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

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