

N.B. Het kan zijn dat elementen ontbreken aan deze printversie.

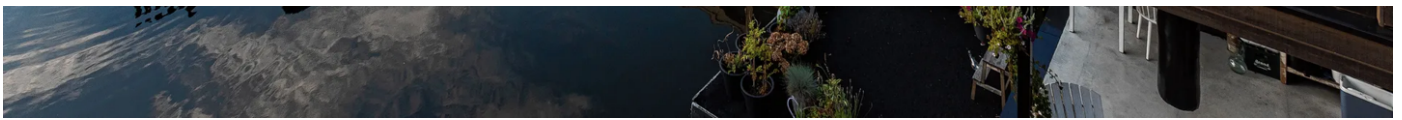
Duurzaam bouwen? Dat wordt lastig met zulke grondprijzen

Duurzaamheid Architect-ontwikkelaar Tom Frantzen wilde pal naast Patch 22 een tweede, nóg duurzamer woongebouw van hout neerzetten. Maar Top-Up werd minder duurzaam dan hij wilde. „De berekening van de grondwaarde zat in de weg.”

✍ Bernard Hulsman ⌚ 18 maart 2021

🕒 Leestijd 6 minuten





Top-Up (r) en Patch 22, de houten gebouwen aan de Johan van Hasseltkade, die volgens de ontwerper Tom Frantzen ‘een gelukkig echtpaar’ vormen.

Foto Isabel Nabuurs 📷

Gebroederlijk staan Patch 22 en Top-Up naast elkaar, de twee door architect Tom Frantzen (49) ontworpen houten gebouwen uit respectievelijk 2016 en 2020 aan de Johan van Hasseltkade in Amsterdam-Noord. Zowel in vorm als in inhoud lijken de twee appartementengebouwen op elkaar. Niet alleen hebben ze allebei gevels van hout, maar ook omvatten ze lege ‘loftappartementen’ van wisselende omvang die kopers naar hun eigen wensen moeten afbouwen. Ook zijn beide gebouwen energiezuinig en, mede door het gebruik van hout voor het casco, duurzaam. Bovendien zijn ze gefinancierd en gebouwd door Lemniskade Projecten, het ontwikkelingsbedrijf dat Frantzen samen met Claus Oussoren in 2009 oprichtte om gebouwen te realiseren die hun opdrachtgevers niet aandurfd.

Zelf vindt Frantzen Top-Up en Patch 22, dat bij oplevering gold als ‘het hoogste houten gebouw’ van Nederland, eerder een gelukkig echtpaar dan broers. „Ze horen onmiskenbaar bij elkaar”, vindt Frantzen. „Maar ze verschillen ook van elkaar. Zo is Top-Up gebouwd op de vier betonnen cilinders van het gebouw voor de opslag van kabels dat er vroeger stond. En ik vind Patch 22 met zijn iets ten opzichte van elkaar verschoven verdiepingen ook wat brutaler dan de verfijndere Top-Up.”

Top-Up en Patch 22, dat in 2018 werd bekroond met de Gouden Piramide, de Rijksprijs voor inspirerend opdrachtgeverschap, staan in



Tom Frantzen

Buiksloterham, een gebied aan de noordelijke IJ-oever, tussen EYE en

Foto Lars van den Brink 

NDSM. Dit voormalige bedrijventerrein wil de gemeente Amsterdam veranderen in 'een circulaire stadswijk gericht op wonen en werken', zo staat op de gemeentesite. Iedereen die wil bouwen in Buiksloterham, van particulier tot projectontwikkelaar, moet daarom een ontwerp leveren dat voldoet aan een groot aantal eisen voor duurzaamheid. Zo moet nieuwbouw worden voorzien van energiezuinige systemen, en zoveel mogelijk 'circulair' worden gebouwd, met stoffen en materialen die kunnen worden hergebruikt.

Open bouwen

Met Top-Up, dat vorige week werd genomineerd voor de Amsterdamse Architectuurprijs 2021, wilde Frantzen nog een aantal duurzame stappen verder gaan dan met Patch 22. Frantzens tweede houten gebouw moest extreem duurzaam én flexibel worden. „Uitgangspunt is het Open Bouwen”, vertelt hij in zijn appartement in Patch 22. „Hierbij is het casco gescheiden van de inbouw. Dan hebben kopers niet alleen de mogelijkheid om hun appartement zelf in te delen, maar kan het gebouw in de toekomst ook gemakkelijk een andere functie krijgen. Open Bouwen is een oud idee dat al in de jaren zestig werd gepropageerd door architect John Habraken onder de noemer 'drager en inbouw'. Maar tot nu toe is het in Nederland nooit echt van de grond gekomen.”

In Top-Up wilde Frantzen het idee van drager en inbouw tot het uiterste doorvoeren. Frantzen: „Alle schachten voor de leidingen voor elektriciteit, zonnestroom, stadsverwarming en water bevinden zich in het centrale trappenhuis. Zo krijgt een koper een volledig lege ruimte die naar eigen wens kan worden afgebouwd. De enige verplichting is dat er een holle vloer van 23 centimeter hoog voor de leidingen

moet worden aangelegd. Hiervoor krijgen de kopers instructies. Ook hebben we een procedure opgesteld voor geluidsmetingen na de oplevering van de holle vloeren. Zo wordt juridisch gesteggel over geluidshinder door mogelijke fouten



Lees ook

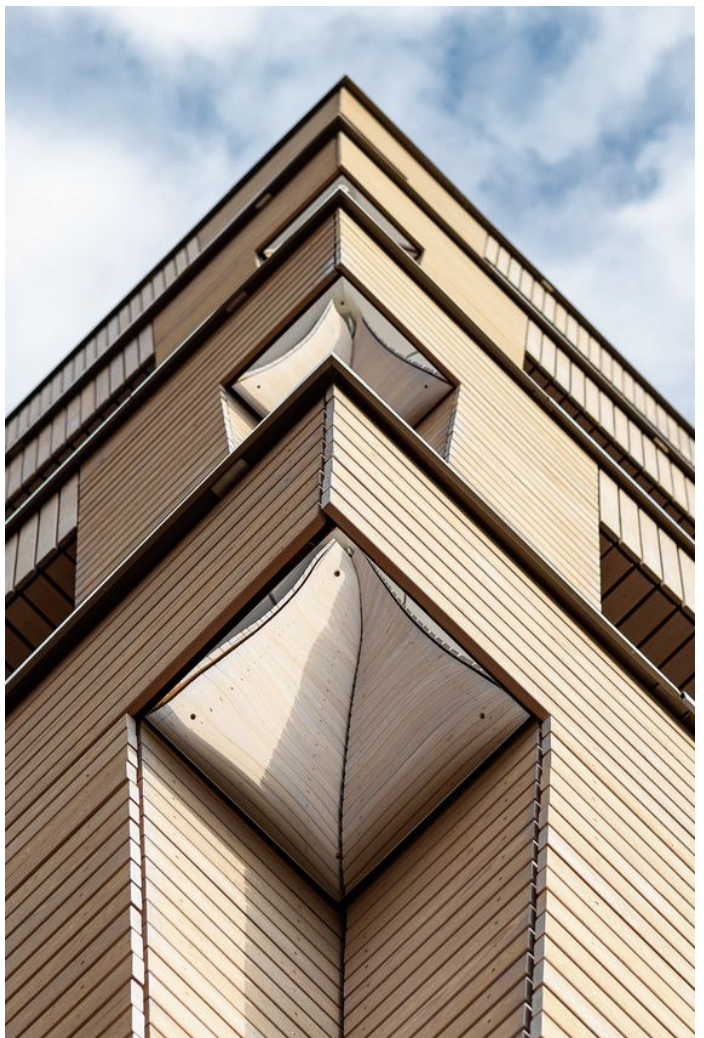
Nauwe verwanten: vliegende balken

in de afbouw voorkomen. Daar hadden we bij Patch 22 nog niet voldoende over nagedacht.”

Een andere les van Patch 22 is dat bouwelementen als wanden, vloeren, kolommen, kozijnen en schuifdeuren van elkaar gescheiden worden geleverd. „Bij circulair bouwen moet je bouwelementen zo min mogelijk met elkaar mengen tot complexe componenten”, legt Frantzen uit. „Dan kun je later alles los schroeven, veranderen en hergebruiken. De kunst voor de architect wordt dan om alle demontabele componenten zo te ontwerpen dat ze dezelfde luxe en comfort hebben als geïntegreerde bouwelementen.”

Eis te hoog

Toch heeft Frantzen in Top-Up niet alles kunnen realiseren wat hij aan duurzaamheid, flexibiliteit en circulariteit had bedacht. Dat begon al met de vermenging van wonen en werken die de gemeente Amsterdam in Buiksloterham wil verwezenlijken omdat dit de wijk ten goede komt. Aan elk nieuw woongebouw wordt daarom de eis gesteld dat een deel ervan wordt bestemd voor werk. In het geval van Top-Up was dit 20 procent. „Deze eis was zo hoog dat het niet lukte om de werkruimte te beperken tot de begane grond in de betonnen cilinders”, vertelt Frantzen. „Daarom besloten we een aantal van de 28 appartementen gedeeltelijk de bestemming ‘vrij indeelbare werkruimte’ te geven. Maar op het allerlaatste moment ging de gemeente hiermee niet akkoord en wilde ze het werken in aparte units gerealiseerd zien. Uiteindelijk is er een oplossing gevonden. Maar die is wel ten koste gegaan van de toekomstige flexibiliteit in het gebruik van het gebouw.”



De zijkant van Patch 22 en een hoek van Top-Up van houten geveldelen.

Foto's Luuk Kramer en Isabel Nabuurs 📷

Nog problematischer dan de vermenging van wonen en werken was de vaststelling van de grondwaarde die de hoogte van de erfpacht en de afkoopwaarde bepaalt. Bij de bepaling van de grondwaarde hanteert de gemeente Amsterdam de zogenaamde residuele methode. Die komt neer op een rekensom die op zichzelf eenvoudig is: de marktwaarde van het te bouwen gebouw minus de stichtingskosten ervan levert de waarde van de grond op. De marktwaarde van het gebouw wordt, net als de WOZ-waarde van bestaand vastgoed, bepaald door de mediane waarde van vergelijkbare ‘referentiegebouwen’ in de buurt. Bij de berekening van de bouwkosten is de uitvoering van het gebouw volgens de minimeisen van het Bouwbesluit en met traditionele bouwtechnieken het uitgangspunt.

„En hier wringt de schoen bij duurzaam bouwen”, aldus Frantzen. „We wilden voor Top-Up een casco van hout in plaats van beton, want het maken van beton gaat met veel CO₂-uitstoot gepaard. Maar voor Top-Up zou een casco van hout

twee keer zo duur zijn als een van beton. Als je dan in de berekening van de grondwaarde uitgaat van een minimum kwaliteit - van een traditioneel betonnen casco dus - dan wordt een casco van hout zelfs drie keer zo duur. Want de extra kosten van houtbouw worden niet afgetrokken van de marktwaarde van het gebouw. Zo betaal je voor de extra kosten houtbouw één keer de aannemer en een tweede keer de gemeente.”

In drie jaar bijna tien keer over de kop

Niet alleen frustreert de berekening van de grondwaarde zo duurzaam bouwen, ook gaf die in het geval van Top-Up in drie jaar tijd een exorbitante stijging te zien. „Toen we eind 2014 met de plannen voor Top-Up begonnen, kregen we een indicatie van de grondwaarde van 1,2 miljoen euro”, legt Frantzen uit. „Natuurlijk wisten we dat die uiteindelijk wel wat hoger zou uitvallen, want de crisis in de bouw was voorbij en de huizenprijzen begonnen weer te stijgen. Maar toen ons ontwerp in 2017 klaar was en de grondwaarde geüpdatet kon worden, kregen we van de gemeente te horen dat ‘de tijden wel waren veranderd’ en werd een grondwaarde van 6,7 miljoen berekend. Hierdoor stortte onze *business case* in. We moesten onze plannen drastisch herzien en de investeringen in duurzaamheid verminderen. Tussen de laatste indicatie in mei 2017 en de definitieve vaststelling in januari 2018 werd de grondwaarde nog eens met ruim 50 procent verhoogd, van 6,7 tot 10,6, miljoen euro.”



De berekening van de grondwaarde belemmert duurzaam bouwen en schaadt zo de samenleving als geheel

Tom Frantzen – architect-ontwikkelaar

„Zo ging de grondwaarde bijna tien keer over de kop in iets meer dan drie jaar. Omdat we inmiddels al 1 miljoen euro in Top-Up hadden geïnvesteerd, zaten we klem. We hadden geen andere keuze dan de definitieve grondwaardeberekening van de gemeente te accepteren om ten minste onze investeringen terug te verdienen. Maandenlang dreigde het hele project toch niet door te gaan. Banken en kopers haakten af, en de gemeente dreigde de aanbidding in te trekken. Uiteindelijk hebben we met veel moeite een financier gevonden om de bouw toch te kunnen starten.”

In 2019 vroeg Frantzen, met een beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB), om opheldering over de berekening van de grondwaarde. „Ik wil de berekening kunnen controleren, het gaat over enorme bedragen en een fout is zo gemaakt”, zegt Frantzen. „Ik kreeg een aantal documenten waarop gegevens weggelakt en fouten zichtbaar waren. Maar de gemeente weigerde de berekening volledig te openbaren, met als redenen dat Amsterdam hiervan nadeel zou kunnen ondervinden bij toekomstige onderhandelingen en dat openbaarmaking de persoonlijke beleidsopvattingen van de ambtenaren raakt. Na de Toeslagenaffaire zegde premier Rutte overigens snel toe dat persoonlijke beleidsopvattingen geen argument meer zouden mogen zijn om informatie achter te houden. Ook bleek de gemeente voor grondwaardeberekeningen nooit een geheimhoudingsbesluit genomen te hebben.”

‘Zeven keer zoveel erfpacht als de burens’

Vervolgens vroeg Frantzen met nieuwe WOB-verzoeken de grondwaarden op van recente gebouwen in de buurt van Top-Up om die met elkaar te vergelijken. „En wat bleek? De grondwaarde bij Top-Up is drie keer zo duur als het gemiddelde in de buurt, en in het uiterste geval zelfs dertien keer zo duur: voor een ander appartementengebouw werd een grondwaarde van 217 euro per vierkante meter berekend, terwijl die van Top-Up 2.832 euro bedraagt. Ik heb de gemeente daarom in oktober 2020 in een raadsadres verzocht om de verschillen te verklaren en fouten te corrigeren. Ik zit nog steeds te wachten op antwoord.”

De enorme variatie in grondwaarden kan onmogelijk worden verklaard door verschillen in marktwaarden of stichtingskosten, meent Frantzen. „En dit kan maar één ding betekenen: niet alle erfpachters worden gelijk behandeld en aan éénzelfde berekeningsmethode onderworpen. Met als gevolg dat de bewoners van Top-Up zeven keer zoveel erfpacht betalen als hun burens in Patch 22, dat slechts vier jaar eerder werd opgeleverd.”



PRAAT MEE MET NRC

[Onderaan dit artikel](#) kunnen abonnees reageren. [Hier leest u meer over reageren op NRC.nl.](#)

„Maar dit is niet het belangrijkste bezwaar”, vervolgt hij. „De berekening van de

grondwaarde belemmert duurzaam bouwen en schaadt zo de samenleving als geheel. Het huidige systeem van grondwaardeberekening zorgt ervoor dat we gedwongen worden traditionele gebouwen neer te zetten die slechts voldoen aan de minimum eisen van het Bouwbesluit omdat de gemeente daar nu eenmaal mee rekent. Zo blijft er een hogere grondwaarde over en maximaliseert Amsterdam zijn grondinkomsten.”

Hierdoor wordt in de Buiksloterham maar weinig echt circulair gebouwd, zegt Frantzen, „ondanks het gemeentelijke streven om hier een circulaire wijk te maken. Ook Top-Up is hierdoor minder duurzaam geworden dan we oorspronkelijk wilden. Ik schat dat het casco van ons tweede houten gebouw nu voor slechts 20 procent bestaat uit hout, terwijl er wel 75 procent in had kunnen zitten. Dat scheelt enorm veel CO₂-opslag.”



TALK OF THE TOWN

Oude standbeelden lijken na onderhoud op kopie uit China: 'Blijf er vanaf'