

Hoogleraar stadsvernieuwing André Thomsen: **STOP SLOOP IN BESTAANDE STEDEN**

Er staan in Nederland een aantal grote sloopoperaties op stapel in naoorlogse nieuwbouwwijken. Staatssecretaris Remkes van Volkshuisvesting wil de sloop opvoeren van 12.000 tot 30.000 woningen per jaar. Ook veel gemeenten, woningcorporaties, architecten en bouwbedrijven zijn voor sloop en nieuwbouw. "Ze willen scoren met glossy nieuwbouw en staan met de rug naar de bestaande voorraad", zegt André Thomsen.

Alle tafels, stoelen en vensterbanken op zijn werkkamer aan de TU Delft zijn bedekt met stapels rapporten. Daartussenin zit André Thomsen, hoogleraar woningverbetering en woningbeheer. Hij is al over de zestig, maar met zijn wilde grijze haardos en zijn voorliefde voor spijkerstoffen overhemden ziet hij er nog jongensachtig uit. In hem huist nog steeds de actievoerder uit de jaren '60 en '70 die zijn sporen verdiende in de stadsvernieuwing en de

organisatie van huurders. Destijds verzette hij zich tegen de grootschalige sloop van bijvoorbeeld de Amsterdamse Dapperbuurt en tegen de grote doorbraken om de auto vrij baan te geven. Thomsen: "Mijn wortels liggen in het scharnierpunt tussen het moment dat de overheid nog dacht te kunnen bepalen wat goed was voor de burgers en de opkomende individualiteit van mensen die zeggen: mogen wij ook nog een mening hebben en meebepalen hoe we ons leven inrichten."

U keert zich al jaren tegen het nieuwbouw-denken en pleit zelfs voor een sloopstop in bestaande steden in combinatie met een bouwstop in de open ruimte. Waarom?

"Ik wil iedereen die bij de volkshuisvesting betrokken is weer bij de les krijgen. Wat is er aan de hand? We bouwen in Nederland al lang niet meer voor de uitbreiding van de bevolking, maar voor de toenemende ruimtebehoefte van mensen. Het aantal vierkante meters woonruimte per persoon is na de Tweede Wereldoorlog gestegen van ruim 20 naar zo'n 65. Voorlopig blijft die ruimtebehoefte stijgen. Mensen willen nog steeds ruimere woningen, liefst met een garage en als het kan zelfs een dubbele. Omdat de bestaande voorraad niet in die ruimte vraag voorziet, wijken ze uit naar nieuwbouw in stadsuitbreidingen. Dat gaat niet alleen ten koste van de open ruimte, maar ook kunnen de Vinex-locaties die zuinig moeten omspringen met ruimte, niet voldoen aan de verwachtingen. Uit deze spagaat kunnen we alleen verlost worden als de bestaande voorraad wordt aangepast aan de vraag naar grotere woonruimte. Door een bouwstop in het buitengebied en een sloopstop in de bestaande stad kunnen we de investeringsstromen ombuigen naar de bestaande woningvoorraad in de bestaande stad."

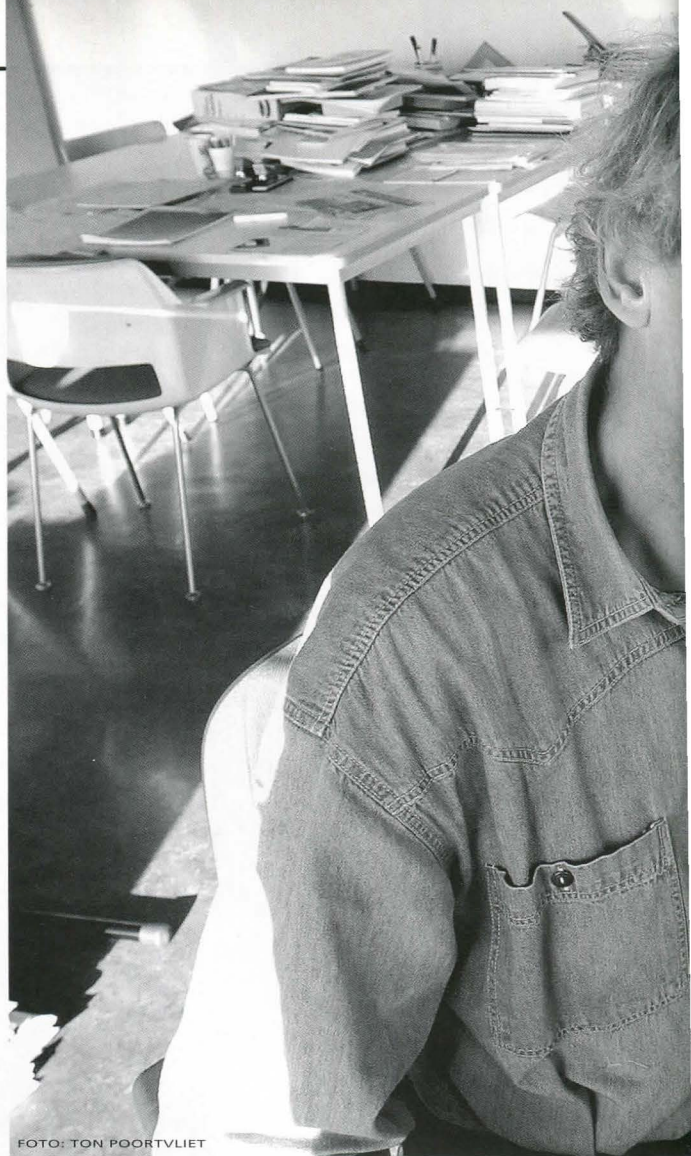


FOTO: TON POORTVLIET

Is dat geen irrealistisch standpunt?

"De soep wordt natuurlijk niet zo heet gegeten als hij wordt opgediend. Ik zie ook wel dat een volledige bouwstop en een volledige sloopstop niet haalbaar en wenselijk zijn. Mij gaat het erom dat partijen eerst moeten aantonen waarom er zo nodig buiten de stad gebouwd moet worden en binnen de stad moet worden gesloopt. Er wordt nu te lichtzinnig over sloop en nieuwbouw gedacht."

Open ruimte besparen door meer te investeren in de bestaande stad, lijkt me logisch. Maar waarom hamert u zo op minder sloop en meer renovatie?

"Dat is puur een kwestie van bouwcapaciteit. De bouwproductie is het afgelopen jaar gedaald tot onder de 60.000 woningen. Dat zou liggen aan de lange planprocedures, maar onderzoek heeft uitgewezen dat die procedures wel tot vertragingen leiden, maar dat de feitelijke oorzaak het gebrek aan bouwcapaciteit is. Bouwbedrijven kunnen gewoon niet meer bouwen; ze weten niet waar ze de bouwvakkers vandaan moeten halen. Remkes wil de productie opvoeren tot 100.000 woningen, maar zo'n productiestijging is voorlopig een illusie. De bouwers zelf geloven daar ook niet in. Voor de vervanging van de 30.000 woningen die Remkes jaarlijks wil slopen is dus de helft van de nieuwbouwproductie nodig. Dat is met de huidige druk op de woningmarkt niet echt realistisch. Er is veel meer winst te behalen met het aanpassen van de bestaande voorraad aan de woonwensen van deze tijd. Pas in tweede instantie moet je gaan kijken naar sloop/nieuwbouw, want dat daaraan niet helemaal te ontkomen valt, weet ik ook wel."



André Thomsen (1941) is sinds 1978 hoogleraar woningverbetering en woningbeheer aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Sinds de jaren '60 houdt hij zich bezig met stadsvernieuwing, renovatie en de organisatie van bewoners. In de jaren '70 was hij medeoprichter van het Nederlands Verbond van Huurders en het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing, waarvan hij ook de eerste directeur werd. Beide organisaties zijn inmiddels opgegaan in de Nederlandse Woonbond. Thomsen heeft veel functies bekleed in de volkshuisvesting en heeft nog steeds enkele commissariaten op dit gebied. Hij is juryvoorzitter van de tweejaarlijkse Nationale Renovatieprijs.

Renovatie heeft geen positief imago. Het is synoniem met een likje verf, nieuwe kozijnen, een dakkapelletje... kortom het oplappen van woningen zodat ze nog een tijdje mee kunnen.

"Dat klopt. Daarom spreek ik liever van upgradering, want een beter Nederlands woord heb ik niet. Het slechte imago van renovatie is een gevolg van de halfzachte maatregelen in de naoorlogse woningvoorraad. In de vooroorlogse woningvoorraad is beter werk gedaan."

Hoe denkt u met renovatie te kunnen voorzien in de behoefte aan meer woonruimte?

"In de koopsector is al jaren een geruisloze revolutie aan de gang. Koopwoningen zijn zo duur geworden dat eigenaren op grote schaal zijn gaan verbouwen en renoveren omdat verhuizen naar een ruimere woning geen optie is. Tweederde van de omzet in de renovatie- en onderhoudssector gaat hier naar toe. Particulieren investeren behalve in traditionele zaken als nieuwe kozijnen ook in aan- en uitbouwen, extra verdiepingen en souterrains. Er vindt momenteel een zeer succesvolle renovatie plaats in de eigen woningsector. Alleen de overheid en de corporaties hebben dat niet in de gaten en passen zo'n van onderop gestuurd renovatieproces nog niet toe in de huursector. Daar valt nog veel winst te behalen met samenvoeging van woningen, grotere balkons, serres, opbouwen, aanbouwen en dergelijke."

Hoe wilt u overheden en corporaties zover krijgen dat ze dergelijke renovaties wel gaan doorvoeren?

"Bewoners zouden het recht moeten krijgen blokken woningen zelf te gaan herontwikkelen. Ze zouden woningen tegen boekwaarde ter beschikking moeten krijgen. Na herontwikkeling zouden ze de woningen kunnen kopen."

Staatssecretaris Remkes noemt uw sloopstop 'dodelijk voor de stad'. Hij wil dat corporaties meer woningen slopen en vervangen door nieuwbouw. Zo wil hij wooncarrières binnen wijken mogelijk maken. Dan kan er een eind komen aan de selectieve uitstroom van kansrijke gezinnen en een selectieve instroom van kansarme.

"Wooncarrières kun je ook mogelijk maken met renovatie. Met alleen sloop en nieuwbouw krijg je een soepbord. Aan de rand heb je nieuwe, dure woningen, middenin goedkope slechte woningen. Met renovatie en zeer beperkte sloop kun je een veel gedifferentieerder aanbod bewerkstelligen."

Politici, corporaties en architecten lopen niet warm voor renovatie.

"Ze denken dat ze beter kunnen scoren met glossy nieuwbouw. Ze staan met de rug naar de bestaande stad. Dat moet veranderen. Met de Nationale Renovatieprijs proberen we het imago van renovatie op te vijzelen. We willen laten zien dat daar prachtige kansen en uitdagingen liggen. Afgelopen jaar is de prijs gewonnen door een project in Amsterdam-Osdrorp. Het laat uitstekend het accommoderend vermogen van de bestaande voorraad zien. Het project haakt specifiek in op het mogelijk maken van wooncarrières in de wijk. Naast de kleinere 2- en 3-kamerwoningen voor starters en eenpersoonshuishoudens zijn er ouderenwoningen, duurdere woningen en penthouseachtige woningen gekomen. Er was wat kritiek op de architectuur, maar ik vraag me af hoe snel de schreeuwerige mafkezerij die tegenwoordig voor moderne architectuur verkocht wordt, verouderd is. Ik loop met veel plezier door veel vroeg-naoorlogse wijken rond. Die zijn met veel liefde en vakmanschap ontworpen."

Draagt renovatie bij aan duurzaam bouwen?

"Er is zeker veel milieuwinst te boeken bij renovatie. De doelstellingen van het Kyoto-verdrag zijn wat betreft de woningbouw bijvoorbeeld niet te halen met nieuwbouw, zelfs als die volledig duurzaam zou zijn. De nieuwbouw bedraagt immers slechts één procent van de bestaande woningvoorraad. Er zal dus veel geïnvesteerd moeten worden in de isolatie van bestaande woningen. Hoe de duurzaamheidbalans uitvalt bij de keuze tussen renovatie en sloop-nieuwbouw zijn we aan het uitrekenen. Het scheelt in ieder geval sloopafval waar tegenwoordig flink wat schadelijke stoffen in zitten. Renovatie betekent sowieso verlenging van de levensduur van woningen. Dat is per definitie duurzamer dan sloop-nieuwbouw en uitbreiden in de open ruimte. Maar nogmaals, we hebben eigenlijk geen keus."

Vanwege de tegenvallende nieuwbouwproductie heeft staatssecretaris Remkes in februari besloten tot 2010 30% minder te slopen en samen te voegen dan hij aangekondigd had in zijn Nota Wonen.