



Foto: Shutterstock

# Slopen, alleen als het echt niet anders kan

**Duurzaamheid** - Hergebruik van bestaand vastgoed staat flink in de belangstelling. Toch krijgt nieuwbouw vaak de voorkeur. Daar zijn allerlei redenen voor, stuk voor stuk begrijpelijk. Maar dit kan en moet anders. We moeten zuiniger omspringen met onze waardevolle gebouwen voorraad. Het is de enige manier om de klimaatdoelen te halen.

**E**r worden jaarlijks ruim meer dan tienduizend woningen gesloopt en dat aantal neemt eerder toe dan af. Dat terwijl er een schreeuwend tekort aan betaalbare woonruimte is en we de CO<sub>2</sub>-uitstoot dringend moeten beperken. De cijfers zijn moeilijk te rechtvaardigen.

Dat sloop-nieuwbouw niet de enige optie is, is genoegzaam bekend. Vaak wordt herbestemming dan ook meegenomen in de plannen. Maar daarbij worden allerlei redenen aangedragen waarom slopen toch een betere keuze is. Het bestaande gebouw voldoet niet aan regelgeving, past niet binnen het programma van eisen, biedt onvoldoende comfort, is 'lelijk', aanpassingen botsen met het bestemmingsplan, hergebruik kent te veel risico's, nieuwbouw is goedkoper, en ga zo maar door. Het resultaat: we kiezen voor de gemakkelijk weg, nieuwbouw.

## Creativiteit

Nieuwbouw heeft onmiskenbaar voordelen. Maar met een open blik en de nodige creativiteit is er ook met bestaande bouw heel veel mogelijk. Dat heeft het verleden ook wel aangetoond: tijdens de bankencrisis, zo'n vijftien jaar geleden, werd er in onze ervaring veel vaker herbestemd.

Bestaande casco's vertegenwoordigen nog veel waarde, die vaak ten onrechte wordt afgeschreven. Daarom moet naar dat casco meer aandacht uitgaan in de afweging tussen sloop-nieuwbouw of hergebruik. Wat zijn de technische mogelijkheden? Wat is de (rest) waarde? Welke aanpassingen zijn nodig en haalbaar? Hoe verhoudt het milieuprofiel zich ten opzichte van nieuwbouw? Goed onderzoek laat vaak zien dat er veel meer mogelijk is dan op voorhand gedacht. Dat door hergebruik een enorme hoeveelheid CO<sub>2</sub> wordt bespaard. En dat het misschien wel de enige haalbare weg is richting een parisis proof-gebouw.

## Monumentale waarde

Concessies zijn soms onvermijdelijk. Bijvoorbeeld genoeg nemen met een iets lagere verdiepingshoogte, een andere indeling of iets minder comfort. En er kunnen extra investeringen nodig zijn in versterkingen of uitbreidingen. Maar je kunt de aanpassingen zo vormgeven dat je uiteindelijk niet of nauwelijks doorhebt dat je met een tweede-leven-casco van doen hebt. Of juist de monumentale waarde van een gebouw gebruiken in de uitstraling. Zo krijg je een gebouw met een verhaal, waarmee je als eigenaar je maatschappelijke betrokkenheid laat zien.

En als een bestaand gebouw, ondanks alle inspanningen, toch niet bruikbaar is, kijk dan breder. Zijn er in de omgeving gebouwen die wel geschikt zijn? Kunnen er plannen en locaties worden uitgewisseld? Op grotere schaal kunnen verrassende win-win situaties ontstaan.

## Verspilling tegengaan

Het onderwerp gaat ons als constructieadviseurs aan het hart. Niet omdat hergebruik voor ons meer werk oplevert – sterker nog, nieuwbouw vraagt over het algemeen meer advieswerk van een constructeur. Maar omdat wij verspilling tegen willen gaan en streven naar een zo hoog mogelijke trede op de R-ladder. Onze beroepsgroep heeft hierin een grote verantwoordelijkheid, omdat de constructie zo bepalend is bij hergebruik. Maar de uitdaging gaat de hele keten aan. Daarom nodigen we ketenpartners uit voor een open gesprek. Al was het om beter te snappen waarom kansen zo vaak verloren gaan. Uiteindelijk willen we samen toe naar een situatie waarin we alleen nog slopen als het echt niet anders kan.

**Pim Peters en Patrick van Dodewaard,**  
IMd Raadgevende Ingenieurs

**COLUMN**  
HANS-HUGO SMIT

## Bouwen met je hersens

We zijn weer demissionair. Voorlopig worden er even geen knopen doorgehakt. Nu dus eerst verkiezingen. Tijd van grote woorden. Veel van die woorden gaan over zekerheid. We leven in een tijd van grote veranderingen. Dat is voor veel mensen spannend, voor sommigen ronduit beangstigend. Politici spelen gretig in op die angstgevoelens. Van Trump tot Orban en van Milei tot Meloni. Ook hier donderpreken politici over de 'afbraak of een 'onbetrouwbare overheid'. Kijk naar de 'wooncrisis'. Die is urgent, want 'onze kinderen' kunnen 'nergens' meer wonen. Doordat 'asielzoekers voorrang krijgen' of vanwege 'klimaatdictatuur' en 'angstporno'. Er dreigt een 'bouwinfarct' doordat woningbouw 'wordt gesaboteerd door regels en rechters'.

Zulke uitspraken voeden gevoelens van dreiging en onveiligheid. Ze activeren ons limbische brein, dat bepaalt hoe we reageren op stress en gevaar. U kent vast de drie limbische basisreacties: fight, flight en freeze. Ook door politieke angstretoeriek in de woningbouw zie ik mensen nu 'vechten, vluchten of bevriezen'. Burgers die nieuwbouwplannen tot bij de hoogste rechter aanvechten. Beleggers die ons land ontvluchten. En huren die moesten worden bevroren, tot uiteindelijk ook het voorstel zelf de ijskast in ging. Temperatuur op de woonthermometer? Ver beneden nul.

Tijd om te ontdooien. Dat kan met de Neocortex, het niet-limbische deel van onze hersenen. Het ontwikkelde deel, waarmee we weloverwogen besluiten nemen. Die neocortex heeft een linker- en rechterhelft. U weet wel; de ene helft analytisch en logisch, de andere creatief en empathisch. Die helften functioneren niet los van elkaar en juist door veel te schakelen en dwarsverbanden aan te leggen, functioneert de neocortex goed. Ook in de politiek kennen we links en rechts. Niet meer zo keurig opgesplitst als vroeger, toen de wereld nog overzichtelijk was, maar toch... Misschien is het in de politiek wel net als bij onze hersenen en functioneert het pas lekker bij voldoende verbinding en samenwerking. Limbische lingo lijkt lekker in verkiezingstijd, maar pas op. Te veel activatie leidt tot burn-outverschijnselen en depressie. Dat helpt ons niet uit de wooncrisis. Toekomstbestendige bouw vraagt geen paniekzaaijerij in onze primaire hersenen, maar overzicht en visie en een brein dat volledig aanstaat. Van kiezers en politici. Niet links óf rechts, maar samen en vooral: weloverwogen.



**Hans-Hugo Smit**  
Sectoranalist bouw en gebiedsontwikkeling bij Rabo Real Estate Finance