

De Amsterdamse woningcorporatie Stadgenoot veilde op zaterdag 7 mei haar eerste bestemmingsvrije casco-huurpand, een zogeheten Solid. De totale opbrengst aan huren, die sterk uiteenlopen, is 'ruim marktconform', aldus de corporatie. Ook de beoogde mix van woon- en werkfuncties is bereikt.

## Met boeddhabeeldjes en talismannen bieden op bestemmingsvrij huurpand

verschenen in Binnenlands Bestuur, 14 mei 2011  
copyright Carien Overdijk

Het unieke experiment van Stadgenoot om een casco gebouw bestemmingsvrij te verhuren (zie ook het interview met directeur Frank Bijdendijk op pag. ...) trok massale belangstelling. Duizenden mensen bezochten een open dag of lieten zich registreren als belangstellende. Uiteindelijk hebben 120 bedrijven en particulieren een of meer biedingen uitgebracht. Hiervan hebben 39 partijen een deel van het pand als huurder bemachtigd.

### **hotel en winkels**

Stadgenoot is, ter bescherming van de privacy, terughoudend met details over de veilinguitslag, maar wil wel kwijt dat 60 procent van het verhuurbare oppervlak (zevenduizend vierkante meter) is gegund aan bedrijven, waaronder winkels en een hotel. De overige veertig procent is gegund voor wonen: 25 procent aan vrije-sector particulieren en 15 procent – zoals vooraf afgesproken - aan sociale huurders volgens de nieuwe EU-norm.

Het hoogste winnende bod is 25 euro per vierkante meter, het laagste winnende bod ligt op 6,5 euro. Over het totaal aan huren is de vooraf gestelde rendementseis ruimschoots gehaald, aldus de corporatie.

Stadgenoot laat nu geluiddichte scheidingsmuren plaatsen volgens de verkaveling van de veilinguitslag. Op de winnende huurders rust de plicht, hun gebouwdeel binnen een halfjaar na oplevering van de scheidingsmuren af te bouwen voor de door hen gekozen functie en conform het bouwbesluit.

### **nervositeit**

De veiling zelf ging met nogal wat nervositeit gepaard, zowel onder de bidders als bij de corporatie zelf. De locatie van deze eerste Solid was zeer gewild, en de corporatie moest in één dag datgene waarmaken waar ze na jarenlang getouwtrek met overheden en met veel dure publiciteit op had ingezet: een prettige menging van functies en gebruikers, met huren die de investering in een luxe en duurzaam gebouw zouden rechtvaardigen. Een speciaal hiervoor ontwikkeld veilingstelsel moest in vijf rondes de beste huurdersmix opleveren.

Het overgrote deel van de aspirant-huurders koos zaterdag voor deelname aan de veiling op locatie, via de laptops die hiervoor in het nieuwe gebouw in aan de Eerste Constantijn Huygensstraat waren opgesteld. Maar er waren ook online-bidders die vanuit huis of zelfs vanaf een buitenlands vakantie-adres deelnamen.

'De veiling is technisch en juridisch perfect verlopen', meldt woordvoerder Hannelore Blaauw. 'Het was een fantastische dag. De sociale huurders gaven al in de eerste ronde hun hoogste bod aan. Het was bijzonder om te zien hoe sommigen van hen met rugzakken vol boeddhabeeldjes en andere talismannen hun kansen hoopten te vergroten. En daar vlakbij zaten dan weer doorgewinterde zakenlieden rustig mee te bieden.'

### **spaargeld**

Er waren aanvankelijk honderden gegadigden uit de sociale huursector. De meesten van hen haakten echter af in de voorlichtingfase, omdat zij de kosten voor de vereiste inbouw niet konden opbrengen. Toch dongen enkele tientallen huishoudens uit deze doelgroep mee en konden alle sociale-huurkavels worden toegewezen. 'Voor ons een eye-opener', aldus woordvoerder Blaauw. 'Een laag inkomen wil niet zeggen dat mensen geen spaargeld hebben.'