

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – juli 2009 #45

ENERGIE- BESPARING IN DE BESTAANDE BOUW

**Corporaties hebben lange weg te gaan
Landlust: eerherstel voor kolenbunker**

**Westerpark wil eigenaren isolatie
opdringen**

**Duurzame renovatie Plan van Gooi
vastgelopen**

Proefwoning moet De Key inzichten geven

**Interim-bestuurder Gerard Erents
van Rochale spreekt**

**Kindvriendelijk wonen
op Zeeburgereiland**

**Hoe haalbaar is
klimaatneutrale woningbouw?**



Zoektocht naar energiebesparing in bestaande bouw

8



Bewustwordings-campagne via 'tupperware parties'

14



Renovatie Plan van Gool ligt al maanden stil

16



Volgens stadsdeelwethouder Steenwinkel mag je woningisolatie afdwingen

12



DOSSIER ENERGIEBESPARING IN DE BESTAANDE BOUW

Essent Windpark Westerveer, Urk

Kindvriendelijk wonen op Zeeburgereiland

24

'Terug naar de basis' Rochdale interim-bestuurvoorzitter Gerard Erents spreekt

26



Coverfoto: Flat Kruitberg in Amsterdam Zuidoost, één van de oudste grote zonneprojecten in Amsterdam door Nico Boink

- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 8 Eerste verdieping **Energiebesparing in de bestaande bouw**
- 8 **Corporaties worstelen met verduurzamen van hun bezit**
- 10 **Landlust: eerherstel voor kolenbunker**
- 12 **Stadsdeel Westerpark wil isolatie particuliere woningen afdwingen**
- 13 **De Key test energiebesparingsmethoden in Nova Zemblastraat**
- 14 **Bewustwording energiegebruik via 'tupperware parties'**
- 15 **Renovatie Plan van Gool ligt al maanden stil**
- 17 **Hoe haalbaar is klimaatneutrale woningbouw?**
- 20 Interview **Interim-bestuurder Gerard Erents van Rochale spreekt**
- 22 Kort **Bestek AFWC schetst in nieuw jaarboek ontwikkelingen woningmarkt**
- 24 Tweede verdieping **Wonen op Zeeburgereiland**
- 26 Kort Bestek **150 jaar Wibaut**
- 28 De Stelling **Sociale investeringen van corporaties hebben geen aantoonbaar effect**
- 30 De Leeskamer
- 32 Barometer **Nog weinig groene labels in Amsterdam**

In het volgende nummer:

Themanummer: de crisis

-Welke prioriteiten stelt Amsterdam?

-De stand van zaken: verkopen, bouwprogramma's enz.

-Gezocht: een nieuwe Wibaut

Duurzaam Amsterdam

Aan ambities ontbreekt het Amsterdam niet als het om het milieu gaat. Wat heet. Waar het Rijk als doelstelling heeft in 2020 een vijfde van het Nederlandse energiegebruik uit duurzame bronnen te betrekken, wil Amsterdam in 2025 zo maar liefst in een derde van zijn energie voorzien. De CO₂-doelstellingen zijn al even ambitieus.

Maar tussen droom en daad staat ook hier een wereld van praktische bezwaren. Zo liep de start van de hoofdstedelijke hightech afvalenergiecentrale uit op een klein drama en bleken maatregelen om oude auto's uit de stad te weren niet alleen onhaalbaar maar bovendien nauwelijks effectief. Pure symboolpolitiek.

Wat in ieder geval werkt is woningen isoleren. Het energiegebruik van alle woningen in de stad is verantwoordelijk voor zeker een derde van de CO₂-uitstoot. De corporatiesector – eigenaar van ongeveer de helft van de woningen in de stad – is al jaren bezig zijn woningbestand energiezuiniger te maken. Toch is daar nog een enorme slag te maken. Slechts zo'n elf procent heeft een energielabel A of B, waar G de minst groene categorie is. Technisch zijn er weinig belemmeringen om de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad verder te verbeteren. Wel zijn er veel praktische belemmeringen, zoals instemming van huurders met de ingrijpende renovaties die nodig zijn, en een groen licht van welstandscommissies. Daarover meer in dit thema-nummer van NUL20. En dan is er natuurlijk het geld. De corporaties

willen hun investeringen in het energiezuiniger maken van woningen op zijn minst gedeeltelijk weer terugverdienen via de huur. Daar zit wat in. De woningen worden immers aantrekkelijker want de energiekosten gaan omlaag. Met de 'woonlastenwaarborg' lijkt er nu een goede regeling voor huurders en verhuurders in de maak, maar het laatste woord is daar nog niet over gezegd. Belangrijk is bovendien dat het kabinet afkomt met stimuleringsmaatregelen. In april werd een tijdelijke verruiming van de fiscale energie-investeringsaftrek en verlaging van het btw-tarief voor isolatie aangekondigd. En deze weken moet het besluit vallen over een subsidie van 270 miljoen euro om de komende twee jaar honderdduizend corporatiewoningen energiezuinig (energielabel A) te maken. Dat zou goed nieuws zijn, zowel voor het milieu als de veelgeplaagde bouwsector. Deze maatregel lijkt een effectieve methode om op korte termijn werkgelegenheid veilig te stellen.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

NUL20

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

ABONNEER U OP DE GRATIS NUL20 NIEUWSBRIEF: WWW.NUL20.NL

ADVERTENTIES: via Bureau Recent 020-330.8998 (info op www.nul20.nl)

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:

André Buys (Rigo)

Floris Blom (Dienst Wonen)

Jacqueline van Loon (ASW)

Jan Luwema (OGA)

Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing
Bijlmermeer)

Manon Tjoa (AFWC)

Merijn Oudenampsen (HA)

FOTOGRAFIE Nico Boink

VORMGEVING Pieter Lesage

DRUK Grafax/Stolwijk

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

Woningen in kantorenwijk Zuidoost

4 **A**n de kantorenstrook in het bedrijvengebied Amstel III in Amsterdam-Zuidoost moeten de komende tien tot vijftien jaar woningen en andere voorzieningen worden toegevoegd. Zo meent wethouder Maarten van Poelgeest van grondzaken. De gemeente schat dat in het gebied ruimte is voor vijfduizend woningen.

De kantorenstrook langs de spoorlijn tussen Arena en AMC dateert uit de jaren tachtig. "Het gebied is nooit een succes geweest", aldus Van Poelgeest. Er bevindt zich 740.000 m² kantoorroimte. Veertig procent daarvan staat al jaren leeg. "Ik heb de hoop opgegeven dat het tij nog te keren valt. Als we niks ondernemen, dan slaat onherroepelijk de verloederings toe." Initiatief voor vernieuwing moet komen van de gebouweigenaren, doorgaans buitenlandse beleggers. "Wij hebben niet de middelen om gebouwen op te kopen. Wel willen we eigenaren financieel ondersteunen. Het is gebruikelijk dat bij verdichting een nieuwe afspraak over de grondprijs wordt gemaakt. De gemeente is bereid dat geld te laten zitten," aldus de wethouder. Herinrichting van het gebied is al langer aan de orde. Eind 2007 lanceerden White Estate Investments en Pronam Property Investments plannen voor herontwikkeling van het Atlas Complex, inclusief de bouw van driehonderd tot vijfhonderd woningen. Ruimte voor nieuwbouw is gevonden door sloop van de bovengrondse parkeergarage. Realisatie wacht nog op wijziging van het bestemmingsplan. [BP]

Nieuwe daklozenopvang voor HVO-Querido

Ontwikkelaar Delta Forte is in opdracht van woningcorporatie Stadgenoot begonnen met de bouw van een dak- en thuislozenverblijf aan de Poeldijkstraat in Amsterdam-Slotervaart. De door Heren 5 Architecten ontworpen nieuwbouw omvat een complex met 150 wooneenheden en 16 zelfstandige woningen. Oplevering is voorzien in 2010.

De nieuwe accommodatie vervangt een aantal kleine opvangverblijven van HVO-Querido. "Aan mensen met een zwerversbestaan wordt opvang en begeleiding geboden. Wonen in dit verblijf is geen doel op zichzelf, maar is - waar mogelijk - een stap op weg naar zelfstandigheid", aldus Gerard Anderiesen, bestuursvoorzitter van Stadgenoot. "Kwetsbare groepen mensen, die extra steun nodig hebben, helpen wij graag. Stadgenoot zorgt voor kwalitatief goede huisvesting en HVO-Querido levert de zorg." [BP]



Groen dak met subsidie

Stadgenoot heeft met financiële steun van de gemeente Amsterdam een groen dak aangelegd op woningen aan de Korte Koningstraat. Groene daken zijn goed voor de CO₂-reductie. Daarnaast zorgen ze voor een goede waterafvoer, helpen ze overbelasting van riolen te voorkomen en vangen fijnstof af.

Gunstige start verkoop Getijenveld lente

De kredietcrisis doet niet alle nieuwbouwprojecten op dood spoor belanden. Far West heeft binnen drie maanden na start verkoop al zeventien woningen verkocht van het nieuwbouwproject Getijenveld Lente in Amsterdam Geuzenveld-Slotermeer. De kopers zijn vooral bewoners van de Westelijke Tuinsteden die hun huurwoning inwisselen voor een koopwoning. Delta Forte herontwikkelt in opdracht van Far West de Van Tijenbuurt. In totaal worden aan de noordzijde van de De Savornin Lohmanstraat 257 koopwoningen en 112 huurwoningen gerealiseerd. De door Barth Architecten ontworpen bouwfase 'Lente' omvat 48 eengezinswoningen met tuin, vier maisonnettes en tien woon-/werkwoonings. "We zijn gematigd positief over de

verkoopresultaten van Getijenveld Lente," zo verklaart een woordvoerder. De meeste kopers laten een huurwoning achter. "Wij constateren dat ondanks de berichten dat banken minder makkelijk hypotheek verstrekken, deze mensen er toch in slagen financiering te krijgen." Om voldoende voorverkoop te halen is volgens Far West nog wel een extra inspanning nodig. Daarbij richt de corporatie zich op drie groepen. "We zien voor dit project niet alleen belangstelling vanuit Nieuw West. Ook bewoners 'binnen de ring' hebben interesse. Zij willen een groter huis, maar kunnen die wens financieel niet in hun oude wijk realiseren. En we zien spijtoptanten; mensen die eerder naar Almere of Zaanstad zijn vertrokken, maar die graag terug willen naar Amsterdam." [BP]

'Wonen met royale buitenruimte'

Stadgenoot heeft vorige maand het nieuwbouwproject Cadiz in Amsterdam-Osdorp opgeleverd. Daktuinen en dakterrassen in een mediterrane sfeer bepalen het door Abbink X De Haas architectures ontworpen complex met appartementen en eengezinswoningen. Ook de sociale huurwoningen hebben voor Amsterdamse begrippen royale

buitenruimte. Het complex aan de Hoekenesgracht bestaat uit 15 sociale huurwoningen en 54 koopwoningen. Die hebben een grootte van 97 m² tot 141 m². "Stadgenoot streeft meer en meer naar gevarieerd wonen in de stad. Kwaliteit van wonen moet in Amsterdam voor iedereen mogelijk zijn", aldus bestuursvoorzitter Gerard Anderiesen. [BP]



AFWC: te veel regels voor corporatiesector

Aanpassing van het stelsel van woningcorporaties valt niet in goede aarde bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. “Minister Van der Laan komt op basis van incidenten met allemaal extra regels. Die regels kunnen excessen echt niet voorkomen. Daarvoor zijn ze te algemeen en veel te grof,” aldus AFWC-directeur Hans van Harten.

De brief van de minister aan de Kamer is volgens Van Harten niet helemaal verkeerd, maar gaat voorbij aan het gegeven dat corporaties zelf moeten werken aan herstel van vertrouwen. “Wij mogen de incidenten niet negeren en zullen voorzichtiger moeten zijn bij het inschatten van risico’s. Natuurlijk moet de kwaliteit van het intern toezicht omhoog, maar dat is vooral een zaak van verdere bewustwording. Het uitvaardigen van allerlei algemene regels zal de sector eerder tegenwerken dan helpen om tot goede prestaties te komen.”

De minister lanceert volgens hem tal van onhandige regels. Zo mogen corporaties bij commerciële activiteiten nog maar tot een derde deel kapitaal inleggen. Dat is het antwoord van de rijksoverheid op het debacle met de ss Rotterdam, maar daar zullen volgens Van Harten allerlei uitstekende projecten het slachtoffer van worden. Ook is hij onttstemd over de fusiebeperkingen. “Na een fusie moet een wachttijd van vijf jaar in acht worden

genomen. Eigen Haard heeft de kleine woningstichting in Ouder-Amstel overgenomen. Daarna zouden nieuwe overnames jarenlang onmogelijk zijn. Waar slaat dat op?” Verder heeft Van Harten kritiek op de extra eisen aan commissarissen. “De wens is begrijpelijk, maar corporaties verschillen onderling sterk. Het is veel belangrijker dat commissarissen hun taak serieus uitoefenen.”

Zorgen heeft Van Harten over de toekomstige verhouding met de gemeente. “Corporaties moeten voortaan in redelijkheid een bijdrage leveren aan de uitvoering van het lokale beleid. Het lijkt erop dat corporaties meer uitvoeringsorganisaties van de gemeente moeten worden. Dat is geen goede ontwikkeling.”

Tenslotte maakt hij bezwaar tegen het voorstel tachtig procent van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. De rest is voor urgenten. “Als we dat doen, dan gaan onze aanbiedingsafspraken onderuit. De groep tot de ‘ziekenfondsgrens’ maakt dan geen kans meer op een sociale huurwoning. Toewijzing aan alleen de laagste inkomensgroepen versterkt ook nog eens de segregatie. Bovendien zal bij een dergelijk percentage de stedelijke vernieuwing op een onaanvaardbare manier vertragen. Alleen al een kwart van de beschikbare woningen gaat naar stadsvernieuwingen urgenten.” [BP]

Bewonersinitiatieven beloond in Dapperbuurt

Onder de noemer ‘Bewoners aan het stuur’ konden bewoners in de Dapperbuurt ideeën insturen om hun buurt te verbeteren. Er was 184.000 euro beschikbaar om ideeën uit te voeren. Een regiegroep boog zich over 52 ingediende aanvragen en koos er 17 uit. Ex-minister Vogelaar reikte de eerste ‘voucher’ uit aan de achtjarige Ella Vermey. Zij bedacht een ‘bewoners met dierendag’, een ontmoetingsdag voor bewoners en hun lievelingsdieren. Andere bekroonde ideeën waren een vaste voetbaldag op het Dapperplein, exposities in vitrines, een breiwerkproject, en eten en koken met de burens.



Bouw studentenwoningen onder druk

Amsterdam bouwt de komende jaren te weinig woningen voor studenten, zo verwacht wethouder Van Poelgeest. De komende drie jaar staat nog wel een groot aantal projecten op stapel, maar onzeker is of het beoogde aantal van 7600 extra woningen in de periode 2006-2011 wordt gehaald.

Toch ziet Van Poelgeest juist in deze tijd van crisis nieuwe kansen ontstaan. De gemeente onderzoekt samen met corporaties of projecten die herontwikkeld worden van koop naar huur alsnog geschikt zijn te maken voor studenten. Ook wordt gezien of tijdelijke studentenhuusvesting mogelijk is op

locaties waar voorlopig geen bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. De afgelopen drie jaar zijn bijna 3400 woningen gerealiseerd. Die woningen zijn onder te verdelen in 2367 nieuwbouweenheden, 830 woningen in tijdelijke verhuur en 200 woningen die zijn vrijgekomen door invoering van het campuscontract. [BP]



Experiment Woonversnelling voortgezet

Ymere gaat nog een jaar door met de zogeheten Woonversnelling. De corporatie heeft daarvoor toestemming gekregen van wethouder Gerson van volkshuisvesting. De wethouder legde een negatief advies van de Dienst Wonen naast zich neer. Bij de Woonversnelling wordt een deel van de woningen in de regio Amsterdam verloot, waardoor de kans toeneemt dat een huurder de woning naar wens vindt. Volgens de Dienst Wonen levert de Woonversnelling te weinig op. De krapte op de woningmarkt wordt er niet minder door. Om vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen, experimenteert Ymere niet alleen met de Woonversnelling, maar ook met de Woonswitch. Bij de Woonswitch denkt Ymere de goede match te bereiken door een deel van de woningen in Zuid-Kennemerland te bemiddelen, in plaats van te verdelen. “‘Experimenteren loont’”, volgens Jeroen Frissen, manager innovatie en advies. “Het leidt tot meer aanbod, meer woongeluk en waardering van huurders en medewerkers.” [BP]

Gedragcode publiek opdrachtgeverschap

De Alliantie ondertekent begin juli als eerste woningcorporatie de 'Gedragcode publiek opdrachtgeverschap'. De gedragscode is samen met acht andere publieke opdrachtgevers, zoals Rijkswaterstaat, NS Poort en de Rijksgebouwendienst, ontwikkeld. In de code staan de kernwaarden voor het publiek opdrachtgeverschap geformuleerd: maatschappelijke verantwoordelijkheid, integriteit, betrouwbaarheid en transparantie. Deze kernwaarden zijn uitgewerkt in gedragsregels. Met de code wordt duidelijk wat opdrachtgevers en opdrachtnemers van elkaar kunnen verwachten.

"Integriteit is een speerpunt bij de Alliantie", zegt directievoorzitter Jim Schuyt. Hij heeft het onderwerp dit voorjaar opnieuw op de agenda gezet. Dat heeft binnen de Alliantie verder geleid tot actualisering van de interne gedragscode en aanpassing van de klokkenluidersregeling. Ook is de gedragscode van de Neprom ondertekend en er is een register van vastgoedtransacties opgezet om eventueel verdachte aankopen snel op het spoor te komen. [BP]

PvdA: alleen kopen voor eigen gebruik

Corporatiewoningen mogen voortaan alleen worden verkocht aan mensen die de woning zelf in gebruik nemen. Zo meent de gemeenteraadsfractie van de PvdA. Het 'Convenant verkoop sociale huurwoningen 2008-2016' moet op dat punt een aanpassing ondergaan. De PvdA denkt zo huisjesmelkers beter te kunnen bestrijden.

De sociaal-democraten reageren daarmee op klachten bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Daar werd vanaf augustus vorig jaar veelvuldig geklaagd over SC Consultancy. Het bedrijf van Hugo S., vorig jaar uitgeroepen tot huisjesmelker van het jaar, verhuurde volgens het Meldpunt tegen extreme prijzen kamers in voormalige sociale huurwoningen. Om deze woningen te kunnen verwerven maakte de woningbemiddelaar gebruik van stromannen. Deze kochten op papier de huurwoningen, maar om de financiering te regelen vervalste S. vervolgens de hypotheekaanvragen. Reden voor het Openbaar Ministerie om onderzoek tegen S. te doen wegens hypotheekfraude. [BP]



Weer een stukje Zuidas in ontwikkeling

Het college van B en W heeft ingestemd met het Uitvoeringsbesluit Ravel, een nieuw deelgebied van de Zuidas. In dit deel van de Zuidas komen ongeveer 880 woningen (waarvan dertig procent goedkoop), kantoren, internationaal onderwijs, horeca, een hotel en winkels in het topsegment. Het plan is gemaakt door Zuidas Amsterdam in samenwerking met het Deense architectenbureau HLA.

Het plangebied Ravel maakt deel uit van de Zuidas en wordt begrensd door de De Boelelaan, de Beethovenstraat en de A10 Zuid. Van bouwen is voorlopig geen sprake. Voordat maar kan worden begonnen aan het bouwrijp maken van het terrein, moet het universitair sportcentrum worden gesloopt en drie van de vijf voetbalvelden van AFC worden verplaatst.

Het laatste stukje Beethovenstraat onder de A10 en de verlengde Mahlerlaan moeten stijlvolle winkelstraten met winkels in het

topsegment worden. De overige straten krijgen buurtgerichte winkels en voorzieningen. Naast de winkels is in het gebied ruimte voor een hotel en een (internationale) school. De rest van de geplande voorzieningen zal worden ingevuld met bijvoorbeeld kleinschalige culturele instellingen, cafés en zakelijke dienstverlening.

De Dutch Green Building Council, waarin een groot aantal marktpartijen van Ravel is vertegenwoordigd, heeft Ravel uitgeroepen als pilotproject duurzame ontwikkeling. In het gebied zullen duurzame energiesystemen worden gebruikt, zoals stadsverwarming en koude- en warmteopslag. Ook zullen de gebouwen op een duurzame manier worden ontwikkeld.

Het totale programma van Ravel omvat 270.000 m² bruto vloeroppervlak. Het project maakt geen deel uit van het Dokgebied.

[FVDM]

Nieuwbouw Zuidoost zonder voorverkoop

Ymere is aan de Bijlmerdreef begonnen aan de bouw van de Fénicetoren nog voordat de 55 appartementen in de verkoop zijn gegaan. Volgens Ymere is er veel belangstelling voor de koopappartementen in een prijsklasse vanaf 143.000 euro. De toren van twaalf verdiepingen is een ontwerp van Köther/Salman/Koedijk Architecten uit Amsterdam. De verschillende woonlagen worden in verschillende kleuren en soorten baksteen uitgevoerd.

Fénice is voor Ymere de kroon op de vernieuwing van de F-buurt. Het complex in het hart van Amsterdam-Zuidoost bestaat naast de toren uit nog twee gebouwen en omvat in totaal 315 appartementen, maisonnettes en eengezinswoningen, waarvan 46 sociale huur-, 56 vrije sector huur- en 213 koopwoningen. Beide gebouwen zijn al gereed. [BP]



Felder: 'verkoop groot deel corporatiebezit'

Corporaties moeten een groot deel van hun bezit verkopen. Zo betoogde Fer Felder bij zijn afscheid als directeur van ontwikkelaar De Principaal. Het geld moet vervolgens worden geïnvesteerd in nieuwe vormen van gemeenschappelijkheid. "We moeten het geld dat we overhouden van de verkoop investeren in vormen van particulier en collectief opdrachtgeverschap." Felder vindt dat corporaties weer terug moeten naar de oorsprong van hun bestaan. "Het afgelopen decennium was een tijd van fusies, groter en nog groter worden. Directeuren die ondernemertje wilden spelen met dikke salarissen en grote auto's. Ik heb niets met die mentaliteit. We moeten voorbij het Gucci-kapitalisme waar het alleen gaat om duurder en groter." Zijn ideaal, zo hield hij de aanwezigen voor op een symposium ter gelegenheid van zijn vertrek,

is de vorming van coöperatieve instellingen die kleinschalige initiatieven ontwikkelen met en voor mensen die het nodig hebben. Of die met elkaar iets nieuws tot stand willen brengen in de maatschappij. "Laten we coöperaties van bewoners vormen die zich voor hun eigen huisvesting en de kwaliteit van hun omgeving verantwoordelijk voelen. Dat moet overigens niet vrijblijvend zijn. De bewoners in dergelijke initiatieven moeten ook iets teruggeven aan de maatschappij of de buurt." Felder is opgevolgd door Helen van Duin. Zij werkte al sinds juni vorig jaar als adviseur bij De Principaal. Daarvoor was ze statutair directeur van de Eerste Amsterdamse Gebiedsonderneming. De EAG is opgericht door Rabo Vastgoed en de Amsterdamse woningcorporaties Het Oosten en De Key en richt zich op de ontwikkeling van vastgoed in herstructureringsgebieden. [BP]



Amsterdam stimuleert woningmarkt

De gemeente Amsterdam neemt een aantal maatregelen om de woningmarkt te stimuleren. Bij omzetting van koop naar huur wordt de grondprijs tijdelijk verlaagd. Ontwikkelaars hoeven niet per se de erfpacht voor lange tijd af te kopen, maar mogen ook in jaarlijkse termijnen betalen. En starters op de woningmarkt krijgen makkelijker speciale startersleningen. De Amsterdamse woningmarkt staat zwaar onder druk. De productie van nieuwbouwwoningen stokt doordat de door banken vereiste voorverkooppercentages niet worden gehaald. Dit kan volgens de gemeente worden gecompenseerd door omzetting naar huur. In dat geval kan de grondprijs tijdelijk omlaag. Als de woningen later

wel worden verkocht, dan deelt de gemeente alsnog mee in de winst. Voor deze maatregel is 16 miljoen euro beschikbaar. Ook zal de gemeente ontwikkelaars er nadrukkelijk op wijzen dat zij de erfpacht in jaarlijkse termijnen mogen voldoen. Dat was altijd al mogelijk. Hierdoor wordt het financiële risico voor de ontwikkelaar kleiner. De stagnerende verkoop wordt aangepakt door verruiming van de startersleningen. Die bestaan al sinds 2007. Door tal van strenge voorwaarden werd daar echter weinig gebruik van gemaakt. Die regels gaan voor twee jaar in de ijskast. Mensen met een inkomen tot maximaal twee maal modaal hoeven geen goedkope huurwoning meer achter te laten. Ook wordt de regeling uitgebreid naar de hele woningvoorraad. [BP]

Nieuw ontwerp Jeruzalem van landschapsarchitecte

Deze zomer moeten stadsdeel en centrale stad een investeringsbesluit nemen voor herontwikkeling van de wijk Jeruzalem in de Watergraafsmeer. Opvallend genoeg is het huidige stedenbouwkundig plan samengesteld door een landschapsarchitecte, Sylvia Karres. Het groene karakter van de wijk blijft dan ook behouden.

Jeruzalem behoort inmiddels tot de top-100 van de belangrijkste naoorlogse monumenten van Nederland. De wijk is al jaren aan vernieuwing toe, maar eerdere herontwikkelingsplannen strandden. De verdichting en sloop van eerdere plannen leidden tot grote emoties bij bewoners. Daarna is het stadsdeel rond 2005 met een schone lei begonnen. Portefeuillehouder Germaine Princen: "we hadden het geluk dat Rochdale delen van het bezit overnam. Dat scheelde weer partijen aan tafel." Alle huurwoningen zijn nu in bezit van Rochdale en De Key. Vervolgens is door deskundigen, buurtbewoners, de woningbouwcorporaties en

ondernemers gewerkt aan een nieuw Stedenbouwkundig Plan Jeruzalem. Daarbij is intensief samengewerkt met Bureau Monumentenzorg en Archeologie Amsterdam (BMA) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het huidige plan voorziet in vernieuwing én restauratie. De duplexwoningen worden weer in hun oorspronkelijke staat teruggebracht, maar nu beter geïsoleerd dankzij een extra buitenwand. Uitgangspunten in het huidige plan zijn de versterking van het groene karakter, de bijzondere verkaveling en de architectuur van de buurt. Zes van de acht hoven blijven behouden, waardoor een substantieel deel van het monument intact blijft. De woningen daar worden opgeknapt en soms samengevoegd. Ook de 'Dubbele-H school', nu in gebruik als crèche, wordt opgeknapt. In het nieuwe centrum van de wijk komt een nieuwe brede school, speel- en recreatievoorzieningen en het nieuwe verzorgingshuis Willem Drees.

Er worden 380 woningen gesloopt. Een deel van de duplexwoningen wordt samengevoegd. Mede daardoor daalt de totale woningvoorraad van 773 naar 735. Elke bewoner heeft een terugkeergarantie. De corporaties zijn van plan een deel van de woningen te verkopen.

Corporaties worstelen met

De Amsterdamse woningcorporaties willen in de komende jaren twintig procent op het gasverbruik van hun woningen besparen. Ze isoleren daarvoor huizen, plaatsen energiezuinige cv-ketels en wekken zelf groene stroom en warmte op. Toch moet er nog heel veel gebeuren om alle groene ambities te realiseren. Maar een strenge welstandscommissie en de regels voor huurprijsverhogingen en bewonersinstemming staan extra investeringen in de aanpak van de bestaande voorraad de weg.

door Jaco Boer

Amsterdam moet klimaatvriendelijker worden. Het stadsbestuur wil dat in 2025 de schadelijke uitstoot van kooldioxide met veertig procent is teruggebracht ten opzichte van 1990. Ook de woningvoorraad moet eraan geloven. Enkele jaren geleden waren alle huur- en koopwoningen in de stad samen verantwoordelijk voor zeker een derde van de stedelijke CO₂-uitstoot. Als er niets gebeurt, loopt dat aandeel in 2025 verder op tot 36 procent.

Ook de woningcorporaties, eigenaar van bijna de helft van alle Amsterdamse woningen, zijn ervan overtuigd dat er iets moet gebeuren. Nieuwe huizen kunnen energiezuiniger worden gebouwd, maar de grootste klimaatwinst ligt toch in het aanpakken van de bestaande woningvoorraad. Het

aantal al gebouwde woningen is immers veel groter dan wat er jaarlijks aan nieuwbouw aan de voorraad wordt toegevoegd. De woningcorporaties hebben dan ook twee jaar geleden met de gemeente afgesproken om het gasverbruik in hun bestaande bezit met twintig procent te verminderen. Dat is evenveel als Aedes wil besparen op landelijk niveau.

Met de billen bloot

Veel verhuurders zijn inmiddels begonnen met het aanpakken van hun woningen. Daarbij is de ene corporatie ambitieuzer dan de andere. Ymere bijvoorbeeld legt met een reductie van 25 procent op het gasverbruik van zijn bezit de lat hoger dan andere par-

van gevels en daken en wegnemen van koudebruggen kan er nog veel worden bespaard. Corporaties als Ymere en de Alliantie hebben in de afgelopen jaren ook veel zuinige hoogrendementsketels geplaatst, die op een efficiënte manier warmte en warm tapwater leveren. Zo verving de Alliantie in de afgelopen tien jaar in zijn entje al 15.000 open verbrandings-toestellen. Ymere experimenteert in Amsterdam en Almere ook met HR-e ketels, waarmee zowel warmte wordt geleverd als elektriciteit wordt opgewekt.

Eigen groene energie

Daarnaast experimenteren ook steeds meer corporaties met het zelf opwekken van duurzame

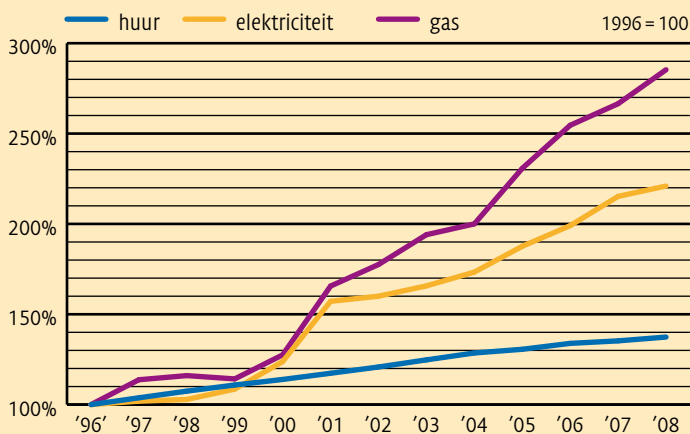
Slechts 11 procent corporatiewoningen haalt A- of B-label

tijen. Ook deed het bedrijf naast Stadgenoot, de Alliantie en Far West al in 2007 mee aan de Koplopersalliantie: een samenwerkingsverband tussen gemeente, corporaties en andere bedrijven waarin naar slimme manieren voor grootschalig energiebesparing werd gezocht. Dankzij de landelijke introductie van energielabels zijn het afgelopen jaar ook de achterblijvers in duurzaamheid gaan investeren. Voor potentiële huurders is het immers heel gemakkelijk geworden om te achterhalen hoe zuinig of verspillend een bepaalde corporatiewoning is. De verhuurbaarheid van slechte woningen komt daarmee onder druk te staan.

Isoleren is één van de populairste manieren om het bestaande woningbezit energiezuiniger te maken. Driekwart van de Amsterdamse corporatiewoningen heeft al dubbel glas, maar met het vullen van spouwmuren, inpakken

warmte en stroom. Hoewel binnenkort in Molenwijk een proef met windenergie wordt gehouden, zijn vooral zonneboilers en -panelen populair. Zes jaar geleden legde de Alliantie als één van de eersten al 10.000 vierkante meter PV-panelen aan op enkele tientallen woningcomplexen. De opgewekte elektriciteit wordt er niet alleen gebruikt voor het bedienen van liften en verlichten van gemeenschappelijke ruimten, maar voorziet ook 260 gezinnen van duurzame stroom. Te veel geproduceerde elektriciteit wordt doorverkocht aan groene stroomproducent Greenchoice, waarmee de Alliantie voor al haar huurders ook een voordelig collectief leveringspakket heeft afgesloten. Stadgenoot gaat nog een stapje verder en richt dit najaar in Westerpark een eigen energiebedrijf op, dat met hulp van stadsdeel en particulieren grootschalig in zonen windenergie gaat investeren.

DE ENERGIEPRIJZEN STIJGEN VEEL SNELLER DAN DE HUREN



Bron energieprijzen en berekening: Klimaatbureau Amsterdam,
Bron huur: Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Jaarboek AFWC

verduurzamen van hun bezit

De opgewekte stroom wordt zoveel mogelijk verkocht aan buurtbewoners. Op die manier hoopt de corporatie hen ook meer te betrekken bij de omslag naar een duurzame maatschappij.

Corporatiewoningen scoren slecht

Corporaties hebben de afgelopen jaren dus zeker niet stil gezeten. Toch moeten ze komende jaren nog heel veel doen om hun woningen werkelijk klimaatvriendelijk te maken. Een recente inventarisatie bij de helft van alle corporatiewoningen leert dat slechts elf procent een A- of B-label haalt. Dat is het minimale niveau waar alle partijen in het landelijk convenant over energiebesparing in de corporatiesector naar streven. Een kleine meerderheid (52%) van de onderzochte corporatiewoningen komt zelfs niet verder dan een E-, F- of G- label en heeft daarmee een twijfelachtige energieprestatie. Er zijn ook relatief meer slecht scorende corporatiewoningen dan andere huizen in de hoofdstad. Van de totale woningvoorraad in Amsterdam heeft namelijk 'maar' veertig procent label E, F of G.

Technisch zijn er weinig belemmeringen om de energieprestatie van woningen verder te verbeteren. In hoog tempo worden nog beter isolerende bouwmaterialen en ultrazuinige verwarmingsketels op de markt gebracht. Met gebalanceerde ventilatiesystemen kan een flink deel van de uitgaande warmte worden teruggewonnen. Er zijn ook douchebakken met warmteterugwinning, waarbij het gebruikte water nog te gebruiken koud douchewater opwarmt voor het in de mengkraan komt. Veel woningcorporaties zijn ook wel geïnteresseerd in deze mogelijkheden, maar wijzen op de hoge onrendabele investeringen



THERMOGRAFISCHE SCAN LEGT WARMTELEKKEN BLOOT

Hoe kom je er als eigenaar van een woningcomplex achter of je op de juiste plaatsen isoleert en warmteverlies tegengaat? Far West heeft afgelopen jaar voor het eerst gebruik gemaakt van een thermografische gevelscan om warmtelekken in een renovatieproject op te kunnen sporen. "Vaak vermoed je wel waar de problemen liggen. Maar het is fijn om daarin bevestigd te worden en zeker te weten dat je niets over het hoofd ziet", laat Tim van Ruiten van Far West weten. "Bovendien is het een handig communicatiemiddel naar de bewoners toe." De foto's zijn gemakkelijk te interpreteren. Hoe roder de gevel is, hoe meer energie er verloren

gaat. Hoewel het scannen van een complex vaak niet meer dan enkele honderden euro's kost, was dit experiment volgens Van Ruiten een éénmalige actie. Far West doet wel mee aan het stadsbrede project waarbij enkele corporaties samen met het gemeentelijk Klimaatbureau thermografische scans van Amsterdamse daken laten maken. Als het weer een beetje meewerkt, kunnen volgens Van Ruiten dit najaar de laatste opnamen worden gemaakt. Dan wordt ook duidelijk welke complexen wellicht met voorrang aangepakt moeten worden. Wat dat betekent voor de inspanningen van de corporaties, is nog onduidelijk.

die ermee samenhangen. Binnen de huidige wetgeving kunnen ze die maar voor een klein deel via hogere huren terugverdienen. Het ministerie heeft met Aedes, particuliere verhuurders en de Woonbond wel afgesproken dat het Woningwaarderingstelsel (WWS) wordt aangepast en de maximaal redelijke huur voor extra zuinige woningen (vanaf A+ -label) wordt verhoogd. Maar

half mei liet minister Van der Laan van Wonen, Wijken en Integratie de Tweede Kamer nog weten dat het overleg hierover nog niet is afgerond. Wanneer het aangepaste stelsel wordt ingevoerd, is dan ook onbekend.

Woonlasten omlaag of op gelijk niveau?

AFWC-directeur Hans van Harten is teleurgesteld dat er zo weinig

schot zit in de aanpassing van het puntensysteem. "Het kabinet heeft de corporatiesector in het kader van de kredietcrisis voor 320 miljoen euro aan fiscale aftrek beloofd als we in duurzaamheid investeren. Maar zonder een aangepast Woningwaarderingstelsel lukt dat niet." Dat minstens zeventig procent van de bewoners van een complex moet instemmen met de duurzaamheidsinvestering

gen van een corporatie, zit Van Harten ook dwars. Veel huurders zijn bang dat de voorgestelde huurverhoging groter uitpakt dan de besparing op hun energielasten en dreigen voorstellen te blokkeren. Om de complexen toch te kunnen aanpakken en op langere termijn verhuurbaar te houden, zien verhuurders daarom regelmatig af van huurprijverhoging. Van Harten vindt dat een verkeerde ontwikkeling. "Ik zou het liefst op stedelijk niveau met de Huurdersvereniging Amsterdam afspraken willen maken over de toekomstige woonlasten bij investeringen in energiebesparing." Of hij daarbij

uit wil gaan van een daling van deze woonlasten zoals Aedes en de Woonbond in hun recentelijk gelanceerde woonlastenwaarborg deden, wil hij niet zeggen. "Dat zal in de onderhandelingen wel duidelijk worden."

Duurzaamheidsexpert Pablo van der Laan van Ymere liet onlangs in Aedes-magazine weten dat zijn organisatie in principe niet verder wil gaan dan woonlastenneutrale afspraken. De investeringen zouden te hoog zijn om met een lagere huurprijverhoging genoeg te kunnen nemen. Maar de druk op de corporaties is groot. In het landelijk convenant over

energiebesparing in de sociale huursector, dat het ministerie van VROM, Aedes en de Woonbond eind 2008 met elkaar afsloten, hebben de partijen ook ingezet op een daling van de woonlasten voor huurders.

Woordvoerder Stephen Deul van de Huurdersvereniging Amsterdam laat ook weten dat dit voor zijn organisatie nog altijd de inzet is van eventuele afspraken met de corporaties. "Al begrijpen we best dat met de huidige daling van de energieprijzen voor corporaties de ruimte om de huren te verhogen misschien te klein wordt om in duurzaamheid te kunnen inves-

teren en daardoor een afspraak over lagere woonlasten tijdelijk niet haalbaar is. "

Strenge 'schoonheidspolitie'
Behalve de beperkte terugverdienmogelijkheden botsen corporaties in hun plannen voor het verduurzamen van hun woningen ook op een strenge welstandcommissie. Op een conferentie van de Alliantie in maart van dit jaar klaagden managers steen en been over de weigering van de 'schoonheidspolitie' om zelfs maar beperkte ingrepen in voor- of achtergevels goed te keuren. Theun Koelemij, programmaleider bestaande wo-

LANDLUST: EERSTE GENERATIE PORTIEKFLATS WORDT MONUMENTAAL ÉN ENERGIEBEWUST GERENOVEERD

Eerherstel voor kolenbunker

Een houtpelletcentrale, zonnecollectoren, warmte-/koudeopslag en binnenschil-isolatie. Eigen Haard haalt alles uit de kast om de 'Koningsvrouwen van Landlust' niet alleen in oude luister te herstellen, maar ook energiezuinig te maken. Het kost wel wat.

Bij de oplevering van het woonblok Landlust in 1937 werden de 244 woningen en bloc verwarmd met een kolencentrale. Dat was toen vrij nieuw in de Amsterdamse woningbouw. Zo'n veertig jaar geleden is de koleninstallatie vervangen door een gasgestookte centrale, maar binnenkort komt de kolenboer weer terug bij het blok in de Charlotte de Bourbon- en Louise de Colignystraat. Die brengt dan geen kolen, maar CO₂-neutrale 'houtpellets'. Een stoker is niet meer nodig: een machine verwerkt het tot staafjes geperste houtafval automatisch tot gas, dat uiteindelijk wordt verbrand. Op deze manier blijft de uitstoot beperkt.

"Bij het maken van de renovatie- en restauratieplannen ontstond al snel het idee om in dit monument ook de karakteristieke ondergrondse stookcentrale en kolenbunker eigentijds te restaureren en te gebruiken", zo vertelt projectleider Frans Horst. Hij coördineert namens woonstichting Eigen Haard de renovatie van het complex dat nu Koningsvrouwen van Landlust wordt genoemd. Anders dan vroeger vormt de centrale slechts één schakel in de warmtevoorziening. De basis voor de klimaatregeling wordt gelegd door de warmte-/koudeopslag (wko) in de grond diep onder de tuin van het complex. De derde schakel bestaat uit zonnecollectoren op het dak.

Het verwarmingssysteem is onderdeel van een pakket aan energiebesparingsmaatregelen. Grootste kostenpost daarbij is de 'box-in-a-box'- of binnenschil-isolatie. Het blok krijgt de status van rijksmonument, waardoor de buitengevel ongewijzigd moet blijven. Daarom komen aan de binnenkant voorzetmuren met isolatielagen. De kleinewoningen worden er wel weer kleiner van. Het gemeentelijk Klimaatbureau heeft de Koningsvrouwen van Landlust, net als een project van De Key (zie pag), aangemerkt als proefproject in het kader van zijn klimaatdoelstellingen, en heeft een bescheiden subsidie toegekend (60.000 euro). Voor Eigen Haard zelf is het een proeftuin voor de aanpak van nog eens 32.000 energieslurpende en CO₂-producerende portieketa-gewoningen in zijn bezit.

Proeftrappenhuizen
Binnen de pilot zijn er deelexperimenten, met zeker vier, mogelijk meer proeftrappenhuizen. De precieze invulling staat nog niet vast, maar zeker is dat één trappenhuis, los van de houtpelletcentrale, een eigen HRE-ketel krijgt (zie pag 15). "Deze goed geïsoleerde woningen kun je bij wijze van spreken met een strijkbout verwarmen", zegt Horst. "Een HRE-ketel heeft een veel te hoge energieopbrengst voor één woning. Maar met acht woningen, die we als een grote villa kunnen beschouwen, is er meer massa in de vraag." Er zijn plannen om woningen te voorzien van vloerverwarming. Maar de veelal Turkse en Marokkaanse bewoners zijn "gek op kleedjes op de vloer", zo vertelt Horst. "Die houden de warmte van de vloerverwarming juist tegen en daarom zullen we ook woningen

ningvoorraad van het gemeentelijk Klimaatbureau, gaf aan dat hij de klachten wilde onderzoeken. In de afgelopen maanden heeft hij inderdaad een aantal uitgevoerde corporatieprojecten wat nauwkeuriger bekeken. Binnen de huidige welstandseisen bleek een corporatie uiteindelijk gemiddeld toch zo'n vijftig tot zestig procent op zijn kooldioxide-uitstoot te kunnen besparen. "Woningen moeten dan wel aan de binnen- en niet de buitenkant worden geïsoleerd."

Voor veel verhuurders is deze oplossing geen optie, omdat ze niet op de woninggrootte willen

beknibbelen. Bovendien kunnen de extra investeringen op die manier ook op een huurprijzverlaging uitlopen, omdat er volgens het woningwaarderingstelsel minder punten kunnen worden verzameld. Koelemij beseft dat dit een knelpunt kan zijn. Binnenshuis isoleren is vaak ook duurder en lastiger uit te voeren als de woningen bewoond moeten blijven. "Binnenkort ga ik met de corporaties om de tafel zitten om hier oplossingen voor te verzinnen. Uiteindelijk wil iedereen dat de Amsterdamse woningvoorraad zo snel mogelijk klimaatvriendelijker wordt." ■

GEITEN EN APPELBOMEN OP HET DAK

Wat moet er gebeuren om een dichtbevolkt vooroorlogs stadsdeel als De Baarsjes voor te bereiden op de gevolgen van een dreigende klimaatverandering? Met die vraag trok afgelopen jaar een bont gezelschap onder aanvoering van het Milieucentrum Amsterdam de wijk in. Bewoners werd gevraagd mee te denken over mogelijke oplossingen voor de verwachte hogere temperaturen en extra wateroverlast. Dat leverde verrassende ideeën op, die dit voorjaar bij architectuurcentrum ARCAM waren te zien. Uit de inzendingen bleek dat voor de meeste bewoners groene daken met windmolens en zonnepanelen al heel gewoon zijn. Maak een daktuin en zet een lift tegen de gevel en je hebt meteen het tekort aan parken en plantsoenen opgelost, opperde een bewonersgroep. Anderen vroegen zich af waarom op de daken geen geiten of koeien konden worden gehouden. Ook een moestuin zou welkom zijn. Op alle daken samen zou je zoveel appels kunnen verbouwen, dat er 50.000 appeltaarten van gebakken kunnen worden, had iemand uitgerekend. Overtollig regenwater zou je in de toekomst ook prima in kelders op kunnen slaan om het in drogere tijden weer te gebruiken. En waarom zou de Hoofdweg niet in een Hoofdvaart kunnen worden omgebouwd met de waterbus als belangrijkste middel van transport? Op het symposium bij de opening van de tentoonstelling klonk maar één verzuchting: waar haal je voor al deze mooie plannen het geld vandaan?

van plafondverwarming en -koeling voorzien."

Daarnaast wordt er gekeken naar andere koelmogelijkheden. Bijvoorbeeld met een warmtepomp op het dak, die hetzelfde werkt als een ijskast. De warmte die het apparaat produceert, kan weer worden gebruikt voor warm tapwater. Het energieverbruik in de verschillende trappenhuisen wordt in de gaten gehouden om te zien welke oplossingen het beste werken.

Het is niet de bedoeling dat de bewoners zich veel met de apparatuur gaan bemoeien. Voor het vervangen van de filters van de balansventilatie, kunnen monteurs gebruik maken van een tweede voordeur die bij de renovatie wordt aangebracht. Op die manier worden bewoners niet lastiggevallen.

Kosten?

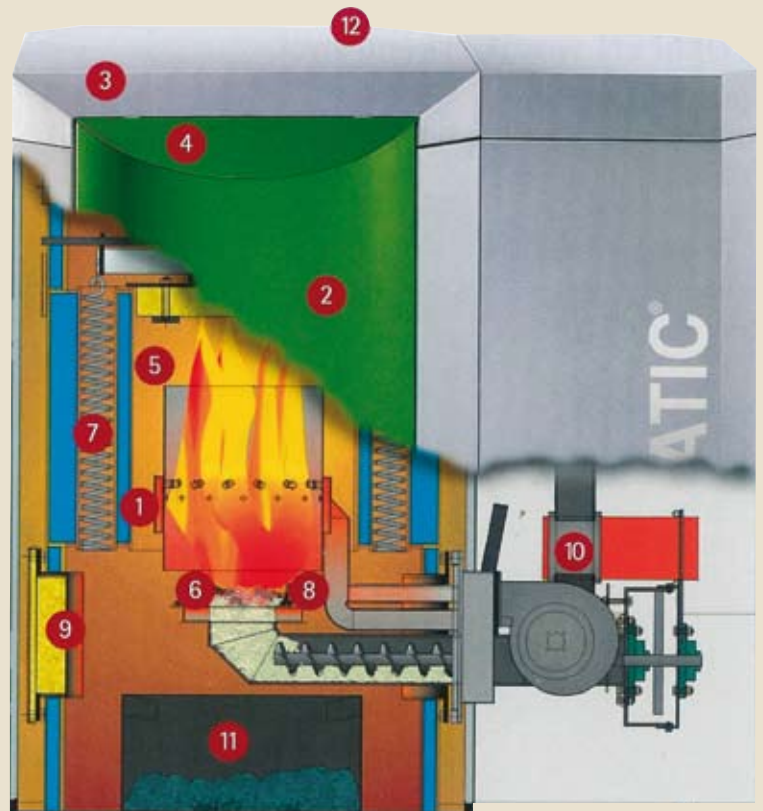
Maar wat kost al dit fraais? De status van monument schroeft de kosten van de renovatie flink op. Naar schatting is met het hele pro-

ject zo'n 28 miljoen euro gemoeid, oftewel 115.000 euro per woning. Maar ook zonder de monumentstatus hangt aan een dergelijke renovatie al gauw een prijskaartje van tegen een ton per woning, zegt Horst.

Met 32.000 van dit soort woningen zou Eigen Haard zo'n 3 miljard moeten investeren. Is dat reëel? Een deel van de investeringen komt weer terug door een hogere huur, zegt Eigen Haard. Horst: "De doelstellingen was minder CO₂-uitstoot en lagere energielasten voor bewoners. Nu is de olieprijs lager, maar energie was tot voor kort de sterkst stijgende woonlast. In dit complex is die al even hoog als de huur. Binnen drie jaar zouden de energielasten zelfs hoger zijn, zeker als Poetin nog drie keer de gaskraan dichtdraait. Dan zijn deze investeringen zeker reëel."

In NUL20 #43 van maart 2009 stonden we uitgebreid stil bij de rol van de bewoners in dit project.

Johan van der Tol



Een houtpelletcentrale verwerkt tot staafjes geperste houtafval automatisch tot gas, dat uiteindelijk wordt verbrand.

Eigenaar-bewoners vechten beleid Westerpark aan

Stadsdeel eist woningisolatie

Stadsdeel Westerpark wil huiseigenaren dwingen hun woningen te isoleren. Dat gaat ze gemiddeld 25.000 euro per woning kosten. Mag dat zomaar?

Joost Zonneveld

**BEWONERS
FREDERIK HENDRIKBUURT
VERENIGT U**

Beste buurtbewoner,
In de wijk Frederik Hendrikbuurt zijn er nu 1500 huiseigenaren. Het is de tijd om samen te komen en te spreken over de toekomst van de wijk. We willen de wijk verbeteren en er een plek maken waar we graag wonen. We willen de wijk aantrekkelijker maken en er een plek maken waar we graag wonen. We willen de wijk aantrekkelijker maken en er een plek maken waar we graag wonen.

Wat betekent dit?
Het betekent dat eigenaren zelf meebesluiten over de toekomst van de wijk. Het betekent dat eigenaren zelf meebesluiten over de toekomst van de wijk. Het betekent dat eigenaren zelf meebesluiten over de toekomst van de wijk.

**KOM DUS OP VOOR UW BUURT
SAMEN STAAN WE STERK!**

Gemiddeld 25.000 euro. Dat is wat eigenaren in vier woonblokken in de Frederik Hendrikbuurt per woonlaag ongeveer kwijt zijn aan maatregelen die stadsdeel Westerpark wil opleggen. Het gaat daarbij onder andere om milieumaatregelen, die het stadsdeel in het uiterste geval met bestuursdwang oplegt. De woningen moeten na de complexwijze aanpak voorzien zijn van dubbel glas en gevel- en dakisolatie. Dat moet bijdragen aan een forse energiebesparing en dus CO₂-reductie in deze negentiende-eeuwse woningen. Dat levert de eigenaren ook voordelen op, stelt verantwoordelijk stadsdeelbestuurder Rolf Steenwinkel (PvdA, Stedelijke Vernieuwing). “De investeringen verdienen zich uiteindelijk terug door lagere energierekeningen en waardevermeerdering van het pand.”

Maar de vijftig eigenaar-bewoners verenigd in het eigenarencomité Frederik Hendrikbuurt kijken er niet naar uit. “Met het streven van energiebesparing is helemaal niets mis,” zegt eigenaar-bewoner Marc Feddema. “Maar wij willen zelf kunnen beslissen wat we aan onze woningen veranderen.” Feddema heeft een appartement in een van vier woonblokken die als ‘pilot’ zijn geselecteerd. Uiteindelijk komt volgens Steenwinkel de gehele buurt aan de beurt. De eigenaren die zich in het comité hebben verenigd, vinden dat ze onbehoorlijk worden behandeld door het stadsdeel. Feddema: “De suggestie wordt gewekt dat onze woningen in zeer slechte staat verkeren, maar niets is minder waar. De meeste zien er prima

uit. Vorig jaar heb ik zelf nog mijn badkamer en plafond vernieuwd. Als het stadsdeel zijn zin krijgt kan alles er uit en is die investering voor niets geweest.” Van enig financieel voordeel is in de komende dertig jaar dan ook geen sprake, aldus Feddema. “En al zou ik willen, ik heb echt niet even 25.000 euro liggen.” Steenwinkel overweegt overigens vanwege de economische malaise ook eigenaren met hogere inkomens met leningen tegemoet te komen als dat nodig is.

Dubbele agenda?

Feddema vermoedt dat achter de plannen een dubbele agenda schuilt. Steenwinkel zou via deze investeringen meer eigenaren in de Frederik Hendrikbuurt willen bewegen hun woningen te splitsen zodat het splitsingsquotum wordt bereikt. Feddema: “Maar wij worden de dupe van dit beleid, omdat wij al in gesplitste woningen wonen. Woningcorporaties en particuliere verhuurders kunnen na splitsing de afzonderlijke woningen verkopen en hebben dus baat bij deze aanpak. Maar wij, waarvan velen met een top-hypotheek, hebben dat voordeel niet.”

Steenwinkel ontkent niet dat het splitsingsbeleid meespeelt. Hij wil voorkomen dat straks iedereen in het stadsdeel een splitsingsvergunning aanvraagt: “ook op plekken waar we dat niet willen.”

Met deze milieumaatregelen gaat Westerpark veel verder dan het bouwbesluit voor renovatie van bestaande woningen voorschrijft. Steenwinkel: “We hebben gekeken welke eisen die voor nieuwbouw gelden we in de stedelijke vernieuwing kunnen overnemen.” Eerst stond op dat lijstje ook het plaatsen van hoogrendementsketels, maar die eis is

geschrappt. Dat kan namelijk niet eens bij nieuwbouwwoningen worden opgelegd.

Westerpark betreft extra milieueisen al ruim tien jaar in stedelijke vernieuwingsprojecten. Steenwinkel stelt zich met deze regels binnen de wet te bewegen. Maar is dat ook zo? We vroegen het advocate Irma van den Berg van Six Advocaten, een in bouw-, vastgoed- en bestuursrecht gespecialiseerd advocatenkantoor: “Het stadsdeel heeft gelijk waar het zegt dat de wet, ook de nieuwe Woningwet 2007, de mogelijkheid biedt om eigenaren van bestaande gebouwen te verplichten om een aantal voorzieningen te treffen die uitgaan boven het niveau van bestaande bouw, mits deze het niveau van de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit niet te boven gaan. Daaronder kunnen ook energiebesparende voorzieningen vallen, zoals isolatie.” Anders dan voorheen moet echter het stadsdeel ook bij energiebesparende maatregelen aannemelijk maken dat een noodzaak bestaat. “In de motivering kan het stadsdeel mede verwijzen naar beleid waarin het minimaal gewenste kwaliteitsniveau voor de woningen wordt beschreven.” Maar bij een eventuele aanschrijving moeten de belangen van de eigenaren wel worden meegewogen en ‘mogen de nadelige gevolgen van een eventueel aanschrijvingsbesluit niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen’. In die afweging speelt volgens Van den Berg onder andere een rol of de maatregelen voor de eigenaren lonend zijn en of kort na elkaar voorzieningen moeten worden aangebracht. De eigenaar-bewoners in de Frederik Hendrikbuurt zijn bereid de aanpak tot bij de rechter aan te vechten. ■



Stadsdeelbestuurder Rolf Steenwinkel (PvdA): “De investeringen verdienen zich uiteindelijk terug.”

Opkrikken van energielabel D naar A

Wie het energieverbruik in Amsterdam fors wil reduceren, moet de bestaande woningvoorraad aanpakken. Daar valt een wereld te winnen. Tot dusver passen corporaties woningisolatie alleen toe bij complexgewijze renovatie. De Key onderzoekt of het haalbaar is losse woningen bij mutatie te vergroenen. "We willen het volledig in de normale bedrijfsvoering en alle geleidingen van de organisatie doorvoeren", zegt Jan van Beveren.

Johan van der Tol



De proefwoning is te vinden op de eerste verdieping in de Nova Zemblastraat in de Spaarndammerbuurt. De bewoners zijn na een strenge selectie uit zestig kandidaathuishoudens uitverkoren om als proefkonijn te dienen. "Niet omdat ze in huis drie wollen truien over elkaar dragen", aldus Van Beveren. Het zijn doorsnee-huurders met belangstelling voor energiebesparing.

Dan de woning zelf. De gevel is geïsoleerd met behulp van extra binnenwanden waarin schapenwol, oftewel doscha, is verwerkt. Dat is drie keer zo duur als het gebruikelijke glaswol, maar de productie geschiedt volgens De Key CO₂-neutraal, vandaar. Van Beveren: "we hopen dat deze materialen op den duur goedkoper worden". De binnenwanden maken de woningen wel kleiner: zo'n vijftien centimeter aan voor- en achterkant, of je nu glaswol of doscha gebruikt. En zo'n vier centimeter bij de zijmuren als

die als 'koudebrug' fungeren. De brandveilige schapenwol blijkt een zeer vochtregulerende werking te hebben. "Onder alle omstandigheden bleef de luchtvochtigheid in de woning binnen de 2 tot 3 procent", zegt van Beveren. Verder is de woning voorzien van dubbele ramen en een CO₂-gestuurde warmtewisselaarventilatie, die de kwaliteit van de binnenlucht in de gaten houdt. Omdat aan de voorgevel niets mocht veranderen, is die ventilatie kunstig weggewerkt in de nieuwe kozijnen, die aan de buitenkant niet verschillen van de oude raamlijsten. Op het dak staat een zonnecollector voor het warm water.

Beschermd stadsgezicht

Volgens Van Beveren blijkt het niet veel duurder of onhandiger om een enkele woning op deze wijze te renoveren in plaats van een heel blok. Bij de zonneboiler loopt er gewoon een standpijp van boven naar beneden, waar later ook de andere woningen op kunnen worden aangesloten. "Bij de isolatie geldt dat bijna alle woninggevels binnen de ring beschermd stadsgezicht zijn. Dat betekent dat je aan de binnenkant, in de woning zelf, moet werken. En ventilatie kun je wegwerken in de kozijnen."

De vloer in de proefwoning is van duurzaam FSC-hout, net als de keuken. Verder bevat de woning onder meer een zuinige HR-ketel, een 'hotfill'-wasmachine gekoppeld aan de zonneboiler, een wasdroger met warmtepomp, een A++ ijskast, vriezer en vaatwasser, waterbesparende kranen, domotica en een energiezuinig verlichtingsplan.

Over de kosten die zijn gemoeid met de verbouwing in de Nova Zemblastraat, kan Van Beveren

nog niets zeggen. Uiteindelijk denkt de corporatie zo'n tien procent extra kwijt te zijn aan energiebesparingsmaatregelen. Nu wordt aan vergelijkbare portieketagewoningen bij een 'zware' mutatie voor zo'n 50.000 tot 60.000 euro verspijkerd.

Het is voor De Key belangrijk te weten hoeveel energiebesparing de maatregelen uiteindelijk opleveren in deze woning, die model staat voor het hele bezit uit de periode 1910-1940 van De Key, en met deze 'gemiddelde' huurders. En of het er ook nog prettig wonen is. "Hoe houdt het geheel zich als er een jaar lang is geleefd, geslapen, gedoucht en visite ontvangen." Om dat te weten wordt het energieverbruik gemonitord en houden de bewoners een logboek bij. "We zullen ze ook opdrachten laten doen." Gestreefd wordt naar een CO₂-reductie van in ieder geval veertig procent, maar mogelijk wordt zelfs tachtig gehaald.

De proeven, er volgen nog beperktere experimenten in andere woningen, moeten leiden tot een serie bewezen concepten, die relatief eenvoudig toepasbaar zijn in mutatiewoningen. Uiteindelijk moet de verhuurmakelaar van De Key kunnen bepalen welke concepten moeten worden toegepast om een woning energetisch op te schalen.

De woning in de Nova Zemblastraat is van een energielabel D naar A+ gegaan. Maar niet overal zal het hoogste niveau worden gehaald. "Daar zijn we heel reëel in. Soms gaat het niet vanwege grote raampartijen, of doordat er ook aan de binnenkant bijna niets kan worden gedaan omdat het een monument is. Soms wegen de kosten niet op tegen de geboekte energiebesparing. En we hebben ook nog andere huurders waar we voor moeten zorgen." ■



Jan Kruit, één van de geselecteerde bewoners voor de proefwoning in de Nova Zemblastraat: "doorsnee-huurders met belangstelling voor energiebesparing."

Wasdroger is grootste energieverlinder

In Zuidoost is met succes de formule van de 'tupperware party' beproefd om bewoners bewust te maken van hun energiegebruik. Als lokkertje werden 'energieboxen' uitgedeeld. Het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) is nu ook in stadsdeel Noord met het project 'Energie in huis' van start gegaan en in september komen ook de Westelijke Tuinsteden aan de buurt.

Janna van Veen

In een klaslokaal van een basisschool in Nieuwendam-Noord zijn tien personen rond de tafel neergestreken. Het zijn actieve buurtbewoners en beroepskrachten van onder meer wijkorganisatie KansWeb die graag mee willen helpen om het project 'Energie in huis' van de grond te tillen. Projectcoördinator Henk Lalji schetst het belang van het project, dat volgens hem niet alleen voordelen biedt voor het milieu, maar vooral ook voor de portemonnee van de inwoners van het stadsdeel. Lalji doceert dat de jaarlijkse energierekening de belangrijkste woonlast is. En hij rekent voor dat alleen al door het gebruik van de attributen uit de energiebox –

spaarlampen, standby-killers en andere gadgets – zeventig euro per jaar bespaard kan worden. "En de energiebox zelf heeft een waarde van 75 euro, dus je hebt meteen al een winst van 145 euro."

Dan start Lalji de energiequiz. Op de eerste vraag 'welk huishoudelijk apparaat gebruikt de meeste energie' weet bijna iedereen het antwoord: de wasdroger. Dit apparaat slokt maar liefst 23 procent op van het totale energiegebruik. Een van de aanwezige vrouwen zegt toch echt niet zonder te kunnen. "Zonder een wasdroger heb je de hele winter je huis vol hangen met natte was. En ik moet eerlijk toegeven dat ik de droger ook vaak in de zomer gebruik, bijvoorbeeld wanneer ik uitga en net die ene blouse aan wil trekken die nog nat is."

Lalji probeert de vrouw ervan te overtuigen dat het haar heel veel geld scheelt wanneer ze de droger minder gebruikt. "Maar", voegt hij

er direct aan toe, "het is niet onze taak om mensen te vertellen wat ze wel of niet moeten doen. Wij proberen alleen mensen bewust te maken van hun energiegebruik. Wat ze verder met die kennis doen is ieders eigen verantwoordelijkheid."

Een andere aanwezige vertelt dat haar kinderen altijd vergeten de standby-knop van de televisie en de computer uit te zetten. "Steeds weer moet ik ze vertellen dat ze die apparaten helemaal uit moeten doen, maar dat vergeten ze gewoon. Zo'n standby-killer is dan ideaal."

Buurtbus

De bedoeling is dat de tupperware parties bij mensen thuis, in buurtcentra en op scholen worden gehouden. De buurtbus van het stadsdeel strijkt bovendien neer op verschillende plaatsen in Nieuwendam. Ook in de bus worden bewoners uitgenodigd voor de energievoorlichting. De bus wordt bestuurd door Coos Langkemper, projectleider Burgergedrag van het stadsdeel, dat voorlichting geeft hoe bewoners hun buurt 'schoon, heel en veilig' kunnen houden. Ook Stella Meulenbelt, wijkmarinier van Nieuwendam-Noord, rijdt mee op de buurtbus. Meulenbelt is in dienst van het stadsdeel en haar taak is om verschillende partijen samen te brengen waar dat nodig is. "De bus is een uitstekende locatie voor zo'n project als dit. Je komt direct bij de mensen in de buurt. We nodigen ze uit voor een kopje koffie of thee en geven intussen voorlichting. De mensen die de bus bezoeken krijgen ook een energiebox mee naar huis." Stadsdeel Noord heeft toegezegd 750 energieboxen te financieren. En de wijkmariniers gaan met de woningcorporaties rond de tafel voor verdere financiering van het

DOSSIER
ENERGIEBESPARING
IN DE
BESTAANDE BOUW





ASW-projectmedewerkers Farzana Shams en Henk Lalji (coördinator)

project. Ook het ministerie van VROM draagt bij aan Energie in huis.

De bijeenkomsten in Noord vinden niet alleen in Nieuwendam plaats maar ook in de Vogelbuurt en in de Banne. Sleutelfiguren uit de wijk krijgen na de zomer een training. Lalji: "Het is de bedoeling dat mensen die actief zijn in hun wijk zelf de tupperware parties gaan organiseren. Dat werkte prima in Amsterdam Zuidoost en ik heb er alle vertrouwen in dat dit in Noord en West ook gaat lukken. Na de eerste bijeenkomst heeft al een aantal mensen toegezegd dat ze hun eigen huis voor het project open willen stellen."

Amsterdams Steunpunt Wonen stond op 6 juni op het Westergasfabriekterrein tijdens het Duurzaam Festival. Daar werd het project Energie in huis voor Amsterdam-West gepromoot. De

aftrap voor het project in de Westelijke Tuinsteden vindt plaats op 25 september tijdens een grote bijeenkomst in Osdorp.

'Energie in huis' heeft volgens Henk Lalji overigens niets te maken met een ander energiebesparingsproject: Step2Save. Dit werd vorig jaar gehouden in verschillende stadsdelen, maar is nu voorbij. Voor de uitvoering van dat project werden langdurig werklozen opgeleid tot energieconsulent die huis-aan-huis gingen met voorlichtingsmateriaal en een energiebox. Dit betrof een initiatief van Far West, Ymere, Nuon en Philips. Lalji: "Het belangrijkste verschil is de individuele benadering van Step2Save. Wij vinden juist die groepsbenadering heel belangrijk. Behalve voor het energiebesparingsaspect is ons project ook heel belangrijk voor de sociale cohesie in buurten." ■

ENERGIEPROJECT ZUIDOOST GROOT SUCCES

Het Amsterdams Steunpunt Wonen kijkt tevreden terug op het verloop van het project Energie in huis in Zuidoost. Er werden in totaal elf bijeenkomsten gehouden bij zelforganisaties waar in totaal 380 inwoners op afkwamen. Vijftig mensen stelden vervolgens hun woning open voor de energiebijeenkomsten. De opkomst tijdens deze thuisbijeenkomsten bedroeg zeshonderd personen. Er zijn in totaal duizend energieboxen uitgedeeld met het daarbij behorende besparingsverhaal. Ook scholen zijn betrokken bij het project. Er werd op vier scholen een prijsvraag uitgeschreven. Dat leverde 120 tekeningen op en twaalf prijswinnaars. Volgens het ASW is het project met groot enthousiasme ontvangen door bewoners van het stadsdeel en de meewerkende woningcorporaties. Ook is energiebesparing door dit project op de agenda gekomen van het stadsdeelbestuur.

YMERE: RENDEMENT HRE-KETELS NOG ONVOLDENDE

Hoe gaat het toch met de revolutionaire HRe-ketel, waarmee behalve warmte ook elektriciteit kan worden geproduceerd? Ymere heeft bij twintig woningen dergelijke ketels geïnstalleerd en is niet onverdeeld tevreden. Men gaat nu de bewoners voorlichten over het optimale gebruik. En de aanschaf van minder ingewikkelde thermostaten wordt overwogen. Pas over een jaar volgt de evaluevaluatie.

Ymere heeft vanaf 2008 twintig zuinige HRe-ketels geplaatst in woningen waar vervanging van de oude cv-ketel was voorzien. Deze nieuwe ketel – zes keer zo duur als een ouderwetse HR-ketel – kan behalve warmte ook elektriciteit opwekken. Door de ingebouwde Sterling-motor produceert de ketel voldoende om een gemiddeld huishouden van stroom te voorzien. Theoretisch valt daar veel mee te besparen, maar de resultaten vallen tot dusver wat tegen. "Het rendement is lager dan we hadden verwacht," aldus een woordvoester. Volgens haar speelt het gedrag van bewoners daarbij een rol. "Als zij pieken veroorzaken in het gebruik van hun ketel dan levert dat minder elektriciteit op. Dit verschijnsel ontstaat als 's ochtends bijvoorbeeld de thermostaat voor korte tijd op een temperatuur van 25 graden Celsius wordt gezet om het huis snel warm te krijgen. Terwijl het beter is de woning geleidelijk warm te laten worden. We

hebben dit bij de installatie van het apparaat wel uitgelegd, maar wellicht is dit aan de aandacht van de gebruikers ontsnapt."

Bewoners worden nu voorgelicht over het tegengaan van piekbelasting. En mogelijk krijgen ze een andere, minder ingewikkelde thermostaat.

"We krijgen van bewoners terug dat ze het een ingewikkeld technisch apparaat vinden," aldus de corporatie. Ymere gaat zeker nog een jaar door met de proefplaatsing. Daarna wordt op basis van een kosten/batenanalyse bepaald of het rendabel is het aantal HRe-ketels uit te breiden. [BP]



Milieu versus schoonheid

Door de toenemende aandacht voor duurzaamheid zullen in de toekomst steeds meer conflicten ontstaan doordat milieumaatregelen de architectuur van een gebouw aan kunnen tasten. Waar dat toe kan leiden, blijkt bij de renovatie van het veertig jaar oude wooncomplex Plan Van Gool in Amsterdam-Noord.

Joost Zonneveld

Het Plan Van Gool is een ensemble van negen woonblokken met vijf woonlagen die rond groene binnenhoven zijn gegroepeerd. De woonblokken met in totaal 1138 portieketagewoningen zijn met elkaar verbonden door zogeheten aviolanda-bruggen, vergelijkbaar met de bruggen waardoor je een vliegtuig instapt. De bruggen verbinden een ander bijzonder element van het complex, namelijk de 'bovenstraten' van Het Hoogt en Bovenover die op driehoog liggen. De bovenstraten zijn breder dan de gebruikelijke galerijen en Het Hoogt en Bovenover kregen bij de oplevering van het complex van architect en voormalig rijksbouwmeester Frans van Gool dan ook straatnaambordjes. De straten zijn voor iedereen toegankelijk via de open trappenhuisen en de liften aan de zijkanten van de woonblokken. De woningcorporaties Ymere en Eigen Haard, die eigenaar zijn van

het complex, voeren al lange tijd moeizaam overleg met bewoners over renovatie. Uit respect voor het ontwerp van Van Gool keerden bewoners zich alweer jaren geleden zowel tegen het plan om de loopbruggen te verwijderen als tegen het voorstel om de transparante borstweringen van de woningen te vervangen door ramen die tot de vloer doorlopen. De loopbruggen blijven en ook de transparante borstweringen komen terug. Bewoners en woningcorporaties bereikten bovendien overeenstemming over het vernieuwen van de puien - met openslaande ramen - het aanbrengen van isolerend glas (HR++), het verbeteren van de ventilatie en een nieuw duurzaam warmwatersysteem. Dat systeem, waarop alle woningen worden aangesloten, wordt verwarmd met behulp van maar liefst 1280 vierkante meter zonnecollectoren op de daken. Daarmee verzorgt de zon een groot deel van de warmwatervoorziening. Eneco, dat de totale warmteopwekking en -levering overneemt, plaatst HR-ketels in de ketelhuizen. De provincie Noord-Holland stelde subsidie ter beschikking om de milieuvriendelijke verwarming te realiseren. Een mooi plan kortom om de bestaande woningcomplexen een stuk energiezuiniger te maken.

Verzet

De corporaties hebben in samenwerking met bewoners een renovatieplan gemaakt dat tientallen miljoenen gaat kosten. Maar daarmee wilden de corporaties vorig jaar alleen beginnen als het stadsdeel de openbaarheid van de bovenstraten op zou heffen, waardoor de corporaties de trappenhuisen konden afsluiten. Alleen is die maatregel, bedoeld

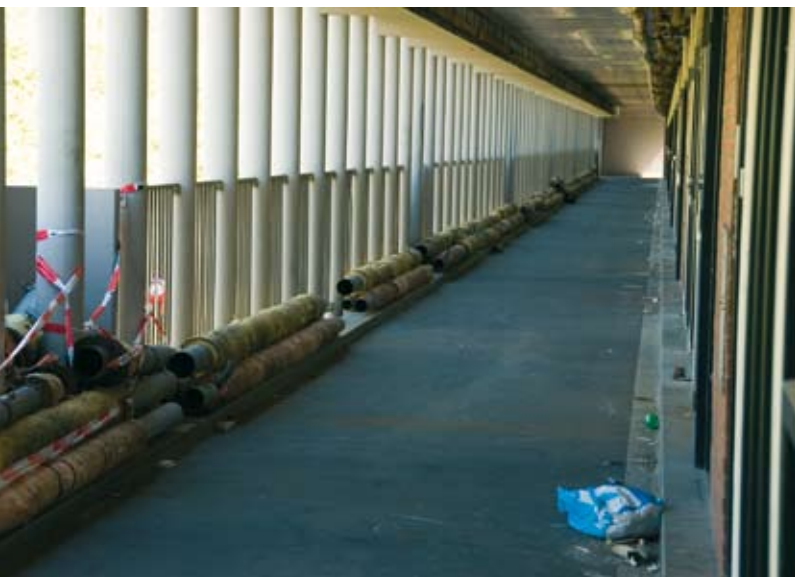
om de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren, volgens een groep bewoners helemaal niet nodig. Bovendien zou het basisconcept van het Plan Van Gool erdoor worden aangetast. Door het tijdrovende conflict dat daarover ontstond werd de milieuvriendelijke renovatie almaar uitgesteld.

Omdat het stadsdeel twee jaar geleden instemde met de wegonttrekking en de bouwvergunning al had verleend, leek de weg voor de corporaties vrij om te beginnen met de renovatie, maar ook toen ontstonden problemen. De aannemer maakte er een rommeltje van, waarna de vernieuwing na de eerste dertig woningen werd stilgelegd. Nu is het de bedoeling dat de renovatie in augustus wordt hervat, maar Frank Witzen van de bewonersvereniging vraagt zich af of dat gaat lukken.

Dat heeft alles te maken met een nieuw conflict over de radiatoren die in de woningen moeten komen. De cv-installaties die worden gebruikt werken met een - milieuvriendelijk - systeem met lage temperatuur. Dat betekent dat de watertemperatuur niet boven de vijftig graden Celsius (nu met gemak negentig graden) uitkomt. Om op koude dagen de woningen voldoende te kunnen verwarmen is daarom een groter oppervlakte van de radiatoren nodig. Witzen: "Maar nu blijkt dat de radiatoren veel groter worden dan ons was voorgespiegeld, het zijn krankzinnige gevaartes die we in onze toch al kleine woonkamers krijgen. Het zijn massieve blokken die ook het fijnmazige ontwerp van de gebouwen aantasten." Een deel van de bewoners vindt daarom dat er een nieuw plan moet komen. "Desnoods moet het maar wat minder milieuvriendelijk," aldus Witzen. ■

DOSSIER
IN DE
ENERGIEBESPARING
IN DE BESTAANDE BOUW

De renovatie ligt door conflicten al maanden stil.



Hoe haalbaar is klimaatneutrale woningbouw?

Met de huidige crisis komen extra eisen aan nieuwbouwwoningen wat wereldvreemd over, maar toch mogen vanaf 2015 in Amsterdam alleen nog klimaatneutrale woningen worden gebouwd. Hoe haalbaar is dat eigenlijk, met name voor sociale huurwoningen? AFWC en OGA gaan gezamenlijke pilotprojecten opstarten om die vraag te beantwoorden. Om de hoge onrendabele top van klimaatneutrale sociale nieuwbouw aan te pakken, wil het stadsbestuur energiebedrijven mee laten betalen aan de aanleg van duurzame energiesystemen. Lagere grondprijzen zijn tot verdriet van de corporaties taboe.

Jaco Boer

Precies een jaar geleden maakte het Amsterdamse stadsbestuur bekend dat vanaf 2015 in de hoofdstad alleen nog klimaatneutrale woningen mogen worden gebouwd. De bouwwereld morde en begreep niet dat Amsterdam hierin harder wilde lopen dan het kabinet. Maar de GroenLinks-wethouders Marijke Vos en Maarten van Poelgeest waren niet te vermurwen. Er zaten nog wel wat haken en ogen aan het plan. Zo moest het college toegeven dat de extra investeringen in klimaatneutrale woningen in werkelijkheid veel hoger waren dan de eigen berekeningen. Technisch bleek het ook nog niet zo gemakkelijk om klimaatneutrale appartementen te bouwen. Duurzaamheidsexpert Pieter Hammeetman van BAM Vastgoed had uitgerekend dat op daken van flatgebouwen onvoldoende zonnecollectoren kunnen worden geplaatst

Op het deelgebied Gerschwin van de Zuidas bouwt het consortium Royaal Zuid 375 huur- en koopwoningen met een klimaatsysteem met warmtepompen. Dit moet een besparing van 40 procent opleveren tov een conventioneel verwarmingssysteem. Op de foto het Django Building in aanbouw.



om de totale elektriciteitsbehoefte van bewoners te dekken. Een energiebesparing van tachtig procent zou daarom het maximaal haalbare zijn.

Een jaar na de presentatie van de plannen is de woningproductie omlaag getuimeld naar nog geen honderd stuks per maand. Is dit wel het beste moment om van ontwikkelaars en corporaties een extra inspanning te vragen? Woningbouwregisseur Bob van der Zande wil de situatie op de woningmarkt niet bagatelliseren, maar ziet voldoende partijen die met de gemeente willen samenwerken om klimaatneutrale woningen te bouwen. “We hebben onlangs besloten met een aantal koplopers een programmaraad op te richten om onze ambities te realiseren. In september worden in Buiksloterham bovendien voor het eerst bouwenvelopen gegund, waarbij de grondprijs vaststaat en ontwikkelvoorstellen door een onafhankelijke jury op duurzaamheid worden beoordeeld. Intern zijn onze beleidsregels daar nu ook op aangepast. Voortaan moet bij iedere grondtransactie worden aangegeven welke rol duurzaamheid in de selectie van een ontwikkelaar heeft gespeeld.”

Energiezuinig huis kan goedkoper

Eén van de partijen die zeker mee gaan doen aan de ‘beautycontest’ in Buiksloterham is BAM Vastgoed. Als voorloper in duurzame woningbouw ontwikkelt het bedrijf op deze locatie met Ymere al een negenlaags appartementencomplex met 38 koop- en zestien sociale huurwoningen. De onderhandelingen met de gemeente over de bouwvelop die onderhands wordt gegund, verkeren in het laatste stadium, laat projectleider Geert Karman van

BAM Vastgoed weten. Alleen de grondprijs is nog een belemmering, maar hij hoopt daar tegen de zomer met de gemeente uit te zijn. Dankzij een gunstige oriëntatie op de zon, extra isolatie en het gebruik van zon/gascombi-boilers wordt in de meeste woningen een energiestatienorm (EPC) van slechts 0,4 behaald. In de zuinigste appartementen wordt de CO₂-uitstoot met zestig procent gereduceerd.

Zijn collega Pieter Hammeetman ziet op redelijke termijn nog beter presterende woningen in zicht komen. Het afgelopen halfjaar heeft hij met toeleveranciers de kosten van energiezuinige modelhuizen met een derde omlaag gekregen, terwijl de reducties op energieverbruik en kooldioxide-uitstoot fors blijven. “Daar had ik driekwart jaar geleden niet van durven dromen.” In juni lanceerde het bedrijf op de Provada-vastgoedbeurs ook een website, waarmee potentiële kopers in enkele stappen kunnen uitrekenen hoe groot hun toekomstige woonlasten worden als ze een energiezuinige woning kopen. Dat het kabinet in Brussel pleit voor een verruiming van groene hypotheek, ziet hij ook als een enorme opsteker voor de branche. “Dat is precies wat we nodig hebben voor het versnellen van duurzame woningbouw.”

Onbetaalbaar

Voor de corporaties ligt de eis om over enkele jaren alleen nog klimaatneutrale woningen te bouwen veel zwaarder op de maag. Omdat de aangekondigde aanpassing van het Woningwaarderingssstelsel (WWS) weer is uitgesteld, kunnen corporaties slechts een klein deel van hun extra investeringen via hogere huren terugverdienen. Bovendien dreigen woningen door deze huurverhoging uit de sociale

sector en het systeem van huurtoeslag te vallen. Als de borgingsgrens van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bovendien niet wordt opgetrokken, nemen de rentelasten voor de bouw van energiezuinige sociale huurwoningen enorm toe.

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties waarschuwt dan ook dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen onbetaalbaar dreigt te worden. Ze verlangt compensatie voor de extra investeringen in duurzaamheid. Het liefst zien de corporaties hun inspanningen beloofd met lagere grondprijzen. Maar het stadsbestuur heeft hen duidelijk gemaakt dat het daar niet aan wil beginnen. De gemeente heeft de corporaties wel aangeboden om de noodzakelijke investeringen in duurzame zonne- en windenergiesystemen door de energiebedrijven te laten voorfinancieren. Die zouden daartoe ook bereid zijn. AFWC-directeur Hans Van Harten vindt dat wel een interessante optie, maar kan moeilijk beoordelen of daarmee de financiële problemen uit de wereld zijn. “Daar moeten wij eerst meer informatie over krijgen.”

Voor de AFWC was deze onduidelijkheid in ieder geval reden om enkele weken geleden af te zien van het ondertekenen van een gezamenlijke intentieverklaring om de bouw van duurzamere woningen te versnellen. AFWC en OGA willen ondanks de financiële strubbelingen op korte termijn wel kennis met elkaar gaan uitwisselen en gezamenlijk pilotprojecten opzetten. Van Harten: “Wij onderschrijven de ambitie om flink werk te gaan maken van duurzaam bouwen en willen daar ook graag onze bijdrage aan leveren. Maar dat moet ons wel mogelijk worden gemaakt.”

Hoe gezond zijn klimaatneutrale woningen?

Sinds de problemen met een slecht functionerend balansventilatiesysteem in Amersfoort woedt een stevige discussie over de gezondheid van extreem energiezuinige woningen. In de Tweede Kamer verscheen afgelopen jaar een alarmerend rapport over het slechte binnenklimaat van veel nieuwbouwwoningen. Vereniging Eigen Huis waarschuwt inmiddels haar leden voor het kopen van huizen met ingewikkelde energiebesparingsinstallaties. Schiet de roep om klimaatneutrale woningen door en dreigen kopers opgezadeld te worden met onleefbare huizen? Manager klimaatneutrale woningbouw Cees Groot van het gemeentelijk Klimaatbureau nuanceert de kwestie. “In Vathorst hebben ze gewoon hun werk slecht gedaan. Op andere plekken werken soortgelijke systemen prima. Voor ons staat gezondheid van woningen altijd voorop. De ingenieurs- en adviesbureaus waar wij mee samenwerken, hebben dat ook hoog in hun vaandel staan.”

Om de vooroordelen onder consumenten tegen klimaatvriendelijke woningen weg te nemen, wil Groot met de corporaties graag een aantal pilotprojecten starten waar de luchtkwaliteit én de beleving van de bewoner wordt gemeten. Ook wil hij hen helpen bij het kiezen van een goede adviseur. “Dat is cruciaal om gezonde en energiezuinige woningen te kunnen bouwen.” Hij noemt het ook een fabeltje dat in energiezuinige woningen ramen niet open mogen en natuurlijke ventilatiesystemen verboden zijn. “In een klimaatneutrale woning mag je met vloerverwarming ook best tapijt op de grond neerleggen. Al zou ik niet meteen voor een viercentimeter dik, hoogpolige variant gaan.” ■

STADSWARMTE RUKT OP

Bijna de helft van het energieverbruik in Amsterdamse woningen gaat op aan de vraag naar warmte en warm tapwater. Geen wonder dat de gemeente een groot voorstander is van stadsverwarming. Met de restwarmte die vrijkomt in de AfvalEnergieCentrale en de twee elektriciteitscentrales van NUON in Westpoort en Diemen, kunnen 400.000 huishoudens het hele jaar door worden bediend. Dat zijn meer huishoudens dan de stad op dit moment telt. Hergebruik van de afvalwarmte heeft nog een voordeel: die wordt niet in het oppervlaktewater geloosd, wat beter is voor het milieu.

Toch zijn niet alle corporaties gecharmeerd van deze warmtevoorziening. Zo weigerde de Alliantie enkele jaren geleden haar nieuwbouw in de Westelijke Tuinsteden op stadswarmte aan te sluiten. Ook Stadgenoot heeft weinig op met de keuze van het stadsbestuur. “Ik zie meer in complexgebonden opwekking van warmte en stroom dan in een grootschalig en duur systeem, dat zich pas na dertig jaar heeft terugverdiend”, aldus Rogier Noyon. De Huurdersvereniging Amsterdam heeft zich ook altijd kritisch uitgelaten over stadswarmte. “Het is een inflexibel systeem waarin amper rekening kan worden gehouden met de snelle innovaties in de energievoorziening”, aldus beleidsmedewerker Bastiaan van Perlo. Tot voor kort maakte hij zich ook druk over de monopoliepositie van NUON als leverancier van stadswarmte. Maar met de komst van de Warmtewet, die afnemers beschermt tegen te hoge prijzen en controle door de NMa mogelijk maakt, is hij daar minder bezorgd om geworden. “We blijven stadswarmte kritisch volgen, maar hebben geen principiële bezwaren meer tegen het systeem.”

Vooraf imagoprobleem?

Het stadsbestuur zal daar blij om zijn. In november van afgelopen jaar besloot het om de levering van stadswarmte verder uit te breiden. In onder meer Noord, de Zuidas en op het Zeeburgereiland worden zoveel mogelijk nieuwe en bestaande woningen op het warmtenet aangesloten. De drie afzonderlijke warmtenetten worden ook tot een ‘warmtering’ aan elkaar geklonken, zodat de levering robuuster en efficiënter kan worden. Het aantal aansluitingen kan daardoor tot zeker 100.000 oplopen. Dat is meer dan twee keer zoveel als de huidige 40.000 aangesloten huishoudens.

Rob Kemmeren bereidt namens het OGA de schaa sprong voor en wil graag het beeld rechtzetten dat bij stadswarmte niet kan worden ingespeeld op nieuwe, zuiniger technologieën. “We kunnen heel goed een biomassa centrale in het warmtenet integreren. Op dit moment bekijken we zelfs of we op termijn ook duurzaam koude kunnen leveren.” Hij vindt het jammer dat het milieuvriendelijke systeem door zijn grootschaligheid een slecht imago heeft gekregen bij sommige partijen. “Kleine initiatieven lijken sympathiek, maar zijn volstrekt onvoldoende om het klimaatprobleem op te lossen. In de rest van de wereld hebben ze dat ook begrepen. In Denemarken hebben bijna alle steden al een eigen stadswarmtenet.” [JB]





Ik bouw mijn huis in Almere

Je eigen huis bouwen. Dat kan in Almere. Tijdens een verkoopmanifestatie met Pinksteren namen ruim honderd huishoudens een optie op één van de 500 kavels die in de verkoop werden gebracht. Tevens werden er 63 opties genomen op woningen die door corporaties en ontwikkelaars - in medeopdrachtgeverschap met toekomstige bewoners - in het Homeruskwartier worden gerealiseerd.



Terug naar de basis

Rochdale gaat terug naar de basis. "Eigenlijk willen we weer de maatschappelijke corporatie zijn waar Rochdale en Patrimonium in het verleden voor zijn opgericht. We hoeven voortaan niet meer de partij te zijn met de mooiste en grootste complexen in de stad," aldus interim-bestuursvoorzitter Gerard Erents. Hij wil bovendien het werkterrein van Rochdale grotendeels beperken tot Amsterdam, Zaanstad, Purmerend en Diemen.

Bert Pots

Gerard Erents trad vorig jaar aan nadat topman Hubert Möllenkamp vanwege mogelijke zelfverrijking en dubieuze vastgoedtransacties aan de kant was gezet. Aan die tijd wil hij niet te veel woorden meer wijden. "Rochdale is een besmette naam. Het Openbaar Ministerie doet verdergaand onderzoek naar mogelijk strafbare feiten. Daarvoor heeft justitie alle bij Deloitte beschikbare informatie gevorderd. Wij wachten het oordeel van de officier van justitie gewoon af." De organisatie die Erents toen aantrof, kenschetst hij als weinig professioneel. "Bij een grote corporatie mag de aanwezigheid van een strategisch voorraadbeleid, een adequaat meerjarenbeleid en een goede verslaglegging worden verondersteld. Dat was er niet. Of maar heel beperkt." Ook waren er volgens hem heel veel 'eilanden'. "De verschillende onderdelen, zoals de regiovestigingen, ontwikkelaar Delta Forte en De Vaklieden

De organisatie die Erents aantrof, kenschetst hij als weinig professioneel.

werkten allemaal apart. Het hoofdkantoor zwom daar een beetje tussendoor." Er was niets gedaan om uit de fusie tussen Rochdale en Patrimonium - het samengaan dateert uit 2004 - een bepaald synergievoordeel te behalen. "Normaliter probeer je bij een fusie met dezelfde mensen meer te doen. Of hetzelfde te doen met minder mensen. Daarvan is helemaal niets tot

uitdrukking gekomen. Dat is allemaal in goede voornemens blijven steken. Een aantal zaken wordt daarom alsnog geconcentreerd. En meer dan nu willen we gebruik maken van onze inkoopkracht."

Herstel integriteit

Deze beoogde verandering en stroomlijning van de organisatie is één van de pijlers van het door Erents samen met de externe toezichthouders opgestelde herstelplan. De andere onderdelen betreffen herstel van de integriteit van de organisatie en het creëren van een gezond financieel perspectief. Minister Eberhard van der Laan van Wonen heeft kortgeleden zijn fiat gegeven aan het herstelplan. Zonder discussie. "De minister constateert met tevredenheid dat voortvarend een aantal zaken wordt aangepakt", aldus Erents.

Rochdale moet volgens de tijdelijk bestuursvoorzitter een actieve corporatie blijven. "Het herstelplan is voor de korte termijn. Maar het betekent wel dat we teruggaan naar de basis. We kiezen nadrukkelijk voor Amsterdam, Zaanstad, Purmerend en Diemen. Dat is ons primaire werkgebied. We hebben ook posities in Almere, Julianadorp, Katwijk, Breukelen en Lelystad. Het betreft ontwikkellocaties en bouwprojecten. Sommige projecten zijn vergevorderd. Andere projecten verkeren nog in een beginstadium. In principe proberen we al die projecten bij andere corporaties onder te brengen." Voor overname bestaat belangstelling, maar makkelijk is het volgens Erents niet. "We hebben niet altijd de laagste prijs betaald. Als een koper vindt dat we flink verlies moeten lijden, dan is het de vraag of we die projecten niet beter zelf kunnen houden." Hij verwacht op korte termijn de eerste verkoopresultaten. In Almere. In Lelystad. En

met Eigen Haard en Woongroep Holland is hij bezig met verkoop van posities in Amstelveen en Hoofddorp. "Beide steden liggen dichtbij Amsterdam. Maar we hebben gezegd: de plekken waar we het beheer niet doen, daar willen we ook geen nieuwe posities innemen."

Een praktijk waar Erents resoluut een einde aan maakt is de financiering van projecten voor derden. "Rochdale is in het verleden makkelijk geweest in het financieren van projecten. Soms ook voor commerciële partijen. Dat mag helemaal niet. Die afspraken moeten dus worden teruggedraaid. Daar zijn die partijen niet blij mee. Maar als we samen met iemand een project doen, dan moet die voor zijn eigen deel toch echt zelf de financiering regelen. Wij zijn geen bank."

Innovatief

Wat mogen Amsterdam en omliggende steden van Rochdale verwachten?

"Veel. Rochdale is een belangrijke partij in FarWest. Samen met DUWO wordt gewerkt aan de bouw van nieuwe studentenwoningen. Niet op de laatste plaats is Rochdale een belangrijke partij in een groot aantal Prachtwijken. In Amsterdam. In Zaanstad. Daar willen we innovatief bezig zijn. We willen ervoor zorgen dat participatie van bewoners weer centraal komt te staan. Eigenlijk willen we weer de maatschappelijke corporatie zijn waar Rochdale en Patrimonium in het verleden voor zijn opgericht. We hoeven voortaan niet meer de partij te zijn met de mooiste en grootste complexen in de stad." Al heeft Erents nog steeds de ambitie belangrijke posities in Amsterdam een invulling te geven. "We gaan met Frankemaheerd in stadsdeel Zuidoost aan de slag. En samen



“Er was niets gedaan om uit de fusie tussen Rochdale en Patrimonium synergievoordeel te behalen.”

Interimbestuursvoorzitter Gerard Erents

met Stadgenoot en AM wordt gewerkt aan een nieuwe bestemming voor het GAK-gebouw. Verhuizing van de Rietveld Academie en de bouw van studentenwoningen zou geweldig zijn voor de buurt.”

Om innovatief te kunnen zijn wil Erents ontwikkelaar Delta Forte nadrukkelijker betrekken bij Rochdale. “Het meeste bezit is bestaand bezit. Onze huurders moeten tevreden zijn. We hechten voortaan veel belang aan woongenot. Duurzaamheid is eveneens een belangrijk thema. Daarnaast bouwen en renoveren we nog steeds veel. Daarom moet de samenwerking

tussen Delta Forte en de corporatie worden versterkt. De ontwikkelaar moet binnen Rochdale gaan functioneren en maar beperkt voor andere opdrachtgevers werken.”

Ook wil hij op een andere manier geld steken in allerlei projecten. “In het verleden waren we een makkelijke partij in prestigieuze projecten. We deden van alles; Rochdale zei niet zo gauw nee. Pas geleden is de Straat van Sculpturen geopend in Zuidoost. Daar hebben we een kleine twee ton in geïnvesteerd. Voortaan zullen we ons beter de vraag stellen wat we daar voor terugkrijgen. Dat is niet altijd mak-

kelijk meetbaar, maar dergelijke investeringen moeten geen automatisme worden.”

Niet armlastig

Erents spreekt tegen dat deze kritische houding wordt ingegeven door afnemende financiële ruimte. “Onze positie is nog steeds heel redelijk. Rochdale is niet armlastig, maar we moeten ons wel vaker de vraag stellen: doen we dit; of doen we wat anders? Dat betekent dat we kritischer kijken. Ook als het om nieuwbouw gaat. We doen niet automatisch mee. Bouwplannen moeten passen in het strategisch

voorraadbeleid. Ze moeten passen in het doelgroepenbeleid. Is het antwoord ja, dan doen we mee. Maar die afweging moet vooraf worden gemaakt.”

Op sommige gebieden, zoals studentenhuisvesting, zal Rochdale de inspanning eerder vergroten dan verkleinen, zo verwacht Erents. “Al jarenlang zijn we in Amsterdam de grootste bouwer van studentenwoningen. Dat is een bewuste keuze.” Al vindt hij het gek dat corporaties van buiten de stad daaraan niet bijdragen. “Eigenlijk moet dergelijke huisvesting door corporaties van elders worden betaald. Wij huisvesten immers bewoners uit hun gebieden. Daar zou nog eens een landelijke regeling voor moeten worden gemaakt.”

Meer bedachtzaamheid aan de investeringskant staat, zo zegt Erents, niet los van de economische crisis. “De woningmarkt is de afgelopen maanden drastisch gewijzigd. Woningen verkopen niet meer zo makkelijk. Dat legt wel een enorm beslag op ons vermogen. In het verleden was de verkoop van woningen geen enkel probleem. Daarom is in sommige stadsdelen de afspraak gemaakt zonder voorverkooppercentages te bouwen. Die projecten komen eerdaags tot een afronding. Dat veroorzaakt een toevloed aan woningen. Ik verwacht bovendien niet dat de markt binnen een jaar zal aantrekken. De vraag is dan aan de orde of tijdelijk omzetting naar huurwoningen tot de mogelijkheden behoort. Maar ook dat is voor ons buitengewoon onvoordelig. Deze woningen vallen immers niet binnen de grenzen van de WSW-borging. Het rentepercentage zonder borging is zo’n 0,8 procent hoger. Evenmin is het mogelijk een volledige financiering te krijgen. De commerciële markt gaat niet verder dan zestig of zeventig procent. Vervolgens loopt de



Interim-bestuursvoorzitter Gerard Erents van Rochdale: "We hoeven niet de partij te zijn met de mooiste en grootste complexen in de stad"

corporatie tegen zijn financieringsgrens op." Terwijl de financieringslast van zijn corporatie toch al niet gering is. "Rochdale heeft in het verleden dure aankopen gedaan. Frankemaheerd heeft 50 miljoen euro gekost. Dat moeten we zelf voorfinancieren."

Minder mutaties

De economische crisis brengt nog een ander negatief effect met zich mee. Mensen verhuizen minder snel. Daardoor stagneert de verkoop van bestaand bezit, terwijl in het herstelplan sprake is van een fors verkoopprogramma. Jaarlijks moet 1 procent van het bezit (400 woningen) worden verkocht. "We denken dat aantal te kunnen halen, maar woningen verkopen minder makkelijk. Al lijkt in het onderste segment de markt weer wat aan te trekken; het is nog niet zoals het was. We zoeken naar oplossingen, zoals maatschappelijk gebonden eigendom, uitstel van de koopbeslissing of garanties als de oude woning nog niet is verkocht. Uiteindelijk is in Amsterdam de

vraag veel groter dan het aanbod. Ook ondervinden we nadeel van de afname van de mutatiegraad. Daardoor wordt het moeilijker voldoende woningen voor verkoop beschikbaar te krijgen. In de complexen die we voor verkoop hebben aangewezen komen simpelweg onvoldoende woningen vrij."

Als de markt nog lange tijd zo blijft? "Rochdale is volgens het CFV nu een gezonde A-corporatie. Gaat het verkoopprogramma goed, dan verandert daar niets aan. En hebben we voldoende ruimte om ons beleid te realiseren. Als de markt nog vijfjaar zo blijft, dan zullen we onze ambities moeten bijstellen. Maar dan hebben alle Amsterdamse corporaties een probleem."

Zolang blijft Gerard Erents niet bij Rochdale. Nog voor de zomer start de procedure voor de werving van een nieuwe Raad van Commissarissen. Het is vervolgens aan de nieuwe toezichthouders om een nieuwe bestuursvoorzitter aan te zoeken. "Het zou gek zijn als ik hier over anderhalf jaar nog zit." ■

AWFC schetst in jaarboek ontwikkelingen op de woningmarkt

2008 bijna cr

Juni is niet alleen de maand van de nieuwe haring maar ook van het nieuwe Jaarboek van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Ook een must voor de liefhebber. Vol verse cijfers en grafieken over de Amsterdamse woningmarkt. Dit jaar bovendien met speciale aandacht voor de inspanningen van de corporaties op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid. Tussen de regels blijkt sprake van een mijlpaal: het corporatiebezit is in Amsterdam in 2008 onder de vijftig procent gezakt.

Fred van der Molen

Zie voor het volledige rapport: www.afwc.nl; zie voor cijfers over energiegebruik en duurzaamheid de barometer op pag.32

Hoewel de bouwsector inmiddels in een zware crisis verkeert, zijn daarvan in de jaarcijfers van 2008 hoogstens wat voortekenen terug te vinden. Er zijn in totaal 5652 woningen opgeleverd en ook nog 4400 in aanbouw genomen. Het aandeel 'sociaal' in de nieuwbouwproductie kwam uit op 33 procent, keurig boven de (langjarige) minimumnorm van 30 procent. Door de grote nieuwbouwproductie nam het aantal inwoners van Amsterdam toe tot zo'n 758.000. De hoogconjunctuur speelde de ontwikkelaars de eerste helft van het jaar zelfs nog parten: vanwege volgeboekte aannemers en stijgende bouwkosten kwam een flink aantal projecten niet rond.

Een aantal langjarige ontwikkelingen zet in 2008 door. Zo stijgt het aandeel koopwoningen tot 27 procent. Dat lijkt wellicht weinig, maar Amsterdam had in 1995 nog slechts 11 procent koopwoningen.

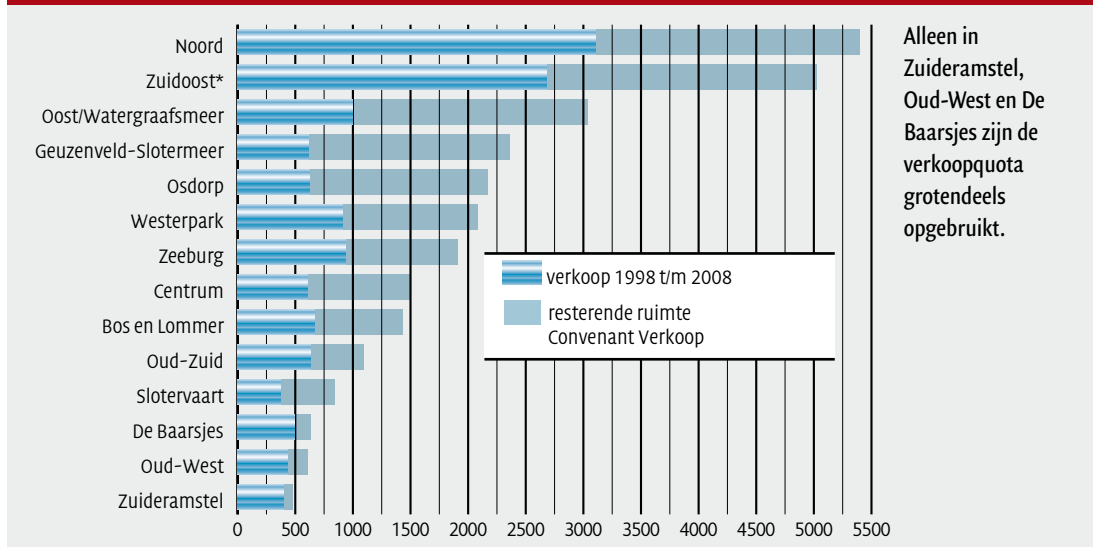
Het aandeel huurwoningen zakt navenant. Dat geldt zowel voor de particuliere huursector (nu 22% procent, 30 in 1995) als voor de corporatiewoningen. Voor het eerst

AANBIEDINGSAFSPRAKEN

	primaire doelgroep		huish. tot € 36.340	
	afspraak	bereikt	afspraak	bereikt
Gebied 1	2946	2918	3852	4052
Gebied 2	2694	2755	3524	3679
Gebied 3	7360	7119	9624	9114
onbekend		3		3
Totaal	13000	12795	17000	16848

De aantallen van de aanbiedingsafspraken over vier jaar zijn in de kolommen 'afspraak' gehalveerd, en vergeleken met de bereikte verhuringen

AANTAL VERKOCHTE WONINGEN EN RESTERENDE RUIMTE VOLGENS STADSDEEL



Alleen in Zuideramstel, Oud-West en De Baarsjes zijn de verkoopquota grotendeels opgebruikt.

sinds lange tijd beslaat eind 2008 het aandeel corporatiewoningen in de hoofdstad minder dan vijftig procent (197033 woningen) van het totaal.

De verkoop van corporatiewoningen bleef in 2008 steken op 1704. Dat was in 2007 – ook al geen topjaar - nog 2171. De financiële crisis kan dit maar gedeeltelijk verklaren, want voor de beruchte septembermaand liep het – om andere redenen - al even stroef. Wat een rol speelt, is het dalende aantal verhuizingen. Daardoor komen minder woningen vrij om in de verkoop te zetten; zittende huurders kopen niet vaak. De verkoop blijft kortom ver achter bij de drieduizend woningen die volgens Bouwen aan de Stad verkocht mogen worden. De Federatie stelt in haar jaarverslag dat de corporaties hun investeringen in de nieuwbouw en stedelijke vernieuwing alleen kunnen volhouden als de verkoop op peil blijft. In 2008 leverden de corporaties meer sociale nieuwbouwwoningen op, dan er woningen werden verkocht.

Minder mutaties

Het perspectief voor Amsterdammers die afhankelijk zijn van de sociale huursector werd er niet beter

op. Er kwamen in 2008 minder corporatiewoningen vrij (9276 tegenover 9657 in 2007). Het gemiddelde aantal reacties op vrijkomende woningen en de wachttijden namen toe. De gemiddelde inschrijfduur van starters schoof op van 6,1 jaar in 2006 tot 6,7 jaar.

De jaarlijkse huurverhoging is in deze kabinetsperiode wettelijk beperkt tot de inflatie. De huurontwikkeling is dus heel geleidelijk. Alleen bij mutatie kunnen corporaties huren eventueel optrekken tot wat 'maximaal redelijk' wordt geacht op basis van het puntenstelsel (WWS). Een klein deel van de

woningen wordt naar de vrije sector getrokken. In 2008 verhuurden corporaties zo'n 983 woningen in de vrije sector. Gemiddeld hebben de Amsterdamse corporatiewoningen een huur van 78 procent van dat maximumhuur; de gemiddelde kale huurprijs is 377 euro.

Aanbiedingsafspraken

In deze collegeperiode werd het kernvoorraadprincipe ingeruild voor zogeheten aanbiedingsafspraken. De essentie van deze complexe afspraken is dat corporaties garanderen dat ten minste een vastgelegd percentage vrijkomende zelfstan-

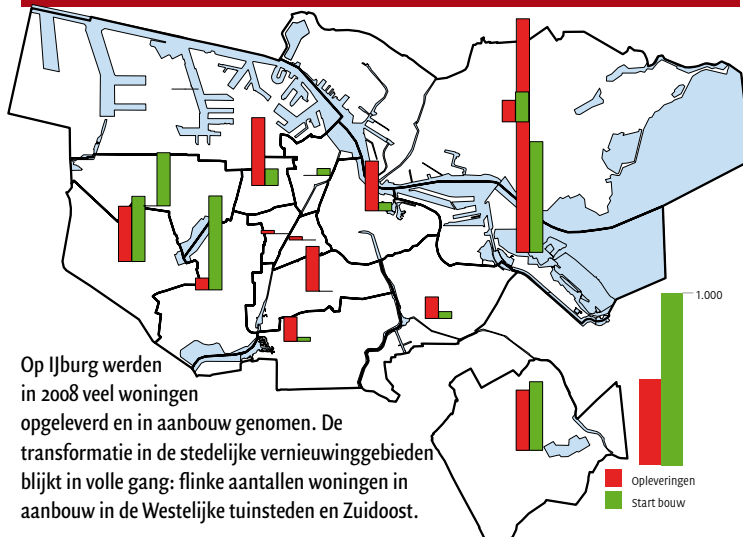
dige woningen wordt verhuurd aan bepaalde inkomensgroepen. Daarnaast wordt in absolute zin een minimumaantal woningen per inkomensgroep voor vier jaar vastgelegd. Dat moet verzekeren dat ook mensen met lagere inkomens voldoende aan bod komen op de woningmarkt. Voor drie onderscheiden gebieden werden aparte afspraken gemaakt.

Maken de corporaties deze afspraken waar? Het eindoordeel kan pas na de afgesproken vier jaar worden gegeven. Uit de tussenstand halverwege blijkt dat de corporaties aardig op koers liggen. Alleen in Gebied 3 (Zuidoost, Geuzenveld-Slotermeer, Slotervaart, Osdorp, Noord, Bos en Lommer en de Indische Buurt) loopt men substantieel achter op de toegezegde minimumaantallen (zie tabel).

In percentages: 64 procent van de vrijkomende woningen werd toegewezen aan de pri-maire doelgroep en 85 procent aan de groep met een inkomen tot 37.020 euro (inclusief primaire doelgroep). Overigens was in 2007 de inkomensregistratie in Woningnet nog niet optimaal geregeld. Vermoedelijk ligt het aandeel verhuringen in de zogeheten 'primaire doelgroep' (de laagste inkomens) daarom wat hoger.

De Huurdersvereniging Amsterdam had in de Beleidsovereenkomst Wonen ook afspraken willen maken over de maximale huurverhoging bij mutatie. De corporaties wilden zich op dat punt niet vastleggen. Wel werd als compromis de zinsnede opgenomen dat "de verwachting werd uitgesproken" dat over een periode van vier jaar 10.000 woningen worden verhuurd met een rekenhuur onder 404 euro (prijspeil 1 juli 2008). In 2007 waren dat 3.116 woningen en in 2008 3.656. Die 10.000 lijkt over vier jaar dus ruim te worden gehaald. ■

TOTALE NIEUWBOUW PER STADSDEEL IN 2008



Volgens de huidige planning kan eind 2010 de woningbouw beginnen, in theorie

Wonen op Zeeburgereiland

Het Zeeburgereiland is misschien wel de minst bekende nieuwbouwlocatie van Amsterdam. Het voormalige slibdepot tussen Oostelijk Havengebied en IJburg biedt ruimte voor de bouw van meer dan vijfduizend woningen. Te beginnen aan de noordkant: tegen de tweeduizend woningen rondom een groot sportcomplex. Ook is er op het terrein van de vroegere rioolwaterzuivering plek gevonden voor drie middelbare scholen.

Bert Pots

Waar de Schellingwouderbrug, Amsterdamse Brug, Enneüs Heermabrug en de Piet Heintunnel samenkomen, ligt het Zeeburgereiland. Op dit eiland moeten de komende tien jaar vijf- tot zesduizend woningen worden gebouwd. “Veel mensen verbazen zich over dat grote aantal. De meeste Amsterdammers kennen de omvang van het eiland echter niet. Dat is niet helemaal onlogisch. Velen zien slechts een klein deel van het gebied als zij via de Piet Heintunnel naar ringweg Aro rijden. Het totale eiland is veel groter,” zo verklaart Isja Venekamp, assistent-projectmanager voor het Zeeburgereiland. De herontwikkeling van het eiland valt onder het Projectbureau IJburg. De verkaveling van het Zeeburgereiland wordt in belangrijke mate bepaald door de bestaande verkeersinfrastructuur. De IJburglaan van oost naar west als verbinding

tussen Oostelijk Havengebied en IJburg en de Zuiderzeeweg in noord/zuid-richting van Amsterdamse Brug naar Schellingwouderbrug bepalen de indeling. Daardoor ontstaan op een bijna natuurlijke manier vier deelgebieden. Aan de noordoostkant van het eiland ligt het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aan de noordwestkant komt de Sluisbuurt. Het merendeel van de woningen wordt in deze twee buurten gebouwd. Aan de zuidkant van het eiland zijn Baaibuurt Oost en Baaibuurt West voorzien, maar daar zal de bebouwing veel minder dicht zijn. De woningontwikkeling begint aan de noordoostkant. Op het RIO-terrein. Over een andere benaming voor het nieuwe woongebied wordt volgens Venekamp nog nagedacht. “De rioolwaterzuivering is - op drie bezinksilo's en twee slibvijzelgemalen na - helemaal gesloopt. Het terrein is verder leeg. Er is inmiddels een begin gemaakt met het verleggen van leidingen en kabels. Nog dit jaar volgt het bouwrijp maken van de grond. Later dit jaar wordt ook het bestemmingsplan vastgesteld. Volgens de huidige planning kan eind 2010 de woningbouw begin-

nen. De eerste bewoners arriveren in dat geval rond 2012.”

Het programma voor het RIO-terrein (1800 woningen) voorziet in een mix van koop- en huurwoningen in de gebruikelijke verhouding: zeventig procent markt- en dertig procent sociale huur. Kern van de buurt wordt een sportpark, inclusief velden voor voetbalvereniging Zeeburgia en een sporthal. Het sportcomplex ligt aan de westkant van de drie bezinksilo's die aan de sloophamer zijn ontsnapt. In twee van deze silo's komt het Annie M.G Schmidt Huis, een kindercultuurhuis, met een speeltuin op het dak. “Het sportpark wordt het groene hart van de buurt. Om de velden komt een dubbele rij bomen. Het plan is zo gemaakt dat vanuit allerlei plekken in de buurt deze bomen te zien zijn,” aldus Venekamp.

Vrije kavels

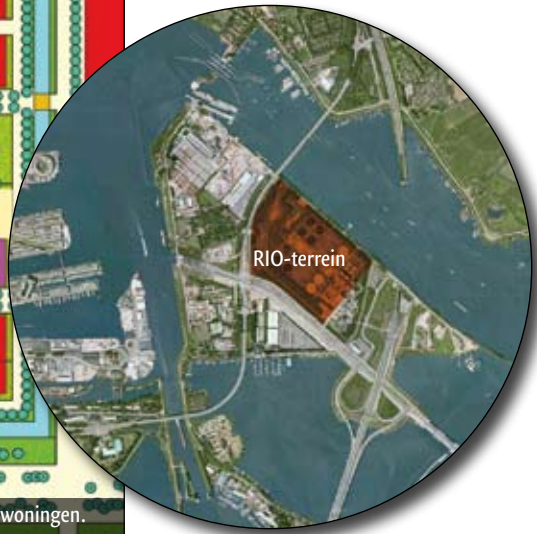
De buitenrand aan de IJburglaan krijgt een vrijwel gesloten gevelwand. Van maximaal zes bouwlagen. Deze hoge bouwblokken dienen als geluidwering voor de rest van de buurt. Aan de binnenkant varieert de bouwhoogte van drie tot maximaal negen bouwlagen. Negentig procent van de woningen bestaat uit gestapelde bouw. Verder komen er tweehonderd eengezinswoningen, inclusief negentig zelfbouwkavels. De vrije kavels bevinden zich aan de uiterste noordkant. Tegen de dijk aan. De gemeente stelt voor deze kavels wel voorwaarden aan volume en bouwhoogte. Welstandsvrij bouwen zoals deels op het Steigereiland mogelijk was, is volgens Venekamp op het eiland niet aan de orde. “Het is belangrijk dat de stad de mogelijkheid biedt dat avontuur aan te gaan. Zelf je eigen huis bouwen is zo niet alleen voorbehouden aan Almere.”

In deze silo's komt het Annie M.G Schmidt Huis: een kindercultuurhuis met een speeltuin op het dak.





Het programma voor het noordoost-kwadrant van Zeeburgereiland (het RIO-terrein) omvat 1800 woningen. Kern van de buurt wordt een sportpark. Oostelijk van het sportcomplex staan de bezinksilo's waarin het Annie M.G. Schmidt Huis komt.



Zeeburgereiland
bron: satellietfoto Google Maps

Wordt het een wijk voor gezinnen met kinderen die graag buiten spelen? “Niet alleen. Er zullen zeker veel gezinnen komen wonen. Wellicht spreekt het sportthema hen aan. Het is ook nadrukkelijk de bedoeling dat het sportpark deels openbaar wordt. Eén van de velden is beschikbaar voor de buurt als de sportvereniging het terrein niet nodig heeft. Er komen ook veel onderwijsvoorzieningen. Naast het reguliere basisonderwijs is de komst van drie middelbare scholen gepland. Verder zal het Annie M. G. Schmidt Huis een belangrijk stempel drukken op de buurt. Met onder meer exposities, een speeltuin, een filmzaal en theater. In de avonduren wordt de programmering afgestemd op de buurt,” aldus Venekamp.

Goede buitenruimte
De Amsterdamse architect Marlies Rohmer is aangesteld als supervisor. Zij wil in de eerste wijk van het Zeeburgereiland haar ideeën over kindvriendelijke buurten, straten met brede stoepen en een inrichting die uitnodigt tot onderling sociaal contact, in de praktijk brengen. “Ze is enthousiast over het plan. Het is duidelijk hoe zij denkt. Ze draagt

nadrukkelijk de komst van goede buitenruimte en de mogelijkheid van contacten op straat uit.” Venekamp woont zelf in de Jordaan. Toch zou ze straks wel naar het eiland willen verhuizen. “Serieus. Het RIO-terrein wordt een groene buurt. Ook de andere twee buurten krijgen veel groen en water. Bovendien ligt rond het hele Zeeburgereiland een dijk. Die dijk wordt groen ingericht met een fiets- en voetpad. Vandaar zijn er prachtige uitzichten. Amsterdam is rondom te zien.” Vrees dat het een geïsoleerd gelegen ‘slaapwijk’ zonder voorzieningen wordt, heeft zij niet. “Ik vind het altijd belangrijk dat er niet alleen wordt gewoond. Er moet ook wat anders gebeuren. We hebben het sportveld, de silo’s en de scholen. In de tweede buurt, de Sluisbuurt, komt een wijkwinkelcentrum. Bovendien is het mogelijk in de plinten kleinschalige winkels, bedrijfses of een praktijk aan huis te beginnen. De uitkomst daarvan is niet vooraf vastgelegd, maar de structuur van de gebouwen zal zo zijn dat bedrijvigheid tot de mogelijkheden behoort. Daarmee kan wel degelijk een bepaalde stedelijkheid ontstaan”

EILAND VAN BAGGERSLIB

Het Zeeburgereiland ligt tussen de Oranjesluizen en de Diemerzeedijk en wordt aan de oostzijde begrensd door het Buiten IJ. Het terrein werd begin twintigste eeuw aangeplempt met baggerslib afkomstig uit het IJ en de havenbekkens van het Oostelijk Havengebied. Het was lang een afgelegen gebied dat in gebruik was als militair terrein met schietbanen en een landingsbaan voor watervliegtuigen. Pas in de jaren vijftig werd het isolement van het driehoekige eiland doorbroken door de bouw van de Amsterdamse Brug en de Schellingwouderbrug. Sinds 1997 verbindt de Piet Heintunnel het Oostelijk Havengebied met ringweg A10. In de jaren tachtig werd de Rioolwaterzuiveringsinrichting Oost naar het eiland verplaatst. Door de bouw van een nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallatie in het Westelijk Havengebied is het Zeeburgereiland alsnog beschikbaar voor woningbouw, winkels, scholen en sportvoorzieningen. In twee voormalige bezinksilo’s vindt het Annie M.G. Schmidt Huis onderdak. De gehele herontwikkeling van het eiland moet over tien jaar zijn afgerond.

Gevolgen kredietcrisis
Dat de bouw is voorzien van zoveel koopwoningen, leidt volgens Venekamp - ondanks de kredietcrisis en het wegvallen van de verkoop van nieuwbouwwoningen - nog niet tot problemen. “In de eerste bouwblokken zijn vooral huurwoningen voorzien. Dat is wellicht in ons voordeel. Verder is het een kwestie van zoeken. Het college van Burgemeester en Wethouders bezint zich thans op de bouwproductie voor de komende jaren. Het

is afwachten waar zij prioriteit aan geven. Wij hebben van hen nog geen negatief signaal ontvangen. Alle partijen voor dit deel van het Zeeburgereiland zijn bekend. Ook zij komen nog niet met een negatieve boodschap, maar over een half jaar kan dat natuurlijk anders zijn. Niemand weet hoe diep de crisis wordt en wat daar uiteindelijk het effect van zal zijn. Wij gaan er vooralsnog van uit dat de bouwactiviteiten gewoon doorgaan.”

150 jaar Wibaut

Florentinus Marinus Wibaut was ongetwijfeld de meest invloedrijke wethouder uit de geschiedenis van Amsterdam. In totaal was hij zo'n 17 jaar wethouder, met onder meer Volkshuisvesting en Financiën in zijn portefeuille. Op 23 juni was het 150 jaar geleden dat hij werd geboren. En dus herdenkt de gemeente deze 'onderkoning' met een reeks van manifestaties. Een overzicht.

Fred van der Molen

'Floor' Wibaut werd 150 jaar geleden geboren in Vlissingen. Hij werd in

Zeeland rijk in de internationale houthandel. Later vestigde hij zich in Amsterdam, waar de SDAP-politicus zich volledig toelagde op 'de publieke zaak'. Hij werd in 1907 in de gemeenteraad gekozen en was – met een korte onderbreking – wethouder van 1914 tot 1931. Wibaut was een groot voorvechter van sociale woningbouw in Amsterdam en in zijn visie had de gemeente de taak woningen te bouwen die ook voor de armsten betaalbaar waren. Onder het bewind van wethouder Wibaut is onder andere Berlagas Plan Zuid gerealiseerd. Van 1922-1935 was hij ook lid van de Eerste Kamer en actief in de internationale gemeentebeweging.

Op Wibaut kijkt elke rechtgeaarde sociaal-democraat kortom met trots en ongetwijfeld ook enige weemoed terug. Het is dan ook niet vreemd dat Amsterdam flink uitpakt om Wibaut te herdenken. De ideevorming kwam op gang

nadat raadslid Bouwe Olij in juni 2008 met een motie het Wibautjaar op de agenda zette. Inmiddels staat er een reeks activiteiten op het programma die tot doel hebben de mens en bestuurder Wibaut in de schijnwerpers te zetten; stil te staan bij het Amsterdamse volkshuisvestingsbeleid dat door Wibaut op de rails is gezet en aandacht te schenken aan de stedenbouwkundige traditie van Amsterdam. Volgens sommige Wibautvorsers heeft stedenbouw zich mede dankzij de Amsterdamse wethouder pas tot een echt vak ontwikkeld.

Standbeeld terug

Halverwege juni begon het. Er verschenen posters en borden in de stad met originele uitspraken van 'de Machtige', zoals zijn bijnaam luidde. Op 23 juni wordt het standbeeld van Wibaut teruggeplaatst op het Rhijnspoorplein, waar het voorheen stond voor het inmiddels gesloopte Wibauthuis. Dat beeld werd gemaakt in 1959, toen zijn geboortedag honderd jaar geleden was. De stenen Wibaut kan de komende jaren toezien op de herinrichting van het gebied waar onder andere de campus van de Hogeschool van Amsterdam wordt gerealiseerd. Dezelfde dag opent in de Zuiderkerk de expositie 'Het Beeld van Wibaut', met vele foto's, beeldhouwwerken, spotprenten en cartoons. Om half zes houdt Job Cohen in de kerk de lezing 'Wibaut als gemeenteman'. Maar er is meer. Op 9 juli verschijnt een fiets- en wandelgids die langs alle buurten voert waar Wibaut bemoeienis mee heeft gehad en medio september wordt door Andere Tijden een documentaire van Erik Willems uitgezonden over de veelzijdige koopman, socialist, vrijdenker en journalist. Rond die tijd moet ook het boek van Eric Slot klaar zijn: Wibaut: de onderkoning van Amsterdam.



Dan zit er voor eind september nog een estafette door de buurten van Wibaut in het vat en voor op de autolozende zondag 20 september een fotosafari: Amsterdammers worden uitgenodigd om onder leiding van een 'buurtheld' de Wibautbuurten in te trekken en daar 'de ziel van Wibaut' per digitale camera vast te leggen. De resultaten kunnen worden geupload naar de website www.150jaarwibaut.nl.

Congres en debat

In 1924 vond in Amsterdam het Internationaal Stedenbouw Congres plaats. Het zou een mijlpaal blijken. Het had de oprichting van internationale organisaties en een grote reeks publicaties en activiteiten tot gevolg. Amsterdam zette destijds op stedenbouwkundig terrein mede dankzij Wibaut, Keppler en Hudig de toon. De gemeente zag in het Wibautjaar een uitstekende aanleiding om, 85 jaar later, wederom een dergelijk internationaal congres te organiseren. Ditmaal over de stedenbouwkundige kwesties van deze tijd. Tijdens het congres Tomorrow worden de contouren van de nieuwe structuurvisie van de Amsterdamse Metropolitan Area gepresenteerd. Het congres vindt plaats van 30 september tot en met 2 oktober. Ten slotte staat dit najaar nog een aantal stadsdebatten op de rol, die de Dienst Wonen en de Stuurgroep Wibautjaar in samenwerking met De Balie en NUL20 organiseren. ■



Vanaf half juni staan er posters en borden in de stad met originele uitspraken van 'de Machtige'

Vanaf 23 juni staat het standbeeld van Wibaut weer op het Rhijnspoorplein, waar het stond voor de sloop van het Wibauthuis





IJburg: waterbuurt in wording

De eerste waterwoningen liggen er in de Waterbuurt van IJburg. In totaal is er ruimte voor 173 stuks. Daar zitten ook 18 vrije sector huurwoningen bij. Woningcorporatie Eigen Haard liet de eerste zes eind mei van de bouwplaats in Urk verschepen naar IJburg. Huurprijs circa 1500 euro.



Eens

"We hebben gewoon geen meetbaar effect kunnen vaststellen."

Jullie hebben gekeken naar het effect van investeringen van corporaties op het terugdringen van overlast, onveiligheid en verloedering in verschillende buurten. De conclusie is nogal opzienbarend. Het werkt niet! U moet zeker zijn van uw zaak?

MARLET: "Wij hebben onder meer gebruik gemaakt van eigen gegevens van woningcorporaties. Let wel, het gaat niet om losse casestudies, maar om een het hele land dekkende kwantitatieve meting met objectieve gegevens. Het was overigens niet eenvoudig om de gegevens van verschillende corporaties per doel en per locatie te ordenen. Er zijn investeringen in bewoners: zoals cursussen, participatietrajecten of ondersteuning van buurtinitiatieven. En er zijn investeringen in de woonomgeving, zoals dienstverlening of het inhuren van een buurtbeheerder. Het onderzoek naar de maatschappelijke effecten van die investeringen zou er overigens mee gebaat zijn als corporaties daarvoor een uniforme registratie bijhielden.

Daarbovenop hebben we de fysieke investeringen gemeten die effect zouden kunnen hebben op het terugdringen van overlast, onveiligheid en verloedering. Dan moet je bijvoorbeeld denken aan onderhoud of vernieuwing."

"Uit ons onderzoek blijkt gewoon niet dat de sociale investeringen van corporaties meetbaar effect hebben gehad. De fysieke inspanningen hadden dat wel. Onderhoud aan gebouwen heeft effect, herstructurering heeft effect en de verkoop van bestaand bezit heeft ook effect. Je kunt zelfs stellen dat iedere verkochte sociale huurwoning een leefbaarheidswinst oplevert. Die hebben we becijferd op tienduizend euro. Theoretisch zouden sociale investeringen wel een uitgesteld effect kunnen hebben, maar we hebben dat op basis van de beschikbare gegevens niet kunnen vaststellen. Het heeft dus voor corporaties geen zin geld te steken in buurtbarbecues, buurtcomités en buurtwerkers."

Dan blijft de vraag wie de met name na-oorlogse wijken moet aanpakken en hoe? Je ziet daar een cumulatie van werkloosheid, taalachterstand, schooluitval,

Dat was schrikken. Volgens de nu bekende cijfers gaven Nederlandse woningcorporaties in 2006 nog ruim 300 miljoen euro uit aan sociale investeringen in Vogelaarwijken. Dit dus naast de investeringen in de fysieke vernieuwing. Voor 2008 zal dat niet minder zijn geweest. En dan komt het Utrechtse onderzoeksbureau Atlas voor gemeenten in samenwerking met SEO economisch onderzoek met een rapport ('De baat op straat') waaruit zou blijken dat "de effectiviteit van sociale investeringen van woningcorporaties niet kan worden aangetoond".

Deze conclusie komt dat des te harder aan omdat juist in gebieden waar corporaties veel bezit hebben, problemen rond leefbaarheid en veiligheid naar verhouding het grootst zijn. De corporaties voelen zich daar medeverantwoordelijk voor én zijn daar de afgelopen jaren door overheden medeverantwoordelijk voor gemaakt.

criminaliteit, drugshandel, inzakkende buurteconomie en vervuilde omgevingen. Corporaties zien de waarde van hun bezit daar niet graag afnemen. Bovendien kun je vrije huur- en koopwoningen in een herstructureringsgebied lastig afzetten zolang die problemen het beeld van mogelijke nieuwe bewoners van zo'n wijk bepalen.

MARLET: "Wat zeker helpt is mensen aan werk helpen. Opheffen van werkloosheid heeft een keihard effect op de leefbaarheid. Dat is een taak van instellingen die mensen naar werk toeleiden."

Gerard Marlet is directeur van onderzoeksbureau Atlas voor gemeenten. Hij houdt zich bezig met ruimtelijk-economisch onderzoek, met als specifiek aandachtspunt de verschillen tussen Nederlandse buurten, wijken, gemeenten en regio's. Hij is ook verbonden aan de Utrecht School of Economics van de Universiteit Utrecht. Zie ook www.atlasvoorgemeenten.nl



ies hebben geen aantoonbaar effect'

Wie de rol van de corporaties bij de sociale vernieuwing van hen zou moeten overnemen, blijft grotendeels onduidelijk. De onderzoekers bepleiten – voorspelbaar – voor aanvullend onderzoek naar de sociale activiteiten van andere partijen die zich in de vernieuwingsgebieden begeven, zoals de gemeente, de politie en het maatschappelijk werk. Gerard Marlet, één van de betrokken onderzoekers, krijgt hier weerwoord van Jeroen Frissen, manager Advies en Innovatie bij Ymere. Frissen laat er op zijn beurt geen misverstand over bestaan: het onderzoek zou te algemeen zijn, de conclusies te voorbarig en het beeld van de sociale activiteiten van woningcorporaties karikaturaal. Zijn eigen conclusie: “De ervaring in achterstandswijken leert dat het investeren in stenen vooral effectief is als je tegelijkertijd investeert in mensen. De effectiviteit van deze gecombineerde aanpak is aantoonbaar met een maatschappelijke kosten-batenanalyse.”

Oneens

“Die conclusies zijn op zijn minst te voorbarig, te algemeen en te beperkt.”

Meneer Frissen, dat rapport moet u met stijgende verbazing hebben gelezen. Hoe denkt u over de conclusies?

FRISSEN: “Het klopt dat het investeren in stenen én in mensen met vallen en opstaan gaat. Maar we zijn ervan overtuigd dat investeren in stenen vooral effectief is als je tegelijkertijd investeert in de bewoners, de buurt economie en ook het imago van een buurt. Met andere partijen zoeken we voortdurend naar mogelijk effectieve sociale ingrepen. Je kunt zo’n zoektocht simplificeren tot het organiseren van buurtbarbecues, maar daarmee geef je geen volledig beeld van de inspanningen van alle private en publieke partijen die hierbij zijn betrokken.”

Metten jullie dan zelf het effect van sociale ingrepen en zijn daar voorbeelden van?

FRISSEN: “Neem de Indische Buurt. Bewoners bleven die buurt slecht beoordelen, ondanks miljoeneninvesteringen in de stenen. Daardoor

zijn we met een gecombineerde aanpak van start gegaan. Het huidige Timorplein is daar het resultaat van. In de oude ambachtsschool zitten nu allerlei horecavoorzieningen, een vergaderzaal, digitale speelmogelijkheden en een onderzoeksinstituut. Het is een belangrijk cultureel en economisch centrum voor de buurt geworden. Dat hebben we ook gemeten aan de hand van een samen met onderzoeksbureau RIGO ontwikkelde maatschappelijke kosten-batenanalyse. Die analyse toont aan dat onze sociale investeringen daar effectief bijdragen aan de leefbaarheid. Dat zien we ook bij andere sociale investeringen, bij bewonersparticipatie, leerwerkbedrijven of multifunctionele gebouwen.”

Dus de conclusies uit ‘De baat op straat’ deugen niet?

FRISSEN: “Ze zijn op zijn minst te voorbarig, te algemeen en te beperkt. Te voorbarig, omdat je het effect van investeren in mensen alleen op termijn kunt meten. Te algemeen omdat alle sociale investeringen en effecten op een hoop zijn gegooid. Successen en tegenslagen vallen dan tegen elkaar weg. En te beperkt, omdat leefbaarheid veel verder gaat dan veiligheid alleen.”

Toch moet het rapport te denken geven, al was het maar over de reikwijdte van diverse sociale investeringen en de verwachtingen die je als corporatie mag koesteren.

FRISSEN: “Net als bij fysieke vernieuwingen zijn er meer en minder effectieve ingrepen. We moeten die effectiviteit meten aan de hand van maatschappelijke kosten-batenanalyses, en binnen een duidelijke context. Kritiek op de wijkaanpak is nodig, om scherp te blijven, maar we willen niet terug naar de tijd waarin corporaties buurten alleen helpen met stenen stapelen. Die stenen zijn niets waard als het de mensen in een wijk niet goed gaat.”

Jeroen Frissen is manager Advies & Innovatie bij woningcorporatie Ymere, bedrijfsafdeling Markten & Innovatie. Hij is verantwoordelijk voor het concernbrede woonbeleid, de innovatie en de ontwikkeling van de modellen ter ondersteuning van de besluitvorming, zoals de genoemde kosten-batenanalyse.



Spaarndammercarré

In 1999 verwerft De Key het Spaarndammercarré in Westerpark. Het complex verkeert in matige staat en kent voornamelijk kleine woningen met een oppervlakte tot vijftig vierkante meter. Omdat het gebouwen zijn met de stijlkenmerken van de Amsterdamse School besluit de corporatie tot behoud en ingrijpende transformatie. Die begint bloksgewijs in 2004. Binnen het bestaande casco worden nieuwe plattegronden en woningtypes gerealiseerd, met veel aandacht voor detail, die deels in de vrije huur- en koopsector worden afgezet. Technisch een grote prestatie, die echter niet door alle oude bewoners in dank wordt afgenomen. De afspraak dat geen gedwongen verhuizingen zullen plaatsvinden, wordt namelijk niet nagekomen. Toch wint De Key, dat veel investeert in bewonersoverleg, een rechtszaak tegen de gedwongen huuropzegging, vanwege het belang van de transformatie. De buurt krijgt er een mooi en gedifferentieerd complex voor terug en deels nieuwe bewoners. De betrokken actiegroep 'Stop Afbraak Sociale Huisvesting' likt haar wonden.

Spaarndammercarré in ere hersteld, Tanja E. Jongeneel, een uitgave van Woonstichting De Key, Amsterdam, paperback, 71 pagina's (plus fotopagina's). Meer informatie op www.dekey.nl



Plaatsen van liftschacht in complex Knollendamstraat



Bijddendijk over corporaties

Frank Bijddendijk (bestuurder Stadgenoot) is 65 geworden en dat leverde een verjaardagsbrochure op waarin zijn standpunten over de werkwijze en bewegingsvrijheid van corporaties met brede streken op een rij zijn gezet. Dat levert een aardig discussiestuk op over de toekomst van het bestel. Bijddendijk maakt zich zorgen over de corporatiefinanciën en houdt een pleidooi voor de corporatie als maatschappelijke onderneming met ruimere doelstellingen dan vandaag. Daarvoor moeten definities worden opgerekt. Volkshuisvesting betreft dan iedereen 'ongeacht inkomen'. Corporaties bouwen alleen nog hoogwaardige woningen, die eventueel 'sociaal verhuurd' worden. Die op individuele basis toegepaste inkomstenderving wordt voor de corporaties opgevangen door zogenaamde 'scheefwonders' een extra huurverhoging op te leggen. Met verkoop van eigen bezit wordt ruimte voor investeringen in nieuwbouw verdiend. De huidige normen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), die voor toegelaten instellingen gelden, moeten daarvoor ingrijpend worden herschreven.

Corporaties, wat moeten we ermee?, Frank Bijddendijk, een uitgave van Stadgenoot, Amsterdam, brochure, 20 pagina's. Meer informatie op www.stadgenoot.nl

Invloed van burgers

Afstandelijker is de studie van de liberale Teldersstichting over de maatschappelijke onderneming en de keuzevrijheid van burgers als het gaat om zorg, onderwijs en wonen. Auteurs De Graaf c.s. geloven niet dat de maatschappelijke onderneming als nieuwe rechtsvorm het beste antwoord is op de ondermeer door Herman Wijffels (SER) geconstateerde systeemcrisis op de woningmarkt. Een stichting of BV volstaat. Wel mag het landelijke BBSH (de regelgeving voor de sociale huursector) worden afgeschaft, zodat corporaties hun statutaire doelstellingen naar eigen inzicht kunnen waarmaken. Daar staat tegenover dat ze een vast percentage van hun rendement moeten besteden aan maatschappelijke doelstellingen.

De huursector zou volgens de Teldersstichting "vrij, gelijk en toegankelijk" moeten zijn, maar wel met steun voor hen die het nodig hebben. De kerntaak van corporaties omschrijven de liberale denkers als: "het ondersteunen van burgers die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien" (zie ook de brochure van Bijddendijk).

Tegelijk wordt vastgesteld dat burgers vaak weinig invloed hebben op hun woonsituatie. Dat geldt bijvoorbeeld voor de helft van de huurders van corporaties, die wél het inkomen, maar niet de mogelijkheid hebben om een andere, passender woning te vinden. Verder bepleiten de auteurs een verruiming van de Overlegwet (van 1998), zodat huurders ook op complex- of zelfs individueel niveau invloed op hun woonsituatie kunnen uitoefenen.

Zorgen voor zelfbeschikking, een liberale visie op de positie van de burger in zorg-, woon- en onderwijsinstellingen, Frans de Graaf c.s., een uitgave van de Teldersstichting, Den Haag, paperback, 100 pagina's, ISBN/EAN 978-90-73896-42-0, 12,50 euro



Nieuwe modellen voor de volkshuisvesting

In de stroom boeken en artikelen over het functioneren van woningcorporaties valt 'Ontwikkelingspaden voor woningcorporaties' op door degelijkheid en overzicht. Dat het volkshuisvestingsbestel voor vernieuwing in aanmerking komt, is ook voor Fleurke c.s. onomstreden. De vraag is vervolgens welke wegen openstaan voor corporaties en welke rol de diverse overheden zouden kunnen spelen. Daar horen een voorgeschiedenis en vergelijkingen met andere landen en sectoren bij.

Het is niet langer vanzelfsprekend dat sociale verhuur gekoppeld wordt aan woningcorporaties in hun huidige bestaansvorm. De verkennende studie, overigens niet geheel vrij van academisch en adviesjargon, komt tot vier mogelijke ontwikkelingsrichtingen: versmalling, consolidatie van het bestel, afscheid van de overheid en verbreding. Ieder weer onderverdeeld in twee varianten.

Versmalling hangt samen met de bijzondere positie die Nederland in Europees verband inneemt. De keus kortom voor een smal vangnet waarbij de overheid de doelgroep bepaalt. Hierbij speelt ook de lokale verankering een rol, dus nauwe samenwerking met de gemeente.

Consolidatie is mogelijk als het externe toezicht beter wordt geregeld en doelgroepen nauwer omschreven zijn. Meer commerciële investeringen zijn toegestaan, maar mogen de activiteiten in de sociale sector niet in gevaar brengen. Verder zien de auteurs graag meer dynamiek en concurrentie, maar de vraag is natuurlijk welke nieuwe toetreders in zo'n open volkshuisvestingsbestel kansen zouden zien.

De derde weg houdt opheffing van het BBSH in en dus marktwerking in de sociale huursector. Een tweede variant (de maatschappelijke onderneming) is mogelijk door eisen voor de gemeenschap vast te leggen in het Burgerlijk Wetboek.

Tenslotte brengt verbreding een transformatie van corporaties tot 'gemengde woonbedrijven' tot stand, waarin plaats is voor winstmaximalisatie naast niet winstgevende activiteiten. Rechtsvorm en overheidsbemoeienis worden uit elkaar getrokken. De tweede variant is hier de sociale onderneming. Corporatievermogens worden ook ingezet op andere terreinen, zoals de gezondheidszorg.

Vervolgens worden de kansen, dynamiek, stabiliteit en legitimiteit van de acht modellen beschreven. Een belangrijke vraag hierbij is natuurlijk wie beslist over het inzetten van de vermogens van organisaties zonder aandeelhouders. Als corporaties bijvoorbeeld uittreden uit het bestel of als het bestel wordt opgeheven, moet het vertrouwen in de visie en integriteit van een kleine groep bestuurders wel heel groot kunnen zijn. Toetsing door een raad van toezicht is in het recente verleden in een aantal gevallen niet afdoende gebleken. Dan moet worden gevreesd dat het met de legitimiteit snel gedaan zal zijn.



Ontwikkelingspaden voor woningcorporaties, prof. dr. Fred Fleurke c.s., een uitgave van RIGO Research en Advies BV, Amsterdam, paperback, 207 pagina's, ISBN 978-90-75900-05-7, 19,50 euro.

Te bestellen via www.rigo.nl of www.sev.nl

TIJDSCHRIFTEN

De crisis in de woningbouw dicteert de kolommen van de vakbladen. Zo mag Arnoud Vlak, die waakt over de aeDex/IPD corporatievastgoedindex, in **Aedes Magazine 9-10** (20 mei) én in **Property NL** (8-15 mei) uitleggen dat de investeringen van woningcorporaties onder druk staan. Voor het eerst in de negen jaar dat zijn aeDex bestaat, is het rendement van de 53 deelnemende sociale woningverhuurders namelijk negatief geweest (-1,2%). Het slechte resultaat wordt vooral veroorzaakt door de waardedaling van het woningbezit. Dalende prijzen en stagnerende verkoop betekenen weer dat er minder geld binnenkomt om nieuwe sociale huurwoningen te kunnen bouwen. Aan die waardedaling kan de corporatie niet veel doen. Vlak adviseert de verhuurders daarom vooral op de kosten te blijven letten en elke euro om te draaien. Dan komt in ieder

geval het directe rendement, dat in 2008 wél op peil bleef, in de komende jaren niet onder druk te staan. En ga vooral experimenteren met marktconforme huren zoals in het experiment Huur op Maat, voegt hij toe.

De woningcorporaties zijn niet de enigen die last hebben van een waardedaling van hun vastgoed. Ook de bezittingen van institutionele beleggers werden voor het eerst in veertien jaar minder waard, blijkt uit **Property NL**. In het blad staan nog meer sombere berichten over de crisis op de woningmarkt. Zo blijkt uit eigen onderzoek dat de grootste woningontwikkelaars in 2008 37% minder woningen hebben verkocht dan in het jaar ervoor. Bij Volker Wessels was de afname met -57% het grootst. Dura Vermeer verkocht als enige ontwikkelaar meer huizen in 2008 dan in 2007. Sowieso bleken middelgrote onder-

nemingen beter te scoren dan grote partijen. In een rondetafelgesprek over de crisis geven de hoofdrolspelers zonder omwegen aan dat ze de komende jaren weinig nieuwe woningplannen verwachten. Als de markt weer aantrekt, moet eerst de bestaande planvoorraad worden weggewerkt.

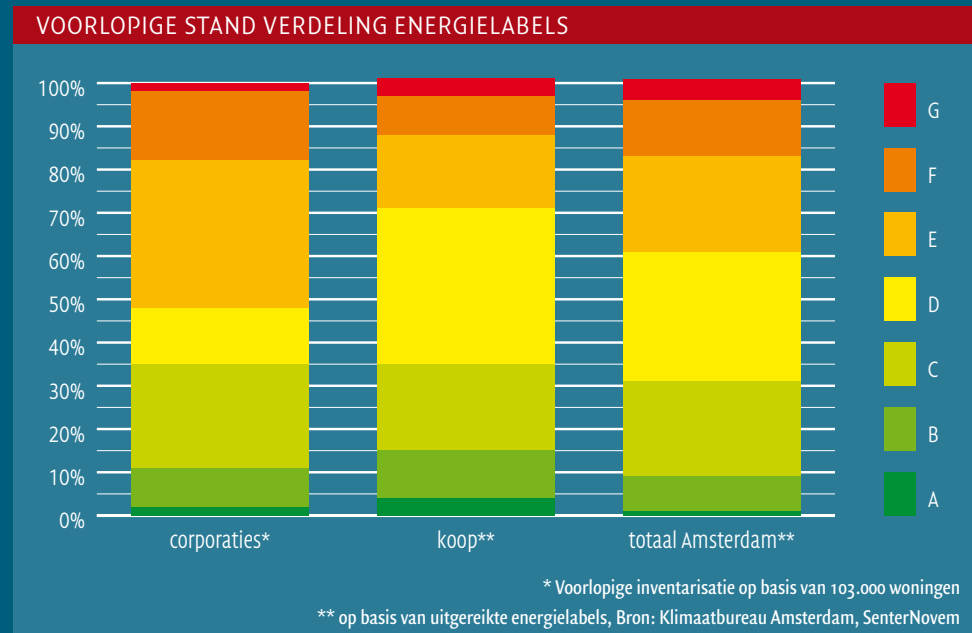
Voor Amsterdammers is in het vakblad één lichtpuntje te vinden: Westerdokseiland won enkele weken geleden de NEPROM Locatieprijs vanwege zijn combinatie van internationale uitstraling en oer-Hollandse bouwprincipes zoals wonen boven een winkelplint. Volgens juryvoorzitter Ed Nijpels bezit het project een onvervalste 'wow'-factor, waardoor het andere spraakmakende projecten als Mahler 4, het Haagse Spuikwartier en het Rotterdamse multi-culti wijkje Le Medi ver achter zich liet.

Nog weinig groene labels in Amsterdam

In Amsterdam wordt een derde van de totale CO₂-uitstoot veroorzaakt door huishoudelijk gebruik van elektriciteit, gas en warmte. Met het terugdringen daarvan valt dus veel te winnen. De Amsterdamse corporaties, eigenaren van de helft van alle woningen, steunen de gemeentelijke ambitie om in 2025 de CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990 met veertig procent te hebben gereduceerd.

In de nieuwbouw zijn de eisen de laatste jaren al stevig opgeschroefd, maar de grootste winst is te behalen in de bestaande bouw. Hoewel tweederde van alle sociale huurwoningen inmiddels dubbel glas heeft, is daar nog een wereld te winnen. Maar een zeer klein percentage heeft een A of B energielabel; tweederde heeft D of hoger.

Energiebesparing en duurzaamheid nemen een steeds nadrukkelijker plaats in bij de investeringsplannen van corporaties. Daartoe horen isolatie, HR-ketels en toepassing van zonne-energie. In de Beleidsvereenkomst Wonen is vastgelegd dat in tien jaar tijd het gemiddelde gasge-



bruik per woning met twintig procent afneemt.

Het terugdringen van het energieverbruik is ook van belang om de stijging van woonlasten te beteugelen. De energielasten stijgen sneller dan de huur en zullen naar verwachting een steeds groter deel van de woonlasten in gaan nemen. Volgens de Woonbond zijn de energieprijzen in periode van 2000 tot 2006 met 68 procent gestegen.

Corporaties willen investeringen in duurzaamheid en

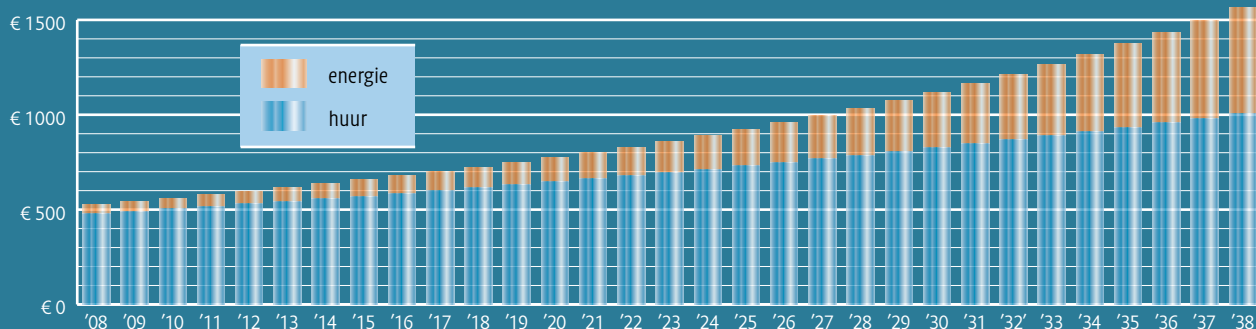
woningisolatie (gedeeltelijk) kunnen terugverdienen. Ze pleiten er daarom voor het huidige woningwaarderingstelsel zodanig te herzien dat voor energiezuinige woningen een hogere huur kan worden gevraagd.

Inmiddels hebben de Woonbond en Aedes – de vereniging van woningcorporaties – een ‘woonlastenwaarborg bij energiebesparing’ ontwikkeld, die huurders garandeert dat de huurverhoging na het doorvoeren van energiebesparende maatregelen – op com-

plexniveau – gemiddeld lager uitkomt dan de besparingen aan energiekosten. Op deze wijze kan huurders worden gegarandeerd dat ze beter af zijn als ze meedoen aan een energiebesparingsprogramma. Beide partijen verwachten dat deze zekerheid het uitvoeren van dergelijke programma's zal versnellen. ■

Bronnen:
Jaarboek 2009 AFWC. In het jaarboek wordt tevens een aantal duurzaamheidsprojecten in beeld gebracht. Zie www.afwc.nl. Woonlastenwaarborg: www.woonbond.nl of www.aedes.nl

ONTWIKKELING WOONLASTEN



Aannames: Label B woning, 2,5% inflatie, inflatievolgend huurbeleid en 6% stijging energieprijzen bovenop inflatie (Bron: de Alliantie)