Agendapunten 3, 4 en 7, ALV 24 november 2026

3. Voordracht Jenneke van Pijpen als voorzitter van de Koepelvereniging

Als nieuwe voorzitter dragen wij Jenneke van Pijpen voor. Jenneke is 61, woont al bijna 30 jaar op het GWL terrein en heeft in die 30 jaar gewerkt als vakbondsbestuurder, pensioenfondsbestuurder, diverse rollen in de ouderenzorg en de laatste jaren als Gemeenteraadslid voor GroenLinks. Ze woont aan de Waterkeringweg en heeft zin en tijd, en nu ze niet meer in de Gemeenteraad zit, om mee te werken aan het mooi houden en mooier maken van onze wijk; groen én sociaal.

“Ik vind het fijn om bij te kunnen dragen aan mijn eigen buurt, die uniek is maar ook niet vanzelf mooi blijft of mooier wordt. Met mijn bestuurlijke en politieke ervaring hoop ik een goede bijdrage te leveren. En goed om te weten: ik vergader liever dan dat ik schoffel, dus die voorzittersrol die past wel bij me ”.

4. Mededelingen

4.1. Samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Amsterdam

De afgelopen maanden is er gewerkt aan een *Samenwerkingsovereenkomst* met de gemeente Amsterdam waarin afspraken voor de komende 4 jaar worden vastgelegd. Deze overeenkomst is nodig omdat de Koepelvereniging op 17 februari j.l. door de gemeente erkend is als officiële gesprekspartner (Buurtplatform) voor het GWL-terrein. In de overeenkomst staan thema’s die wij met prioriteit willen oppakken. Ze komen voort uit onze *Toekomstvisie GWL terrein 2026-2036.* Elk jaar wordt de focus van het Buurtplatform besproken en waar nodig bijgesteld, maar bij de start staan de volgende onderwerpen centraal.

- Inrichting, beheer en gebruik van de openbare ruimte, in het bijzonder groen, afval en bestrating
- Mobiliteit in de buurt, in het bijzonder laden en lossen, snelheid verkeer en parkeren.
- Het Buurthuis, in het bijzonder de toegankelijkheid, de verduurzaming en financiering ervan.
- Demografische ontwikkeling, in het bijzonder ouderen en vergrijzing.

Als Buurtplatform hebben wij inmiddels €10.000,- subsidie ontvangen als dekking voor lopende organisatiekosten. Dit bedrag krijgen wij in principe elk jaar in de periode 2026-2030.

4.2. Uitbreiding en verbetering groen in de buurt

Op dit moment wordt op drie plekken in de buurt gewerkt aan uitbreiding en verbetering van het groen. Dé plek waar nu al zichtbaar resultaat is te zien, is waar Waterloop en Waterbaan bij elkaar komen. Met dank aan West Begroot hebben veel enthousiaste gwl-bewoners hier de laatste weken een kruidentuin-pluktuin gerealiseerd (lang leve de kruidentuin! - GWL Terrein).

De tweede plek waar met omwonenden gewerkt wordt aan een verbeterde groeninrichting is het grasveldje rond het electriciteitshuisje van Liander bij blok 7. Bij de uitwerking van de vergroening wordt op deze plek rekening gehouden met ideeën voor minder rommelig parkeren van fietsen, scooters en (bak)fietsen in de toekomst.

De derde plek zijn de stoep en straat aan de Waterkeringweg voor de blokken 2A en 2B waar nu vooral veel blik is te zien: fietsen, brommers, motoren, bakfietsen, busjes en auto's. Deze 'blikken entree' tot de buurt schreeuwt om een aanpak. Een groep van circa twaalf bewoners kwam op zaterdag 31 oktober voor het eerst bijeen voor een schouw en gaat de komende maanden een aantal scenario's uitwerken. Het moet en kan groener én met minder blik.

4.3. Activiteiten werkgroep verkeer

De buurt heeft een werkgroep verkeer van ongeveer tien bewoners. Deze heeft drie ergernissen geformuleerd waar ze aandacht voor vraagt. De te hoge snelheid van fietsers en scooters in de buurt, de verrommeling van de openbare ruimte door ongebreideld fiets parkeren en het laden en lossen in de buurt (= de buurt vrij houden van busjes). Op dit moment gaat de aandacht van de werkgroep vooral uit naar te hard rijdende fietsers en scooters (we blijven hardrijders aanspreken - GWL Terrein).

7. Vervolgstappen in de relatie met de corporaties

7.1. GWL-huurders willen gesprek met de corporaties

Ruim 100 huurders van de Alliantie, Rochdale en Ymere hebben de corporaties aangesproken op het feit dat zij uit de Koepelvereniging zijn gestapt. Zij verzoeken de bestuurders dit besluit terug te draaien en met de huurders na te denken hoe een structurele bijdrage van de corporaties én de huurders aan de Koepelvereniging eruit zou kunnen zien. De huurders vragen om een onderhoud met de bestuurders. In bijlage 7.1. vindt u meer informatie over de actie van de huurders waaronder de handtekeningenactie en hun brief aan de bestuurders.

7.2. Aankoop Buurthuisje voorlopig op dood spoor

Afgelopen voorjaar heeft het Koepelbestuur onderzocht of aankoop van het Buurthuisje door de vereniging een optie zou kunnen zijn. De directe aanleiding was een ongemotiveerd huurverhogingsvoorstel van 30% van woningcorporatie de Alliantie, de eigenaar van het pand,. Dit voorstel kwam op het moment dat de Alliantie uit de vereniging stapte (1 januari 2026). Het bestuur ging hier niet mee akkoord.

Met de Alliantie werd afgesproken dat 2026 benut zou worden voor een onderzoek naar aankoop van het pand door de Koepelvereniging. Eind april kwam het bestuur met een uitgebreide brief aan de Alliantie en een gemotiveerd bod (zie bijlage 7.2). De corporatie weigerde vervolgens een inhoudelijk gesprek hierover. Per app kreeg het bestuur te horen dat een vervolggesprek geen zin heeft. De prijs die de Alliantie in gedachten heeft voor het pand zou vele malen hoger liggen dan het (eerste) bod van het bestuur.

7.3. Koepelbestuur onderzoekt juridische mogelijkheden

Voor het Koepelbestuur was de wijze waarop de Alliantie zich opstelde in het aankooptraject de druppel die de emmer deed overlopen. De corporatie houdt voortdurend de boot af. Of het nu gaat om de oplossing van de jaarlijks optredende wateroverlast in het Buurthuisje, de noodzakelijke verduurzaming van het pand of nu weer de omgang in het aankooptraject, de Alliantie werkt nergens in mee. Het bestuur heeft inmiddels een advocaat ingeschakeld en onderzoekt de juridische mogelijkheden.

Toekomst van het GWL-terrein onzeker !

Aan: alle huurders op het GWL-terrein
Van: huurders die zich zorgen maken

Beste mensen,

Wij zijn huurders die zich ernstig zorgen maken over recente ontwikkelingen op het GWL-terrein.

Het GWL-terrein bestaat nu ruim 30 jaar. Al die jaren bestond er op het terrein een Koepelvereniging van bewoners en woningbouwverenigingen die verantwoordelijk is voor het behoud van het milieuvriendelijke karakter op het terrein, het maken van toekomstplannen en het beheer van het Buurthuisje. De Koepelvereniging zorgt ervoor dat bewoners als vrijwilligers de buurt sociaal, groen en duurzaam houden. Bijvoorbeeld in de Groengroep en de Fruitbomenplukgroep of de groep die zwerfvuil prikt.
De woningbouwverenigingen (de Alliantie, Rochdale en Ymere) hebben zich echter teruggetrokken uit de Koepelvereniging. Zij leverden een belangrijke financiële bijdrage aan de financiering van de Koepelvereniging, die ook is weggevallen. De woningbouwvereniging willen nog wel projecten financieel ondersteunen, maar niet meer een structurele bijdrage leveren. Dat geeft veel financiële onzekerheid.

De bewoners die hun woning gekocht hebben dragen nog wel bij aan het budget van de Koepelvereniging, en zijn inmiddels haar voornaamste inkomstenbron. Daardoor dreigt er een scheve verhouding te ontstaan tussen huurders en eigenaars die de saamhorigheid in onze wijk ondermijnt. Het uiteindelijke resultaat zou kunnen zijn dat alleen eigenaren van woningen nog bepalen wat er op het terrein gebeurt.

Ondergetekenden vinden dat het tijd wordt dat wij als huurders aan de corporaties nu ook laten weten wat wij van deze ontwikkelingen vinden. Dat willen we met zoveel mogelijk bewoners doen, door middel van de brief aan de woningbouwverenigingen die u ook in deze enveloppe vindt.
Als u het met deze brief eens bent, vragen we u om de brief te ondertekenen en in de brievenbus te doen op een van de volgende adressen:

Waterspiegelplein 94 (Mavi Vink)
Waterbaan 328 (Josje Groen)
Waterrijkweg 414 (Lex de Jong)
Watervalplein 472, bovenste brievenbus (Annemieke Veltman
Waterpoortweg 411 (Van Noor)

Met vriendelijke groet,

Mavi Vink
Rutger Post

Aan: de bestuurders van de corporaties de Allianties, Rochdale en Ymere
Van: huurders op het GWL-terrein

Betreft: terugtrekking corporaties uit de Koepelvereniging GWL-terrein

Amsterdam, 1 oktober 2026

Geachte bestuurders,

Als huurders hebben wij er kennis van genomen dat de drie corporaties op het GWL-terrein zich hebben teruggetrokken uit de Koepelvereniging. We hebben begrepen dat de corporaties inmiddels ook gestopt zijn met het innen van de huurdersbijdrage aan de Koepelvereniging, èn met de eigen financiële ondersteuning van het werk van de Koepelvereniging.
Daarmee gaat niet alleen de betrokkenheid van de corporaties bij deze unieke vorm van buurtbeheer verloren, maar valt ook de financiële bodem weg onder het vrijwilligerswerk dat door vele bewoners wordt gedaan. Bovendien wordt de huur van het Buurthuisje, onze vergader- en ontmoetingsruimte, onbetaalbaar. Tussen huurders en eigenaar-bewoners, die nog wel meebetalen, ontstaat een scheve verhouding. Dat ondermijnt de saamhorigheid in onze wijk.

Naar verluid zouden de corporaties bereid zijn om projectmatig een financiële bijdrage te leveren aan ontwikkelingen op het GWL-terrein. Dat is mooi maar levert ook financiële onzekerheid op en veel bureaucratisch werk voor de vrijwilligers van het GWL-terrein. Het werk dat door bewoners wordt gedaan is structureel van aard, en vraagt dus om een structurele ondersteuning.

Als huurders maken wij ons ernstig zorgen over deze ontwikkelingen. Wij doen een dringend beroep op u om trouw te blijven aan de idealen die het GWL-terrein ooit mogelijk maakten.

Wij vragen u uw positie ten aanzien van de Koepelvereniging te heroverwegen, en op financieel vlak structureel bij te blijven dragen aan het prachtige *work-in-progress* dat het GWL-terrein is.
Wij begrijpen de overwegingen van de corporaties, maar het stopzetten van alle financiële ondersteuning zal mogelijk leiden tot een vernietiging van het zelfbeheer dat tot op heden zo succesvol was.
Wij gaan als huurders graag met u in overleg over creatieve voorstellen om dat te voorkomen, waaronder ook de mogelijkheid om als huurders een financiële bijdrage blijven leveren, om het gat te dichten dat in de financiering van het werk van de Koepelvereniging geslagen is.

Naam of handtekening: Blok:

Aan: de bestuurders van de corporaties de Alliantie, Rochdale en Ymere:
Anne Oosterbaan, Corinne Ellemeet en Marjolein Cazemier

Van: huurders op het GWL-terrein
Betreft: terugtrekking corporaties uit de Koepelvereniging GWL-terrein

Amsterdam, 10 november 2026

Geachte bestuurders,

De recente ontwikkelingen op het GWL-terrein baren ons, huurders, zorgen. Wij hebben onze bezorgdheid gedeeld met alle huurders op het terrein en ze bijgaande brief voorgelegd met het verzoek deze te ondertekenen. In korte tijd hebben in totaal 104 mensen dat gedaan.

De Alliantie - 45 - blok 1
Rochdale - 34 - blok 5, 7, 8, 9, 10
Ymere - 25 - blok 14, 16, 17

De brieven met handtekeningen voegen we bij deze brief. Iedere corporatie ontvangt de ondertekende brieven van de eigen huurders.

Wij gaan graag met u in overleg. Wij gaan uit van een positieve reactie van uw kant.

Een reactie kunt u sturen naar: mavi@xs4all.nl, of M. Vink, Waterspiegelplein 94, 1051 PC Amsterdam.

Met vriendelijke groet,

Marianne Albers - blok 1
Esther v.d. Kolk - blok 1
Corine Marseillle - blok 1
Van Noor - blok 1
Christine Ophey - blok 1
Mavi Vink - blok 5
Saskia van Oenen - blok 7
Josje Groen - blok 8
Sonja Falcao - blok 9
Lex de Jong - blok 14
Jacqueline Commandeur - blok 16
Arnout Oldenburger - blok 16
Annemieke Veltman - blok 17

Stichting de Alliantie
t.a.v. Michiel Schroth, property manager BOG
mschroth@de-alliantie.nl

Amsterdam, 24 april 2026

Betreft: aankoop Buurthuisje Waterkersweg 316

Beste Michiel,

Vrijdag13 februari j.l. hadden wij een goed en prettig verkennend gesprek over de mogelijke aankoop van het Buurthuisje, Waterkersweg 316 door de Koepelvereniging GWL-terrein. De directe aanleiding is onze ambitie het pand duurzamer en toegankelijker in gebruik te maken, zonder terugkerende wateroverlast en niet meer gas gestookt. Wij hebben als huurder eerder geïnvesteerd in een betere inrichting en gebruik van het pand, wat goed gelukt is, maar wij lopen nu tegen grenzen aan. Wij kunnen niet investeren in het casco van het pand als wij niet de eigenaar van het pand zijn. Investeringen zijn volgens ons wel noodzakelijk om optimaal te kunnen functioneren als buurtorganisatie. De Alliantie kijkt anders tegen de buurt en het pand aan en stelt als gevolg daarvan ook andere prioriteiten qua onderhoud en investeringen. Dit gezegd hebbende zijn wij toch heel blij dat de Alliantie nu serieus de mogelijkheid van aankoop met ons onderzoekt. Een minnelijk traject is de beste basis om tot een vergelijk te komen.

Wij spraken 13 februari af dat de Koepelvereniging een eerste stap zet door met een beredeneerde aankoopprijs te komen. Die eerste exercitie vind je in de bijlage bij deze brief. Wij doen dit in de wetenschap dat nog niet alle gegevens over de huidige exploitatie bekend zijn. Die hebben wij wel nodig om een reëel beeld te krijgen. Wij vertrouwen erop dat die gegevens binnenkort bekend zijn. Verder geldt dat de mogelijkheid van aankoop bekend is bij onze achterban maar dat dit inhoudelijk nog niet met hen is besproken.

Wij hebben begrepen dat de Alliantie ondertussen een eigen taxateur heeft ingeschakeld die op 8 mei langs komt. Graag willen wij daarom voor 8 mei met jou onze vervolgafspraak inplannen. Het lijkt ons van belang dat de taxateur zoveel mogelijk vanuit dezelfde uitgangspunten aan de slag gaat. Bijgaande notitie beschrijft onze uitgangspunten.

Tenslotte zijn wij ons er van bewust dat de Alliantie - in lijn met de geldende erfpachtvoorwaarden - bij een voorgenomen verkoop het pand eerst aan de gemeente Amsterdam moet aanbieden. We zijn begonnen, maar er zijn nog veel hobbels te nemen.

Met vriendelijke groet,

Sebastiaan Timmermans
Voorzitter Koepelvereniging GWL-terrein

Uitgangspunten Koepelvereniging GWL-terrein m.b.t een eventuele aankoop van Waterkersweg 316.

Om tot een objectieve prijsbepaling te komen hebben wij het pand beoordeeld op **maatschappelijke, juridische, planologische, bouwkundige en energetische gronden.**

1. Marktwaarde en publiekrechtelijk kader

Voor het bepalen van de marktwaarde hebben wij als startpunt de WOZ-waarde van het pand genomen zoals de gemeente Amsterdam die op 1 januari 2025 heeft vastgesteld: 178.000 euro. Voor het bepalen van een objectieve marktwaarde zijn echter meer zaken relevant zoals de feitelijke staat van het pand, de juridische en maatschappelijke beperkingen en de investeringsopgaven die bij verwerving voor rekening van de vereniging komen. Wij gaan er daarnaast van uit dat historische kostprijzen, reeds gerealiseerde exploitatieopbrengsten en beleidsmatige overwegingen als 'uitponden' geen grondslag vormen voor een hogere marktwaarde.

Gelet op deze omstandigheden die wij hieronder zullen toelichten vinden wij een WOZ-waarde van €178.000 niet representatief voor de actuele marktwaarde. Een correctie op de WOZ-waarde is op zijn plaats.

2. Waarde drukkende maatschappelijke, juridische en planologische beperkingen

Op het pand rust een **maatschappelijke bestemming** die een regulier commercieel gebruik uitsluit en de kring van potentiële kopers structureel beperkt. In de erfpachtakte staat het nog iets sterker geformuleerd*: "Het gebouwde is bestemd te worden gebruikt ten behoeve van de beheerder die verantwoordelijk is voor de coördinatie van het sociaal- en maatschappelijk buurtbeheer"* (bijlage 5, lid 2). De beheerder is hier de Koepelvereniging GWL-terrein die het pand al sinds de oprichting van de vereniging 30 jaar geleden huurt. Het pand is in 1996 zelfs specifiek met dit doel voor ogen gerenoveerd en er is geen reden te twijfelen aan een eventueel vertrek of opheffing van de vereniging. Integendeel. Wij zijn vastbesloten hier te blijven wat ook blijkt uit onze investeringen in de afgelopen vijf jaar en onze ambities voor de toekomst.

De vereniging heeft fors geïnvesteerd in een betere inrichting en gebruik van deze centrale gemeenschapsplek voor bewoners. Dit heeft de vereniging uit eigen middelen gefinancierd, soms aangevuld met subsidies van het Oranjefonds en de gemeente. En met resultaat. Het gebruik van het huisje door buurtbewoners - huurders en eigenaar-bewoners - is de laatste drie jaar aanzienlijk toegenomen (zie bijlage 1) en leidt tot een grote buurttevredenheid (rapportcijfer 8,3) onder bewoners. Het hoge rapportcijfer voor leefbaarheid op het GWL-terrein is voor de Alliantie zelfs een van de redenen om de aandacht te verleggen naar andere buurten.

De gemeente is dit ook opgevallen en heeft de Koepelvereniging onlangs - als uitvloeisel van de nieuwe Participatieverordening 2024 - erkend als de officiële gesprekspartner ('buurtplatform') voor het GWL-terrein. In dat kader is de impact van de Koepelvereniging voor de buurt onderzocht. Die is aanzienlijk. De vrijwillige inzet van gwl-bewoners voor de buurt vertegenwoordigde in 2025 een maatschappelijke waarde van 556.000 euro. Elke door de Koepelvereniging geïnvesteerde euro leverde in 2025 8 euro aan maatschappelijke waarde op (bijlage 2). De ambities van de Koepelvereniging om de buurt leefbaar en aantrekkelijk te houden gaan ook de komende jaren door. In maart publiceerde de vereniging haar *Toekomstvisie GWL-terrein 2026 – 2036.* Deze maakt duidelijk dat de vereniging vol ambities zit voor de toekomst. Deze betreffen ook het Buurthuisje (bijlage 3, p. 26).

Juridische en planologische beperkingen. Deze werken naar onze mening waarde drukkend op de prijs van het Buurthuisje. Het pand is gelegen op erfpachtgrond waarbij de canon weliswaar is afgekocht tot 2047, maar waarna substantiële onzekerheid bestaat over toekomstige erfpachtvoorwaarden en financiële lasten. Deze onzekerheid is van invloed op de financierbaarheid van het pand. Dit geldt tevens voor de verplichting aan de erfpachter dat bij verkoop het erfpachtrecht eerst aan de gemeente aangeboden moet worden (bijlage 5, lid 7).

Concluderend: maatschappelijke, juridische en planologische beperkingen werken waarde drukkend op de prijs van het Buurthuisje en leiden tot een maatschappelijke prijs, geen marktconforme prijs. Als het pand van de gemeente zou zijn, zou een maatschappelijke m2 prijs gelden die gebruikelijk is voor sociaal-maatschappelijk vastgoed.

3. Bouwkundige en technische staat (onvermijdelijke investeringen)

Bij de berekening van de WOZ-waarde zijn wij qua maatvoering uitgegaan van het bruto vloeroppervlak (BVO). Deze is 154,70 m2 volgens de NEN-rapportage die het bureau Van Roemburg Woningdiagnose in 2021 heeft opgesteld in opdracht van de Alliantie (bijlage 4, p. 9). Het BVO zegt echter weinig over de werkelijke gebruiksmogelijkheden. Het pand oogt groot en charmant door het hoge puntdak maar heeft feitelijk maar twee bruikbare ruimtes (48 m2 en 43 m2). De rest bestaat uit verkeersruimte met veel trappen, treden en drempels (15,4 m2).

Een groot probleem is dan ook de toegankelijkheid van het pand. Door de vele trappen en treden is het pand niet toegankelijk voor mensen in een rolstoel of met een rollator. En lastig in gebruik voor iedere andere gebruiker. Voor een snel vergrijzende buurt als het GWL-terrein is dit een serieus probleem. Een plan voor een betere toegankelijkheid van alleen de begane grondruimte - met hellingbaan buitenom en intern een stoeltjeslift – strandde twee jaar geleden bij het stadsdeel. Er is bij hen wel bereidheid om mee te werken aan een eenvoudiger plan. De Alliantie gaf in 2021 aan nog niet te weten of zij mee wil betalen aan een deel van de liftkosten. Het initiatief ligt hier bij de vereniging.

Een derde bouwkundig punt betreft de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. Volgens de erfpachtakte mogen er aan het pand – geen monument maar wel een pand met cultuur-historische waarde - geen veranderingen worden aangebracht (bijlage 5, lid 5). Dit beperkt onze

mogelijkheden om aanpassingen of uitbreidingen aan het pand te maken, bijvoorbeeld met een serre, schuur of werkplaats. Een terras aan de binnentuin is waarschijnlijk het hoogst haalbare.

Het allergrootste probleem zijn echter een aantal structurele gebreken die niet als regulier onderhoud kunnen worden aangemerkt en op korte termijn substantiële investeringen vereisen. Het gaat om drie gebreken:

- Structurele **wateroverlastproblematiek** op de begane grond deels als gevolg van de ligging onder maaiveldniveau en door onvoldoende afwatering. Een voltooide ringdrainage met afvoer naar het riool is waarschijnlijk de beste en goedkoopste oplossing. De vereniging wordt nu een paar keer per jaar bij hevige regenval geconfronteerd met wateroverlast die het fundament van het pand aantast (o.a. roestvorming). Wij schatten een structurele oplossing van dit probleem op €30.000,-. Een reële inschatting van de kosten moet nog wel gemaakt worden. Zoals bekend is schade en herstel van het casco een zaak voor de eigenaar.
- Dit geldt ook voor de riolering en de rioolaansluiting. De vereniging wordt minimaal twee keer per jaar geconfronteerd met een verstopping van het riool en/of de sanibroyeur. De oorzaak ligt in een intensiever gebruik van het pand en een onvoldoende gedimensioneerde **riolering en rioolaansluiting** waardoor steeds weer verstoppingen ontstaan. Een verzwaring van het riool tot minimaal Ø110 mm is noodzakelijk. Wij schatten de kosten in op circa €15.000. Dit zijn kosten aan het casco van het pand.
- Een technisch en energetisch complexe **cv-installatie** met uit twee ruimtes verschillende warmtevragen leidt regelmatig tot storingen met ongevraagde warmteleveringen, vaak ook nog ’s nachts als het gebouw leeg staat. Dit leidt tot hoge energierekeningen voor de vereniging aangezien het Buurthuisje - als een van de weinige panden op het gwl-terrein – ook nog steeds gas gestookt wordt.

4. Energieprestatie en wettelijke toekomstbestendigheid

Het pand heeft **energielabel G**, is niet geïsoleerd en kent een te hoog energieverbruik. Wij willen om klimaatredenen en uit kostenoverwegingen van het gas af en toe naar een duurzame energievoorziening. In 2021 hebben wij de Alliantie gevraagd de kosten van een gezamenlijk energieadvies voor het Buurthuisje te delen maar dit heeft de Alliantie toen afgewezen. De vereniging heeft vervolgens bij de Provincie subsidie aangevraagd voor een energieadvies maar dat werd afgewezen omdat subsidies alleen aan eigenaren worden verstrekt, niet aan huurders van een gebouw. Een catch-22 situatie voor de vereniging.

Gelet op actuele en aankomende regelgeving is verduurzaming van het pand geen beleidskeuze maar een noodzakelijke voorwaarde voor verantwoord gebruik en exploitatie. Hoewel een energieadvies nog ontbreekt, houden wij rekening met een investering van minstens €50.000 (glas- en dakisolatie, zonnepanelen, warmtepomp). Deze investeringen komen volledig voor rekening van de eigenaar/koper en zijn niet in de WOZ-waarde verdisconteerd.

5. Historische stichtingskosten en exploitatie (volledig terugverdiend)

Voor de volledigheid merken wij op dat de stichtingskosten bij oplevering van het pand in 1997 421.000 gulden bedroegen (bijlage 6), omgerekend naar euro's is dit 190.992 euro. Deze historische investering is in de daaropvolgende 29 jaar aantoonbaar en ruimschoots terugverdiend door exploitatie. Uitgaande van een gemiddelde huuropbrengst van €1.300 per maand - de huur is nu €1500 per maand- bedraagt de gerealiseerde huuropbrengst over deze periode circa €452.400.

Daarmee geldt dat:

- de oorspronkelijke stichtingskosten volledig zijn gecompenseerd;
- het object zijn initiële investering reeds heeft terugverdiend;
- elke verkoopprijs boven de actuele marktwaarde feitelijk leidt tot een overbetaling door de koper.

Het meenemen van historische stichtingskosten of reeds gerealiseerde huuropbrengsten als argument voor een hogere verkoopprijs zou neerkomen op het afwentelen van gerealiseerd rendement op de nieuwe koper, hetgeen niet verenigbaar is met het uitgangspunt van marktwaarde in het economisch verkeer.

6. Prijsbepaling

Gelet op:

- de maatschappelijke bestemming en de historisch bepaalde rol van de Koepelvereniging met betrekking tot het gebruik van het Buurthuisje
- de juridische en planologische beperkingen,
- de structurele bouwkundige en installatietechnische gebreken,
- het energielabel G en de onvermijdelijke verduurzamingsinvesteringen,

komen wij tot de conclusie dat een substantiële correctie op de WOZ-waarde gerechtvaardigd, verdedigbaar en marktconform is. Wij denken aan een correctie van €100.000,- en een **aankoopprijs van** maximaal **€75.000,-** kosten koper.

Deze prijs weerspiegelt naar ons oordeel:

- de reële marktwaarde in de huidige staat,
- de geschatte investeringsverplichtingen voor de koper,
- het geldende juridische en publiekrechtelijke kader waarbinnen De Alliantie dient te handelen.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Ontwikkeling van het aantal activiteiten in het Buurthuisje

Jaar	Maatschappelijke activiteiten (gratis)	Privé-activiteiten (tegen betaling)	Totaal aantal activiteiten	Uitleen leen-spullen (gratis)
2023	147	65	212	47
2024	202	106	308	45
2025	260	85	345	40

Ging het in 2023 nog om totaal 212 activiteiten, in 2024 was dat al 308 en in 2025 werden zelfs 345 ‘verhuringen’ genoteerd. Opvallend is dat in 2025 het aantal gratis maatschappelijke activiteiten toenam (van 202 naar 260) en dat het aantal privé-verhuringen iets afnam (van 106 naar 85). Blijkbaar is de top hier in 2024 bereikt.

Bij de gratis maatschappelijke activiteiten gaat het om bijeenkomsten van GWL-groepen zoals vve’s, bewonerscommissies en buurtgroepen zoals de Nutstuinvereniging, de schoffelgroep, de Buurttafel, het Inloopcafé de Parasol, de Marokkaanse vrouwenmiddag, de prikploeg van gwl-bewoners maar ook om groepen die in heel Westerpark opereren zoals de Avondvierdaagse en Buurtlicht.

Bij betaalde privé-activiteiten gaat het uitsluitend om activiteiten van GWL-bewoners, zowel huurders als eigenaar-bewoners. Denk aan verjaardag vieringen, familiereünies, etentjes, herdenkingen, workshops of trainingen. De privé-activiteiten vinden overwegend in het weekend plaats. Voor privé-verhuringen vraagt de Koepelvereniging een schappelijk tarief (€50 voor 4 uur) zodat ook gwl-bewoners met een kleine beurs hier gebruik van kunnen maken.

Bijlage 2: Social Handprint Koepelvereniging GWL-terrein meting 2025.pdf

Bijlage 3: Toekomstvisie GWL-terrein 2026 - 2036.pdf

Bijlage 4: Meetrapport Van Roemburg voor Waterkersweg 316.pdf

Bijlage 5: Erfpachtakte Waterkersweg 316 (Akte_OZ4_17437_30_ASD).pdf

Bijlage 6: Memo Ecoplan stichtingskosten Toegangshuis 17 april 1998.pdf

Bestuur Koepelvereniging GWL-terrein

24 april 2026