

# Gebouwen onnodig gesloopt door incompetentie (lokale) overheid



In Amsterdam worden graansilo's bekeken op gebruik als woningen en ateliers. Een watertoren in Rotterdam kreeg een nieuwe bestemming als kantoor en een oud ziekenhuis en een kerk in Utrecht zijn omgetoverd tot zeer luxe appartementen.

Het grootste deel van het bruto nationaal bezit is geïnvesteerd in gebouwen. De afgelopen tien jaar is er voor 80 miljard aan nieuwbouw gepleegd.

Tweederde van de stichtingskosten gaat op aan de drager en de gevel. Zelfs na 150 jaar is de drager van een gebouw over het algemeen nog in prima staat, de gevel gaat wel vijftig jaar mee. Dat betekent in veel gevallen dat het hergebruik van de drager en de gevel, vermeerderd met de renovatie- en aanpassingskosten, een stuk goedkoper uitvalt dan vervangende nieuwbouw met sloopkosten. Dan hebben we het nog niet gehad over de sfeer en karakter in en om de gebouwen. Hergebruik is bovendien arbeidsintensiever dan nieuwbouw dat vooral kapitaalintensief is, hetgeen de werkgelegenheid ten goede komt.

Desondanks wordt er te weinig gebruik gemaakt van bestaande gebouwen en worden jaarlijks vele honderden miljoenen guldens verspild omdat de overheid niet competent is op het gebied van hergebruik. Dat stelt prof. Joop van Stigt van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. De berekeningsmethoden van lokale en landelijke overheden komen veel te vaak uit op sloop, terwijl is aangetoond dat hergebruik ook financieel haalbaar is.

Entrepotdok in het oostelijk havengebied van Amsterdam. De afdeling volkshuisvesting van Amsterdam stelde dat hergebruik een exploitatietekort zou opleveren van 7 à 10 miljoen gulden. De werkelijk bouwkosten kwamen uit op 22,4 miljoen gulden voor 150 woningen, bijna vierduizend vierkante meter bedrijfsruimte en 150 parkeerplaatsen. Achteraf is het helemaal gerealiseerd binnen de normen voor woningwetwoningen.

In het begin jaren zeventig voorspelde prof.dr.s. Dolf Hendriks, bouweconoom bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid en hoogleraar aan de TU Delft, in zijn rapport *'Grenzen aan de groei'* dat de nieuwbouw zou gaan afnemen en in de toekomst de hoofdmoot van de bouwactiviteiten zou bestaan uit het instandhouden van de bestaande bouwvoorraad. Hij kwam tot die conclusie op basis van demografische en economische gegevens. Hij voorzag toen al de effecten van moderne technologie en communicatie, die een andere vraag stellen aan gebouwen: minder volume, maar met een hoogwaardiger infrastructuur. De voorspelling van de inmiddels overleden hoogleraar wordt bevestigd door de 2 miljoen vierkante meter kantoorruimte die momenteel leegstaat. Nog steeds komen er oude gebouwen vrij van de handel en industrie. Hoewel Hendriks in dienst was van een instituut dat werd gefinancierd door de bouwwereld, geloofden die financiers 's mans voorspelling niet en heeft hem volgens ingewijde min of meer weggehoond. Men zag hem als een querulant, de voorspeller van slecht nieuws en wilde er niets van horen. Hendriks waarschuwde de overheid, de bouwwereld en de bouwopleidingen om tijdig de bakens te verzetten. Er moest worden ingespeeld op de instandhouding en verbetering van de bestaande voorraad. Mede door zijn toedoen is de leerstoel Restauratie, Renovatie en Onderhoud aan de faculteit Bouwkunde ingesteld.

## Functieverandering

Zeventig procent van het bruto nationaal bezit bestaat uit onroerend goed, met een vervangingswaarde van zo'n 1400 miljard gulden. Ruim 70% van alle gebouwen in Nederland dateert uit de periode van na 1945. In die periode steeg de woningvoorraad in Nederland namelijk van 1,5 miljoen tot 5,6 miljoen. Hergebruik betreft vooral gebouwen van voor 1960, het zijn panden die op de balans zijn afgeschreven. Universitair hoofddocent ir. Leo G.W. Verhoef van de vakgroep Bouwtechnologie en zijn collega ir. Kees Th.H. van Rongen, van de vakgroep Architectuur werken al sinds 1987 nauw samen bij onderzoek naar het hergebruik van gebouwen. Verhoef werkt bij de sectie Renovatie en Onderhoudstechnieken, zijn collega Van Rongen hoort bij de sectie Hergebruik. "Hergebruik en renovatie gaan hand in hand, maar zijn verschillende activiteiten", stelt Van Rongen. "Bij hergebruik gaat het zowel om de functieverandering als om de verandering van het gebouw. Bij renovatie verandert alleen het gebouw en blijft de functie gelijk, maar bij hergebruik vindt bijna altijd renovatie plaats."

De verschillende soorten van hergebruik zijn:

- panden die een nieuwe functie krijgen als woning;
- oude panden die een nieuwe bedrijfsfunctie krijgen;
- oude bedrijfspanden die voor dezelfde gebruiker worden gerestaureerd;
- oude (grote) woningen die als kantoorpanden worden gebruikt; en



Verroeste bewapening in betonnen vloer van de Adelaar. Zelfs al komt de bewapening van het beton naar buiten, dan nog kan de conditie van het gebouw goed genoeg zijn voor hergebruik. Oude opslagplaatsen en machinehallen zijn voor nieuwe functies meestal overgedimensioneerd.

Gebouw de Adelaar (1906) in Wormerveer langs de Zaan.



De drager van een gebouw vertegenwoordigt ongeveer eenderde van de stichtingskosten en gaat makkelijk 150 jaar mee.

Kanaalweg 2b, het oude 'elektrogebouw' van de TU Delft. De toekomst van dit 19e eeuwse gebouw is nog onzeker: hergebruik of sloop?



- panden die een nieuwe woonbestemming krijgen. Renovatie kent ook een tweedeling: restauratie en renovatie. Restauratie herstelt oude gebouwen in oorspronkelijke staat, waarbij de verschillende stadia in de geschiedenis al of niet zichtbaar worden gelaten. Het culturele aspect is daarbij zeer dominant, terwijl bij renovatie de aanpassingen vanuit economische achtergronden de boventoon voeren.

### Verticalisme

Van Rongen en Verhoef zijn al bij tal van projecten betrokken geweest. Soms betrof het individuele gebouwen van individuele opdrachtgevers, andere keren ging het om groepen woningen en gebouwen en was de (lokale) overheid de opdrachtgever.

"Bij een renovatie in Rotterdam met achterstallig onderhoud, wilde de gemeente de kappen van een rij woningen af halen, omdat het een stuk makkelijker en goedkoper zou zijn qua onderhoud", vertelt Verhoef.

"Maar het aanzicht van de woningen werd daardoor afgrijselijk. Het zou het begin zijn van verpaupering. Technisch was het plan wel in orde, maar het getuigde wel een beperkt economisch inzicht. De visuele kwaliteit van de woningen was sterk verminderd. Dat betekent dat je de huizen moeilijker kan verhuren. De huren zouden omlaag moeten om de huizen nog te vullen. Het bijgevolg is dat je ook niet de juiste bewoners krijgt." De Delftenaren zijn ook betrokken bij een onderzoeksproject in de Bijlmermeer, rond het gebouw Hoogoord.

"De wijk wordt vaak als saai ervaren. De mensen kunnen zich er niet identificeren, want elk van de vijfduizend voordeuren en woningen is gelijk. Dat is een typisch voorbeeld van verpaupering. In de Bijlmer is met kleuren gewerkt om een onderscheid aan te brengen. Bij de eerste flat die werd geleverd, om betonrot tegen te gaan, is de bezettingsgraad van die flat aanmerkelijk gestegen. Er was duidelijk behoefte aan identiteit", legt Verhoef uit. "Slopen en iets anders neerzetten is een enorme kapitaalvernietiging. Wij denken met andere middelen, zoals het horizontalisme en het saai van flatgebouwen te veranderen in meer individuele verticalisme. Daarbij wordt met een scala van middelen gewerkt, zoals het toevoegen van ruimten en lichtpartijen, hetgeen het individuele karakter van de woongebouwen benadrukt en per portiek of trappenhuis een aantal woningen groepeerd. Visueel ontstaan er zo rijen van zeer hoge huizen. In Clinchy, een voorstad van Parijs, heeft Van Rongen onderzoek gedaan naar het effect daarvan. Vroeger heerste er enorme criminaliteit. Twee jaar geleden, toen wij er waren, wezen mensen er op dat iemand z'n hondje op straat liet poepen. Enkele jaren ervoor werden de mensen er nog overhoop gestoken."

Van Rongen en Verhoef hebben studiereizen gemaakt naar de VS, Frankrijk, Duitsland, Engeland, België en Canada om het fenomeen hergebruik in situ te bestuderen. Verhoef: "In Nederland wordt hergebruik soms

verkozen bij gebouwen waarvan men vermoedt dat er vervuilde grond onder zit."

### Klimaatgevel

Gebouw de Adelaar in Wormerveer langs de Zaan, een oude zeepfabriek uit 1906, is een beeldbepalend pand. De provincie Noord-Holland wilde het pand behouden en kwam in 1991 bij de TU met de vraag of het mogelijk was het gebouw te behouden. Er waren problemen met de fundering en meestal is dan ook de haalbaarheid van het hele gebouw in het geding. Het tweede probleem was de diepte van het gebouw. Het moest een kantoorgebouw worden, dus moest er voldoende lichttoetreding zijn. Het pand was opgetrokken uit baksteen en beton. Normaal gesproken zouden dat soort gebouwen aan de buitenkant worden geïsoleerd. Hier kon dat niet vanwege de historie. Isoleren aan de binnenkant stuitte ook op problemen, omdat de gemiddelde temperatuur van de gevel 's zomer te veel oploopt en in de winter te laag wordt, met grote vervorming van de muren als gevolg. Dat zou kunnen leiden tot scheuren, omdat er ook een nieuwe betonnen vloer in zit die vervorming verhindert. Zonder isolatie aan de binnenkant zou het 's winters erg onbehaaglijk zijn om binnen te werken. De Delftse onderzoekers bedachten daarom een klimaatwand, een voorzetwand, die los staat van de muur en waaronder en achterlangs luchtstroom mogelijk is.

"De oplossing betekent wel hogere stookkosten, maar dat weegt ruimschoots op tegen de besparing in andere technische oplossingen en het onderhoud van het pand", verdedigt Van Rongen de enigszins controversiële oplossing. Hergebruikprojecten worden ook bestudeerd en onderzocht in het kader van afstudeeropdrachten, zo ook het onderzoek naar een gebouw van de faculteit Wijsbegeerte en Technische Maatschappijwetenschappen. Het pand, lokaal beter bekend als Kanaalweg 2b of het oude elektrogebouw, werd op 3 oktober 1904 in gebruik genomen. Het gebouw lijkt geschikt te zijn voor verschillende functies, variërend van een stadstheater tot woningen. De toekomst van dit unieke gebouw is op dit moment niet duidelijk. De werkelijkheid gebiedt dat ernstig rekening moet worden gehouden met de slopershamer, omdat volgens Van Rongen en Verhoef in dit soort gevallen de politiek het





Het oude hoofdgebouw van het Academisch Ziekenhuis aan de Catharijnesingel in Utrecht is nu een complex van zeer luxe appartementen.

te vaak wint van een gevoel voor historie en puur economisch denken op langere termijn. Een voorbeeld daarvan is de sloop van het streekziekenhuis in Purmerend dat in februari 1940 in gebruik werd genomen. Het was een prachtig voorbeeld van het Nieuwe Bouwen. Vanuit het oogpunt van gebruik en economie toonden de Provinciale Staten van Noord-Holland aan dat dit gebouw geschikt was voor hergebruik als deel van het te realiseren stadskantoor Purmerend. Volgens Verhoef is uiteindelijk om politieke redenen het voormalige streekziekenhuis niet op de monumentenlijst geplaatst, waarna Purmerend een sloopvergunning afgaf.

#### Incompetent

"Er komen veel meer gebouwen in aanmerking voor hergebruik, dan nu gebeurt. Dat komt omdat er geen groep is van getrainde architecten en planologen die in staat zijn de mogelijkheden die de bestaande gebouwenvoorraad biedt op z'n merites te waarderen", stelt prof. Joop van Stigt, hoogleraar renovatie- en onderhoudstechniek en eigenaar van een architectenbureau. Als architect realiseerde Van Stigt tiental hergebruikprojecten, waaronder het oude hoofdgebouw van het Academisch Ziekenhuis aan de Catharijnesingel in Utrecht, nu zeer luxe appartementen en de Havenkazerne in Geertruidenberg.

"Neem nu het gebied van de Entrepotdok en de Oranje Nassau Kazerne in het oostelijk havengebied van Amsterdam. Volkshuisvesting van de gemeente zei op basis van onderzoeken van de toenmalige eigenaar van het complex, die waarschijnlijk niet eens zijn uitgevoerd, dat er scheuren zaten in de fundering van het Entrepotdok. Daarmee kon de gemeente de zaak laten slopen, waarmee er een vrij terrein beschikbaar zou komen op een interessante plaats in de stad. De Amsterdamse monumentenzorg gaf ons echter de opdracht voor het maken van een haalbaarheidsonderzoek om binnen een economisch kader woningwetwoningen te realiseren in het bestaande complex. De uitkomst was dat er inderdaad hergebruik op een economische basis kon worden uitgevoerd. Volkshuisvesting van Amsterdam stelde dat de exploitatie een tekort zou opleveren van tussen de zeven en tien miljoen gulden. Wij daarentegen speelden quitte. De bouwkosten kwamen uit op 22,4 miljoen gulden voor 150 woningen, bijna vierduizend vierkante meter bedrijfsruimte en 150 parkeerplaatsen. De totale monumentale gevel besloeg tweemaal 500 meter", vertelt Van Stigt gedreven. "En dan heb ik het nog niet eens gehad over subsidies. Het project werd in 1988 gerealiseerd. De prijs per woning bleef binnen de normen voor de woningwetwoningen, f90.000".

#### Volksverlakkerij

De hoogleraar stelt dat de prijzen van deze woningen vergelijkbaar zijn met de prijzen van nieuwbouw, maar dat is een politiek boekhoudkundige truc.

"In feite was de bouw van deze woningen goedkoper, want de sloopkosten worden altijd uit de algemene middelen betaald en vervolgens niet opgevoerd en meegenomen in de directe exploitatie. Je zou bijna kunnen spreken van volksverlakkerij. Volkshuisvesting van Amsterdam wilde aanvankelijk een deel van de panden aan de Entrepotdok slopen en vervangen door nieuwbouw. De kosten voor slopen en extra infrastructuur zouden tussen de tien en vijftien miljoen gulden zijn geweest, die zouden worden afgewenteld op de pot algemene middelen en stadsvernieuwing."

Van Stigt realiseerde ook het hergebruik van de Posthoornkerk, de Vondelkerk, de Majellakerk in Amsterdam, die de gemeente wilde slopen.

"Voor de Posthoornkerk was er zelfs al een sloopvergunning afgegeven, maar door een beroep van de Stichting Posthoorn bij Gedeputeerde Staten is de sloopvergunning nietig verklaard. Als je een restauratie wil gaan uitvoeren moet je tegenwoordig een exploitatieplan overleggen. Bij woningen en kantoren heb je de huuropbrengst, maar bij panden in de collectieve en culturele sector is de verrekening iets complexer. Bij de Posthoornkerk hebben we in de zijkapellen op verschillende niveaus kantoren aangebracht die op commerciële basis worden verhuurd. De zakelijke verhuur subsidieert de centrale ruimtes, zoals voor theater, bejaarden sociëteit en kindercrèche. Al deze projecten hebben economisch een zelfstandig draagvlak. Er komt geen cent overheidssubsidie bij de exploitatie te pas", zegt de hoogleraar stellig.

Zowel Van Stigt, Verhoef en Van Rongen zijn het er over eens dat de universiteiten en andere scholen voor architectuur het hergebruik niet serieus hebben genomen. "Er wordt op onderwijsgebied nauwelijks serieus ingespeeld op de veranderende markt. Er zijn slechts drie mensen op de TU Delft die zich met het onderwijs en onderzoek van een zo belangrijk aspect als hergebruik regulier bezighouden. Men vindt blijkbaar dat er geen internationale eer te behalen is aan oude rommel", verwoordt Van Rongen de gevoelens.

De Majellakerk huisvest nu onder meer het Internationale Vrouwenarchief. Waar tot 1992 nog kerkdiensten werden gehouden, is nu een leeszaal. In de zijkapellen zijn kantoren en vergaderruimtes ondergebracht.

(foto: Fas Keuzenkamp)

Voor nadere informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met prof.ir. J. van Stigt, tel.(015) 78 4484, ir. L.G.W. Verhoef, tel. (015) 78 4179, fax. (015) 78 4179, of ir. C.Th.H. van Rongen, tel.(015) 78 1060.

