

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2007 #34



Het grote energie-dossier

- consequenties van de Amsterdamse klimaatambities
- grote winst moet komen van bestaande voorraad
- hightech wonen: van HRe-ketel tot warmteopslag

Vergezichten van Zef Hemel:
basismateriaal voor een woonvisie

Wordt Staalmanpleinbuurt
een prachtwijk? Part 1

Verantwoording maatschappelijk
rendement blijft lastig



Amsterdam 2030: vergezichten op de metropool Amsterdam 22



Hightech energiebesparing: van warmteopslag tot HRe-ketel



Klimaatdoelstellingen
alleen haalbaar met
stadsverwarming en aanpak
bestaande woningen
8



Nieuw in NUL20: case story staalmanpleinbuurt 27

Maatschappelijke verantwoording corporaties blijft lastig 24





- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Het energiedossier**
 - 8 **Klimaatdoelstellingen alleen haalbaar met stadsverwarming en aanpak bestaande woningen**
 - 14 **Project in Boxtel bewijst haalbaarheid van energieneutrale woningen**
 - 17 **Op stap met de energieconsulent**
 - 18 **Tien jaar GWL-terrein**
- 20 Tweede verdieping **2030: vergezichten op de metropool Amsterdam**
- 24 Derde Verdieping **Verantwoording maatschappelijk rendement blijft lastig voor corporaties**
- 27 Case story **Staalmanpleinbuurt, van probleemwijk naar prachtwijk, deel 1**
- 30 De stelling **Sociale huren moeten inkomensafhankelijk worden**
- 32 Barometer **Verkoop van corporatiewoningen blijft ruim binnen quotum**

In het volgende nummer: De taaië strijd tegen illegale bewoning

Troonrede

Precies op Prinsjesdag gaan we per perse. Dat blijkt een wel heel ongelukkig moment. NUL20 is weliswaar niet voor het heet-van-de-naald nieuws, maar wat moesten we met alle verzamelde commentaren en meningen over de aangekondigde Bos-heffing en de vennootschapsbelasting voor corporaties. Al die meningen kunnen gevechten tegen luchtkastelen blijken, op het moment dat het blad uitkomt. Schrapen dus maar.

Op de valreep is er maandag 17 september het akkoord tussen Aedes en VROM: de corporatiesector gaat tien jaar lang naar draagkracht 250 miljoen per jaar storten in een fonds voor wijkinvesteringen. Minister Vogelaar en voorzitter Van Leeuwen van Aedes maken bovendien tal van andere afspraken rond nieuwbouwproductie, energiebesparing, huisvesting van bijzondere doelgroepen en de betaalbaarheid van het wonen.

Eerste conclusies? De Haagse druk heeft er ieder geval voor gezorgd dat alle corporaties nu gaan meebetalen aan de grote volkshuisvestelijke opgaven – iets wat de verdeelde corporatiesector intern nooit voor elkaar heeft gekregen. En Aedes heeft kunnen verhoeden dat een corporatieheffing in de kas van minister Bos terecht komt. Het geld gaat naar een apart investeringsfonds; wel zo veilig op het moment dat zich onvoorziene tekorten op de rijksbegroting aandienen. Maar

de corporaties moeten vanaf 2008 wel vennootschapsbelasting gaan betalen over al hun activiteiten.

Het is nog enigszins gissen naar de implicaties voor de Amsterdamse woonsector. Kunnen de Amsterdamse corporaties vooral 'vangen' vanwege hun opgaven in de 'probleemwijken' of worden de meeste wel aangeslagen voor het fonds? En in welke mate moeten corporaties vennootschapsbelasting gaan betalen?

Het akkoord lijkt in ieder geval de uitvoering van alle bestaande afspraken tussen gemeente en Amsterdamse corporaties definitief veilig te stellen. Dat is goed nieuws. Afroaming van de corporatievermogens via een 'Bos-heffing' had tot een langdurig juridisch gebekvecht geleid. Dat had de voortgang van de stedelijke vernieuwing en het tempo van de woningbouw pas echt in gevaar gebracht.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

De actuele Agenda staat online! Voor een overzicht van manifestaties en congressen in de sector: www.nul20.nl/agenda.html



NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen.

Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewoners-vertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

U KUNT VIA DE WEBSITE WWW.NUL20.NL EEN NUMMER OF ABONNEMENT AANVRAGEN.

ABONNEE ADMINISTRATIE

Bij voorkeur via onze website www.nul20.nl of via mail abo@nul20.nl

ANDERS: Grafax/Stolwijk, Ronde Tocht 2, 1507 CC Zaandam, 075-6355411

HOOFDREDACTEUR:

Fred van der Molen (fred@nul20.nl)

TEL: 020-693.7004

MAIL: redactie@nul20.nl

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20
1098 GP Amsterdam

REDACTIE:

Bas Donker van Heel

Jaco Boer

Janna van Veen

Johan van der Tol (eindredactie)

Bert Pots

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE:

Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:

Arian Boersma (Dienst Wonen)

André Buys (Rigo Research)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Michaela Hanssen (stadsdeel Oud Zuid)

Jan Willem Kluit (AWV)

Jacqueline Kuhn (ASW)

Frank Kuipers (HA)

Manon Tjoa (AFWC)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij
nul20 Online: www.nul20.nl

NV Stadsgoed koopt panden Wallen

De gemeente Amsterdam wil met grote investeerders meer panden op de Wallen kopen om criminaliteit en verloedering tegen te gaan. De stad mikt daarbij vooral op prostitutiebedrijven en coffeeshops. Amsterdam heeft met NV Stadsgoed van woningcorporatie Het Oosten nu al 83 panden verworven in de rosse buurt.

“We zijn van plan om dit nog grootschaliger door te trekken”, zo heeft wethouder Lodewijk Asscher (Economische Zaken) verklaard. “We zijn in gesprek met grote investeerders die onder regie van de gemeente nieuwe investeringsplannen moeten gaan ontwikkelen voor de binnenstad. Het is een strijd van wit kapitaal tegen zwart kapitaal.”

NV Stadsgoed is al bezig met de overname van twintig panden met 53 ramen van Charles Geerts, een van de grootste seksbazen op de Wallen. Na deze overname verdwijnt ongeveer flink deel van de peeskamers in de hoerenbuurt. De raamprostitutie op de Wallen omvat 143 panden met daarin 451 ramen. Er zitten in het gebied verder acht grote speelautomatenhallen en 85 coffeeshops. [BP]

Sloop Borneoblok

De Alliantie Amsterdam is begonnen met de sloop van het Borneoblok in het hart van de Indische Buurt. Op de hoek Javaplein/Borneostraat vrijrijst in 2010 een nieuwbouwcomplex met zeventig huurwoningen, waarvan 21 in de sociale sector, inclusief drie rolstoelappartementen. Op de begane grond komen een Openbare Bibliotheek, bedrijfsruimten en een horecagelegenheid. Bovendien krijgt het complex een ondergrondse parkeergarage.

Het Borneohof is ontworpen door architectenbureau Geusebroek Stefanova. De naam van het nieuwe gebouw is ontleend aan de groene binnentuin. Het gebouw krijgt een arcade met ronde bogen. De voorgevel komt enkele meters naar achteren te liggen, waardoor het Javaplein iets groter wordt.

Volgens de Alliantie waren er geen bouwkundige redenen het oude woongebouw te slopen. Tot deze ingreep is echter besloten om een oplossing te bieden voor de ruimtenood van de oude bibliotheek aan de Soerabajastraat. Eerder bouwde de Alliantie aan de westkant van de Borneostraat de zogeheten Borneo-driehoek; een ontwerp van Atelier Zeinstra dat is bekroond met de Zuiderkerkprijs. [BP]

Woningbouw Overhoeks start

In 2003 kocht de gemeente Amsterdam het twintig hectare grote terrein aan de Noordelijke IJ-oever van Shell. Vier jaar later zijn ING Real Estate en woningcorporatie Ymere begonnen met de bouw van de eerste 250 koop- en huurwoningen. De snelle transformatie is, zo verklaart Emile Spek, directeur van Ymere Projectontwikkeling, het resultaat van goede samenwerking tussen gemeente, stadsdeel Noord en ontwikkelaars.

De Noordelijke IJ-oever ondergaat een gedaantewisseling. De Shell betreft een nieuw researchcentrum. De oude laboratoria maken plaats voor een langgerekt stadspark, 2200 woningen, 130.000 m2 kantoren, winkels en het Filmmuseum. Daarbij blijft een deel van de oude bebouwing behouden.

De herontwikkeling van het Shell-terrein is een gezamenlijke activiteit van ING Real Estate en

Ymere. De Amsterdamse woningcorporatie participeert voor een derde deel in het project. Volgens Spek ontstaat een bijzonder stedelijk gebied. Door de bouw van grote parkeergarages onder het hele terrein ontstaat een bijzonder autoluwe omgeving. De belangstelling is groot. Voor de eerste 115 koopwoningen op de zogeheten campus, een residentieel kwartier met door verschillende architecten ontworpen woongebouwen met maximaal tachtig appartementen, meldden zich een kleine duizend potentiële gegadigden. “Onder de kopers bevinden zich tal van mensen die in het verleden Amsterdam hebben verlaten, maar die nu graag terugkeren,” aldus Spek. Ymere streeft naar zo weinig mogelijk onderscheid tussen koopwoningen en sociale huurwoningen. Zo krijgen de huurwoningen ook een energiesysteem op basis van warmte- en koudeopslag. [BP]



Tijdens de ontwikkeling van het Overhoeksgebied wordt de Tolhuistuin ‘een culturele vrijplaats met een brede programmering: muziek, literatuur, beeldende kunst, theater en media. Het Tolhuis wordt een groot café-restaurant,’ aldus adviseert ‘een expertgroep’ onder leiding van Felix Rottenberg.

Amsterdamse starterslening niet voor starters

Als de gemeenteraad op 10 oktober Akkoord gaat, komt voor Amsterdamse huizenkopers op 11 oktober de ‘starterslening’ beschikbaar. Amsterdam geeft wel een eigen draai aan deze VROM-regeling: de starterslening is namelijk niet voor starters; je moet een lege sociale huurwoning achterlaten om in aanmerking te komen. Tevens is er een inkomensgrens van € 59.300.

De starterslening is een flexibele lening die meebeweegt met de ontwikkeling van het

inkomen. De hoogte van de lening vormt het verschil tussen de maximaal toegestane lening volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de totale aankoopkosten van de woning.

De starterslening is in het begin renteloos en aflossingsvrij. Groeit het inkomen na verloop van tijd, dan gaat het betalen van rente en aflossing hiermee in de pas lopen.

De maximale hypotheek is € 265.000.

[FVDM]

Investeringsfonds voor probleemwijken

De Amsterdamse woningcorporaties kunnen de komende tien jaar bij het opknappen van probleemwijken een beroep doen op een laagdrempelig investeringsfonds. Daarvoor leggen alle corporaties tezamen 250 miljoen per jaar op tafel, zo heeft minister Vogelaar voor Wonen en Wijken afgesproken met koepelorganisatie Aedes. De corporaties die van het fonds gebruikmaken zijn vrijgesteld. Aedes en Vogelaar hebben maandenlang ruzie gemaakt over de bijdrage van corporaties aan de aangewezen veertig probleemwijken. "We kunnen met recht en reden zeggen dat dit een zware bevalling was", aldus de minister. De corporaties mogen zelf de geldpot beheren. Daar staat tegenover dat de corporaties vanaf 2008 ook vennootschapsbelasting moeten betalen over hun sociale activiteiten. De opbrengst bedraagt jaarlijks enige honderden miljoenen. Volgens Aedes-voorzitter Van Leeuwen doet de extra belastingheffing 'vreselijk zeer'. "We komen hierover met kabinet en Tweede Kamer nog te spreken," zo waarschuwt hij.

In het akkoord hebben kabinet en corporaties een aantal zaken uitgeruild. De speciale heffing voor de financiering van de wijkaanpak is van tafel. En de huren blijven deze kabinetsperiode gekoppeld aan de inflatie. Op hun beurt beloven de corporaties de bouw van 150.000 woningen. Daarvan is tachtig procent ook geschikt voor ouderen. Ook zullen zij substantieel investeren in energiebesparende maatregelen.

Bij Hans van Harten roept het akkoord nog veel vragen op. "We hebben steeds gezegd dat de Amsterdamse corporaties hun eigen broek kunnen ophouden. Nu lijkt het er toch op dat we op een ingewikkelde manier geld gaan rondpompen," aldus de AFWC-directeur in een eerste reactie. Het is hem niet duidelijk of corporaties die wel in de aangewezen probleemwijken investeren, maar die geen reden zien gebruik te maken van het investeringsfonds, aan het fonds moeten bijdragen. Ook constateert hij dat de corporaties zich definitief hebben neergelegd bij huurverhoging gekoppeld aan inflatie. Evenmin kan Van Harten overzien wat invoering van de vennootschapsbelasting voor zijn leden gaat betekenen.



Voorzitter Willem van Leeuwen van Aedes: "extra belastingheffing doet vreselijk zeer"

Wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting is blij met het akkoord. "Daarmee komt er een einde aan het conflict tussen kabinet en corporaties. We kunnen nu door met de verbetering van de wijken." Of het akkoord voldoende soelaas biedt voor alle sociale investeringen, durft hij nog niet te zeggen. Voor 1 oktober zal Herrema samen met de stadsdelen wijkactieplannen indienen bij minister Vogelaar. De definitieve uitkomst wordt vastgelegd in een charter met het Rijk. "Veel zal afhangen van de verschillende departementen. Die zullen specifiek middelen moeten bestemmen voor de wijkaanpak." [BP]

Bouw Andreas Ensemble begonnen

Ontwikkelingscombinatie Proper-Stok en de Alliantie Ontwikkeling zijn begonnen met de bouw van het Andreas Ensemble in Amsterdam-Slotervaart. Op de plek van het voormalige Andreas Ziekenhuis komen rondom een binnenhof 520 koop- en huurwoningen, verdeeld over negen gebouwen. In het project komen verder diverse voorzieningen, waaronder een hotel, een kinderdagverblijf en een gezondheidspunt. Geurst & Schulze architecten heeft getekend voor de gebouwen die zich aan de buitenrand van het gebied bevinden. De vier vrijstaande gebouwen in het midden van het plan zijn van de hand van de Londense architectengroep Tony Fretton Architects, evenals de openbare ruimte daartussen en het U-vormige gebouw. De niveauverschillen, trappen, taluds en de vormgeving van de gebouwen geven het Andreas Ensemble volgens de ontwerpers een moderne Parijse sfeer.

De eerste bouwfase omvat een hotel, diverse commerciële voorzieningen en 276 woningen; 105 vrije sector koop, 120 sociale huur, 51 vrije sector huur. Bijna alle woningen zijn verkocht. Herontwikkeling van terrein was al eerder voorzien, maar buurtbewoners maakten bezwaar tegen de aanleg van een toegangsweg door het aangrenzende park. [BP]



Kennisbank ruimtelijke sector

Amsterdam heeft een kennisbank in de lucht gebracht waarmee alle gemeentelijke informatiebronnen binnen de ruimtelijke gelijktijdig kunnen worden doorzocht. De site www.kennisbankruimtelijkesector.nl is vooral bestemd voor professionals die zich bezig houden met bouwen in Amsterdam.

De toegevoegde waarde van de kennisbank zit hem vooral in de zoekmachine die de internetpagina's van alle gemeentelijke diensten binnen de ruimtelijke sector doorzoekt. Je hoeft daardoor niet meer te weten bij welke dienst bepaalde informatie is ondergebracht.

Naast de zoekmachine is in de kennisbank het Plaberum (Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen) te vinden. Hierin worden de verschillende gemeentelijke trajecten in de ruimtelijke sector beschreven: planvorming, het juridisch/planologische traject, contractvorming en besluitvorming.

Verder vind je er een agenda, praktische links en alle informatie over de grote vereenvoudiging. Voor de Amsterdamse ambtenaren is er nog een extra link naar informatie op het stedelijk intranet. [FVDM]

Onderzoek werking huizenmarkt

Maken Amsterdammers zonder eigen makelaar minder kans op de aankoop van een woning? Wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting wil meer weten over de werking van de plaatselijke makelaarswereld. Mocht het nadeel zich voordoen, dat is dat volgens hem reden tot zorg.

Volgens Herrema heeft de gemeente niet gemakkelijk toegang tot de vastgoedwereld. Hij zal navraag doen bij instanties die met koop en verkoop te maken hebben. De Dienst Wonen heeft tot dusver geen signalen ontvangen dat potentiële kopers zonder makelaar nadeel ondervinden. Herrema zal ook de woningcorporaties vragen of het verschijnsel zich bij hen kan voordoen.

De wethouder reageerde op perspublicaties, dat bij woningverkoop via inschrijving de leden van de Makelaarsvereniging Amsterdam de voorkeur geven aan kopers met een makelaar. Voorzitter Van den Brink van de makelaarsvereniging bevestigde tijdens de vergadering van de raadscommissie afgelopen maand deze gang van zaken. Een koper die zich laat bijstaan door een makelaar kan sneller duidelijk maken of hij de aankoop kan financieren. Hij krijgt daardoor de voorkeur van de verkopende makelaar. De wethouder is nog niet van plan zich tot de NMa te wenden. Eerder liet de mededingingsautoriteit weten het mogelijk benadelen van kopers zonder makelaar 'opmerkelijk' te vinden. Of daadwerkelijk onderzoek volgt, is onduidelijk. Daarover doet de NMa nooit mededelingen, aldus een woordvoester.^[BP]

Fusie ZVH met Woonzorg

De Zaanse woningcorporatie ZVH en het landelijk opererende Woonzorg Nederland willen volgend jaar fuseren. De fusieorganisatie zal zo'n 56.000 woningen en circa vijfhonderd medewerkers tellen. De achterliggende gedachte is volgens ZVH-directeur Fred Sanders de overtuiging dat schaalvergroting noodzakelijk is. Hij verwacht dat beide corporaties hun identiteit behouden. Woonzorg richt zich vooral op ouderenhuisvesting en ZVH is gespecialiseerd in bijzondere huisvesting, met het accent op jongeren. ZVH telt zesduizend verhuureenheden. De Zaanse corporatie was al geruime tijd op zoek naar een partner. Een fusie met Het Oosten ketste echter af, omdat de leden van de Amsterdamse woningbouwvereniging geen voordeel zagen in de overname.^[BP]



Wethouder Herrema opent het Wijksteunpunt Wonen Groot Oost, een samenwerkingsverband van de stadsdelen Oost/Watergraafsmeer en Zeeburg. Hij wordt geflankeerd door de portefeuillehouders van beide stadsdelen.

Wijksteunpunten van start

In Amsterdam-Oost, De Baarsjes, Bos en Lommer, Westerpark en Osdorp zijn begin september vijf nieuwe Wijksteunpunten Wonen geopend. Vier waren er al langer open, drie volgen er nog in oktober. De twaalf wijksteunpunten zullen Amsterdammers ondersteuning bieden bij huur- en woonproblemen.

Volgens wethouder Tjeerd Herrema van Volkshuisvesting hebben bewoners met woonproblemen nu eindelijk één centraal aanspreekpunt. Laagdrempelig en heel over-

zichtelijk. De Wijksteunpunten Wonen doen wat voorheen de huurteams deden. Daarnaast geven ze voorlichting en juridisch advies en ze verlenen actieve bewonersondersteuning bij renovatie, splitsing, samenvoeging en sloop. De Wijksteunpunten Wonen zijn een initiatief van bewonersorganisaties. Het zijn onafhankelijke instellingen. Ze krijgen wel financiële steun van gemeente en stadsdelen. Alle relevante informatie over de wijksteunpunten is te vinden op de nieuwe website www.wswonen.nl.^[BP]

Nominaties voor Nieuwbouwprijs

Tien nieuwbouwprojecten zijn genomineerd voor de eerste Amsterdamse Nieuwbouwprijs, zo heeft de bewonersjury bekendgemaakt. Gedurende zes weken mogen alle Amsterdammers via de website nieuwbouwprijs.nl uitmaken welke opdrachtgever, architect en aannemer het beste bouwproject hebben gerealiseerd. Minister Vogelaar zal 25 oktober in de Zuiderkerk de einduitslag bekendmaken.

De Alliantie Projectontwikkeling is drie keer genomineerd: De Weerbare Man (negen woningen ontworpen door Geuzenbroek Steynova) in stadsdeel Oud Zuid, twintig woningen aan de Lootsstraat (HVDN) in stadsdeel Oud-West en 42 woningen aan de Loswal (UN Studio) in stadsdeel Zeeburg.

De Principaal staat eveneens drie keer op de lijst. Met achttien woningen aan de Leeuwenhoeklaan (KCAP) in stadsdeel Oost, negentien woningen in project Simon III (Köther en Salman) in stadsdeel Centrum en 34 woningen in de Thomaskerk (Quist Wintermans) in stads-

deel Zuideramstel.

Ook zijn twee projecten in IJburg genomineerd. IJ-Delta Ontwikkeling met 67 woningen in blok 11 a (KCAP) op Haveneiland West. En blok 3a met 33 woningen van consortium Waterstad 3 op Rieteland West (Thijs Asselbergs).

Verder zijn er nominaties voor de 315 woningen in gebouw De Loodsen (HVDN e.a.) aan de Oostelijke Handelskade in stadsdeel Zeeburg en project de Monnik met 32 woningen van Hillen en Roosen in stadsdeel Centrum.

De Amsterdamse Nieuwbouwprijs is een initiatief van de AFWC, het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam, het Parool en AT5. De nominaties zijn voortgekomen uit een enquête onder bewoners van nieuwbouwprojecten. Gemiddeld gaven zij voor hun woning een 7,5. De twintig beste projecten scoorden een 8,6. Vervolgens heeft een bewonersjury uit deze gebouwen de tien beste geselecteerd.^[BP]

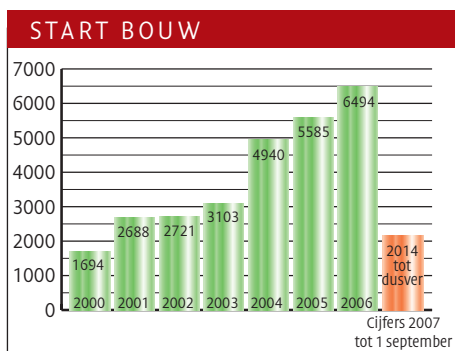
Woningbouw zakt verder in

In de eerste acht maanden van dit jaar werden slechts 2014 woningen in aanbouw genomen. Doelstelling van het Amsterdams college is minimaal 5000 woningen per jaar in aanbouw te nemen. Dat gaat dit jaar bij lange na niet lukken. Grootste boosdoener is de overspannen bouwsector.

Al eerder dit jaar werd duidelijk dat de start van nieuwe projecten sterk achterbleef bij de planningen. Er zijn altijd vele redenen waarom bouwplannen vertragen, maar het hoofdprobleem zit hem volgens woningbouwregisseur Bob van der Zande in de 'aanbestedingsproblematiek'. Aannemers hebben meer dan genoeg werk en tekenen alleen voor de hoofdprijs in op nieuwe projecten. Fer Felder, directeur van De Principaal, de ontwikkelaar van corporatie De Key, maakt zich grote zorgen over deze ontwikkeling: "Als we al aannemers bereid vinden in te tekenen voor projecten, zien we dat ze prijzen neerleggen tot veertig procent boven onze calculaties. Opdrachtgevers kunnen daarom het beste wachten tot het realisme terugkeert."

Van der Zande is daarop niet gerust: "Een adempauze lost niet alles op. Daarmee ontken je dat er structurele personeelsproblemen zijn in de bouw."

De gestegen bouwpreisen bedreigen vooral projecten waarop weinig marge zit, zoals in Zuidoost. Felder: "Het zijn in de Bijlmer voornamelijk prijsskopers." Er zit dus een hard plafond aan de koopprijzen. Een van de projecten die langdurig dreigen op te schuiven is het



nieuwe wijkwinkelcentrum De Kameleon aan de Karspeldreef.

Daarbij lijken aannemers in deze overspannen markt eerder geneigd Amsterdam te mijden vanwege fileproblemen en de complexiteit van het bouwen in de hoofdstad.

De Amsterdamse politiek ziet de ontwikkeling met lede ogen aan, maar kan niets afdwingen. De gemeente bouwt niet en subsidieert ook nauwelijks meer. Wel zijn er met corporaties productieafspraken vastgelegd, maar die hebben betrekking op een lange periode. Van der Zande stelt overigens vast dat ontwikkelaars wel degelijk veel energie steken in het vlot trekken van projecten: "Men ziet anders dan rond 2000 weinig brood in herontwikkeling, maar er wordt creatief nagedacht over bezuiniging en rationalisaties. En soms wil men zijn verlies nemen." Hij pleit voor een rationelere bouwproductie met flexibele ontwerpen gebaseerd op seriebouw: "In IJburg zijn het allemaal individuele ontwerpen." [FVDM]

Sloop deel Jeruzalem

De wijk Jeruzalem in de Watergraafsmeer gaat gedeeltelijk tegen de vlakte. Een deel van de verouderde huurwoningen kan worden vervangen door nieuwbouw, zo heeft het bestuur van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer besloten.

Jeruzalem bestaat uit 760 wit geschilderde duplexwoningen; eengezinswoningen die zijn gescheiden in een kleine woning op de begane grond en een bovenwoning. De woningen zijn klein (maximaal 40 m²) en gehorig. Ze voldoen ook wat betreft sanitaire voorzieningen niet meer aan hedendaagse wooneisen. De eigenaren van de woningen, Rochdale en woningstichting De Key, hebben de afgelopen jaren verschillende plannen gepresenteerd voor sloop en nieuwbouw. Deze voorstellen sneuvelen allemaal op ernstige politieke bezwaren van het stadsdeel. Ook ondervonden ze weerstand bij beschermers van monumenten. Jeruzalem was de



eerste plek in Amsterdam waar dergelijke woningen vlak na de oorlog zijn gebouwd.

Volgens een woordvoerder van het stadsdeel moet de noodzakelijke vernieuwing alsnog gestalte krijgen. In overleg met bewoners en corporaties wordt opnieuw een herstructureringsplan gemaakt. Rochdale heeft te kennen gegeven onverminderd voorstander te zijn van sloop. [BP]

Daklozenopvang op IJburg

HVO-Querido krijgt op het Steigereiland van Amsterdam-IJburg de beschikking over een gloednieuw opvangcentrum. Woningcorporatie Ymere is begonnen aan de bouw van het Martien Schaaperhuis, een voorziening met mogelijkheden voor een wooncarrière.

Het gebouw is ontworpen door architect Friso ten Holt. Hij lanceerde tien jaar geleden het plan om samen met dak- en thuislozen een nieuwe woonvoorziening te ontwerpen. Belangrijk kenmerk van zijn ontwerp is de mogelijkheid om binnen het opvanghuis een wooncarrière te maken. Naarmate de bewoner er in slaagt zelfstandiger te wonen, schuift hij of zij een etage op in het gebouw. De bovenste etage bestaat uit zelfstandige wooneenheden. Aangrenzend aan het gebouw bevinden zich nog twaalf reguliere woningen die door (voormalige) dak- en thuislozen kunnen worden betrokken. Verder is er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Ten Holt heeft bij het ontwerp allerlei concessies moeten doen. Zijn gebouw moest passen in de stijl van het Steigereiland. Het voornemen de woningen rond hofjes te bouwen, moest hij daardoor laten varen. Wel krijgt het complex een binnenplein, deels te gebruiken als parkeerplaats. Dat gebied houdt een openbaar karakter, zodat uitwisseling tussen bewoners en de buurt tot stand kan komen. Ook heeft Ten Holt zijn plan moeten laten varen om de doelgroep te betrekken bij de bouw. De start van de bouw heeft tien jaar op zich laten wachten. Er waren lange tijd problemen om een geschikte locatie te vinden. [BPM]

Ymere redt Chassékerk

Woningcorporatie Ymere heeft de Chassékerk in De Baarsjes overgenomen van de parochie van de Heilige Drie-eenheid. Het gebouwencomplex blijft behouden. Er worden woningen en verschillende buurtfuncties in ondergebracht.

De Chassékerk, een driebeukige basiliek in sober baksteen, werd in de jaren twintig van de vorige eeuw ontworpen door K. P. Tholens. Lange tijd was het lot van de Chassékerk en de aangrenzende pastorie onzeker. Het parochiebestuur was aanvankelijk voorstander van sloop. Na protesten uit de buurt plaatste het stadsdeel de kerk op de gemeentelijke monumentenlijst. Daarna ontwikkelde het parochiebestuur samen met Ymere een verbouwingsplan "Het gebouw blijft behouden, maar krijgt een nieuwe functie. Een deel van het complex krijgt een woonbestemming," aldus een woordvoerder. [BPM]

'Oudere woningvoorraad snel verbeteren'

Natuurlijk heeft dit groenrode college flinke milieudoelstellingen. Zoals de CO₂-uitstoot voor 2025 met veertig procent verminderen. Dat resultaat valt alleen te bereiken als veel woningen worden aangesloten op stadsverwarming en de bestaande woningvoorraad drastisch wordt aangepakt. En dus wordt er naar de Amsterdamse corporaties gekeken. Maar zij worden geconfronteerd met knellende rijksregels. Wat ook niet stimuleert, is dat de investeringen in woningisolatie en betere verwarmingsinstallaties nauwelijks zijn te verrekenen in de huren.

Bert Pots



Het staat er ferm in de 'Energievisie': Amsterdam stoot over achttien jaar - in het jaar 2025 - veertig procent minder CO₂ uit dan in 1990. Maar doelstellingen zijn makkelijk geformuleerd. Hoe gaan 'we' dat aanpakken en welke stappen zou de woonsector dan moeten zetten? We spreken op deze vraag Jos de Bruijn van de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht

van de gemeente Amsterdam aan. Hij is betrokken bij de opstelling van deze Energievisie. De Bruijn: "Er is een duidelijke klimaatdoelstelling geformuleerd. Om dat te kunnen bereiken moeten we flink aan de bak. De cijfers zijn nog niet definitief, maar het lijkt erop dat in Amsterdam de CO₂-uitstoot met 3,8 megaton moet afnemen."

Om duidelijk te maken waar dat op neerkomt, maakt De Bruijn een vergelijking met de kolen-

van 3,7 megaton. Deze centrale wordt dus overbodig als Amsterdammers er werkelijk in slagen zoveel minder energie te verbruiken. Dat zit er helemaal niet in. De Bruijn: "De werkelijkheid van een gemiddeld huishouden wijst op een stijgend elektriciteitsverbruik. Het aantal Senseo-apparaten, vaatwassers, computers en elektrische tandenborstels blijft almaar groeien. Natuurlijk kunnen we hopen op apparaten die minder energie verbruiken,

"Bij oudere woningen gaat de warmte gierend naar buiten"

gestookte Hemwegcentrale van energiebedrijf Nuon in het Westelijk Havengebied. Die was in 2005 goed voor een uitstoot

maar ook de burger zal zich moeten aanpassen. Maar helaas: de groei van het aantal spaarlampen weegt niet op tegen de komst van

ZON VERWARMT KRUITBERG

Zonne-energie kan een belangrijke bijdrage leveren aan de energieopwekking. Zo blijkt uit de opbrengsten van de zonnecollectoren op flatgebouw Kruitberg in Amsterdam-Zuidoost. Daar nemen zonnecollectoren negen procent van de totaalenergie voor hun rekening, zo becijferde woningstichting Rochdale. De totale reductie in energiekosten bedroeg over de eerste 41 weken van vorig jaar 53 euro per woning. Ook is sprake van een verminderde CO₂-uitstoot. Op jaarbasis is de uitstoot met 220 kg per woning afgenomen. Het voormalige Patrimonium nam een paar jaar geleden het initiatief om van Kruitberg een Europees voorbeeldproject voor het creëren van een energiezuinige woningvoorraad te maken. "Bij de stadsvernieuwing in de Bijlmer worden overal energiebesparende maatregelen genomen. Denk aan extra isolatie van de borstweringen en daken, isolatie van de onderste woonverdiepingen en voordeuren met een hogere isolatiewaarde," zo verklaart Ton Pigge, senior werkvoorbereider bij woningstichting Rochdale. Bij Kruitberg werden daarnaast aanvullende maatregelen toegepast, zoals een verbeterde isolatie, verbeterde ventilatiehuishouding, een zogenoemd middentemperatuur-verwarmingssysteem, individuele bemetering voor warmte en water,

doorstroombegrenzing voor warm tapwater, een warmtepomp voor terugwinning van warme ventilatie-afvoerlucht en diverse vormen van gebruik van zonne-energie. Behalve door plaatsing van zonnepanelen in de kopgevel en in de borstweringen, wordt invallende zonnestraling benut door plaatsing van een groot collectorveld (720 m²) bovenop het dak. Voor de opvang van de warmte is vervolgens een groot verticaal opvangvat in de flat ingebracht. Alle maatregelen dienden één doel: een reductie van het energieverbruik bij de verwarming van de woningen en de aanmaak van warm water in ruim veertig procent daarvan. De zonnecollectoren en het daaraan gekoppelde buffervat voldoen aan de verwachtingen, zo blijkt uit een rapportage van Pigge. "In de eerste 41 weken van vorig jaar is via de warmtemeters 1191 GJ aan energie binnengehaald. Wanneer we deze hoeveelheid energie met gas hadden moeten opwekken, dan hadden we daarvoor meer dan 40.000 m³ aardgas nodig gehad. Omdat we geen gas hebben hoeven verstoken, is bovendien de CO₂-uitstoot belangrijk afgenomen." Ook bewoners zijn tevreden over de modernisering van de energieopwekking, zo blijkt uit een evaluatie van het project. Alleen al door de komst van een individuele meter daalde het energieverbruik met vijftien procent.



Kruitberg: Behalve op het dak ook zonnepanelen in de kopgevel en de borstweringen.



Kruitberg is een voorbeeldproject voor energiezuinige woningbouw. Zonnecollectoren op dak en gevel zorgen voor bijna tien procent van de totale energiebehoefte. De reductie in energiekosten bedroeg over de eerste 41 weken van vorig jaar 53 euro per woning.

steeds meer energieverbruikende apparatuur.”

Behalve van gedragsverandering zal de stad het moeten hebben van omvangrijke ingrepen in de infrastructuur. Belangrijk daarbij is de verdergaande uitbouw van het stadsverwarmingsnet. Er is goed nieuws. In Noord worden duizenden woningen voorzien van stadsverwarming. Eerder al werden afspraken gemaakt om bij de vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden nieuwbouwwoningen massaal aan te sluiten op stadsverwarming. De potentie van stadsverwarming is volgens De Bruijn groot. In 2025 kunnen 130.000 Amsterdamse woningen aangesloten zijn op stadsverwarming. Niet alleen in Noord en Nieuw-West. Ook IJburg tweede fase, het Zeeburgereiland en het Amstelkwartier komen in aanmerking voor stadsverwarming.

Hoe ouder hoe slechter

De belangrijkste bijdrage aan vermindering van de CO₂-uitstoot

moet komen uit aanpassing van de bestaande woningvoorraad. “De bebouwde omgeving zorgt voor 25 tot 50 procent van de totale uitstoot. Vooral de bestaande woningvoorraad zorgt voor grote problemen. De nieuwbouwwoningen van de laatste paar jaar zijn dankzij aanscherping van het Bouwbesluit redelijk zuinig, maar bij oudere woningen gaat de warmte gierend naar buiten,” aldus De Bruijn.

De energiestaat van de Amsterdamse woningvoorraad laat zich volgens hem moeilijk omschrijven. Ten behoeve van de Energievisie wordt nog per stadsdeel gekeken naar de staat van de woningvoorraad. Maar algemeen genomen geldt: hoe ouder, hoe slechter. Bij woningen van voor de jaren tachtig zijn de problemen het grootst.

Dat beeld wordt bevestigd door Maarten Pel, manager stafdiensten van de Alliantie. Vanaf volgend jaar moet bij verkoop van een woning het energieverbruik

inzichtelijk worden gemaakt. Daarvoor heeft de overheid een stelsel ontwikkeld: het A-label voor de best presterende woning, klasse G voor de slechtste energieprestatie. Uit een inventarisatie van de gehele woningvoorraad van de Alliantie blijkt dat rijtjeswoningen, maisonnettes en galerij- en portiekflats uit de jaren negentig doorgaans een C-label kunnen krijgen. Woningen uit de jaren zestig, zeventig en tachtig van de vorige eeuw scoren een C, D of E-label. Panden van voor 1965 komen voor niks beters in aanmerking dan het E-label. Maar corporaties hebben in toenemende mate oog voor de noodzaak de energieprestaties van hun woningvoorraad te verbeteren. Meer aandacht voor energiebesparing is volgens Pel niet meer dan logisch. “Wij zijn er voor de mensen met een smalle beurs. Zij worden geconfronteerd met een almaar stijgende energierekening. De Alliantie mag daar de ogen niet voor sluiten en

moet dus actief met energiebesparing aan de slag. De tweede reden is van meer algemeen maatschappelijke aard. Voor een maatschappelijke onderneming als een woningcorporatie is het vandaag de dag belangrijk te kijken naar de mogelijkheden van een meer duurzame manier van werken.”

Zuinige ketels

In soortgelijke bewoordingen laat Pablo van der Laan, manager centraal bedrijfsbureau van Ymere zich uit. Hij benadrukt dat Ymere - evenals de andere Amsterdamse corporaties - al tal van activiteiten kent om te komen tot een lager energieverbruik. “We proberen al vele jaren een steentje bij te dragen aan een beter milieu. In het verleden hebben we dat nooit zo expliciet naar voren gebracht, maar het is al lange tijd gewoonte om bij groot onderhoud dubbele beglazing te plaatsen. Als een cv-ketel aan vervanging toe is dan komt

er automatisch een ketel die beter presteert. Volgend jaar gaan we zelfs beginnen aan de plaatsing van zogeheten HRe-ketels. Ook benoemen we op korte termijn een milieucoördinator, die ervoor moet zorgen dat op termijn milieu en energiebesparing in al onze bedrijfsprocessen worden opgenomen.”

De corporaties weten zich gesteund door hun koepelorganisatie. Dit najaar zal Aedes helder maken op welke manier verbetering van de kwaliteit van de sociale woningvoorraad kan bijdragen aan een beter milieu. Doel is de komende tien jaar de

CO₂-uitstoot op het gasverbruik met twintig procent te verminderen, zo staat omschreven in hun Antwoord aan de Samenleving. Dat is alleen niet genoeg, meent Jos de Bruijn. “Ze zijn op de goede weg, maar om daadwerkelijk de door ons gewenste reductie te bereiken, zullen de Amsterdamse corporaties hun inzet flink moeten verhogen. Dat kan door de gewenste isolatiewaarde te verhogen. Maar vooral door grootschalig aan de

slag te gaan. Verreweg het grootste deel van het woningbestand moet in 2025 goed geïsoleerd zijn en waar mogelijk aangesloten op stadsverwarming.”

Aanpak corporaties

Ook Maarten Pel vindt de klimaatdoelstelling van Aedes niet voldoende. Het afgelopen jaar rekende hij twee scenario's door waarin de Alliantie over haar hele woningvoorraad een CO₂-reductie van 25 en 30 procent

realiseert. De conclusies zijn interessant voor alle corporaties: in theorie valt de 25-procentsreductie te behalen bij meer en betere nieuwbouw (duizend woningen per jaar met een EPC-waarde van 0,6) met gelijktijdig extra verkoop van bestaand bezit, een veel snellere aanpak (plus 50 procent) van de bestaande voorraad en uitbreiding van het gebruik van zonne-energie, bijvoorbeeld door toepassing van zonneboilers in tien procent van het bestaande bezit. Het resultaat kan nog vijf procent hoger uitvallen bij toevoeging van 20.000 m² zonnestroom en tweeduizend extra zonneboilers.

“De bebouwde omgeving zorgt voor 25 tot 50 procent van de CO₂-uitstoot”

Nuon-medewerker Bert Bijker bij de afvalwarmte-installatie aan de Hemweg



UITBREIDING WARMTENET IN NOORD

In Noord worden 15.000 woningen, kantoren en bedrijven aangesloten op stadsverwarming. De eerste buizen kunnen als alles meezit al volgend jaar de grond in. Stadsdeel Noord, Westpoort Warmte, corporaties en projectontwikkelaars zullen naar verwachting nog dit najaar een definitieve overeenkomst sluiten over de uitbreiding van het duurzame warmtenet.

Volgens wethouder Kees Diepeveen levert Noord met dit project een flinke bijdrage aan de Amsterdamse doelstelling voor CO₂-reductie. “Door de introductie van stadswarmte wordt straks in Amsterdam-Noord ruim 20.000 ton minder CO₂ uitgestoten. Ook zal de luchtkwaliteit verbeteren, omdat vele duizenden schoorstenen van cv-ketels niet meer nodig zijn. Een gemiddelde stadswarmte woning draagt net zo veel bij aan CO₂-reductie als 55 zonnepanelen, het planten van 130 bomen, of 12.000 kilometer níét autorijden.” Hij ziet de komst van stadsverwarming als een stap voorwaarts in de ontwikkeling van een duurzame samenleving. De Hemwegcentrale en de AVI-West lozen jaarlijks grote hoeveelheden restwarmte in de lucht en het water. Deze restwarmte wil Noord benutten om in eerste instantie bijna 15.000 nieuwe

woningen, winkels, kantoren, en bedrijven te voorzien van verwarming en warm tapwater. Het gebruik van restwarmte kent grote voordelen boven warmteopwekking met een cv-ketel per woning of gebouw, zoals het terugdringen van milieubelasting (CO₂ en NOx) en de forse besparing op fossiele brandstoffen.

Het stadsdeel spreekt zelf liever over stadswarmte-plus. De eerste plus: waar nodig worden naast stadswarmte ook andere vormen van duurzame energie ingezet. Zo zal op het Shell-terrein de opslag van duurzame warmte- en koude worden toegepast. Tweede plus is de grote schaal waarop stadswarmte in Amsterdam-Noord kan worden

toegepast. Om nieuw te ontwikkelen technieken naast stadswarmte en warmtepompen te stimuleren, zal het stadsdeel daarvoor volop ruimte bieden in de bouwplannen.

Ook hecht het stadsdeel veel waarde aan de afspraak met de centrale stad om met de twee warmtebedrijven Westpoort Warmte, een joint venture van het gemeentelijk Afval Energie Bedrijf en Nuon, en Nuon Warmte voor heel Amsterdam de discussie aan te gaan om op termijn de indexering van de warmtetarieven los te koppelen van die van aardgas. Daaruit volgen naar verwachting in de toekomst lagere warmtetarieven voor de gebruikers.

De Turby windturbine kan op huizen worden geplaatst. De molen maakt gebruik van de windstuwung die (vooral) optreedt bij hoge gebouwen. Er staan er inmiddels een aantal in de stad, waaronder deze in Oost-Watergraafsmeer.



Eigenlijk houdt hij al die over elkaar heen buitelandse doelstellingen liever voor gezien. ”De richting die het op moet is voor iedereen duidelijk. Het wordt nu tijd om tempo te maken. Corporaties lijden echter onder de gevolgen van een structuurfout. Het financiële voordeel van een energiebesparende maatregel valt aan de kant van de huurder, terwijl de investering voor rekening van de corporatie komt. Die fout werkt al lange tijd vertragend en verlamd. Daarom zetten wij nu de stap om de investeringen alleen op effectiviteit ten aanzien van energiebesparing te beoordelen.”

Volgens Pel kan dus beter een andere koers worden gevaren. De organisatie formuleert een rendementseis op de energie-investering: de energiebesparing in het eerste jaar ten opzichte van de (meer)investering. “BARE, noemen we hem. De norm is nog

De klimaatdoelstelling van Aedes is niet ambitieus genoeg

niet bepaald. Die hangt samen met het beschikbare budget, en de gewenste kwaliteit van de woningvoorraad.”

Dat betekent voor hem wel dat corporaties in hun portefeuillebeleid niet alleen naar hun eigen belangen kunnen kijken. “In de eigen voorraad valt snel vooruitgang te bereiken, als het energetisch minder bezit wordt verkocht. Maar daar schiet Amsterdam weinig mee op. Juist die woningen zullen we het eerst moeten verbeteren.”

Ymere is de kwaliteit van de woningvoorraad nog aan het inventariseren, maar volgens Pablo van der Laan is het te bereiken doel wel duidelijk. “We willen waar mogelijk in de bestaande bouw uitkomen op het B-label.

Dan hebben we het over oudere woningen waar de meest elementaire zaken goed zijn aange-



Fotograaf: Jean Pierre Jans

Wethouder Marijke Vos heeft ook voor het eigen “het ‘concern’ Amsterdam ambitieuze doelstellingen: in 2015 geheel CO₂-neutraal functioneren.

pakt. Woningen waar vloer, dak en gevel zijn geïsoleerd, waar de verwarmingsketel is verbeterd en de ventilatie energiezuinig is gemaakt. Beter kan in de praktijk gewoonweg niet. Als we het A-certificaat zouden willen halen, dan staan de kosten in geen enkele verhouding meer tot de te realiseren besparing.”

Het verbeteren van het energieverbruik is in elk geval een kostbare operatie. Ymere rekent alleen voor energetische maatregelen al op een investering van zeker 70 miljoen euro. “Voor je het weet zorgt het op peil brengen van het energieverbruik voor een driedubbele uitgave. Eigenlijk is dat onontkoombaar. Stel we willen in een wat ouder woningcomplex om redenen van energieverbruik de beglazing vervangen, dan komt al snel ook de vraag aan de orde of het niet verstandig is dan direct de kozijnen te vervangen. Of wat dan ook te doen. Voor je



Machineruimte van het LTEO (lange termijn energie opslag)-systeem op Oosterdokseiland. De installatie werd op 24 mei in gebruik genomen.

het weet ligt er een rekening van 200 miljoen euro. Of meer.”

Koplopers

Ymere maakt deel uit van de zogeheten Koplopersalliantie. De partijen uit deze club, waaronder ook Het Oosten en Nuon, ontwikkelen ideeën om het enorme potentieel voor energiebesparing in de bestaande bouw te verzilveren. Voor Amsterdam is een dergelijke alliantie van belang, omdat de gemeente niet in staat en niet bereid is alles zelf te doen.

We hebben na de eerste aankondiging in februari weinig meer vernomen van de zelfbenoemde koplopers, maar volgens Nic Frederiks, eveneens werkzaam bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht

van de gemeente Amsterdam, werpt de samenwerking inmiddels haar eerste vruchten af. “We hebben onder meer een inventarisatie gemaakt van de grootste knelpunten. Op die lijst staan meer dan tien punten. Dan blijkt bijvoorbeeld dat bestaande regelgeving ons ernstig in de weg zit. De investeringen in verbetering van de energieprestatie kunnen slechts voor een beperkt deel doorwerken in het woningwaarderingssysteem, dus in een hogere huurprijs. Die beperking belemmert de mogelijkheden van corporaties om dergelijke investeringen te doen.”

Van der Laan op zijn beurt begrijpt heel goed dat verandering van de wijze waarop de huren

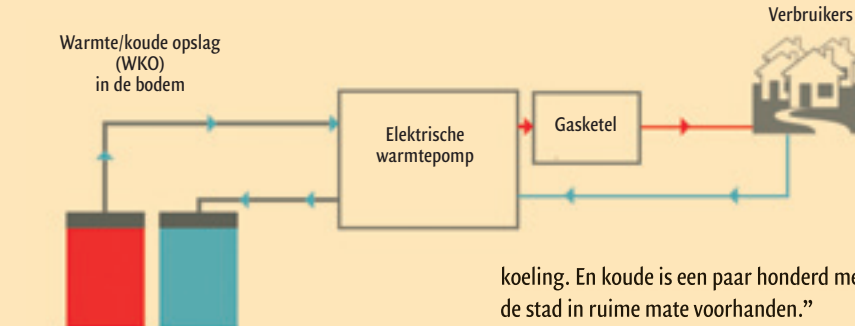
ENERGIEOPSLAG IN BODEM BLIJFT EEN LUXE

Een woning koelen met koude uit de bodem. Alleen de bewoners van luxe appartementen in het topsegment aan de Zuidas of in Overhoeks kunnen daar straks van profiteren. ‘Bodemkoeling’ voor sociale huurwoningen is in Amsterdam echt niet aan de orde, zo verklaart Nic Frederiks van de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam.

Gebouwen kunnen worden verwarmd én gekoeld door gebruik van warmte- en koudeopwekking in combinatie met bodemopslag. De truc is heel simpel.

In de winter wordt warm water uit de bron gepompt en via het leidingnet naar de warmtepomp geleid. Hier wordt het water opgewarmd. Via leidingen stroomt het warme water vervolgens naar de woningen. Als de woningen zijn verwarmd, wordt het water via de leidingen weer afgevoerd en opgeslagen in de koude bron. In de zomer wordt de in de bodem opgeslagen koude omhoog gepompt en gebruikt om de gebouwen te koelen om vervolgens weer opgewarmd in de bodem te worden opgeslagen.

De gebouwen op het Oosterdokseiland worden sinds dit voorjaar verwarmd en gekoeld met behulp van een dergelijk lange termijn energieopslagsysteem. Daarvoor is een stabiele koude waterbel onder het eiland aangeboord. Ook voor de kantoren en



woningen aan de Zuidas is zo'n vorm van koude/warmteopslag ontwikkeld met behulp van koude onderuit de Nieuwe Meer. En Frederiks verwacht dat in Overhoeks (het voormalige Shell-terrein) koude/warmteopslag eveneens zijn intrede zal doen. De bescheiden toepassing op de woningmarkt hangt volgens hem samen met de bescheiden vraag naar koelte. “In onze stad geldt simpelweg het principe: een goed gebouwde sociale huurwoning heeft geen extra koeling. Alleen projectontwikkelaars in het topsegment – dure koop- en huurwoningen – kijken daar anders tegenaan. Zij bedienen een doelgroep die gewend is om in een auto met airco naar het werk te gaan. Die komt vervolgens in een kantoorgebouw waar de airco voluit draait. Die wil, zo is de redenering, ook een appartement met

koeling. En koude is een paar honderd meter onder de stad in ruime mate voorhanden.”

Veel dieper in de aarde is het juist warmer. Reden voor de gemeente Den Haag om samen met twee energiebedrijven en de woningcorporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia in het zuidwesten van de stad vierduizend woningen te gaan verwarmen met diepe aardwarmte. Op een diepte van ruim twee kilometer kan water naar boven worden gehaald met een temperatuur van 75 graden Celcius. Deze aardwarmte wordt via warmtewisselaars overgedragen aan het stadsverwarmingsnet en vervolgens gebruikt voor vloerverwarming en de levering van warm water. Het project vraagt een investering van bijna vijftig miljoen euro. “We volgen het project in Den Haag met belangstelling. In Amsterdam is nog nooit onderzocht of er geschikte plekken zijn om te boren naar aardwarmte,” aldus Frederiks.

ELK HUIS ZIJN EIGEN ENERGIECENTRALE

Woningcorporatie Ymere zal vanaf volgend jaar een zuinige zogeheten HRe-ketel in haar woningen plaatsen op plekken waar vervanging van de oude cv-ketel al was voorzien. Deze nieuwe generatie ketels kan niet alleen warmte opwekken, maar door inbouw van een Sterling-motor ook elektriciteit produceren. Voldoende om een gemiddeld huishouden van energie te voorzien. De HRe-ketel ziet er verder uit als een traditionele HR-ketel. Aan deze ketel hangt nog wel een stevig prijskaartje. Volgens Pablo van der Laan, manager centraal bedrijfsbureau van woningcorporatie Ymere, is de nieuwe installatie meer dan zes keer zo duur als de traditionele HR-ketel. "De nieuwe ketels bevinden zich nog in de ontwikkelfase. Ze zijn moeilijk leverbaar en bovenal duur. De HRe-ketel kost naar schatting tienduizend euro per stuk. Toch zijn we bereid deze investering voor onze rekening te nemen. Ook Nuon levert een extra financiële bijdrage."

Van der Laan tekent er bij aan dat bij dit project meer komt kijken dan alleen de vervanging van de oude cv-ketels. Er is ook extra scholing nodig om storingen te verhelpen. "Onze huurders vragen uiteraard continue levering van warmte en warm water. Mochten zich storingen voordoen, dan moeten die snel en goed worden verholpen. Installateurs moeten dus worden voorbereid om deze nieuwe installaties op een goede manier te onderhouden. Bij dit project wordt daarom ook veel aandacht geschonken aan scholing van installateurs."

Bijzonder aan de HRe-ketel is de elektriciteitsopwekking met behulp van een Sterling-motor. Op termijn kan deze motor wellicht worden vervangen door een brandstofcel. Nuon, Ceramic Fuel Cells Ltd en Remeha zijn daarover een ontwikkelingsovereenkomst aangegaan. Of toepassing van een brandstofcel uiteindelijk haalbaar is, dat zal nog moeten blijken. Peter Erich, lid van de raad van bestuur van Nuon, ziet de ontwikkeling van dit soort nieuwe ketels wel als een belangrijke stap naar het thuis opwekken van energie. "Energiebesparende technologieën bij de consument thuis brengen is een van onze grootste uitdagingen voor de toekomst. We gaan met CFCL en Remeha een oplossing bieden ten gunste van het efficiënter gebruik van energie en de reductie van de CO2-uitstoot," aldus Erich.



HRe-ketel van Remeha

worden vastgesteld, politiek gevoelig ligt. "Het is heel lastig duidelijk te maken wat verandering van het puntenstelsel voor alle huurders in Nederland gaat betekenen. Dat traject vraagt dus heel veel tijd. Wij zullen daar dan ook niet op wachten en in onze woningbouwprojecten alvast extra aandacht besteden aan energiebesparing."

nen wellicht toch vaker worden gebruikt, bijvoorbeeld voor de plaatsing van zonnecollectoren.

Energiesubsidies

Particulieren kunnen eveneens een bijdrage leveren aan het verminderen van het energieverbruik, zo zegt Jos de Bruijn. Hij betreurt het dat de rijksoverheid enige tijd geleden de speciale

Energiebesparing is in elk geval een kostbare operatie

Zijn corporatie steunt verder de mogelijke komst van een 'nul-energiewoning' in Amsterdam-Noord. Ook doet Ymere samen met Far West mee aan een project om in de Westelijke Tuinsteden schoolverlaters op te leiden tot energieadviseur (zie elders in dit nummer). Zij gaan aan huis helpen met de plaatsing van spaarlampen en het verspreiden van praktische tips voor energiebesparing.

subsidie op energiebesparende maatregelen heeft afgeschaft. "Maar weinig particulieren doen aan energiebesparende maatregelen. Misschien hopen burgers op de terugkeer van een subsidieregeling. Of op de invoering van een voor hen gunstige fiscale maatregel. Het zou de rijksoverheid naar mijn idee sieren daar meer aan te doen."

Soms werkt zijn corporatie mee aan bijzondere vormen van energieopwekking. Ymere heeft ingestemd met de bouw van een kleine windturbine bovenop ouderenflats aan de Kramatweg in stadsdeel Zeeburg. Een turby. De molen maakt gebruik van de windstuwing die optreedt bij hoge gebouwen. De speciale vormgeving van de turby kan deze wind omzetten in energie. "Het plaatsen van een windturbine in Zeeburg was een grote wens van het stadsdeel", aldus VVD-wet-houder Dennis Straat.

Ook wijst hij op het gegeven dat veel energiemaatregelen snel zijn terug te verdienen. "Met goede voorlichting valt nog heel wat te bereiken. Wij kennen in Amsterdam voor en door de stadsdelen de actie Amsterdam reduceert CO2 (ARC). In Noord zijn dit voorjaar zonneboilers en zonnepanelen aangeboden. Voor 170 stuks was subsidie beschikbaar. Ondanks de eigen bijdrage stonden de inwoners van Noord in de rij", aldus De Bruijn. Volgend jaar gaat ARC op herhaling, als daar geld voor beschikbaar komt. ■



Van der Laan verwacht niet dat op veel Amsterdamse daken windturbines zullen verrijzen. Maar hij heeft wel eens becijferd dat Ymere in totaal over 80.000m2 dak beschikt. Die daken kun-

Wonen zonder stookkosten

Als het aan het kabinet ligt, worden er vanaf 2020 alleen nog energieneutrale woningen en bedrijfsruimten gebouwd. In Boxtel hebben ze al ervaring met woningen die meer stroom opwekken dan ze verbruiken. Bewoners, ontwikkelaars en de gemeente zijn enthousiast. "We onderzoeken of energieneutrale woningen ook in de sociale huursector haalbaar zijn."

Jaco Boer

Meer voorbeelden van energiezuinige woningbouwprojecten in Nederland staan in de nieuwe brochure "Praktijkvoorbeelden energiezuinige woningbouw" van SenterNovem, te bestellen via m.lacroix@senternovem.nl



Een door zonne-energie aangedreven warmtepomp haalt warmte uit de bodem en warmt deze op tot 35 graden.

W aarschijnlijk is hij een van de weinige bewoners die zich enkele jaren geleden vanwege de milieuvordelen voor nieuwbouwproject De Kantelen besloten in te schrijven. "De meeste mensen wilden simpelweg een nieuwe woning hebben. In Boxtel was al jaren een tekort aan huizen", aldus Sunny Benna. Aanvankelijk ging de verkoop van de extreem energiezuinige woningen ook helemaal niet zo goed. "Aan de achterkant grenzen de huizen aan de snelweg. Daar hebben sommigen wel over getwijfeld." Maar Benna is meer dan tevreden met de dove achtergevel van zijn woning. Die heeft niet alleen de geluidsoverlast weggenomen maar ook voor een flinke energiebesparing gezorgd. "Ik gebruik toch zeker een derde minder stroom dan vroeger. Eerlijk gezegd had ik er nog meer uit kunnen halen. Ik heb dan wel het waterbed eruit gegooid, maar we hebben nog altijd een plasma-

televisie en een Amerikaanse koelkast. Die vreten stroom." Inmiddels wonen Sunny Benna en zijn vrouw met nog zeventig andere gezinnen al weer een kleine drie jaar in de bijzondere woningen langs de A2. Het was het eerste nieuwbouwproject in Nederland van enige schaal waar bouwers zich aan een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,0

noemd. Ook andere wanden en vloeren werden extra goed geïsoleerd. Met de ligging van de huiskamer op het zuidwesten kon ook maximaal van het zonlicht worden geprofiteerd. Voor het verwarmen van de ruimte is verder gebruik gemaakt van een elektrische warmtepomp die warmte uit de bodem haalt en deze opwarmt tot 35 graden. De

"Werkelijk energieneutraal wonen vraagt veel van bewoners"

moesten houden. Dat betekent dat de woningen inclusief bijbehorende installaties moeten worden ontworpen op een potentieel energieverbruik van nul. Of dat in het echt ook wordt gehaald en de woningen dus energieneutraal zijn, hangt af van het gedrag van de bewoners. Stroomverslindende apparaten als zonnepanelen en plasmaschermen brengen het doel al snel in gevaar.

Bodemwarmte en zonnepanelen

Om in Boxtel een EPC van 0,0 te kunnen bereiken, is een uitgebreid pakket aan maatregelen genomen. De energiezuinige dove gevel langs de A2 is al ge-

pomp wordt aangedreven door stroom uit eigen zonnepanelen op het dak. Boven 15 graden buitentemperatuur schakelt het systeem automatisch over op koeling zodat geen stroomverterende airconditioning nodig is. De pomp wordt ook gebruikt om tapwater dat eerst in zonnecollectoren is voorverwarmd, op de juiste temperatuur te brengen. Om ten slotte zo min mogelijk stroom kwijt te zijn aan het opwarmen van binnenkomende verse lucht, wordt in het ventilatiesysteem de warmte uit de uitgaande lucht hergebruikt. Ook in de badkamer wordt via de afzuiging warmte uit condens opnieuw benut.

MEER ENERGIENEUTRALE WONINGEN

Sinds de oplevering van de energieneutrale woningen in Boxtel zijn ook in andere plaatsen huizen met een EPC van 0,0 gebouwd. In Etten-Leur wordt bijvoorbeeld de laatste hand gelegd aan een energieneutraal wijk van 250 woningen. En in Heerhugowaard is op de Vinex-locatie Stad van de Zon zelfs een energie- en klimaatneutrale wijk van drieduizend woningen ontstaan. In Duitsland en Oostenrijk zijn ook goede resultaten behaald met zogenaamde 'passiefwoningen'. Door een gunstige ligging ten opzichte van de zon en het gebruik van restwarmte verbruiken deze huizen maar de helft van soortgelijke nieuwbouwwoningen. In de Oostenrijkse deelstaat Vorarlberg is zelfs besloten om vanaf dit jaar in de sociale huursector alleen nog passiefhuizen te bouwen. De woningen zijn niet duurder dan andere huizen als de bouwkosten én de gebruikskosten (energieverbruik) worden uitgesmeerd over de hele levensduur.





Dubotechniek BV Comfortsystemen uit Zaltbommel, die verantwoordelijk was voor het energieneutrale ontwerp van de woningen, heeft berekend dat alle maatregelen samen de bewoners grofweg een besparing opleveren van 700 euro in vergelijking met andere, even grote woningen. De huizen zijn zelfs zo goed geïsoleerd dat de zonnepanelen veel meer energie opwekken dan de warmtepomp verbruikt. Dat komt ten goede aan de verlichting en andere apparatuur. Energie die dan nog over is, kan worden doorverkocht aan het energiebedrijf. Inmiddels krijgt dat zoveel overtollige stroom van bewoners dat het de prijs drastisch heeft verlaagd van alle door hen geleverde elektriciteit boven de 3000 kWh. Een duidelijk signaal dat het

De bouwers hadden ook andere twijfels. Door de ligging aan de snelweg kunnen de woningen bijvoorbeeld maar aan één kant open en ontbreekt de achtertuin. “Voor een dorp is dat best gewaagd. Je weet niet of zoiets zal aanslaan. Pas nadat wij gingen bouwen en mensen de dove achtergevel zagen, ging ook de laatste helft van de woningen soepel weg.”

Bouwvergunning als dwangmiddel

De gemeente Boxtel heeft er altijd op vertrouwd dat het project een succes zou worden. Halverwege de jaren negentig werd in het bestemmingsplan voor de nieuwe wijk al vastgelegd dat er veel aandacht aan duurzaamheid moest worden besteed. “De ontwikkelaars hadden wel een

kleiner.” Aangemoedigd door de goede resultaten zou Boxtel het project graag herhalen. “We zijn aan het onderzoeken of we energieneutrale woningen in de sociale huursector kunnen bouwen. Dat zou een doorbraak zijn.” ■

Energie neutrale woningen in Boxtel. De dove gevels aan de achterzijde waren een moetje vanwege de aangrenzende snelweg. Deze aanpak beperkt niet alleen de geluidsoverlast maar ook het energiegebruik.

‘We hebben wel het waterbed de deur uit gedaan’

project is geslaagd en energieneutraliteit ook werkelijk mogelijk is. Doordat de verbruikte stroom in de woningen bovendien op een duurzame manier wordt opgewekt, dragen de woningen ook niet bij aan het broeikasprobleem en zijn ze behalve energie- ook klimaatneutraal.

De ontwikkelaars van de woningen zijn misschien nog wel het meest verrast door het energiezuinige gedrag van de bewoners. “Woningen bouwen met een EPC van nul is geen probleem”, vertelt Stefan Winkels van Heijmans. “Maar als ze werkelijk energieneutraal moeten zijn, vraag je toch veel van de consument.”

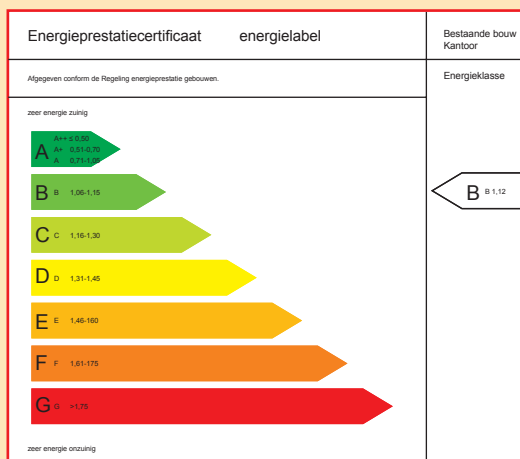
grondpositie in het gebied, maar we hebben geëist dat ze zich aan onze wensen hielden. Als dat niet gebeurde, kregen ze geen bouwvergunning”, vertelt gemeentelijk projectleider Vincent Snels.

Natuurlijk waren de risico’s voor de bouwers hoger dan bij andere projecten. En in de beginfase moest er aanzienlijk meer geld in het project worden gestopt dan normaal. Maar uiteindelijk is iedereen er uitgesprongen. Om kosten en tijd te besparen had de gemeente ook gezorgd voor korte lijnen tussen de ontwikkelaars en het ambtelijk apparaat. “Dat maakte bij ontwikkelaars de kans op renteverliezen ook

HUIS KRIJGT ENERGIELABEL

Corporaties en energiebedrijven hebben een actieplan ontwikkeld waarmee het energieverbruik de komende twaalf jaar met dertig procent moet worden verminderd. In juni werd het energiebesparingsplan ‘Meer met minder’ aangeboden aan minister Cramer van VROM. Een van de maatregelen is dat elk huis en gebouw vanaf januari 2008 een energielabel krijgt, zoals al voor apparaten bestaat. Alle woningen of bedrijfspanden die worden gebouwd, verkocht of opnieuw verhuurd moeten dan zijn voorzien van zo’n label. Woningcorporaties hebben nog de tijd tot 2009, mits zij tegelijk hun hele gebouwenbestand van een energielabel voorzien.

Om energiebesparende maatregelen aantrekkelijker te maken, wordt bovendien de mogelijkheid onderzocht om een energiefonds op te richten voor leningen met lage rentes. Geld uit dit fonds kan gebruikt worden voor rentesubsidies en zogenoemde groenkredieten in aanvulling op een bestaande hypotheek. Minister Cramer is eventueel bereid 50 miljoen euro in zo’n fonds te investeren. De inzet is dat alle investeringen (woon)lastenneutraal blijven. Volgens de initiatiefnemers Aedes, Cobouw en VROM wordt huurverhoging na het nemen van energiebesparende maatregelen gecompenseerd door een lagere energienota. De Woonbond is vanwege de mogelijke huurverhogingen tegen de invoering van een energielabel. De rekening van energiebesparing wordt zo bij de huurders gelegd. De Woonbond vindt de plannen bovendien niet ambitieus genoeg. Er wordt een besparing geclaimd van dertig procent, maar die besparing wordt volgens de Woonbond maar in veertig tot zestig procent van de woningvoorraad gerealiseerd. Over de totale woningvoorraad berekend zou dit op de lange duur maar een besparing zijn van vijftien in plaats van de veronderstelde dertig procent. [JW]



A man with short brown hair, wearing a red polo shirt and blue jeans, is sitting on a blue sofa. He is resting his head on his right hand, looking directly at the camera with a neutral expression. The room has light blue walls, a window with orange curtains, a framed picture of a sunset over water, a radiator, and a bed with a patterned blanket.

“Ik woon op mezelf én met anderen”

Ymere voelt het

“Dit is mijn plek”, vertelt Jos van Putten, bewoner van de Amsterdamse Polderwegflat, trots. “Helemaal mijn smaak. Ik voel me hier erg lekker. Maar ook de rest van het huis voelt als thuis. We hebben een nieuwe gemeenschappelijke ruimte. Heel mooi. Daar kan ik mijn vrienden ontmoeten.” In de Polderwegflat wonen mensen met een lichamelijke handicap en mensen met een verstandelijke handicap samen in één gebouw. Zij beschikken over een eigen wooneenheid, maar kunnen elkaar ook treffen in de gemeenschappelijke ruimte. Zo wonen ze zelfstandig en toch ook ‘met elkaar’, midden in een levendige buurt. En dat is wat Ymere voor ogen heeft. Want wij nemen onze maatschappelijke taak

serieus. Goede zorg moet altijd dichtbij zijn, vinden wij. Daarom realiseren wij woningen en voorzieningen voor senioren en gehandicapten, complexen voor dak- en thuislozen en gezondheidscentra. Wij denken mee over voorzieningen die bijdragen aan de kwaliteit van het dagelijks leven. En dus ontwikkelen we nieuwe woningen, in de koop- én de huursector, en beheren we met zorg bijna 49.000 bestaande woningen, voorzieningen, winkels en bedrijfsruimten. Ymere is actief in de Noordelijke Randstad. Van Almere en Amsterdam tot in Leiden, Hoofddorp en Haarlem. Een gebied vol uitdagingen. De grootste uitdaging: met elkaar prettig wonen. Daar werken wij graag aan mee.

De persoon in het verhaal is uit privacyoverwegingen niet de persoon op de foto.

www.ymere.nl

YMERE

Door wonen gedreven

“Een uitdaging om twee van de drie televisies de deur uit te krijgen”

Tienduizenden Amsterdammers met een laag inkomen krijgen binnenkort bezoek van een energieconsulent. Door middel van advies en een doos met energiebesparende attributen hopen de initiatiefnemers Far West, Ymere, Nuon en Philips de woonlasten van flink wat huurders te reduceren. Voor dit project Step2Save worden tien langdurig werklozen opgeleid tot energieconsulent. NUL20 ging op stap met projectcoördinator Farouq Tareen.

Janna van Veen

Tareen staat voor de woning in de Waalstraat. Hij kijkt nog eens vertwijfeld omhoog. De bewoners geven niet thuis, terwijl zij zichzelf hebben aangemeld voor het project Energie Advies aan Huis dat momenteel loopt in ZuiderAmstel. Na nog een paar keer vergeefs te hebben aangebeld, geeft Tareen het op. “Tja, dit gebeurt wel eens. Of ze zijn het vergeten, of zien er op het laatste moment toch maar van af. Jammer, maar niks aan te doen,” zegt Tareen berustend.

Dan maar een gesprek op een terras verderop in de straat. Tareen coördineert de werkzaamheden van in totaal acht energieadviseurs, maar legt zelf ook huisbezoeken af. Een man met een missie. “Met eigenlijk heel simpele ingrepen kunnen mensen tien tot vijftien procent bezuinigen op hun energiegebruik. Dat vermindert de vaste lasten en is bovendien beter voor het milieu. Het is eigenlijk vooral een bewustwordingsproces.”

Tijdens de huisbezoeken lopen de energieadviseurs een lange lijst met tips door met de bewoners. Er wordt bijvoorbeeld gekeken of de ijskast niet te dicht bij een warmtebron staat. En weten we eigenlijk wel dat het veel stroom scheelt als de condensator van de ijskast stofvrij is? En waarom laten we in de zomer de waakvlam aan van de cv-ketel? Om maar te zwijgen over het sluipende gebruik van apparaten in de stand-by-stand.

Huishoudens die meedoen krijgen een gratis energiebox. Tareen spreidt de inhoud uit op tafel: verschillende soorten spaarlampen, een stand-by-killer en radiatorverklikkertjes. Deze strips verkleuren naar gelang de temperatuur van de radiator. Tareen houdt de

Bij het grootschalige project traint Collusie de aankomende energieadviseurs. Het initiatief van Far West, Ymere en Nuon richt zich op Amsterdamse huurders die leven op bijstandsniveau. Doelstelling is om de lage inkomensgroepen bewust te maken van hun energiegebruik en zodoende de vaste lasten te drukken.

De aankomende adviseurs krijgen theorielessen van Nuon. Bij Collusie leren de langdurig werklozen de praktijk kennen door mee te lopen met ervaren energieadviseurs. Het betreft tijdelijke reïntegratiebanen met behoud van uitkering. Step2Save wordt in eerste instantie uitgevoerd als pilot van een jaar. Inclusief de personele bezetting bedragen de kosten ongeveer 1 miljoen euro. Het project wordt



“Met simpele ingrepen kunnen mensen tien tot vijftien procent bezuinigen op hun energiegebruik.”

Farouq Tareen toont de inhoud van de gratis energiebox



strip tegen zijn warme theeglas. De strip verkleurt onmiddellijk. Zelfs een deurdranger ontbreekt niet aan het pakket. In een handige waaier staan nog eens tientallen besparingstips. De waarde van de box is ongeveer 65 euro.

Kleine besparingen

Tareen werkt bij Stichting Collusie. Deze landelijke organisatie voert het Step2Save-project uit. De stichting adviseert alleen voor kleine, eenvoudige besparingen. Tareen: “Soms zijn mensen wel eens teleurgesteld als we langskomen. Ze denken dan dat we hun hele huis gaan isoleren.”

In ZuiderAmstel is het stadsdeel de opdrachtgever. Er hebben zich vijfhonderd huishoudens aangemeld. Het stadsdeel kan de kosten financieren via een Europese subsidie.

gefinancierd door de gemeente, Far West, Ymere en Nuon. De rol van de corporaties bestaat met name uit de communicatie met de huurders; sponsor Philips brengt de spaarlampen in.

Tareen heeft al een lange ervaring als energieadviseur en heeft inmiddels alle inkomensgroepen bezocht. “Mensen met een hoger inkomen gaan al bewuster om met hun energiegebruik, hoewel ook zij natuurlijk nog wel wat advies kunnen gebruiken. Maar als je bijvoorbeeld in Amsterdam-Noord bij een bijstandsmoeder met opgroeiende kinderen komt, tref je vaak drie televisies in een huishouden aan. Dan is het een hele uitdaging om twee van die televisies de deur uit te krijgen. Als je mensen voorrekenet hoeveel ze daarmee op jaarbasis besparen, lukt dat vaak wel.” ■

Tien jaar GWL-terrein

Deze zomer vierden de bewoners van het GWL-terrein het 10-jarig bestaan van hun ecowijk. Vijf corporaties bouwden er halverwege de jaren negentig samen met het stadsdeel en de buurt zeshonderd milieuvriendelijke woningen op een groen, autovrij binnenterrein. Hoe kwam die bijzondere woonwijk tot stand en valt er voor nieuwe milieuprojecten iets van te leren?

Jaco Boer

Aankondiging: Stadsdeel Westerpark, stichting Ecoplan en Koepelvereniging GWL-terrein organiseren begin 2008 een symposium over "10 jaar GWL-terrein – 10 jaar ecowijk".

De ecowijk op het terrein van de Gemeente Water Leidingmaatschappij (GWL) heeft vele geestelijke vaders. Volgens buurtbewoner en voorzitter van de GWL-Koepelvereniging Joze van Stigt waren het actieve bewoners uit de Staatsliedenbuurt die bij het kersverse stadsdeel aandrongen op een autovrije milieuwijk. Maar Ineke Karemaker, als projectleider vanuit het stadsdeel vanaf het allereerste moment bij de plannen betrokken, houdt vol dat de politiek zelf op het idee kwam. Beiden zijn het er wel over eens dat een bijzondere wijk is ontstaan waar met veel plezier wordt gewoond. Veel milieumaatregelen waarmee de wijk pionierde, hebben later hun weg gevonden naar andere

buurten in binnen- en buitenland.

Het project is bijzonder vanwege de vele milieusnufjes die soms nog nergens waren uitgetoet. Minstens zo opvallend is de vergaande invloed die bewoners hadden op het ontwerp van de wijk. Alle vijf architecten die verantwoordelijk waren voor de afzonderlijke woonblokken, moesten in ontwerpteams samenwerken met toekomstige bewoners. Ook praatten de bewoners intensief mee over de inrichting van het maaiveld en de inhoud van het stedenbouwkundig plan. Onder druk van buurtbewoners is de helft van de zeshonderd geplande woningen in de sociale

dat maar liefst negentig procent van de huurders en zestig procent van de kopers uit het stadsdeel kwam.

Zelfs nu hebben de bewoners via de Koepelvereniging, waarin alle partijen zijn vertegenwoordigd, nog veel invloed op het beheer van de wijk. Ze kunnen meepraten over onderhoudsplannen en investeringen. Niet iedereen is daar volgens Van Stigt blij mee. Toch heeft Gerrit Lageman, die namens de vijf corporaties het project coördineerde via de stichting Ecoplan, altijd het voordeel in gezien van zoveel bewonersparticipatie. "Het zorgt voor extra druk op de ketel zodat iedereen zijn afspraken nakomt." Karemaker heeft



Hoeveel inspraak kan een project verdragen?

huursector gebouwd. Van de driehonderd koopwoningen was bovendien tweederde niet duurder dan twee ton in gulden. Strengere toewijzingsregels zorgden ervoor

zich echter wel eens afgevraagd hoeveel inspraak een project kan verdragen. "Voor alle betrokkenen waren het tropenjaren. Vier jaar lang heb ik drie keer per week 's avonds over de wijk vergaderd." Toch erkent zij dat mede dankzij de uitgebreide inspraakmogelijkheden het bestemmingsplan zonder bezwaren uit de buurt in één keer kon worden goedgekeurd.

Lagere én hogere rekeningen Terug naar de milieumaatregelen. Wat is er op het GWL-terrein zoal bedacht om het milieu te sparen en wat is van al die ideeën terechtgekomen? Zonder meer een succes zijn de extra gevelisolatie en de oriëntatie van de woonkamers op het zuiden. Die zorgen voor veel lagere energierekeningen. Hetzelfde geldt voor de aansluiting van een deel van de was- en vaatwasmachines op het centrale warmwaternet, waardoor minder stroom nodig is voor het opwar-





men van het (af)waswater. De waterbesparende kranen en douchekoppen zorgden verder voor een lager waterverbruik. Dankzij de grasdaken op de twee hoge langgerekte woonblokken aan de rand van de wijk loopt er minder regenwater het riool in en kan zelfs een deel van het hemelwater worden hergebruikt in het toilet.

Toch zorgde dat laatste milieusnuffje ook voor problemen. Het zand dat met de regen meekwam, verstopte al na een half jaar de pompputten. Bovendien blijft een deel van het zand na spoeling achter in de toiletpot, wat niet iedere bewoner kan waarderen. Volgens Lageman kan het systeem alleen functioneren met veel (duur) onderhoud. Door een verkeerde afstelling bleek bovendien jarenlang niet de beloofde 85 procent van het spoelwater uit regen te bestaan. Inmiddels wordt dat percentage wel gehaald.

Met de warmtekrachtcentrale, waar restwarmte wordt hergebruikt voor verwarming van de woningen, hebben de bewoners ook aardig getobd. De hoge grondwaterstand zorgde bij hevige regenbuien voor het onderlopen van veel woningkelders. En daarin lagen nu net de leidingen

en individuele warmtewisselaars van het systeem. De materialen bleken niet bestand tegen de overstromingen en moesten onlangs

“Minder collectief regelen”

deels worden vervangen. Een dure klus. Om het rendement van de eigen warmtekrachtcentrale niet in gevaar te brengen, mochten er op de daken van de woningen geen zonnepanelen worden geplaatst, tot verdriet van veel bewoners. Lageman zou zelf in een volgend project niet meer voor zo'n collectieve oplossing kiezen. “Er zijn inmiddels veel betere en meer individuele systemen op de markt.”

Toch overheerst bij Van Stigt de tevredenheid over de bereikte milieuresultaten. “Het project was een experiment en was zijn tijd op een aantal terreinen ver vooruit. Als je kijkt wat allemaal wél goed is gegaan, zijn de resultaten toch veelbelovend.” Ook Karemaker is nog altijd trots op de milieuvriendelijke wijk. “Er wordt erg weinig verhuist en de bewoners hebben hechte onderlinge contacten. Zelfs na tien jaar wordt er door hen nog van alles op het terrein georganiseerd.”

Rijp voor herhaling?

Zou het GWL-project in deze tijd herhaald kunnen worden? Van Stigt meent van wel. “Door alle

milieu-experimenten en alternatieve woningplattegronden heeft niemand er destijds iets op verdiend. Maar nu je weet hoe het moet, kun je zo'n wijk ook kostendekkend of zelfs met winst neerzetten. Bovendien zijn de sociaal-maatschappelijke baten erg hoog. Veel bewoners zijn actief in de wijk.” Karemaker ziet ook wel mogelijkheden voor nieuwe ecowijken, mits er genoeg voorzieningen om de hoek liggen. “In een stad als Almere waar nog geen dertig woningen per hectare staan, wordt het lastig.” En autovrij lukt niet meer, vanwege het grote aantal tweeverdieners met verschillende werkplekken.

Verder zal het lastig zijn om elders op dezelfde goede manier met elkaar samen te werken als op het GWL-terrein. Lageman: “Iedereen kende elkaar nog uit de stadsvernieuwingsstijd. Processen konden daardoor soepeler lopen. Dat er zoveel corporaties samenwerkten, was ook bijzonder. Dat

AUTOPERIKELEN

Voor veel bewoners was de groene en kindvriendelijke inrichting van het GWL-terrein reden om er te gaan wonen. Toch heeft het autovrije karakter ook voor ergernis en problemen gezorgd. Aan de rand van het terrein zijn wel 130 parkeerplaatsen beschikbaar voor de zeshonderd huishoudens, maar die plekken kunnen ook door anderen worden gebruikt. Een plaats huren in de parkeergarage die later naast de wijk werd gebouwd, is wel mogelijk. Maar de bewoners van het GWL-terrein moeten daarvoor wel een commercieel tarief betalen.

Voor stadsvernieuwingsurgente die vóór 2006 naar de buurt verhuisden, is er een extra probleem. Normaal mogen zij hun parkeervergunning meenemen naar de nieuwe wijk, maar het GWL-terrein was vanwege het autovrije karakter lange tijd van die regeling uitgesloten. René Koops die in oktober 2005 uit de Baarsjes naar de ecowijk verhuisde, parkeert daardoor al twee jaar zijn auto op een gratis plek langs de A10 in Geuzenveld. Als hij met zijn gezin ergens heen wil, moet hij eerst tien minuten fietsen om de wagen op te halen. “Zeker bij regen baal ik daar goed van.” Gelukkig is over een paar maanden het leed geleden. Dan verhuist hij naar een koopwoning op IJburg met een parkeerplaats onder zijn huis.

zou je tegenwoordig amper kunnen organiseren.” Ook Karemaker roemt de goede samenwerking. “Er heerste een sfeer van ‘samen ervoor gaan’. Dat heb ik later nergens anders meer zo sterk ervaren. Typisch een geval van de juiste mensen op het juiste moment op de juiste plek.” ■



“Overkomt het ons of moeten we het willen?”

De metropool Amsterdam

De metropool, het grootstedelijke conglomeraat, komt er aan. Of we het willen of niet. We kunnen er zelf meer richting aan geven, meent Zef Hemel, adjunct-directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening. Dan hebben we straks meer profijt van een sterke, internationaal concurrerende stadsregio, waar het prettig wonen is.

Johan van der Tol

De Amsterdamse inzending ‘Bestemming AMS’ voor de Architectuur Biennale Rotterdam is terug in de Zuiderkerk; tot 18 oktober Zie www.zuiderkerk.amsterdam.nl.

“**D**ie Arena Boulevard, met het uitgaanscentrum, loopt nu dood. Dat stamt nog uit de tijd van Pi de Bruijn. Inmiddels groeit de leisure in dit gebied onstuimig. Dus zouden we de boulevard kunnen verlengen door deze om de Arena te klappen en te richten op het Amstelstation,” zegt Zef Hemel halverwege zijn anderhalf uur durende betoog. “Als je de ‘strip’ van Las Vegas hier zou leggen, dan zou je van de Arena tot het Mr. Visserplein komen. Laten wij de helft doen, dus tot het Amstelstation. Alles mooi gesitueerd langs de metro.” Het

publiek begint te grinniken. Als een volleerd conferencier voert Hemel de stemming verder op. “En dan is dit ons voorstel: we laten Sjoerd Soeters hier één op één de Wallen nabouwen. Geen Japanner of dronken Engelsman die het merkt.” Nu schatert de zaal het uit.

Het is half juni in een afgeladen en benauwd Desmet. Zef Hemel is uitgenodigd voor een partijbijeenkomst van D66. De adjunct-directeur van de Dienst Ruimtelijke

metropool binnenkomt; het in een tunnelbak leggen van het spoorbaanvak Weesp-Muiden, om het Naardermeer te kunnen uitbreiden en hindernissen voor fietsers weg te nemen; en een dam tussen Edam en Almere. Daarmee is de Flevopolder beter bereikbaar vanuit Noord-Holland, kunnen de Oranjesluizen worden weggehaald en zijn draagvleugelbootverbindingen tussen Amsterdam en Almere mogelijk zijn. Verder noemt Hemel onder meer het ver-

“De agenda in Nieuw West wordt te veel gedomineerd door volkshuisvesting”

Ordening houdt voor de veertigste, en als het aan hem ligt laatste keer zijn lezing ‘Bestemming AMS 2028’. Over de invulling van de toekomstige metropool Amsterdam. Het publiek hangt aan zijn lippen.

Het omklappen van de Arena Boulevard zou onderdeel kunnen zijn van de ‘programmatische verdichting’ die Hemel voor de stad en de stadsregio voorstelt. Het is een van de meer opmerkelijke en duurdere ideeën die tijdens de lezing in sneltreinvaart passeren. Andere zijn het doortrekken van de Noord/Zuidlijn naar Schiphol, zodat de luchtreiziger op een comfortabele manier de

plaatsen van de Passengers Terminal van de Piet Heinkade naar het Westelijk Havengebied, waar nog genoeg groeimogelijkheden zijn voor een ‘cruisehub’. Voor deze varende vakantieflats zou ook de omstreden tweede zeesluis in IJmuiden moeten worden aangelegd.

Andere ideeën zijn minder geldverslindend en worden door Hemel gepresenteerd als ‘een koopje’, zoals de herbouw van de Haringpikkerstoren en het voor het publiek openstellen van het atelier van wijlen schilder Carel Willink aan de Ruysdaelkade. Met dat laatste zou de aantrekkingskracht van het Museumplein verder worden

NIEUWE WOONVISIE OP KOMST

Een nieuw college, een nieuwe woonvisie. De nieuwe concept-woonvisie ligt inmiddels bij het college. Als die ermee kan instemmen kan het plan in oktober de inspraak in. Inspreken kan tot 19 november. Daarna is de raad aan de beurt. Zonder beren op de weg wordt de woonvisie vervolgens in februari 2008 vastgesteld.

Adjunctdirecteur Zef Hemel van DRO ontpopte zich het afgelopen half jaar als de onvermijdelijke inleider bij raadscommissies, partijbijeenkomsten en werkconferenties. In dit artikel vindt u een samenvatting van zijn ideeën over de invulling van de toekomstige metropool Amsterdam. “Ideeën om direct te vergeten”, zoals hij zelf zegt. Als de stad maar ambitieus blijft.



versterkt. Dan moet er wel eerst een extra brug over de Boerenwetering worden aangelegd. Maar daarmee wordt de Pijp nog meer bij het centrumgebied betrokken - iets wat nu op zichzelf overigens ook al gebeurt. Het zijn projecten die zichzelf terugverdienen, zeg Hemel. Ze vertalen zich in meer overnachtingen door toeristen. Veel van de ideeën zijn, zo erkent Hemel, bij wijze van spreken in de kroeg ontstaan. Ze worden vaak met een kwinkslag gebracht. "U moet alles vergeten wat er vanavond is gezegd", zo drukt Hemel zijn toehoorders op het hart. "Het is alleen om u te inspireren." Dat het wel degelijk ook een serieuze zaak is blijkt uit de herhaalde constatering dat er aardig wat harde politieke noten moeten worden

gekraakt. Bijvoorbeeld over de aanleg van de tweede zeesluis en de verbinding A6-A9.

Metropoolvorming

Dat de metropool, het stedelijke conglomeraat, er komt, staat voor alle beleidsmakers wel vast. Voor Amsterdam zelf wordt tot

versmelten als ook de nieuwe stad in het IJmeer gaat bouwen. Die metropoolvorming vindt sowieso plaats, stelt Hemel. "De vraag is: overkomt het ons of moeten we het willen. Ik denk beide."

En eigenlijk bestaat de metropool al, zegt hij. "Er zijn veel inwoners van Hilversum die niet beseffen

"De plaats waar hét gebeurt is niet de Randstad maar groot-Amsterdam"

2030 nog een groei verwacht met 85.000 inwoners tot bijna 830.000. Binnen de stadsgrenzen moeten er 50.000 woningen worden gebouwd en in de regio nog eens 100.000. Amsterdam en Almere zullen mogelijk met elkaar

dat ze eigenlijk in Amsterdam wonen. Maar er zijn wel steeds meer ondernemers in bijvoorbeeld Wormerveer of Nieuw-Vennep die een postbus openen in Amsterdam. Net zoals mensen in het Californische San José zeggen dat ze in San Francisco wonen."

De plaats waar hét gebeurt is niet de Randstad maar groot-Amsterdam, stelt Hemel. Dat telt, als we de hele Noordvleugel en Utrecht erbij rekenen, zo'n 2,5 miljoen inwoners en is daarmee vergelijkbaar met Europese metropolen als Barcelona en Stockholm. De economie van Amsterdam groeit sinds de jaren negentig sneller dan die in de rest van het land. Dat is daarvoor decennialang niet voorgekomen. De stad is één grote bouwput, ondanks de huidige dip in de woningbouwproductie. Amsterdam heeft de mogelijkheid een florerende creatieve kenniseconomie te krijgen. Het heeft een open samenleving en is goed bereikbaar voor hoog opgeleide buitenlanders. Met Schiphol heeft het de in grootte



Zef Hemel: "De 'strip' van Las Vegas zou hier van de Arena tot het Mr. Visserplein komen. Laten wij de helft doen."

negende luchthaven ter wereld. Jammer is alleen dat veel van de passagiers op doorreis zijn. Meer bestemmingsverkeer - toeristen, zakenlieden en buitenlanders die hier komen werken - zou meer inkomsten opleveren voor de stad. Hemel put zich uit in superlatieven om het belang en de mogelijkheden van Amsterdam te onderstrepen. Het heeft het grootste internetknooppunt ter wereld. Het grootste waterfront, dat van de Oranjesluizen doorloopt tot aan de IJmond. De stad heeft een groot historisch, zelfs middeleeuws centrum, waar andere metropolen als Parijs en Londen dat grotendeels zijn kwijtgeraakt. Amsterdam heeft met zijn groene scheggen nog aardig wat natuur en er is nog veel open ruimte. De door Hemel geopperde ideeën - die we dus direct moeten vergeten - lijken soms ingrijpend en kostbaar. Maar ze zijn het niet, verzekert de DRO-man het publiek aan het eind van zijn betoog. Er wordt slechts 1 procent aan de bestaande en nu al geplande stad

BORRELPRAAT, MAAR WEL VAN PROFESSIONALS

Wat moeten we ermee, met al die ideeën die we direct moeten vergeten? Ze zijn wel weliswaar aan de borreltafel verzonnen, maar wel door professionals. Hemels politieke baas, wethouder Ruimtelijk Ordening Maarten van Poelgeest, wil niet zeggen voor welke van de plannen hij nu zelf warm loopt. "Dat is altijd de verleiding met zo'n verhaal, dat iedereen gaat inschieten op allerlei ideetjes apart, of je er voor of tegen bent. Dat ontkent waar het verhaal over gaat. Daarom was ik er ook tegen om het op papier te zetten, dan maak je het kapot. Het verhaal van Zef is volgens mij vooral een illustratie van de ambitie om een metropool te willen zijn, een dichtbebouwde, kosmopolitische, open stad, maar die wel hele bijzondere kwaliteiten heeft: groen, maar ook sociale huisvesting. Die sterk zijn economie richt op zakelijke dienstverlening en kennis. En die ervoor zorgt dat mensen die het nog niet gemaakt hebben, hier naartoe kunnen komen, om het te gaan maken. Een metropool is geen mystificatie, alleen maar een abstract woord. Het heeft echt betekenis. En het past natuurlijk in de traditie van DRO Amsterdam; dat de stad altijd wel maakbaar is."

De ontwikkeling tot een metropool heeft volgens Van Poelgeest ook gevolgen voor het wonen: "Je moet scherper omschrijven wat voor type woonmilieu je op welke plek wilt. De regio heeft al een enorm grote woonmilieudifferentiatie. Ook binnen de stad moeten we daar wat scherper voor kiezen. De woonvisie die nu ter tafel ligt, doet dat al."

Zef Hemel: Amsterdam heeft het grootste waterfront ter wereld, van de Oranjesluizen tot de IJmond

toegevoegd. De naar schatting 100 miljard euro aan investeringen moet vooral van private partijen komen. De overheid doet slechts 'lokinvesteringen' van 5,5 miljard euro.

Op een kladpapier tekent hij een windroos. Voor de historicus Hemel is de stad opgedeeld in vier kwadranten, die al van eeuwen

PROBLEEMWIJKEN?

Wat voor blik heeft Hemel op wonen in Amsterdam? We vragen het hem enige tijd na de lezing, op het kantoor van DRO. "We hollen van project naar project, maar vragen ons niet af wat dat project met de stad doet. Dat geldt ook voor de woningbouw. Er wordt alleen maar aan huisvesting gedacht, aan contingenten en aan de vraag waar nog plek is. Maar wat dóen die woningen met de stad. Wat betekent het als je een bepaalde categorie woningen bouwt?" Met name in Nieuw West ziet hij gemiste kansen. De agenda wordt er te veel gedomineerd door volkshuisvesting. "Het wordt gepresenteerd als één complex: Parkstad. Alsof het één groot probleem is. Maar er zitten zoveel verschillende dingen in. Het zuidelijke deel, Slotervaart en Osdorp, zit in de invloedssfeer van Schiphol. Dat kun je in die richting, en georiënteerd op de Zuidas en Amstelveen, ontwikkelen. Dan kleurt het in je hoofd ineens ook heel anders. Herstructurering wordt stadsontwikkeling en je komt uit die beklemmende sfeer van probleemwijken die prachtwijken moeten worden. Dan zeg je: het probleem zit hier en daar in Geuzenveld. Maar ook daar zitten veelbelovende programma's. Je kunt dat deel neerzetten als sportstad. Er is relatief veel jeugd."

terug hun eigen karakter hebben. Zuid is daarbij van oudsher het welvarendste deel met zijn Gouden Bocht, Concertgebouw, Vondelpark en nu ook de Zuidas. Het westelijke kwadrant is op de zee en de haven georiënteerd, ofschoon het grootste deel van de Amsterdamse haven pas in de vorige eeuw naar het westen van de stad is verplaatst. Het noorden is ook op de haven gericht, en op het IJmeer. Het oosten is ook weer deels haven, maar ook het oude vermaakcentrum van de Plantage en de corridor naar Utrecht. De kwadranten hebben hun eigen regionale en zelfs internationale gerichtheid, met bijvoorbeeld de HSL die vanuit Parijs op Station Zuid binnenloopt. Daar kun je

Het gaat allemaal ongelooflijk duur worden

rekening mee houden bij de ontwikkeling. Als het aan Hemel ligt, komt er na honderd jaar een einde aan de dominante rol van de volkshuisvesting, waardoor te veel van hetzelfde is gebouwd. "Amsterdam heeft een veel oudere geschiedenis, als je daarbij aansluiting zoekt, begrijp je wat voor soort woningen je moet bouwen." Goedkoop wonen moet mogelijk blijven, zegt Hemel. "Die menging die je overal in de stad hebt is natuurlijk geweldig. Maar er moet veel meer variatie komen. In plattegronden en maten van huizen, sociaal koop, huur, koop – zelfs extreem duur. Er wordt nu ook veel te krampachtig gedacht: grachtengordel, binnen de ring en buiten de ring, waar dan een grote volkshuisvestingsopgave zou liggen. Maar de grootste nieuwe woningbestanden zitten in het Almeerse. We moeten veel regionaler gaan denken. En het gaat allemaal ongelooflijk duur worden. Die



krachten zijn zo groot, daar moet je een politiek antwoord op vinden. Verder moeten we oppassen met hoogbouw. Die Amsterdamse schaal van vijf, zes woonlagen en vijftig tot honderd woningen per hectare, is veel beter." Hemel vindt Amsterdam te bescheiden, te weinig ambitieus. In ons hoofd, zegt hij, kunnen we het succes van de afgelopen vijftien jaar gewoon niet bijbenen.

en heren! En dat is níet elitair of megalomaan gedacht."

Terug naar de Wallen en de Arena Boulevard. De Dienst Ruimtelijke Ordening moet plannen maken voor als bedrijven en bedrijfstakken naar elders lijken te vertrekken, legt Hemel uit. "Als je in Zuidoost een uitgaanscentrum maakt, moet je je afvragen of je daar niet delen van de Rosse Buurt kunt vestigen. En dat één op één nabouwen, bedoelde ik ook serieus. In Las Vegas doen ze het, en pas in Macao hebben ze een deel van Venetië nagebouwd. Als we de prostitutie uit de criminaliteit willen halen en er een reguliere bedrijfstak van willen maken, dan zouden we dat daar in nieuwe panden van corporaties kunnen doen. Wie drie jaar geleden had voorgesteld om de bedrijfstak hier weg te halen, zou voor gek worden verklaard. Maar als Wallenmagnaat 'Dikke' Charles Geerts weg moet, zijn we al een aardig eind." ■

We realiseren ons nog amper dat Amsterdam een internationale stad wordt, en dat het weer lukt om gezinnen en een middenklasse vast te houden, na de leegloop van de jaren zeventig en tachtig. "Daar gaat dit verhaal over, die mentale conditie van bestuurders en ambtenaren - kan dit wel, mag dit wel, is dit wel te betalen, kunnen we ons dat veroorloven, krijg je geen gentrificatie? Graag wat meer wilskracht en visie, dames

NOG MEER IDEEËN OM DIRECT TE VERGETEN:

- Verhoging budget voor 'citymarketing' van 1,5 tot 10 miljoen euro per jaar (Berlijn en Barcelona trekken er 20 resp. 30 miljoen voor uit)
- Ensenering VOC-verleden op Oostelijke Eilanden
- Aanleg van een 'rembrandtesque' metropolaan park in de Amstelscheg
- Ensenering 'Linie van Amsterdam' in zuidelijk veenweidegebied (deel onder water zetten)
- Aanleg 'park way' richting Vinkeveen en de aanleg van nog eens vier 'Vinkeveens' (voor mensen die buiten willen wonen in de metropolitane regio)
- Creëren van 'ranche-achtige' woonmogelijkheden in Flevoland (met de four wheel drive onder meer bereikbaar via een park way over de dijk Edam-Almere)



“De zwarte Piet ligt nu bij

De ‘Bos-belasting’ brengt de discussie over de maatschappelijke prestaties van corporaties weer in alle hevigheid in de actualiteit. Ditmaal steunt het gros van de lokale politici en de deskundigen de corporaties in hun verzet tegen een heffing. Maar het beeld blijft de corporatiesector achtervolgen dat ze onvoldoende werk maken van hun maatschappelijke taak. Hun probleem is ook dat ze dat het tegendeel niet hard kunnen maken. Het meten van het ‘maatschappelijk rendement’ staat nog altijd in de kinderschoenen.

Bas Donker van Heel

Alle Amsterdamse corporaties hebben in de nazomer hun jaarverslagen over 2006 gepubliceerd. Veelal lijvige boekwerken, niet zelden fraai en zelfs glossy vormgegeven, voorzien van inleidingen en artikelen die het werkveld van de corporatie in alle breedte aan de orde stellen. Maar toch. Waar de financiële verantwoording van het vastgoedbeheer zeer professioneel overkomt, blijkt het instrumentarium om het ‘maatschappelijk rendement’ van de corporatie te operationaliseren en te verantwoorden nog altijd in de kinderschoenen te staan. Op winst- en verliesrekeningen komt soms een post ‘kosten maat-

schappelijke investeringen’ voor, maar dat is dan vaak het verschil tussen de investering in en de bedrijfswaarde van nieuwbouwprojecten. Maar om een ‘onrendabele top’ gelijk te stellen aan maatschappelijk rendement, is natuurlijk al te simpel. Zo beschouwd zou het maatschappelijk rendement alleen maar toenemen als de bouwkosten van een project uit de hand lopen of de corporatie inefficiënt werkt. Dat is maar een voorbeeld.

De hoofdstedelijke corporaties beschikken momenteel niet over een werkbare operationalisering van maatschappelijk rendement, noch over valide instrumenten om dat rendement zichtbaar en daarmee afrekenbaar te maken. Het is al heel wat als een corporatie al haar uitgaven aan ‘leefbaarheid’ heeft weten te terug te vinden in haar administratie. Vaak zijn daar tijdrovende handmatige exercities voor nodig.

Dat is des te wranger, omdat vriend en vijand ervan overtuigd zijn dat juist de corporaties in de Amster-

damse regio enorme maatschappelijke investeringen doen. Ze investeren niet alleen in onrendabele huisvesting en sociale nieuwbouw voor allerlei doelgroepen, maar geven ook veel uit aan leefbaarheid, onderhoud, overlastbestrijding, energiebesparing en maatschappelijk vastgoed. En bovenal: het grootste deel van het huizenbezit wordt niet voor de maximale prijs verhuurd en evenmin verkocht, wat natuurlijk lucratiever zou zijn. De ene corporatie profileert zich met studentenhuisvesting, de andere met woonzorgcomplexen, een derde met jongerenhotels en een vierde met het aankopen en renoveren van historische panden. Maar doet een individuele corporatie genoeg met zijn ‘maatschappelijk bestemd vermogen’? En wat zijn de criteria?

Dat de Amsterdamse woningcorporaties grotendeels ‘maatschappelijk ondernemen’ staat buiten kijf. Dat benadrukken ze zelf ook in de jaarverslagen, maar helaas in algemene bewoordingen. En daarmee kan de sector zich moeilijk verweren tegen terugkerende verwijten zoals dat hij slapend rijk zou worden, of dat hij zich gedraagt als commerciële projectontwikkelaar.

Effectenkaart

Is er dan geen beweging aan het Nederlandse front? Toch wel. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft verschillende instrumenten beschreven die nu nog in een pilotfase verkeren. Ze worden verzameld in een in november te verschijnen ‘Praktijkboek maatschappelijk rendement’. (Te bestellen via www.sev.nl) Zo wordt in het Praktijkboek een instrument beschreven waarmee je de invloed van leefbaarheidsinvesteringen op waardeontwikkeling van vastgoed in een wijk kunt bere-



Eef Meijerman, directeur ASW:

“Een landelijke heffing per woning, zonder acht te slaan op investeringen, werkt averechts.”

Jaap van Gelder, directeur De Key:

“De maatschappelijke druk om te laten zien dat je als corporatie niet alleen in stenen investeert is groot.”



de corporaties”

kenen. Niet onbelangrijk voor een stad als Amsterdam, waar corporaties veel bezit hebben in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Natuurlijk zien corporaties de relatie tussen leefbaarheid en waarde van het vastgoed al, maar als die over een langere periode wordt gekwantificeerd kan dit een impuls geven aan investeringen in probleemwijken. Maar goed. Dan gaat het uiteindelijk weer om financieel rendement. De vraag naar maatschappelijk rendement wordt interessanter als het punt is bereikt waarop meer investeringen wel de leefbaarheid bevorderen, maar niet langer de waarde van het vastgoed.

Verder wordt gekeken naar een methode om bewoners zelf te laten bepalen welke maatregelen de leefbaarheid van hun wijk ten goede komen. Ook belangrijk voor Amsterdam, omdat het voor woningzoekenden weinig zin meer heeft lid van een corporatie te zijn. Het ledenbestand brokkelt razendsnel af. Daarmee snijdt je ook het contact met je klanten af, als er geen andere communicatiemiddelen voor in de plaats komen. Veel Amsterdamse corporaties investeren dan ook in klantcontacten en zelfs in beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden.

In het SEV-Praktijkboek komt ook een Amsterdamse corporatie voor, De Key. Voor de Spaarndammerbuurt brengt De Key in beeld wat de maatschappelijke effecten zijn van woningtransformatie en leefbaarheidsinvesteringen. Daarvoor maakt De Key gebruik van een 'effectenkaart', die ervaringen van diverse betrokkenen aangeeft. "Je kijkt dan over een langere periode, ook nadat je hebt geïnvesteerd, of mensen tevredener wonen", legt algemeen directeur Jaap van Gelder uit. "De maatschappelijke druk om te laten zien dat je als corpora-

tie niet alleen in stenen investeert is groot. We hadden dit project misschien drie jaar geleden al moeten doen. Met name de rijksoverheid wil zien wat de maatschappelijke resultaten zijn van investeringen in vernieuwingsgebieden."

“Er bestaat een democratisch gat in het maatschappelijk middenveld”

Ook de eigen organisatie leert. "We weten nu dat je de boekhouding helemaal anders moet inrichten als je maatschappelijk rendement wilt aantonen." De Key publiceert binnenkort een maatschappelijke jaarrekening van de Spaarndammerbuurt.

Investeringsbesluiten

De experimentele instrumenten die de SEV heeft verzameld, gaan echter grotendeels voorbij aan de fundamentele vraag wie bij corporaties investeringsbeslissingen neemt, en op welke gronden. Gezien de vermogensovermaat, die ook door het Centraal Fonds

Volkshuisvesting aan de orde is gesteld, is die vraag ook interessant voor de politiek. "De zwarte Piet ligt nu bij de corporaties", meent Jan van der Moolen, algemeen directeur van het CFV. "De afgelopen zeven jaar is het beeld ontstaan van

corporaties die hun 'eigen dingen' doen. Maar ze realiseren hun prognoses nooit. Goede voornemens voldoen niet. We zullen normen moeten bepalen en de sancties die erbij horen. In Groot-Brittannië worden corporaties jaarlijks gevisiteerd en staan de resultaten op internet."

Is de samenstelling van de raden van commissarissen wellicht de crux? In sommige bedrijven zitten commissarissen of niet-uitvoerende bestuurders met een speciale sociale expertise. Zo zou je bij corporaties een commissaris voor maatschappelijk rendement kunnen binnenhalen.

Van der Moolen: "Dat is niet het antwoord, maar anderzijds is het maatschappelijk verantwoord vanaf het begin inderdaad niet goed geregeld. We kunnen er niet omheen dat er een democratisch gat bestaat in het maatschappelijk middenveld. Aan wie verantwoord je wat? Je portefeuillebeleid bijvoorbeeld. Is de raad van commissarissen of raad van toezicht erbij betrokken geweest? Heb je een voorraadbeleid nodig? Welke markten wil je bedienen? Ik denk dat er druk van buitenaf georganiseerd zal moeten worden om dit goed te regelen."

Ondertussen gaan corporaties hun eigen weg en sturen sommige zelfs persberichten de wereld in waarin melding wordt gemaakt van hun winstcijfers. "Dom!", zegt Van der Moolen. "Is het dan niet voldoende, meer dan goed genoeg eigenlijk, dat de corporaties 2,4 miljoen woningen beheren? In dat beheer valt nog genoeg te vernieuwen." Maar wat moet de overheid met die veertig probleemwijken, waar

Peter Boelhouwer, directeur OTB:
“Corporaties zijn private organisaties, alleen de overheid vindt van niet”

Jan van der Moolen, directeur CFV:
“De corporaties hebben het schavot nu zelf neergezet”



miljarden moeten worden geïnvesteerd, inclusief sociale pijler? Moeten Bos en Vogelaar vertrouwen op de betrokkenheid van corporaties of mogen ze deadlines en financiële eisen stellen? Met als stok achter de deur natuurlijk de landelijke verevening, die corporaties in grote steden als Amsterdam uit de zorgen moet helpen.

“In 2000 werd al een discussie gevoerd over financieel zwakke corporaties die projectsteun kregen”, zegt Van der Moolen. “Want wie controleert dan hun besteding en de kwaliteit van de investering? Binnen ons poldermodel rolt er vervolgens een marginale zelftoetsing uit. De corporaties hebben het schavot nu zelf neergezet. Wat de landelijke verevening van corporatievermogens betreft, geloof ik meer in een nationale investeringsmaatschappij. Je kunt er niet op wachten dat de corporaties dat gaan regelen. Via deze investeringsmaatschappij kun je die veertig, en misschien meer probleemwijken aanpakken waar investeringen achterblijven door financiële zwakte van de beherende corporatie. Uiteraard kunnen de plaatselijke corporaties dat niet alleen, gemeentes moeten mee blijven doen bij de sociale pijler.”

De discussies zijn nog lang niet voorbij, voorziet hij. “Maar we moeten ze wel helder voeren, zaken niet door elkaar halen. Onderwerpen als governance en huurbeleid moet je niet vermengen met de discussie over verevening. En, er is meer vertrouwen nodig.”

Modder gooien

“Er zijn veel organisaties, ook van de overheid, die worstelen met het vertalen van output, en wie dat mag vaststellen”, zegt Eef Meijerman, algemeen directeur van het Amsterdams Steunpunt Wonen en –ook als commissaris- kennervan

de corporatiewereld. “Als een corporatie een lagere prijs vraagt voor een woning is dat bijvoorbeeld nuttig als het een aanvaardbare huurquote oplevert, maar niet als het tot scheefwonen leidt.”

Meijerman meent dat de centrale overheid niet de oplossing voor het definitievraagstuk kan bieden. “De

“Beter financieel management was nodig, maar is hier en daar doorgeslagen. Corporaties moeten blijven kijken naar de toegevoegde maatschappelijke waarde”

overheid moet eerst een visie op de corporaties ontwikkelen, voordat ze met een algemene heffing komt. Een heffing per woning, zonder acht te slaan op investeringen, werkt averechts.” Een lokale aanpak, zoals die van De Key, levert volgens hem meer kansen op succes. “En verder de weg bewandelen van prestatieafspraken, visitatie en sociaal-maatschappelijke prestatieafspraken tussen raden van toezicht en besturen van corporaties. Daar hoort ook de goedkeuring van het stakeholdersbeleid bij. Het profiel van de raden moet daar wel bij passen.”

De corporaties hebben hun financieel management sterk geprofessionaliseerd. Er is daardoor meer oog voor vastgoed en het cashen van waardeontwikkeling. Dat hoeft volgens Meijerman geen probleem te zijn: “Als je het maar goed onderbouwt en op alle onderdelen het effect op de beleidswaarde aangeeft. Dat is niet eenvoudig. Maar modder gooien naar elkaar past slecht bij deze ontdekkings-tocht voor allen. Openheid, twijfel en jezelf en elkaar stimuleren tot scherpte is beter.”

Kengetallen nodig

Ook Peter Boelhouwer, wetenschappelijk directeur van onder-

zoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft, beaamt de bevindingen tot dusver: “Iedereen is zoekende. Ieder doet het op zijn eigen manier, inclusief het overleg met stakeholders.”

Boelhouwer is zelf commissaris bij twee relatief kleine corporaties en lid van de VROM-raad. Hij

vindt dat corporaties een goed verhaal hebben, eigenlijk al onder Winsemius. “Maar er zal nog meer in maatschappelijk vastgoed en/of sociale activiteiten geïnvesteerd moeten worden. Dat maakt de lasten voor gemeenten lager. Dan moet je alleen niet gek opkijken als langs een andere weg die besparing weer verdwijnt, bijvoorbeeld via een korting op het Gemeentefonds.”

Een belangrijk punt in de discussie over vermogens en investeringen van corporaties is het gebrek aan helderheid over hun rol, meent hij. “Nog steeds wordt er, bijvoorbeeld door Wouter Bos, gesproken over ‘maatschappelijk kapitaal’. Maar corporaties zijn private organisaties, alleen de overheid vindt van niet. Ook de vermogens, die alleen worden ingezet voor volkshuisvesting, zijn privaat. Die opvattingen gaan niet goed samen. Natuurlijk hebben corporaties in het verleden geprofiteerd van subsidies en goedkope leningen, maar sinds de verzelfstandiging van 1990 kost het de overheid weinig geld meer. Bovendien hebben corporaties als tegenprestatie jarenlang onder de markt- en de kostprijs verhuurd.”

Wat de zogenaamde probleemwijken betreft, waar flinke

maatschappelijke investeringen moeten worden gedaan, gelooft ook hij in een landelijke investeringsmaatschappij. “Overigens wordt er nu toch al heel veel geïnvesteerd, in stenen dan. Vaak via prestatiecontracten met gemeenten. Anderzijds moeten corporatiebestuurders niet doen alsof ze onaantastbaar zijn. Het is een goede zaak dat visitaties straks verplicht zijn, al zijn er dan nog wel passende sancties nodig.”

Boelhouwer verwijst naar een recent SER-rapport over maatschappelijk verantwoord ondernemen. Sancties gaan hierin verder dan ‘naming and shaming’. “Je moet als overheid als het nodig is hard ingrijpen, een bestuur of een raad van toezicht desnoods naar huis sturen. Dat middel wordt nu alleen bij financieel mismanagement benut.”

Sancties op het achterwege laten van maatschappelijke investeringen zijn wel lastig als je niet weet waarop je wilt afrekenen. “Klopt, maar wanneer de vermogensovermaat te groot wordt, kan je corporaties daarop aanspreken. Om dit te kunnen vaststellen heeft het CFV heldere financiële kengetallen nodig. Op dit moment is nog geen sprake van een uniforme werkwijze of berekening. Als het Waarborgfonds en het CFV hetzelfde systeem voor de berekening van solvabiliteit zouden hanteren ben je op weg naar een uniforme benchmark. Je kunt via visitatie dan vervolgens vaststellen of op lokaal niveau goede maatschappelijke keuzes zijn gemaakt. Beter financieel management was overigens hard nodig binnen de corporatiewereld, maar het is wellicht hier en daar doorgeslagen. Ik raad corporaties aan de eigen organisatie te toetsen en te kijken naar de maatschappelijke toegevoegde waarde.” ■

Bewonersparticipatie centraal bij vernieuwing stukje Slotervaart

Grootse plannen voor Staalmanpleinbuurt

De vernieuwingsplannen voor de Staalmanpleinbuurt verkeren nog in het beginstadium. Maar als het aan woningcorporatie De Alliantie en het stadsdeel ligt, is dit troosteloze stukje Slotervaart binnen tien jaar omgetoverd tot een mooie, veilige, groene en gemengde buurt met goede voorzieningen.

Janna van Veen

De Alliantie houdt kantoor op Staalmanplein 5. Als je al kunt spreken van een plein. Het is een open plekje tussen de flats van het Hoefijzer, genoemd naar de vorm waarin deze naoorlogse portiekwoningen zijn gebouwd. Er zijn wat winkels, een kinderopvang in een noodgebouw en enkele losstaande kiosken, met een kapper en Surinaamse snackbar. Hoewel boomrijk, maakt het geheel een wat grauwe en aftandse indruk. Aan de meeste woningen is de afgelopen jaren weinig onderhoud gepleegd, ofschoon de Alliantie een aantal op dit moment een schilderbeurt geeft. En de buurt kampt ook al jaren met overlast door jongeren. Uit de Alliantie-brochure 'We gaan het samen maken' blijkt dat

veel bewoners weinig positief zijn over hun leefomgeving. Vooral asociaal woongedrag is hier debet aan. Veel mensen vinden ook dat de buurt de afgelopen jaren snel is verloederd, zo blijkt uit onderzoek.

April dit jaar werden de eerste stappen gezet voor de vernieuwing van de buurt. Op een druk bezocht startevenement konden bewoners zich opgeven voor een individueel gesprek over hun woonbeleving en woonwensen. Hiervan hebben ruim honderd

ties. Hoogeveen: "We gaan niet alleen de buurt fysiek opknappen, maar ook bewoners ondersteunen om ze sociaal-economisch vooruit te helpen."

Betaalbaarheid

Zoals overal in de Westelijke Tuinsteden worden minder sociale huurwoningen teruggebouwd ten gunste van koopwoningen en duurdere huurwoningen. Maar er komt volgens de corporatie in ieder geval meer dan dertig procent sociale huur terug. De Alliantie wil zoveel mogelijk bewoners her-

Het vasthouden van sociale stijgers wordt als sleutel tot succes gezien

bewoners gebruik gemaakt. Gebiedsontwikkelaar Rob Hoogeveen van de Alliantie: "Wij richten ons bij de vernieuwing op de huidige bewoners. Voor de Alliantie is het vasthouden van de sociale stijgers de belangrijkste sleutel voor een succesvolle vernieuwing. Dat doen we door samen met hen een aantrekkelijk woonmilieu en aantrekkelijke woningen te creëren. We bieden bewoners die tot nu toe buiten de boot vallen ook kansen om sociaal te stijgen via empowermenttrajecten, stages en leerwerktrajecten."

Daarnaast financiert de Alliantie het Sociaal Investeringsplan (SIP). Bewonersadviseurs van het SIP brengen alle buurtbewoners een huisbezoek en inventariseren welke ondersteuning zij nodig hebben op het gebied van onder meer werk, inkomen, opvoeding en onderwijs. Het SIP heeft korte lijnen naar hulpverleningsinstan-

huisvesten in de buurt. De vernieuwing wordt gefaseerd uitgevoerd, zodat de bewoners die dat willen ook tijdens de werkzaamheden in hun eigen buurt kunnen blijven. Hogere woonlasten van de nieuwbouw moeten geen breekpunt zijn bij de herhuisvesting. Daarom onderzoekt de Alliantie mogelijkheden om bewoners, in aanvulling op de huursubsidie, kortingen te verstrekken via woonwaardebonnen. En om koopwoningen bereikbaar te maken voor de lage middeninkomens wil de corporatie de Koopgarant-regeling inzetten. Bovendien zal een deel van de bewoners gebruik kunnen maken van de nieuwe Starterslening.

Nerveuze ouderen

De heer Kaspers, voorzitter van de bewonerscommissie van complex Henri Dunant, beziet de vernieuwingsplannen met argusogen. De 79-jarige Kaspers woont sinds

DE BUURT IN CIJFERS

De Staalmanpleinbuurt heeft veel arme, allochtone inwoners met een flinke kinderschaar. Van de 2600 bewoners heeft een derde een Marokkaanse achtergrond. Dat was 16 procent in 1998; de buurt is relatief snel 'verkleurd'. Ruim tweederde heeft nu een niet-westerse achtergrond. Nog geen kwart is autochtoon (was 45 procent in 1998). Een derde van de inwoners is jonger dan 20 jaar.

De Alliantie heeft er 545 woningen, 26 bedrijfsruimten en 69 garages. De gemiddelde woninggrootte is 64 vierkante meter, voornamelijk bestaande uit vier kamers. De Alliantie is er nog bezig met een uitruil van 380 woningen, nu nog eigendom van Far West/De Key.

In het complex Henri Dunant werd in 2004 een 'Mensen wensen onderzoek' gehouden. Daaruit bleek dat 41 procent van de bewoners een maandelijks netto inkomen had van onder de duizend euro per maand.



1960 in de Staalmanpleinbuurt. Hij heeft veel contact met andere bewoners van het eerste uur. “Die mensen zijn ook op leeftijd en willen niet weg. Wat ze wel willen is duidelijkheid. Wordt hun huis gesloopt? En waar moeten ze dan heen? Die mensen worden doodnervus van al die onzekerheid.” Kaspers meent dat ouderen te weinig worden betrokken bij de plannen. “De jongeren die hier wonen kan het weinig schelen volgens mij. Die hebben vaak niet zo’n sterke band met de buurt en zijn allang blij met 5.500 euro verhuisvergoeding. Wat mezelf betreft: ik wil ook best weg want de buurt is natuurlijk allang niet meer wat ie geweest is. Maar op dit moment weet nog niemand wat er allemaal van de plannen terecht komt. De tijd zal het leren.”

Volgens een woordvoester van de Alliantie zijn de ouderen wel degelijk een belangrijke aandachtsgroep. Eén van de themagroepen

De oudere bewoners willen niet weg, maar ze willen wel duidelijkheid

waar de Alliantie in oktober mee start in het kader van de participatie is ‘Oud worden in de Staalmanpleinbuurt’. Naast het inventariseren van woonwensen wordt ook aandacht en geld vrijgemaakt voor een ontmoetingplek voor

ouderen. Want in gesprekken met de Alliantie, bewonersorganisatie Eigenwijks en het SIP geven veel ouderen aan dat ze zich eenzaam voelen. Een deel van de ouderen blijkt dan ook belangstelling te hebben voor groepswonen.



Momenteel wordt gestart met de nieuwbouw in het Hart en de Spoorzone, nu nog open plekken in de Staalmanpleinbuurt. In totaal worden hier ongeveer 340 woningen gebouwd, zowel koop- als huur, in verschillende prijsklassen en diverse afmetingen. Ook komen er een zorgcentrum en een brede school, die gaat fungeren als ‘community center’. Oplevering van school en woningen wordt eind 2009 verwacht. Intussen worden de plannen voor het Hoefijzer samen met de bewoners verder uitgewerkt. Naast een bewonersplatform kunnen bewoners deelnemen aan themagroepen waarin ze concrete wensen en ideeën kwijt kunnen. Op 20 oktober organiseert de Alliantie een bijeenkomst waar bewoners zich kunnen aanmelden voor de participatiegroepen. In het participatietraject werkt de Alliantie samen met Eigenwijks en het Amsterdams Steunpunt Wonen. ■





Voor

'Het begrip scheefwonen zal verdwijnen'

“Wij zijn voorstander van een systeem waarin gestreefd wordt naar markthuren, in combinatie met woonwaardebonnen,” zegt Hoogvliet. “Idealiter zouden alle woningcorporaties in een marktgebied daaraan moeten meedoen. Maar de situatie in Amsterdam is ingewikkeld door de vele woningcorporaties, overheden en bewonersorganisaties. Het zal zeker tijd kosten om iedereen mee te krijgen”. Het ministerie van VROM heeft overigens als eis gesteld dat corporaties in hetzelfde marktgebied geen verschillende waardebonregelingen mogen toepassen. De methodiek wordt landelijk vastgesteld. De hoogte van de woonwaardebonnen moet lokaal in onderling overleg tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties worden vastgesteld, anders zou je prijsconcurrentie met sociale huurwoningen krijgen.

“Wij willen in Amsterdam wel al op projectbasis beginnen met zo'n systeem.” De Alliantie denkt dan aan stedelijke vernieuwingsgebieden. “Mensen die hun huis uit moeten, willen vaak in hun eigen omgeving blijven, maar kunnen de duurdere en betere woningen die ervoor in de plaats komen vaak niet betalen. Door woonwaardebonnen denken we hun wel die mogelijkheid te kunnen geven.”

Hetzelfde geldt voor een gezin dat in een te kleine woning in de Pijp woont en dolgraag naar bijvoorbeeld IJburg zou willen, maar de huur daar niet kan betalen. “We hebben in Amsterdam afgesproken daar ook mensen met lagere inkomens te huisvesten. Korting kan op den huur helpen om de stap te maken.” Woonwaardebonnen kunnen volgens Hoogvliet bijdragen aan gemengde wijken én mensen met lagere inkomens betere huisvesting bieden. “Tegelijkertijd denken wij dat die vrijkomende woning in de Pijp voor een yup juist interessant kan zijn en dat die best de markthuur van 700 euro kan betalen.” Een volgende huurder met een lager inkomen kan weer gebruik maken van een woonwaardebon. Kortom, het systeem vergroot de keuzevrijheid van huurders en scheefwonen bestaat in een systeem met woonwaardebonnen feitelijk niet meer. “Scheefwonen verdwijnt uit het vocabulaire.”

In Amersfoort gaat in januari een experiment van start met inkomensafhankelijke huur. Mensen met lage inkomens betalen dan minder voor een duurdere woning. Scheefwoners gaan juist meer betalen. Niet de waarde van de woning, maar het inkomen van de huurders staat centraal. Amsterdamse corporaties denken ook na over een dergelijk systeem, want dat lijkt rechtvaardig. Maar werkt het ook?

Jarenlang wordt gesproken over woonwaardebonnen. Het idee is simpel: voor mensen met een laag inkomen zijn veel woningen niet bereikbaar, omdat zij de huurlasten niet kunnen dragen. Door korting te geven - met de woonwaardebonnen - wordt een veel groter deel van de woningvoorraad voor hen bereikbaar. Jaarlijks wordt dan bekeken of de huur moet worden aangepast, omdat het inkomen is veranderd. Mensen met een hoog inkomen die relatief weinig aan huur uitgeven, moeten in het systeem juist meer gaan betalen, tot een maximum van de vastgestelde marktprijs of tot de wettelijk toegestane maximale huur. De sterkste schouders dragen de zwaarste lasten. Het is niet de

Hoogvliet vindt de inkomensstoetsing ook een belangrijk element. “Nu is het zo dat we de huur kunstmatig laag maken om een woning aan een huishouden met een laag inkomen te kunnen toewijzen. Als we jaarlijks gaan toetsen, dan hebben we daar meer grip op. En ik zie mogelijkheden om de toetsing te koppelen aan de belastingdienst; die heeft immers nu ook al een rol in de huurtoeslag en de zorgtoeslag.” Dat is een uitvoeringskwesitie die verder uitgewerkt moet worden, maar VROM heeft volgens Hoogvliet terecht gezegd dat invoering van woonwaardebonnen alleen op een eenvoudige manier mag worden toegepast. De regeldruk mag niet toenemen. Critici van woonwaardebonnen noemen vaak het probleem van de armoedeval. “Dat is zeker iets waarmee we rekening moeten houden, maar bij de huurtoeslag is het nu ook niet zo dat iedere meer verdiende euro meteen wordt afgepakt. We moeten toe naar een redelijk en geleidelijk systeem van meer betalen als dat kan, maar het moet mensen uiteraard niet ontmoedigen om meer te verdienen.”



Adriaan Hoogvliet - manager strategie, innovatie en marktonderzoek van woningcorporatie de Alliantie Amsterdam

omensafhankelijke huur'

bedoeling dat de woningcorporaties extra verdienen aan het systeem: inkomsten en kosten moeten gelijk blijven.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) houdt de proef in Amersfoort, omdat de woningmarkt er overzichtelijk is: de corporaties Portaal en de Alliantie bezitten 95 procent van het totale aanbod aan huurwoningen. Ook in Amsterdam bestaat interesse, maar waarom? De initiatiefnemers verwachten verschillende positieve effecten. Niet alleen wordt het aantal beschikbare woningen voor mensen met een laag inkomen groter, ook komen betere woningen binnen hun bereik. Op termijn zou dat de kwaliteit van de woningbouw als geheel ten goede komen, omdat ook voor lagere inkomensgroepen betere woningen kunnen worden gebouwd. Bovendien zou het systeem helpen tegen segregatie. Betere buurten blijven immers ook voor lagere inkomens toegankelijk.

Maar het systeem roept ook vragen op, namelijk of het helpt de vastgelopen woningmarkt vlot te trekken of juist een averechts effect heeft. En leidt de uitvoering niet tot een enorme bureaucratie? [JZ]

Ook al lijkt het rechtvaardig, woonwaardebonnen zijn geen goed idee, zeker niet in Amsterdam," vindt Renooy. Hij wijst op het effect op de woningmarkt. "In Amsterdam bestaat een overmaat aan woningen voor lage inkomens, maar die worden noodgedwongen voor een belangrijk deel bewoond door mensen die liever een grotere woning willen. Velen willen daar ook best meer voor betalen, maar kunnen simpelweg geen grotere woning vinden, omdat het aanbod te beperkt is." Juist aan middeldure huur en koop is een groot tekort in de stad. Dat heeft geleid tot het fenomeen van de bekende scheefwoningers.

"Door het beperkte aanbod van middeldure huur met woonwaardebonnen ook beschikbaar te maken voor lage inkomens, neemt de druk op die gewilde woningen nog meer toe." Daardoor vertrekken de middeninkomens naar Almere, Hoofddorp of Haarlem. Het Amsterdamse woningmarktprobleem wordt hierdoor alleen maar groter.



Piet Renooy - clusterdirecteur Wonen en Ruimte van beleidsonderzoeksbureau Regioplan

Tegen

'Het Amsterdamse woningmarktprobleem wordt alleen maar groter'

Voorstanders van het systeem denken dat de kwaliteit van de woningbouw omhoog kan door het bouwen van duurdere woningen voor lage inkomensgroepen, maar volgens Renooy zijn er andere, simpeler manieren om dat te bewerkstelligen. "Je kan bijvoorbeeld de bouw subsidiëren."

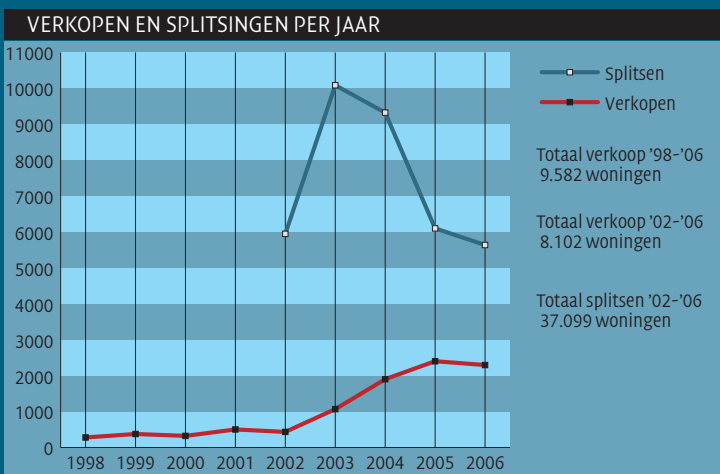
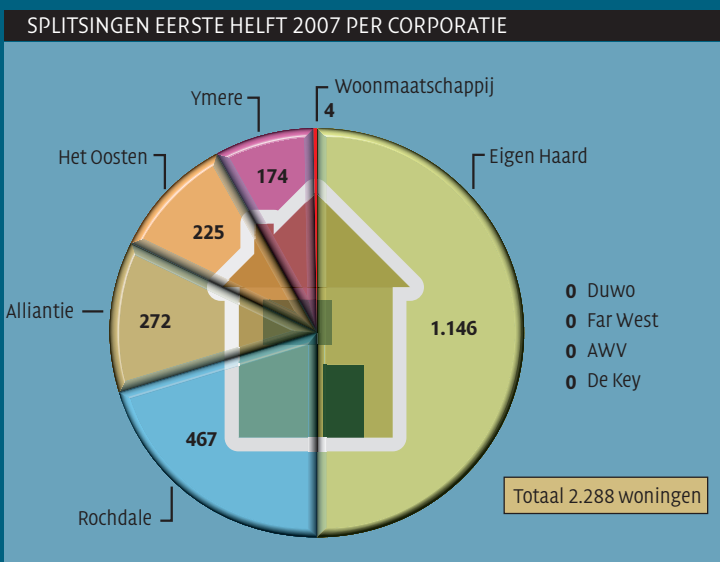
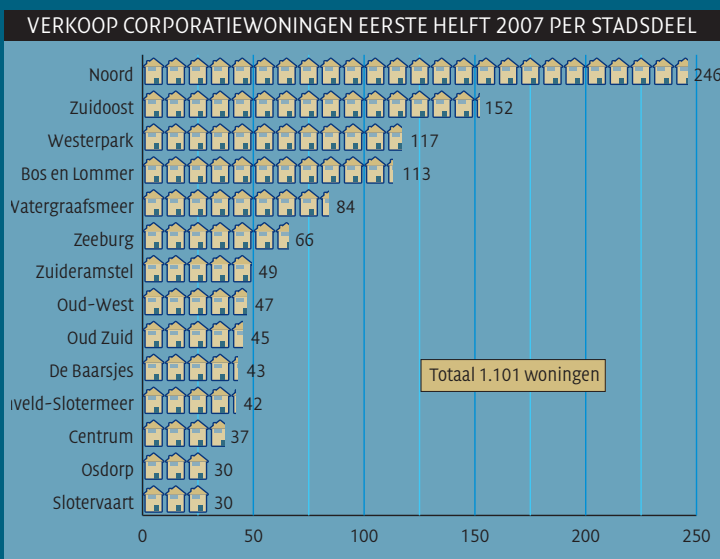
Renooy vindt de jaarlijkse inkomstenstoest een ander minpunt. "Dat werkt niet alleen fraude in de hand, het leidt ook tot een stevige administratieve last, onder andere voor de huurders zelf." En dan is er nog de armoedeval. "Wie eindelijk wat meer gaat verdienen, levert direct een flink deel daarvan in omdat de huur omhoog gaat."

Dat de discussie over inkomensafhankelijke huur weer opblaait, verbaast Renooy. Regioplan, waar hij werkzaam is, deed zes jaar geleden al onderzoek naar de kansen van woonvouchers. Het beleidsonderzoeksbureau zag er weinig heil in en adviseerde VROM er niet mee verder te gaan.

Zo ziet Renooy ook geen bijdrage aan gemengde wijken. "Als je de stad opvat als emancipatiemachine, kan het misschien werken, maar ook dan leidt het onherroepelijk tot een tweedeling. Er zijn immers groepen in de stad die daar altijd kunnen blijven wonen, omdat ze genoeg geld hebben. Maar de middengroepen vertrekken juist."

Het enige positieve is volgens Renooy dat scheefwonen ermee kan worden aangepakt, maar ook dan blijft de vraag waar middengroepen naartoe moeten. Die kiezen voor een grotere woning voor dezelfde prijs buiten Amsterdam, terwijl iedereen vindt dat ze juist een plek in Amsterdam moeten krijgen. Kortom, Renooy vindt woonwaardebonnen een onzalig idee. De nadruk moet juist liggen op verhoging van de woningproductie, waardoor het aanbod voor de middeninkomens kan worden vergroot.

Piek lijkt alweer voorbij



De Amsterdamse corporaties hebben in de eerste zes maanden iets minder woningen verkocht dan in dezelfde periode in 2006: 1101, vergeleken met 1132 vorig jaar. In heel 2006 waren de verkopen ook al met vier procent gedaald tegenover het topjaar 2004, toen 2400 sociale huurwoningen andere eigenaars kregen.

Waar er eerder grote onderlinge verschillen waren, gaan alle grote corporaties nu ongeveer gelijk op bij de verkoop; ze sleten elk rond de 150 stuks in het eerste halfjaar. Alleen Woonmaatschappij verkocht er maar 28. Noord en Zuidoost zijn nog altijd de stadsdelen waar de meeste corporatiewoningen worden verkocht. In stadsdeel Noord nam de omzetting naar particulier bezit een hoge vlucht, met de verkoop van 242 woningen (figuur 1). Noord werd op afstand gevolgd door Zuidoost (152), Westerpark (117) en Bos en Lommer (113).

Bij de splitsingen in de eerste helft van 2007 zijn juist grote verschillen te zien tussen de sociale huisvesters (figuur 2). Hier is Eigen Haard verreweg het meest actief, met 1146 aanvragen. Daarna komen Rochdale (467) en de Alliantie (272). De Key en AWV hebben een nulscore achter hun naam staan. Amsterdam-Zuidoost neemt bijna de helft van de 2288 splitsingen voor zijn rekening. De stadsdelen Centrum, Geuzenveld-Slotermeer en Bos en Lommer komen boven de tweehonderd. In Osdorp, Oud-West en Slotervaart zijn in 2007 nog geen splitsingen geregistreerd.

In 1998 maakten gemeente en corporaties afspraken over het splitsen en verkopen van woningen om het eigenwoningbezit in Amsterdam op te vijzelen. Dat was toen zeventien procent, en het moet 35 procent worden in 2010. De corporaties mochten 28.600 woningen verkopen, ongeveer het dubbele aantal woningen (55.000) kon worden gesplitst in appartementsrechten om dat verkoopdoel te bereiken. Inmiddels hebben de corporaties in totaal 9582 corporatiewoningen verkocht, eenderde van het afgesproken quotum tot 2010. De afspraken zijn eerder dit jaar overigens verlengd tot en met 2016. Het maximum te verkopen aantal is daarbij uitgebreid met 12.000. Het percentage eigenwoningbezit in Amsterdam stond in 2005 (laatst bekende cijfer) op 24. ■

Bron: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam