

JAARVERSLAG 2024



Ref.nr. LOSB Jaarverslag 2024.docx

Datum: 28-05-2025

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.

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. Soms betreft de bestreden sloop alleen een enkel gebouw, meestal gaat het om de buurt en betreft de hulpvraag de eigen woning.

Bijna altijd zijn sloopplannen diep in de woon- en leefomgeving ingrijpende – en voor de bewoners en gebruikers traumatische - processen. Daarbij staan de bewoners, omwonenden en andere betrokkenen vrijwel altijd tegenover professionele partijen. Het LOSB is opgericht om hen juist dan de nodige tegenmacht te kunnen bieden. Aan die laagdrempelige ondersteuning is grote behoefte; maar het aanbod daarvan is schaars.

Soms kunnen huurders via de lokale huurdersvereniging een beroep doen op de Nederlandse Woonbond, maar te vaak staan conflicterende belangen dat in de weg; en wat de Woonbond aan hulp te bieden heeft is zeer beperkt.

Als het erfgoedwaardige buurten en bouwwerken betreft zijn lokale erfgoed-organisaties vaak zowel hulpvrager als ondersteuner; en dat laatste is zeker het geval als het Cuypers Genootschap en Heemschut - vooral de Werkgroep Sociale Woningbouw - betrokken zijn; waarmee frequent wordt samengewerkt.

Hoewel het LOSB in dit vierde bestaansjaar opnieuw de handen meer dan vol had behoefte aan de ondersteuningstaak waaraan zijn bestaansrecht ontleent groot, zo niet te groot bleek, waren ook de hindernissen op de weg naar levensvatbaarheid van de stichting LOSB groot, zo niet te groot; zie hierna onder 4.1.

2. Het werkveld

Ook in 2024 vormde de sloop van betaalbare oudere maar goede en goed renoveerbare sociale huurwoningen c.a. het belangrijkste en steeds meer aanstootgevende deel van de afname van de Nederlandse woningvoorraad en de reden van de aan ons gerichte verzoeken om ondersteuning.

Anders dan de slopende corporaties beweren, is het voornaamste sloopmotief vrijwel nooit de slechte of niet passende kwaliteit, want slechte sociale huurwoningen zijn in de afgelopen decennia al zo goed als allemaal al gesloopt (Syswov 2023) wat nu nog rest kan alleen daarom al worden beschouwd als waardevol erfgoed (Thomsen 2023).

Het werkelijk sloop-motief is het grote tekort aan voor corporaties beschikbare en betaalbare bouwgrond (Thomsen 2023, 2024). Inmiddels wordt voor zo'n 55% van de sociale nieuwbouw een bestaande sociale huurwoning gesloopt; komt hierdoor minder dan de helft van de nieuwbouw beschikbaar voor woningzoekenden zonder woning; duurt het ruim tweemaal langer totdat de benodigde 100.000 nieuwe woningen zijn gerealiseerd en blijft het woningtekort daardoor onnodig langer hoog.

Aan deze vorm van bedrog - want zo kan het toch echt wel genoemd worden – werken zowel de Nederlandse Woonbond als de Autoriteit Woningcorporaties mee. De Woonbond doordat diens leden-huurlersorganisaties deelnemen in het wettelijke tripartite overleg met gemeenten en corporaties over de nieuwbouwprogrammering waarin de voor bouwgrond benodigde oudere buurten worden aangewezen, maar zonder dat, al of niet met zwijgplicht, de huurders daarover worden geïnformeerd. De Autoriteit Woningcorporaties omdat deze de sloop sanctioneert als “nodige vernieuwing” van de sociale huurwoningvoorraad. Ondanks een door ons daarover gestuurde brief (Thomsen 2023a) en daarop begin 2024 volgend uitvoerig overleg blijft de Autoriteit hieraan in vasthouden. Want in de jaarlijkse Staat van de corporatiesector wordt het beleid ondanks daarin opgenomen kritische kanttekeningen over de krimp van de sector niet wezenlijk aangepast met verwijzing naar een als onderbouwing aanvechtbaar zestal interviews met woningcorporaties (Aw 2025).

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 recyclen 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. 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. Bovendien blijkt dat, volgens recent door een groot aantal organisaties o.a. Heemschut en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed gesteunde onderzoek (De Jonge et.al.2024; Feddes 2025) goedkoper en qua emissies en materiaalgebruik aanzienlijk duurzamer dan sloop-nieuwbouw.

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 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 internationaal (Thomsen 2024). Ook dat is een belangrijke bestaansreden.

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 2024

Dd.	Projectnaam	Plaats	Organisatie	Bouwjaar	Aantal
04-03-09	Plein van Bakema	Bergen (NH)	Zeilerst./Mooier Berge	1960	13/7
01-09-16	Parkhotel	Bergen (NH)	St. BBB	1910	1
02-05-18	Rode Buurt Complex 164	Zaandijk	Bew.cie. Complex 124	1921	96
20-12-21	Tuindorp Keverdijk	Naarden	St. MT Keverdijk	1921	42
14-01-22	Peperstraat	Zaandam	Burenver. Peperstraat	~1960	112
28-01-22	Van Heukelomlaan e.o.	Zuilen	Bew.cie. Heukelom	~1960	102
01-06-22	Hoorn Noord	Hoorn	Bew. Vijandtstraat e.o.	1956	89/166
25-06-22	Bloemenbuurt	Enkhuizen	Hv. Bloemenbuurt	~1955	94
01-11-22	Complex 70, Weigeliaplein	Den Haag	Bew.cie. Complex 70	1925	395
07-10-23	Ommershof	Oosterbeek	Hv. Ommershof	v.a. ~1955	33
16-12-23	Pompenburg	Rotterdam	Bew.cie Behoud Pomp	1977-1981	226
29-10-21	Slopen of verbeteren? Brochure				
30-10-23	Discussiedagen Sociale huisvesting 2023				
08-06-23	FNV Stop Sloop	Rotterdam/NL	FNV Rotterdam	-	
09-04-24	Time to Question Demolition		www.buildingsandcities.org/		

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

Evenals voorgaande jaren bestond het bestuur uit voorzitter en secretaris/penningmeester. De feitelijke bestuurlijke taken in het verslagjaar waren gering; het bestuurlijke overleg bestond hoofdzakelijk uit het e-mail en telefonisch contact.

4.1. De werkorganisatie

Het werk aan het kerndoel: hulp aan sloopbedreigde bouwwerken en buurten – liep parallel aan de opbouw van de organisatie, en dat bleek evenals voorgaande jaren 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.

Belangrijkste knelpunten zijn de te geringe menskracht – de stichting draait gedeels alleen op het werk van de voorzitter - en de te geringe middelen om daar verandering in te kunnen brengen. Het nijpende gebrek aan menskracht is ook de reden dat dit verslag sterk verlaat is.

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.

Daarvoor zijn meerdere oorzaken en ook meerdere oplossingsrichtingen.

De oorspronkelijke opzet waarbij, evenals in de beginjaren van het LOS, een netwerk van belangeloze deskundige vrijwilligers zonder enige vergoeding de ondersteuning verlenen, werkt in deze tijd onvoldoende.

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.

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.

Belangrijkste oorzaak is vooral ook het gebrek aan middelen.

Vrijwillige contributies zijn onvoldoende om gekwalificeerde krachten aan te trekken en te betalen; en zonder menskracht is het werven en op pijl houden van contributies, donaties en bijdragen van fondsen niet mogelijk.

Bijdragen van de hulpvragers zijn een voor de hand liggende inkomstenbron. Bij renovatie en sloop hebben bewonerscommissies van sociale woningen immers recht op vergoeding van de kosten voor ondersteuning. Maar woningcorporaties zien professionele ondersteuning vooral als hinderpaal en ontwijken, zo niet saboteren, dat; of achten de door hen ingezette 'participatie'-medewerkers voldoende.

Fondsen blijken huiverig tegenover het steunen van nieuwe organisatie die zich nog moet bewijzen; en zijn bovendien vaak alleen te benaderen met behulp van personen die de weg en de taal kennen.

Maar wellicht het grootste probleem is dat de basis waarop het LOSB nu staat – een stichting met een tweekoppig bestuur en een diffuse kring van steunende individuen – te smal is. Het LOSB werkt weliswaar samen met een veel andere organisaties, maar die moeten ook allemaal de eigen broek ophouden.

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.

Dat kan door met behoud van de stichtingsvorm het oorspronkelijk beoogde ondersteuningsteam om te buigen naar een op zelfhulp gerichte Landelijke Organisatie van Sloopbedreigde Buurten, mede aangestuurd door een breed vanuit de doelgroep van met sloopbedreigde buurten samengestelde Adviesraad, aangevuld met de organisaties waarmee wordt samengewerkt.

De verwachting is dat daarmee optimaal aangesloten kan worden op al in de buurten aanwezig ondersteuningspotentieel en een breder draagvlak voor fondsenwerving kan worden bereikt.

De statuten voorzien al in een adviesraad. Dat maakt het mogelijk om deze wijziging van de organisatie zonder ingrijpende statutenwijziging te realiseren.

De geringe naamswijziging in Landelijke Organisatie Sloopbedreigde Buurten kan met behoud van het acroniem LOSB zo nodig als bij de KvK geregistreeerde handelsnaam en de ANBI-status kan ongewijzigd blijven.

5. Financieel verslag

Winst en verliesrekening t/m 31-12 2024

Omschrijving	Verlies	Winst
OPBRENGSTEN		
Donateurs		1.000,00
Giften		
Vrijwillige bijdragen		500,00
Overige opbrengsten		200,00
Rente baten		
KOSTEN		
Bestuurskosten	25,00	
Administratiekosten	166,95	
Website	60,50	
Communicatie		
Projectkosten	1.175,52	
Drukwerk		
Diverse kosten		
Saldo winst	272,03	
Totaal	1.700,00	1.700,00

Balans per 31-12-2024

Omschrijving	Activa	Passiva
ACTIVA		
Inventaris		
Rabobank	313,73	
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		272,03
Totaal	1.786,38	1.786,38

Begroting 2025

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.25-10-2024,

Marie Annet van Grunsven, secretaris-penningmeester

André Thomsen, voorzitter

Bronnen

- Aw (2025). *Staat van de corporatiesector 2025*. Autoriteit Woningcorporaties (ILT).
- de Jonge, T., M. Hartsema, C. Boonstra en P. Foppele. (2024). *Rekenen aan de bestaande woningvoorraad: van uitdaging in de energietransitie naar duurzame economische oplossing*. Roosendaal (NL), EcoQuestor / 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.
- Feddes, F. *Beter dan Sloop. Een duurzame toekomst met blijvende bebouwing*. Trancity^x-Valiz.
- 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, A.F. (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.
- Thomsen, A.F. (2023a) *Sloop door woningcorporaties*. brief aan Autoriteit Woningcorporaties dd. 26-10-2023 (LOS B).
- Thomsen, A.F. (2024). Time to question demolition. in *Buildings and Cities* 5. www.buildingsandcities.org/insights/commentaries/question-demolition.html
- Zimmermann, RK. et.al. (2023). GHG emissions from building renovation versus new-build: incentives from assessment methods. in *Buildings and Cities* 4(1): 18.