

## Oud pandje verdient 'n tweede leven



Door: Floor van Dijk  
 Gepubliceerd: vandaag 00:12  
 Update: vandaag 00:25

**Nieuw wonen in een authentiek pand. Dat is een van de voorbeelden van vernieuwbouw. Een stukje ouden een stukje nieuw. Eén Blok Stad doet dat in Rotterdam en gaat binnenkort ook aan de slag in Amsterdam.**

Veel mensen verkiezen toch – als ze kunnen kiezen – bestaande bouw boven nieuwbouw. Waarom? Omdat bestaande bouw warm is, met historie. En vaak mooie details en hoge plafonds heeft. Een pand met karakter.

Maar het nadeel van bestaande bouw is dat het weinig flexibel is en gebreken kan hebben. Grondige renovatie, oftewel vernieuwbouw, kan dan een oplossing zijn. Dat gebeurt momenteel veel in oude stadskernen. De oude gevel blijft staan, maar daarachter wordt het pand helemaal opgeknapt. Er komt een nieuwe fundering, vaak wordt het pand gesplitst in gescheiden appartementen. Van buiten klassiek, van binnen van alle gemakken voorzien.

Projectontwikkelaar Era Contour doet het met project Eén Blok Stad nog net iets anders: het oude pand blijft staan en 'de schil' wordt helemaal gerenoveerd. Hij verkoopt de verbouwde woningen vervolgens helemaal casco, zodat de bewoners alle vrijheid hebben om de indeling en inrichting helemaal zelf te bepalen. Marius Heijn, conceptontwikkelaar van het project, legt uit: 'Het is bij woningbouw altijd een lastige afweging; slopen, of laten staan. Het laatste is vaak moeilijker, zowel financieel, technisch als kwalitatief. Toch hebben wij er juist voor gekozen de vooroorlogse panden van Eén Blok Stad te laten staan. We hebben geredeneerd vanuit de woonbehoefte van mensen die daar willen gaan wonen en die willen flexibiliteit, zo blijkt. Daarom besloten we alleen de schil aan te pakken, deze grondig te verbeteren en aan te passen aan de eisen van deze tijd. Maar van binnen doen we helemaal niets. We zeggen dan ook wel: gevel, dak, fundering doen wij, de rest doe jij.'

### Polyester badkamer

Het klinkt ideaal, een woning die je compleet kunt indelen naar hoe je dat zelf wilt. Maar hoe werkt dat in de praktijk?

'Nou, wij verkopen echt puur het casco, zelfs nog zonder elektra en water. De installatie van de voorzieningen kun je er als pakket bij kopen.' Dan moet je wel van klussen houden! 'Ja, vooral jonge creatieven geven aan dat ze dat juist geen probleem vinden. En dat zijn net de groepen die de gemeente Rotterdam wil vasthouden. Het zijn ook mensen die niet in nieuwbouw willen wonen. Ze zoeken authenticiteit, en dat is er in nieuwbouw te weinig. Wat dat betreft is de woningbouw totaal niet consumentgericht. Wij willen dat wel zijn, en het werkt. Een aantal woningen wordt al bewoond en het is geweldig om te zien wat daar gebeurd is: mensen hebben vides gecreëerd, doorbraken in de gevel, badkamers van polyester. Dat is gaaf. Het enige waar de kopers aan gebonden zijn, is de breedte en diepte van de woning, en hun eigen budget, natuurlijk.'

### Op de groei

Daar heeft Heijn een punt, want hoe betaalbaar zijn die casco woningen? 'Ze zijn echt aanzienlijk goedkoper dan een 'affe' woning, maar je moet natuurlijk als koper nog flink wat kosten maken. Aan het einde van de rit zul je ongeveer evenveel kwijt zijn als bij een afgebouwde woning, maar het voordeel is dat je dan wel jouw stijl huis hebt. En je kunt de afbouw zo goedkoop en duur maken als je wilt. Zo kan een huis ook met je budget meegroeien. Stel, je koopt een heel pand, maar hebt nog geen kinderen en maar drie etages nodig, dan knap je die op en bewaar je de rest voor later. Zo wordt het ook betaalbaar.'

Aan casco kopen zit ook nog een klein fiscaal voordeel: doordat je slechts het casco betaalt, betaal je ook maar over dat deel van het huis overdrachtsbelasting. Het Rotterdamse Eén Blok Stad is nu al aan deel twee toe, dat in september in de verkoop gaat. In het eerste project zijn nog woningen beschikbaar, al zijn het er niet veel. Het concept wordt vanaf eind dit jaar ook in Amsterdam gerealiseerd.