arm, maar toch.

Voorafgaand aan de opname was door ons een quick-scan van LinkedIn profielen van bestuurders van veel-slopende corporatie gemaakt, met als opvallende uitkomst dat verreweg de meesten als econoom zijn opgeleid en echte volkshuisvesters ontbreken. Een direct verband tussen opleiding en aantallen gesloopte woningen is daarmee niet aangetoond, maar het geeft toch te denken.

Bestuur en organisatie

Zoals uit de groeiende projectenlijst valt af te lezen voorziet het LOSB in een duidelijke behoefte. Om in voldoende mate aan die behoefte te kunnen voldoen zijn meer menskracht en geldmiddelen nodig.

Geld en menskracht

Voor de continuïteit van de ondersteuning is geld en menskracht nodig. Het vinden van vrijwilligers voor het bestuur en deskundige ondersteuning is echter lastig – een probleem dat bij vrijwel alle vrijwilligersorganisaties speelt. Bij de beoordeling van nieuwe hulpvragen zal voorlopig nog mee moeten wegen of er - al of niet in samenwerking met andere organisaties - voldoende ondersteuning geboden kan worden; een soms ondoenlijke vraag.

Nu wij kunnen aantonen wat we waard zijn heeft het zin om aan te kloppen bij de grote steunfondsen. Dat is hard nodig, want met alleen donaties, hoe hard ook nodig, redden we het niet meer: voor vrijwilligers is nu zelfs geen onkostenbudget beschikbaar.

Het menskrachtprobleem geldt echter ook voor het bestuur. Alleen al voor het werven van de dringend nodige fondsen is een volledig bemenst bestuur een voorwaarde. Wij hebben grote behoefte aan een penningmeester en een bestuurslid die de netwerkorganisatie verder kan ontwikkelen. Verder zijn een fondsenwerver, website-beheerder, juridische en journalistieke specialisten en ervaren bouwkundigen en welzijnswerkers nodig.

Support en samenwerking

Zoals opgenomen in het beleidsplan is in deze opbouwfase een landelijk supportpunt met een betaalde coördinator en/of bureaumedewerker nodig. Zolang daarvoor de middelen ontbreken blijft het behelpen in het tuinhuis in Bergen.

Samenwerking met bewoners- en erfgoedorganisaties zoals de Woonbond, Bond Precaire Woonvormen, LSA, Heemschut en onderwijsinstellingen blijft een belangrijk speerpunt. Voor de ontwikkeling van het LOSB is dat van levensbelang. Ooit was de bloei van het LOS daaraan te danken.

Projecten

De projectenlijst telt op dit moment – afgezien van de al langer lopende anti-sloop-petitie - 12 ondersteunde projecten, waarvan een 2-tal vanwege het ontbreken van voldoende ondersteuningscapaciteit helaas nog in de wacht staan. Eén project – het iconische Amsterdamse school monument de Hooiberg – is inmiddels helaas gesloopt.

De meeste nieuw binnengekomen hulpvragen zijn ook nu weer de afkomstig uit de sociale huursector.

Dat weerspiegelt het feit dat woningcorporaties nog steeds verantwoordelijk zijn voor de meeste sloop. Meestal worden daarvoor kwalitatieve criteria genoemd die ruim boven die van vergelijkbare koopwoningen liggen; die worden niet gesloopt maar als warme broodjes verkocht voor bedragen ver boven de WOZ-waarde van sociale huurwoningen...



Tweebosbuurt De la Reystraat (foto Joke Schot)

Als belangrijkste motief voor sloop geldt inmiddels 'verdichting': het terugbouwen van een groter aantal nieuwe woningen. Maar hoewel de ervaring leert dat die verdichting zelden gerealiseerd wordt en de volkshuisvestelijke winst vrijwel altijd negatief is - het aantal voor de doelgroep geschikte woningen dat er voor terugkomt is meestal geringer en een stuk duurder dan er stond - gaan veel gemeenten er desondanks nog steeds mee akkoord, want het staat nu eenmaal in de productieafspraken.

Slopen? Nu even niet!

Dat moet dus anders. Want niet alleen is dat beleid niet uit te leggen - zeker niet aan de vele duizenden woningzoekenden, laat staan daklozen – maar duurzame renovatie is simpelweg een beter, goedkoper, duurzamer en socialer alternatief voor mens en milieu. Duurzame renovatie met slimme op- en aanbouw is bovendien een ideale vorm van verdichten: Mits de constructie er voor geschikt is – en dat is meestal het geval – kan het aantal woningen tot 50% vergroot worden en de woningdifferentiatie verbeterd. Het voorkomt onnodige verhuizingen en levert bovendien aanzienlijk minder sloopafval en voor het milieu en klimaat schadelijke emissies op, waar door er meer emissieruimte voor de zo dringend nodige echte aanvullende nieuwbouw voor woningzoekenden over blijft.

Slopen? Nu even niet!

10 redenen voor een moratorium op onnodige sloop

Lees het manifest op www.losb.nl en

Teken de petitie !

<https://actie.degoeorzaak.org/petitions/slopen-nu-even-niet>

Complex 70 Weigeliaplein, Den Haag

01-11-2022. Uit 1925 daterend naar een stedenbouwkundig plan van Berlage gebouwd complex van 395 woningen. Hulpvraag van Bewonersvereniging Complex 70.



Woningcorporatie Haag Wonen wil het gehele complex slopen om een groter aantal nieuwe woningen terug te bouwen. De na moeizaam overleg inmiddels als bewonerscommissie erkende bewonersvereniging wil behoud en renovatie, waarvoor ze een plan hebben laten opstellen. Samen met Erfgoedvereniging Heemschut gaan wij proberen om Haag Wonen er van te overtuigen dat het complex dat alleszins waard is. In de Haagse gemeenteraad lijkt daar steun voor te zijn.

Amersfoort, De Zwaluw

12-10-2022. 39 in 1993 gebouwd complex senioren-appartementen. Hulpvraag van bewonersvereniging 'Residentie De Zwaluw'



Woningcorporatie Portaal heeft plannen om het complex samen met het naastgelegen voormalige woonzorgcentrum De Liendert (nu huisvesting voor jongeren) te slopen voor een aanzienlijk groter aantal woningen in hoogbouw. Hoewel daarvoor steun van de gemeenteraad lijkt, zou tenminste ook een variant met handhaving van De Zwaluw onderzocht moeten worden. Maar onze ondersteuningscapaciteit daarvoor is momenteel helaas (nog) beperkt.

Enkhuizen, Bloemenbuurt

25-06-2022. 94 vroeg-naoorlogse (~1955) eengezinswoningen. Hulpvraag van Huurdersstichting – inmiddels -vereniging – Bloemenbuurt Enkhuizen.

De Bloemenbuurt, gelegen naast het Enkhuizerzand tussen de oude stad en de Oosterdijk is de eerste naoorlogse wederopbouwwijk van Enkhuizen. Welwonen – de naam waaronder woningcorporatie Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen samenwerken – wil 94 woningen in het noordelijk deel vervangen door "eigentijdse nieuwbouw"; een plan dat kennelijk nogal plotseling ontstond, want net als de rest van de buurt zouden de woningen gerenoveerd worden; een deel van de woningen was net voorzien van nieuwe geïsoleerde daken...



De huurdersvereniging wordt gesteund door een deel van de gemeenteraad die in juni een motie aannam voor een tijdelijke stop op de sloop.

Dat twijfel over de sloop terecht is blijkt ook uit een door ons - voorafgaande aan een gesprek met enkele wethouders - uitgevoerde quick-scan woningopname. De woningen zijn goed onderhouden, van echte gebreken is geen sprake, de energieprestatie ligt zelfs ruim boven het voor deze woningen gebruikelijke gemiddelde. De buurt is zeer gewild en blijkens de door de huurdersvereniging gehouden inventarisaties zijn de meeste bewoners ruimschoots tevreden en tegen sloop. Alle reden dus voor renovatie en beslist niet voor sloop.

Maar 3 maanden na dat advies is de enige reactie van Welwonen de mondelinge mededeling dat het bestuur 'uitgaat van andere overwegingen'. Voor het overige krijgt het LOSB dezelfde behandeling als de huurdersvereniging: we worden genegeerd. Daar laten we het dus niet bij.

Hoorn, Noord

01-06-2022. 166 vroeg-naoorlogse (1956) sociale huurwoningen; zowel portiek-etage als eengezins. Hulpvraag van bewoners en gemeenteraadsleden.

Het bericht dat woningcorporatie Intermaris deze buurt wil slopen voor nieuwbouw heeft veel onrust veroorzaakt bij zowel bewoners, omwonenden en in de Hoornse politiek. Een bezoek aan de buurt op verzoek van enkele raadsleden leverde geen ander motief voor sloop op dan verdichting. In afwachting van een hulpverzoek van een duidelijke bewonersvertegenwoordiging staat ondersteuning in de wacht.

Heukelom Utrecht-Zuilen

13-05-2022. Vroeg-naoorlogs (~1960) complex met in totaal 183 karakteristieke portiek-etagewoningen in 6 blokken aan het van Heukelompark hoek Bur-gemeester Norbruislaan in Utrecht-Zuilen vlak bij het voormalige Demka industriegebied aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Hulpvraag van de Bewoners-commissie Heukelom.

Het complex is in 1958-1959 gebouwd naar ontwerp van architect Arthur Staal - ook bekend van de Shell toren aan het IJ tegenover het Centraal Station in Amsterdam – en ziet er beter en recenter uit dan het bouwjaar doet vermoeden.



Ook hier is de sloop gebaseerd op het achterhaalde dogma dat alleen met nieuwbouw meer en betere woningen te realiseren zijn. Maar hoewel een deel van de bewoners de kans op herhuisvesting willen aangrijpen zijn de meeste bewoners volgens de bewonerscommissie tegen sloop.



Inmiddels heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin wordt gesteld dat verdichting geen doorslaggevend argument mag zijn voor sloop/nieuwbouw en het college wordt opgedragen renovatie-alternatieven te laten onderzoeken en uit te laten werken in samenspraak met bewoners.

Peperstraat Zaandam

14-01-2022. 7 blokken met in totaal 122 door de gemeente Zaanstad voor sloop-nieuwbouw aange- wezen galerijflats boven winkels en kantoren aan beide zijden van de Peperstraat oostelijk van de Zaan in Zaandam, oorspronkelijk ca. 1960 als premie-huur-flats gebouwd door diverse pensioenfondsen en woningcorporatie ZVH. Hulpvraag van de Burenvereniging Peperstraat.

Aanvankelijk was voor 3 blokken vergunning verleend om de kantoren te transformeren tot woning; overigens zonder overleg met de bewoners, maar de gemeente Zaanstad doorkruiste dat met de opdracht om alle flatblokken in de Peperstraat te vervangen door hoge nieuwbouw.



Gezien de ligging van de Peperstraat als belangrijke ontsluitingsweg aan de Zaan en de binnenstad spelen ook stedelijke ambities een belangrijke rol. Dat is op zich niet verkeerd, maar het vastgoed-dogma dat zo iets alleen kan middels glossy nieuwbouw is hopeloos achterhaald en onnodig schadelijk voor de stad, de mens en het milieu.

Niettemin maakt de ontwikkelaar ondanks het ontbreken van enig goedgekeurd laat staan vergund plan samen met de gemeente haast met de herhuisvesting.

Maar omdat ook in de gemeenteraad vragen bestaan over dit ingrijpende project waarmee het gebied voor langere tijd een bouwput wordt zou een pleidooi voor een duurzamer alternatief een keerpunt kunnen zijn. Daarover loopt inmiddels overleg.

Tuindorp Keverdijk, Naarden

20-12-2021. 24 met sloop voor nieuwbouw bedreigde vooroorlogse sociale woningen. Hulpvraag van Stichting Mooi Tuindorp Keverdijk.



Deze 42 door architect Leendert Streefkerk in 1921 als ruim opgezet tuindorp ontworpen bijzondere twee-onder-1-kap woningen aan de Huibert van Eijkenstraat waren de eerste stenen bebouwing

buiten de middeleeuwse vesting en met een eerder project van dezelfde architect de eerste sociale woningbouw in Naarden.

Woningstichting Naarden wil de woningen – die volgens het Nijmeegse Monumenten Advies Bureau duidelijk monumentale waarde hebben - vervangen door nieuwbouw, maar de bewoners zijn daar fel op tegen. En voor wie daar in die ruime groene buurt rondloopt is dat begrijpelijk. Wij hebben evenals Heemschut en het Cuypersgenootschap in een schriftelijk advies dringend aangedrongen op handhaving en renovatie. De nieuwe gemeenteraad is kritisch, maar de woningcorporatie gaat naar verluidt gewoon door met het plan. Wordt dus vervolgd.

Hooiberg, Bergen NH

24-06-2021. Sloop van een zomerwoning, een iconisch maar ten onrechte niet beschermd monumentje, ten behoeve van nieuwbouw. Hulpvraag van bewoners uit omgeving.



Dit voor Bergen unieke zomerhuisje met hoog rieten dak, die de architecten Eibink en Snellebrand voor zichzelf lieten bouwen – een laat-Amsterdamse-school monument met een bijzondere geschiedenis – had evenals andere door hen ontworpen gebouwen in Bergen al lang een beschermd monument moeten zijn; maar is inmiddels gesloopt.

Rode Buurt, Zaandijk

02-05-2018. Met sloop t.b.v. nieuwbouw bedreigde vooroorlogse sociale woonbuurt. Hulpvraag van Bewonerscommissie Rode Buurt/Complex 164; in samenwerking met Heemschut en Zaans Erfgoed.



Dit volkshuisvestingsmonument uit 1921 omvat 96 woningen ontworpen door de sociaaldemocratische architecten Gulden en Geldmaker.

De stand van zaken is in zoverre een succes dat de meeste woningen zullen worden gerenoveerd, maar woningcorporatie Parteon houdt vast aan sloop-nieuwbouw van het middendeel aan de Domela Nieuwenhuisstraat. Wij hebben daar inmiddels een bezwaarschrift tegen ingediend.

Parkhotel, Bergen NH

01-09-2016. Sloop van monumentale pension-villa t.b.v. nieuwbouw. Hulpvraag van diverse omwonenden en winkeliers; in samenwerking met stichting Behoud Bouwkunst Bergen.

Het bekende Parkhotel in het centrum van Bergen is enige jaren geleden door multimiljonair D. Kat aangekocht voor herontwikkeling tot 5-sterren top-hotel. Daartoe zou het grootste deel door nieuwbouw vervangen worden maar het oudste deel - Pension Erica uit 1910 - gerenoveerd en in oude glorie hersteld worden.



Maar die belofte bleek weinig waard. Hoewel de inmiddels onherroepelijk geworden omgevingsvergunning herbouw van pension Erica vereist voelt de eigenaar daar niets voor. Hij liet het gehele pand van onder tot boven dichttimmeren - iets waar hij eerder al mee had gedreigd – en diende een nieuw, veel massaler en hoger bouwplan zonder Erica in, waarvoor tot onze verbazing in november 2020 een omgevingsvergunning werd verleend.

Nadat onze bezwaren daartegen werden verworpen hebben wij een groot artikel in het lokale weekblad geplaatst met de vraag: 'doorgaan of niet?' dat 80 steunbetuigingen voor hoger beroep uit de omgeving opleverde. Wij hebben dat ingediend, evenals de stichting Behoud Bouwkunst Bergen en de bewoonster van de naast liggende bovenwoning. Op 09-01-2023 zal het behandeld worden in een openbare zitting van de Rechtbank in Haarlem.

Wilt u het LOSBI@d regelmatig ontvangen?
Wordt donateur, dan houden we u op de hoogte
NL14 RABO 0374 8963 64 t.n.v. Stichting LOSB

Plein van Bakema, Bergen NH

18-02-2015. Sloop en herstructurering winkelcentrum met galerijflat ca. Hulpvraag diverse bewoners; in samenwerking met Heemschut NH.

Al vele decennia worstelt Bergen met de bebouwing van het gat dat overbleef na de sloop van het station en emplacement van "Bello", de spoorlijn Alkmaar-Bergen aan zee; een stedenbouwkundige nachtmerrie met alleen maar achterkanten. Architect Jaap Bakema ontwierp daarvoor een klein zusje van de Rotterdamse Lijnbaan dat in 1961 werd opgeleverd. Daarna zijn nogal rommelig andere gebouwen toegevoegd maar een samenhangend geheel kwam er niet.



Het (te) ambitieuze structuurplan Mooi Bergen 2010 gaat uit van sloop en vervanging door 4/5-laagse nieuwbouw van appartementen op winkels en horeca voor het gehele gebied; maar sindsdien is slechts één plan dat al in ontwikkeling was gerealiseerd en het plan voor de zuidzijde door de Raad van State afgewezen. Inmiddels staan veel winkels en een voormalige bank leeg of in anti-kraak gebruik en is een deel van de winkelstrip mede door brand zwaar verloederd: hoezo Mooi Bergen?



Op 15-10-2022 is de grond onder het grootste deel van Bakema's Plein verkocht aan een ontwikkelaar, die de flats onbewoonbaar gemaakt heeft en twee afzonderlijke plannen voor een tweetal woon/winkeltorens heeft ingediend; een truc waardoor een afwijkingvergunning van het geldende bestemmingplan kon worden verleend middels een versnelde procedure en de gemeenteraad buiten spel is gezet. Omdat deze truc onrechtmatig was is deze vergunning, waartegen wij Heemschut en ook beroep hebben aangetekend, is inmiddels door de voorzieningenrechter van de Raad van State

geschorst, mede omdat de ingebrachte beroepsgronden als kansrijk zijn beoordeeld.

Zonder op de uitspraak van die beroepsprocedure te wachten is intussen ook een omgevingsvergunning voor de bouw verleend, waartegen Heemschut en wij ook bezwaar hebben gemaakt. Na een hoorzitting van de bezwaarcommissie is nu besloten om de schorsingsprocedure te wachten.

Naar verwachting zal binnenkort een groep studenten van de faculteit Bouwkunde TU Delft een ontwerp-onderzoek naar de transformatiemogelijkheden van Bakema's ontwerp gaan maken. Want afgezien van de verloedering is in de directe omgeving zoveel 4 à 5-hoge nieuwbouw gekomen dat de 1-laagse winkelstrip alleen al daardoor een nogal verloren beeld oplevert.

Overige projecten

In samenwerking met o.a. Heemschut is het LOSB betrokken bij diverse projecten waar voorlopig volstaan wordt met stand by overleg en advies op afroep, zie ook het projectoverzicht op www.losb.nl.

Het LOSB verdient uw steun!

De stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten, het 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 processen.

Het zijn vooral oudere buurten en gebouwen, vaak op aantrekkelijke plekken dicht bij het centrum, die kwetsbaar blijken voor sloop. Regelmatig gaat het om karakteristieke panden met erfgoedwaarde waarvan de waarde als bouwgrond hoger is dan die van het pand zelf. Niet toevallig zijn het juist dit soort buurten en gebouwen waaraan bewoners en gebruikers het meest gehecht zijn. Sloopplannen van bovenaf of waar bewoners en gebruikers niet over konden meebeslissen, stuiten altijd op verzet.

Met uw steun kan het LOSB daar bij helpen!

Wij zijn een vrijwilligersorganisatie zonder subsidie. Wij kunnen alleen hulp en ondersteuning verlenen met bijdragen van donateurs en die zijn hard nodig.



Help mee en/of wordt donateur!
NL14 RABO 0374 896364 - ANBI 8620 36 438