

NUL20

WWW.NUL20.NL

Tweemaandelijks – september 2010 #52



Duurzaam WONEN Duurzaam BOUWEN

Hoe haalbaar is klimaatneutrale nieuwbouw?

Duurzame beloften: Houthavens en Jeruzalem

Waarom Duitsers wel massaal voor zonnedak kiezen

Bestaande voorraad: nog vele labelstappen te gaan

Trend: baas in eigen stopcontact

Een probleem van
700 miljoen

Behoeftte aan studentenhuysvesting
blijft groeien

Steeds meer onverkochte
nieuwbouw

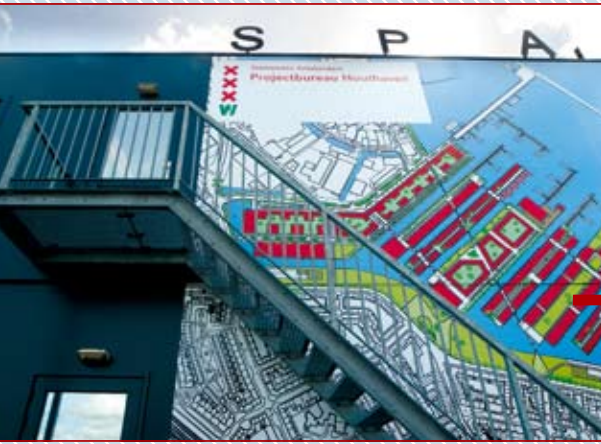
DUURZAAM WONEN DUURZAAM BOUWEN



Bestaande voorraad: nog vele labelstappen te gaan **9**



INTERVIEW: MARCIA SOOKHA
Hoe haalbaar is klimaatneutrale nieuwbouw? **12**



Houthaven: klimaatneutrale gebiedsontwikkeling **16**



Jeruzalem: zoektocht naar lokale warmte **16**

Nuon verkocht, leve het lokale energiebedrijf! **22**



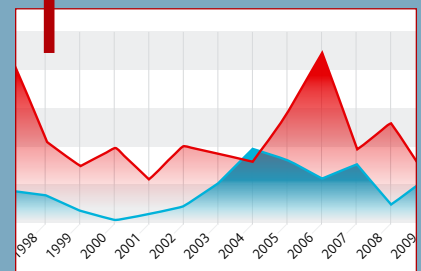
Annius Hoornstra (OGA) over een probleem van 700 miljoen **26**

Een half miljoen vierkante meter kansloos kantoor **30**



Behoefte aan studentenhuisvesting blijft groeien **33**

Steeds meer onverkochte nieuwbouw **36**



- 4 Gemeenschappelijke ruimte **Kort nieuws**
- 9 Eerste verdieping **Duurzaam wonen, Duurzaam bouwen**
- 9 **Nog vele labelstappen te gaan....**
- 12 **Interview Marcia Sookha, Taskforce Klimaatneutraal Bouwen**
- 16 **Case Houthavens: 'liever geen stadswarmte'**
- 18 **Case Jeruzalem: innovatieve oplossingen en praktische bezwaren**
- 20 **Duitsers kiezen massaal voor zonnedak**
- 22 **Baas in eigen stopcontact**
- 14 Galerie **Kijk naar Binnen**
- 26 Tweede Verdieping **Een probleem van 700 miljoen euro**
- 30 Derde Verdieping **Kansloze kantoren**
- 33 Kort Bestek **Behoeft aan studentenhuysvesting blijft groeien**
- 35 Leeskamer
- 36 Barometer **Steeds meer onverkochte nieuwbouw**

Klimaatneutraal én kostenneutraal?

De ambitieuze Amsterdamse klimaatdoelstellingen staan ook onder het nieuwe, groenpaarse college nog fier overeind: 40 procent CO₂-reductie in 2025 en 75 procent in 2040 ten opzichte van 1990.

Dat doel is nog weinig dichterbij gekomen. De CO₂-uitstoot in Amsterdam nam in 2007 en 2008 niet af maar toe. Naast een kleine stijging van de uitstoot door verkeer en vervoer, kwam dat vooral door een hoger energiegebruik van bedrijven. De stad is namelijk uiterst populair als vestigingsplek voor datacenters, een energieslurpende bedrijfstak. Dat geeft al direct aan dat simpele besparingsdoelen een hachelijke onderneming zijn. Als er meer of andersoortige bedrijven komen, neemt het energiegebruik toe, hoe milieuvriendelijk en efficiënt ondernemingen ook worden ingericht.

Maar er beweegt intussen wel van alles. Het is opvallend hoeveel innovatiekracht in het bedrijfsleven is gericht op duurzaamheid en energie-efficiëntie. Waar in politiek Den Haag het onderwerp volledig van de agenda lijkt, is er een sterke onderstroom in het bedrijfsleven waarin men zich op dit punt probeert te onderscheiden. Zeker ook in de bouwsector. Dat geldt niet alleen voor de producten maar ook voor de processen. Een interessant voorbeeld van dat laatste is het Co-Green-initiatief in Overtoomse Veld. Ontwikkelaar, aannemer en sloper vechten elkaar daar niet de tent uit om de laatste centen bij de ander weg te halen, maar hebben zich verenigd tot ketenpartners die niet alleen kennis delen, maar ook risico's en rendement. En de rekening wordt pas opgemaakt bij oplevering van de woningen. Dit moet leiden tot substantiële besparingen, waardoor woningen klimaatneutraal kunnen worden opgeleverd voor dezelfde prijs als een A++ woning.

Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Want die extra kosten zijn nu juist het probleem. Volgens de huidige Amsterdamse berekening kost de stap om een nieuwbouwwoning nu klimaatneutraal te maken zo'n 17.500 euro extra. Dat is volgens andere deskundigen nog zuinig berekend. Toch wil Amsterdam vanaf 2015 alleen nog maar klimaatneutrale nieuwbouw toestaan. Dat lijkt de bouw van sociale huurwoningen bijna onbetaalbaar te maken voor corporaties. En nieuwbouwwoningen nog moeilijker verkoopbaar.

Die Amsterdamse doelstelling lijkt dus moeilijk haalbaar, om het voorzichtig te zeggen. Maar ondertussen worden er wel stappen gezet, op technologisch vlak, op procesmatig vlak en op financieel vlak. Elke nieuwe generatie huizen is energiezuiniger, elke nieuwe generatie zonnecellen efficiënter, elke nieuwe wijk duurzamer. Bovendien komen steeds meer banken met groenhypotheek om de meerkosten van energie-efficiënte huizen aantrekkelijker te financieren. Want ook banken weten: het grote Peak Oil-moment zit er aan te komen. Daarna zullen de energieprijzen én dus de lasten van de hypotheeknemers nog sneller stijgen.

In dit themanummer van NUL20 aandacht voor de klimaatneutrale wijken van morgen - de Houthaven en Jeruzalem - de zoektocht naar nieuwe lokale energie- en warmtebronnen, en de (on)haalbaarheid van beleidsvoornemens.



Fred van der Molen
Hoofdredacteur NUL20
fred@nul20.nl

Op de hoogte blijven? Het belangrijkste woonnieuws kunt u dagelijks volgen op www.nul20.nl!



NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, 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: Stolvijkgrafax, o.v.v: Nul20, postbus 31, 1112 AS Diemen, 020 - 3989190

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
Bert Pots
Jaco Boer
Janna van Veen
Johan van der Tol (eindredactie)
Joost Zonneveld

REDACTIERAAD:
André Buys (Rigo)
Arco Leusink (Huurdersvereniging Amsterdam)
Ebeth van Loon (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven)
Jacqueline van Loon (ASW)
Joop de Haan (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)
Manon Tjoa (AFWC)
FOTOGRAFIE Nico Boink
VORMGEVING Pieter Lesage
DRUK Grafax/Stolvijk
Artikelen uit NUL20 worden gearchiveerd bij nul20 Online: www.nul20.nl

"Huren bij wisseling sterk omhoog"

Woningcorporaties gaan de huren van vrijkomende woningen de komende jaren fors optrekken. Dit geldt met name voor Amsterdam. Dit stelt de Woonbond op basis van eigen onderzoek. Een nieuwe huurder moet gemiddeld veertien procent meer betalen dan de oude huurder voor dezelfde woning. Op termijn leidt dit tot een forse stijging van het algehele huurniveau. De Nederlandse Woonbond is bezorgd over deze ontwikkeling omdat de betaalbaarheid van het huren nog verder onder druk komt. Volgens directeur Ronald Paping zijn de woonlasten van de Nederlandse huurder al de hoogste van Europa. "Daarom moet deze extra huurstijgingen worden beteugeld." De Woonbond denkt ook dat de huuraanpassingen een forse rem zetten op de doorstroming. Daarnaast wijst de belangenorganisatie er flijntjes op dat de overheid 'hierdoor steeds meer moet uitgeven aan huurtoeslag'.

Volgens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) geeft het onderzoek een vertekend beeld: "De huren worden bij mutatie inderdaad verhoogd, maar dat komt ook omdat de gemiddelde jaarlijkse huurstijging al een tijdje historisch laag is. Vooral daardoor stijgt de huurtoeslag nauwelijks."

De grote corporaties in de regio Amsterdam spannen volgens de Woonbond de kroon. Zij trekken de huren bij nieuwe verhuuringen op naar 95 tot 100 procent van het wettelijk toegestane maximum. Directeur Hans van Harten van de AFWC wijst erop dat ook bij harmonisatie naar 100 procent de gemiddelde huren in Amsterdam nog ruim onder de 500 euro blijven. Dit komt doordat de woningen klein zijn en het puntenstelsel voornamelijk rekening houdt met oppervlakte. "De gemiddelde kale huur is in Amsterdam 392 euro, 79 procent van de maximale huur. Die huur is nog altijd fors lager dan in de rest van Nederland, die is namelijk gemiddeld 415 euro."

Tijdelijk lager btw-tarief

Het btw-tarief voor verbouwing of vernieuwing van woningen gaat tijdelijk omlaag van negentien naar zes procent. De verlaging maakt deel uit van een pakket stimuleringsmaatregelen dat de bouwsector een extra impuls moet geven. Het verlaagd tarief geldt voor negen maanden en alleen voor arbeidskosten. De betreffende woning moet minimaal twee jaar oud zijn. De regeling gaat in op 1 oktober 2010.

De bouwsector kan flink profiteren van de btw-verlaging. Volgens het ANP schat koepelorganisatie Bouwend Nederland dat de maatregel de sector bij optimaal gebruik 6 miljard euro kan opleveren. Niet iedereen is blij. Sommige makelaars vrezen dat de verkoop van huizen nog verder terugloopt. Mensen zouden eerder geneigd hun huidige huis te verbouwen en verhuisplannen uit te stellen. Andere makelaars zien het minder somber. De tariefsverlaging zou mensen juist hun staat stellen hun huis op te knappen voordat het in de verkoop wordt gezet.

Naast de btw-verlaging wordt de hogere grens (350.000) van de Nationale Hypotheek Garantie verlengd tot eind volgend jaar. Ook kunnen kopers langer voor twee huizen hypotheekrenteaf trek krijgen, als ze hun oude huis nog niet hebben verkocht. De bestaande regeling is tijdelijk verlengd van twee naar drie jaar.

Fusie Goed Wonen met Ymere

Corporatie Goed Wonen Noord-Kennemerland heeft het voornemen te fuseren met Ymere. De fusie moet leiden tot extra investeringscapaciteit in de regio Alkmaar. Al in 2008 concludeerde de relatief kleine corporatie Goed Wonen dat zij onvoldoende sterk was om op eigen kracht voort te bestaan. "Zelfstandig verder gaan is financieel en organisatorisch geen realistische optie," zo verklaart de woningstichting.

De keuze voor Ymere is gemaakt na een uitgebreide afweging. Aanvankelijk is er contact geweest met alle zeven actieve corporaties in de regio. Twee toonden belangstelling. "Ymere heeft een sterke financiële positie en is bereid fors te investeren in Noord-Kennemerland. We hebben de toezegging gekregen

dat er tot 2030 circa honderd nieuwe woningen per jaar worden bijgebouwd in de regio." Ook verwacht Goed Wonen na de fusie meer mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te verbeteren.

Goed Wonen is ruim negentig jaar oud en bezit circa 1100 woningen in onder meer de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk. Ymere is met 82.500 woningen, winkels en bedrijfsruimten de grootste corporatie van Nederland. De Amsterdamse corporatie is onder meer betrokken bij de ontwikkeling van de wijk Overstad in Alkmaar. De fusie is nog afhankelijk van toestemming van het ministerie van VROM en de gemeenten. Wethouder Ossel ziet geen bezwaar, mits Ymere blijft investeren in Amsterdam. [BP]

Heemschut waarschuwt tegen gevelreiniging

Erfgoedvereniging Heemschut waarschuwt dat gevelreiniging en vervanging van voegwerk vaak oude gevels verminken. 'De goedbedoelde poetswoede' van veel eigenaren heeft volgens David Mulder van de vereniging een keerzijde. Mulder schrijft in het oktobernummer van het tijdschrift van Heemschut: "Door de gekozen reinigingsmethoden kan ernstige schade aan de behandelde gevels ontstaan. En de nieuwe voegen, die vaak bijzonder grof en met de verkeerde materialen worden uitgevoerd, verstoren de delicate vochthuishouding in de gevels. Ook dit leidt op termijn vaak tot ernstige schade. Tevens hebben beide behandelingen meestal een dramatische impact op het historische gevelbeeld."

Ook het gemeentelijke Bureau Monumenten en Archeologie in Amsterdam (BmA) en de Commissie voor Welstand en Monumenten (CWM) vragen aandacht voor het probleem. BmA via de folder 'Het herstellen van een monumentale gevel' en CWM in de rubriek 'Uitgelicht' op haar website. Volgens Mulder biedt bijvoorbeeld de Willemsparkweg "een droevige staalkaart aan verminkte gevels".



Rechts een gevel in oorspronkelijke toestand. Links een gevel die volgens Heemschut verminkt is door de opknappbeurt.

Vanaf 2011 inkomensgrens corporatiewoningen

Minister Van Middelkoop wil dat woningcorporaties met ingang van 1 januari 2011 negentig procent van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens die minder verdienen dan 33.000 euro per jaar. De minister negeert hiermee een motie van de Tweede Kamer waarin hij wordt opgeroepen met de Europese Commissie te overleggen over verder uitstel van de invoeringsdatum. Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, en de Nederlandse Woonbond zijn zeer teleurgesteld over het besluit. In een gezamenlijke reactie spreken ze hun ernstige zorg uit over de gevolgen. Uit eerder onderzoek zou zijn gebleken dat daardoor 650.000 huishoudens geen passende woning meer kunnen vinden. Vooral huurders met een laag middeninkomen zouden de klos zijn, met name in populaire woongebieden. Goedkope koopwoningen zijn daar schaars en particuliere huur is voor deze groep onbetaalbaar.

“Ook mensen met bescheiden middeninkomen moeten goed en betaalbaar kunnen wonen en ze moeten iets te kiezen hebben”, zegt Woonbond-directeur Ronald Paping.

Daarnaast worden gemeenten en corporaties geconfronteerd met fikse implementatieproblemen. “Dit wordt een zootje”, verwacht Aedes-voorzitter Marc Calon. “Huurders en corporaties weten volstrekt niet waar ze aan toe zijn omdat de Europese regels nog onvolgende zijn uitgewerkt.”

De huurdersorganisatie en de corporaties stellen dat de regeling ernstige gevolgen heeft voor de mobiliteit. “Het bewerkstelligen van doorstroming tussen de huurmarkt en de koopmarkt wordt dan een complete illusie. De woningmarkt moet eerst gaan functioneren, daarna kun je dit soort regels geleidelijk invoeren”, zegt Calon. Er lopen overigens nog bezwaarprocedures van corporaties in Brussel.



Nieuwbouw Waterlandplein in aantocht

De Ontwikkelcombinatie Nieuw Waterlandplein, een samenwerkingsverband van ontwikkelaar AM en Ymere, start nog dit jaar met de nieuwbouw op het Waterlandplein in Amsterdam Noord. Eerder dit jaar verklaarde de ontwikkelcombinatie dat realisatie van dit nieuwbouwproject door de economische crisis moest worden uitgesteld. Na positieve onderhandelingen met de gemeente Amsterdam is er volgens betrokken partijen voldoende financieringsruimte ontstaan. Nog dit najaar gaat de eerste paal de grond in.

Het Waterlandplein wordt het nieuwe centrum van Nieuwendam. Er komen 319 nieuwe woningen, een winkelcentrum, maatschappelijke voorzieningen, waaronder een wijkcentrum met bibliotheek en een centrum voor zorg en gezondheid, en driehonderd overdekte parkeerplaatsen. Het Waterlandplein krijgt in totaal zes nieuwe woongebouwen. In drie daarvan komen koopwoningen. In één van de andere drie komen markthuurloningen en in twee sociale huurwoningen. Deze vormen een aanvulling op de drie inmiddels gerenoveerde woongebouwen met 222 sociale huurwoningen. [BP]

Voorlopig geen acties tegen eigenaren pied-à-terres

In ieder geval tot december volgen er geen acties tegen eigenaren van leegstaande tweede woningen die tot de sociale voorraad behoren. In een verklaring met deze strekking probeerde het Amsterdams bestuur eerder deze maand onrust onder tweedewoningbezitters weg te nemen. De heftige berichtgeving in met name De Telegraaf - “hoogleraren, architecten en topmannen uit het bedrijfsleven worden zo de stad uitgejaagd” - dreigde de kosmopolitische reputatie van Amsterdam te schaden.

In juni stuurde de dienst WZS een barse brief rond naar eigenaren van 666 adressen waar sinds oktober 2008 niemand staat ingeschreven. Het ging om particuliere woningen die volgens het landelijk puntenstelsel een huurwaarde van 548 euro of minder hebben. Het doel was vooral om leegstand in kaart te brengen, maar de brief werd - mede door de toonzetting - vooral uitgelegd als een gerichte actie tegen bezit van tweede woningen. Het gemeentebestuur stelt nu dat het enerzijds fatsoenlijk gebruik van woningen in de stad wil faciliteren, en anderzijds wil voorkomen dat goedkope woningen in Amsterdam leegstaan. Het college komt in november met voorstellen waarin deze doelstellingen het uitgangspunt zijn. Tot die tijd wordt geen actief handhavingsbeleid toegepast op tweede woningen.

Van de 666 eigenaren hebben zo'n 400 schriftelijk of telefonisch gereageerd. In 238 gevallen lijkt er niets aan de hand (eigenaar stond bijvoorbeeld niet goed ingeschreven, woning staat te koop). In 54 zaken volgt nader onderzoek. In deze voorlopige cijfers gaat het in zestien gevallen om een tweede woning.

Landelijke geschillencommissie Overlegwet

Er komt een landelijke geschillencommissie waar huurders en verhuurders terecht kunnen voor klachten over hun gezamenlijke overleg en het verschaffen van informatie. Daarmee hoeft niet langer direct de gang naar de kantonrechter te worden gemaakt. De ministerraad heeft vlak voor de zomer ingestemd met het instellen van deze geschillencommissie die wordt ondergebracht bij de huurcommissie. De Wet op het overleg huurders-verhuurder geldt voor alle sociale verhuurders en particuliere verhuurders die 25 of meer woningen bezitten. De zogenoemde Overlegwet geeft organisaties van huurders het recht op overleg met de verhuurder bij belangrijke beslissingen over de huurwoning. [BP]

Corporaties berekenen te hoge verhuurkosten

Volgens het gerechtshof van Amsterdam brengt corporatie Ymere nieuwe huurders te hoge eenmalige verhuurkosten in rekening. Ymere vraagt 125 euro aan administratie- en verhuurkosten, terwijl de feitelijke kosten volgens het Hof niet hoger zijn dan 26,50 euro. Volgens deze zienswijze brengen ook andere Amsterdamse corporaties te hoge verhuurkosten in rekening. Het gerechtshof bekrachtigde eind juni een eerdere uitspraak van de kantonrechter, nadat de corporatie op 7 augustus 2007 door de Bewonersvereniging Nellestein (BVN) werd gedagvaard.

Huurdersvereniging Amsterdam (HA), die deze rechtszaak met haar Proefprocesfonds financieel heeft ondersteund, is tevreden met de uitkomst. "Deze uitspraak geeft duidelijk weer dat corporaties niet zomaar allerlei kosten onder de noemer van verhuurkosten aan nieuwe huurders in rekening mogen brengen", aldus vicevoorzitter Mohib Abrari. Volgens de rechter is het bijvoorbeeld onredelijk kosten voor Woningnet door te berekenen. Huurders betalen voor Woningnet al eenmalig 60 euro inschrijfgeld. Het hof ziet geen reden dat Ymere bij een verhuring nog 40 euro extra in rekening zou moeten brengen.

Volgens de HA is deze uitspraak ook voor alle andere woningzoekenden van belang. De HA bepleit dat alle Amsterdamse corporaties onmiddellijk na deze uitspraak hun verhuurkosten grondig onder de loep nemen en aanpassen. Er zijn grote verschillen tussen corporaties, maar de meeste brengen in ieder geval de extra Woningnetkosten ten onrechte in rekening. De HA geeft op haar website dit overzicht van de huidige verhuurkosten bij verschillende corporaties:

Ymere	€ 125
Stadgenoot	€ 100/120
Eigen Haard	€ 110
Rochdale	€ 80
De Key	€ 75
Alliantie Amsterdam	€ 63



Prijsvraag openbare ruimte Cruquius

Architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten mogen komende maand voorstellen doen voor verbetering van werkgebied Cruquius in Amsterdam Oost. Het gebied wordt begrensd door Entreporthaven en Amsterdam-Rijnkanaal.

De prijsvraag is een initiatief van het Platform Openbare Ruimte. Het platform wil zo de planvorming voor één van de laatste werkgebieden binnen ringweg A10 een nieuwe impuls geven. De jury, onder leiding van VROM-directeur Ovink, wil vooral ideeën opdoen over de manier waar op het water kan worden gebruikt voor nieuwe activiteiten. Vernieuwing van de openbare ruimte moet daarbij dienen als motor voor de vernieuwing van het gebied. Het stadsdeel streeft voor de toekomst naar een gemend woon- werkgebied. Nu nog is het een rommelig geheel van traditionele bedrijvigheid, nieuwbouwkantoren en showrooms. [BP]

Co-Green: klimaatneutraal én kostenneutraal bouwen

Corporatie Eigen Haard is een vergaand Samenwerkingsverband met aannemer ERA Contour, architectenbureau KOW en sloopbedrijf Oranje aangegaan om het Middengebied Zuid van Overtoomse Veld te vernieuwen. De partijen doorbreken de traditionele manier van werken in de bouwsector: van begin tot eind werken alle partijen intensief samen, delen ze hun kennis en dragen ze gezamenlijk de risico's. Ze verwachten door de gezamenlijke visieontwikkeling en het gemeenschappelijk gedragen risico veel efficiënter te kunnen bouwen. Daarom durven ze te beloven het gebied niet alleen klimaatneutraal te kunnen bebouwen, maar ook zonder meerkosten ten opzichte van huidige kwaliteitseisen. Uiteindelijk moet dit leiden tot een concept dat bij andere duurzame projecten herhaald kan worden.

Al geruime tijd wordt in de bouwsector gepleit voor efficiëntere processen. De huidige wijze van aanbesteden is louter gericht op de prijs. Het gevolg daarvan is dat elk van de vele betrokken partijen zich concentreert op zijn eigen onderdeel van het proces. De initiatiefnemers betogen dat dit niet alleen leidt tot inefficiëntie en meer fouten, maar ook tot 'geïsoleerde visieontwikkeling': men maakt onvoldoende gebruik van elkaars expertise. Co-Green moet bewijzen dat het via een geïntegreerde ketenaanpak beter kan.

Het project in Overtoomse Veld omvat de sloop van 352 sociale huurwoningen en 8 bedrijfsruimten. Daar moeten 460 woningen voor terug komen, waarvan dertig procent sociale huur. Fase 1 start volgend jaar met 150 woningen.

Oplevering eerste huurwoningen Overhoeks

Ymere heeft met de bewoners de oplevering gevierd van gebouw Gelria in de wijk Overhoeks. Het is het eerste gebouw met sociale huurwoningen, 56 in getal, op het voormalige Shell-terrein. Het complex is ontworpen door architect Guus Baneke. Baneke en Van der Hoeven Architecten verzorgde ook het ontwerp van het luxe appartementengebouw Oranje.

"Ymere streeft naar gemengde wijken. Daarom hebben we ook hier luxe, ruime sociale huurwoningen gerealiseerd," aldus directeur Stefan Schuwer. Hij is optimistisch over de voortgang van Overhoeks. "De ontwikkeling van de wijk gaat door. Onlangs zijn we begonnen aan de bouw van de Zeven Provinciën, de vrije sectorwoningen van Vesteda zijn in aanbouw en de eerste contouren van het Filmmuseum worden zichtbaar." [BP]



KPMG betaalt vergoeding aan Rochdale

KPMG betaalt woningstichting Rochdale een schadevergoeding. De accountant erkent dat zij in het verleden bij de controle van de jaarrekeningen op onderdelen actiever had moeten opereren. De vergoeding bedraagt ongeveer 300.000 euro. Daarmee is een eerder aangekondigde tuchtprocedure tegen de accountant van de baan. Begin vorig jaar ontsloeg Rochdale bestuursvoorzitter Hubert Möllenkamp vanwege betrokkenheid bij dubieuze transacties. Hij wordt onder meer verdacht van verduistering en het aannemen van steekpenningen. Volgens de raad van commissarissen zouden deze feiten eerder aan het licht zijn gekomen als de accountant beter had gepresteerd. KPMG blijft op het standpunt staan dat de betrokken jaarrekeningen een getrouw beeld geven, maar betaalt toch een bijdrage in de kosten van herstel. Voortaan laat Rochdale de boeken controleren door Ernst & Young. In het onderzoek naar de betaling van steekpenningen

aan Möllenkamp heeft justitie vorige maand een schikking getroffen met projectontwikkelaar Multi Vastgoed. Het bedrijf betaalt 565.000 euro om aan strafvervolgung te ontkomen. Directeur Van Veggel en een mededirecteur betalen elk 25.000 euro. Multi Vastgoed betaalde 180.000 euro aan een Spaanse vennootschap van de echtgenote van Möllenkamp zonder dat sprake was van tastbare werkzaamheden. Verder ziet justitie af van strafrechtelijke vervolging van voormalig bestuurder Henryk Koziolk. Rochdale deed vorig jaar aangifte tegen de gepensioneerde topman, omdat hij op eigen houtje zijn pensioen zou hebben verhoogd. Rochdale probeert nu op een andere manier het geld terug te vorderen. Ook Möllenkamp wordt niet vervolgd voor het eigenhandig verhogen van zijn pensioenuitkering. Justitie heeft nog niet besloten of Möllenkamp wordt vervolgd voor verduistering. "Dit onderzoek loopt nog", aldus een woordvoerder van het Openbaar Ministerie. [BP]

Aanbesteding bouw maatschappelijk vastgoed

Corporaties worden rechtstreeks aanbestedingsplichtig voor de bouw van maatschappelijk vastgoed en de daarvoor te treffen infrastructurele voorzieningen. Werken met een waarde hoger dan 4,8 miljoen euro moeten Europees worden aanbesteed. Onder deze drempel moet de opdracht altijd openbaar worden gemaakt. Zo heeft de minister van WWI vastgelegd in de regeling over staatssteun. De regeling geldt vanaf 2011. Bovendien geldt dat gebruik en verhuur van maatschappelijk vastgoed moet plaatsvinden onder de marktprijs. Daarmee volgt het Rijk het besluit van de Europese Commissie van eind vorig jaar dat steun in de vorm van gewaarborgde leningen, extra lage grondkosten of speciale projectsubsidies alleen mogelijk is voor maatschappelijk vastgoed en de bouw van huurwoningen voor lagere inkomens. [BP]

Halve Wereld: 25 jaar zelfbeheer

De Halve wereld bestaat 25 jaar. Het experiment met bewonerszelfbeheer heeft de tand des tijds doorstaan en functioneert nog altijd succesvol. Toch heeft deze vorm van zelfbestuur – in een dochter-moeder relatie met corporatie Ymere – weinig navolging gekregen. Belangrijkste opdracht die het huidige bestuur zich nu heeft gesteld: zorgen voor opvolging.

De Halve Wereld is een complex met 118 woningen tegenover het stadhuis en rond het Joods Historisch Museum. Het meeste bijzondere eraan is niet de vormgeving van architect Sytze Visser maar de wijze waarop de huurwoningen worden beheerd. De bewonersvereniging zorgt namelijk zelf voor de huur-inning, het (kleine) onderhoud, de woningtoewijzing en de woonomgeving. Zelfbeheer dus, onder de vleugels van eigenaar Ymere.

Eind jaren zeventig ontwikkelde bewonersgroep Waterlooplein/Nieuwe Herengracht plannen voor woningen boven en rond het metrostation Waterlooplein. Dat is gelukt indachtig het motto 'brutalen hebben de halve wereld'. Eigenaar werd Woningbedrijf Oost, later opgegaan in Ymere.

Sommige huidige bestuurders, zoals Marijke Storm, zijn nog van het eerste uur. Een vaste kern van bewoners woont er ook al 25 jaar. En sommige van hun kinderen wonen er ook weer, startend in de studentenkamers van het complex. Incidenteel is er ruimte voor nieuwkomers; vanaf 2003 zijn er 21 externe verhuizingen ge-

weest. Vele kinderen werden midden in de stad in een beschermde omgeving groot, 'een dorpie in de stad'. Voor hen was het vanzelfsprekend dat hun ouders eindeloos vergaderden in de vele 'commissies'. Het basisidee is altijd overeind gebleven: het mogelijk maken voor huurders dat een grotere betrokkenheid bij woning en woonomgeving leidt tot een beter woonklimaat. Het huidige bestuur ziet twee uitdagingen: het complex voorbereiden op de nakende vergrijzing en zorgen voor opvolging. Destijds was de verwachting dat bewonerszelfbeheer een grote vlucht zou nemen. Dirk Berg-

veld, destijds als coördinator dankzij SEV-gelden betrokken bij het project: "De Halve Wereld was een pionier en in het kielzog daarvan waren er verwante initiatieven. We hadden het idee dat dergelijke moeder-dochterconstructies door zouden zetten. Dat is niet gebeurd." Hij ziet als oorzaken het gewijzigde aandachtsbeleid van corporaties – meer op specifieke doelgroepen gericht – en de toename van het eigen woningbezit. Hij ziet een parallel met de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap. "Ook in de koopsector hebben bewoners weinig zeggenschap over hun woning en woonomgeving."



Wethouder Freek Ossel plant samen met Frans Suijkerbuijk, voorzitter van de bewonersvereniging van de Halve Wereld, de laatste sedumplantjes op de nieuwe groene daken

Amsterdamse Housewarming

Op 9 en 10 oktober wordt in de Theaterfabriek de 'grote Amsterdamse Housewarming' gehouden. Deze nieuwe woningbeurs toont het totale Amsterdamse woonaanbod: nieuwbouw koop- en vrije sector huurwoningen, en bestaande koop- en huurwoningen. Het aanbod wordt per stadsdeel gepresenteerd. Overal staan picknicktafels waar vertegenwoordigers van projecten advies kunnen geven aan bezoekers. Ook is de Makelaarsvereniging Amsterdam vertegenwoordigd. Naast de stadsdeelpleinen is er een Financieel plein, een Inspiratieplein en een Kinderplein. De beurs is een initiatief van marktpartijen, makelaars, woningcorporaties en de Gemeente Amsterdam. Informatie: www.amsterdamsehousewarming.nl

Stemmen op nieuwbouw

De stembus voor de vierde editie van de Amsterdamse Nieuwbouwprijs is open. Tot donderdag 7 oktober kunnen Amsterdammers stemmen op hun favoriete nieuwbouwproject op www.nieuwbouwprijs.nl.

De tien genomineerde nieuwbouwprojecten zijn Westerkaap Noord I - Fase 2 (Centrum), VOC Cour - JSA (Centrum), Het Funen - Syntax, Tunga, Myriad (Centrum), Anna Rooze (West), Tidore (Oost), Het Open IJnde (Oost), Aquamarijn (of Jan van Zutphenstraat - Toren 4) (Nieuw-West), Koningshof - Waterwoningen (Zuidoost), Kalfjeslaan (Zuid) en Crystal Court (Zuid). Deze tien projecten werden genomineerd na een enquête onder de bewoners en een juryronde. De prijsuitreiking vindt plaats op 7 oktober van 18.00-19.15 uur tijdens de 'grote Amsterdamse Housewarming' in de Theaterfabriek.

Straatverbod voor zoon van huurder Eigen Haard

De rechter heeft op verzoek van Eigen Haard een straatverbod opgelegd aan een man die veel overlast veroorzaakt in Amsterdam Nieuw-West. De man is de uitwonende zoon van een huurder van de woningcorporatie. Sinds 2009 ontving de corporatie klachten over geluidsoverlast en bedreigingen in de buurt. Na onderzoek bleek dat niet de vaste bewoonster, maar haar aan alcohol verslaafde zoon veel overlast veroorzaakte. "Voor ons is het van essentieel belang onze huurders te beschermen en de buurt zo leefbaar mogelijk te houden", aldus een woordvoerder. Eigen Haard stapte dan ook naar de rechter en vorderde een straatverbod. De man in kwestie mag het komende jaar niet in de straat van zijn moeders woning, en in een aantal omliggende straten verschijnen. [BP]



Corporaties noteren rode cijfers

Dalende woningverkoop, afwaardering van ontwikkelportefeuilles, verliezen in de deelnemingen. Veel Amsterdamse corporaties hebben over 2009 rode cijfers genoteerd, zo blijkt uit de jaarverslagen. Zo behaalde Ymere een negatief resultaat van 90 miljoen euro. Rochdale sloot 2009 af met een negatief resultaat van meer dan 24 miljoen euro. Stadgenoot noteerde een verlies van ruim 14 miljoen euro. De Key en Eigen Haard boekten wel een positief resultaat. Rochdale verklaart het verlies uit omvangrijke afwaarderingen van nieuwbouwprojecten, bijzondere ontwikkelportefeuilles, grondposities en kantoorpanden. Er werden bovendien maar weinig nieuwbouwwoningen verkocht. Terwijl vorig jaar wel zeven miljoen meer is uitgegeven aan onderhoud. Desalniettemin blijft de begroting van Rochdale voorzien in aanzienlijke investeringen in de zogenoemde Vogelaaarwijken.

Zwaar weer bij Far West

Het negatieve resultaat van Rochdale is beïnvloed door het slechte jaarresultaat van Far West. Het tiende jaarverslag van Far West meldt een negatief resultaat van bijna 21 miljoen euro. Door de sterk afgenomen vraag naar koopwoningen in Nieuw-West werd Far West voor het eerst in haar bestaan geconfronteerd met niet-verkochte woningen. Deze leggen een flink beslag op de beschikbare middelen. "Ook wij hebben in de loop van vorig jaar moeten inzien dat de eerder bedachte programma's niet in het beoogde tempo kunnen worden uitgevoerd," aldus Far West-directeur Jacques Thielen.

Stadgenoot voelt eveneens het zware weer bij Far West. Stadgenoot is daarin voor circa een derde deel deelnemer. Toch verwacht het bestuur voor 2010 weer een positief resultaat. Daartoe zijn de verwachtingen wel drastisch bijgesteld. Stadgenoot verwacht de komende tijd hooguit vierhonderd woningen per jaar te verkopen. Van projecten op nieuwe locaties, zoals IJburg en Almere, zal voorlopig geen sprake zijn.

Ymere wist, zo meldt bestuursvoorzitter Roel Steenbeek, ondanks de crisis de productie hoog te houden. De onrendabele investeringen bedroegen bijna 300 miljoen. Volgens Steenbeek het maximale resultaat. De komende jaren heeft Ymere jaarlijks een dergelijk bedrag beschikbaar voor nieuwbouw en verbetering van de woningvoorraad. Maar eigenlijk wil hij meer investeren. Dat kan alleen als Ymere de efficiency vergroot en de rijksoverheid geen rem zet op de mogelijkheden om te investeren. "2010 wordt op z'n minst een onzeker jaar", aldus Steenbeek.

De jaarcijfers van Woningstichting Eigen Haard (positief resultaat van 0,3 miljoen euro) en woonstichting De Key eindigen wel positief. Ook De Key heeft projecten afgewaardeerd, verkoopopbrengsten neerwaarts bijgesteld en enkele nieuwbouwprojecten omgezet van koop in verhuur. Ondanks een totale afwaardering van 123 miljoen is toch sprake van een positief saldo. Dat was mogelijk door verlaging van de rentelasten en herwaardering van het recentelijk gerenoveerde en getransformeerde bezit (plus 120 miljoen). [BP]

Nog vele labelstappen te gaan

De ambitieuze Amsterdamse klimaatdoelstellingen staan ook onder het nieuwe groenpaarse college nog fier overeind, maar hoe staat het ondertussen met de uitvoering? Met de aanpak van de oude woningvoorraad worden stappen gezet, maar of we vanaf 2015 in Amsterdam uitsluitend klimaatneutrale woningen bouwen? De crisis werkt in beide gevallen niet mee. En het nieuwe kabinet waarschijnlijk ook niet.

Fred van der Molen

**DUURZAAM
WONEN
DUURZAAM
BOUWEN**

Eerst maar even wat ontnuchterende cijfers. De CO₂-uitstoot in Amsterdam nam in 2007 en 2008 niet af maar toe. Naast een kleine stijging van de uitstoot door verkeer en vervoer, kwam dat vooral door een hoger energiegebruik van bedrijven. De stad is bijvoorbeeld populair als vestigingsplek voor datacenters, een energieslurpende bedrijfstak. Dat geeft al direct aan dat simpele besparingsdoelstellingen een hachelijke onderneming zijn. Als er meer of andersoortige bedrijven komen, neemt het energiegebruik toe, hoe milieuvriendelijk en efficiënt ondernemingen ook worden ingericht.

Bij de sectoren huishoudens/kleinverbruik, verantwoordelijk voor zo'n veertig procent van de

CO₂-uitstoot, is per saldo de laatste jaren een geringe afname zichtbaar. Het gasverbruik per woning daalt door meer isolatie, betere verwarmingsketels en verjonging van de voorraad. Met afname van het elektriciteitsgebruik wil het ondanks de spaarlampen nog niet erg vlotten: er komen steeds meer elektrische apparaten in huis.

Bestaande voorraad

Over naar de woonsector. Gebouwen - dat wil zeggen de gebruikers en bewoners daarvan - gebruiken circa 70 procent van alle energie in de stad. Daar moet de CO₂-reductieslag dus in de eerste plaats worden gewonnen. En dan vooral in de bestaande voorraad: zeven miljoen vierkante meter kantoor en 390.000 woningen. En dus wordt er nadrukkelijk gekeken naar de Amsterdamse corporatiesector, die

bijna de helft van alle Amsterdamse woningen verhuurt. De energietechnische prestatie van de gemiddelde corporatiewoning houdt niet over. Van de ongeveer 84.000 woningen waarvan in januari het energielabel was geregistreerd - waarvan zo'n 70.000 corporatiewoningen - is het overgrote deel C en lager; meer dan de helft is D en lager. Alleen al het dichten van kieren zou daar bij wijze van spreken wonderen doen. De gemeentelijke doelstelling is alle woningen in 2040 op energielabel B te hebben.

Energiebesparing is niet alleen vanwege het milieu een hot topic in de woonsector. Energieprijzen hebben namelijk de onhebbelijke gewoonte - al zat er in 2009 een dip in - veel sneller te stijgen dan de huur. De energierekening wordt een steeds grotere component van de totale woonlasten.

DOELSTELLINGEN

CORPORATIES:

Rijk/Aedes
Convenant energiebesparing sociale sector 2008: 20% besparing gasverbruik 2008-2018, verlaging woonlasten na uitvoeren maatregelen, bij ingrijpende woningverbetering streven naar label B, of verbetering minimaal 2 stappen.

GEMEENTE:

Milieubeleidsplan 2007-2010:
40% CO₂-reductie t.o.v. 1990 in 2025.
Energistrategie Amsterdam 2040:
in 2040 75% CO₂-reductie. Bestaande woningvoorraad dan minimaal label B. Gebruik van stadswarmte en warmte-koudeopslag en inzet van zonne-energie, alle nieuwbouw klimaatneutraal



Plaatsing van zonnepanelen in de Staatsliedenbuurt. In januari startten stadsdeel West en Stadgenoot met de aanleg van 400 m² zonnepanelen. Deze worden beheerd door de vereniging 'Duurzame Daken West'. Vanaf 18 oktober kunnen particulieren in Amsterdam weer subsidie aanvragen voor zonnepanelen via www.zonopjedak.nl

Labelstappen

Duurzaamheid en specifiek energiebesparing is dan ook een serieus thema geworden in de corporatiesector. Landelijk sloot de branchevereniging Aedes convenanten met VROM en de Woonbond. Uit de tussentijdse evaluatie 'Tussenbalans Schoon en Zuinig' van VROM blijkt dat in 2009 56.000 woningen energiezuiniger zijn gemaakt. De belangrijkste maatregelen zijn isolatie en het plaatsen van een hoogrendementketel. De prognose is dat er vanaf 2015 elk



Grootste groene dak van Amsterdam

Op de woningen van de Halve Wereld aan de Nieuwe Amstelstraat ligt nu het grootste groene dak van Amsterdam. Eigenaar Ymere legde in samenspraak met de bewonersvereniging een duurzaam vegetatiedak aan. Het dak bestaat uit circa 1300 m² sedumdak circa en 450 m² CO₂-absorberende Olivijn-mineralen. Sedumdaken zouden voordelen bieden op het gebied van duurzaamheid, milieu (luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, energiebesparing), belevingswaarde en woongenot. De aanschafkosten zijn hoger, daar staat tegenover dat de dakconstructie zeer lang meegaat en gerecycled kan worden.

jaar 100.000 woningen worden aangepakt.

Ook bij de Amsterdamse corporaties zit energie- en duurzaamheidsbeleid inmiddels tussen de oren. Veel corporaties hebben een 'energievisie', 'milieubeleidsplan' of 'duurzaamheidsparagraaf' formuleerd. Daaruit spreekt dat men naast de milieu- en woonlastenproblematiek op termijn ook vastgoed- en reputatierisico's ziet voor de corporatie die niets doet. Bij sterk stijgende energieprijzen worden woningen met lage energielabels immers steeds minder populair bij huurders. En daarbij: betaalbaar wonen, was de corporatie daarom niet op aarde?

Tot de energetische maatregelen die corporaties treffen horen HR++ isolatieglas, voorzetwanden, spouwmuurisolatie, en isolatie van dak en vloer. Bij een verdergaande aanpak horen energiezuinige ventilatie, zonnecellen, lage temperatuur-verwarming, zonneboilers, douchewarmte-terugwinning en LED-verlichting. Als alles uit de kast wordt gehaald komt ook warmte/koude-opslag en soms zelfs de houtpelletcentrale (Landlust) in beeld. Ook aansluiting op stadsverwarming is een onderdeel van de heilige trias energetica: fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk inzetten, energievraag beperken, duurzame energie gebruiken.

De prestaties van de Amsterdamse woningbouwcorporaties worden

inmiddels gemeten in labelstappen (van F naar D is twee labelstappen enzovoort). Zo staat in het energiebeleidsplan van Ymere 2009-2019 dat "in de komende 10 jaar het niveau van de energielabels voor de totale voorraad met minimaal 50.000 'stappen' wordt verhoogd (waarbij niveau B als streefniveau wordt gezien)". De verantwoordelijke wethouders Ossel en Van Poelgeest zullen graag een dergelijk labelstappenplan willen opnemen in het nieuwe vierjarige prestatieakkoord Bouwen aan de Stad II.

Volgens Jeroen van der Veer van de AFWC ondersteunen de corporaties een aanpak die is gebaseerd op labelstappen. Maar of dat tot

Ook aansluiting op stadsverwarming past in het rijtje maatregelen van de heilige trias energetica

nieuwe afspraken met de gemeente moet leiden? "Voorlopig gelden de afspraken die zijn gebaseerd op het landelijke Aedes-convenant. Individuele corporaties formuleren daarvoor hun eigen plannen, voor zover de economische crisis dat toelaat."

'Split incentive'

De crisis helpt inderdaad niet mee. Corporaties moeten de broekriem aanhalen. Energetische maatregelen zullen daarom vaker worden opgespaard tot de woningen aan een reguliere onderhouds- of renovatiebeurt toe zijn. Corpo-

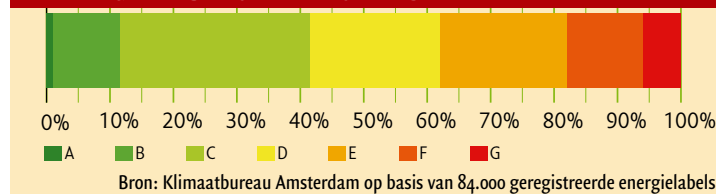
raties worstelen daarbij met wat het *split incentive* probleem is gaan heten: zij investeren enorme bedragen in energiebesparing, terwijl bewoners daarvan profiteren met lagere energielasten. Investeringsbeslissingen zouden een stuk makkelijker worden als ten minste een deel kan worden terugverdiend via hogere huren. Goed nieuws voor hen is dat het nieuwe woningwaarderingssysteem daarin voor een deel voorziet: hoe groener de woning, hoe hoger het aantal punten. Voor huizen met hogere labels mag straks dus meer huur worden gevraagd. De betreffende wetswijziging ligt – vertraagd door de kabinetscrisis - bij de Tweede Kamer. Ebeth van Loon, adjunct-

afdelingsmanager van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven en projectleider voor de aanpak in de bestaande woningbouw, verwacht daar geen fundamentele bezwaren. "Er zijn nog wel een aantal kanttekeningen, die te maken hebben met inkomensgrenzen, Europa en de grenzen van de huurtoeslag. Veel woningen die je bijvoorbeeld naar energielabel B optrekt, prijzen zich wat punten betreft uit de sociale voorraad." De verwachting is niettemin dat de wetswijziging dit najaar door de Kamer komt en dan medio volgend jaar van kracht wordt.

Woonlastenwaarborg

Dan is er nog de Woonlastenwaarborg. Aedes en de Woonbond presenteerden dit instrument in mei 2009. Het moet huurders duidelijk maken dat energetische maatregelen in combinatie met huurverhoging voor hen toch voordelig kunnen zijn. Bij een renovatie maken verhuurders en huurders afspraken huuraanpassing, terwijl wordt gewaarborgd dat de totale woonlasten van de huurder niet stijgen. Het instrument wordt niet overal warm ontvangen: er zijn corporaties die wijzen op de administratieve rompslomp en huurders die de aanpak niet vertrouwen omdat ze individueel geen harde 'waarborg' krijgen tegen stijgende woonlasten. De woonlastenwaarborg kijkt namelijk naar complexgemiddelden.

Maar Far West, de eerste corporatie die deze garantie in Amsterdam toepast, is positief. Volgens Tim van Ruiten heeft de waarborg er zeker aan bijgedragen dat huurders een huurverhoging accepteerden na de renovatie van hun flat Remijden in Osdorp. "Maar je moet het wel goed voorbereiden en communiceren." De woonlastenwaarborg geldt ook hier op complexniveau. Ruiten: "Dat kon ook moeilijk anders omdat huurders op eigen verzoek ook individuele watermeters kregen. Een individuele waarborg stimuleert zuinig gebruik niet." Een andere bottleneck voor corporaties vormt ten slotte nog de welstand. Ebeth van Loon: "Als



wij hen vragen wat de gemeente kan doen om hen te faciliteren bij het energiezuiniger maken van hun voorraad, is dit een terugkerend punt. Welstandsproblemen zijn er vooral rond buitengevelisolatie en zonnepanelen. Wat betreft voorgevels is er weinig verschil van mening. Iedereen is doordrongen van de waarde van originele gevels. Corporaties geven aan dat zij met name versoepeling van eisen zouden willen zien als het gaat om buitenisolatie aan de achtergevel. Bij binnenisolatie maak je de vele kleine huizen nog kleiner en bovendien is het veel duurder. Een ander pijnpunt vormen zonnepanelen op het dak. Ook op dat punt wil men versoepeling.”

Particuliere sector

De andere helft van het Amsterdamse woningbezit is in particuliere handen: 22 procent particuliere verhuur en 29 procent eigenaar/bewoners. Met Vastgoedbelang, de koepel van de grotere particuliere verhuurders, de Huurdersvereniging Amsterdam, het Amsterdams Steunpunt Wonen en de stadsdelen hoopt de gemeente binnenkort een convenant over energiebesparing af te sluiten. Uitgangspunt van het convenant is een gebiedsgerichte, complexmatige aanpak, waarbij gemeente, stadsdelen, particuliere verhuurders en huurders ieder vanuit hun eigen rol de voorraad energiezuiniger maken. De rolverdeling: de overheid stimuleert en faciliteert, verhuurders nemen maatregelen die redelijk zijn, huurders werken mee binnen randvoorwaarden die wederom redelijk zijn. De doelstellingen van het convenant zijn ambitieus - bij negentig procent van de ingrepen gemiddeld twee labelstappen nemen -, maar de status is er vooral één van intenties. Vastgoedbelang kan na-

melijk niet namens haar achterban bindende afspraken maken. Maar mocht deze aanpak, vooral gericht stimuleren, faciliteren en kennis uitwisselen, over een paar jaar onvoldoende resultaat opleveren, dan kunnen volgens de gemeente dwingender maatregelen volgen. Dit najaar wordt het voorstel met de stadsdelen besproken, hopelijk volgt eind dit jaar ondertekening. En dan zijn er nog de eigenaar/bewoners. Voor hen speelt het split-incentive probleem in ieder geval niet: investeringen in HR-ketels, zonneboilers en isolatie vertalen

Welstandsproblemen zijn er rond buitengevel-isolatie en zonnepanelen

zich in ieder geval direct in lagere woonlasten. Daarnaast is er een lange maar rommelige traditie van subsidieregelingen voor het treffen van duurzame maatregelen. De Vereniging Eigen Huis klaagt over de complexiteit en gebrek aan continuïteit ervan. De potjes zitten verspreid bij Rijk, provincie en lokale overheid en gelden veelal voor een beperkte periode. Als een subsidie succesvol is, wordt hij opgeheven. Het is hit-and-run. Neem bijvoorbeeld de subsidiepot voor grootschalige zonnestroominstallaties die op 31 mei 2009 binnen één dag vele malen was overtekend. Ook de eerder gestarte subsidieronde voor kleinere zonnestroominstallaties was in korte tijd overtekend. In Amsterdam hebben in 2009 via het ARC-project 'Zon op je dak' circa vijfhonderd particuliere woningeigenaren subsidie ontvangen voor de aanschaf van zonnepanelen. Die gezinnen wekken nu gemiddeld een vijfde van hun elektriciteitsverbruik duurzaam op. Ook daar overtekening. Er waren ongeveer 1500 aanvragers. Aan belangstelling dus geen gebrek, maar er is

kennelijk nog altijd subsidie nodig om eigenaren over de streep te trekken.

Dwangmiddelen?

Als het niet met verleiding lukt, denkt een ambitieuze overheid snel aan dwangmiddelen. In het programakoord 2014 staat het met zoveel woorden. Er komt een stimuleringsprogramma voor particulieren. Maar: "waar dat niet voldoende is, wordt de mogelijkheid opengelaten voor verplichtingen".

Het is nog een open vraag welke

middelen Amsterdam daarvoor heeft. Het voormalige stadsdeel Westerpark wilde vorig jaar huiseigenaren van een complex in de Frederik Hendrikbuurt dwingen hun huizen te isoleren. Dat zou ze gemiddeld 25.000 euro per woning gaan kosten. De legitimiteit van deze aanpak, waarbij eisen worden gesteld die boven het Bouwbesluit uitgaan, is nog niet voor de rechter uitgevochten. De gemeenteraad toonde zich kritisch over deze aanpak. Er werd een VVD-voorstel aangenomen om ook hier tot een convenant te komen tussen ge-

meente en eigenaar/bewoners alvorens stadsdelen verder mogen gaan met hun 'complexgewijze aanpak'. Het convenant zou als uitgangspunt moeten hebben dat de woonlasten voor eigenaar/bewoners niet méér mogen stijgen dan op een redelijke termijn kan worden terugverdiend door lagere energiekosten. Dat convenant gaat er niet komen. De beoogde convenantpartij, de Vereniging Eigen Huis, ziet voor zichzelf geen rol weggelegd om een groep eigenaar/bewoners te vertegenwoordigen.

Inmiddels lijkt het nieuwe stadsdeel West weer door te gaan op de ingeslagen weg. De bewoners van het complex hebben in ieder geval eind augustus een aankondiging gekregen van Kamsma Bouwadvies dat zij namens de gemeente een bouwkundige opname komt doen. Het bewonerscomité geeft aan nog in gesprek te zijn met de politiek om 'gedwongen verbetering van goed onderhouden woningen' te voorkomen. Andere eigenaren zijn van plan de gemeente juridisch te bestrijden. De VVD blijft inzetten op redelijkheid en gaat ervan uit dat "het huidige College ook vindt dat dwang niet het juiste middel is om de klimaatproblematiek op te lossen". Wordt vervolgd. ■

DE BEWONER

Alle energiemaatregelen ten spijt, uiteindelijk is het de bewoner die voor een niet onbelangrijk deel bepaalt hoeveel energie er wordt gebruikt. Simpele CO₂-rekenmodellen houden meestal geen rekening met de psychologie van de gebruiker: een spaarlamp laat je eerder branden; in een goed geïsoleerd huis verwarm je alle kamers. Niets menselijks is de bewoner vreemd. Onderliggend speelt gebrek aan bewustzijn en kennis over energie(besparing) een grote rol. Dat blijkt ook telkens bij bewustwordingscampagnes rond dit onderwerp, zoals Energie in huis (een soort tupperware parties) en Step2Save. Dat de wasdroger de grootste energieslurper is, weet lang niet iedereen. En dat het een slok op een borrel scheelt om niet de hele dag de tv aan te laten slaan, kan ook een eyeopener zijn. Opvallend is dat naast hoge ook lage inkomens een relatief hoge energierekening hebben.

Klimaatneutrale nieuwbouw

Op de laatste editie van vastgoedbeurs Provida in de Rai presenteerde de ene na de andere ontwikkelaar meeslepende duurzame plannen, concepten en visies. Het wordt nu tijd voor daden, stelt Marcia Sookha, voorzitter van de Task Force Klimaatneutraal Bouwen van de gemeente Amsterdam. Plannen genoeg, maar de crisis helpt niet.

Fred van der Molen

Wat doet de Taskforce Klimaatneutraal Bouwen?

“Missiewerk: het blijven uitdragen van de ambitie van de gemeente, de haalbaarheid en de onvermijdelijkheid daarvan. En daarnaast het centraal stellen van concrete projecten. Wij ondersteunen projecten door verbindingen te leggen, kennis toegankelijk te maken en instrumenten te ontwikkelen om klimaatneutraal bouwen in de praktijk te brengen. Een jaar geleden hebben we ingezet op een koers via de grote Amsterdamse projecten. Ook intern bij de gemeente moet het op allerlei niveaus nog tussen de oren komen, geïntegreerd worden in processen, instrumenten en regels.



Het is een interessante zoektocht, samen met ontwikkelaars en de bouwsector. We staan nog maar aan het begin van een enorme omwenteling, dat voelt iedereen. Maar ik stel vast dat in de anderhalf jaar dat de Taskforce bestaat, het thema hard is gegroeid. Het bruist van de activiteit: onderzoeken, energievissies, nieuwe technologieën, congressen, enzovoort, enzovoort. IJburg II behoort tot de vijf icoonprojecten van het land; VROM heeft de Houthavens en Jeruzalem in de selectie van vijftien ‘excellente gebieden’ voor duurzame gebiedsontwikkeling opgenomen; stadsdeel Zuid doet mee aan het Innovatieprogramma Klimaatneutrale Steden van het Rijk. We hebben

een succesvolle duurzame tender uitgeschreven in Buiksloterham. Er volgt meer. Het zit niet meer vast op de techniek. Die is er en zal steeds beter worden. Het wordt nu alleen tijd om het echt te doen.”

Daar roer je wel een punt aan. Amsterdam heeft een flinke lijst met voorbeeldprojecten, maar het gros daarvan dreigt uitgesteld, afgelast of geschrapt te worden. Geen van de projecten is al gestart.

“De crisis gooit natuurlijk roet in het eten. Toch zie ik kansen. Vergeet niet dat bij tal van projecten die worden uitgevoerd al duurzame technieken worden gebruikt. Bovendien is deze periode bij uitstek geschikt om bestaande afspraken met marktpartijen tegen het licht te houden en waar nodig daar conclusies aan te verbinden. Ondertussen starten volgend jaar de eerste klimaatneutrale projecten, zoals dertig woningen aan de Scheepsbouwweg in Noord, een hotel in het Amstelkwartier en de eerste bouwblokken in de Houthaven en Jeruzalem.”

Wat verstaat Amsterdam eigenlijk onder klimaatneutraal bouwen?

“Wij kijken naar de gebouwgebonden energie en niet naar het gebruikersdeel, bijvoorbeeld de elektrische apparaten. En bij die energie moet zoveel mogelijk worden bespaard en gebruik worden gemaakt van duurzame energie. Je komt dan uit op een EPC van ongeveer 0,3. Overigens zegt de EPC-waarde niet voldoende.

Er wordt nagedacht over een Amsterdams energielabel. Het zal toch niet?

Het gaat ons niet om een apart Amsterdams label maar om een duidelijke specificatie. Ontwikkelaars en aannemers vragen daar om. Ze willen vooraf zeker weten of ze aan de normen die Amsterdam stelt voldoen. We betrekken daar-



Marcia Sookha, voorzitter Taskforce Klimaatneutraal Bouwen:
“We staan nog maar aan het begin van een enorme omwenteling, dat voelt iedereen.”

bij Agentschap NL. Je moet denken aan iets als energielabel A+++ . Dat bestaat nog niet.”

Volgens de gemeente kost het 17.500 euro extra om een woning klimaatneutraal te maken. Andere instanties noemen veel hogere bedragen. Leg eens uit.

Bij onze berekening gaan we uit van de Amsterdamse referentiewoning van 100 vierkante meter. Bovendien gaan we uit van een efficiënter bouwproces en een an-

moet vooral corporaties en beleggers aanspreken. Klimaatneutraal bouwen is een financieel en maatschappelijk rendabele investering. Dat lijkt mij voldoende reden.”

Zo'n meerprijs maakt huizen nu bijna onverkoopbaar. Hoe los je dat op? Komt Amsterdam nog met het aangekondigde 'financiële vehikel' om het kopers aantrekkelijker te maken?

“We zoeken naar een oplossing voor de 'split incentive' door investeringen en energiebatens bij elkaar

De Amsterdamse definitie van klimaatneutraal komt uit op een EPC van ongeveer 0,3.

dere kostenstructuur. Je moet wel durven om alle onderdelen van het proces onder de loep te nemen. Het helpt dat er op technisch gebied ongelooflijk veel gebeurt. Over een paar jaar liggen de meerkosten al weer lager.

Meerkosten.... Geen fijne boodschap op dit moment.

“Dat is zo, maar je moet het lange-termijnperspectief voor ogen houden. Klimaatneutraal bouwen is de toekomst en het is dom om niet te investeren in de toekomst. Dat

te brengen. Een heel ingewikkeld vraagstuk. Wij denken aan een fonds waaruit de gemeente een deel van de extra energie-investeringen voorfinanciert en waarbij de bewoner op termijn terugbetaalt. Maar je loopt snel tegen wettelijke beperkingen aan. Zo kan het bijvoorbeeld niet via de energierekening. Het is moeilijk om dit probleem lokaal op te lossen. Een krachtig instrument van het Rijk zou een wezenlijk verschil maken. Goed nieuws is de per maart ingetreden vernieuwde Groenregeling

AMSTERDAM KLIMAATNEUTRAAL

In 2009 besloot het stadsbestuur dat vanaf 2015 in de hoofdstad alleen nog maar klimaatneutraal mag worden gebouwd. Gemor in de woonsector. Waarom wilde Amsterdam nu weer harder lopen dan het Rijk? Landelijk is er namelijk al een strakke marsroute die voorziet in een geleidelijke aanscherping van de energieprestaties (epc) tot er vanaf 2020 alleen nog maar klimaatneutraal wordt gebouwd. De corporaties staan al uitermate kritisch tegenover de verlaging van de epc-norm van 0,8 naar 0,6 per 1 januari 2011. ‘Een slecht besluit’ concludeert de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties in een persbericht: “Het komt neer op een verdere lastenverzwaring voor woningcorporaties. (...) De reeds torenhoge onrendabels op een nieuwe sociale huurwoning nemen door dit besluit verder toe. In deze tijd van crisis is dit een verkeerde maatregel. Het risico is groot dat daardoor minder huurwoningen worden gebouwd.”

In al zijn toespraken maakt wethouder Van Poelgeest duidelijk dat hij zijn kwaliteitsambities niet wil prijsgeven vanwege de crisis. ‘Shoot higher’ heet dat in McKinsey-jargon. Woningbouwregisseur Bob van der Zande, tevens ambtelijk opdrachtgever klimaatneutraal bouwen, geeft toe dat dit niet eenvoudig is in deze tijd. Aan hem niettemin de taak de geesten in de sector rijp te maken: “Vanaf 2020 moet het toch, je kunt je daarom maar het beste zo snel mogelijk daarop voorbereiden.”

van het Rijk. Dat biedt ontwikkelaars en corporaties veel meer mogelijkheden om tegen een lagere rente te investeren. En kopers om gunstig te lenen. Een groeiend aantal banken speelt daarop in met groenhypotheeken. Daar zit zeker beweging in.”

Verwacht je dat klimaatneutraal bouwen invloed op de architectuur en stedenbouw gaat hebben?

“Ja, en ik verheug mij erop. Als het maar niet van die groenogende architectuur is. Maar we zullen zien. Het leuke van deze beweging is dat er zoveel innovatie en ondernemingszin los komt. Iedereen denkt na over nieuwe kansen. Er ontstaat in de bouwsector eindelijk ruimte voor nieuwe partijen. Grote ontwikkelaars en energiemaatschappijen hebben het niet meer alleen voor het zeggen.” ■

KLIMAAT- VERSUS ENERGIENEUTRAAL

Volgens deskundigen van de TU Delft ben je met de Amsterdamse definitie van klimaatneutraal nog lang niet ‘energieneutraal’. Over dergelijke definities wordt eindeloos gediscussieerd tussen rekkelijken en preciezen: neem je daarin ook mee gebruikersgedrag, de ‘footprint’ van energietransport en afvalwaterreiniging, enzovoort, enzovoort.

De TU Delft was betrokken bij een studie naar een energieneutrale make-over van de Schutterstoren: wat als we nogmaals deze ronde woontoren zouden bouwen, maar dan energieneutraal. Het nieuwe ontwerp leidt tot tussen de 35 en 45 duizend euro aan meerkosten per woning. Volgens dr. Arjan van Timmeren van de TU Delft komt dat vooral door de extra gebouwschil. “Om hetzelfde uiterlijk te realiseren moesten we de nu nog zeer prijzige VIP - Vacuum Isolatie Panelen - toepassen. We wilden geen concessies doen aan de ‘looks and feels’ van het gebouw.” Dat Amsterdam de meerkosten van klimaatneutraal bouwen op zo’n 17.000 euro berekent, acht Van Timmeren wel mogelijk: “Maar dan onder stringente voorwaarden, zoals optimale oriëntatie op de zon en vierkante dakvlakken die optimaal zijn uit te vullen met zonnecellen. En ook niet hoger dan vier hoog, anders hou je relatief onvoldoende dakoppervlak over.





Al eeuwen verbazen buitenlandse bezoekers zich erover dat je in veel Nederlandse woningen gewoon naar binnen kunt kijken. De vaak gehoorde verklaring: de Hollander laat graag zien wat hij in huis heeft. Maar is dat ook zo? Wie 's avonds rondwandelt, merkt dat veel Amsterdammers niet gediend zijn van inktijk: vitrage, gordijnen, plakfolie belemmeren het zicht. Maar ze zijn er nog wel: de verlichte ramen, de etalages met privé-levens, de woonkamer als kijkkast. De gluurder wordt geholpen door de Nederlandse architect, die net zo dol lijkt op transparantie, op glas. Vanaf de eerste doorzonwoning lijken de glaswanden alleen maar groter te worden.





Over negen jaar moet in de Houthaven een klimaatneutrale wijk staan

‘Liever geen stadswar

Over negen jaar moet in de Houthaven een klimaatneutrale woonwijk liggen. Als de ‘bouwstop’ van de centrale stad en de onderhandelingen met ontwikkelaars tenminste geen roet in het eten gooien. Projectleider Co Stor is optimistisch over de potentie van de wijk. “Wat het GWL-terrein voor de jaren negentig betekende, wordt de Houthaven voor het nieuwe decennium.”

Jaco Boer

“Je komt eigenlijk een half jaar te vroeg. We zijn nog volop in gesprek met de ontwikkelaars en de centrale stad over de invulling van onze duurzaamheidsambities.” Projectdirecteur Co Stor vindt het vervelend dat hij nog weinig kan vertellen over de manier waarop in de Houthaven de komende jaren een klimaatneutrale woonwijk gebouwd gaat worden. Iedereen is vol goede wil. Recentelijk is het project door Agentschap NL – het vroegere Senter Novem- zelfs tot ‘excelent gebied’ uitgeroepen vanwege

**DUURZAAM
WONEN
DUURZAAM
BOUWEN**

“Wat het GWL-terrein voor de jaren negentig betekende, wordt de Houthaven voor het nieuwe decennium.”

de veelbelovende maatregelen op het vlak van energiebesparing en duurzaamheid. Maar op het stadhuis wordt - naast de gesprekken over een bouwstop voor bepaalde projecten - nog druk gerekend aan voorstellen om ontwikkelaars en corporaties gedeeltelijk tegemoet te komen in de extra kosten van duurzaam bouwen in de stad. Bovendien is het nog onduidelijk voor welke duurzame energiebronnen uiteindelijk wordt gekozen om de nieuwe gebouwen te verwarmen en te koelen. Wordt het collectieve stadswarmte of individuele warmtepompen met warmte-koudeopslag? Ook over het lokaal opwekken van groene stroom voor de voorzieningen in de openbare ruimte en gebouwgebonden elektriciteitsverbruik wordt nog volop gediscussieerd.

Eilanden met eigen sfeer

Wat er in de Houthavens uiteindelijk moet komen, is al wel in grote lijnen bekend: 1700 woningen,

70 woonboten en 50.000 vierkante meter aan voorzieningen als kantoren, scholen, een hotel en zorgfaciliteiten voor de beoogde woonservicewijk. Het gros van de huizen wordt gebouwd op eilanden, uitgegraven in het huidige terrein en aan de kop enkele tientallen meters verlengd. Ze krijgen allemaal hun eigen sfeer. Op de één pakhuisachtige blokken, op een ander vooral eengezinswoningen met voortuin. Waar het hele gebied autoluw zal worden, zullen delen van eilanden zelfs helemaal autovrij zijn. Parkeren kan grotendeels in garages onder de gebouwen; onder het meest westelijk gelegen Blok Nul komt nog een centrale parkeervoorziening voor bewoners.

De ‘eyecatcher’ van het gebied moet een bijna 90 meter hoog poortgebouw worden op de kop van de Pontsteiger. Dat bevat 250 luxueuze koopappartementen, publieke voorzieningen en een restaurant op 60 meter hoogte



met spectaculair uitzicht over de stad en het IJ. Voor dit bijzondere gebouw sloot toenmalig stadsdeel Westerpark enkele jaren geleden een bouwvelop-akkoord aan een samenwerkingsverband van De Principaal, Delta Forte, Ymere en Bouwfonds. Daarin is een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,5 afgesproken - minder zuinig dan in de recentere overeenkomst met de ontwikkelaars van Blok Nul. Maar indertijd lag er nog geen energievisie van het stadsdeel op tafel waarin van een 100 procent klimaatneutrale woonwijk wordt uitgegaan.

De ontwikkelaars van de Pontsteiger denken de afgesproken energieprestatie te kunnen bereiken door de woningen te voorzien van individuele warmtepompen in combinatie met warmte-koudeopslag in de bodem. Ook worden de woningen extra goed geïsoleerd en krijgen ze vloerverwarming en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Voor de installaties en verlichting in het gebouw zal ook gebruik worden gemaakt van duurzame energie, waarvoor de ontwikkelaars van de gemeente ruim een half miljoen euro subsidie hebben gekregen. Voorlopig houden de ontwikkelaars aan deze afspraken vast, hoewel woordvoerder Daan Jansen van De Principaal aangeeft dat het project vanwege de slechte woningmarktsituatie op dit moment "nader wordt bekeken". "De financiële risico's zijn te groot geworden om het project zoals het is afgesproken te kunnen realiseren. Maar we hebben nog steeds de intentie om er mee door te gaan."

Wel of geen stadswarmte?

Bij Blok Nul ligt de keuze voor het milieuvriendelijk koelen en verwarmen van het gebouw nog open. Stadgenoot en projectontwik-



Projectleider Co Stor:
"Je kunt een windmolen ook als een icoon van een milieuvriendelijke wijk beschouwen"

kelaar Synchron willen in deze westelijke gebouwenstrook naast 9500 vierkante meter aan bedrijfsruimte 283 woningen ontwikkelen, waarvan 184 in de koop- en vrije huursector en 99 in de sociale huursector. Het stadsdeel ziet het liefst dat gebruik wordt gemaakt van stadswarmte in combinatie met koudeopslag. Maar duurzaamheidsexpert Patrick Tielkes van Stadgenoot voorziet de woningen en bedrijfsruimten - net als de ontwikkelaars op de Pontsteiger - liever van warmtepompen in combinatie met warmte-koudeopslag in de bodem. "Het milieurendement van stadswarmte is niet om over naar huis te schrijven. Met de 4000 euro die een individuele aansluiting voor alleen warmte kost, kun je veel meer doen om CO₂ te besparen."

Tielkes zet ook zijn vraagtekens bij de totstandkoming van de tarieven voor stadswarmte. "Het is consumenten moeilijk uit te leggen dat die zijn gekoppeld aan de stijgende gas- en olieprijsen." Stadswarmte frustrereert ook de mogelijkheid voor ontwikkelaars om zelf een lokaal energiebedrijf op te richten en warmte en koude aan bewoners te leveren. "Dat is soms de enige manier om ontwikkelaars die onrendabel moeten investeren in dure milieutechnieken, iets te laten terugverdienen en ervoor te zorgen dat de baten niet alleen naar de gebruikers gaan."

'Windwokkels' als icoon

Tielkes heeft minder moeite met het voorstel van het stadsdeel om in de Houthavens grootschalig zonnepanelen op daken te leggen en vier middelgrote 'windwokkels' te plaatsen. "In de stad is bijna geen locatie te vinden die zo geschikt is voor gebruik van windenergie als hier." Andere ontwikkelaars van het gebied zetten juist vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van lokale stroomopwekking. Ook vragen sommigen zich af of 35 meter hoge windmolens wel passen in de beeldkwaliteit van de woonwijk. Voor projectdirecteur Co Stor is het een kwestie van perceptie. "Je kunt ze ook als een icoon van de milieuvriendelijke wijk beschouwen. Voor supervisor Sjoerd Soeters zijn ze in ieder geval geen taboe."

Stor hoopt de discussie over alle duurzaamheidsmaatregelen in ieder geval nog voor het einde van het jaar te kunnen afronden. Hij wil graag dit jaar nog beginnen met het aanplempen van grond om de toekomstige eilanden te kunnen verlengen. Ook is het ontwerp van de tunnel langs de Spaarndammerdijk bijna klaar om aanbesteed te worden. Maar voordat hij alles in gang kan zetten, moet ook hij wachten op witte rook uit het stadhuis. Stor wil en kan er niets over zeggen, maar blijft optimistisch over de realisering van de klimaatneutrale woonwijk. "Wat het GWL-terrein voor de jaren negentig betekende, wordt de Houthaven voor het nieuwe decennium." ■

GEBOUWENSTROOK EN TUNNEL WEREN GELUID

Over de transformatie van de Houthaven tot een woonwijk wordt al bijna zestien jaar gepraat. In 1998 stelde de gemeente haar eerste bestemmingsplan op. Door verzet van enkele havenbedrijven die geluidklachten van toekomstige bewoners vreesden, sneuvelde het plan bij de Raad van State. Ook een tweede versie van het bestemmingsplan haalde de eindstreep niet. Daarna zijn de betrokken partijen zonder rechter met elkaar in gesprek geraakt. Onder leiding van toenmalig advocaat Eberhard van der Laan is een convenant afgesloten dat de bouw van de nieuwe woonwijk mogelijk maakte. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan houdt een langgerekte, zeven verdiepingen tellende gebouwenstrook - Blok Nul - de belangrijkste geluidhinder van de industrie tegen. Bovendien is aan de zuidkant een tunnel ingetekend naast de Spaarndammerdijk, die de geluidhinder van het doorgaande autoverkeer moet verminderen. Eerder leek het erop dat de tunnel ook nodig zou zijn om binnen de landelijke luchtkwaliteitsnormen te blijven. Maar door de bouw uit te smeren over negen jaar en vanuit het westen te beginnen blijft het project binnen de grenzen van de wet Milieubeheer.

Zoektocht naar lokale

De wijk Jeruzalem is door VROM uitverkoren als voorbeeldproject voor klimaatneutraal bouwen. Dat betekent extra geld bij de komende vernieuwing voor de uitwerking van milieuvriendelijke ideeën. Enkele daarvan worden mogelijk al in een vroeg stadium afgeschoten.

Johan van der Tol

Versnipperde takken van het naastgelegen park Frankendael en van begraafplaats De Nieuwe Ooster, oppervlaktewater uit de Weesper-trekvaart, licht nadampend rioolwater of toch maar restwarmte van de Jaap Edenbaan? In de verkenningsfase leek niets te gek om CO₂-neutrale warmte te leveren aan Tuindorp Frankendael, ook wel Jeruzalem genoemd vanwege de karakteristieke witte duplex-woninkjes. Maar het is de vraag of deze oplossingen het advies-rapport zullen ontstijgen. Nog te veel praktische bezwaren.

Allereerst is er de beperkte ruimte in de huizen. "Je kunt in de woningen niet zomaar een grote ketel plaatsen," zegt André Bolwidt, programma-manager namens stadsdeel Oost. "De installatie in de huizen moet in een normale meterkast passen." Daarnaast gaat het om technieken die nog niet uitvoerig zijn toegepast.

Een extra complicerende factor is de monumentale status die Jeruzalem sinds kort – als eerste naoorlogse wijk – geniet. Een groot deel van de huisjes wordt in oude luister hersteld, ontdaan van die lelijke kunststof kozijnen uit de jaren tachtig. De monumentsta-

tus zorgt voor forse beperkingen in het plaatsen van isolerende voorzetgevels, windmolens en zonnepanelen. In bepaalde delen komt wel nieuwbouw, maar de bestaande hovenstructuur is heilig. In het door Mien Ruysch ontworpen groen wordt niet gebouwd.

Water en groen

De gemeente Amsterdam wil als groenste jongetje van de klas vanaf 2015 uitsluitend klimaatneutrale nieuwbouw. Het uitverkoren Jeruzalem zou daar een eerste proeve van moeten zijn. Lokale energievoorziening is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Voor het vinden van mogelijke plaatselijke warmtevoorzieningen nam toenmalig stadsdeel Oost-Watergraafsmeer adviesbureau DWA in de arm. Dat liet zich inspireren door de ligging van tuindorp Frankendael: in de polder, in de buurt van water en omringd door groen. Volgens DWA is dichtbij een laagtemperatuurwarmtevoorziening voorhanden: het water in de Weesper-trekvaart, dat vanzelf de lager gelegen Watergraafsmeer in zou kunnen stromen. Door middel van opslag in de grond en vloerverwarming zou dit water in een eerste warmtebehoefte kunnen voorzien. Het idee voor verwarming met oppervlaktewater - inmiddels afgevoerd als te duur - leidde tot overleg met regionaal waterbeheerder Waternet, waar weer nieuwe ideeën uit voortkwamen: basisverwarming met

rioolwater of gebruik van restwarmte van de Jaap Edenbaan, de kunstijsbaan aan de Kruislaan. In het oorspronkelijke voorstel van DWA zouden versnipperde takken en bomen uit park Frankendael, begraafplaats De Nieuwe Ooster en het Darwinplantsoen door verbranding in speciale installaties 's winters voor extra piekwarmte kunnen zorgen. Dat is CO₂-neutrale stookmethode: de uitstoot bij verbranding wordt gecompenseerd door de kooldioxide die bomen en struiken opnemen bij de groei.

Deze ingenieuze oplossing stuit op een ander probleem: beperkte ruimte. Waar zet je de gemeenschappelijke stookinstallatie neer en waar sla je de houtsnippers op zolang ze niet worden gebruikt? Zoals gezegd mogen er op de beschermde hoven niet zomaar gebouwtjes bij worden gezet.

Terugkeer GEB?

Met de keuze voor een systeem doemt een nieuwe vraag op: wie ontwikkelt het en wie gaat het op de lange termijn beheren? Een puur maatschappelijke onderneming als Waternet of toch maar een commercieel energiebedrijf? DWA schetst hiervoor tal van mogelijkheden: van eigen ontwikkeling en exploitatie door gemeen-

**DUURZAAM
WONEN
DUURZAAM
BOUWEN**



WATERNET ALS WARMTE- EN KOUDELEVERANCIER

Grondwater, oppervlaktewater, drinkwater en rioolwater. Uit al dit water kun je warmte halen, en soms ook koude. Waternet heeft deze grotendeels onontgonnen warmtebron in beheer en staat in de startblokken om een bijdrage te leveren aan het klimaatneutrale bouwen in Amsterdam.

Programmamanager Energie uit water Johan Kerpershoek legt uit: "Warmte-koudeopslag is inmiddels een beproefde techniek. Als nutsbedrijf en grondwaterbeheerder willen we hier ook instappen om woningen en kantoren van warmte en koeling te voorzien. In Plantage De Sniep in Diemen zijn we een haalbaarheidsonderzoek begonnen met warmte uit drinkwater. Met warmte uit afvalwater heeft een zusterbedrijf in Hamburg waarmee we samenwerken ervaring."

In augustus was Waternet met hulp van adviesbureau DWA nog druk aan het rekenen om te bepalen hoe lonend de verschillende investeringen zijn. Daarmee worden ook de aansluitkosten voor de corporaties en de energieprijzen voor de consument vastgesteld.

Waternet heeft nu nog beperkte ervaring met warmtewinning. "Maar", zegt Kerpershoek, "Onze ervaring als nutsbedrijf, inclusief onze klantcontacten en beheer van leidingstelsels, geeft ons voldoende vertrouwen om ook warmte en koude als nutsvoorziening te kunnen aanbieden."

warmte

te of stadsdeel met - jawel - een Gemeentelijk EnergieBedrijf, of ontwikkeling en exploitatie door een commerciële partij, zoals een regulier energiebedrijf. In het laatste geval hebben de gemeente en de corporaties geen zeggenschap meer over de exploitatie. Als tussenoplossing noemt DWA onder meer een systeem waarbij de warmtelevering om de zoveel jaar met een prestatiecontract wordt gegund aan een bedrijf. Een andere mogelijkheid is een lokale energiemaatschappij, waar verschillende partijen in deelnemen. Maar de twee corporaties die in Jeruzalem het meeste bezit hebben, Rochdale en De Key, hebben laten weten dat ze er geen aandeel in willen hebben. "Een corpora-

den om zonder al te veel risico's een vinger in de pap te houden," aldus Bolwidt.

Isolatie

De plannenmakers zijn er nog niet uit voor welke techniek en welke samenwerkingsverbanden ze kiezen. Van Leijen is sceptisch over het idee van verwarming met rioolwater. Ook dat zou met vloerverwarming moeten gebeuren, maar de houten vloeren in de renovatiewoningen zijn daar niet geschikt voor. En een betonnen vloer kan niet worden gestort, omdat de fundering al maximaal wordt belast.

Daarnaast wordt, zeker in de ruim 450 nieuwbouwwoningen, gestreefd naar een grotere ener-

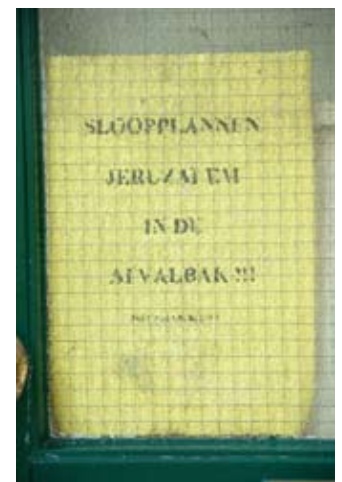
In de verkenningsfase leek niets te gek om CO2-neutrale warmte te leveren

gie-efficiëntie door isolatie. Met wandconstructies van wel vijftig centimeter dik. Ook in de bijna vierhonderd renovatiewoningen valt met isolatie veel te winnen, doordat er aardig wat ruimte zit tussen de betonconstructie en witte gevelplaten die worden vernieuwd. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de warmtebehoefte wordt beperkt tot de tegenhanger van enkele honderden kubieke me-

ters gas per jaar bij de nieuwbouwwoningen en 700 tot 800 m³ bij de renovatiewoningen, zegt Van Leijen (het gemiddelde is 1500 m³ per huishouden). "Dan zou bijvoorbeeld een warmtepomp voldoende zijn. Investeren in een netwerk voor rioolwaterwarmte zijn dan niet lonend," aldus de ontwikkelaar. Op grotere schaal zou volgens Van Leijen wel een proef met rioolwater kunnen worden gedaan, zoals nu gebeurt in Rotterdam bij het Feyenoord-stadion, maar dan wel met een ervaren leverancier van stadswarmte. Er wordt op dit moment nog gepraat met een commerciële energiemaatschappij. "Maar het voordeel van een niet-commerciële partij kan zijn dat die in deze tijd misschien bereid is meer risico te nemen," aldus Bolwidt.

ties en monumentenzorg, meer duidelijkheid hebben over de te volgen koers. De stuurgroep blijft gespitst op verdere haken en ogen, en mogelijke alternatieven. "Het is zo nieuw en zo'n complexe materie dat je niet maar steeds moet door denderen. Je moet je telkens afvragen of je nog op de goede weg zit," aldus Bolwidt. De doelstelling van een klimaatneutrale wijk blijft in ieder geval gehandhaafd, ondanks de crisis. Bolwidt: "Je kunt ook andersom redeneren, dat de crisis juist aanleiding is om hiermee verder te gaan. Nu extra investeren om uiteindelijk te besparen." ■

Complex materie
Rond het verschijnen van deze NUL20 komen Stadsdeel Oost, DWA en Waternet met een voorstel voor een klimaatneutrale energievoorziening. Dit najaar moet de stuurgroep, gevormd door het stadsdeel, de corpora-



Einspeisen maar!

Duitsland loopt wereldwijd voorop met het opwekken van zonne-energie. De oorzaak daarvan is even simpel als doeltreffend: de overheid heeft de energieconcerns verplicht elektriciteit af te nemen van de burgers tegen een gegarandeerde prijs die voor twintig jaar vastligt. Zo kan elke koper van een zonnedak precies uitrekenen wanneer hij geld gaat verdienen. De regeling is een doorslaand succes.

Bas Donker van Heel

Vlak over de grens liet de familie Ludwig in de gemeente Twist op het dak van een schuur een installatie met een capaciteit van 30 kWh aanleggen. Albrecht Ludwig drukt op de knoppen van zijn stroommeter. Degelijk Duits fabricaat, AEG. Hij kan precies zien hoeveel stroom zijn installatie produceert, per uur, dag of week. De panelen zelf komen uit China. Duitse panelen waren op het moment van aanschaf schaars en duur. “Er was in de herfst van 2009 een enorme vraag naar installaties, want iedereen wilde nog snel van de subsidie gebruik maken. Wij konden de gewenste panelen daarom niet krijgen, maar zijn zeker niet ontevreden met wat we nu hebben. Afhankelijk van de hoek waarin de zon schijnt produceren we tussen de 8 en de 24 kWh.” Ludwig junior houdt het nauw-

keurig bij. “Met mijn vrienden vergelijk ik de productie van onze installaties”, zegt hij lachend. Met een softwareprogramma konden ze precies berekenen wat de beste plek en hoek voor de zonnepanelen was. Hoge eiken rondom de binnenplaats werden geveld. Je moet wat over hebben voor de natuur.

vergoedingen. Maar er is nog geen zekerheid. “Wat dat betreft is het toch een beetje schimmelen in die Luft”, zegt Ludwig. Ondertussen wordt al zijn stroom ingespeist. De familie wekt veel meer stroom op dan voor het huishouden nodig is. Bovendien is het voeden van het net vooralsnog veel voordeliger dan een deel zelf te ge-

“Ons motief is geld verdienen”

Ludwig pakt er een calculator bij. “De aanleg kostte 2400 euro per kWh, maal dertig... opbrengst tussen de 850 en 870 per jaar, maal dertig... maal 39 procent... minus eventuele reparaties, verzekering... afbetaling, kosten voor boekhouding, rente... Nou, als de installatie goed blijft func-

bruiken. Onze oosterburen doen wat calculeren betreft niet voor ons onder.

Groen piramidespel
Privéhuishoudens die zelf groene stroom willen opwekken, komen snel uit bij zonnepanelen. Een biogasinstallatie of windmolen zet je

**DUURZAAM
WONEN
DUURZAAM
BOUWEN**



tioneren zijn we na ongeveer tien jaar uit de kosten, daarna gaan we geld verdienen. Misschien dat we dan nog een koppeling maken met aardwarmte.”

Wel hoopt hij dat ‘de politiek’ tegen die tijd geen roet in het eten gooit. De milieuminister mag volgens de wet de prijs van de afgenomen zonnestroom bepalen. Het Duitse parlement, de Bundestag, is al aan het vergaderen over lagere

niet zomaar in je tuin. Dat vergt veel geld en organisatievermogen, om maar te zwijgen over de rompslomp met vergunningen. Dankzij de Duitse Wet op Duurzame Energie (EEG) wordt het huishoudens gemakkelijk gemaakt om voor een zogenaamd Dachsparbuch te kiezen. Want een spaarboek is het: het rendement van zonnedaken is praktisch verzekerd. Burgers weten zich verzekerd van een gega-

randeerde stroomafname door de energieconcerns, tegen een prijs die voor twintig jaar vastligt. Honderdduizenden Duitsers lieten inmiddels een installatie aanleggen, met subsidie van de overheid. Die subsidie op de aanleg is inmiddels wegens groot succes gestopt. Wat bleef is de verplichte afname en vaste vergoeding voor met zon-



nepanelen opgewekte stroom. De huishoudens ontvangen die via de energieconcerns. Die betalen dit overigens niet uit eigen middelen. Het wordt namelijk omgeslagen over alle stroomafnemers. Dat is de reden dat de hoogte van de vergoeding onder druk komt te staan nu steeds meer huishoudens voor zonnepanelen kiezen. Het is als een piramidespel. De stroomprijs is in Duitsland de afgelopen tien jaar al met 68 procent gestegen. Met dank aan de fiscus, want heffingen en belastingen op energie zijn sinds 1998 met 130 procent verhoogd. Inmiddels incasseert de overheid 39 procent van iedere stroomrekening. Maar voorlopig is het rendement van een zonnepanelen verzekerd en de banken doen dus niet moeilijk over een lening.

Einspeisen maar!

De branche kijkt ondertussen nadrukkelijk vooruit. En de EEG-vergoedingen bewegen mee. De

volgende stap zou vanuit milieuoogpunt gebruik van de opgewekte energie in eigen huis moeten zijn. Transport kost immers weer energie. Maar dat gebeurt in Duitsland maar sporadisch, omdat einspeisen nou eenmaal voordeliger is. De vraag is hoe lang de Duitsers dat vol kunnen en willen houden.

De normale tarieven voor stroom stijgen gemiddeld met zes procent per jaar en de vergoeding voor eigen zonnestroom wordt op den duur minder. Naar verwachting leidt dit rond 2016 tot de zogenaamde 'grid parity': de prijzen van beide stroomsoorten komen op gelijk niveau. Dan wordt het tijd voor de volgende stap: 'elektrische onafhankelijkheid'.

Milan Nitzschke, werkzaam bij de grootste Duitse installateur voor zonnepanelen SolarWorld, ziet de ontwikkeling naar het zelf benutten van zonnestroom als onvermijdelijk. "Het heeft nogal wat voordelen. Het elektriciteitsnet wordt ontlast, omdat de energie wordt gebruikt waar die wordt opgewekt. Voor de gebruiker betekent het onafhankelijkheid van de stroomconcerns. En hij krijgt, afhankelijk van de capaciteit, een vergoeding tussen de 17 en 21 eurocent per kWh voor de zelf opgewekte en verbruikte stroom."



Het systeem, met twee stroommeters, is relatief eenvoudig. Daarbij komt dat je met een smartphone of pc via het internet steeds kunt aflezen hoeveel stroom er wordt opgewekt, ook van afstand dus. Het is mogelijk om huishoudelijke apparaten in of uit te schakelen om de energie zo efficiënt mogelijk te benutten, of in het net te pompen.

Nitzschke: "Het is ook al mogelijk om apparaten in huis automatisch aan te laten sturen. Een eventueel teveel aan stroom kan je ook in accu's opslaan, die accu's worden immers steeds beter. En de dag is niet meer ver dat we overschakelen op elektrische auto's."

Het 'dakspaarboek' ziet er dan zo uit: voor zonnestroom die aan het net wordt geleverd ontvangt een

huishouden twintig jaar lang een vaste vergoeding per kWh. Ook voor zonnestroom die in het huishouden wordt gebruikt (de zogenaamde Eigenstroom) bestaat een, iets lagere, vergoeding. Maar daar komt nog bij dat je dankzij je zelf opgewekte zonnestroom minder normale en dure stroom uit het net haalt. Bovendien bespaar je jezelf de prijsverhogingen van normale stroom. Bij dertig procent Eigenstroom levert dat laatste alleen al een kleine 10.000 euro op. Bij zes-

tig procent Eigenstroom gaat het in de richting van 20.000 euro. Ludwig, tot slot: "Ons motief is geld verdienen. Maar als elektro-technisch ingenieur ben ik natuurlijk ook gefascineerd door de mogelijkheden die zo'n zonnepanelen biedt." ■

DUITSE ZONNENPOLITIEK: ZO ZIT HET

De Duitse stroom wordt voor zestien procent opgewekt met duurzame methoden als windenergie, biogasinstallaties en zonnepanelen (1 procent). Tweeënvijftig procent is afkomstig van bruin- en steenkool (met veel subsidie, betaald door de stroomverbruikers), 23 procent van kernenergie (idem) en 13 procent van aardgasinstallaties. Duitsland is de grootste stroomverbruiker van Europa.

Het aantal zonne-installaties, meestal op woonhuizen, kruipt naar de 600.000. Daarmee kan de stroombehoefte van 1,5 miljoen driepersoonshuishoudens worden gedekt. Duitsland loopt wereldwijd voorop, dankzij de Erneuerbare-Energien Gesetz (EEG). Deze wet verplicht netbeheerders om stroom uit zonne-installaties af te nemen tegen een vastgelegde prijs (voor 20 jaar). Dat was 39 cent per kWh, maar is voor nieuwe installaties gezakt naar 32,88 cent. De vergoeding staat ter discussie en zal vrijwel zeker verder omlaag gaan. Als de prijs van normale stroom uit het net doorstijgt, komt rond 2016 het moment dat beide stroomsoorten even duur zijn ('grid parity'). Dan zullen veel huishoudens die zonnestroom opwekken er ook zelf gebruik van gaan maken.

Baas in eigen stopcontact

Lokale energiebedrijven zijn in opkomst. Ook Amsterdam telt inmiddels de eerste burgerinitiatieven voor duurzame energieproductie. Zo wil de coöperatie Onze Energie 8000 huishoudens in Noord van windenergie voorzien. Een groep woonbootbewoners aan het IJsbaanpad gaat energie opwekken uit rioolgassen. En dan heeft Amsterdam nog een fonds van 60 miljoen euro - uit de Nuon-gelden - achter de hand voor duurzame energieprojecten.

Janna van Veen

Meer informatie over deze projecten:

www.onzeenergie.nl

www.newnrg.nl

www.opgewektnu.nl

De grote traditionele energiebedrijven zijn nog niet verkocht of het wemelt in het land van de initiatieven om lokale groene energiebedrijven in het leven te roepen; energiepro-

ductie met zonnecellen, windmolens, biomassa of aardwarmte. Dat gaat van kleinschalige initiatieven op woningniveau, via corporaties die wijken verwarmen met aardwarmte tot duurzame gemeentelijke energiebedrijven.

Neem de ambitieuze coöperatieve vereniging Onze Energie uit Amsterdam-Noord. Een jaar geleden officieel opgericht, sinds deze zomer pas echt naar buiten tredend. De vereniging heeft sindsdien ruim tachtig leden geworven, waaronder twee bedrijven. "Dat lijkt niet veel, geeft bestuursvoorzitter en medeoprichter Marco Boone toe, "maar we zijn in mei pas echt gaan draaien nadat we een subsidie van 150.000 euro kregen van Stichting Doen. In september starten we tijdens de Milieuweek met een serieus offensief om leden te werven."

Om het uiteindelijke doel te bereiken - de bouw van zes à zeven windmolens in stadsdeel Noord - heeft de coöperatie ongeveer achtduizend leden nodig. Niet onrealistisch meent Boone. "Tijdens een campagne op het Buikslotermeerplein in Noord haalden we op een middag zeshonderd handtekeningen op van mensen die sympathiseren met onze plannen."

Natuurlijk komen er protesten tegen de windmolens in het landschap, maar Boone denkt dat de weerstand mee gaat vallen. "Wij namen dit initiatief na het zien van de film *An Inconvenient Truth* van Al Gore. En ik denk dat alle aandacht voor het milieu heel veel mensen de ogen heeft geopend. Iedereen weet wat er speelt en is zich ervan bewust dat er iets moet veranderen. In september en oktober houden we diverse informatiebijeenkomsten. Dat trekt eventuele twijfelaars wel over de streep."

Het belangrijkste doel van Onze Energie is een bijdrage leveren aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Maar bovendien gaan de leden - wanneer alle windmolens draaien - volgens Boone minimaal honderd euro per jaar besparen op energiekosten. Om lid te worden moet eenmalig vijftig euro worden ingelegd. In totaal gaat het om een investering van 27 miljoen euro, waarvan de helft door een externe ontwikkelingsmaatschappij moet worden opgebracht. Volgens Boone heeft een partij inmiddels een goed voorstel gedaan. "Maar het is nog te prematuur om daar meer over te zeggen."

De coöperatie heeft van stadsdeel Noord een startsubsidie van 30.000 euro ontvangen. Nu zoekt het stadsdeel naar de meest geschikte locatie voor de molens. Volgens stadsdeelwethouder Kees Diepeveen is de meest logische plek de Noorder IJ-plas, vlakbij de Coentunnel. Maar ook aan de oostkant van Noord, langs de Aro is eventueel ruimte.

Het stadsdeel is blij met initiatieven als Onze Energie. Diepeveen: "Onze uiteindelijke doelstelling is dat twintig procent van de elektriciteitsconsumptie uit windenergie wordt gehaald. Dat is heel ambitieus maar ik denk dat we dat op den duur kunnen verwezenlijken. Volgens mij vinden veel bewoners het idee dat ze zelf hun energie opwekken en mede-eigenaar zijn van een windmolen, heel sympathiek."

Het optimisme is wellicht terecht. Ook bij andere initiatieven voor windparken, zoals Meewind en Deltawind, kopen burgers zich grif in. Ook daar gunstige financiële vergezichten: een geprognosticeerd rendement van zeven tot tien procent gedurende de gehele looptijd van twintig jaar.



Marc Boon van Onze Energie
"Met zeven windmolens 8000 huishoudens in Noord van energie voorzien"

Leden van Onze Energie moeten wel geduld hebben. Het streven is dat de windmolens vanaf 2016 in bedrijf zijn. Maar voor het zover is, kunnen leden al op een besparing van twintig euro per jaar rekenen doordat de coöperatie een samenwerkingsverband is aangegaan met Greenchoice. Deze energie-maatschappij levert uitsluitend milieuvriendelijke energie en verzorgt de facturering en incasso voor Onze Energie.

Duurzaam ontlasten

Pauline Westendorp, van NEWNRG en Opgewekt Nu, droomt al jaren van een campagne waarmee bewoners, bedrijven, instellingen en woningcorporaties gemobiliseerd kunnen worden voor het opzetten van projecten voor duurzame energie. Belangrijkste streven: 'baas in eigen stopcontact'. Momenteel zoekt ze samen met een paar 'krachtige partners' naar nieuwe initiatiefnemers op het gebied van lokale duurzame energiebedrijven.

Westendorp: "Het gaat om het milieu, maar heel belangrijk is ook om woonkosten te drukken door op energiekosten te besparen. Het begint langzaam maar zeker door te dringen dat energiekosten steeds verder de pan uit rijzen. In Nederland halen we nog steeds maar twee procent van de energievoorraad uit duurzame bronnen. We lopen wat dat betreft ver achter bij andere Europese landen."

Westendorp woont op een woonboot aan het IJsbanaapad. Op die plek liggen in totaal 150 woonboten. De bewoners zijn druk doende zelfredzaam te worden wat betreft hun energievoorziening. Tien procent van de woonboten heeft inmiddels zonnepanelen op het dak of zonneboilers. Ook wordt er samenwerking gezocht met bedrijven op een nabijgelegen indus-

trieterein om tot een uitwisseling te komen van warmte- en koudebronnen tussen de bewoners en de bedrijven. "Verder zijn we aan het onderzoeken of we biogassen kunnen gebruiken voor energielevering. Binnenkort wordt er op de

kade een nieuwe rioleringsinstallatie aangelegd. Daar moeten we op inspelen met een project voor duurzaam ontlasten."

Doelstelling van NEWNRG is om voor het einde van 2012 tweehonderd lokale duurzame energiebe-

drijven in het land op de kaart te hebben. Om de Nederlandse en Europese doelstelling te halen van twintig procent duurzame energie, moeten er tot 2020 nog eens 1800 van die groene energiebedrijven bijkomen. ■

OP WEG NAAR NUL EURO ENERGIEKOSTEN

De bakken leem staan nog op de benedenverdieping maar de overige vier verdiepingen van het herenhuis op IJburg zijn zo goed als klaar. Ongeveer vijf jaar geleden begon bioloog Dave Lambrechts met zijn plannen voor de bouw van een huis opgetrokken uit een houten skelet, opgevuld met stobalen en – aan de binnenzijde – afgestreeken met leem. "Er wordt bij de bouw alleen gebruik gemaakt van duurzame materialen. Stro heeft een isolerende werking en het leem zorgt voor een natuurlijke vochtregulering in de woning." Lambrechts kocht een kavel op het Steigereiland van IJburg. Met ondersteuning van architecten ontwierp hij zijn eigen huis. Twee jaar terug leverde de aannemer het casco van het herenhuis van 320 m2 op. Nu is de woning voor het grootste deel zelfvoorzienend.

In zijn tuin boorde hij leidingen tot tachtig meter in de grond om gebruik te maken van de aardwarmte en -koude. De leidingen zijn aangesloten op een warmtepomp en via buizen in vloer en wanden worden alle verdiepingen verwarmd tot een constante temperatuur van twintig graden. Dit vergde weliswaar een investering van tienduizend euro maar

volgens Lambrechts is dat bedrag binnen vier jaar terug te verdienen.

De toiletten worden doorgespoeld met regenwater dat op het dak wordt opgevangen. Het huis van Lambrechts is niet aangesloten op het – volgens hem, veel te dure – stadsverwarmingsnet van IJburg. Elektriciteit wordt nu nog van het reguliere net gehaald, maar de zonnepanelen en een zonneboiler staan klaar om aangesloten te worden. Lambrechts: "We betalen nu nog ongeveer honderd euro per maand aan energiekosten. Dat is voor zo'n oppervlakte natuurlijk al heel weinig maar uiteindelijk willen we op nul uitkomen. En dat gaat zeker lukken."

Bogend op zijn eigen ervaring is Lambrechts samen met een aannemer het projectontwikkelingsbedrijf Tuvalu Strobouw (www.tuvalustrobouw.nl) gestart voor duurzaam bouwen. Het bedrijf geeft ook advies op het gebied van zelfvoorzienend bouwen en wonen. Belangstellenden kunnen een rondleiding krijgen in de woning van de familie Lambrechts. Er staan inmiddels acht bouwprojecten van Tuvalu op de rails waarvan vijf in Almere.





zonnebloem

de Raambut Bende
www.deraambutbende.nl



**Tsja, dat krijg
je er nou van
als je talent
de ruimte geeft.**

Ymere neemt graag initiatieven die bijdragen aan de duurzame verbetering van wijken en die sociale stijging van bewoners mogelijk maken. We gaan daarbij uit van de eigen verantwoordelijkheid van mensen, maar we reiken graag hulpmiddelen aan. We helpen dus graag om van willen kunnen te maken. Wat ons betreft kun je daar nooit vroeg genoeg mee beginnen.

Ymere wonen, leven, groeien

Een probleem van 700 miljoen

De crisis in de bouwsector woekert verder. In Amsterdam kondigde wethouder Van Poelgeest op 2 juli een complete 'bouwstop' – of liever projectenstop – af. Het zogeheten Vereveningsfonds zou namelijk Bij ongewijzigd beleid afstevenen op een tekort van 700 miljoen euro. Daarmee komt alle planvorming op losse schroeven te staan. Deze weken komt wethouder Van Poelgeest waarschijnlijk met zijn Salomonsoordeel over elk project: doorgaan, stoppen of aanpassen.

Nu in NUL20: de achtergronden van het tekort.

Fred van der Molen

“Het is niet zo dat de bouwvakkers van de steigers worden gehaald,” nuanceert Annius Hoornstra, adjunct-directeur Programma & Regie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), de beeldvorming rond de 'bouwstop' die de gemeente begin juli aankondigde. “Alle bouwprojecten die in uitvoering zijn, worden afgemaakt. En ook projecten waarvan de start bouw in 2011 is voorzien, zullen wel starten. Tenminste voor zover het aan ons ligt. Maar verder staat inderdaad alles ter discussie.”

Een deze weken volgt een lijst met projecten die wat de gemeente betreft wél groen licht krijgen. Dat zullen er fors minder zijn dan de huidige. Bij dat lijstje wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de prioriteiten van ontwikkelaars en corporaties. Want zij zijn de echte opdrachtgevers.

Van Poelgeests aankondiging is een schot voor de boeg richting corporaties, waarmee zware onderhandelingen zijn gestart om de prestatieafspraken van het akkoord 'Bouwen aan de stad' te verlengen. Ook is het een alarm-signaal richting Den Haag en een wake up call voor lokale politici en alle interne plannenmakers bij diensten en stadsdelen. “Een omvangrijk ambtelijk apparaat als dat van Amsterdam is moeilijk van zijn werkrouines af te brengen. Velen blijven doorgaan met het maken en uitwerken van plannen. Dat is ook de basis van het eigen bestaansrecht. Alleen

na een oorverdovend signaal wordt de pen neergelegd,” zegt hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw in zijn blog bij Ruimtevolk.

En natuurlijk is er de hoop dat Den Haag meeluistert. Al vanaf 2006 probeert Amsterdam het Rijk duidelijk te maken dat er rijksmiddelen nodig blijven om de stedelijke transformaties en bouwopgave te redden. De huidige oproep zal volgens De Zeeuw niet veel effect sorteren. “Het komende rechtse kabinet, met een forse eigen bezuinigingstaakstelling en weinig affiniteit met 'linkse' steden, gaat hier niet voor uitrukken.”

Hoornstra pleit toch in navolging van zijn politieke baas voor meer rijkssteun: “De realiteit is dat de rijkssteun alleen maar minder wordt. De geldstromen die er waren drogen op. Toch zijn de belangen van het Rijk groot. Neem de aanleg van IJburg II. Dat levert een enorme bijdrage aan de ruimtelijke doelstellingen van het Rijk. We zouden daar toch tot een vorm van financiële participatie moeten kunnen komen, met name om lange termijnrisico's af te dekken? Het is al jaren mijn stokpaardje dat woningbouw het Rijk per saldo veel geld oplevert, zo'n 80.000 euro aan directe belastingen en btw per woning. Het gemiddelde tekort op de grondexploitatie voor een woning is 30.000 euro. Dat is toch een fantastische businesscase? Je stopt je geld in de stimulering van de economie.”

Het is de vraag of het nieuwe kabinet gevoelig is voor deze keynesiaanse logica. Er zijn al honderden miljoenen aan crisisgeld naar de sector gegaan om de bouwproductie op gang te houden. Maar misschien dat het dreigende spook van massawerkloosheid in de bouwsector helpt.



Annius Hoornstra (OGA):
“Er is echt iets aan de hand. We zitten in een structuurwijziging.”



Blik op IJburg vanaf de plek waar IJburg II moet komen; de ontwikkeling daarvan hangt als een molensteen om het Vereveningsfonds.

Schone lei

Hoe heet wordt de soep eigenlijk gegeten? Is er een wezenlijk verschil tussen deze 'bouwstop' en de prioriteitenlijstjes van de vorige ronde crisisbeleid. Toen werden er projecten geprioriteerd. Nu begint men met een schone lei en zet daar vervolgens de projecten op die mogen doorgaan. Het verschil tussen half vol en half leeg?

"Nee, stelt Annius Hoornstra nadrukkelijk. "Er is echt iets aan de hand. We zitten in een structuurwijziging. De bedachte opbrengst

van het fonds smelt als sneeuw voor de zon. We hebben in het verleden te veel kantoren gebouwd in Amsterdam. Ook na de crisis herstelt de groei niet meer, mede door invloeden als het Nieuwe Werken. Daardoor zakt het aantal vierkante meters per werknemer van 28 naar pakweg 17. De kantoorontwikkeling kan de ruimtelijke ontwikkeling niet meer financieren. Nu

niet, straks niet. Bij het huidige probleem van 700 miljoen euro staat gewoon alles ter discussie. 'Alles' wil zeggen alle ruimtelijke projecten én de systematiek van de financiering."

Er is jaren geld uit het Vereveningsfonds naar de algemene middelen gegaan. Honderden miljoenen. Zou het in tijden van crisis ook eens andersom kunnen? Hans van

Harten, directeur van de AFWC, verweet de gemeente eerder in NUL20 onzorgvuldig gedrag in het verleden. "De gemeente had zelf moeten reserveren voor moeilijke tijden. Men kon weten dat het met de kantorenmarkt een keer mis zou gaan. Corporaties zijn er niet om de gemeente te subsidiëren." Volgens Van Harten kan de gemeente wel degelijk aan 'andere knoppen' draaien, zoals de erfpachtgelden, om het fonds te voeden.

Hoornstra: "Er lag vlak voor de verkiezingen een voorstel om andere

"We hebben in het verleden te veel kantoren gebouwd in Amsterdam"

VEREVENINGSFONDS: 900 MILJOEN IN KAS EN TOCH 700 MILJOEN TE KORT

Waarom heeft de gemeente een Vereveningsfonds?

Amsterdam is sinds jaar en dag zelf actief op de grondmarkt. De gemeente verwerft actief gronden, ontwerpt hiervoor stedenbouwkundige plannen, bewerkt de grond, legt infrastructuur aan en geeft de bouwrijpe kavels in erfpacht uit aan projectontwikkelaars en particulieren. Met die gebiedsontwikkeling zijn grote investeringen gemoeid, die pas na vele jaren worden terugverdiend. Termijnen van twintig jaar zijn niet ongewoon. Het saldo van investeringen en opbrengsten fluctueert bovendien jaarlijks aanzienlijk. Dat was een reden om na de sanering van Publieke Werken en de verzelfstandiging het Grondbedrijf eind jaren zeventig de ruimtelijke investeringen en opbrengsten niet meer via de gemeentebegroting te laten lopen, maar in een apart administratief stelsel onder te brengen met als spil het Vereveningsfonds. Het gaf plannenmakers meer ruimte om te investeren. In 1982 was de nieuwe opzet operationeel.

Hoe werkt dat fonds?

Bij de start van een ruimtelijk plan wordt een grondexploitatie-begroting gemaakt. De te verwachten kosten en opbrengsten worden in de tijd uitgezet en teruggerekend naar één tijdstip. Dat bedrag, positief of negatief, wordt verwerkt

in de jaarlijkse RAG-rapportage (RAG = Resultaat Actieve Grondexploitatiegebieden). Gedurende de uitvoering van het plan worden de werkelijke kosten en opbrengsten bijgehouden en verwerkt in het RAG-saldo. Wanneer een plan helemaal is afgerond, wordt het eindsaldo ingeboekt in het Vereveningsfonds: het totaal van alle in het verleden afgesloten plannen.

De kas van het Vereveningsfonds is nu nog goed gevuld, want Amsterdam heeft in het verleden dankzij de uitbundige uitgifte van kantoorlocaties goed verdiend aan de ruimtelijke ontwikkeling. Eind 2009 was de omvang van het fonds zo'n 900 miljoen euro. Het saldo van het fonds geldt als dekking voor de uitvoering van ruimtelijke plannen; ook alle planontwikkeling wordt er uit betaald. De winst blijft in principe gereserveerd voor de ruimtelijke sector, maar er is in het verleden aardig wat geld afgevloeid naar de algemene middelen. In de periode 1998 tot en met 2003 bijvoorbeeld al zo'n € 190 miljoen, waaronder bijvoorbeeld een bijdrage aan de bibliotheek. En voor de Zuidas geldt een apart regiem, buiten het Vereveningsfonds om. Omgekeerd was de waterkering ook niet absoluut. Voor de bouw van het Muziektheater is bijvoorbeeld geld uit de gemeentebegroting gebruikt. Er zijn nog enkele andere onderlinge geldstromen, maar

grosso modo is het Vereveningsfonds een gesloten financieel systeem voor alle ruimtelijke plannen.

Hoe komt de gemeente nu, ondanks die dikke spaarpot, aan een tekort van 700 miljoen euro?

Volgens goed koopmansgebruik neemt de gemeente verliezen direct wanneer ze voorzienbaar zijn, terwijl winsten pas worden genomen wanneer ze gerealiseerd zijn. Inmiddels is duidelijk dat een groot deel van de plannen voor kantoorontwikkeling moet worden geschrapt. De gemeente heeft sinds 2006 een paar miljoen vierkante meter gepland kantooroppervlak weggestreept. Tegen de zomer was de laatste bijstelling (-345 miljoen euro). Voor de kantoren die nu nog op de rol staan is de vierkantemeterprijs flink naar beneden bijgesteld. Met het schrappen van de - op papier - lucratieve kantoorlocaties vervalt ook een deel van de plannen met een positieve opbrengst. Blijven over de woningbouwplannen; daar moet meestal geld bij. Met alle verwachte inkomsten en uitgaven van de totale huidige planvorming is het resultaat een tekort van 700 miljoen euro. Vandaar 'de bouwstop' of liever projectenstop. Minder plannen betekent minder kosten, betekent minder medewerkers. Of in ambtenarenproza: dat zal consequenties hebben voor de personele capaciteit.

geldstromen naar het fonds toe te leiden. Dat is van tafel geraakt. Het college heeft toen gezegd: voordat we tot dat soort besluiten overgaan, willen we eerst alles ter discussie stellen. Dat zijn we nu aan het doen.”

De vraag is of de systematiek van het fonds nog toekomstbestendig is. Van Poelgeest vindt van niet. “Het roer gaat om. (...) De huidige systematiek op basis waarvan investeringsbesluiten worden genomen voor investeringen

in de grond en het ontwikkelen van de stad gaat ingrijpend gewijzigd worden”, stelt hij in zijn brief 2 juli aan de gemeenteraad. Verliezen van langjarige projecten worden nu in één keer genomen. Er is bovendien een planningsho-

rizon van wel twintig jaar. Hoornstra: “In het verleden was dat geen probleem: de perspectieven waren goed en de kasstroom was op orde. Lange termijnplanning wordt nu ingewikkelder. We hebben een doorrekening tot 2030. Daar kun je vraagtekens bij stellen. Er verandert zoveel tussentijds. Een procentje per jaar eraf of erbij leidt over twintig jaar tot enorme bedragen. De teneur is nu dat we andere vormen van dekking moeten zoeken voor investeringen. En zaken doen op basis van geld wat in kas zit en de termijn tussen investeren en uitgiftes verkleinen. Maar dat heeft ook nadelen. Een groot goed van de huidige aanpak is dat we langdurige verplichtingen kunnen aangaan en zo kwaliteit kunnen toevoegen aan de stad. Als de gemeente geen zand voor IJburg meer kan opspuiten, wie dan nog wel?”

MOGELIJKE MAATREGELEN

MINDER PLANNEN

Al vanaf 2000 wordt gestreden tegen de ‘overmaat aan planvorming’ binnen de gemeente. De nu aangekondigde ‘bouwstop’ is de meest vergaande maatregel op dit terrein. Door te snoeien in de planvorming kunnen niet alleen miljoenen worden bezuinigd op proceskosten in het ambtelijk apparaat, maar ook op te verwachten exploitatieverliezen. Een dezer weken maakt wethouder Van Poelgeest bekend welke plannen wel verder worden ontwikkeld. Duidelijk is dat een aantal zwaar verliesgevende projecten moet worden geschrapt.

GEEN IJBURG II

Voor de ontwikkeling van IJburg II hangt als een molensteen om het Vereveningsfonds. Het schrappen van de ruim 400 miljoen die is voorzien voor de ontwikkeling van deze nieuwe eilanden, lost een flink deel van de financiële problemen op. Er zijn 9000 woningen voorzien op IJburg II, een investering van bijna 45.000 euro per woning. IJburg II is echter een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie op de Metropool Amsterdam, waarin aansluiting met Almere wordt gezocht. Bovendien zijn alle bestuurlijke procedures eindelijk in het voordeel van de gemeente beslecht. Het is dus nu of nooit. Waarschijnlijk knipt Van Poelgeest het project daarom op, waardoor een voorzichtig begin wordt gemaakt, terwijl een fors deel van de voorziening kan vervallen. En dan maar hopen dat later het Rijk wel te hulp schiet.

MINDER SOCIALE HUURWONINGEN

Corporaties én gemeente leggen toe op de bouw van sociale huurwoningen. Corporaties tussen de 50.000 en 100.000 euro per woning; de gemeente zo’n 30.000 euro. Minder bouwen is dus zowel voor corporaties als gemeente een makkelijke oplossing voor de financiële problemen. Het huidige beleid is dat dertig procent van de nieuwbouwproductie uit sociale huurwoningen bestaat. Dat percentage (tijdelijk) verlagen maakt gebiedsontwikkeling dus profijtlijker. Echter: omdat de markt voor koopwoningen ook onder druk staat is conversie naar meer koop en dure huur alleen haalbaar in gewilde wijken. Nadeel: het adagium van de ongedeelde stad krijgt een knauw.

MARKTCONFORME GRONDPRIJS SOCIALE HUURWONINGEN

De grondprijs voor nieuwe sociale huurwoningen is vier jaar terug al flink omhoog gegaan, maar als de corporaties nu echt een marktconforme grondprijs voor alle nieuwbouw gaan betalen, zijn de problemen bij het Vereveningsfonds voor een deel opgelost. De vraag is echter in hoeverre daarmee het kind met het badwater wordt weggegooid. Want hoeveel woningen bouwen de corporaties dan nog? Ze leggen nu al enorme bedragen toe op de bouw van huurwoningen; daarbinnen zitten ze in de vernieuwingsgebieden met een oplopend aantal onverkochte nieuwbouwwoningen in hun maag. De rek is er kortom wel zo’n beetje uit. Tegen hogere kosten zullen meer verdienmogelijkheden moeten staan. Dat kan via een ander huurbeleid – hogere en locatiegebonden huren – maar daar gaat het Rijk over. De gemeente kan de corporaties toestaan nog meer huurwoningen te verkopen, maar dat biedt op korte termijn geen soelaas. Het lukt de corporaties al jaren niet hun verkoopquota te halen.

AANPASSINGEN STIMULERINGSFONDS

Amsterdam heeft naast het Vereveningsfonds nog een ruimtelijk fonds: het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Dat wordt gevoed met bepaalde erfpachtinkomsten en afkoopsommen bij de verkoop van corporatiewoningen. Het opheffen van dit fonds en het overhevelen van de reserves naar het Vereveningsfonds levert honderden miljoenen op. Maar ‘de vernieuwingsgebieden’, zoals Nieuw-West en Zuidoost, ontvangen juist financiële bijdragen uit dit fonds. Corporaties en gemeente hebben eerder uitgesproken dat het redden van de stedelijke vernieuwing prioriteit moet houden. Alleen stoppen met de objectsubsidies uit dit fonds – voor bijvoorbeeld grote woningen, studentenhuisvesting en andere doelgroepen – levert 65 miljoen op. Maar welke politieke partij wil dat voor zijn rekening nemen? Een andere suggestie is een verhoogde afdracht bij de verkoop van corporatiewoningen: van de huidige 5300 naar bijvoorbeeld 10.000 euro.

Hoe verder?

Het OGA heeft in het voorjaar in de nota ‘Meer Ruimte Winnen’ al een aantal onorthodoxe maatregelen genoemd om de eigen financiële problemen te bestrijden. Het simpelste is minder bouwen, vooral minder sociale huurwoningen. Een makkelijke oplossing is ook de rekening door te schuiven naar andere organisaties, zoals Waternet (aanleg riolen) en de corporaties. Bijvoorbeeld door corporaties voortaan een marktconforme grondprijs te laten betalen. Maar zelfs Bouwe Olij, oudwoordvoerder grondzaken van de PvdA en altijd horzel in de pels van de Amsterdamse corporatiesector, ziet daar nu niets in. In 2006 ijverde hij nog daarvoor, maar nu vindt hij de financiële situatie bij de corporaties te penibel: “Ze piepen altijd natuurlijk, maar nu is er echt wat aan de hand.” Zelfs het dogma van de dertig procent so-



Op braakliggende terreinen van de Zuidas wordt inmiddels maïs verbouwd.

ciale woningbouw wil Olij op dit moment ter discussie stellen. “Dat soort politieke afwegingen zal de gemeenteraad straks moeten maken. Ik zou alleen de 30-procentnorm handhaven voor de grote locaties en kritisch naar de kleinere projecten kijken.” Alleen de afkoopsommen bij verkoop van bestaande corporatiewoningen, kunnen wat Olij betreft wel omhoog: “Die 5300 euro die ze nu betalen is een schijntje.”

Ook Hoornstra, oud-corporatiedirecteur, weet dat de corporatiesector in zwaar weer is beland. “Toch moet er wat gebeuren. En corporaties hebben ongetwijfeld ook ideeën om hun ontwikkel- en verkoopprospectieven te verbeteren. We hebben een gemeenschappelijk belang dat er projecten doorgaan. De corporatie die een stap kan zetten, heeft straks meer kans dat zijn project het haalt. Dat geldt

“De bedachte opbrengst van het fonds smelt als sneeuw voor de zon”

ook voor andere ontwikkelaars. We moeten zien hoever we elkaar kunnen naderen.”

Hans van Harten: “Gemeente en corporaties hebben afgesproken samen op te trekken in de zin dat de prioriteringslijstjes van alle partijen naast elkaar worden gelegd en dan wordt bezien wat wel of niet door gaat. Daarbij hebben wij steeds gezegd voorrang te willen geven aan de herstructurering, zoals in Nieuw-West, Zuidoost en Noord.” Van Harten wijst er op dat de stedelijke vernieuwingsprojecten niet financieel worden ondersteund vanuit het Vereveningsfonds, maar het Stimuleringsfonds.

Financieel het simpelste is de aanleg van IJburg II te schrappen. Dat scheelt het Vereve-

ningsfonds direct een voorziening van ruim 400 miljoen euro. Maar ja, er zijn al vele miljoenen ingestopt en alle vergunningen zijn eindelijk binnen. Als IJburg op de rails blijft zal er zeer fors moeten worden geschrapt in alle planvorming.

Voor Hoornstra is het duidelijk dat er blijvend minder woningen gebouwd zullen kunnen worden: “Zo’n piek van 6000 zullen we niet gauw meer halen. De helft is nu al mooi. Tweederde van de huidige woningbouwprojecten heeft een exploitatiekort. De bouw van sociale huurwoningen kost niet alleen de corporaties maar ook de gemeente veel geld. Daar zullen we er dus minder van kunnen bouwen tenzij de

corporaties een marktconforme grondprijs gaan betalen.”

Volgens Hoornstra verandert het speelveld: “De verhoudingen in de vastgoedsector veranderen. Kleinere ontwikkelaars zijn op dit moment succesvoller dan grote. Ook heel specifieke projecten, met een duidelijke profilering, hebben een grotere slagingskans. Ik hoop ook dat aannemers net als in de jaren dertig weer op eigen risico gaan bouwen. In zijn algemeenheid neemt de projectomvang af. Het levert ons per vierkante meter minder op, maar de kans op realisatie wordt wel groter. Ontwikkelaars krijgen grote projecten niet meer gefinancierd. Mijn droom is dat we weer het moment bereiken dat we kunnen zeggen: dat is een goed plan, dat voegt kwaliteit toe aan de stad. Dat gaan we doen.” ■

“Veertig procent van leegstaande kantoren in Amsterdam moet andere bestemming vinden”

Kansloze kantoren

Na de internetluchtbel kwam de kantorenluchtbel. Er zijn in Nederland veel te veel kantoren gebouwd. Alleen al in Amsterdam staat 1,3 miljoen m² kantoorruimte leeg. Een flink deel daarvan zal vroeger of later een andere bestemming moeten krijgen. Maar hoe? Over belonen, straffen en het belang van het aanwakkeren van een alternatieve bestemming. De visie van kantorenloods Paul Oudeman en Neprom-topman Jan Fokkema.

Bert Pots

Op de ‘discussiekaart omzetting kantoren’ van de Dienst Ruimtelijke Ordening staat 1,3 miljoen m² leegstaande kantoorruimte ingetekend. De gekleurde vlekjes verwijzen naar bescheiden panden met een oppervlakte van 1000 m² tot kantoorkolossen met 40.000 m² in onbruik geraakte kantoorvloer. Paul Oudeman, ‘kantorenloods’ van de gemeente Amsterdam, schat in dat veertig tot vijftig procent van de leegstaande panden nooit meer als kantoor in gebruik kan worden



genomen. “Elk pand kan opnieuw voor kantoorgebruik geschikt worden gemaakt, maar het ontbreekt in de stad simpelweg aan voldoende banen.”

Jan Fokkema, directeur van de belangenorganisatie van Nederlandse projectontwikkelaars Neprom, deelt de mening dat de situatie problematisch is, maar plaatst kanttekeningen bij te sombere voorspellingen. “Misschien is het probleem wel niet zo groot als we denken. Midden jaren negentig was ook sprake van grote leegstand. Toen kwam de TU Delft na een groot onderzoek tot de con-

nofunctionele kantoorgebieden uit de jaren tachtig en negentig. In het naamloze gebied tussen het Olympisch Stadion en de Riekerpolder. In een deel van Amstel III aan de zuidoostkant van de stad. Rond station Sloterdijk. Dat laatste gebied is, zo meent Oudeman, misschien wel het meest problematisch. Daar staan de grote lege of deels lege kantoorkolossen. Hij houdt zijn hart vast dat daar niet nog meer grote kantoorgebouwen hun functie verliezen.

Binnen ringweg A10 staan, zo blijkt uit de inventarisatie van Kantorenmonitor, vooral afzonderlijke kantoorpanden leeg. Daarover maakt Oudeman zich nauwelijks zorgen. “De hotelbranche heeft grote belangstelling voor bijzondere gebouwen in de binnenstad. Op diverse plekken zijn hotels in aanbouw. Voor het straks leegkomende Gerechtshof aan de Prinsengracht wordt gedacht aan de vestiging van een

“Splits kantoorvloeren en maak bijzondere woningen tegen een redelijke prijs”

clusie dat we klaar waren met de bouw van kantoren. Daarna is de kantorenmarkt sneller dan ooit gegroeid. De werkgelegenheids-groei laat zich moeilijk voorspellen. Wat betekent het voor de kantorenmarkt als mensen langer doorwerken? Dat weten we niet. Bovendien biedt leegstand nieuwe mogelijkheden. Lagere huren kunnen partijen ertoe verleiden zich ergens te vestigen waar ze anders nooit zouden huren.” Leegstand heeft niet overal in de stad hetzelfde karakter. Het grootste deel concentreert zich in mo-

luxe 6-sterrenhotel. Ook andere grote gebouwen, zoals het Fortisgebouw aan het Rokin, zullen wel een herbestemming vinden. Dat zal de markt zelf oplossen.”

Maatschappelijk probleem? Eerder dit jaar belegde minister Huizinga met partijen uit de vastgoedwereld en onder meer de gemeente Amsterdam een Kantorentop. Doel is nog dit najaar te komen tot een speciaal actieprogramma om leegstand te bestrijden. Er wordt onder meer gedacht aan ‘belonen en straffen’; van een

MOOI GAASPERDAM

In Amsterdam Zuidoost bestaat grote behoefte aan allerlei soorten goedkope ruimte voor startende ondernemers, jongeren- en studentenhuizing en maatschappelijke en culturele activiteiten. Het aangrenzende werkgebied Amstel III kent veel kantorenleegstand. Daarom kwam de gemeenteraadsfractie van de PvdA met een initiatiefvoorstel over nieuw leven in de leegstaande kantoren en verbinding van dat gebied met Holendrecht. Raadslid Michiel Mulder pleit in ‘Mooi Gaasperdam: Holendrecht welvarend en verbonden’ voor jongerenhuizing vlak naast winkelcentrum Holendrecht, goedkopere bedrijfsruimten pal tegenover het AMC en hergebruik van het leegstaande Holendrecht Centre voor kunst en uitgaan. Ook Gerard Anderiesen ziet de potenties van die plek. “Goede verbindingen, voldoende voorzieningen, de nabijheid van een woonwijk en de aanwezigheid van het AMC doen de kansen voor een succesvolle transformatie van dat gebied groeien.” Maar voor de aankoop van zo’n leegstaand kantoorgebouw hoeft de gemeenschap niet te rekenen op Stadgenoot, zegt hij. Juist zijn corporatie is een belangrijke partij in het aangrenzende Holendrecht. “Wij moeten voor diverse reeds aangekochte locaties nog een herbestemming zien te vinden. Nieuwe acquisities zijn echt niet aan de orde. Dat kunnen we ons niet permitteren. Ook niet als we zo’n gebouw bij wijze van spreken gratis zouden krijgen.”

Wethouder Maarten van Poelgeest reageerde bij de behandeling van het initiatiefvoorstel in de raadscommissie eveneens zuinig. Bij de begrotingsbesprekingen houdt het college de haalbaarheid van alle toekomstige bouwprojecten tegen het licht. Hij acht de kans groot dat de bevordering van de transformatie van dergelijke leegstaande kantoorgebouwen dan geen prioriteit krijgt.



Voor leegstaande bijzondere panden in de binnenstad is veel belangstelling uit de hotelbranche. Ook het voormalige Conservatorium in de Van Baerlestraat wordt verbouwd tot hotel.

heffing op leegstand tot fiscale faciliteiten om transformaties te vergemakkelijken.

Fokkema staat kritisch tegenover overheidsingrijpen. “Het lijkt me niet verstandig om met generieke maatregelen leegstand tot een publiek probleem te maken. Als een gebouw deels leegstaat, dan is dat toch geen maatschappelijk pro-

‘free rider-gedrag’ weten te voorkomen en partijen die wel hun nek durven uitsteken faciliteren en belonen.” Maar het meest ziet hij in het aanwakkeren van een alternatieve vraag en het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. “In Amsterdam bestaat een grote behoefte aan nieuwe studentenwoningen, woningen voor expats,

ging kan het gebied over een periode van tien of twintig jaar een belangrijk onderdeel van de stad worden. Maar dan moeten we de eenzijdigheid zien te doorbreken en ervoor zorgen dat het leuker wordt. Met meer horeca. Met een publiekstrekker.” Milieuregels maken dat echter niet makkelijk. “We hebben door de ligging bij de havens te maken met allerlei hindercirkels, waardoor er niet mag worden gewoond. Dat is erg jammer.”

Oudeman broedt op de introductie van nieuwe woon/werk-concepten. Dat zou mogelijk kunnen in de omgeving van de Hogehilweg in Amsterdam Zuidoost. “Daar vinden we bescheiden kantoorpanden van 3.000 tot 5.000 m2. Zij hebben hun tijd echt gehad. Daar wil niemand meer in. Stel, je maakt op die plek bijzondere woonvormen mogelijk en splitst de verdiepingsvloeren van dergelijke gebouwen in delen van 200 m2. Daar zullen mensen op afkomen die anders niet aan Zuidoost zullen denken. Voor dergelijke pioniers moet de prijs wel gunstig zijn. Dat vraagt nog een stevige afwaardering. De verkoopwaarde van die gebouwen lag een paar jaar geleden nog op 1500 tot 2000 euro per m2. Nieuwe investeringen zullen zich echter pas aandienen als de prijs rond de 400 euro ligt.” Hij krijgt signalen dat het die kant op gaat. “Veel fondsen moeten wel.

Fokkema: “Midden jaren negentig was er ook grote leegstand. Daarna is de kantorenmarkt sneller dan ooit gegroeid.”

bleem? Kennelijk vindt de eigenaar het niet nodig zich zodanig in te spannen dat zijn gebouw nog wordt gevuld. Het is vervolgens niet aan de overheid geforceerd een verhuisbeweging op gang te brengen. Alleen als markt en overheid het er gezamenlijk over eens zijn dat een bepaald gebied dreigt te verloederen, als sprake is van een sterk economisch verlies en een groot maatschappelijk belang, dan kan ik me een gebiedsgerichte aanpak voorstellen. Dan nog moet de overheid voorzichtig zijn. Het gaat niet aan partijen te belonen die het in het verleden verkeerd hebben gedaan. Prikkel moet gericht zijn op het stimuleren van verandering.”

Oudeman gelooft evenmin in losse steunmaatregelen of heffingen. “Dat zijn druppels op een gloeiende plaat. Straffen en belonen helpt alleen als we in een totaalpakket

nieuwe zorgvoorzieningen voor ouderen en verbetering van onderwijsvoorzieningen.” Projectontwikkelaars kunnen daarbij helpen, zegt Fokkema. “Van een projectontwikkelaar mag een neus voor de markt worden verwacht en hulp bij het realiseren van die andersoortige vraag. Van onze leden hoor ik steeds vaker dat zij daarover nadenken. De huidige markt prikkelt hen daar ook toe. Het gaat niet meer om louter nieuwbouw, maar ook om het ontwikkelen van nieuwe functies voor oude gebouwen. Maar veel transformaties lopen spaak omdat eigenaren vasthouden aan hoge waarden voor hun gebouwen.”

Sloterdijk

De kantorenloos is ervan overtuigd dat voor elk gebied wel een bepaalde vraag bestaat, ook voor Sloterdijk. “Door de goede lig-

KANTORENLEEGSTAND

In Amsterdam stond begin 2010 1.295.000 m2 kantoorruimte leeg, zo blijkt uit de jaarlijkse registratie door Kantorenmonitor bv. Vorig jaar groeide de leegstand met twee procentpunt naar zeventien procent van de totale voorraad aan kantoren. In de regio was op dat moment nog eens 940.000 m2 ongebruikt. Vooral in de grotere kantoorgebieden staat veel kantoorruimte langdurig leeg. Van de kantoren die al langer dan vier jaar leegstaan bevindt zich 110.000 m2 in Amsterdam Zuidoost, 70.000 m2 in zowel Centrum als in Westpoort en 65.000 m2 in respectievelijk West en Nieuw-West. In het aangrenzende Diemen staat 45.000 m2 al jaren leeg. Ondanks de recessie en de oplopende leegstand worden in de regio Amsterdam nog veel kantoren bijgebouwd. In 2010, zo becijferde Ad Wagemakers, wordt in de Metropoolregio Amsterdam naar verwachting 370.000 m2 nieuwe kantoorruimte opgeleverd, waarvan 90.000 m2 in Amsterdam. Bij gelijkblijvend kantoorgebruik zal de leegstand in de regio dit jaar verder kunnen oplopen tot ongeveer achttien procent van de voorraad.



Ze kunnen hun verplichtingen niet meer nakomen. Een deels afgebrand pand van UniInvest komt bijvoorbeeld in de buurt van dat prijsniveau. Diverse partijen hebben inmiddels belangstelling voor dat pand.” Kansen voor nieuwe vormen van wonen en

werken ziet hij ook aan de uiterste oostkant van Sloterdijk. Ten noorden van de Haarlemmerweg, vlakbij het Westerpark staan kantoorpanden van de voormalige Postbank. “De ING Bank werkt aan clustering van haar activiteiten. De ligging van deze panden aan de rand van een woonwijk is erg aantrekkelijk. Daarom ga ik met ING ga praten over de mogelijkheden op die locatie.”

Verder rekent Oudeman het tot zijn taak procedures te versnellen. “Transformatie neemt al gauw twee jaar in beslag. Een gebouweigenaar heeft in die tijd geen inkomsten. Als het ons zou lukken de termijn voor verandering van bestemmingsplannen en de verstrekking van de benodigde vergunningen tot drie maanden terug te brengen, dan zal daar een enorme impuls van uitgaan.”

Fokkema verwacht daar eveneens een positief effect van. “Het

“Transformaties lopen spaak omdat eigenaren vasthouden aan hoge waarden voor hun gebouwen.”

zou erg helpen als de gemeente meewerkt. En niet, zoals in het verleden toch vaak is gebeurd, haar toestemming onthoudt aan de introductie van nieuwe functies in een gebied.”

Studenten in GAK-gebouw

Een deel van het leegstaande GAK-gebouw bij het Bos en Lommerplein gaat onderdak bieden aan driehonderd studentenwoningen. Zo hebben de eigenaren Stadgenoot en AM kortgeleden besloten. De verbouwing moet in de loop van volgend jaar beginnen.

In de jaren zestig van de vorige eeuw was het met een oppervlakte van 40.000 m² een van de modernste en grootste kantoorgebouwen van Nederland - de

laatste grote creatie van stadsarchitect Ben Merkelbach. Maar nu staat het al zes jaar leeg. Het kost de huidige eigenaren grote moeite een andere bestemming te vinden. Het plan om de Rietveld Academie er naartoe te verhuizen sneuvelde vorig jaar op gebrek aan draagvlak binnen de academie. “Bij de aankoop zijn we uitgegaan van een gemengde bestemming in de toekomst. Door verdere verslechtering van de kantorenmarkt blijkt het lastig een nieuwe kantoorbestemming te realiseren. Bij de aankoop hadden we al het plan een deel van het gebouw te gebruiken voor wonen. Dat wordt nu doorgezet. Een eerste vleugel wordt geschikt gemaakt voor studenteneenheden,” verklaart Gerard

Anderiesen, bestuurder van woningcorporatie Stadgenoot.

Volgens Anderiesen geen makkelijke keuze. “We moeten voor de locaties die we in bezit hebben echt een andere bestemming zien te vinden, maar de verbouwing van het GAK-gebouw voor studentenhuisvesting leidt onherroepelijk tot een onrendabele investering, ook bij een sober en rationeel bouwplan. De opbrengst van een studentenwoning is gewoonweg onvoldoende. En andere functies, die het tekort zouden kunnen compenseren, zijn nu niet te vinden.”

De opbrengst wordt vooral door het stringente huurbeleid en het woningwaarderingssysteem (puntenstelsel) beperkt. “Voor zo’n zelfstandige eenheid kunnen we slechts 310 of 320 euro per maand vragen. Door het stelsel kunnen we geen hogere huur vragen. Dat is raar. De klant wil wel meer betalen. Op de particuliere markt is hij nog veel meer geld kwijt. Stel dat we 400 euro zouden kunnen vragen, dan neemt de onrendabele last flink af en wordt het mogelijk zo’n gebouw in een veel hoger tempo te transformeren.”

Den Haag moet volgens hem de regels veranderen. “De oplossing moet komen van een ander prijsbeleid. Anders kunnen wij geen meters maken. De behoefte is groot genoeg.” Het uitblijven van een structurele oplossing kan, zo waarschuwt Anderiesen, heel nadelig uitpakken voor de stad. “In het verleden hebben we dat ook gezien. Dan verliezen onze universiteiten en hogescholen van de concurrentie omdat er geen woonruimte is te vinden. Terwijl Amsterdam zo graag een kennisstad wil zijn.” ■



Veel lege kantoren aan de Hogehilweg in Amsterdam Zuidoost. Volgens kantorenloods Paul Oudeman wil niemand daar meer in. Hij ziet daar een kans voor bijzondere woon-werkvormen.

Behoefte aan extra studentenhuisvesting blijft groeien

ASVA houdt stad aan ambities

33

Eind dit jaar zijn er over een periode van vier jaar bijna zeventuizend extra studentenwoningen gerealiseerd. Een deel van de tijdelijke huisvesting wordt ontmanteld en de studentenpopulatie blijft groeien. Universiteiten en studentenbonden willen dan ook een nieuwe vierjarige prestatieafspraken met stadsbestuur en corporaties maken: nog eens negenduizend studenteneenheden graag!

Janna van Veen

ASVV-voorzitter Dave van der Pol moet het nog zien gebeuren: negenduizend nieuwe studentenwoningen erbij de komende vier jaar. “We zijn heel blij met de ambities van het gemeentebestuur, maar we zijn ook realistisch. Er is een bouwstop afgekondigd en er wordt alom bezuinigd. Maar we zullen net als de afgelopen vier jaar volop meedenken.”

De ASVA is een van de studentenorganisaties die in het ‘voortgangsoverleg’ zitten tussen woningcorporaties en gemeentevertegenwoordigers. “Uit dat overleg blijkt dat corporaties en gemeente vaak niet op een lijn zitten. Dat is jammer want dat stagneert. Maar het is ook een complexe materie; op papier zien de plannen er leuk uit maar de uitvoering is vaak een stuk lastiger.”



Het studentencomplex Zuiderzeeweg op het Zeeburgereiland is dit studiejaar volledig in gebruik genomen. De Key heeft afgelopen maanden 235 Nederlandse studenten en 100 internationale studenten in het complex gehuisvest. Met dit complex zet De Key een nieuwe stap in de tijdelijke huisvesting van studenten. De woningen voldoen aan alle eisen van het bouwbesluit voor permanente bouw. De levensduur van ‘tijdelijke bouw’ schuift hiermee op van 5 naar 15 jaar.

De ASVA wil net als vier jaar geleden een prestatieafspraken maken. In september wordt hierover gesproken met verantwoordelijk wethouders Maarten van Poelgeest en Freek Ossel. Van der Pol: “Met een versterkt ASVA-team zullen we langzaam maar zeker de druk opvoeren want ondanks alle

goede wil is er nog steeds een tekort aan studentenhuysvesting.”

Meer studenten

Ookkomend jaar zullen weer meer studenten in de Amsterdamse collegebanken plaatsnemen dan in het jaar hiervoor. De universiteiten verwachten ongeveer negen

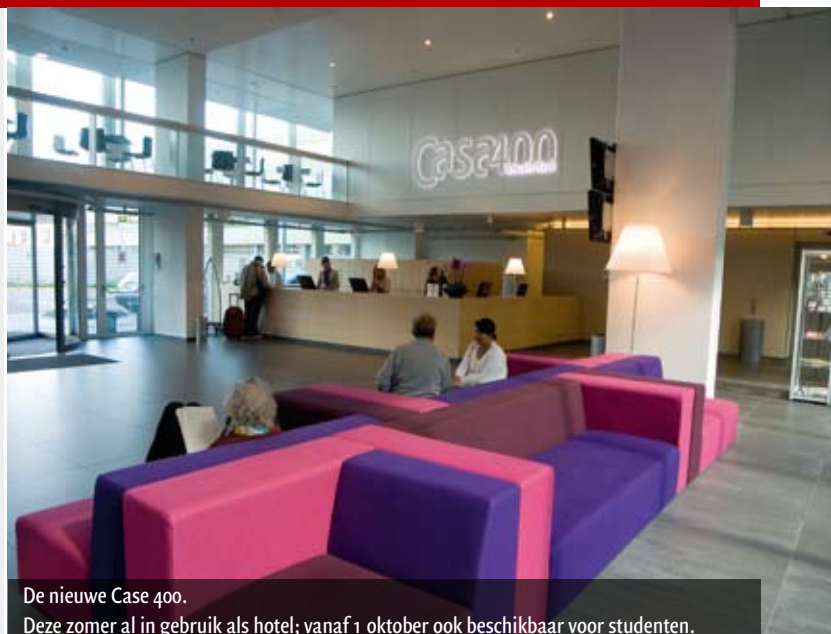
EXTRA STUDENTENHUISVESTING

TIJDELIJKE HUISVESTING:

- NDSM-terrein: de 380 wooncontainers kunnen nog drie jaar blijven staan
- Wenckebachweg: de 1000 wooncontainers blijven – na bouwkundige aanpassingen – nog vijf jaar staan.
- Houthavens: De 900 tijdelijke woningen kunnen waarschijnlijk nog een jaar blijven. Ter vervanging van de containerwoningen zijn dit voorjaar 335 wooneenheden opgeleverd op Zeeburgereiland.
- Zeeburgereiland: voor 235 tijdelijke woningen bij de Piet Heintunnel wordt onderzoek gedaan naar verlenging.
- Zuidas: er loopt een haalbaarheidsstudie naar (tijdelijke) studentenhuysvesting.

PERMANENTE HUISVESTING

- Case 400: de nieuwe locatie opent 1 oktober voor studenten, sloop van de oude Casa is twee jaar uitgesteld.
- Eind 2010 levert De Key 170 nieuwe eenheden op in Zuidoost, bij de HES/HVA en het ROC
- De Key heeft bovendien een aantal verbouwprojecten in de planning.
- Ymere levert dit jaar project De Tribune op: 150 woningen voor studenten die (top-)sport bedrijven.
- Zuidas: dit jaar komen 34 eenheden gereed.



De nieuwe Case 400. Deze zomer al in gebruik als hotel; vanaf 1 oktober ook beschikbaar voor studenten.

procent meer eerstejaars en de HBO-instellingen ongeveer acht procent.

Volgens Lous Vinken, programmamanager Studentenhuisvesting van de gemeente, betekent dit niet automatisch dat er ook zoveel extra huisvesting nodig is. Vinken: "Volgens onderzoek in opdracht van VROM en OCW zijn eerstejaars studenten minder uitwonend dan ouderejaars. Dat loopt landelijk op van 49 procent uitwonend in het eerste jaar tot tachtig procent in het laatste jaar. In Amsterdam is gemiddeld 37 procent van de eerstejaars studenten uitwonend. En er komen sowieso ieder jaar woningen vrij na het aflopen van de campuscontracten."

In de afgelopen jaren hebben corporaties de huisvestingsproblematiek van studenten mede aangepakt met tijdelijke oplossingen, vooral wooncontainers. Een flinke kink in de kabel is dat deze wooncontainers niet zomaar nog eens vijf jaar mogen blijven staan. Bij verlenging moeten de woningen namelijk voldoen aan de veranderende eisen van het Bouwbesluit Nieuwbouw. Vinken: "Momenteel geldt dat onder meer voor de duizend woningen aan de Wenckebachweg. Daar wordt een sprinklerinstallatie aangebracht en van een groot aantal woningen worden de douches opgeknapt. De bouwwerkzaamheden leiden echter tot zoveel overlast dat verhuurder De Key bewoners tijdelijk elders moet huisvesten."

Dankzij de crisis lijken momenteel voldoende locaties aanwezig voor tijdelijke huisvesting. De gemeente opteert nu voor meer semi-permanente nieuwbouw: "Voor tijdelijke huisvesting geldt een maximale termijn van vijf jaar. Om echter uit de investerings- en grondkosten te komen, moeten de woningen vijftien tot twintig jaar worden geëxploiteerd. Modulaire bouw met prefabtoepassingen is prima geschikt voor tijdelijke nieuwbouw van studentenwoningen, maar dan moeten ze wel veel langer dan vijf jaar blijven staan."

Klassieke studentenflats met onzelfstandige wooneenheden worden niet meer gebouwd, omdat ze financieel onaantrekkelijk zijn voor studenten: geen recht op huurtoeslag. Studentenhuusvester DUWO en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties pleiten daarom voor een wetswijziging die wel huurtoeslag mogelijk maakt. Dan zouden de corporaties veel grotere aantallen kunnen realiseren. Bovendien krijgen studenten meer keuze uit woonvormen.

De komende vier jaar wordt ingezet op uitbreiding van het aantal studentenwoningen met negenduizend eenheden. Vinken: "Dat wordt deels gehaald uit nieuwbouw maar er wordt ook uit de bestaande woningvoorraad geput. Het is ambitieus, maar ook de afgelopen vier jaar hebben we - op zevenhonderd woningen na - de doelstelling gehaald." ■

"HUURTOESLAG VOOR ONZELFSTANDIGE STUDENTENHUISVESTING"

Studentenhuisvester DUWO en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties pleiten voor huurtoeslag voor onzelfstandige wooneenheden. Alleen dan kunnen corporaties eenvoudige wooneenheden tegen aanvaardbare kosten realiseren. Dergelijke 'studentenflats' worden nu niet meer gebouwd omdat studenten alleen in aanmerking komen voor huurtoeslag als ze wonen in - op zich duurdere - zelfstandige eenheden.

DUWO en de AFWC wijzen erop dat er vanwege de crisis - en de vele braakliggende terreinen - mogelijkheden te over zijn voor de bouw van tijdelijke en (semi-)permanente eenheden voor studenten. Volgens de corporaties kan fors op de bouwkosten worden bespaard als een deel van de nieuwe woningen eenvoudige onzelfstandige eenheden zijn, met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Dat is goedkoper voor studenten én voor de corporaties.

Uit recent onderzoek van VROM zou bovendien blijken dat bijna de helft van de eerstejaarsstudenten een voorkeur heeft voor onzelfstandige woonruimte. Als voor dergelijke eenheden huurtoeslag mogelijk wordt, zou dat slechts de helft van de toeslag kosten die nu voor zelfstandige eenheden nodig is (gemiddeld 66 euro tegenover 134 euro).

DUWO en de Federatie zouden het logisch vinden wanneer de huurtoeslag toegankelijk wordt gemaakt voor alle studenten, ongeacht het type woning waarin zij wonen. Zij stellen voor om als eerste stap de onzelfstandige eenheden die vanaf 2010 nieuw worden gebouwd onder de huurtoeslag te laten vallen. Het kabinet realiseert dan een kostenbesparing, omdat de corporaties een deel van het programma met zelfstandige eenheden zullen omzetten naar goedkopere onzelfstandige eenheden.

De leeskamer



Geschiedenis van de Westelijke Tuinsteden

'Migranten in Slotermeer. Aanpassingsmoeilijkheden bij migrantengezinnen in een Amsterdamse tuinstad.' Zo luiden titel en ondertitel van een sociaal-psychologisch onderzoek waaruit blijkt dat ruim één op de vijf migrantenhuishoudens in Slotermeer kampt met spanningen binnen het gezin en met de omgeving. Op het eerste gezicht komt zo'n rapport niet verrassend over, maar wel als je bedenkt dat het stamt uit 1957. De migranten zijn 'plattelanders' uit Friesland en Groningen die voor werk bij Fokker of op Schiphol naar Amsterdam zijn gekomen. Dat Nieuw-West eerder met migrantenproblematiek te maken heeft gehad, komen we te weten uit het jongste boek van stadsgeograaf Ton Heijdra. Heijdra heeft gekozen voor een beschrijvende geschiedenis waarin zoveel mogelijk aspecten van het leven in Nieuw-West aan bod komen. Een loflijk streven, maar hierdoor worden veel zaken slechts kort aangestipt. Enkele simpele kaders waarin 'gewone' bewoners aan het woord komen, hadden voor de nodige detaillering kunnen zorgen. Niettemin bevat het werk voor de liefhebber voldoende wetenswaardigheden om gestaag door te lezen, zoals het verdwenen katten- en hondenkerkhof, het grote aandeel Indische Nederlanders en de reden van het abrupte einde van de Burgemeester Roëllstraat. De foto's, overwegend zwart-wit, zijn prachtig. Velen zien Nieuw-West als non-descript, identiteit- en geschiedenisloos. Heijdra geeft het stadsdeel smoel - en een geschiedenis die in de annalen eeuwen verder teruggaat dan die van hartje Amsterdam.

Amsterdam Nieuw-West. De geschiedenis van de Westelijke Tuinsteden, Ton Heijdra, Uitgeverij René de Milliano, 168 pagina's, ISBN 978 9072810588, € 22,50.



Laat de stedenonderhoudskundige opstaan

In 'Stedenbouw als strategie' wordt de discipline grondig doorgelicht aan de hand van zes essays en zes reacties. Onderwerpen als sluipende privatisering, de teloorgang van stedelijke diensten en het grotendeels uit handen geven van bouwprogramma's passeren de revue. Het vak van stedenbouwkundige lijkt meer en meer te draaien om de vraag waar en hoe nog kan worden bijgestuurd. De verlamme werking van de economische crisis maakt grote optimistische gebaren helemaal onmogelijk. Wat overblijft is groot onderhoud...

Moet de stedenbouwkundige zich transformeren in een stedenonderhoudskundige, die de geschiedenis en de ziel van stadswijken bewaakt? Of verandert hij in een makelaar die overheid en markt bij elkaar brengt? Het zijn vragen die duidelijk maken dat stedenbouwers een strategie voor hun eigen vak nodig hebben.

Dit boek biedt overigens meer dan navelstaren door professionals, ook al is de taal doorspekt met jargon. Met te veel zinnen als: "een verleidelijk plan kan het begin zijn van een proces dat een uitnodiging is voor initiatieven". Dat is jammer, want er worden wel degelijk noten gekraakt. Zo presenteert Annius Hoomstra (werkzaam bij het OGA) in 'Open programmeren' een lezenswaardig perspectief op de Bijlmermeer. Hoogbouw en parkeergarages zijn al gesloopt, terwijl nieuwbouw op zich laat wachten. Bij een verkooptempo van honderd woningen per jaar en met ontwikkelaars die starten bij honderd procent voorverkoop, is het denken over tijdelijke invulling van de ruimte een interessante en paradoxale kluit voor stedenbouwkundigen. Hoomstra denkt aan studentencontainers, hotels en broedplaatsen, de gebruikelijke drie, maar sluit datsja's of een Landal Green Park niet uit. De ruimte is er. Mochten er toch nieuwbouwplannen tot ontwikkeling komen, dan verwacht hij nieuwe financieringsconstructies en deelname van bijvoorbeeld energiebedrijven.

In dit boek staan behalve scherpe teksten ook negen voorbeelden van wijken waar nieuwe stedenbouwkundige opvattingen zijn getoetst aan de praktijk.

Stedenbouw als strategie, de transformatie van de bestaande stad, diverse auteurs, SUN Trancity/KEI, Amsterdam, paperback, 168 pagina's, ISBN 978-90-85067-948

Smart Energy City - Amsterdam 2040

De auteurs van dit boekje hebben een zeer lezenswaardig toekomstbeeld geschreven van Amsterdam in 2040 waarin de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente zijn verwezenlijkt. De gedachtenoefening is in een verhalend vat gegoten. De lezer volgt een etmaal uit het leven van een fictieve reiziger, die na jaren afwezigheid, Amsterdam weer bezoekt in de zomer van 2040. Hij wordt bijgestaan door een even denkbeeldige als deskundige gids, die als voice-over de nodige uitleg geeft. Aparte kaders zorgen daarnaast voor hardcore informatie over koolzaadvelden, het nieuwe autorijden, slimme energiemeters, buurtopslag van waterstofgas, olie uit algen, zonnestroom, smart grids, enzovoort. Om de grootste valkuilen te omzeilen hebben de auteurs naar eigen zeggen hun verhaal zoveel mogelijk gefundeerd op trends van vandaag en gedocumenteerde technologie van morgen - "zij het rijkelijk overgoten met de nodige wishful thinking." Het boek is in beperkte oplage gedrukt en verkrijgbaar via de sponsors. En natuurlijk - veel beter voor het milieu - gratis te downloaden.

Smart Energy City - Amsterdam 2040, Auteurs Endre Timár en Venessa Rutgers, Timár & Rutgers, Paperback liggend formaat, 55 pagina's. Gesponsord door de gemeente Amsterdam (Klimaatbureau), Boer Hartog Hooft en Cofely. ISBN 978-90-815434-1-5; de gemeente heeft een beperkt aantal exemplaren: mail naar info@nieuwamsterdamsklimaat.nl, onderwerp 'Smart Energy City'. Ook gratis te downloaden via www.endretimar.com

TIJDSCHRIFTEN

Eens zal er een nieuwe regering komen. Na alle studies en adviezen vertellen twee 'kanonnen' uit de volkshuisvestingswereld - Peter Boelhouwer en Hugo Priemus (de huidige en vroegere directeur van het OTB in Delft) - vertellen het nieuwe kabinet nog eens in het **augustusnummer** van het **Tijdschrift voor de Volkshuisvesting** hoe ze de vastgelopen woningmarkt vlot moeten trekken. Zij pleiten ervoor om de volgende vier jaar vooral te benutten om een ingrijpende hervorming van het woningmarktbeleid voor te bereiden. Tegelijkertijd zouden de huurprijsstijgingen tot 2 procent boven inflatieniveau mogen oplopen. Corporaties zouden ook verplicht moeten worden om het merendeel van die extra huurinkomsten op

hun balans te reserveren om op termijn mee te kunnen betalen aan de inkomensafhankelijk geworden woontoeslag en niet-rendabele volkshuisvestingsprioriteiten van de landelijke en gemeentelijke overheid. Vanwege de broosheid van de huizenmarkt pleiten de heren ervoor om de koopmarkt zeker tot 2015 met rust te laten. Daarna kan een begin worden gemaakt met de stapsgewijze beperking van de hypotheekrenteaftrek en afschaffing van de overdrachtsbelasting. Tegen die tijd zal ook het woningwaarderingstelsel voor sociale huurwoningen stap voor stap zijn hervormd, zodat het maximaal redelijke huurniveau overeen komt met de vrijemarkthuurniveaus in afzonderlijke regio's. Het is niet het

beleid waar de rechtse partijen op dit moment op af koersen, laten de auteurs in het verhaal ook weten. Maar het zou wel een verstandige keuze zijn. Hugo Priemus herhaalt in het **augustusnummer** van **Building Business** een deel van zijn argumenten en waarschuwt met name de VVD, D'66 en Groen Links voor al te grote ingrepen in het corporatiestelsel. In zijn ogen hebben deze maatschappelijke organisaties nog niets van hun relevantie verloren. Juist in een vrije marktsituatie - het ideaal van met name de VVD - is het belangrijk dat er verhuurders in de markt blijven die niet aan risicoselectie van bewoners doen en blijven investeren in economisch slechte tijden of gebieden met demografische krimp. [JB]

Steeds meer onverkochte nieuwbouw

De voorraad onverkochte nieuwbouwwoningen neemt toe. Eind 2009 stonden 1259 nieuwbouwwoningen te koop, vooral in de Westelijke Tuinsteden en Zuidoost. Het merendeel hiervan stamt uit 2008. Eind van dat jaar stonden er 1085 nieuwbouwwoningen te koop. De afzet van nieuwbouw is in 2009 verder afgenomen: 47 procent van de productie werd verkocht of verhuurd. Dit lag in 2006 en 2007 op ongeveer 80 procent en in 2008 op 59 procent.

Hoewel het bij de afzet altijd gaat om een combinatie van prijs, locatie en kwaliteit, is de absolute prijs in 2009 doorslaggevend geweest bij de verkoop van nieuwbouwwoningen. De vraagprijs van een mediane nieuwbouwwoning bedraagt buiten de ring 262.500 euro en binnen de ring 292.500 euro. De grootste afzetproblemen zitten in de prijs-categorie tussen 250.000 en 350.000 euro. Ruim een derde van de nieuwbouwwoningen in Amsterdam wordt in deze prijs-categorie aangeboden. Met name in Nieuw-West en Zuidoost verkopen nieuwbouwwoningen in deze prijs-categorie moeizaam, terwijl de prijzen per vierkante meter daar vergelijkbaar of lager zijn dan die van woningen in de bestaande bouw. Maar de woningen zijn groter, waardoor ze duurder uitkomen. Volgens het OGA worden ze vooral door strengere hypotheek-eisen en onzekerheid nu slecht verkocht.

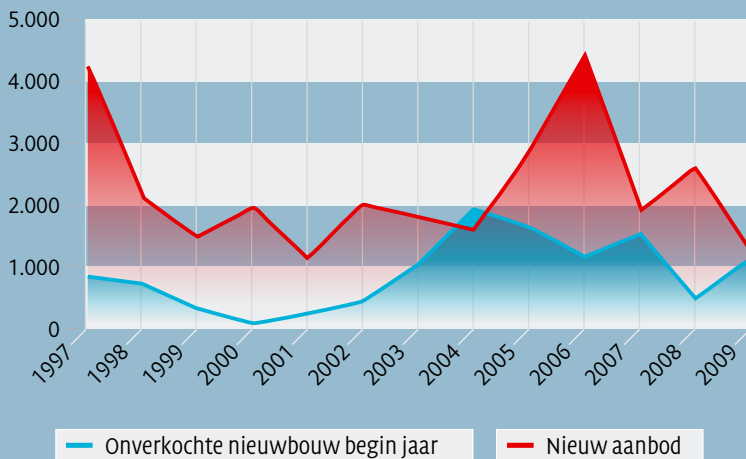
Op IJburg verkopen appartementen onder de 250.000 euro en luxe eengezinswoningen vanaf 450.000 euro relatief goed. In Amsterdam-Noord verkopen de grote en dure eengezinswoningen relatief goed. De verkoop van exclusieve appartementen op de Zuidas komt nog niet goed op gang. De nieuwe kantorenwijk staat als woongebied nog niet op de kaart terwijl de prijzen fors zijn, met een mediane vraagprijs van 550.000 euro per appartement.

Vrije kavels verkopen wel goed, maar de aantallen liggen veel lager: van de in totaal 97 aangeboden kavels is 68 procent verkocht.



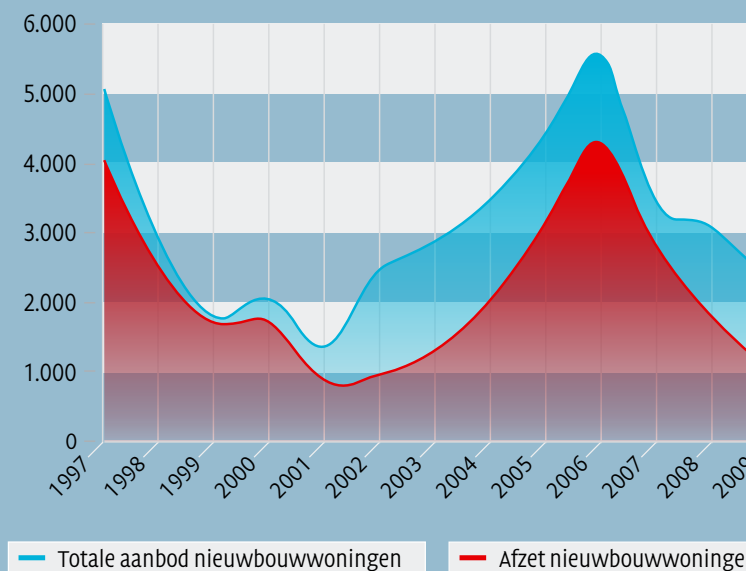
Bron: Woningmarktteam (W-team) van de gemeente Amsterdam

AANBOD NIEUWBOUWWONINGEN IN DE MARKTSECTOR, 1997-2009 (HUUR EN KOOP)



Het aanbod van onverkochte nieuwbouw nam in 2009 toe, terwijl de afzet van nieuwe koopwoningen flink zakte.

AANBOD EN AFZET NIEUWBOUWWONINGEN IN DE MARKTSECTOR



Het aanbod van nieuwbouwwoningen begint in de regel enkele maanden voor de eerste paal wordt geslagen. Van de koopwoningen moet meestal zeventig procent zijn verkocht voordat de bouw start.