

De Wooncoöperatie:

**Op weg naar een
zichzelf organiserende
samenleving**

Adri Duivesteijn

18 maart 2013

Naar Almeers model

Proloog

'Ken je klassieken' is een veelgehoorde uitspraak, waarbij 'klassieken' dikwijls verwijst naar schrijvers of kunstenaars van lang geleden. Wat mij betreft geldt het ook voor onze volkshuisvesting. Op dat gebied heeft Nederland een rijke traditie, die het waard is te kennen en te koesteren. Toch gebeurt juist het tegenovergestelde: wat in honderd jaar is opgebouwd, wordt in razend tempo weer afgebroken. Met de liberalisering, de vercommercialisering en vermarkting wordt het wonen uitgehold, en de excessen – grote kantoren, dure auto's, extreme salarissen – tasten ook het imago van onze volkshuisvesting aan. De filosoof Martin Heidegger noemde het wonen "het eerste en het laatste menselijk bestaan", maar in het hedendaagse discours gaat het nauwelijks over de intrinsieke waarden van het wonen. Hoe wonen wij? Op welke manier is ons wonen georganiseerd? Wie is verantwoordelijk voor de creatie en het beheer van onze woon- en leefomgeving? Het zijn existentiële vragen, maar ze worden zelden tot nooit gesteld.

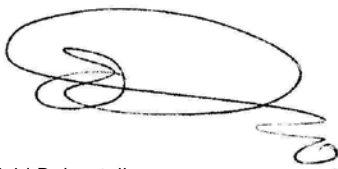
Vanuit de sterke overtuiging dat de samenleving sociale structuren nodig heeft en dat die structuren in het wonen gevonden kunnen worden, heb ik dit essay geschreven. Het is een persoonlijk document, omdat het in de kern voortkomt uit de persoonlijke opvatting dat de zeggenschap over het wonen weer in de handen van de mensen zélf, de uiteindelijke gebruiker van de woning, moet komen te liggen. Maar meer nog is het een resultaat van zeven jaar wethouderschap in Almere, waar ik deze opvatting op grote schaal in de praktijk heb kunnen brengen.

In Almere hebben we, voortbouwend op de initiatiefnota 'De koopwoning bereikbaar' die ik in 1996 samen met Rick van der Ploeg schreef, een regeling geïntroduceerd – 'Ik-bouwbetaalbaar in Almere', kortweg IbbA – die het mensen met een bruto jaarinkomen van €20.000 tot €36.500 mogelijk maakt een eigen woning te bouwen. Dat mensen dat ook willen én kunnen, blijkt uit het feit dat er in Almere inmiddels ruim vijfhonderd zelfgebouwde, betaalbare huizen gebouwd of in aanbouw zijn. Als je zorgt voor een goed sociaal stelsel, kunnen mensen – zonder subsidie, zonder onrendabele top – zelf voorzien in hun eigen huisvesting.

Nu ik op het punt sta mijn functie als wethouder te verruilen voor een plek in de Eerste Kamer, vind ik het van belang om de verworvenheden van IbbA vast te houden en verder te brengen. Dat gebeurt met deze notitie, die ik zie als een belangrijke bouwsteen in het gesprek over ons woonstelsel. Kern ervan is de oprichting van wooncoöperaties, feitelijk een eigendomsneutraal woonstelsel, waarbinnen mensen zelf verantwoordelijkheid nemen voor het (behoud van) de eigen woon- en leefomgeving. Daarmee wordt de stap naar een zichzelf organiserende samenleving gezet.

Tot slot. Ik hoop dat deze notitie het discours niet alleen verrijkt, maar dat het ook perspectief biedt op de verbreding ervan. Waar er nu sprake is van een patstelling, zouden alle participanten – het Rijk, de minister, de corporaties, de gemeenten – moeten participeren in een constructief gesprek. Een gesprek waarin de burger, wat mij betreft, de *driving force* is.

4

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a trailing line that ends in a small dot.

Adri Duivesteijn

Wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling, Almere

De koopwoning bereikbaar

EEN **sociale** koopsector voor lagere inkomens

Tweede Kamerfractie PvdA

Den Haag, 17 juni 1996

Adri Duivesteijn

Rick van der Ploeg

1. Inleiding

- Het debat over de ordening van de woningmarkt is niet van vandaag. Al decennialang is er een roep tot hervorming ervan. De aanleiding is echter iedere keer anders, en ook de richting is niet eenduidig. In de politieke praktijk lijkt het nu primair te gaan om overheidsvraagstukken. Hypotheekrenteaftrek was ooit een instrument voor de bevordering van eigen woningbezit, betaalbare huren moesten de toegankelijkheid van het wonen voor huurders borgen. Beiden zijn onbetaalbaar geworden, en dat vraagt om hervormingen. De eenvoudige oplossing is een vermindering van de hypotheekrenteaftrek en het verhogen van huren; dat vult de staatskas en maakt het wonen voor het Rijk (weer) betaalbaar. Maar is dit ook werkelijk een hervorming van ons woonstelsel?
- Al te lang gaat het in de zogeheten hervormingsdebatten over ‘instrumenten en maatregelen’; maar zelden gaat het over de intrinsieke doelstellingen van het wonen, en over de rol die de mensen daar in (kunnen) spelen. Wonen is voor veel politici een abstractie die je vooral vat in regels, in geldstromen, in markten van kopers en huurders, maar niet in mensen.
- Voor mij ligt daar echter wel de kernvraag – hoe kunnen burgers een (hoofd)rol spelen in onze volkshuisvesting? –, en heeft daar altijd al gelegen. In de initiatiefnota ‘De koopwoning bereikbaar’ (1996) pleitten Rick van der Ploeg en ik voor een andere ordening van het wonen. Voor de oprichting van een sociale koopsector, waarin huurders met een lager inkomen met een recht op koop het initiatief zouden kunnen nemen om, alleen of samen met anderen, actief en concreet inhoud te geven aan het eigen wonen. De achterliggende gedachte was te komen tot een eigendomsneutrale volkshuisvesting waarin kopen en huren niet meer klasse gebonden zouden zijn, maar waarin iedereen – ook de lagere inkomensgroepen – daadwerkelijk een keuze zou hebben tussen huur en koop. Zelfkracht zou daarmee centraal komen te staan.
- Bij het verschijnen van onze nota was er niet de geestelijke ruimte voor een fundamenteel debat over een andere inrichting van het woonstelsel. Het was te kort na de verzelfstandiging van de woningcorporaties (1995) die, onder het motto ‘meer markt, minder overheid’, moest leiden tot een zelfregulerend volks-

huisvestingssysteem. Wel heeft onze nota geleid tot de wet 'Bevordering Eigen Woningbezit', die maakte dat lagere inkomensgroepen konden kiezen tussen het ontvangen van huurtoeslag voor een huurwoning of een koopsubsidie voor de aanschaf van een eigen woning. Veel huurders hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid hun woning te kopen. Om budgettaire redenen is deze wet helaas buiten werking gesteld.

- Nu lijkt het tij te keren. Twintig jaar na de verzelfstandiging van de woningcorporaties lijkt een nieuw momentum voor een ordeningsdebat te zijn ontstaan. Hervorming van de woningmarkt is een politieke prioriteit geworden. In het regeerakkoord van Rutte I, Rutte II en het recent afgesloten woonakkoord tussen VVD, PvdA, D66, SGP en ChristenUnie zijn grote veranderingen opgenomen. De hypotheekrenteaftrek is inmiddels aangepast en ingeperkt. De politiek wil weer greep krijgen op – en zeggenschap over – de woningcorporaties. Hoe, dat is nog niet geheel uitgekristalliseerd, maar duidelijk is het Rijk niet enkel meer wil bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen (met de huurtoeslag als een open einderegeling). In het vervolg moeten de woningcorporaties meebetalen, langs de lijn van een verhuurdersheffing van €1,7 miljard per jaar. Een verruiming van het huurbeleid maakt het woningcorporaties mogelijk dit (deels) terug te verdienen. Het behoeft geen verwondering dat beide maatregelen weerstand oproepen bij zowel huurders als verhuurders. De woningcorporaties dreigen zelfs met een afname van hun investeringsprogramma, van jaarlijks 30.000 tot 35.000 woningen nu naar 10.000 woningen in 2014. Een enorme neergang met dramatische gevolgen, die vooral de lagere inkomensgroepen zullen treffen.
- Wat is de oplossing? Stoppen met de verhuurdersheffing? De onderliggende waarde van het bezit van woningcorporaties, feitelijk maatschappelijk gebonden kapitaal, verpanden aan beleggers, pensioenfondsen of hedgefondsen, en daarmee de bedrijfsmodellen van de markt introduceren in de nu nog sociale corporatiesector? Ik geloof niet dat dit nodig is. Er zijn manieren die de lopende exploitatie van de corporaties niet raken, terwijl er toch kapitaal kan worden vrijgespeeld, ook voor de staatskas. Daarvoor is echter een principiële ander ordeningsmodel noodzakelijk; een model waarin de huidige huurders de werkelijke aandeelhouders worden van het wonen in ons land.
- De tijd is aangebroken om, op het beleidsterrein van het wonen, te kiezen voor een participatiemodel, dat op termijn leidt tot een zichzelf organiserende samen-

leving. In dit model is de burger, als opdrachtgever en eindgebruiker, geen consument, maar producent van het wonen. Hij of zij is verantwoordelijk voor de creatie van de eigen woon- en leefomgeving. In de kern sluit dit aan bij de oorspronkelijke doelen van de corporaties: emancipatie, solidariteit, rentmeesterschap en het bevorderen van de leefbaarheid.

- Wanneer wordt gekozen voor deze omslag – van woningbouw voor burgers naar woningbouw door burgers – kunnen verschillende doelen samen komen. Het zorgt er enerzijds voor dat het wonen (weer) van de mensen zelf wordt, anderzijds maakt het dat er binnen de sociale huursector gelden worden vrijgemaakt. Met dit geld kan de staatskas worden (aan)gevuld, en ontstaat er een reëel perspectief op nieuwe investeringen.
- In deze geactualiseerde versie van 'De koopwoning bereikbaar' schets ik – mede op basis van mijn ervaringen in Almere, met name IbbA – dan ook een oplossingsrichting die niet alleen in economisch opzicht van betekenis is, maar die vooral ook de sociale opgave van onze samenleving kan dienen. In de basis komt het neer op een eigendomsneutrale volkshuisvesting, waarin er een transformatie is van corporaties die zich vooral richten op sociale huurwoningen, naar een woonstelsel waarin corporaties (huren) en coöperaties (gedeeld eigendom) gelijkwaardig naast elkaar bestaan, en samen inhoud geven aan het wonen.
- Ik hoop dat, meer dan vijftien jaar na het verschijnen van 'De koopwoning bereikbaar', een constructief debat nu wél mogelijk is.



Ikbouwbetaalbaar in Almere (Noorderplassen West)





Tijdelijke Commissie Huizenprijzen bezoekt Ikbouwbetaalbaar in Almere (Homeruskwartier)

2. Het wonen anno 2013

- Voor een goed begrip van ons wonen is het onvermijdelijk kort terug te blikken op de geschiedenis ervan. Het wonen in Nederland, en daarin onderscheiden wij ons van het buitenland, wordt sterk bepaald door institutionele partijen, die deel uitmaken van het maatschappelijk middenveld. Tot 1901, toen de Woningwet werd ingevoerd, was er sprake van grote misstanden in onze volkshuisvesting. Het was een tijd van woningnood, van krotten en sloppen, van erbarmelijke leefomstandigheden. Een beweging die startte met onder meer de 'Bouwmaatschappij ter verkrijging van eigen woningen' (1868), feitelijk een burgerinitiatief, moest antwoord bieden op dergelijke misstanden. Al snel is dit eigen initiatief echter geïnstitutionaliseerd. Dat wil zeggen: het werd neergelegd bij min of meer professionele organisaties, die in Nederland zouden zorgdragen voor ons wonen.
- De jaren '20 vormden een glorieus tijd in de geschiedenis van de Nederlandse sociale woningbouw. In de tijd van zowel de 'Amsterdamse School' als het 'Nieuwe Bouwen' werden woningbouwverenigingen en woningcorporaties gewaardeerd om hun bijzondere voorbeeldprojecten. Tot aan de dag van vandaag wordt Nederland internationaal geroemd om de krachtige sociale woningbouw, waarin idealen letterlijk in bakstenen werden omgezet.
- Na de Tweede Wereldoorlog was er opnieuw sprake van grote woningtekorten en slechte woon- en leefomstandigheden. Door de crisis in de jaren '30 en de oorlog was er jaren niet gebouwd – sterker: in de oorlog werden er 90.000 woningen verwoest en raakten 50.000 woningen zwaar beschadigd – en de bevolking groeide snel, wat resulteerde in een enorme woningnood. Voor de regering was het aanleiding om deze tekorten weg te werken met grootschalige bouwprogramma's. Opnieuw werd een beroep gedaan op de woningcorporaties en woningbouwverenigingen. Een omvangrijke productie was het gevolg.
- Maar er kwam nog altijd geen einde aan de woningmisère. In de jaren '70 en '80 eisten de toenemende verpaupering van de oudere wijken alle aandacht op. Hele wijken zijn in deze periode gerevitaliseerd. Opnieuw een majeure prestatie. De gezondmaking van de samenleving, de verheffing van de arbeiders, het tegengaan van de krotten en sloppen; de overheid maakte het financieel mogelijk,

maar het kon worden uitgevoerd dankzij een goed georganiseerd middenveld.

- Vanaf de jaren '90 zien we een omslag in ons woonstelsel. De ergste woningnood en verpaupering waren bestreden. Het werd tijd voor nieuwe verhoudingen tussen verhuurder en huurder, tussen woonproducent en woonconsument. 'Meer markt, minder overheid' werd het adagium. Het is ook in deze periode dat de markt in economische zin aantrok. Er ontstond meer financiële ruimte, tweeverdieners betraden de woningmarkt en de samenleving had profijt van de economische groei. Er kon meer geld aan het wonen worden uitgegeven, en de burger deed dat dan ook. Het waren vooral de projectontwikkelaars die hiervan profiteerden. Overheidssubsidies werden afgebouwd en het werd vanzelfsprekend dat de bouw van sociale woningen werd gefinancierd uit de winsten van (vooral) koopwoningen. De kwaliteit van deze woningen nam niet al te substantieel toe, de prijzen wel; het was een tijd van winstmaximalisatie. Woningcorporaties pasten zich snel aan de nieuwe commerciële wetten aan. Marktmechanismen als fusies, schaalvergroting en huurharmonisatie deden hun intrede. En hoewel er hierdoor veel extra investeringsruimte vrijkwam, ontstond er ook een verwijdering tussen de politiek, de overheid en de woningcorporaties.
- Het vroeger zo natuurlijke bondgenootschap lijkt inmiddels volledig te zijn verbroken. Hoe groot de kloof is, toont het feit dat de Tweede Kamer heeft besloten om, onder leiding van – nota bene – het PVV-kamerlid Roland van Vliet, een parlementaire enquête naar de gedragingen van de woningcorporaties (in de periode na de verzelfstandiging) uit te voeren.
- Inmiddels bestaan er, op het terrein van het wonen, twee werkelijkheden. Die van de politiek, het parlement aan de ene kant en die van de gemeente, de woningcorporaties en de bouwwereld aan de andere kant. De één neemt maatregelen, de ander komt in verzet en temporiseert haar investeringen. Zicht op een woonakkoord tussen politiek en maatschappelijk middenveld is er niet. De burgers staan buiten beide werelden, en kunnen slechts afwachten wat er over en voor hen beslist gaat worden.
- In het Nederlandse woonbeleid is er altijd gekozen voor een geïnstitutionaliseerde werkwijze. Je kunt zeggen dat een dergelijke aanpak past in het gedachtegoed van onze verzorgingsstaat. De overheid 'verzorgde' het wonen van de burger. In Nederland was dat misschien vanzelfsprekend, internationaal was dat niet het geval. Wanneer we naar de ons omringende landen kijken, zien we dat de over-

heid na de Tweede Wereldoorlog vaak de nadruk legde op burgerparticipatie. In België bijvoorbeeld, is met de invoering van de wet 'De Taeye' (1948) een fundamenteel andere bouwcultuur bevorderd; de burger kreeg een premie toegekend, wanneer die een eigen huis bouwde. In Duitsland heeft het bouwsparen een grote rol gespeeld tijdens de wederopbouw (in tegenstelling tot het 'ontsparen' in Nederland). Nog altijd is het zo dat zelfkracht in andere landen c.q. culturen een aanmerkelijk grotere rol speelt dan in Nederland; op veel plekken in de wereld is het heel gangbaar dat je verantwoordelijkheid neemt voor het realiseren van je eigen woning.

- In ons woonstelsel is burgerinitiatief nooit de drijvende kracht geweest, al was er soms sprake van een opleving. Zo zien wij dat in de jaren '70, als onderdeel van de democratiseringsbeweging, tal van initiatieven zijn ontplooid, waarin de burgers het wonen naar zich toehaalden. Projecten die middels collectief particulier opdrachtgeverschap tot stand kwamen, kwamen meer en meer in de belangstelling. Bekend zijn met name de 'centraal wonen projecten', maar ook projecten waarin zorg en wonen werden gecombineerd – projecten door en voor burgers – spreken tot de verbeelding. Maar ondanks het feit dat er mooie resultaten zijn bereikt, speelden deze projecten slechts een rol in de marge. Institutionele partijen zijn altijd verantwoordelijk geweest voor de primaire bouwstroom. In de stad is dat af te lezen aan de architectuur: projecten die weliswaar een goede kwaliteit hebben, maar waarin de grote schaal domineert ten koste van de differentiatie.
- Met de verzelfstandiging van de corporatiesector (waaronder de bruteringsoperatie) heeft de dominantie van de instituties zich verdiept. Woningbouwverenigingen werden woningcorporaties; per definitie gesloten systemen, waarbij – middels een systeem van coöptatie – sprake was van zelfbestuur. De participatie van huurders beperkte zich meer en meer tot de (overigens door ondergetekende geschreven) 'Wet Overleg Huurders en Verhuurders'. De reikwijdte van deze wet is echter beperkt, en de wet moet dan ook voornamelijk worden beschouwd als een vorm van inspraak in plaats van werkelijke burgerparticipatie.
- Een ander gevolg van de gekozen ordening van ons woonstelsel is de strikte scheiding tussen huur en koop, met elk een eigen regime. Waar huren sterk verbonden is met lagere inkomens, woningcorporaties en een relatief sterke huurbescherming, is kopen vaak een individuele aangelegenheid die behoorlijke risico's met zich mee kan brengen.

Tussenvormen bestaan er niet of nauwelijks. Waar Nederland veel heeft geïnvesteerd in het 'zorgen voor mensen', is er betrekkelijk weinig geïnvesteerd in vormen van burgerparticipatie. Wonen is óf de verzorgingsstaat, óf een aangelegenheid van het individuele huishouden. Naar mijn mening is de samenleving niet gebaat bij de instandhouding van een dergelijke tweedeling. Zelf denk ik dat het in ons gemeenschappelijk belang is, wanneer de overheid de zelfkracht van actief burgerschap in het wonen actief zou bevorderen.

- Juist in een samenleving waarin de binding met religie, politieke partijen en de vakbeweging steeds verder erodeert, zouden – binnen de dagelijkse praktijk van het wonen – sociale structuren door middel van burgerinitiatieven meer betekenis moeten krijgen. Dat kan ook; burgers worden immers steeds mondiger, en zijn heel goed in staat om zelf inhoud te geven aan de wereld waarin zij leven. Het maximaal benutten van deze zelfkracht is naar mijn overtuiging het organiserende principe voor nieuwe samenlevingsvormen. Als burgers (weer) verantwoordelijk worden voor de creatie van hun woon- en leefomgeving, mag worden aangenomen dat ook de sociale samenhang van buurten zal toenemen. Juist een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de eigen woon- en leefomgeving maakt dat er weer wordt geïnvesteerd in sociale contacten. Zo kan zelfkracht de basis zijn voor nieuwe vormen van collectiviteit, en daarmee van de versterking van onze samenleving.



Ik bouw betaalbaar in Almere (Homeruskwartier)



Ikbouwbetaalbaar in Almere (Homeruskwartier)

3. De Almeerse ervaringen: Mensen maken de stad

- Zelfkracht is geen modewoord. Het is een antwoord op een veranderende samenleving. Terecht mag de vraag worden gesteld of de wijze waarop wij ons wonen hebben georganiseerd nog wel van deze tijd is. De burger is gedemocratiseerd, geëmancipeerd, geschoold en is, meer dan vroeger, in staat tot het nemen van een grotere verantwoordelijkheid voor het eigen wonen. De tijd is daar om, op het beleidsterrein van het wonen, te komen tot een fundamentele verschuiving van verantwoordelijkheden. Het wonen mag 'ontzorgd' worden, niet door de vermarkting ervan, maar door mensen de ruimte te bieden hun eigen woon- en leefomgeving in te richten. De vraag is hoogstens hoe, en in welke mate.
- Zelf heb ik, na in de Tweede Kamer jaren te hebben gepleit voor nieuwe vormen van burgerinitiatief en eigenkracht, mijn Kamerlidmaatschap ingeruild voor een werkplek in het veld. Van praten naar doen, van beweren naar bewijzen dat het anders kan. Heel bewust heb ik in Almere, in de zeven jaar dat ik daar wethouder was, een groot aantal initiatieven genomen op het beleidsterrein van het wonen, waarbij principieel steeds opnieuw *niet* is gekozen voor de traditionele aanpak. Hier zijn het niet de *hit and run* projectontwikkelaars geweest die zich met kapitaal van anderen in de voorhoede van de ontwikkeling van de stad konden plaatsten, maar waren het de burgers die het eerste recht kregen om hun stad vorm te geven.
- Het resultaat staat inmiddels in Almere. Nederlands' jongste stad is het levende bewijs dat burgers het initiatief op substantiële schaal in eigen hand willen en kunnen nemen, mits zij daartoe de mogelijkheid krijgen. Met de introductie van het programma 'IkbouwmijnhuisinAlmere' in 2006, hebben burgers directe invloed gekregen op de stedelijke ontwikkeling.

In Almere zien we dat woningbouw, in tal van vormen, mogelijk is zonder institutionele tussenlagen. Hier maken mensen de stad, letterlijk en figuurlijk, in ruimtelijke en sociale zin, ieder afzonderlijk maar vooral ook gezamenlijk, en ze krijgen principieel de ruimte om dat naar eigen inzicht te doen. Sleutelbegrippen zijn individuele vrijheid, emancipatie en sociale samenhang. Zelfverwerkelijking, zelforganisatie en zelfregulering gaan hand in hand.

- De ruimte voor burgerinitiatief in de woningbouw vertaalt zich hier in een eerste recht op bouwgrond. Verspreid door de stad en in verschillende prijsklassen worden bouw kavels uitgegeven, wat mensen de mogelijkheid biedt om inhoud te geven aan hun eigen woon- en leefsituatie. De gemeente doet bewust een stap terug. Onder het motto 'regel het ontregelen' beperkt overheidsbemoediging zich hier tot een kavelpaspoort, waarin een minimaal aantal randvoorwaarden staat beschreven, en advisering vanuit de Kavelwinkel in het Stadhuis.
- In Almere bouw(d)en inmiddels meer dan 1.500 huishoudens hier hun eigen woning, individueel of collectief.
- Maar wat misschien nog fascinerender is, is dat zelfbouw in Almere niet is voorbehouden aan de hogere en middeninkomensgroepen. Met 'Ikbouwbetaalbaar in Almere' (IbbA) is er een financieringsregeling geïntroduceerd die betaalbaar wonen, *zonder enige vorm van subsidie*, mogelijk maakt voor mensen met een bruto jaarinkomen van €20.000 tot €36.500; mensen die normaal gesproken voor hun woning op de wachtlijst staan, en hun sociale huurwoning alleen met huurtoeslag kunnen huren. Kortom: afhankelijkheid alom.
- In tegenstelling tot corporaties, waarvoor sterk gereduceerde grondprijzen gelden, betalen de IbbA-zelfbouwers in Almere een commerciële grondprijs, die ruim €10.000 hoger ligt dan die een woningcorporatie bereid is te betalen, en profiteren zij niet van de vermeende schaalvoordelen van projectbouw. Toch bedragen de maximale stichtingskosten van deze betaalbare eigenbouw 'slechts' €185.000. Van een onrendabele top – die volgens corporaties oploopt tot wel €60.000 per woning – is in het geheel geen sprake. Hoe kan dat?
- Het antwoord: in 2008 is in Almere door de woningcorporatie De Key en de gemeente Almere samen de VOF IbbA opgericht. Een kleine organisatie, die het de lagere inkomensgroepen mogelijk maakt zelfstandig inhoud te geven aan het eigen wonen. *In de kern komt het erop neer dat de VOF IbbA garant staat voor het bedrag dat IbbA-zelfbouwers niet zelf kunnen financieren (tot maximaal 40% van*

de stichtingskosten). Inmiddels zijn er 500 betaalbare woningen gebouwd of in aanbouw, en is er binnen Almere een tweede VOF IbbA opgericht, ditmaal met de woningcorporatie Ymere om de lagere inkomensgroepen in een nieuw stadsdorp genaamd Nobelhorst (Almere Hout Noord) hun eigen woning te laten bouwen.

- In de vormgeving van de IbbA-regeling is gekozen voor een zeer behoudende structuur die volledig aansluit op de voorschriften van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG), waaronder de Nibud-normen. Hierdoor is een betrouwbare basis ontstaan voor banken om deze zelfbouwers een (eerste) hypotheek te verstrekken voor dat deel dat ze, met verantwoorde betaalbare woonlasten, zelf kunnen financieren. Via de Starterslening van de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn) draagt de VOF IbbA vervolgens zorg voor de aanvullende financiering.
- Omdat het inkomen van de IbbA-kopers na drie, zes, tien en vijftien jaar wordt getoetst, is er van scheefwonen geen sprake in dit woonstelsel. Als het inkomen van een IbbA-bouwer stijgt, dan vertaalt zich dat in een groter aandeel in de financiering. Bij verkoop is er sprake van verrekening van het genoten rente voordeel op de starterslening.
- Doordat de burger, in tegenstelling tot de woningcorporatie en de commerciële projectontwikkelaar, de marktprijs voor de grond betaalt, komt er tenminste €10.000 per woning vrij voor een gemeentelijk garantiefonds waarmee de risico's kunnen worden afgedekt. Uit de praktijk blijkt echter dat de risico's beperkt zijn, omdat de relatief lage kosten en hoge kwaliteit maken dat er van begin af aan al sprake is van een overwaarde van gemiddeld 6% tot 10%.
- Naast de financiering verzorgt de VOF IbbA een raamwerk met randvoorwaarden, waarbinnen marktpartijen, in casu ontwikkelaars, architecten en aannemers, aanbiedingen kunnen doen aan zelfbouwers om – binnen het vaste budget van €185.000 – de eigen woning te bouwen. De goedgekeurde marktpartijen worden door de VOF IbbA uitgenodigd om zich op een bouwmarkt te presenteren, waar burgers hun bouwplan kunnen kopen. Met deze sociale zelfbouwmarkt wordt het huidige systeem letterlijk omgekeerd. Stonden de lagere inkomensgroepen eerst in de rij voor een sociale huurwoning, nu staan de architecten en aannemers in de rij om hun producten aan te bieden. Gedurende het gehele proces is er – als restant van onze zorgcultuur – nog wel sprake van verplichte bouwbegeleiding (de kosten van de bouwbegeleider zijn verdisconteert in de totale stichtingskosten).

- 'IkbouwmijnhuisinAlmere' en, meer nog, 'IkbouwbetaalbaarinAlmere', laten zien dat – daar waar burgers het initiatief in eigen hand nemen – er andere processen van betekenis worden. Een nieuwe wetmatigheid is bijvoorbeeld dat het wonen niet langer wordt bepaald door een proces van winstmaximalisatie, maar door woonmaximalisatie. Particuliere opdrachtgevers bouwen aantoonbaar grotere en kwalitatief betere woningen dan institutionele partijen. Juist het wegvallen van overheadkosten en winststreven maakt dat iedere euro direct kan worden geïnvesteerd in de woning, hetzij in mankracht, hetzij in materiaal.
- Op 26 november 2012 hebben wij daarom ook de Tijdelijke Commissie Huizenprijzen, onder voorzitterschap van Kees Verhoeven (D66), laten zien dat met lbbA een andere opbouw van de bouwkolom, met aantrekkelijke financiële gevolgen, in de hedendaagse praktijk mogelijk is. De vraag is dus niet of het kan, maar of de politiek en in het bijzonder een gemeentebestuur het burgers mogelijk wil maken zelf te bouwen.
- In gebiedsontwikkeling zijn stedenbouwers vaak wanhopig op zoek naar middelen om diversiteit te creëren. De zelfbouwpraktijk, niet alleen in Almere maar ook in wijken als Roombeek in Enschede, Steigereiland in Amsterdam en Vroondaal in Den Haag, laat zien dat zelfbouw op organische wijze leidt tot een grote differentiatie. Waar duizend mensen bouwen, zullen er duizend verschillende woningen verschijnen. Misschien niet altijd conform de smaak van de gemeentelijke stedenbouwers of de verantwoordelijk wethouder, maar dat zou ook niet de norm mogen zijn. In de stad, de wijken, de buurten en de straten gaat het om het ensemble, om de eindeloze variatie, en om de energie die vrijkomt als mensen zelf het initiatief nemen, het enthousiasme en de creativiteit. In Almere laten wij zien dat dit de samenleving versterkt.
- Vaak komt erkenning eerder van buiten dan van binnen. In Nederland liggen de posities binnen de woningbouw al decennia vast; hier worden vooral institutionele posities verdedigd. Maar een frisse blik van buiten laat ons weer eens zien wat de waarde is van ons programma. Zo is er een groeiende belangstelling vanuit het buitenland voor het Almeerse model. Het meest markant uit zich dat in de grote belangstelling vanuit Engeland. Over het Almeerse zelfbouwprogramma schrijft the House of Commons dat het "*a huge untapped potential*" is. En: "*If the gap between housing supply and demand is to be met, other models of housing delivery also should be promoted. Self and custom build schemes in particular*

have significant potential to deliver a major contribution to housing supply from a new source, but we should not underestimate the institutional change that is necessary to achieve this." Tijdens een bezoek aan Homeruskwartier maakte de Engelse Minister of Housing bekend een fonds van £30 miljoen te lanceren, *"to provide short-term finance for projects similar to those at Almere, where groups of self-build homes are built at the same time."*

- Hoe kunnen wij ook in Nederland leren van de ervaringen die in Almere zijn opgedaan? Voor ons is de belangrijkste *lesson learned* dat de mensen de motor achter onze woningbouw willen en kunnen zijn, dat de eigenkracht van mensen kan worden aangewend voor een andere inrichting van onze samenleving. Het wordt tijd dat de nationale politiek modellen ontwikkelt, anders dan het platte marktdenken, die het mogelijk maken om vormen van zelfkracht te laten samengaan met vormen van samenlevingsopbouw; modellen waarin mensen samen verantwoordelijkheid kunnen nemen voor het wonen, in de ruimste betekenis van het woord.
- Binnen de Nederlandse volkshuisvesting zijn er veel woningen gebouwd omdat er een kwantitatief woningvraagstuk moest worden opgelost. Als gevolg daarvan is onze sociale huursector onevenredig groot. Niets staat ons in de weg om de huidige sociale huursector te transformeren tot een woonsector waarin er, naast sociale huurwoningen, ook sprake is van andere beheersvormen; vormen waarin burgers het initiatief nemen.



24



Referentie: De Buitenkans, Almere

4. De oprichting van de Wooncoöperatie

- De coöperatie – definitie: “een vorm van zelforganisatie van producenten of verbruikers, gericht op het behalen van schaalvoordelen” – is een eeuwenoude organisatievorm, die z’n waarde in het verleden meermaals heeft bewezen. De Verenigde Naties stelden in the International Year of Cooperatives, 2012, het volgende: “*cooperatives are a reminder to the international community that it is possible to pursue both economic viability and social responsibility.*” Anders gezegd: wanneer wonen meer is dan eigendom alleen, kan het ook de basis vormen voor binding in wijken, buurten en straten.
- Ook de gedachte van de wooncoöperatie is niet nieuw. In Scandinavië is al langer ervaring met coöperatieve verbanden in het wonen, en ook in Duitsland kunnen voorbeelden van wooncoöperaties worden gevonden. Daar zijn, voortgekomen uit sociale bewegingen, *Wohnungsgenossenschaften* ontstaan. De meeste van deze *genossenschaften* ontstonden in de jaren na de val van het communisme, gesteund door gunstige lokale subsidieregelingen en gevoed door angst voor de uitverkoop van vastgoed aan private investeerders. In Dresden bijvoorbeeld, verkocht de gemeente in de jaren '90 47.000 woningen uit haar sociale woningvoorraad aan een buitenlandse investeringsmaatschappij. Met name in het oosten van het land namen bewoners vervolgens het initiatief en kochten bestaande complexen of grondstukken op. Dit ondernemerschap, met de daaraan gekoppelde financiële risico's, was verbonden aan een hang naar zekerheid of tenminste zelfbeschikking: de woning die nooit weer verkocht hóeft te worden of waar je op zijn minst zelf voor kiest om risico te nemen. Een aantal van de nieuwe initiatieven was verbonden met de ecologische beweging en zag duurzaam bouwen als een hoge prioriteit. De *genossenschaften* kennen een wettelijke structuur om woningen en de woonomgeving, op kleinschalige wijze, door de leden te laten ontwikkelen en te beheren. Zowel huurders als kopers kunnen aandeelhouder zijn.

- In mijn ogen is een wooncoöperatie niet meer – maar zeker ook niet minder – dan een vorm van gezamenlijk bezit en beheer, van modern aandeelhouderschap van burgers in de samenleving. Binnen de wooncoöperatie is het eigendom een individuele aangelegenheid, maar door de zelforganisatie van eigenaren en huurders ontstaat er tegelijkertijd een systeem waarin de kwaliteit van de woning en woonomgeving collectief wordt geborgd. De coöperatie maakt dat er *bottom-up* inhoud wordt gegeven aan de sociale koop- en huursector, in plaats van dat corporaties dat *top-down* voor ons doen.
- De wooncoöperatie vertoont grote gelijkenissen met de Vereniging van Eigenaren (VvE), met het wezenlijke verschil dat er bij een wooncoöperatie niet enkel sprake is van verplichtingen ten opzichte van elkaar, maar dat bewoners ook worden gestimuleerd om gezamenlijk verantwoordelijkheid te nemen en actief te zijn (regressief versus progressief), en dat niet alleen de eigenaren, maar ook de huurders een aandeel hebben.
- Daarnaast kan een wooncoöperatie, in tegenstelling tot een VvE, een middel zijn om woningen op fiscaal interessante wijze (al dan niet collectief) te verbeteren c.q. aan te passen aan de individuele woonwensen. De onlangs afgesproken Btw-verlaging voor onderhoudswerkzaamheden vormt een interessant voorbeeld. Het is eveneens denkbaar dat sparen voor onderhoud aan de woningen – het vormen van een onderhoudspot voor de wooncoöperatie – fiscaal wordt gestimuleerd.
- De wooncoöperatie maakt het de gemeente mogelijk om taken die nu nog door gemeentelijke diensten of corporaties worden uitgevoerd, over de dragen aan de coöperatie. Hierbij kan worden gedacht aan het onderhoud van een speelplaats, binnenterreinen of van de verlichting. Door de betrokkenheid van wooncoöperaties kan dit deel van het stads- en complexbeheer op een kleinschalig niveau worden uitgevoerd. Illustratief zijn wijken als De Buitenkans in Almere, De Kersentuin in Utrecht of Eva Lanxmeer in Culemborg.
- In Almere zijn eerste aanzetten voor de oprichting van een wooncoöperatie gedaan. De woningcorporatie Ymere en de gemeente Almere hebben gezamenlijk uitwerking gegeven aan een buurtcoöperatie voor de nieuwe wijk Nobelhorst (Almere Hout Noord). Er is een formele structuur bedacht, waarmee huurders en kopers gezamenlijk de verantwoordelijkheid krijgen voor het ontwerp, de realisatie en het beheer van grote delen van de openbare en gemeenschappelijke ruimten. Zij kunnen daarbij beschikken over de budgetten die Ymere en Almere normaal gesproken zelf aan deze activiteiten besteden.

- Ik zie de wooncoöperatie als een moderne invulling van het wonen. Het maakt een einde aan de rigide scheiding tussen huur en koop en, inherent daaraan, aan het onderscheid tussen de lagere en hogere inkomensgroepen. Het sluit aan bij de hedendaagse samenleving, waarin meer en meer verantwoordelijkheden worden overgeheveld naar de burger. Ik geloof, en daarin word ik gesterkt door de Almeerse ervaringen, dat burgers actief en concreet inhoud willen en kunnen geven aan hun eigen woon- en leefsituatie, en dat dit leidt tot een grotere betrokkenheid. Juist omdat coöperaties wortelen in een specifieke fysieke en sociale context, zal deze collectieve vorm van zelforganisatie het engagement van en de cohesie tussen bewoners versterken.
- In het nationale woonbeleid zouden wooncoöperaties dan ook een plek moeten krijgen naast woningcorporaties. Voor de sociale huursector is de bescherming verankerd in de Woningwet. Voor de wooncoöperatie is het gewenst een vergelijkbare inbedding in ons woonstelsel op te bouwen. Erkenning binnen de Woningwet, als nieuwe vorm van een 'toegelaten instelling', al dan niet binnen de structuur van de huidige sociale huursector, is essentieel.
- In feite wordt er hiermee een fundamenteel herzien stelsel geïntroduceerd, waarin mensen, of zij nu een laag of hoog inkomen hebben, kunnen kiezen of ze een huis huren of kopen. In beide vormen is er sprake van een beschermde structuur, waarin wordt geborgd dat het beheer en onderhoud op min of meer professionele manier kunnen plaatsvinden. Materieel wordt daarmee vorm geven aan een zelfregulerende volkshuisvesting.
- Ideaal zou zijn wanneer er sprake is van een transitie van binnenuit de sociale huursector, waarbij de verantwoordelijkheid voor het wonen op grote schaal wordt overgedragen aan de burger. Concreet betekent dit dat huurders die nu nog in een corporatiewoning wonen, het instaprecht moeten krijgen deze woning in bezit te nemen. De woningcorporatie blijft in dat geval verantwoordelijk voor de exploitatie van de sociale huurwoning en levert diensten aan de wooncoöperatie, teneinde een verantwoord beheer te vereenvoudigen.
- Op deze wijze kan er in Nederland binnen de volkshuisvestingstraditie een nieuw en modern woonstelsel ontstaan, dat opnieuw maatschappelijk in de samenleving is verankerd.



Referentie: De Buitenkans, Almere

5. Wooncoöperaties maken maatschappelijk gebonden kapitaal vrij

- De sociale huursector wordt in toenemende mate door de nationale politiek gesommeerd een bijdrage te leveren aan de staatsfinanciën. Dat is niet verwonderlijk, wanneer wij bedenken dat er bij een marktconform huurbeleid een enorme verdien capaciteit ontstaat, terwijl de Rijksoverheid de gevolgen van dit beleid moet dragen in de vorm van een verhoging van de huurtoeslag. In politieke termen is er eigenlijk geen partij meer te vinden die van mening is dat de sociale sector *niet* financieel moet participeren in het beheersbaar houden van de overheidsfinanciën. De grote vraag is hoe, en met welke gevolgen?
- Ten tijde van het kabinet Balkenende IV was er voor het eerst sprake van een verhuurdersheffing voor woningcorporaties. Nu kiest ook het kabinet Rutte II, net als het kabinet Rutte I, voor deze vorm van heffing. In het recent gesloten woonakkoord is de verhuurdersheffing door de Tweede Kamer vastgesteld op €1,7 miljard per jaar. Een bedrag dat door een geliberaliseerd huurbeleid zou moeten worden terugverdiend, en daarmee – theoretisch – geen effect zou hebben op de kapitaalpositie van de sociale huursector.
- De kern van het probleem van de sociale huursector schuilt misschien niet per se in de hoogte van het bedrag, maar in de vraag uit welk budget het moet worden betaald. In de huidige structuur wordt dit bedrag gezocht in de lopende exploitatie, in de liquide middelen. De verhuurdersheffing dreigt echter zo'n groot deel van de lopende exploitatiegelden in te nemen, dat het doen van voldoende nieuwe – onrendabele – investeringen in gevaar komt.
- Een investeringsstaking is een reëel risico, en is materieel al in gang gezet. Volgens de laatste cijfers van de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers en Ontwikkelaars (NVB) is de verkoop van nieuwbouwwoningen in 2012 gezakt naar

ruim 14.000 woningen, en is daarmee sprake van het slechtste verkoopjaar sinds 1950. In 2006 werden er nog 44.000 woningen verkocht.

- De overheid heeft weinig tot geen middelen om een private sector te dwingen tot het doen van investeringen. Voor de woningzoekenden zal een dergelijke staking grote, negatieve gevolgen hebben, en het mag duidelijk zijn dat het ook niet bijdraagt aan het herstel van de crisis in de bouwsector. Er is, kortom, sprake van een patstelling, die vraagt om meer creatieve oplossingen dan de voorstellen die tot nu toe zijn gedaan.
- In lijn met onze rijke volkshuisvestingsgeschiedenis, zou ik willen zoeken naar nieuwe bondgenootschappen van burgers, politiek en woningcorporaties. De basis van zo'n nieuwe coalitie ligt naar mijn overtuiging in de acceptatie van de burger als volwaardige participant in het wonen. De vraag is op welke manier de burger in staat kan worden gesteld om deze rol te spelen.
- Het programma 'IkbouwmijnhuisinAlmere' maakt duidelijk dat burgers een factor van betekenis kunnen zijn in het herstel van onze bouwproductie en in het verhogen van de kwaliteit van onze steden. Met de introductie van 'IkbouwbetaalbaarinAlmere' laten wij zien dat zelfs mensen met een lager tot modaal inkomen in staat zijn zelf te voorzien in de eigen eigenhuisvesting. Dit voorbeeld kan op grote schaal worden gevolgd. Wanneer wij kijken naar de Almeerse cijfers en die extrapoleren naar nationaal niveau, dan zou dit een enorme impuls in het herstel van onze woningmarkt betekenen.
- Met de introductie van de wooncoöperatie kunnen woningcorporaties burgers laten participeren in de bestaande bouw. Bijzonder is dat zij daarmee binnen hun eigen bestand geld kunnen vrijmaken, door complexen aan te wijzen die in aanmerking komen voor de omzetting van huur- naar coöperatiewoning. Dit stelt de huidige huurders in staat om, letterlijk en figuurlijk, aandeelhouder te worden binnen een nieuw, sociaal woonstelsel. Met het nemen van een voor hen betaalbare hypotheek, conform het lbbA-model, kopen zij immers het zakelijk recht op de woning en het lidmaatschap in de coöperatie. Met deze transitie wordt het kapitaal – kapitaal dat nu nog verborgen zit onder de woningen van corporaties – vrijgemaakt. Dit maatschappelijk gebonden kapitaal dat vrij komt, kan vervolgens opnieuw worden ingezet.
- Het gaat hierbij om grote bedragen. Het gekozen huurbeleid, de vele subsidies en vooral de explosieve waardeinstijgingen van onroerend goed hebben er in de

afgelopen decennia toe geleid dat de huursector zeer kapitaalkrchtig is geworden. De sector bezit zo'n 2,5 miljoen woningen. Deze woningen kennen een gemiddelde bedrijfswaarde van zo'n €43.000 (bron: Aedes). De WOZ-waarde ligt gemiddeld op €155.000 per woning. Theoretisch – en de rekensom geeft slechts een indicatie van de schaal – is er bij de verkoop van een woning dus een vrijval van ruim €100.000 mogelijk.

- Grote bedragen is ook wat corporaties nodig hebben om daadwerkelijk inhoud te kunnen geven aan hun volkshuisvestelijke taken. Het ideaal van oud-staatssecretaris Enneüs Heerma (CDA) was te komen tot een zelfregulerend volkshuisvestingssysteem. Dat wil zeggen dat corporaties, in een continu proces van ontwikkelen, verhuren, verkopen en ontwikkelen, de kwaliteit van onze woonvoorraad structureel op peil houden. Om dat te kunnen (blijven) doen is het wenselijk dat het kapitaal dat nu niet actief is vrij besteedbaar wordt. In het model van de overdracht van de corporatie naar de coöperatie ontstaat daarvoor een geschikt voertuig.
- Maar voor de verwerving van het 'verborgen kapitaal' in de sociale huursector zijn ook andere kapers op de kust. Zo maken de stille reserves het aantrekkelijk voor institutionele beleggers om in financiële termen te participeren in de sociale huursector. Daarbij gaat het vaak niet primair om de exploitatie van huurwoningen, maar om de mogelijkheid om later extra rendement te halen uit bijvoorbeeld het uitponden aan individuele kopers en het kapitaliseren van de – ook nu nog stijgende – grondwaarde die (letterlijk) aan de woningen ten grondslag ligt.
- De coöperatie biedt een sociaal alternatief; maatschappelijk aandeelhouderschap in plaats van commercieel aandeelhouderschap in het wonen. Op het moment dat de burgers woningen in bezit nemen, is er letterlijk sprake van een ander rendement. Commerciële partijen zullen altijd streven naar winstmaximalisatie. Burgers willen hun wonen maximaliseren. Wooncoöperaties hebben dan ook een grotere betekenis voor de maatschappij in z'n geheel.



Ikbouwbetaalbaar in Almere (Homeruskwartier)

6. Hoe werkt het in de praktijk?

- De transformatie van huurwoningen naar eigendomswoningen in een wooncoöperatie bestaat uit verschillende onderdelen.
- Basisgedachte is een eigendomsneutrale volkshuisvesting. Het moet in beginsel geen verschil maken of burgers willen huren of kopen. Huurders moeten dan ook, mits zij dat willen, in staat worden gesteld een woning te verwerven van de corporatie waar zij thans huren. Ik noem dat het instaprecht voor huurders. Daarbij is het essentieel dat de woning die naar de coöperatie gaat kwalitatief op orde is, c.q. dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Op deze manier ontstaan complexen waarin huurders en kopers door elkaar en naast elkaar wonen. Voor deze – vaak gemengde – complexen zal een zekere beschermde structuur moeten worden gecreëerd, die maakt dat de toekomstige kopers in staat zijn om hun nieuwe bezit adequaat te beheren.
- Deze structuur wordt gevonden in de wooncoöperatie. De wooncoöperatie is een vorm van zelforganisatie van kopers en huurders, gericht op gezamenlijke doelen die individueel niet behaald kunnen worden. Door de wooncoöperatie officieel – dus wettelijk – onderdeel te maken van de sociale woonsector, kan er gefaseerd worden gebouwd aan een woonstelsel ‘van onderop’.
- De transitie naar een door burgers gedragen woonstelsel, als onderdeel van een zichzelf organiserende samenleving, zal tijd vergen. Het is dan ook niet noodzakelijk om een breuk te forceren, door wooncomplexen coûte que coûte in één keer te willen verkopen (waarbij alle huurders tegelijkertijd de stap naar koop zetten). Er kan sprake zijn van een gefaseerde overgang, van een geleidelijke verbreding van sociale huur naar een combinatie van sociale huur en koop, waarbij de woningcorporatie in de eerste jaren zal participeren in de wooncoöperatie. Op deze manier worden de bewoners begeleid, op weg naar een samenleving die ‘van onderop’ z’n vorm krijgt.

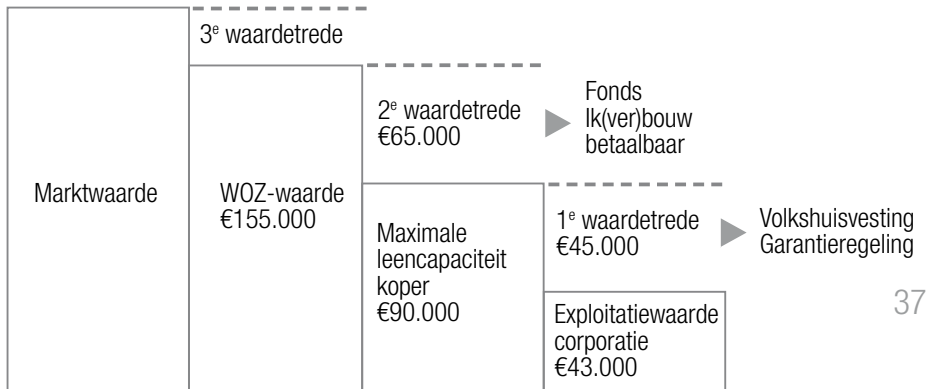
- Ik stel mij voor dat in tien tot vijftien jaar tijd zo'n 40% van het bezit van de corporaties wordt overgedragen aan de huurders. Het gaat dan om circa één miljoen woningen. Voor de snelheid van overdracht kunnen meerdere scenario's worden opgesteld. Waarschijnlijk kost het enige tijd om op gang te komen en is een verkoop tot 30.000 woningen per jaar aanvankelijk al een forse opgave, maar na een aantal jaar is een doorgroei naar 100.000 woningen per jaar denkbaar. Op deze manier doet de corporatiesector geleidelijk een stap terug, en krijgen burgers steeds meer verantwoordelijkheid voor hun woon- en leefsituatie.
- Voor de huidige huurders heeft de wooncoöperatie het voordeel dat ze niet alleen eigenaar zijn van een woning in het complex, maar dat er ook een grotere zekerheid is over hun toekomstige woonlasten ten opzichte van een op handen zijnde geliberaliseerde huurbeleid. Corporaties kunnen voor een snellere overdracht van huurwoningen naar coöperatiewoningen overwegen hun huurders een stimuleringspremie te geven.
- Ik ga er vanuit dat het aan de woningcorporaties is om zelf hun transformatiebeleid te bepalen. Dat wil zeggen dat zij met de huurdersverenigingen een plan zouden kunnen opstellen, dat maakt dat op verantwoorde wijze kan worden gewerkt aan de transitie van corporatiewoningen naar wooncoöperaties. Bij de ontwikkeling van een dergelijk plan moet worden gewogen de kwaliteit van de totale portefeuille van de woningcorporatie, de instandhouding van een kernvoorraad voor huurders die niet willen instappen in de wooncoöperatie en de onderhoudskwaliteit van de over te dragen woningen.
- Dan zijn er de betalbaarheid en financiering. De deelname aan een wooncoöperatie, door het verwerven van eigendom, is alleen verantwoord als er sprake is van betaalbare maandlasten en een reëel zicht op financiering. Voor de betaalbaarheid zijn er reeds verschillende modellen ontwikkeld. Ik zie de IbbA-methode als een voorbeeld van een werkbare, verantwoorde financieringsconstructie voor coöperaties, niet in de laatste plaats omdat wordt aangesloten op bestaande normen en regelingen zoals de NHG, de Nibud-normen en de starterslening van de SVn.
- Ik stel voor dat, net zoals bij de IbbA-regeling het geval is, de koper dát deel betaalt dat hij of zij op basis van de NHG en Nibud-normen verantwoord bij de bank kan lenen. Aanvankelijk zal dat (vaak) niet meer zijn dan 60%, 70% of 80% van de totale waarde van de woning (de gemiddelde WOZ-waarde van het corpora-

tiebezit is €155.000, de werkelijke marktwaarde zal daar mogelijk nog boven liggen). Inkomensstijging of aflossing van het waardeverschil – het verschil tussen het bedrag dat maximaal geleend kan worden en de marktwaarde – zal leiden tot een groter aandeel in het eigendom, en uiteindelijk tot volledige verwerving van de woning. Voor wat betreft de woonlasten zal het onderscheid tussen eigendom en huur min of meer gelijk zijn. Een bijkomend voordeel is dat scheefwonen zal worden tegengegaan; de bewoners betalen immers naar vermogen.

- Mogelijk kunnen pensioenfondsen een grote rol spelen bij het verstrekken van hypotheekleningen aan nieuwe kopers. Naar verluidt willen zij een groter aandeel Nederlands vastgoed in hun portefeuille opbouwen. Daarmee zou ook de onafhankelijkheid van de Nederlandse banken worden beperkt.
- De corporatie krijgt met de koopsom voldoende geld vrij om de bedrijfswaarde en de eventuele schuld op de betreffende woning te vereffenen. Er resteert dan bovendien een fors bedrag, die ik de eerste waardetrede noem. Het liquide worden van deze eerste waardetrede zal voor een beperkt deel als 'bruidsschat' aan de wooncoöperatie worden meegegeven ten behoeve van een eerste vulling van de onderhoudspot voor toekomstig onderhoud, en kan grotendeels door de corporatie worden geïnvesteerd in volkshuisvestelijke doelen zoals binnenstedelijke nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, achtervang bij collectieven en reeds aangegane verplichtingen voor gebiedsontwikkelingen.
- Een bijkomend effect is dat door het wegvallen van een deel van de langlopende schulden gekoppeld aan de verkochte woningen, de WSW-borging nieuwe ruimte zal bieden. Dit brengt nieuwe perspectieven met zich mee.
- Het vierde element betreft de aanwending van de tweede waardetrede, dat wil zeggen het verschil tussen de eerste koopsom en de WOZ-waarde. Deze komt in de loop der jaren vrij, als de koper meer gaat verdienen of de woning verkoopt. Gezien het grote aantal te verkopen woningen gaat het hier om substantiële bedragen. Ik stel voor dat de bedragen uit de tweede waardetrede worden benut om het nieuw op te richten Fonds Ik (ver)Bouw Betaalbaar te vullen. Het Rijk en de corporatiesector kunnen afspraken maken over de wijze waarop de bedragen in dit Fonds kunnen worden ingezet voor (een verbetering van) onze woningvoorraad.
- Zo kan hierbij (onder andere) worden gedacht aan een investeringsprogramma dat zich richt op het financieren van de nieuwe eigenaren die hun woning, al dan

niet complexgewijs, aan hun wensen willen aanpassen, aan duurzaamheidsmaatregelen (isolatie, lokale energieopwekking), aan nieuwe sociale woningbouw, aan de landelijke invoering van IbbA, maar ook aan de verhuurdersheffing.

- Afhankelijk van de marktsituatie, is er mogelijk ook nog sprake van een derde waardetrede, het verschil tussen de WOZ-waarde en de werkelijke marktwaarde. De bedragen die hiermee gemoeid zijn, vloeien eveneens in het Fonds.
- Het vijfde element betreft advies, begeleiding, beheer en onderhoud. De gefaseerde transformatie leidt tot gedeeld eigendom in de wooncomplexen; woningcorporaties en wooncoöperaties bestaan naast elkaar. In zekere zin is dat een voordeel. Omdat er sprake is van een gemeenschappelijk belang, kunnen de deelnemers van de op te richten wooncoöperaties terugvallen op de professionele corporatieorganisatie. Het ligt voor de hand dat de woningcorporatie in de eerste jaren (mede-)verantwoordelijkheid neemt voor goed beheer. Hierbij is van belang dat de woningcorporatie het vertrouwen heeft van de leden van de coöperatie, waar het gaat om het leveren van diensten. Na circa vijf jaar zou er sprake moeten zijn van een situatie waarin een wooncoöperatie vrij is om het beheer ook door andere partijen te laten uitvoeren (concurrentiebeginsel).
- De stap van woningcorporaties naar wooncoöperaties impliceert een wezenlijk andere rol van de woningcorporaties. Het accent komt te liggen op het faciliteren van het eindgebruikers, wat er in de praktijk op neerkomt dat woningcorporaties – op lokaal niveau – zorgen voor (bijvoorbeeld) de juiste organisatorische infrastructuur en financiële instrumenten, training, monitoring en feedback. Op landelijk niveau kan worden gestart met de oprichting van een kenniscentrum en een belangenvereniging voor wooncoöperaties.



Gemiddelde waardetrap per woning



Ik bouw betaalbaar in Almere (Homeruskwartier)

7. Hoe werkt het financieel?

- Het geschetste model laat zich als volgt becijferen. Daarbij wordt, voor wat betreft de aannames die betrekking hebben op de financiën van de woningen, gebruik gemaakt van de door Aedes gepubliceerde cijfers. Het behoeft geen betoog dat dit voorbeeld slechts een illustratie is van wat het mogelijk zou kunnen zijn. Een deskundige uitwerking zal moeten uitwijzen wat de echte cijfers zouden kunnen zijn.
- Laten we er vanuit gaan dat de corporaties in tien jaar tijd één miljoen huurwoningen aan hun huurders verkopen. Gezien het aantal sociale huurwoningen – 2.413.400 in totaal – lijkt dat een realistische aanname.
- Eerste waardetrede: de woningen worden verkocht voor het bedrag dat de huurder maximaal kan lenen. Aangenomen wordt dat dit gemiddeld €90.000 is. Bij gemiddeld 100.000 verkochte woningen per jaar stroomt er dan zo'n €9 miljard in de kassen van de corporaties; dit is het bedrag dat direct liquide wordt gemaakt. Van dit bedrag kunnen de corporaties hun bedrijfswaarde van de betreffende woningen vereffenen. Deze bedrijfswaarde bedraagt gemiddeld €43.000 per woning. Bij 100.000 woningen moet dan €4,3 miljard aan bedrijfswaarde worden vereffend. Er resteert voor de corporaties, bij deze aannames, dus €9 miljard minus €4,3 miljard, oftewel €4,7 miljard. Dit is de eerste waardetrede. Dit bedrag is voor de corporaties voldoende groot om, naast een eventuele afdracht van de verhuurderheffing, uit eigen middelen jaarlijks ook nog eens (tenminste) 20.000 woningen te verbeteren en 30.000 nieuwe woningen te bouwen.
- Tweede waardetrede: de maximale leencapaciteit van de kopers ligt gemiddeld circa €65.000 onder de gemiddelde WOZ-waarde van het corporatiebezit (die volgens Aedes €155.000 bedraagt). Er zweeft na de verkoop dus nog een 'verborgen' waarde (de tweede waardetrede) van €65 miljard. Deze tweede waardetrede komt in dit model vrij bij doorverkoop of inkomensstijging. Deze miljarden vloeien in de loop der jaren successievelijk in het Fonds Ik (ver)Bouw Betaalbaar.
- De koper koopt een woning waarbij de woonlasten – na aftrek van het belastingvoordeel op de betaalde rente en het spaardeel, en na bijtelling van de onder-

houdskosten – ongeveer gelijk zijn aan huren. De koper heeft dan echter geen substantiële financiële ruimte meer om de woning aan de passen aan de eisen van deze tijd (groot onderhoud, energiemaatregelen) en aan de eigen woonwensen. Hiervoor wordt een oplossing gevonden door inzet van de opbrengsten uit het successievelijk vrijkomen van de tweede waardetrede, die in het Fonds Ik (ver) Bouw Betaalbaar stromen. Het is denkbaar dat kopers en wooncoöperaties bij dit fonds een tweede hypotheek, in de vorm van een renteloze lening, afsluiten. Net als bij IbbA, betalen de kopers deze lening af als ze meer gaan verdienen, dus als hun leencapaciteit stijgt, of bij verkoop van de woning.

- De rentelasten van de lening uit het Fonds worden mogelijk goedge maakt door de waardestijging van de woningen of door de renteopbrengsten van het kapitaal in het Fonds. Om – in het geval er geen waardestijging plaatsvindt, of als de inkomsten uit rente achterblijven bij de ramingen – toch te kunnen blijven opereren, storten de corporaties een bedrag uit de inkomsten uit verkoop in een risicovoorziening.
- Derde waardetrede: afhankelijk van de marktsituatie, is er mogelijk ook sprake van een derde waardetrede, het verschil tussen de WOZ-waarde en de werkelijke marktwaarde. De bedragen die hiermee gemoeid zijn, zijn niet te kwantificeren. Maar als er geld vrijkomt bij verkoop door de koper, dan zouden deze eveneens in het Fonds moeten vloeien.
- De omvang van het Fonds is al snel zodanig dat er voldoende ruimte is om burgers die geen corporatiewoning huren in de gelegenheid te stellen om zelf een woning te laten ontwikkelen, op de wijze zoals dat met IbbA gebeurt. Het Fonds staat dan garant voor het deel van de benodigde investering dat de particuliere opdrachtgever niet bij de bank kan lenen. Dit biedt de kans om de (vele) vastgelopen woningbouwprojecten op kwalitatief interessante wijze van een nieuw realistisch programma te voorzien.
- Corporaties en overheid kunnen gezamenlijk afspraken maken over de aanwending van de middelen in dit Fonds.
- Op de begroting van de Rijksoverheid valt door de verkoop van 40% van de sociale huurwoningen circa €1 miljard aan huurtoeslag vrij. De macro-economische effecten van deze transformatie zullen door het liquide worden van de genoemde bedragen nog veel verder reiken. De transformatie kan een ongekende investeringsimpuls voor de Nederlandse economie mogelijk maken. Uiteraard zullen de nieuwe eigenaren wel gebruik gaan maken van de mogelijkheid van hypotheek-renteaftrek.



Ikbouwbetaalbaar in Almere (Homeruskwartier)

Epiloog

'Ken je klassieken'. Het is van belang dat we (h)erkennen wat we, op het beleidsterrein van het wonen, hebben opgebouwd in de afgelopen eeuw. Er is sprake van een rijke traditie. De koppeling tussen politieke doelstellingen en de sociale huursector maakte dat er een antwoord kwam op grote maatschappelijke vraagstukken. Woningcorporaties bestreden de woningnood, leverden een belangrijke bijdrage aan de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog en herstelden oude wijken door een veelvoud van stadsvernieuwingsprojecten. Het zou de basis worden van een werkelijke revitalisering van onze steden. Nog maar veertig jaar geleden was de toekomst van de stad een sombere, nu glorieert de stad als vestigingsplek voor nieuwe economie en trekken de jongeren naar de steden.

42

Helaas is het denken over ons wonen echter verschaald. Het marktdenken is zo dominant geworden, dat het wonen thans vooral vanuit een (te) eenzijdig commercieel oogpunt wordt beschouwd. Met de Nederlandse volkshuisvestingstraditie in ons achterhoofd moet het mogelijk zijn om het wonen een bredere betekenis te geven, om een bredere focus te hebben dan de consumentachtige benadering. Woonconsumenten, zo laat de Almeerse praktijk zien, kunnen ook woonproducenten zijn; producenten die inhoud geven aan hun eigen gedachten, wensen en fantasieën over het wonen. Het brengt een spectaculaire diversiteit in onze steden. Zelfbouw levert dus een werkelijke – en wezenlijke – bijdrage aan het inhoud geven van ons wonen.

Maar ook de overdracht van bestaand bezit, nu nog huurwoningen, in een coöperatief verband zal burgerparticipatie en het ontstaan van nieuwe collectieve structuren bevorderen. In feite is dit een grotere borging van ons oude sociale gedachtegoed dan een platte uitverkoop van woningen. Met het uitponden van woningen laten wij de stadsvernieuwingswijken van de toekomst ontstaan. Dat moeten wij niet willen.

Juist nu, in een tijd van crisis, moeten wij creatief zijn en ruimte maken om opnieuw anticyclisch te kunnen investeren in de volkshuisvesting. Wij deden dat vroeger, en er is geen enkele reden om het niet weer te doen. Doen wij dat niet, dan betekent dat niet

alleen dat er niet of nauwelijks werk meer is voor architecten, voor gemeentelijke diensten, voor aannemers en voor bouwvakkers; het betekent ook een stilstand in de wijze waarop onze steden zich ontwikkelen, een stilstand in de wording van gezonde wijken of buurten. Het is van belang dat er weer getekend wordt, want achter de eerste schetsen op de tekentafel schuilt een wereld van werkgelegenheid en van dromen die een reëel toekomstperspectief kunnen worden.

Ik pleit dan ook voor een nieuwe visie op ons woonstelsel. Hoewel de benadering van onderop zijn betekenis moet krijgen, is het nodig dat van bovenaf mogelijk wordt gemaakt dat burgers in hun kracht worden gezet. Het Almeerse model laat zien dat burgers klaar staan om die uitdaging op te pakken. Maar daar hebben zij de hulp van zowel de politiek als de sociale huursector bij nodig. Beiden zullen ons woonstelsel opnieuw moeten doordenken en moeten komen met een “heuse visie” op het wonen, waarbij – wat mij betreft – het klassieke paternalisme wordt ingeruild voor een zichzelf organiserende samenleving. In zo'n stelsel is nog altijd plek voor instituties, maar vanuit een wezenlijk andere rol. ‘Mensen maken de stad’, zeggen wij in Almere.

43

Adri Duivesteijn

Wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling, Almere
(20 april 2006 – 21 maart 2013)

Noot voor de sceptici: alle gedachten in dit essay beogen u te laten zien dat er een andere toekomst mogelijk is. Het zou fijn zijn als ook u mee zou denken.

De IbbA-regeling

Eigen financiering deelnemer	<ul style="list-style-type: none">- De deelnemer leent maximaal conform norm NHG- Dat is minimaal 60%- Eerste hypotheek conform actuele normen en regelgeving (o.a. annuïteitenaflissing met ingang van 2013)
Aanvullend tekort	<ul style="list-style-type: none">- IbbA-starterslening van maximaal 40%- 100% eigendom deelnemer- Tweede hypotheek = starterslening bij SVn conform actuele normen en regelgeving
Tijdens bewoning	<ul style="list-style-type: none">- Inkomenstoets in jaar 3, 6, 10 en 15- 100% rentekorting in elk geval de eerste drie jaar- Zodra de actuele financieringscapaciteit (norm NHG) in het toetsjaar is toegenomen, betaalt de deelnemer vanaf dat jaar naar vermogen rente en aflossing- Bij het rentedragend worden van de starterslening is de bij aanvang betaalde leensom en vastgelegde rente bepalend- Tijdens bewoning heeft de ontwikkeling van de marktwaarde geen invloed
Bij verhuizing	<ul style="list-style-type: none">- Inkomenstoets in jaar 3, 6, 10 en 15- 100% rentekorting in elk geval de eerste drie jaar- Zodra de actuele financieringscapaciteit (norm NHG) in het toetsjaar is toegenomen, betaalt de deelnemer vanaf dat jaar naar vermogen rente en aflossing- Bij het rentedragend worden van de starterslening is de bij aanvang betaalde leensom en vastgelegde rente bepalend- Tijdens bewoning heeft de ontwikkeling van de marktwaarde geen invloed
Zekerheid voor IbbA	<ul style="list-style-type: none">- Overwaardeclausule met derde hypotheek- Eindigt bij verkoop- Eindigt tijdens bewoning op initiatief deelnemer bij vrijwillige betaling overwaardeclausule
Zekerheid voor deelnemer	<ul style="list-style-type: none">- Woonlast op norm NHG- NGH garantie eerste hypotheek- NHG garantie starterslening



45

Ik bouw betaalbaar in Almere (Homeruskwartier)



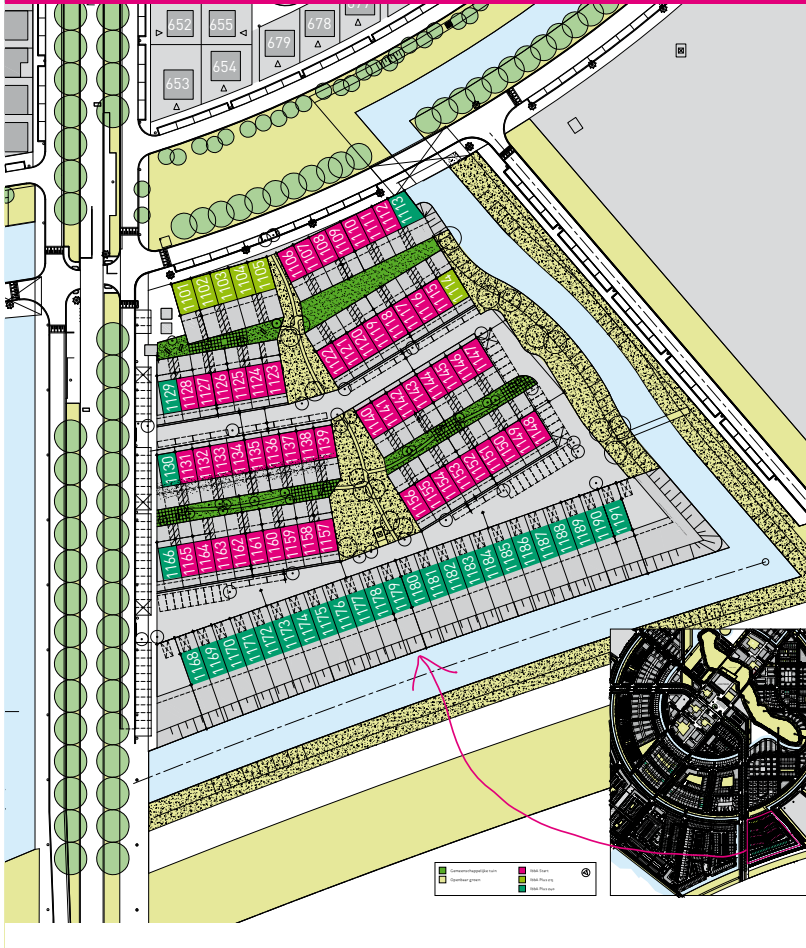
Ik bouw betaalbaar in Almere (Homeruskwartier)



Kavels

HOMERUSKWARTIER *Kavels*

48

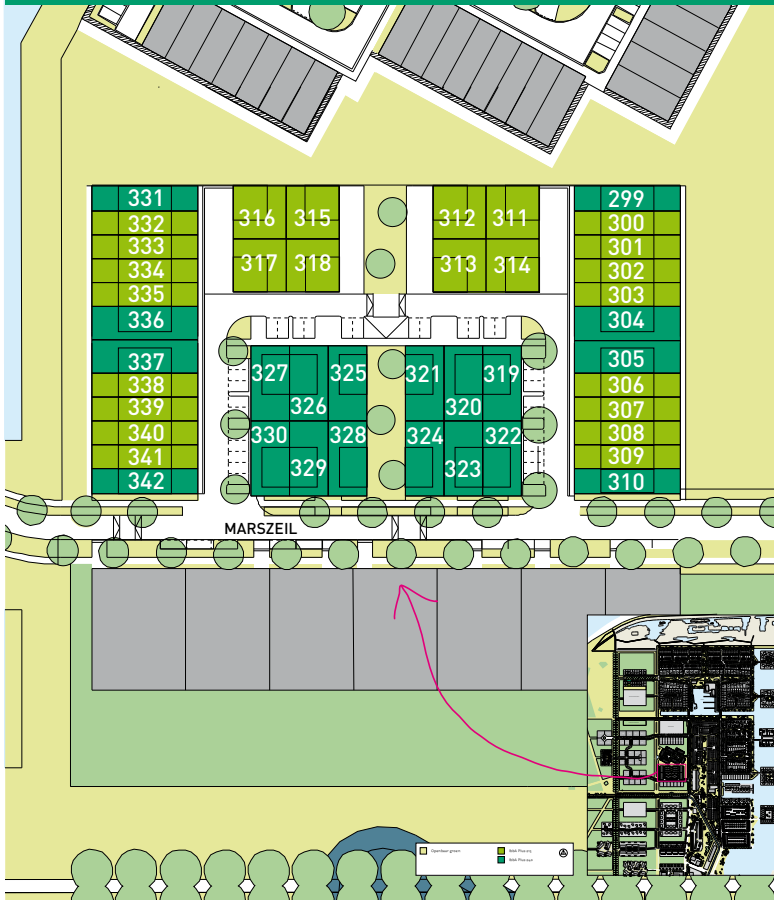


HOMERUSKWARTIER OOST

Ik bouw betaalbaar
ALMERE

NOORDERPLASSEN

Kavels



49

NOORDERPLASSEN WEST

Ik bouw betaalbaar
ALMERE

Kavelpaspoort



Ik bouw
mijn huis
in Almere

KAVELPASPOORT

HOMERUS
KWARTIER

kavelgegevens

Gebied IBBA : In het groene erf

Kavelnummer : HK01174

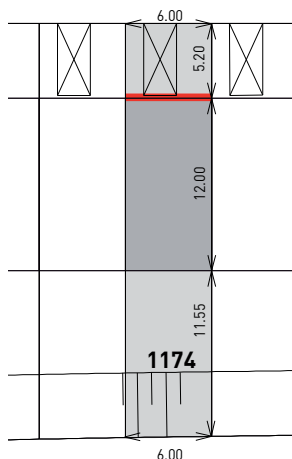
Oppervlakte : ca. 173 m²

Prijs : € 60.000,-

(vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting;
prijspeil januari 2012)

-  Bouwvlak*
-  Zone uitbouw
-  Rooilijn

* In de IbbA catalogus is een basisdiepte van 10,10 meter benoemd



50

Regels voor het bouwen

- De kavel is bestemd voor de bouw van één woning.
- De woningen dienen aaneengesloten te worden gebouwd.
- De voorgevel dient over een breedte van minimaal 20 cm vanuit de zij-erfgrens in de rooilijn te worden gebouwd. Vanaf 20 cm vanuit de zij-erfgrens is het toegestaan de voorgevel verdiept aan te brengen, tot een diepte van maximaal 1.50 meter vanuit de rooilijn.
- De maximale bouwhoogte is 14.00 meter. Ter plaatse van de noordelijke straatgevel moet vanaf 9.00 meter binnen een contour van 45 graden vanuit de rooilijn worden gebouwd.
- Alle bebouwing vindt plaats binnen het bouwvlak. Ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels, dakgoten, dakoverstekken e.d.) mogen aan de kant van de rooilijn eventueel buiten het bouwvlak vallen.
- Bouwdelen die noodzakelijk zijn voor het afwerken van de buitenmuur mogen over de zij-erfgrens van het naastgelegen bouwperceel vallen.
- Over de rooilijn mogen, vanaf de eerste verdieping en vanaf 1.00 meter vanuit de zij-erfgrens, uitbouwen worden gerealiseerd tot een diepte van maximaal 1.00 meter over een breedte van ten hoogste 50% van de gevel.

- Aan de noordzijde mag tot aan de kavelgrens een uitbouw worden gerealiseerd mits deze integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp uit maakt. De uitbouw dient aangesloten aan de voorgevel te worden gebouwd over een maximale breedte van 50% van de voorgevel. De maximale hoogte is gelijk aan de hoogte van de begane grond verdieping.
- Per woning dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden; garages worden niet als parkeerplaats meegerekend

Overig

- De hoogte van het vloerpeil is -2.85 meter ten opzichte van NAP.
- De hoogte van het oppervlakte water is -4.55 meter ten opzicht van NAP
- De kavels gelegen aan het water worden geleverd inclusief talud naar het water. Koper is verplicht het talud te onderhouden en in stand te houden.

Begripsbepalingen

- **Kavel:** Een aaneengesloten stuk grond zoals aangegeven op de uitgiftekening.
- **Woning:** Een gebouw of een deel daarvan geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
- **Hoofdgebouw:** een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- **Bouwvlak:** Een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten.
- **Aan- en uitbouw:** Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.
- **Gebouw:** Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Bijgebouw:** Een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.
- **Berging/schuur:** Een afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw voor het opslaan van huishoudelijke materialen.
- **Peil:** Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

Wijze van meten

- Er wordt gemeten vanaf peil [zie begripsbepalingen].
- **Breedte, lengte en diepte van een gebouw:** tussen [de lijnen getrokken door] de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- **Bouwhoogte van een gebouw:** tussen de bovenkant van het gebouw en het peil, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, zonnepanelen, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
- **Bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:** de afstand, tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.
- **Goothoogte van een gebouw:** tussen de horizontale slijning van gevelvlak en het dakvlak tot aan peil.

Discretionaire bevoegdheid

Indien strikte toepassing van de bepalingen van het kavelpaspoort voor de koper leidt tot een onevenredig nadelige beperking, kan de koper het college van B&W schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om daarvan af te mogen wijken. Om toestemming te kunnen verlenen dient de voorgestelde afwijking te voldoen aan het doel en de strekking van de bepaling waarop deze betrekking heeft. Het college heeft bij de beoordeling van het verzoek tot afwijking een discretionaire bevoegdheid om te besluiten of afgeweken mag worden.

Bouwmarkt

52





Bouwboek

(iedere woning max. €185.000)

70

Naam bouwplan : de F³ woning
Bouwbedrijf : Haasterechthouw BV
Architectenbureau : XYZ architectuurstudio
Contactpersoon : Marc Wichards
Telefoon : 06 144 484 47
E-mail : marc@XYZas.nl
Website : www.XYZas.nl

XYZas

J.N. van Haasterech
bouwbedrijf

Bouw een betaalbare F³ woning,

Deze 'Fris' ogende woning met een Functionele & Flexibele indeling heeft veel te bieden voor zijn toekomstige bewoners, vandaar dat wij hem hebben gedoopt tot de F³ woning.

De F³ woning is speciaal voor het project 'Ik Bouw Betaalbaar' in Almere ontwikkeld door Haasterechthouw & XYZ architectuurstudio

Bruto inhoud (BI) = 410m³
Bruto vloer oppervlakt (BV0) = 126m²
Gebruiksoppervlakte (GBO) = 110m²

Marc Wichards van XYZ architectuurstudio:

De F³ woning is een hedendaagse woning waarbij gezocht is naar de juiste balans tussen bruikbaarheid & functionaliteit enerzijds en ruimtelijkheid & uitstraling anderzijds. Door slim om te gaan met bouwkeuzes is een verrassend veelzijdige woning verkregen met veel keuze mogelijkheden voor de bewoner.

Johan Haasterech van Haasterechthouw

Dankzij dit uitstekende ontwerp kunnen wij u een woning aanbieden met veel bruikbare vierkante meters, flexibiliteit bij de indeling en ruimtelijkheid dankzij de vide waarvan u zelf de afmetingen kunt bepalen. Daarnaast zijn er dankzij de opbouw op de 2e verdieping voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor een dakterras of 1 a 2 extra kamers. Deze eigenschappen maken het mogelijk dat de F³ woning zich gemakkelijk aan uw behoeftes aanpast zodat u nu en in de toekomst veel plezier aan deze woning zult beleven.

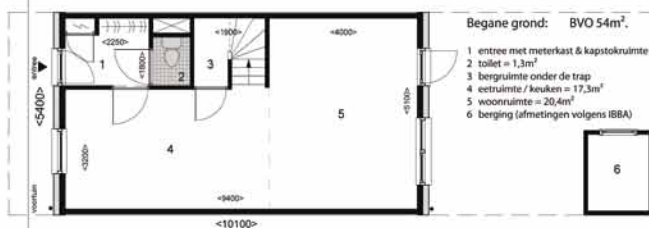
54

HAASTERECHTHOUW BV / XYZ ARCHITECTUURSTUDIO

15



Plattegronden schaal 1:100



Begane grond: BVO 54m².

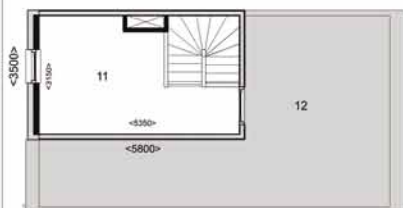
- 1 entree met meterkast & kapstokruimte
- 2 toilet = 1,3m²
- 3 bergruimte onder de trap
- 4 eetruimte / keuken = 17,3m²
- 5 woonruimte = 20,4m²
- 6 berging (afmetingen volgens IBBA)

6



1e verdieping: BVO 54m².

- 7 badkamer met een douche, toilet, wastafel en wasmachine aansluiting
- 8 slaapkamer = 20,4m²
- 9 vide (kan in afmetingen aangepast worden)
- 10 vrije gebruikruimte = 13,1m²



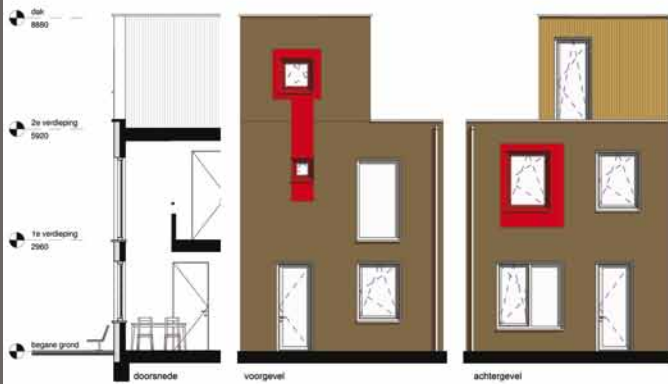
2e verdieping: BVO 20m².

- 11 vrij indeelbare ruimte = 15m².
- 12 platdak waar in de toekomst een dakteras of een uitbouw gerealiseerd kan worden.

De F3 woning is opgebouwd met kalkzandsteenwanden in combinatie met kanaalplaatvloeren. De gevelafwerking bestaat uit stuc op een kunststofwapening welke wordt voorzien van een vuilafstotende verf-systeem. De dakopbouw van de 2e verdieping wordt in een houtskeletbouw uitgevoerd. De kozijnen zijn van Meranti hout met F3c keurmerk en worden afgelakt. De gehele woning heeft een isolatie waarde van 3,5 m²KW waardoor een energie zuinige woning ontstaat, tevens voldoet de woning geheel aan de IBBA voorwaarden van de naam.



15

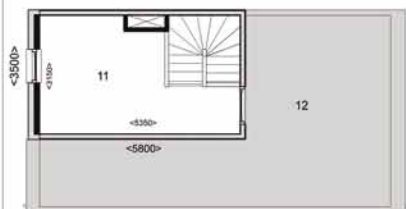
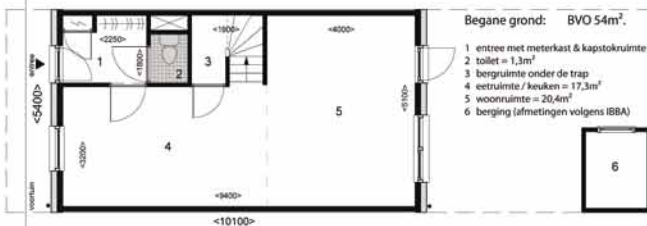


56

HAASTERECHTBOUW BV / XYZ ARCHITECTUURSTUDIO



Plattegronden schaal 1:100



De F3 woning is opgebouwd met kalkzandsteenwanden in combinatie met kanaalplaatvloeren. De gevelafwerking bestaat uit stuc op een kunststofwapening welke wordt voorzien van een vuilaflopende verfsysteem. De dakopbouw van de 2e verdieping wordt in een houtskeletbouw uitgevoerd. De kozijnen zijn van Meranti hout met Fsc keurmerk en worden afgelakt. De gehele woning heeft een isolatie waarde van 3,5 m²KW waardoor een energie zuinige woning ontstaat, levens voldoet de woning geheel aan de IBBA voorwaarden van de gemeente.



Colofon

58

Auteur:
Adri Duivesteijn

Redactie:
Marloes Konings
Frans van Deursen
Gerard van Evert

Foto's:
Top-shot.nl
Paul van Vilsteren

Vormgeving:
Communicatie/Vormgeving

