

Dirk Baalman
Architectuurhistoricus en directeur van Het Oversticht

12 februari 2015
ARTIKEL BELEID ERFGOED HERONTWIKKELING

Sloopladder: prioriteiten benoemen

Vijftien jaar geleden was 'hergebruik van monumenten' een belangrijk thema in de wereld van bouw en ontwerp. Bouwen was zo gewoon, dat programma eerder werd ondergebracht in nieuwbouw dan in een 'lastig' monument. Tien jaar geleden werd het thema: hergebruik van gebouwen. Uit oogpunt van duurzaamheid was nieuwbouw minder gewenst dan het gebruik van de bestaande voorraad en, bovendien, een hergebruikt fabriekje of kerkje bood een veel leukere entourage dan een nieuwbouwwoning of -kantoor. Vijf jaar geleden begon het gesprek over leegstand: het deel van de voorraad dat niet wordt hergebruikt. Dat begon bedenkelijk aan te zwellen. Nu gaat het gesprek over sloop: over dat deel van de voorraad dat niet wordt hergebruikt en waarvan we de leegstand een probleem vinden. Vijftien jaar: de ontwikkeling gaat snel.

Voor het nemen van besluiten over bouwen werd onder meer de zogenoemde SER-ladder gebruikt: een reeks afwegingen die gemaakt moet worden alvorens tot 'uitbreiding' kan worden besloten in plaats van 'inbreiding'. Die ladder vormt inmiddels een serieus afwegingskader, zij het dan dat er bijna niet meer wordt uitgebreid. In de actueler wordende discussie over sloop is zo'n ladder ook gewenst. Die kan een mooi denkkader vormen en allerlei noodzakelijke actie agenderen. Monumenten, Markt, Uitstel en Sloop: zo kan een sloopladder eruitzien.

1. **Monumenten**. Monumenten worden niet gesloopt. Dat zou immers de bijl zijn aan de wortel van het monumentenbeleid. Is er twijfel of een object op een monumentenlijst niet toch zou moeten worden gesloopt? Dan is de lijst kennelijk niet op orde, of de essentie ervan moet nog eens worden toegelicht. Ging monumentenzorg in het tijdperk van modernisering en ongebreidelde uitbreiding vooral over bescherming van objecten en ensembles tegen die modernisering, nu kan zij veel meer gaan over behoud op basis van intrinsieke kwaliteit. Een beetje schifting is daarbij zonder twijfel nodig: er zit nog wel wat onbalans en gehobby op die lijsten.Maar het omgekeerde geldt ook: er is ook het een en ander dat niet gesloopt zou moeten worden, omdat het eigenlijk evident als monument beschermd zou moeten zijn. Ook aan deze kant is er onbalans, met name bij de recente architectuur en stedenbouw, ondanks een programmaatje 'wederopbouw' dat nog loopt voor de rijksmonumentenlijst.Als het axioma 'monumenten slopen we niet' moet standhouden (en dat lijkt essentieel voor het stelsel van de monumentenzorg), dan moeten de lijsten tiptop in orde zijn.
   Maar er moet meer. Als we de monumentenzorg echt inhoud willen geven, moeten we alle programma dat beschikbaar komt, daarheen leiden. Van overheden wordt niet gevraagd om geld naar monumenten te brengen, maar programma. De publieke taak die de monumentenzorg is, vraagt erom dat daaraan prioriteit gegeven wordt, boven de meer private taak van overheden als grondexploitant of –verkoper. Dus een functie moet niet landen in een nieuwbouw op een winstkavel, maar in een monument. En wat dan ook meer moet, is een monumentenzorg die erop is ingesteld om hergebruik en nieuwe bestemmingen te accommoderen. Niet voor niets is het artikel twee (2!!) van de Monumentenwet dat gaat over rekening houden met de belangen van de eigenaar respectievelijk het functioneren van het monument. Het hebben en het onderhouden van een 'hitlijst' schept verplichtingen

2. **Markt**. Waar de Markt van houdt, dat hoeven we niet te slopen. Het vindt zijn bestemmingen en herbestemmingen wel. We moeten ons er alleen van bewust zijn, dat de markt grillig en modieus kan zijn: vandaag zijn de fabrieken nog geliefd, morgen kan dat over zijn. Maar vooralsnog heeft de markt een fijne neus voor exploitatiekansen, zodat sommige gebouwen al aan hun vierde of vijfde leven toe zijn. De markt heeft geen vastgelegde omvang. Waar prijzen zakken, komt nieuw gebruik in beeld, dat vroeger ondenkbaar was. Als ruimte schaars is, schikken we in, maar als de schaarste voorbij is, kunnen we ruimte nemen. De beroemde lofts van een paar honderd m2 in Manhattan ontstonden in de tijden van leegloop na vertrek van de

industrie uit de stad. Armoede gaf ruimte, ruimte gaf ontwikkeling, ontwikkeling gaf rijkdom.

3. **Uitstel**. Er is een categorie van objecten, waar we nog geen afscheid van kunnen of willen nemen. We kunnen ze nog niet slopen, maar we hebben er tijdelijk een gebruiker voor. Daarmee kan het sloopbesluit worden uitgesteld. Ook in de "markt van tijdelijkheid" is het aanbod van vierkante meters echter vele malen groter dan de vraag van tijdelijke gebruikers. De uitstel-categorie is dus veel kleiner dan lijkt uit de vele woorden die eraan worden gewijd: veel uitstel is eigenlijk besluiteloosheid, of gebrek aan urgentie.Wel is in deze categorie een evidente mentaliteitsverandering gaande. Vóór de crisis werd ons nauwelijks tijd gegund om een 'passende' functie te zoeken voor een gebouw, monument of niet. Zo landden heel wat functies in gebouwen die daar eigenlijk beter niet hadden kunnen komen. Met een beetje geduld waren de functies beter terechtgekomen en waren de gebouwen beter bediend. De 'hitte' van de markt leidde nogal eens tot een mismatch. Heel wat monumentencommissies hebben zich geconfronteerd gezien met programma's van 2000 m2 voor een monument van 1500m2. Met onzalige op- en aanbouwen moest het verschil worden ver-bouwd. Nu er meer tijd is, kunnen we die nemen om betere 'passing' te organiseren, wat overigens wel het vermogen vraagt om gebouwen goed te analyseren: niet als 'vastgoed' (een economische categorie), maar als gebouw (een sociaal-culturele categorie).
   En er is nog een aspect aan die tijdelijkheid. In de tijd van de kraakbeweging (de eerste herkenbare groep tijdelijke gebruikers) was de herontwikkeling van het gekraakte gebouw de aanleiding voor bewoners om te vertrekken (een 'push-factor'). Bij de nieuwe tijdelijkheid zijn 'pull-factoren' bepalend: voor betere voorzieningen (betere koffie, betere wi-fi), een leukere community of aantrekkelijker locatie zijn je gebruikers zomaar weer naar een volgende locatie vertrokken. Hoeveel tijd gun je tijdelijkheid?

4. **Sloop**. Veel zal moeten worden gesloopt. Als we het behoud en het functioneren van onze monumenten belangrijk vinden en de markt zowel als de tijdelijkheid maar beperkte vraag naar vierkante meters genereren, dan is de potentiële sloopcategorie groot. Het is tijd om dat te erkennen. Een 'shitlijst' is de noodzakelijke pendant van de hitlijst. En sloop hoeft geen drama te zijn: een sloper ziet zich als de delver van grondstoffen. Ongetwijfeld komt het gesprek nu op de 'boekwaarde' die een sloopbesluit vaak belemmert. Maar gaat 'boekwaarde' wel over 'waarde', of juist meer over het boek? En wiens boek is dat? Dat van de Eurocommerce-jes, de Lipsjes of SNS-jes van deze wereld? Veel van wat op de slooplijst past, is met de redeneringen van boekhouders in stand gebleven. Dan is een beroep op de 'boekwaarde' eerder een gotspe dan een reden voor begrip.

Een dergelijk afwegingskader of sloopladder kan helpen bij het scheppen van helderheid in de gesprekken over selectie van objecten voor herbestemming, voortbestaan of sloop. Die gesprekken kunnen wel wat scherpte gebruiken, nu ze vaak nog met meel in de mond worden gevoerd. Er komt wel een hoop werk uit voort voor wie zijn categorieën goed op orde wil hebben.

Foto bovenaan: het herbestemde monument 'De Cereolfabriek' in Utrecht