



# LEVEN SLOOP

van woningen

prof.ing. André Thomsen

 **TU**Delft

# Levensloop

- van woningen -



## **Levensloop**

- van woningen -

### **Rede**

uitgesproken bij het afscheid van de leerstoel  
Woningverbetering en Woningbeheer aan de faculteit Bouwkunde van de  
Technische Universiteit Delft  
op vrijdag 10 november 2006 om 15:00 uur

door

**prof.ing. André Thomsen**

ISBN 90-5269-354-4

*Mijnheer de Rector Magnificus, leden van het College van Bestuur,  
collegae hoogleraren en andere leden van de universitaire gemeen-  
schap,  
Zeer gewaardeerde toehoorders,  
Dames en heren.*

## 1. Wat is de levensduur van een woning?

Voordat ik die vraag ga beantwoorden eerst wat over mijn vakgebied en waarom die vraag vanuit dat oogpunt belangrijk is.

De leerstoel waarvan ik met deze rede - door de CAO gedwongen - afscheid neem, heet "Woningverbetering en Woningbeheer". Vanuit de leerstoel wordt de totstandkoming, de instandhouding, het beheer en de transformatie van woningen op alle relevante schaalniveaus - van bouwdeel tot en met de woningvoorraad - bestudeerd.

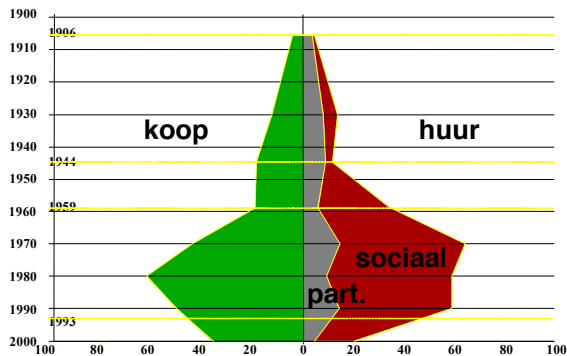


Fig. 1 - De Nederlandse woningvoorraad

Onze huidige woningvoorraad omvat 6,9 miljoen woningen, waarvan ruim de helft (55%) koopwoningen, ruim een derde (35%) sociale en een tiende particuliere huurwoningen. Ruim driekwart (78%) is gebouwd na de tweede wereldoorlog, ruim tweederde (71%) is gebouwd als een-gezinswoning (grondgebonden huis met tuin) en minder dan een derde (29%) is gestapeld (meergezins flats). Na de tweede wereldoorlog was Nederland een grote woningbouwmachine en veranderde het land van voornamelijk agrarisch in dicht bevolkt verstedelijkt. Inmiddels wordt er nog maar relatief weinig bijgebouwd, minder dan 1% van de voorraad, en minder dan de vraag verandert, waardoor de transformatiebehoefte in de bestaande voorraad groot is. Samen met de omzet in onderhoud en herstel is de omvang van de investeringen in de bestaande voorraad al geruime tijd groter dan in de nieuwbouw van woningen; en dat zal alleen maar meer worden. Daarmee is de relevantie van het vakgebied duidelijk: de toekomst ligt steeds meer in het bestaande.

En daarmee is ook duidelijk waarom de levensduur van een woning van belang is.

Het woord *levensduur* geeft aan dat het gebruikelijk is om de levenscyclus van een woning te vergelijken met die van een levend wezen. Zo omvat het vakgebied *bouwpathologie* het onderzoek naar bouwgebreken en verval van gebouwen en bouw delen. Maar geheel anders dan bij levende wezens worden woningen door mensen gemaakt èn gesloopt en kan de technische levensduur in principe oneindig verlengd worden, tenminste zolang dat nuttig en nodig is.

Op de vraag wat de feitelijke levensduur op dit moment is zeggen veel mensen uit de bouw en vastgoedwereld spontaan "50 jaar", daarbij uitgaande van de gebruikelijke voorgerecalculeerde economische levensduur. Maar het goede antwoord moet luiden "we weten het niet", want onze woningvoorraad is nog zo jong – driekwart is jonger dan 50 jaar en de helft is jonger dan 30 jaar – dat vervalcijfers voor een ex-post benadering ontbreken. Als we de vraag van een andere kant benaderen door te kijken hoe lang de huidige woningvoorraad nog tenminste mee moet, dan komen we tot de onthutsende conclusie dat dat heel lang is: uitgaande van het huidige vervangingsstempo van ca. 0,25% per jaar zo'n 400 jaar!

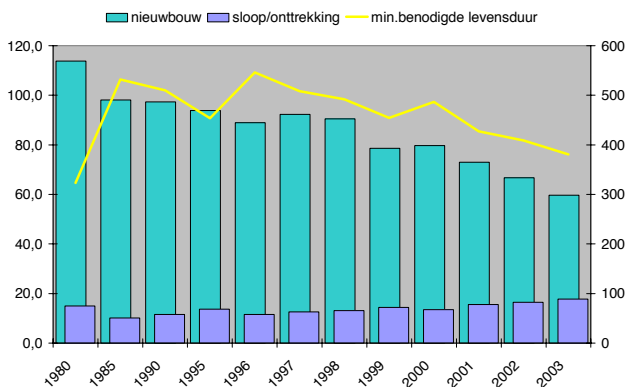


Fig. 2 - Minimaal benodigde levensduur

Dat is gebaseerd op de huidige nieuwbouwproductie van rond 1% per jaar waarvan slechts een kwart vervangende nieuwbouw is. Met een fors hogere nieuwbouwproductie en een verdubbeling van de vervanging kan dat wellicht teruggebracht worden tot 200 jaar, maar de kans daarop is voorlopig zeer gering want het valt zeer te betwijfelen of de nieuwbouw nog ooit boven de 80.000 woningen per jaar zal komen en Nederland sloopt al veel méér dan de ons omringende landen. We zullen kortom



heel lang met onze woningen moeten doen; de woonwijk van de toekomst staat er in feite al.

De vraag wat de levensduur bepaalt is vooral ook relevant omdat recent onderzoek van o.a. Klunder (Klunder 2005), de Jonge (T. de Jonge 2005) en Sunikka (Sunikka 2006) aangeeft dat levensduurverlenging door woningverbetering duurzamer is dan vervanging door nieuwbouw, reden waarom de OESO pleit voor "Sustainable Use of the Building Stock" (SUBS) (Awano 2006).

Toch wordt er in Nederland flink gesloopt - vooral sociale huurwoningen - en hebben woningcorporaties plannen voor ruim een verdrievoudiging van de afbraak. Dat is merkwaardig omdat de technische kwaliteit van Nederlandse sociale huurwoningen bepaald niet slecht is en er inmiddels weer een toenemende schaarste op de woningmarkt is, de door mij aangekondigde nieuwe woningnood (Thomsen 2002).

Op zoek naar de vraag wat de reden is voor die levensduurbeëindiging zal ik in het kort ingaan op de onderliggende theorieën en het door ons ontwikkelde conceptuele besluitvormingsmodel en de stand van zaken van ons slooponderzoek. De conclusies wijzen er op dat sloop van sociale huurwoningen in Nederland weinig van doen heeft met de fysieke kwaliteit van woningen maar meer met bedrijfsbeleid en met vooroordelen, verborgen agenda's en niet in de laatste plaats macht van bestuurders. Meer in het algemeen ligt er ook een relatie met de cultuur in de bouwsector, het huidige architectuurklimaat en ook het onderwijs.

## **2. Levensloop en vervalmodellen**

De productontwikkeling van duurzame gebruiksgoederen wordt meestal weergegeven met een cyclisch model, zoals dat van Lönberg-Holm (Lönberg-Holm & Larson 1953). Daarvan afgeleide modellen zijn ook voor het bouwen en huisvesten gebruikelijk, zoals het model van de Jonge c.s. (H. de Jonge e.a. 2006) en het door mij aan Lönberg-Holm en Priemus (Priemus 1984) ontleende model waarin de gebruiksfase overgaat in sloop/hergebruik en vervolgens weer in de initiële onderzoek en programma-fase. Deze cyclische modellen zijn vooral gericht op de procesgang en gaan op voor zowel het gebouw als geheel als afzonderlijke bouwdelen en deelprocessen.

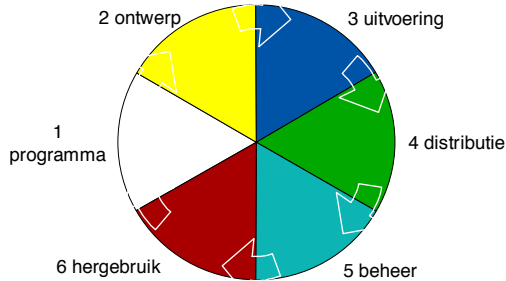


Fig. 3 - Cyclisch procesmodel

Andere auteurs leggen een lineaire relatie met de oorzaken van verval, zoals de bekende 'zaagtand' van Vroman (Vroman 1982) en het economische model van Miles (Miles et al. 1996). Vroman legt een verband met de ontwikkeling van het prestatievermogen in relatie tot de eisen van de gebruikers: de levensloop komt in gevaar zodra het prestatievermogen onder de acceptatiegrens komt. Hoewel deze benadering een prima inzicht geeft in de grondslagen van technisch beheer is het begrip prestatievermogen een lastig te hanteren amalgaam van kwaliteitsaspecten.

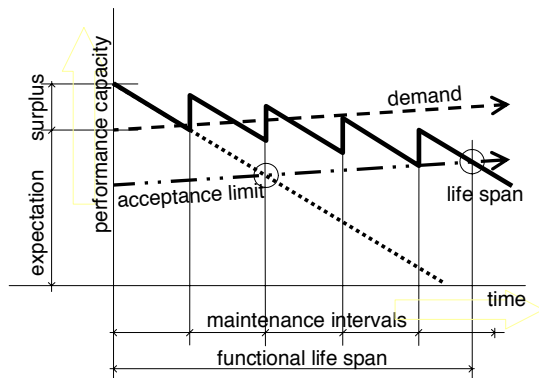


Fig. 4 - Vervalmodel van Vroman

Miles c.s. zien de economische levensloop als een afgeleide van het verdienvermogen van het bouwobject, zeg maar de bedrijfswaarde, en dat is op zich een, zeker in de sociale huursector, goed hanteerbaar begrip. Maar ook daarbij speelt een reeks van andere invloedsfactoren die uiteindelijk mede de besluitvorming bepalen.

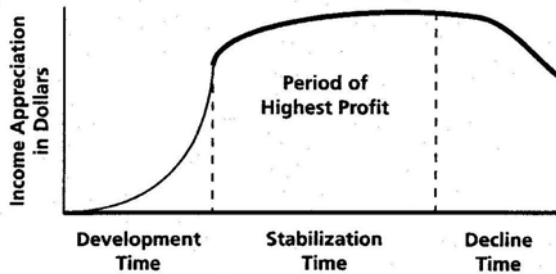


Fig. 5 - Vervalmodel van Milles cs.

Prak en Priemus hebben een poging gedaan om dat geheel in kaart te brengen (Prak & Priemus 1986). Hun vervalmodel legt een verband tussen de belangrijkste technische, sociale en economische factoren maar de verklarende waarde is beperkt. Dat is bepaald geen schande want ook in het recente Restate project lukte het niet om resultaten van de 16 onderzochte projecten in 10 landen onder te brengen in een verklarend model (Dekker & van Kempen 2004).

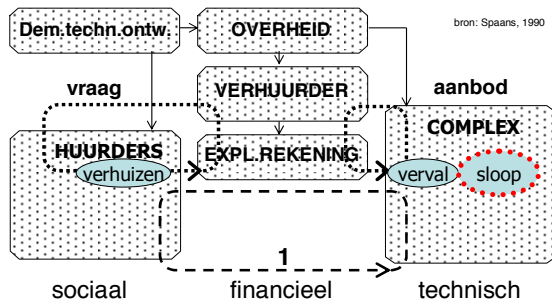


Fig. 6 - Vervalmodel van Prak en Priemus

Bovendien zit tussen oorzakelijke factoren, feitelijk verval en sloop een besluitvormingsproces waarover nog minder bekend is en waarvan het de vraag is in welke mate dat rationeel verloopt.

Om daar toch meer van te weten te komen hebben wij een conceptueel analysemodel opgesteld waarin de belangrijkste factoren uit de hiervoor besproken benaderingen zijn samengebracht. Voor een verdere uitleg van dit model verwijst ik korthedshalve naar onze recente publicaties hierover (van der Flier & Thomsen 2006).

	<b>Endogeen</b> (interne factoren)	<b>Exogeen</b> (externe factoren)
<b>Markt</b>	<b>Aanbod</b> - feitelijke kwaliteit - technisch/fysieke kwaliteit - functionele kwaliteit - (micro-)economische kwaliteit - ingreepmogelijkheden - beheervorm	<b>Vraag</b> - gewilde kwaliteit - alternatief aanbod - gewilde beheervorm
<b>Beleid</b>	<b>Gewenst product</b> - portfoliebeleid - alternatieve opties	<b>Gevraagd aanbod</b> - lokaal beleid - bewonersinvloed
<b>Randvoorwaarden</b>	<b>Bedrijfsdoelen</b> <b>bedrijfsplan</b> - begroting - solvabiliteit	<b>Overheidsbeleid</b> <b>regelgeving</b> - (bouw) regelgeving - ruimtelijke ordening

Fig. 7 - Conceptueel model besluitvormingsfactoren sloop

### 3. Sloop enquête 2004

Zoals gezegd wordt er in Nederland flink gesloopt, met name sociale huurwoningen. Die hebben een 12 maal grotere sloopkans dan een koopwoning.

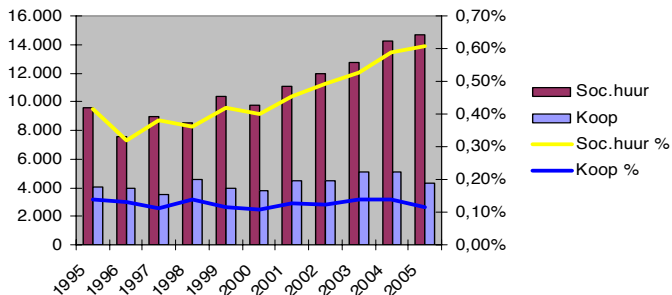


Fig. 7 - Sloop naar beheervorm

Uit een onderzoek naar sloop en sloopmotieven door sociale verhuurders, dat wij in 2004 hebben uitgevoerd, bleek dat woningcorporaties niet alleen relatief veel slopen maar van plan zijn dat aantal de komende jaren

te verdrievoudigen. In een telefonische enquête onder 58 woningcorporaties met in totaal ruim 20% van de sociale huurvoorraad vroegen wij: "wat heeft u in de afgelopen 10 jaar gesloopt, wat bent u van plan in de komende 10 jaar te gaan slopen en wat is het belangrijkste motief om te slopen?". Uit de antwoorden op onze vraag bleek een gemiddelde toename van de voorgenomen sloop van met name vroegnaoorlogse flats met ruim een factor 3. Opvallend was de sterk toenemende sloop in de Randstad en de vier grote steden terwijl daar toch sprake is van toenemende woningtekorten.

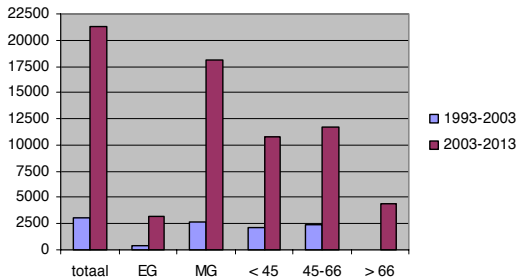


Fig. 9 - Sloop in de Randstad, uitgevoerd en gepland

Het meest genoemde sloopmotief, de bouwtechnische kwaliteit, staat op gespannen voet met de redelijke kwaliteit van sociale huurwoningen volgens de KWR 2000 en bleek bij navragen meer met sociale problemen en marktpositie dan met feitelijke kwaliteitstekorten van doen te hebben. Maar wellicht het opvallendste resultaat was de tegenstelling tussen 'slopers' en 'niet-slopers': Onder vergelijkbare omstandigheden zijn er corporaties die veel slopen en andere die dat juist niet doen, zonder dat daarvoor verklarende verschillen in woning-, woningmarkt- en corporatiekenmerken gevonden konden worden, anders dan dat er kennelijk bepalende verschillen in bedrijfsbeleid en bestuurscultuur zijn.

Ons onderzoek kreeg veel publiciteit. De eerste reacties op de forse toename van de geplande sloop waren dat het allemaal wel mee zou vallen omdat zo'n toename helemaal niet realiseerbaar zou zijn. Dat kan kloppen. Veel geënquêteerde woningcorporaties hadden zelf ook al opgemerkt dat de uitvoering stagneert vanwege een gebrek aan vervangende huisvesting. Toch bleek bij vergelijking van de antwoorden met de beleidsplannen van de betreffende corporaties, dat veel van de plannen al in het voorbereidend stadium zijn, dat wil zeggen dat de besluitvorming

al naar buiten is gebracht en de betrokken buurten al een sloopstempel hebben gekregen, met alle gevolgen van dien: wie investeert er nog in een sloopbuurt? Wie vertrekken kan vertrekt en het verloederingsproces dat daarmee op gang komt versterkt zich zelf. In de vakliteratuur heet dat *planners blight*, in gewoon Nederlands: *plannenmakersziekte*. Let wel, opgeschaald naar de totale sociale woningvoorraad hebben we het over een geplande maar dus waarschijnlijk niet realiseerbare sloop van 10.000 à 15.000 woningen per jaar!

De publicatie van de eerste resultaten van ons onderzoek viel samen met de tentoonstelling "De Grote Verbouwing" in het NAI en de publicatie van het gelijknamige boek (Tellinga 2004) en van het kritische boek "Gesloopt, gered, bedreigd" van onder meer de toenmalige rijksbouwmeester Jo Coenen. Van meerdere kanten werd geconstateerd dat er in Nederland slordig en respectloos omgegaan wordt met het bestaande. In het laatstgenoemde boek legt Wiek Röling wat dat betreft een relatie met het huidige architectuurklimaat en het onderwijs, waarover straks meer. Inmiddels blijkt uit het meest recente Toezichtverslag Sociale Huursector 2004 (VROM-Inspectie 2006) dat niet alleen de sloop in omvang toeneemt maar dat ook de verbetering van bestaande sociale huurwoningen daalt. Of er een verband tussen beide is wordt niet vermeld maar mag wel verondersteld worden.

Kortom, van meerdere kanten en om meerdere redenen dringt zich de vraag op: wat is hier aan de hand?

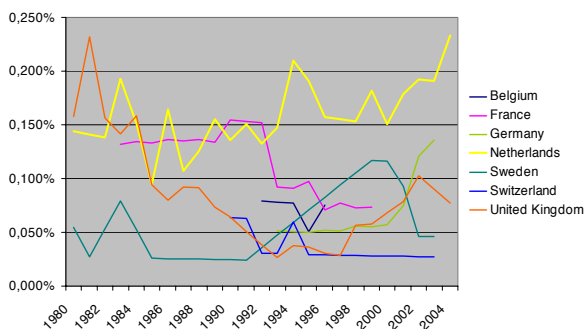


Fig. 10 - Sloop in Nederland en omliggende landen

Hoe komt het dat er in Nederland zoveel gesloopt wordt, zoveel méér dan in de ons omringende landen? Hoe valt het feit dat levensduurverlenging om meerdere redenen meestal beter is dan sloop, te rijmen met de hoge

sloopaantallen sociale huurwoningen? Hoe vallen de sterk toegenomen wachttijden voor een betaalbare huurwoning, met name in de Randstad, te rijmen met het feit dat er inmiddels meer sociale huurwoningen worden gesloopt en verkocht dan gebouwd?

#### 4. Sloop in Nederland, een nadere analyse

Uiteraard hebben we geprobeerd om antwoorden op die vragen te krijgen (van der Flier & Thomsen 2006). Daarbij kunnen we geen gebruik maken van vergelijkbaar buitenlands onderzoek, voor zover we kunnen nagaan is dat er niet.

Gegevens over sloop zijn slechts beperkt voorhanden. Zonder uitgebreide aanvullende gegevensverzameling zijn alleen de factoren fysieke woningkwaliteit, woningmarktgebied, beheervorm en portefeuillebeleid uit het conceptuele model te analyseren. Daarmee zijn echter belangrijke delen uit de marktkwadranten en het endogene beleidskwadrant van ons conceptuele model gedekt.

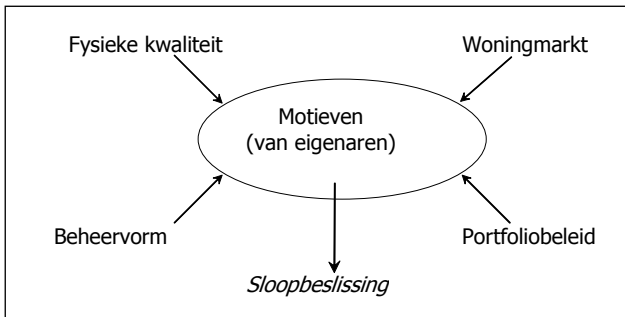


Fig. 11 - Onderzoekschema

Op basis van de beschikbare gegevens hebben we bekeken welke relatie er is tussen sloopaantallen en fysieke woningkwaliteit i.c. bouwjaar, woningmarkt, beheervorm en portefeuillebeleid. Als we de resultaten op een rijtje zetten dan zien we:

- een sterke relatie tussen sloopaantallen en beheervorm: sociale verhuurders slopen 0,6% van hun bezit, in de koopsector is dat maar 0,1%;
- een minder sterke relatie met fysieke kwaliteit en bouwjaar: weliswaar is er een duidelijke relatie tussen bouwjaar en sloop in de sociale huursector, maar dat betreft relatief betere woningen dan

- in de koopsector (in de particuliere huursector wordt vrijwel niet gesloopt);
- een zwakke relatie met vraag en aanbod op de woningmarkt: we zien hoge sloopcijfers in Groningen met een gemiddelde tot licht ontspannen woningmarkt, maar ook hoge cijfers in Zuid-Holland, Den Haag en Rotterdam met een matig tot sterk gespannen markt;
  - geen relatie met het portfolio beleid: 'slopers' zijn niet simpelweg actiever dan andere corporaties, ze bouwen en verkopen in elk geval niet meer woningen.

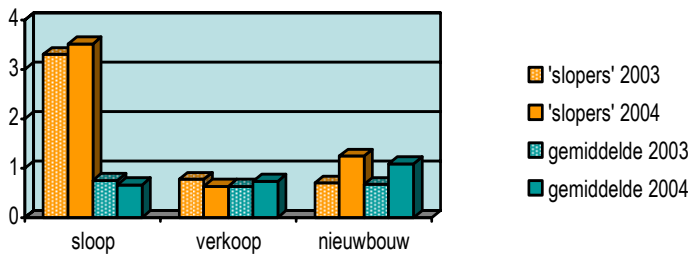


Fig. 12 - Portfolio activiteiten 'slopers' en gemiddeld

Het feit dat sociale verhuurders veel meer slopen dan andere eigenaren zou kunnen samenhangen met de omvang en de professionaliteit van de sociale huursector. Nederland heeft de grootste sociale huursector van de EU en ook in vergelijking met de rest van de wereld is de omvang tamelijk uniek. Volgens de critici is de omvang veel te groot, in elk geval groter dan de doelgroep van lage inkomens. Naast verkoop is sloop een middel om van een overmaat aan goedkope minder gewilde sociale huurwoningen af te komen. Zoals hierna blijkt is dit zeker een verklaring. Dat woningcorporaties tegenwoordig zeer professionele verhuurders zijn zal ik niet ontkennen, veel van die professionals heb ik als student gekend. Maar institutionele beleggers zijn ook professioneel en in die categorie wordt vrijwel niets gesloopt. Bovendien bevestigen de conclusies van onze analyse het eerder gevonden verschil tussen 'slopers' en 'niet-slopers' zonder dat daarvoor verklarende verschillen gevonden kunnen worden. Omdat 'slopers' en 'niet-slopers' in vergelijkbare gebieden en woningmarkten voorkomen mogen we verschillen in exogene factoren en randvoorwaarden uitsluiten en zullen we verklarende verschillen vooral moeten zoeken in de endogene beleidskwadrant: gewenst product, alternatieve opties, en



in verschillen in bedrijfsdoelen. Tenminste, als we uitgaan van sloop als rationeel onderbouwde beleidskeuze en niet-rationele invloeden als persoonlijke voorkeuren, bestuurscultuur, vooroordelen en verborgen agenda's buiten beschouwing laten, om nog maar te zwijgen van onkunde en gemakzucht. Toch zou een belangrijk deel van de verklaring daar wel eens te vinden kunnen zijn. In die zin kan inderdaad gesproken worden van een verschil in professionaliteit, zij het dat van een echte professional eerder minder dan meer sloop verwacht zou mogen worden.

## 5. Vooroordelen en verborgen agenda's

In eerdere publicaties (Thomsen 2002) heb ik gewezen op de rol van vooroordelen en verborgen agenda's zoals die uit meerdere praktijkcases naar voren kwamen.

In de categorie vooroordelen hoor ik elke keer weer zeggen dat nieuwbouw beter en goedkoper is. Dat met renovatie en hergebruik voortreffelijke resultaten te behalen zijn die de vergelijking met nieuwbouw glansrijk kunnen doorstaan valt op de website van de Nationale Renovatie Prijs met documentatie van alle inzendingen voor de laatste drie edities simpel na te gaan ([www.nationalerenovatieprijs.nl](http://www.nationalerenovatieprijs.nl)).



*Fig. 13 Hof Loevesteyn, Den Haag (nominatie NRP 2005)*

Toch stelde een lid van de VROM-raad met een verantwoordelijke functie voor het bouwen in een grote stad naar aanleiding van de protesten tegen sloop bij de afgelopen gemeenteraadverkiezingen dat ze "een louter teruggaan naar renovatie en doorexpluiten een gemiste kans" zou vin-

den, maar gaf desgevraagd voor dat vooroordeel geen verklaring. Dat renovatie en hergebruik normaliter niet alleen beter maar ook goedkoper is, is al langer bekend, zie o.a. Jaap Huisman in het eerder genoemde boek "Gesloopt, gered, bedreigd". Toch blijft dat vooroordeel hardnekkig rondzingen.

Dat nieuwbouw minder riskant zou zijn, is op zich merkwaardig want het bestaande is bekend en het nieuwe niet. Wat de uitvoering betreft kan het wel kloppen, tenminste als daarmee bedoeld wordt dat renovatie meer vakmanschap en ervaring vraagt, niet alleen van de aannemer en zijn personeel, maar ook van de architect en de opdrachtgever, denk aan het omgaan met bewoners. Maar zoals vaak is het verschil tussen het mijden van risico en gemakzucht flinterdun.



*Fig. 14 - Renovatie Hoogoord, Amsterdam ZO, voor en na*

Verborgene agenda's, dat zijn bedoelingen en argumenten die al of niet met opzet achtergehouden worden, spelen vaak een bepalende rol. Al in 1975 schreef ik dat gemeenten belang hebben bij sloop als de infrastructuur van oudere buurten aan vervanging toe is: bij nieuwbouw worden de kosten daarvan in de grondkosten verdisconteerd, bij levensduurverlenging moet de gemeente het uit eigen zak betalen (LOS 1975). Toch kom ik nog regelmatig tegen dat het wel een rol speelt bij de gemeentelijke besluitvorming maar onder het democratisch oppervlak blijft. Sloop is ook een simpele manier van spreiding van kansarme bewoners, al is dat geen echte verborgen agenda: gemeenten als Den Haag en Rotterdam doen daar niet geheimzinnig over. Hetzelfde speelt bij woningcorporaties, al ontkennen die vaker dat sloop een middel is om van sociale problemen en lastige bewoners af te komen. Het benutten van de grondwaarde van mooie locaties komt als sloopmotief vaak voor en lijkt in de koopsector zelfs de belangrijkste reden voor sloop te zijn. Het is pas een verborgen agenda als een woningcorporatie er niet open over is, en dat is naar mijn

ervaring eerder regel dan uitzondering.

Ook architecten, bouwbedrijven en ontwikkelaars hebben hun verborgen agenda's, al of niet verweven met vooroordelen. Renovatie en hergebruik hebben geen flitsend imago, je haalt er niet snel mooie plaatjes in de vakbladen mee, het zijn lastige gecompliceerde processen met lastige bewoners die veel tijd, aandacht en vakmanschap vragen en in de bouw kiest men liever voor de makkelijkste weg: business as usual. Zelfs de bewonerskant is niet vrij van verborgen bedoelingen: sloop geeft extra kansen op de woningmarkt, soms met een leuke vertrekpremie. Voor oudere autochtone bewoners is sloop het ultieme bewijs dat hun buurt door al die asociale nieuwkomers naar de verdommenis is gegaan en in ieder geval een makkelijke manier om daar van af te komen.

## **6. De factor Cultuur**

Is er al met al sprake van een sloopcultuur?

Cultuur speelt zeker een rol, maar ik ben op dat vlak niet bij uitstek deskundig en heb er geen onderzoek naar gedaan. Er zijn diverse bronnen waarin ontwerpers en besluitvormers een gebrek aan cultuurhistorisch besef wordt verweten (Blom 1999; de Back et al. 2004; Philippi 2002). Het duurde vele jaren en honderden sloopprojecten voordat er waardering kwam voor de architectuur van de vroegnaoorlogse woningbouw die voordien algemeen te boek stonden als grauw en eentonig en, ondanks de inspanningen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, kom ik dat argument zelfs nu nog regelmatig tegen als legitimatie voor sloop.

Een van de redenen om Nieuw Crooswijk in Rotterdam te slopen is volgens het Masterplan, een werkstuk van West-8 architecten, dat de structuur van bouwblokken, infrastructuur en openbare ruimte zeer onduidelijk is, een gevoel van opgeslotenheid geeft en het geheel een benauwde indruk maakt (OCNC 2005); over de voor Rotterdam tamelijk unieke Amsterdamse schoolachtige architectuur in de wijk geen woord. Een van de ontwerpers verwees op een discussiebijeenkomst over het plan vol enthousiasme naar de mooie lange lijnen van Hausmann's vernieuwing van Parijs met de verzuchting dat het tegenwoordig vrijwel onmogelijk is om met zo'n visie de stad te vernieuwen. Daarvoor heb je inderdaad een woningcorporatie nodig, want alleen die beschikken over grote aaneengesloten stukken stad waarvan de verwerving in de particuliere sector volstrekt onmogelijk en bovendien onbetaalbaar zou zijn.

De Hilversumse Electrobuurt is een fraai staaltje vooroorlogse sociale woningbouw. De woningen zijn klein maar hebben ruime tuinen, ze hebben

zo'n 25 jaar geleden een net te magere renovatiebeurt gehad en zijn nu weer aan een opknapbeurt toe. De woningcorporatie praat de architectonische waarde weg met de redenering dat er nieuwe 'Dudok'-woningen voor in de plaats komen, met geveltjes à la Dudok. Overigens heeft de verantwoordelijke bestuurder het inmiddels zo bont gemaakt dat B&W van Hilversum in een ongebruikelijk harde brief bij voorbaat weigert om een sloopvergunning af te geven. Dat kan dus.



*Fig. 15 - De Electrobuurt, Hilversum*

En zo zijn er vele voorbeelden te geven van professionals die ofwel de cultuurhistorische kant negeren of er een opportune draai aangeven. In hun afscheidsredes waren Hubert Jan Henket en Wiek Röling uiterst kritisch over het geringe respect van ontwerpers voor het bestaande. In zijn bijdrage aan het eerder genoemde boek "Gesloopt, gered, bedreigd" legt Wiek Röling een verband met het huidige architectuurklimaat en het onderwijs. Feit is dat renovatie en hergebruik er in de vakliteratuur meestal bekaaid afkomen en dat het curriculum van Bouwkunde nog steeds bedroevend weinig aandacht aan de bestaande stad en de transformatie-opgave op de verschillende schaalniveaus bevat. Wellicht nog erger is de allesoverheersende gerichtheid op het nieuwe waarvoor het bestaande moet wijken en de geringe neiging om met de nodige relativering naar eigen werk te kijken en de discussie daarover aan te gaan met de burgers die het betreft, de goeden niet te na gesproken. Ook dat is cultuur. Zonder de verantwoordelijkheid van de architect uit te vlakken zijn het

uiteindelijk de opdrachtgevers die de opdracht bepalen. Over de wijze waarop dat gebeurt en wordt besloten maak ik mij in toenemende mate bezorgd. Wonen is van essentiële betekenis voor de kwaliteit van het menselijke bestaan, ingrepen daarin van buiten af worden heel vaak als traumatisch ervaren, zoek maar op Google met de woorden *sloop* en *trauma*. Maar ondanks dertig jaar bewonersacties, onderzoek, politieke beloften en regelgeving is de besluitvorming over de gebouwde omgeving bepaald niet democratischer geworden en de invloed van bewoners daarop minimaal. Zonder betrokken bewoners die zich verantwoordelijk voelen gaat het niet goed in een buurt. Maar ondanks die wetenschap worden bewoners gepasseerd en hun belangen genegeerd als dat de bestuurders van woningcorporaties, projectontwikkelaars of gemeenten beter uitkomt, alle mooie woorden in beleidsplannen, glossy jaarverslagen enzovoorts ten spijt. Woningcorporaties, toch in het leven geroepen om namens de overheid inhoud te geven aan het grondwettelijk verankerde recht op goed wonen, zijn verzelfstandigde vermogende vastgoedbedrijven geworden die zich steeds meer onttrekken aan democratische processen en waarvan de prestaties en de controleerbaarheid onbevredigend zijn (Schilder 2006). Dat sluit aan op onze conclusies over de rol van niet-rationele invloeden bij sloop.

Maar het probleem ligt niet alleen bij woningcorporaties, ook daar de goede niet te na gesproken. De terugtrekkende overheid en de steeds grotere schaarste aan bouwlocaties heeft de besluitvorming over de ruimtelijke inrichting in dit land steeds meer in handen van partijen met grondposities gebracht. De geringe democratische controle op de steeds zichtbaardere bouwmacht houdt het gevaar in zich dat mensen afhaken en zich niet meer verantwoordelijk voelen. Volgens onze minister-president is dat een bedreiging voor onze normen en waarden en dat is ook zo.

Ondanks de toegenomen aandacht voor consumentgericht bouwen, pleidooien voor meer keuzevrijheid en meer particulier opdrachtgeverschap valt er in werkelijkheid steeds minder te kiezen en is consumenteninvloed in de bouw verder weg dan ooit.

Dames en heren toehoorders. Tot zover is mijn verhaal erg somber. Maar er is zeker hoop. Wij bevinden ons in een overgangstijd tussen de weergaloze nieuwbouwproductie van de afgelopen halve eeuw en de instandhouding en transformatieopgave van de komende halve eeuw. Nu al is de afzet van de toeleverende bouwindustrie voor driekwart en meer gericht op de vervangingsmarkt, de bestaande woningen. En dat is goeddeels een consumentenmarkt. die steeds hogere eisen stelt aan marketing en

consumentgerichte productontwikkeling. CV, keuken, badkamer en dakkapellenleveranciers richten hun reclame al lang niet meer op bouwbedrijven maar op vooral lokale radio en tv en zullen in hun dorst om de consument te bereiken ook over de traditionele bouw- en vastgoedbedrijven heen willen reiken. Wat dat voor consequenties voor de structuur van de bouwnijverheid heeft valt nog niet te bezien, maar dat het consequenties heeft die uiteindelijk de positie en keuzevrijheid van de consument sterk zullen verbeteren is zeker. Ook woningcorporaties zullen een keus in die richting moeten maken. Zij zijn er niet voor zich zelf, hun enige belang is uiteindelijk hun klant, de bewoner.

Ik pleit daarom voor een betere controle op woningcorporaties, niet door alleen maar meer regeltjes, maar door de belanghouders - in ieder geval de bewoners - instemmingsrecht te geven en de afweging met op levensduurverlenging gerichte alternatieve ingrepen verplicht te stellen. De gemeentelijke sloopvergunning, nu een nauwelijks inhoudelijk gehanteerd instrument, zou gebonden moeten worden aan een sloop-effectanalyse, waarin naast milieueffecten ook sociale, cultuurhistorische en volkshuisvestelijke effecten, zoals het effect op de goedkope woningvoorraad, worden beschouwd. Ook zouden de bewoners zelf meer mogelijkheden moeten hebben voor het inbrengen van alternatieve opties, eventueel zelfs het aankoop- en herontwikkelingsrecht. Er lopen inmiddels enkele initiatieven daartoe. En misschien moet ook het LOS maar weer worden heropgericht.

## **7. Het vervolg**

Concluderend heeft ons onderzoek tot nu toe opgeleverd dat er in Nederland veel wordt gesloopt, veel meer dan in de ons omringende landen, en dat woningcorporaties meer sloop plannen dan naar alle waarschijnlijkheid realiseerbaar is, hetgeen onnodig verval en verloedering in de hand werkt. Wat sloopmotieven betreft lijkt de sloop van sociale huurwoningen weinig van doen te hebben met de fysieke kwaliteit van de woningen maar meer met bedrijfsbeleid en met vooroordelen, verborgen agenda's en niet in de laatste plaats macht van bestuurders. Meer in het algemeen ligt er ook een relatie met de cultuur in de bouwsector, het huidige architectuurklimaat en ook het onderwijs. Een deel van de laatste conclusies is nog niet gebaseerd op harde onderzoeksfeiten. Er liggen nog veel vragen op antwoord te wachten, voor een belangrijk deel zijn ze nog niet eerder onderzocht. Er ligt dus nog een heleboel werk te doen.

Mijn fascinatie met sloop dateert al van voor de tijd dat ik bij het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing begon bewoners te helpen bij hun strijd tegen de sloop van hun buurt. Het vormde een belangrijke drijfveer om in 1978 naar Delft te gaan. Het is misschien treurig dat veel van de vragen waarmee ik in 1978 begon nog steeds niet beantwoord zijn. Ik heb mij in de afgelopen jaren met heel veel meer en andere vragen bezig gehouden die nu niet aan de orde zijn gekomen en ben pas weer een paar jaar terug bij de sloop. En zal daar voorlopig ook nog wel een tijdje van mijn eigen levensloop aan besteden. Het is toch raar dat we wel heel veel weten van het hoe en waarom van nieuwbouw maar heel weinig van de uiteindelijke afbraak.



Inmiddels staat sloop ook weer duidelijk op de politieke agenda, niet alleen van de SP, en is het besef dat we zorgvuldiger moeten omgaan met de bestaande gebouwde omgeving steeds meer aanwezig. De duurzame transformatie van onze woningvoorraad is een enorme groeiemarkt; mijn opvolger zal daar zijn handen vol aan hebben. Ik denk dan ook aan de noodzaak om het energiegebruik terug te dringen; ook daarvoor is nieuwbouw geen reële optie, dat lukt alleen als we de bestaande voorraad verbeteren. Als alles goed gaat zullen we daarop, samen met ECN, TNO en DHV een groot nieuw onderzoek gaan opstarten.

## 8. Tenslotte

Mijnheer de Rector. Ik heb destijds nooit een intreerede gehouden omdat enkele maanden na mijn benoeming in 1985 de faculteitsraad mijn nieuwe leerstoel meende te moeten reduceren tot een bijbaantje, dat kon toen in die tijd. Tijdens de toen volgende eindeloze bezwaarprocedure dacht ik meer aan uitstappen dan aan intreden en later is het er niet meer van gekomen. Maar omdat ik nog even wat door mag werken op het OTB is dit toch ook een heel klein beetje een intreerede.

Waarde Priemus, beste Hugo. Wij kennen elkaar al heel lang. Jij hebt mij in 1978 Bouwkunde binnengeloodst. De selectie, door de drie overgebleven kandidaten een proefcollega te laten geven en de studenten te laten stemmen op de beste, een van de betere kanten van de universitaire democratie in die tijd, was best spannend. Misschien een idee voor mijn opvolging? Je bent altijd een dierbare collega en een zeer motiverend voorbeeld voor mij geweest. Jij hebt mij laten zien dat wetenschap en maatschappelijke betrokkenheid niet strijdig met elkaar hoeven te zijn. Omdat jouw onderzoeksproductiviteit niet te evenaren is heb ik het ook nooit geprobeerd en heb ik mij meer met het onderwijs bezig gehouden; dat was met de onderwijsopdracht waarmee ik begon ook niet meer dan logisch. Ik zie er naar uit dat jij volgend jaar ook naar het geriatrische gangetje op het OTB komt, dan kunnen we misschien samen nog iets leuks doen.

Waarde de Jonge, beste Hans. Ik vond al heel lang dat 'V' en 'BMVB' samen moesten gaan. Het heeft zich inmiddels bewezen; anders dan je eerst vreesde, is de Housing poot een kerngezond en prima presterende klup, al kan de studenteninstroom beter. Sinds ons opgaan in jouw veilige haven is het leven van ons Volkshuisvesters heel wat rustiger geworden, zonder de permanente dreiging van ons geld, onze plek in het onderwijs en ons leven op Bouwkunde. Ik kan je verzekeren dat mijn nachtrust sindsdien een stuk beter is geworden, en dat is mede aan jouw krachtige maar loyale Hoofd-zijn te danken.

Waarde Boelhouwer, beste Peter. Ik ben je zeer dankbaar voor de gastvrijheid op het OTB en verheug me op onze volgende wielertocht van of naar een ENHR congres. Wat dat betreft is het wel jammer dat het komende congres in Rotterdam is, maar misschien kunnen we een omweg over Maastricht of zo maken.



En dan, waarde Van der Flier, beste Kees. Na Henk Westra al zo lang mijn maatje, ook in het slooponderzoek. De betekenis van jouw rustige loyale steun is niet zo makkelijk in woorden te vatten. Zonder zelf centraal te willen staan schep je de voorwaarden voor het bloeien van anderen. Dat ons werkverband is wat het nu is, hebben we vooral aan jou te danken. Ik ben zonder probleem misbaar, dat is inmiddels ruimschoots gebleken, maar Housing zonder jou? Ik zal het dagelijks contact met je missen, maar onze vriendschap blijft.

Dames en heren overige leden van ons werkverband en de nabije universitaire gemeenschap, dank voor wat wij samen zijn konden. Ik kan niet allen noemen die mij verder dierbaar zijn. En ik zal zeker niet degenen noemen die mij niet dierbaar zijn; een universitaire gemeenschap is ook maar gewoon een mensenwereld waar de academische normen en waarden soms ver te zoeken zijn.

Tenslotte. Ooit had ik zelf geen goed woord over voor lieden die te lang op het pluche van een goedbetaalde stoel bleven zitten. Dank dat jullie mij dat nooit hebben nagedragen en het in elk geval niet hebben laten merken. Want, sorry, de tijd is omgevlogen. Ik heb gezegd.

## Referenties

- Awano, H. 2006, *Towards Sustainable Use of the Building Stock*. Paris: OECD.
- Blom, A.M. 1999, *Herstructurering naoorlogse woonwijken. Het belang van (cultuur)historische waarden in de wijken uit de periode 1945-1965*. Zeist: Rijksdienst Monumentenzorg.
- de Back, A., J. Coenen, M. Kuipers & W. Röling 2004, *Gesloopt, gered, bedreigd*. Rotterdam: Episode Publishers.
- de Jonge, H. e.a. 2006. *Mission Statement Real Estate & Housing*. Delft: RE&H.
- de Jonge, T. 2005, *Cost effectiveness of sustainable housing investments*. Delft: DUP Science.
- Dekker, K. & R. van Kempen 2004, Large Housing Estates in Europe: current situation and developments, in: *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 95. :570-577.
- Klunder, G. 2005, *Sustainable solutions for Dutch housing*. Delft: DUP Science.
- Lönberg-Holm, K. & C.T. Larson 1953, *Development Index*. Ann Arbor: University of Michigan.
- LOS 1975. *Jaarverslag 1975*. Alkmaar: LOS.
- Miles, M.E., R.L.J. Haney & G. Berens 1996, *Real Estate Development Principles and Process*. Washington, DC: ULI - the Urban Land Institute.
- OCNC 2005. *Masterplan Nieuw Crooswijk*. Rotterdam: Ontwikkelings Combinatie Nieuw Crooswijk.
- Philippi, G. 2002, *Cultuurhistorie, een vergeten aspect?* Enschede: Rijksdienst Monumentenzorg / TU Twente.

- Prak, N.L. & H. Priemus 1986, A model for the analysis of the decline of postwar housing, in: *International Journal of Urban and Regional Research* 10:1-7.
- Priemus, H. 1984, *Bouwproces en Woningbouwmarkt*. Delft: Delft University Press.
- Schilder, A. 2006. *Advies toezicht op woningcorporaties*. Amsterdam: Nederlandsche Bank.
- Sunikka, M. 2006, *Policies for improving energy efficiency in the European housing stock*. Delft: DUP Science.
- Tellinga, J. 2004, *De Grote Verbouwing; Verandering van naoorlogse woonwijken*. Rotterdam: 010.
- Thomsen, A. 2002, De waarde van het bestaande, 10 redenen voor renovatie, in: *Stad sta stil*, VIBA, editor. 's-Hertogenbosch VIBA.
- van der Flier, K. & A. Thomsen 2006. Life Cycle of Dwellings; Analysis and Assessment of Demolition by Dutch Housing Associations, in: *Housing in an expanding Europe; ENHR International Conference 2006 Ljubljana*, U.P.I.o.t.R.o. Slovenia, editor. Ljubljana, Slovenia: ENHR / Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia.
- VROM-Inspectie 2006. *Toezichtverslag Sociale Huursector 2004*. Rotterdam: Ministerie VROM.
- Vroman, H. 1982, Systematische benadering van de levensduur van onroerend goed, in: *Misset Beheer en Onderhoud* 10.





