

JAARVERSLAG 2023



Ref.nr. LOSB Jaarverslag 2023.docx

Datum: 30-10-2024

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, RSIN 8620 36 483
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 ondersteuningsinitiatieven en -projecten van sloopbedreigde buurten en bouwwerken, hun bewoners en omwonenden.

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.

Verslag van het bestuur

1. Voorwoord

De op 16-12-2020 opgerichte stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten - LOSB, ondersteunt bewoners en andere betrokkenen die te maken krijgen met, meestal ongewenste, sloopplannen in hun buurt.

Het LOSB komt voort uit diverse al langer bestaande initiatieven om in de mede daardoor groeiende hulpvraag tegen sloop te voorzien, gebruik makend van en voortbouwend op de opzet en werkwijze van het in 1973 met steun van toenmalig staatssecretaris Jan Schaefer opgerichte Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing, het LOS.

Soms betreft de bestreden sloop 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. Daarbij staan de bewoners en de omgeving vrijwel altijd tegenover professionele partijen. Het LOSB is opgericht om hen de nodige tegenmacht te kunnen bieden. Aan die brede laagdrempelige ondersteuning is grote behoefte, maar het aanbod daarvan is – behoudens de steun die de Nederlandse Woonbond aan hun huurders biedt – heden ten dage niet of nauwelijks beschikbaar.

Dit derde bestaansjaar heeft de behoefte aan de ondersteuningstaak van het LOSB opnieuw aangetoond.

Maar ook de hindernissen op de weg naar financiële levensvatbaarheid van de stichting LOSB zijn duidelijk in beeld gekomen, evenals de opnieuw gegroeide hulpvraag. Het voortbestaan van het werk van de stichting is daarom niet vanzelfsprekend. Het nijpende gebrek aan menskracht is ook de reden dat dit verslag sterk verlaat is.

2. Het werkveld

Zoals ook uit vele publicaties in de media blijkt, roept de sloop van woningen en van andere beeldbepalende en voor buurten belangrijke bouwwerken toenemende weerstand op. Het betreft meestal niet beschermde bouwwerken en buurten, vaak wel met aantoonbare erfgoedwaarde, waaraan mensen gehecht zijn.

Het betreft in toenemende mate betaalbare oudere maar goede en goed renoveerbare sociale huurwoningen en werkruimten, waarvan de woningcorporaties die ze verhuren standaard beweren dat ze slecht zijn en daarom gesloopt moeten worden. Dat is echter niet erg aannemelijk, want in de afgelopen jaren zijn zo goed als alle slechte sociale huurwoningen al gesloopt (Syswov 2023); wat nu nog rest kan alleen daarom al worden beschouwd als waardevol erfgoed (Thomsen 2023).

De werkelijke reden van sloop is al langere tijd: bouwgrond voor nieuwbouw. Daar aan is een schrijnend tekort, want beschikbare bouwgrond is schaars en voor corporaties meestal te duur; inmiddels wordt daarom zo'n 55% van de sociale nieuwbouw gebouwd op grond waarvoor een andere sociale woning gesloopt is. Dat is eigenlijk onacceptabel, want sociale huurwoningen zijn net zo nodig als dure huur- en koopwoningen; maar projectontwikkelaars hebben daar geen boodschap aan maar wel diepere zakken. En dus besluiten woningcorporaties en gemeenten, samen met huurdersorganisaties die het wettelijk recht hebben om daarover mee te beslissen, om dan maar oudere buurten als bouwgrond te gebruiken.

Dat is zelden in het belang van hun achterban, de betreffende huurders. En niet alleen van hen: De sloop van bruikbare woningen vergroot de groeiende huisvestingsnood en de kloof tussen arm en rijk.

Onnodige sloop is ook een groeiende bedreiging van de menselijke biotoop. Sloopafval is al geruime tijd een van de grootste afvalstromen in de wereld (EEA 2023). Het recycleren van sloopafval is 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 (Zimmermann, Barjot et al. 2023). Dat is onnodig en ongewenst omdat uit een groeiende stroom wetenschappelijke publicaties aantoonbaar blijkt dat met up-to-date hoogwaardige renovatie een aan nieuwbouw gelijkwaardig kwaliteit realiseerbaar is, maar goedkoper (de Jonge, Hartsema et al. 2024) en qua emissies en materiaalgebruik aanzienlijk duurzamer dan sloop-nieuwbouw (ibid).

Levensduurverlenging middels renovatie en hergebruik is en blijft de hoogwaardigste vorm van circulariteit, zelfs in vergelijking met 'circulaire' nieuwbouw met hergebruik van gerecycled materiaal (SCE 2024), iets dat in Nederland hoogst zelden gebeurt. Wil Nederland aan zijn verplichtingen voldoen om de opwarming van het klimaat te beperken een onafwendbare noodzaak en zal sloop beperkt moeten worden tot uitzonderlijke gevallen waarin geen andere opties beschikbaar zijn, zoals calamiteiten of voor een aantoonbare aanzienlijk wenselijke duurzame ontwikkeling.

Maar helaas doen woningcorporaties, in strijd met de Trias Ecologica (DGBC 2024), het tegendeel: In combinatie met hun marktmacht, positie in het woonruimteverdelingssysteem en vervlechting met het lokale en regionale bestuur, hebben zij – een kleine minderheid die niet sloopt maar renoveert uitgezonderd - het verplichte 'participatie'-proces zodanig geperfectioneerd dat het voorkomen van sloop alleen nog maar lukt bij een enkel geval van breed overtuigende erfgoedwaarde.

Omdat wij, evenals de bewoners en buurten die onze hulp inroepen, telkens weer tegen die muur aanlopen blijken andere middelen nodig, zoals beleidsbeïnvloeding, informatieverstrekking, voorlichting en het daarvoor nodige onderzoek.

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

3. Activiteiten

De activiteiten van het LOSB zijn in hoofdzaak te onderscheiden in projectondersteuning, de daarmee verband houdende meer algemene ondersteuningstaken tegen, informatie, voorlichting over en onderzoek naar het voorkomen van sloop, en de daarvoor nodige algemene organisatietaken.

3.1. Projecten (zie ook Projectenoverzicht t/m 31-12-2023).

In 2023 werden in totaal 12 projecten ondersteund, waarvan 8 actief. De projectenlijst werd uitgebreid met 3 nieuwe aanvragen; diverse aanvragen werden afgewezen als onvoldoende relevant en 4 projecten werden afgesloten, waarvan een omdat het project al werd ondersteund door de Woonbond. Het merendeel van de actieve ondersteuning betrof sloopbedreigde sociale huurbuurten, werk dat opnieuw nauwelijks kansrijk bleek, zie ook hierboven.

Daarnaast werd een notitie over de sloop van sociale huurwoningen geschreven, mede als aanzet voor o.a. een internationale wetenschappelijke publicatie.

Ook werd daarover een samenwerkingsproject met de FNV gestart en werd deelgenomen aan de Discussiedagen Sociale Huisvesting 2023 met presentatie van een kritisch paper over sloop door woningcorporaties (Thomsen 2023). Niet opgenomen omdat de effectuering daarvan pas in 2024 plaatsvond, is overleg met de Autoriteit woningcorporaties over de aanvaardbaarheid van de grootschalige sloop voor nieuwbouw zoals hiervoor vermeld.

Projectenoverzicht t/m 31-12-2023

Dd.	t/m	Project	Status	Plaats	Gemeente	Bouwjaar
00-05-11	31-12-17	Ringers fabriek	X	Alkmaar	Alkmaar	1920-1957
01-07-14	31-12-14	Binnebyfstraat eo	X	Hoorn	Hoorn	~1920
21-10-14	31-12-17	Kogeltjesplein	X	Bergen (NH)	Bergen (NH)	1920
21-10-14	31-12-17	Marshall woningen	X	Bergen (NH)		~1950
04-03-09		Plein van Bakema		Bergen (NH)	Bergen (NH)	1960
15-08-14	31-10-21	Bloemwijk	X	Alkmaar	Alkmaar	1916/1924
01-09-16		Parkhotel		Bergen (NH)	Bergen (NH)	1910
02-05-18		Rode Buurt		Zaandijk	Zaanstad	1921
01-01-20	30-10-22	Tweebosbuurt	X	Rotterdam	Rotterdam	div.
27-09-20	27-07-23	Oostwijk	X	Koedijk	Alkmaar	1920/1925
25-05-21	13-09-22	Hooiberg	X	Bergen (NH)	Bergen (NH)	1921
20-12-21		Tuindorp Keverdijk		Naarden	Gooise Meren	1921
14-01-22		Peperstraat		Zaandam	Zaanstad	~1960
28-01-22		Van Heukelomlaan		Zuilen	Utrecht	~1960
01-06-22		Hoorn Noord		Hoorn	Hoorn	1956
25-06-22		Bloemenbuurt		Enkhuizen	Enkhuizen	~1955
12-10-22	31-12-23	De Zwaluw	X	Amersfoort	Amersfoort	1992
01-11-22		Weigeliaplein		Den Haag	Den Haag	1925
08-03-23	31-12-23	Oosterse Gorzen	X	Oud Beijerland	Hoekse Waard	~1978
19-09-23		Ravelijnbuurt		Maastricht	Maastricht	1956
07-10-23		Ommershof		Oosterbeek	Renkum	v.a. ~1955
29-10-21		Slopen of verbeteren? Brochure				
03-03-22		Sloop Manifest moratorium				
04-03-23		Sloop sociale huurwoningen, notitie				
08-06-23		FNV Stop Sloop		Rotterdam/NL	Rdam'/Utrecht	
30-10-23		Discussiedagen Sociale huisvesting 2023				
			A= actief			
			B= stand by			
			X= afgesloten			

3.2. Algemene taken

De algemene organisatietaken betreffen, naast bestuurlijke taken, de reguliere administratie en de boekhouding, de implementatie en uitvoering van het vorig jaar opgestelde Beleidsplan 2021-2024.

4. Bestuur

4.1. De organisatie

Het werk aan het kerndoel: hulp aan sloopbedreigde bouwwerken en buurten – liep parallel aan de opbouw van de organisatie, en dat bleek eveneens een toenemend probleem. Want opnieuw werd de verwachting dat het mogelijk zou zijn om binnen redelijke termijn het benodigde vrijwilligersnetwerk op te bouwen, anders dan gehoopt, niet gehaald.

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 weinig of geen vergoeding tegenover staat, ook niet in een bevredigend resultaat, slechts dankbaarheid van de betrokkenen.

Was de coronapandemie eerder nog een lastige beperking, dit jaar nam het toch al geringe aantal vrijwilligers door diverse oorzaken zoals gevorderde leeftijd, verhuizing verder af; het geringe perspectief op resultaat bij het voorkomen van sloop door woningcorporaties hielp zacht gezegd daar ook niet bij.

Het aantal donateurs en de omvang van donaties nam af, mede omdat door gebrek aan menskracht de prioriteit bij de ondersteuningsvraag lag en te weinig aan publiciteit en informatie aan de achterban zoals de nieuwsbrief besteed kon worden. Daar stond tegenover dat de ondersteuningsvraag niet alleen groeide maar ook complexer en maatschappelijk relevanter werd; een onhoudbare situatie omdat fondsenwerving voor budget om menskracht in te huren ondanks externe hulp geen resultaat had.

In de loop van het jaar moest helaas besloten worden om geen nieuwe ondersteuningsverplichtingen meer aan te gaan - een projecten-stop – en dat gold ook voor veel van de voorgenomen taken van het Beleidsplan. De conclusie in het vorige verslag dat zonder het verkrijgen van fondsen en subsidies voortzetting van de status quo twijfelachtig is werd daarom sneller dan verwacht werkelijkheid.

4.2. Het perspectief

Om de levensvatbaarheid van de stichting te verbeteren zal een verbreding van het draagvlak nodig zijn. Het ligt voor de hand om die te zoeken in de doelgroep: de ondersteunde buurt- en bewonersorganisaties, aangevuld met de organisaties waarmee wordt samengewerkt.

De statuten voorzien in een adviesraad. Dat maakt het mogelijk om, zonder ingrijpende statutenwijziging, vertegenwoordigers van de doelgroep en van de samenwerkingspartners te betrekken bij het bestuur en het beleid van de stichting als organisatie van en voor sloopbedreigde buurten: de Landelijke Organisatie Sloopbedreigde Buurten; en behoudens die iets gewijzigde naam (kan zo nodig als handelsnaam) blijft het acroniem LOSB en de formele registratie bij de KvK en de belastingdienst (ANBI) ongewijzigd.

5. Financieel verslag

Winst en verliesrekening t/m 31-12 2023

Omschrijving	Verlies	Winst
OPBRENGSTEN		
Donateurs		3.905,00
Giften		
Vrijwillige bijdragen		
Overige opbrengsten		
Rente baten		
KOSTEN		
Bestuurskosten		
Administratiekosten	196,86	
Website	189,62	
Communicatie		
Projectkosten	4.375,87	
Drukwerk		
Diverse kosten		
Saldo verlies		856,17
Totaal	4.761,17	4.761,17

Balans per 31-12-2023

Omschrijving	Activa	Passiva
ACTIVA		
Inventaris		
Rabobank		814,47
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 verlies	856,17	
Totaal	2.328,82	2.328,82

Begroting 2024

Omschrijving	Verlies	Winst
OPBRENGSTEN		
Donateurs		2.000,00
Giften		
Vrijwillige bijdragen		
Overige opbrengsten		1.000,00
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.25-10-2024,

Marie Annet van Grunsven, secretaris-penningmeester

André Thomsen, voorzitter

Bronnen

- de Jonge, T. et.al. (2024). *Rekenen aan de bestaande woningvoorraad: van uitdaging in de energietransitie naar duurzame economische oplossing*. Roosendaal (NL), Eco-Questor / Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- EEA (2023). *Construction and demolition waste: challenges and opportunities in a circular economy. Briefings*. Copenhagen. European Environment Agency. 14/2019:8.
- SCE - Samenwerkingsverband Circulaire Energierenovaties (2024). *Naar Circulaire Energie-renovatie; Sturen op milieu-impact bij energetische verduurzaming gebouwen*. Delft, TKI Bouw en Techniek: 19.
- Syswov (2023). *Syswov; Statistische database bouwen en wonen*, Rijksoverheid.
- Thomsen, AF. (2023). Het slopen van sociale huurwoningen is niet duurzaam en niet sociaal. in *Sturend aan de slag met volkshuisvesting; Discussiedagen Sociale Huisvesting 2023*. Lustenhouwer, F. Soesterberg. Platform 31 & TU Delft. 2023: 55-64.
- Zimmermann, RK. et.al. (2023). GHG emissions from building renovation versus new-build: incentives from assessment methods. in *Buildings and Cities 4*(1): 18.