

Een buitengevel en een dak. Uit veel meer bestaat het gloednieuwe gebouw niet, dat deze week in Amsterdam als bestemmingsvrije huurruimte wordt geveild. De belangstelling van particulieren en bedrijven is enorm. 'Open bouwen' is een nieuwe trend.

Kolossaal pand waar alles kan

verschenen in Binnenlands Bestuur 17, 29 april 2011
copyright Carien Overdijk

Zaterdag 7 mei voltrekt zich de eerste akte van een uniek experiment. In Amsterdam gaat 7000 vierkante meter huuroppervlak bestemmingsvrij onder de hamer. Naar verwachting zullen enkele honderden bidders – van aspirant-bewoners en kleine winkeliers tot een hotelketen - in vijf rondes kampen om een stukje van de taart. Die taart is een gloednieuw gebouw aan de Eerste Constantijn Huygensstraat, stadsdeel West. Het is de eerste zogeheten Solid, een kolossaal huurpand waarin vrijwel alles kan. Woningcorporatie Stadgenoot ontwikkelde dit gebouw om flexibele huurruimte te bieden aan bedrijven en particulieren. Met dit soort bestemmingsvrije casco's wil de corporatie conjunctuurbestendig en duurzaam vastgoed aan de stad toevoegen. De corporatie hoopt daarbij ook woon- en werkfuncties te accommoderen die niet in standaardgebouwen passen. Op IJburg heeft de corporatie ook een Solid gebouwd, waarin eind juni eveneens 7000 vierkante meters geveild worden.

Zelf een functie inbouwen

Vijftien procent van de Solids is bestemd voor de sociale verhuur, met een maximum van 60 vierkante meter per huurder. De rest wordt vrije-sector huur, met een minimum van 95 vierkante meter en een maximum van duizend. Er komt een gebruikersvereniging en Stadgenoot kan zonodig bemiddelen om gedragsregels of bijvoorbeeld een huismeester te regelen.

De buitengevels dragen de constructie. Ze zijn zo luxueus en duurzaam uitgevoerd dat ze 200 jaar meekunnen. De vloeren zijn vrij in te delen met behulp van geluiddichte en toch verplaatsbare scheidingsmuren. In centrale schachten zijn alle kabels en leidingen ondergebracht.

Huurders krijgen alleen de buitengevel en de scheidingsmuren met hun burens opgeleverd. Een aannemer biedt inbouwpakketten aan, en Stadgenoot heeft een fulltime 'inbouwcoördinator' die gebruikers zal adviseren.

Banken verlenen echter geen hypotheek op de inbouw aan particulieren. Voor sociale huurders kan dat een drempel zijn, ook al mogen ze alles eigenhandig bijeen klussen. Wie zijn inbouw bij vertrek niet kan slijten aan de volgende huurder, moet hem meenemen of gratis achterlaten.

draagmuurvrij

Het Solids-initiatief is de ultieme vorm van 'conceptueel' of 'open bouwen', een nieuwe stroming in de vastgoedontwikkeling die inspeelt op de behoefte aan maatwerk en minder riskant is voor de ontwikkelaar. Met draagmuurvrije casco's en centrale plaatsing van technische installaties kunnen kopers of huurders in een laat stadium nog kiezen uit allerlei plattegronden en voorzieningen (zie ook kader

'standaard doosjes'). Het Solidsmodel gaat echter nog een stap verder, door zowel bestemming als huuroppervlak en indeling over te laten aan de huurder.

huisvestingsverordening

Dat ging niet vanzelf. Jarenlang heeft Stadgenoot – en zijn rechtsvoorganger Het Oosten – overlegd met overheden. Met de stadsregio Amsterdam ging het over een ontheffing van de strenge huisvestingsverordening. De stadsregio besloot uiteindelijk tot een experiment voor drie jaar. In deze periode hoeft Solids niet te voldoen aan de regels voor woningtoewijzing, woningonttrekking en het zogeheten 'passendheids criterium.' Voor de periode daarna zal de stadsregio opnieuw een beslissing nemen. Stadgenoot mag bovendien ook onderhuur toestaan, maar behoudt een vetorecht op onderhuurders.

Met de gemeente ging het overleg over de erfpacht, die normaliter hoger is voor bedrijvigheid dan voor wonen. Na een publiekrechtelijk onderzoek rolde er een constructie uit waarbij de gemiddelde bezetting van de gebouwen over een termijn van vijf jaar als maatstaf zal gelden. En bij wijze van uitzondering kan de pachtsom dan niet alleen omhoog, maar ook omlaag.

De bestemmingskwestie bleek ingewikkelder. 'Als overheid moet je een heleboel regels loslaten om functievrij bouwen mogelijk te maken', vertelt jurist Stephan Verhoeven van de corporatie. 'Je loopt tegen zoveel formulieren en standaardprocedures aan. Voor ons type project bestond er bijvoorbeeld geen bouwvergunning. En de regels voor brandsubcompartimentering waren met de Wabo net aangescherpt!'

bestemmingsplan

De corporatie moest er met de twee betrokken stadsdelen apart uit zien te komen, en daarbij viel de Solid op IJburg nog onder het projectbureau IJburg, dat weer ressorteert onder het centrale stadsbestuur. De stadsdelen hebben niet onderling overlegd en ieder hun eigen weg gevolgd.

Het projectbureau IJburg hecht vooral aan de beoogde multifunctionaliteit in het pand, in de verwachting dat de Vinexwijk er levendiger van wordt. Het stelt daarom een limiet aan de woonfunctie: maximaal de helft van het oppervlak. Ook aan de hoeveelheid winkelruimte is een beperking gesteld, om het aangrenzende winkelcentrum niet 'leeg te zuigen'.

gokhallen

Met het voormalige stadsdeel Oud-West (vorig jaar opgegaan in West) ging de discussie vooral over de risico's die de locatie – tegen het centrum aan – oproep. Martijn Schravendeel was er in zijn vorige functie, als planjurist voor het stadsdeel, bij betrokken. 'Wij hebben expliciet benoemd wat er niet in mag: een belwinkel, prostitutie, gokhallen, een grote discotheek. We wilden, ook voor de buurt, goed zichtbaar maken welke functies ongewenst en dus uitgesloten zijn.' Weerstand van omwonenden heeft deze eerste Solid overigens niet ondervonden. 'Het pand ligt redelijk vrij, aan een drukke weg en langs het water, en het heeft een besloten voorkomen. Maar wij zijn wel de hoeders van de rechtszekerheid van omwonenden. En Stadgenoot wilde bijvoorbeeld ook van het Bouwbesluit af. Dat kon natuurlijk niet.' Ook heeft stadsdeel West een maximum gesteld aan de ruimte voor horecabedrijven.

In de beide stadsdelen hoeven Solid-huurders straks voor hun inbouw geen bouwvergunning aan te vragen. Stadgenoot moest dat voor de casco's uiteraard wel, en zal het ook steeds opnieuw moeten doen als het, bij nieuwe huurovereenkomsten een scheidingsmuur verplaatst (zie kader 'Het Solids-recept').

leegstand

Ondanks het slepende voortraject zeggen zowel projectbureau IJburg als stadsdeel West het project te 'omarmen'. 'Het bestuur is hier altijd positief geweest', aldus Schravendeel. 'Solids is innovatief en het past in ons beleid om vastgoed flexibeler te bestemmen. Een voorstel daartoe wordt binnenkort in onze raad behandeld. Dus wij wilden het zeker niet frustreren.'

Igor Roovers, directeur van projectbureau IJburg, is zo mogelijk nog enthousiaster. 'Wij denken dat Solids, juist doordat het van functie kan veranderen, bij zal dragen aan de zo gewenste stedelijkheid van IJburg. Als alle kantoren zo gebouwd waren, hadden we nu ook geen probleem met leegstand, toch? We vinden het van moed getuigen dat de corporatie dit heeft opgepakt. Maar wij zijn ook zelf al langer met flexibiliteit bezig. We wilden van meet af aan op IJburg drie programmavrije gebouwen, deze Solids is de eerste. En de plinten langs onze hoofdverkeersader, de IJburglaan, mogen ook van kleur verschieten. Ze zijn als winkelruimte ontworpen, maar expres 3,5 meter hoog gemaakt. We hebben er nu veel leegstand door de crisis, dus functieverandering is al actueel. We kijken met de eigenaren hoe we er een nieuwe betekenis aan kunnen geven. Wonen staat als optie in het bestemmingsplan, dus daar zijn geen lange procedures voor nodig.'

dubbel riool

Bij Stadgenoot zelf heeft de eerste Solid al voor de veiling veel ervaring opgeleverd, vindt Coosje Brijker, projectmanager van Solids bij Stadgenoot. 'We moesten een dubbel rioelstelsel aanleggen, voor bedrijven en particulieren. De demontabele balkonhekjes, waarmee we 'inhuizen' via de gevel mogelijk maken, moesten conform de zwaarste belastingseisen worden uitgevoerd, omdat er ook horeca in moet kunnen. Die hekjes hebben een zware uitvalbeveiliging. Alleen een gecertificeerd bedrijf mag ze losschroeven, een dure grap. Je loopt tegen van alles aan. Zelfs het huisnummerbesluit vroeg om een oplossing omdat het aantal adressen hier steeds kan wijzigen.'

Maximale flexibiliteit blijft het doel voor Stadgenoot. 'We hadden er ook nog wel studentenunits van 30 vierkante meter in gewild, maar dan verlies je teveel verhuurbare vloerruimte.'

co-ouders

Gegadigden zijn er genoeg, in deze stad met ruimte- en woningnood. Op een natte novemberdag afgelopen najaar, als aan de Eerste Constantijn Huygensstraat het eerste 'open huis' plaatsvindt, staan honderden mensen te dringen om het dan nog kale betonnen skelet te bezichtigen. De doelgroep die Stadgenoot voor ogen staat, is volop aanwezig. Er zijn co-ouders die samen en toch apart willen wonen, er is een man die samen met zijn gehandicapte dochter twee woningen wil met een tussendeur. Een grote hindoestaanse familie aast op een combinatie van zelfstandige woon-slaapunits met één centrale keuken. Twee muziektherapeuten denken aan een geluiddichte bedrijfsruimte met overnachtingsplek. Ook een kapper, een videoproducent en een boekhandelaar zien hier hun ideale woon-werkruimte. Opvallend is ook het grote aantal 'sociale huurders' dat serieuze belangstelling heeft,

terwijl slechts een klein deel van de ruimte voor hen is gereserveerd. Buiten de kijkdagen om hebben grotere partijen, zoals hotels en een short-stay-faciliteit, hun interesse kenbaar gemaakt.

wietplantage

Of al deze partijen ook daadwerkelijk gaan bieden, moet op 7 mei blijken. Iedereen die een veilingkaart heeft aangevraagd is persoonlijk gesproken en gescreend, om te voorkomen dat speculanten of andere louche types met de ruimte aan de haal gaan. 'Helemaal dichttimmeren kun je het niet', erkent projectmanager Brijker. 'Ook in de vrije sector kom je wietplantages tegen. Maar we proberen straks wel de sociale controle te stimuleren. Alle gebruikers van het gebouw zijn erbij gebaat dat er een soort community ontstaat, al was het maar om praktische problemen op te lossen. Bedrijven en bewoners kunnen bijvoorbeeld tegengestelde belangen hebben bij het gebruik van de liften.'

De uitkomst van de veiling kan verschillende huurtarieven per unit opleveren. 'Ons gaat het om een rendabele exploitatie', stelt Brijker. 'Als we op gemiddeld 175 euro per vierkante meter uitkomen, zijn we tevreden. Op IJburg kan het iets minder zijn.'

rijkeluisvriendjes

Net als Stadgenoot brandt stadsdeel West van nieuwsgierigheid naar de veilinguitslag. 'Je moet dit een keer proberen', zegt Martijn Schravendeel. En als het tegenvalt? 'Als een club rijkeluisvriendjes het hele blok inpikt? Dan doe je het waarschijnlijk van zijn lang-zal-ze-leven nooit meer.'

'Standaard doosjes' zijn de norm

(deze tekst is in Binnenlands Bestuur licht ingekort, hier de volledige versie)

'Het conservatisme van de markt is zo monstrueus, dat degene die ernaar luistert onmiddellijk transformeert tot een gevelarchitect. Deze (...) houdt zich bezig met het ontwerp van schitterende huiden met daarachter standaard doosjes. Daar komt het vak natuurlijk geen steek verder mee.'

Aan het woord is architect Frits van Dongen, die woningcorporatie Stadgenoot op het idee bracht om Solids op IJburg te gaan bouwen, maar die een Duits bureau met de ontwerpopdracht aan de haal zag gaan. Het citaat komt uit een nieuwe aflevering in een reeks huisvestingsonderzoeken van de TU Delft, getiteld 'De woningplattegrond/Standaard en ideaal.'

Het tweetalige boek beperkt zich tot appartementen en stelt terecht de vraag of de wereldwijde huisvestingscrisis een nieuwe soberheid en standaardisatie zal afdwingen. Immers, de woonkazernes uit het sovjet-tijdperk planten zich overal voort, vooral op de snel verstedelijkende continenten Azië en Latijns-Amerika.

Toch exploreert het boek, afgezien van een vijftal buitenlandse voorbeelden, vooral de diversiteit in Nederlandse flatwoningen. De Amsterdamse Solids blijken een lange, vooral theoretische voorgeschiedenis te hebben. Al tijdens de wederopbouw pleitte de Nederlandse architect John Habraken voor 'open bouwen': dragende gevels met vrij indeelbare vloeren, zodat bewoners zelf hun huis konden indelen. De VS en Japan namen Habrakens ideeën veel eerder over dan de sterk geïnstitutionaliseerde vaderlandse woningsector. Pas de laatste twee decennia verrijzen er ook in Nederland, en dan nog spaarzaam, woonblokken waarin appartementen vrij indeelbaar zijn en soms ook samen te voegen. Het blijven uitzonderingen, meestal gebouwd voor senioren met een dikke portemonnee.

DASH (Delft Architectural Studies on Housing), aflevering De
woningplattegrond/Standaard en ideaal, NAI Publishers, 160 pagina's, 29,50 euro
ISBN 9789056627577