

'Je wilt dat ze van een gebouw houden'

Behalve de gevel staat niets vast in de panden van woningbouwvereniging Stadgenoot. Huurders van de nieuwe Solids moeten zelfs de stopcontacten plaatsen. Maar alles kan helemaal naar eigen wens.

Door **Jorien de Lege**

Geen wachtlijsten. Geen vaste huurprijzen. Geen keukens en geen toilet. Zelfs geen plattegronden. Als het aan woningbouwvereniging Stadgenoot ligt, wordt dat het nieuwe huren in Amsterdam. En liefst in heel Nederland.

De Amsterdamse woningbouw droomt groot. Nu is er op de bouwlocaties in Amsterdam Oud-West en IJburg nog weinig te zien, maar binnen twee jaar moet hier 40 duizend vierkante meter 'Solids' verrijzen, een nieuw huurconcept waarbij de bewoner het voor het zeggen heeft. Stadgenoot zet een gebouw neer waarin nog niets is bepaald; het is aan de huurder om te beslissen wat hij met de ruimte wil doen. Werken, wonen, groot of klein, met inachtneming van bepaalde spelregels kan alles. En ben je het na een paar jaar zat, dan verbouw je de boel. Scheidingswanden, sanitair, zelfs het plaatsen van stopcontacten is aan de huurder.

'Als je wilt, kun je de boel kort en klein slaan. Het is jouw binnenkant', zegt bestuurder Frank Bijdendijk van Stadgenoot. 'Maar van de gevel blijf je af, die is van ons.' Bijdendijk is twintig jaar bezig geweest met het ontwikkelen van wat hij het 'huren van de toekomst' noemt. Huurders zijn net kopers, is zijn visie. Ze willen hun woonomgeving kunnen aanpassen aan hun wensen. En daar past de rigiditeit van de bestaande huurwoningen niet meer bij. 'Huurders van tegenwoordig laten zich niet meer door een woningbouwvereniging vertellen hoe ze moeten wonen. Ze willen zelf kunnen beslissen.'

Bijdendijk kwam tot deze conclusie toen hij in 1983 als jonge directeur van woningbouwvereniging Het Oosten (nu met AWW gefuseerd tot Stadgenoot) in contact kwam met de krakers van Tetterode, een bedrijvencomplex in Amsterdam Oud-West. De krakers verbouwden het pand naar de behoeften van dat moment, waardoor vorm en functie voortdurend veranderden. Onder de indruk van de liefde en zorg waarmee de bewoners met het gebouw omgingen, besloot

Bijdendijk met behulp van de gemeente Amsterdam het pand te kopen. Het complex werd gemoderniseerd, de krakers kregen een huurovereenkomst waarin ze zelfbeschikingsrecht hadden over de binnenkant van het gebouw. De huur bedroeg jaarlijks 45 gulden per vierkante meter, destijds de helft van wat een gesubsidieerde sociale huurwoning kostte.

In 2009 wordt Tetterode nog steeds volgens hetzelfde concept verhuurd, en krijgt het oude gebouw 500 meter verderop een moderne evenknie: de Solid Furore aan de Eerste Constatijn Huygensstraat. Samen met zeven Solids op Amsterdam IJburg zal Furore de proeftuin worden voor flexibel huren. Er hebben zich tot nu toe 3.300 belangstellenden ingeschreven voor de veiling eind 2010.

Of huurders een plek kunnen bemachtigen, hangt af van hun budget en flexibiliteit. Er is een basishuur per vierkante meter en een minimum van 90 vierkante meter dat gehuurd kan worden, maar verder wordt de ruimte per opbod verhuurd op een internetveiling. Wie in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, krijgt extra budget om mee te bieden voor een appartement van 90 vierkante meter.

Om ervoor te zorgen dat er geen loze ruimten ontstaan, wordt in samenwerking met de Katholieke Universiteit Leuven een speciaal veilingssysteem ontwikkeld. Belangstellenden kunnen aangeven welke verdieping ze graag willen, hoeveel vierkante meter en hoeveel ramen, en daarnaast hoeveel ze daar voor over hebben. Na elke ronde rekent de computer uit hoe alle biedingen tot een passend geheel kunnen worden gesmeed, waarna de bieder een aantal opties krijgt om op door te bieden.

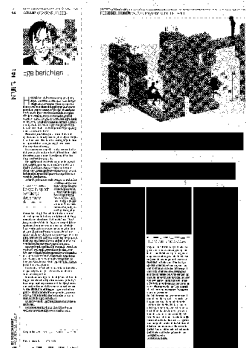
Uiteindelijk moet na acht ronden duidelijk zijn wie zich de gebruiker mag noemen van een Solidruimte. De huurprijs kan dus, afhankelijk van de populariteit van de plek in het gebouw, per ruimte verschillen.

Het resultaat moet een geheel worden waarin wonen en werken samen-

gaan. Het gebouw is volledig bestemmingsvrij, waardoor in principe op elke plek een bedrijfsruimte of woonruimte kan worden gecreëerd. Stadgenoot plaatst voor de gebruikers extra geïsoleerde scheidingswanden om geluidsoverlast te voorkomen.

De panden zijn zo ontworpen dat alle voorzieningen via grote schachten het gebouw in komen, waar elke ruimte op wordt aangesloten. Om te kunnen wisselen tussen bedrijfs- en woonruimte, herbergt elke schacht zowel alle voorzieningen voor bedrijven, zoals een zakelijk riool en afzuiginstallaties, als voor woningen. Zo kan het gebeuren dat op de bovenste verdieping een restaurant opent, of midden in het gebouw een kapper. De grens wordt getrokken bij bedrijven die gevaarlijk zijn, zwaar vervuilend of die draaien om 'seks, drugs en rock'n'roll'.

Het naoorlogse architectuuradagium dat voorschrijft dat vorm functie moet volgen, is volledig achterhaald, stelt Bijdendijk in *Met andere ogen*, het manifest dat hij in 2006 schreef over Solids. Hij verklaart daarin hoe avonturen als de Bijlmer in Amsterdam Zuid-Oost zijn stukgelopen op het gebrek aan flexibiliteit. Dertig jaar na de bouw werden eerste flats al weer afgebroken, ondanks de duurzame materialen waaruit ze waren opgetrokken. Niemand wilde wonen in zo'n monotone woonwijk. 'Alle mensen zijn gelijk en hebben dezelfde behoeften, zo luidde de stelregel', schrijft Bijdendijk. 'Alle mensen zijn getrouwd, de man werkt, de vrouw



staat in de keuken, de kinderen willen buiten spelen. Wat willen die mensen? Die willen een ruime flat in het groen. Dan zetten we dat dertienduizend keer neer.'

Stadgenoot breekt nu met de traditie en geeft haar gebouwen uit handen. Ze hoopt daarmee eeuwigheids-waarde te creëren. Een normaal huur-gebouw wordt boekhoudkundig na 50 jaar afgeschreven, een Solid moet minstens 200 jaar meegaan. Om daarvoor te zorgen, wordt er veel aandacht besteed aan het ontwerp.

'Je wilt dat mensen gaan houden van zo'n gebouw, zodat ze steeds de moeite nemen om het te transformeren,' zegt Bijdendijk. 'Kijk naar de grachtenpanden. Honderden jaren oud, begonnen als pakhuizen. Nu worden ze overal voor gebruikt.' Dierbaarheid, zoals Bijdendijk het noemt, houdt een gebouw overeind. En dierbare gebouwen, die zijn vooral mooi.

De Solids zijn kleinschalige complexen die worden gebouwd van materialen die 'fraai verouderen'. Geen aluminium of plastic, maar duurzame steensoorten en hout. Ze hebben een verdiepingshoogte van minimaal 3,5 meter en gevarieerde detaillering. Zo komt er een klok van 3 bij 3 meter op een van de Solids op IJburg. Puur bedoeld als blikvanger. En er zijn meer details ingebouwd. 'De architecten waren stomverbaasd toen ik vroeg of ze de verdiepingvloeren tussen Solid 1 en 2 ongelijk konden maken. Hartstikke duur, maar het geeft

de gebouwen identiteit.' De twee gevels vormen in werkelijkheid één gebouw: wie straks een ruimte huurt op de grens van Solid 1 en 2, zal een trapje moeten inbouwen.

Om de eerste drie Solids te bouwen, heeft Stadgenoot 45 miljoen geïnvesteerd. Dat is bijna een derde meer dan bij reguliere huurpanden. Maar op de lange termijn betaalt die investering zichzelf terug, zegt Bijdendijk. Door de materiaalkeuze is er weinig onderhoud nodig aan de gevel, en de binnenkant is voor rekening van de bewoner. Daarmee vervallen ook verbouwingskosten waar de verhuurder elke zoveel jaar op rekent, zoals het vervangen van keukens, badkamers en het ombouwen van bedrijfsruimten naar woningen en andersom. De huurprijs kan bovendien flink opgedreven worden op de veiling.

Maar de belangrijkste meevaller, zegt Bijdendijk, is het lage risico op leegstand. 'Elk gebouw heeft een bepaald risico op leegstand, ook in Amsterdam. Op dat risico worden rendementseisen berekend. Omdat dit gebouw multifunctioneel is, kan het moeiteloos aansluiten op de behoeften van de tijd. En dat zie je terug in de rendementseisen.' Over een periode van 100 jaar zou de winst een kwart hoger moeten uitvallen dan voor een regulier gebouw.

Voor de huurder betekent de komst van Solids extra vrijheid. Bovendien zijn er dankzij het veilingsysteem geen wachtlijsten. Maar hij moet er

wel iets voor overhebben. Bij reguliere huur is het voldoende de sleutel aan te pakken, bij Solids moet de huurder tijd en geld investeren in zijn huis. Zelfs de stopcontacten moeten nog geplaatst worden. Stadgenoot gaat standaard afbouwpakketten aanbieden, maar ook die kosten geld. Anders dan bij koopwoningen wordt de inbouw van een huurhuis niet per definitie meer waard na een investering. Om de huurder tegemoet te komen, is Stadgenoot van plan een website op te zetten waar bewoners hun keukens en badkamers kunnen verhandelen bij vertrek. Ook zal een bouwbegeleider in het pand kantoor houden.

Bijdendijk ziet geen problemen in de investering die hij van zijn huurders vraagt. 'Ieder jaar worden in 10 procent van onze woningen veranderingen aangebracht door de bewoners zelf. Die hoeven dat niet te doen, alle voorzieningen worden door ons verzorgd. Maar ze willen het.' Huurders die betrokken zijn, zorgen goed voor hun huis, denkt Bijdendijk. En de bedrijvigheid die in het gebouw kan ontstaan, heeft hopelijk zijn weerslag op de buurt. 'Mensen willen wonen in een buurt waar alles tegelijk gebeurt. Ze willen kunnen leven op de plek waar ze wonen.' Over een paar jaar zal moeten blijken of de Solids een succes worden. En werkt het niet? 'Dan bouwen we het alsnog om naar een regulier huurcomplex.'

Klussen

Fotografieproducent Gijs Determeijer is een van de belangstellenden die zich hebben gemeld bij Solids. Hij hoopt een hele verdieping te bemachtigen in Amsterdam Oud-West. Hij wil op 100 vierkante meter gaan wonen met zijn zootje van 4, de rest, zo'n 250 m², is bestemd voor een fotostudio waar hij met collega's kan werken. Als de huurprijs niet boven de 10 euro per vierkante meter per maand uitkomt, houdt hij genoeg

geld over om te verbouwen.

Tegen het klussen ziet hij niet op. 'Ik heb ervaring met verbouwen. En de nood is hoog. Ik woon nu op 60 vierkante meter in Oud-West, en ik heb geen vaste werkplek. Als ik alles bij elkaar zou kunnen krijgen, dan kan mijn zootje in zijn eigen buurt blijven wonen, en ik kan als hij thuis is zo tussen mijn werk en mijn privé heen en weer lopen.'

Niet alleen in nieuwbouw

Volgens de VROM-raad, het adviesorgaan voor duurzaam omgevingsbeleid, is het Solidconcept een goede stap in de richting van de flexibilisering van de woningmarkt, waar de raad zich in 2007 voor heeft uitgesproken. Gebouwen en wijken zouden zo moeten worden ontworpen dat zij kunnen worden aangepast aan toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De raad ziet echter nog een aantal 'juridische en financiële belemmeringen die de vorming van Solids bemoeilijken', zo schrijft zij in haar rapport *Wonen in Ruimte* van vorige maand.

De Solids staan op gespannen voet met de huidige praktijk, waarbij gebouwen een vaststaande functie hebben. Om de flexibiliteit van Solids te garanderen, kan in het bouwbesluit het beste worden gekozen voor de zwaarste bouwkundige eisen. Dit is echter ook een behoorlijk dure optie. Ondanks deze vraagstukken hoopt de raad dat de Solids niet alleen in nieuwbouw zullen worden gerealiseerd, maar ook in bestaande gebouwen, zoals leegstaande kantoorgebouwen.

WWW.SOLIDS.NL



Het Solidsgebouw in IJburg.

Foto Gabriel Eisenmeier

