

## HET GROTE **CO<sub>2</sub>** DOSSIER

Naar Nul-op-de-meter

Van het gas

Toch maar een warmtenet?



DOSSIER

# De lange weg naar een energiearme woningvoorraad

Eerste stappen naar gasloze wijken, zonnestroom voor huurders, potentie van warmtenetten, zonnecoöperaties, nul-op-de-meter; ambities versus taaie praktijk.



"Zonder warmtenetten lukt het niet"



De lange mars naar energiearme woningen



Zonnepanelen voor huurders



Hof van Egmond naar nul-op-de-meter



Monumentale verduurzaming



"Aardgasloos in 2040 kan." Pallas Achterberg



Van het gas



Portiekflats worden nul-op-de-meter



Samen in de zonnestroom

Alle artikelen uit alle jaargangen van NUL20 zijn online beschikbaar via onze site [nul20.nl](http://nul20.nl). De nummers zijn bovendien in pdf-formaat te downloaden. ABONNEE ADMINISTRATIE Bij voorkeur via onze website [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl) of via mail [abo@nul20.nl](mailto:abo@nul20.nl)

HOOFDREDACTEUR: Fred van der Molen ([fred@nul20.nl](mailto:fred@nul20.nl))

TEL: 020-693.7004

MAIL: [redactie@nul20.nl](mailto:redactie@nul20.nl)

ADRES: Mr. Arntzeniusweg 20 1098 GP Amsterdam

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

REDACTIERAAD: André Buys (Rigo)  
Bart Truijens (RVE Grond en Ontwikkeling)  
Jeannette Kuipers (RVE Wonen, Amsterdam)  
Ingrid Houtepen (!WOON)  
Joop de Haan (PMB, Amsterdam)  
Lisan Wilkens (MRA)  
Berthilde Lammertink (AFWC)  
Winnie Terra (Huurlersvereniging Amsterdam)

FOTOGRAFIE: Nico Boink

VORMGEVING: Pieter Lesage

ADVERTENTIES: zie info op [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl)

DRUK: BDU, Barneveld

- 4 DOSSIER **VERDUURZAMING VAN DE WONINGVOORRAAD**
- 4 "Warmtenetten onmisbaar voor energietransitie"
- 9 De lange weg naar energiearme woningen
- 11 In Almere kunnen ook huurders zonnepanelen krijgen
- 12 Interview met Pallas Achterberg van Alliander
- 14 Het schip: monumentale verduurzaming
- 17 Hof van Egmond: alleen de gevels blijven staan
- 18 Van het gas
- 20 Portiekflats naar nul-op-de-meter
- 22 Samen in de zonnestroom
- 24 BOUW - Update van het belangrijkste bouwnieuws
- 26 Startblok: **recept voor meer**
- 30 Bouwen in de MRA: **Haarlem wil 7.500 woningen bouwen**
- 33 Bouwen in de MRA: **Groeispurt voor Haarlemmermeer**
- 36 De Kwestie: **Falen corporaties bij vergroenen woningvoorraad?**
- 38 **Zelfbouw op tweede plan**
- 41 Leeskamer
- 42 Lopende Zaken
- 56 Barometer **Huurstijgingen 2017 zijn hoog én laag**

NUL20 is een platform voor informatie en opinievorming over woonbeleid en stedelijke ontwikkeling in de regio Amsterdam. Het platform bestaat uit het tijdschrift (4x per jaar), een digitale nieuwsbrief (maandelijks), een website met actuele nieuwsverslaggeving en het debatprogramma PakhuisNUL20 (4x per jaar).

NUL20 wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de gemeente Amsterdam (Wonen, Grond & Ontwikkeling), de Metropoolregio Amsterdam en !WOON.

Het tijdschrift wordt kosteloos toegesonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in de regio Amsterdam.





Jeroen van Spijk:  
"Haarlem bouwt 7.500 extra woningen"



Statushouders:  
een jaar gemengde huisvesting




Adam Elzakalaj:  
"Haarlemmermeer naar  
200.000 inwoners"



Jan van der Meer:  
"Warmtenetten onmisbaar  
bij energietransitie"

## Duurzaam, duurzamer, duurzaamst?

 HET IS MAAR papier zou je zeggen. Maar na het Parijse Klimaatakkoord en het Nederlandse Energieakkoord is er echt iets veranderd. De vrijblijvendheid is er af, al moet de Nederlandse overheid zo af en toe door de rechter aan haar eigen afspraken worden herinnerd. Zo heeft ook de aankondiging van Amsterdam om in 2050 de hoofdstedelijke gaskraan definitief te sluiten, raderen in beweging gezet.



Fred van der Molen  
Hoofredacteur NUL20

Onze uitstoot van broeikasgas stijgt ondertussen voorsnog gewoon door. Dat maakt nog duidelijker welke immense opgave er in de Parijse afspraken besloten ligt. Nederland wordt geacht in 2030 40 procent minder CO2 uit te stoten dan in 1990.

Een deel van die reductie kan worden verwezenlijkt door het energiegebruik in woningen te verminderen en over te stappen op duurzame energiebronnen. Dat nieuwbouwwijken energieneutraal gebouwd kunnen worden, is inmiddels gesneden koek. De grote opgave zit in de aanpak van de bestaande voorraad. Daarvan bespreken we in dit nummer ook een aantal inspirerende voorbeelden.

Maar elke keer is er wel dat stemmetje in ons achterhoofd: kan dit ook op grote schaal? En wie gaat dat dan betalen?

Amsterdam was de eerste stad die een gasloze toekomst proclameerde. In 2050 is het over met woken op gas. Volgens afspraak worden dit jaar 10.000 woningen aangewezen die aardgasloos worden. Die vingeroefening maakt direct duidelijk hoe ingewikkeld die energietransitie gaat worden.

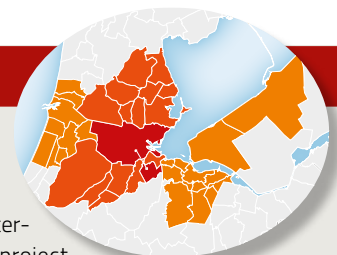
Het lijkt er op dat we ondanks alle bezwaren nauwelijks om de aanleg van warmtenetten heen kunnen. Dat verbaasde ons. Want dat is toch investeren in een centralistische, ouderwetse infrastructuur, met gedwongen winkelnering, lange terugverdiertijden en een ondoorzichtige tariefstructuur? Dilemma's, dilemma's.

De energietransitie wordt een complexe exercitie die zonder duidelijke sturing van overheden snel kan verzanden. Anderzijds: ooit waren binnen een decennium de meeste paardenkoetsen vervangen door auto's. Nu is de elektrische auto - mede dankzij Dieselgate - aan een onstuitbare opmars bezig. Soms komt ineens de vaart erin.

## BOUWEN IN DE MRA

De crisis is voorbij, plannen worden afgestoft, politici laten de voorspelde woningtekorten opnieuw op zich inwerken. In een serie artikelen besteedt NUL20 aandacht aan de bouwambities en bouwproductie in Metropoolregio-gemeenten rondom Amsterdam. In dit nummer Haarlem en Haarlemmermeer. Eerder was er in deze serie aandacht voor Lelystad en Purmerend (juni 2017), Weesp, Ouder-Amstel en

Uithoorn (november 2016), en een Interview met Joke Geldhof (maart 2017). Volgende keer kijken we ten oosten van Amsterdam, met o.a. het nieuwbouwproject Krijgsman (Muiden).





Energietransitie

# “Warmtenetten on

## WARMTENETTEN

Er zijn lokale warmtenetten in **Amsterdam**, **Almere** en **Purmerend**. In **2016** zorgde dat voor:

**70.000**  
ton minder CO<sup>2</sup>  
in Amsterdam  
en bijna

**60.000**  
ton minder CO<sup>2</sup>  
in Almere

vgl. met aardgas  
(bron: Nuon/TNO)

Doelstelling **2040**

- regionaal netwerk in **dertien** MRA-gemeenten.

▪ **500.000**  
aansluitingen.

▣ VOOR JAN VAN der Meer, warmteregisseur van de Metropoolregio Amsterdam (MRA), is het een uitgemaakte zaak dat warmtenetten een voorname rol gaan spelen bij de transitie naar een aardgasvrije Metropoolregio Amsterdam. “In het klimaatverdrag en in onze Nederlandse energie-agenda is duidelijk gemaakt dat we moeten stoppen met het gebruik van fossiele brandstoffen. Daarbij spelen de problemen met de aardgaswinning in Groningen, terwijl we ook niet afhankelijk willen worden van het gas van Poetin.”

Volgens Van der Meer zijn warmtenetten onmisbaar om die transitie te maken. In de Metropoolregio zijn nu al 170.000 zogenoemde woningequivalenten – het gemiddelde gebruik van een woning geldt als maat waardoor bijvoorbeeld bedrijven ook meegeteld kunnen worden – aangesloten op een warmtenet. Volgens de afspraken die de MRA-gemeenten hebben gemaakt, moet dat naar een half miljoen aansluitingen in 2040. Die woningen en bedrijfsruimtes worden dan op temperatuur gehouden en voorzien van warm tapwater door middel van warmte uit een of meerdere buizensystemen. Dat kan bijvoorbeeld restwarmte zijn van de industrie of datacenters en ook warmte die voor het warmtenet geproduceerd wordt.

## ALTERNATIEVEN VOOR AARDGAS

Volgens Van der Meer zijn er op dit moment drie serieuze alternatieven om van het aardgas af te komen. “Ten eerste groen gas van afvalstromen zoals GFT-afval en mest. Groen gas is een alternatief voor aardgas in historische binnensteden, zoals de Amsterdamse grachtengordel. Daar is vaak geen ruimte in de ondergrond voor een warmtenet en de monumentale gevels wil je niet aantasten met allerlei isolatiemaatregelen.”

De tweede categorie zijn de all-electric maatregelen in combinatie met een warmtepomp. Dat betekent dat de woningen zeer goed geïsoleerd moeten worden. Deze methode is ideaal voor de goed te isoleren naoorlogse woningvoorraad. Rijtjeswoningen kunnen met zonnepanelen zelfs nul-op-de-meter worden gemaakt. De kosten zijn met zo’n 60.000 euro per woning nog wel vrij fors. Warmtenetten tot slot zijn een goed alternatief voor slecht te isoleren vooroorlogse woningbouw, gestapelde woningen en hoogbouw. Door de hoge dichtheid zijn warmtenetten daar de meest eenvoudige en efficiënte oplossing.”

Met warmtenetten is volgens Van der Meer 50 tot 70 procent CO<sub>2</sub>-reductie te behalen in vergelijking met aardgas. “Weliswaar geen 100 pro-

Aanleg warmtenet naar Amsterdam-Noord  
Foto: Nuon/Jorrit Lousberg



in de Metropoolregio Amsterdam  
**misbaar”**



We moeten van het aardgas af, uiterlijk in 2050. Niet alleen omdat de Groningers wel genoeg zijn getart, maar ook omdat de Nederlandse regering zo besloten heeft na het Parijse klimaatakkoord.

Hoe gaan we straks ons huis verwarmen?

Warmtenetten lijken een belangrijke rol te gaan spelen, ondanks alle bezwaren. {JOOST ZONNEVELD }

cent, maar wel een goede uitgangspositie om de warmtenetten vervolgens verder te verduurzamen.”

#### VERPLICHTE AANSLUITING

Leon Bobbe, bestuursvoorzitter van woningcorporatie De Key, staat zeer kritisch tegenover

hoge-temperatuur-warmtenetten. “Ze worden gevoed door niet-duurzame bronnen. En voor nieuwbouw hebben we grote warmtenetten helemaal niet nodig. Iedereen weet dat dat de toekomst niet is. Bovendien moet er enorm voor geïnvesteerd worden, terwijl we ons op termijn zullen afvragen hoe we er weer vanaf moeten komen. De ambitie zou niet alleen moeten zijn om

 [Begrippenlijst pag 23](#)

#### ALTERNATIEVEN VOOR GAS



##### GROEN GAS

*Voor:* (monumentale) woningen in historische binnensteden

*Want:* geen ruimte voor warmteleidingen, afdoende woning-isolatie ingewikkeld



##### ALL-ELECTRIC

*Voor:* rijtjeswoningen/de goed te isoleren na oorlogse woningvoorraad

*Want:* gevels zijn goed te isoleren, zonnecellen en warmtepomp makkelijk te plaatsen



##### WARMTENET

*Voor:* (vooroorlogse) gestapelde woningen en hoogbouw.

*Want:* daar is schil-isolatie duur; hoge dichtheden maken aanleg van een warmtenet rendabel



Warmteoverdrachtstation van Nuon in Almere.

in 2040 van het aardgas af te zijn, maar ook van alle hoge-temperatuur-warmtenetten.”

De Key heeft de Amsterdamse City Deal, waarin stadswarmte als een van de alternatieven voor aardgas was opgenomen, dan ook niet getekend. “We moeten naar kleinschaligere, goedkopere en meer duurzame systemen toe en die kunnen af met veel lagere temperatuur.”

Bobbe keert zich dan ook fel tegen de verplichte aansluiting die Amsterdam bouwende partijen oplegt. “Wij worden nu in Amsterdam via de gronduitgifte gedwongen onze woningen aan te sluiten op het warmtenet, ook al mag dat niet volgens het Bouwbesluit.” Alleen voor slecht geïsoleerde woningen met collectieve installaties is het volgens Bobbe een ander verhaal. “Als installaties vervangen moeten worden, dan is tijdelijk aansluiten op een warmtenet een mogelijkheid, totdat meer duurzame oplossingen zich aandienen. Contracten voor warmtenetten moeten dan wel een kortere looptijd hebben dan de 25 of 30 jaar zoals nu gebruikelijk is.”

Voor de gemeente Amsterdam zijn warmtenetten overigens geen doel op zich, zegt duurzaamheidsexpert Theun Koelemij: “Aardgasloos is dat wel. We willen per gebied kijken wat de beste en

**“Warmtenetten komen pas echt van de grond als het Rijk investeert in de infrastructuur”**

meest realistische oplossing is.” Voor de slecht geïsoleerde grote bestaande woningvoorraad is een warmtenet volgens hem op dit moment de beste keuze: “We lozen nu heel veel warmte en veel bronnen zoals datacenters zijn nog niet aangesloten. Die warmte kunnen we beter hergebruiken voor het verduurzamen van deze woningen. All-electric is daar te duur of niet haalbaar.”

## DURE INFRASTRUCTUUR

Het Planbureau voor de Leefomgeving constateerde in een recent rapport dat de uitrol van warmtenetten moeizaam verloopt. Wat niet helpt, is dat iedere Nederlander recht heeft op een gasaansluiting. Daarbij is de gasprijs laag, waardoor het moeizaam concurreren is.

Koelemij herkent de bevindingen van het PBL. “Er zal minimaal nog een kabinetsperiode nodig zijn om de juiste wettelijke maatregelen te nemen. Intussen gaan we wel verder met het aardgasvrij maken van Amsterdam.”

Volgens Van der Meer komen warmtenetten pas echt van de grond als het Rijk gaat investeren in de infrastructuur. “Vroeger heeft de overheid de infrastructuur voor het gasnetwerk ook aangelegd. Daar

## WARMTENET IN ZAASTAD

Zaanstad ontwikkelt met de woningcorporaties ZVH, Parteon en Rochdale een plan voor een warmtenet voor - in eerste instantie - zo'n drieduizend 'woningequivalenten'.

“De industrie staat in Zaanstad zo'n beetje tussen de woningen,” zegt Jan Schreuder, programmamanager Zaanse Energie Agenda bij de gemeente. “Het is zonde dat we die restwarmte niet gebruiken.” Toch zal, vanwege de leveringszekerheid, in eerste instantie het Afval Energie Bedrijf in Amsterdam de warmte aan het beoogde warmtenet gaan leveren. Om de businesscase sluitend te krijgen, investeert de gemeente mee in de infrastructuur. “Op die manier willen we de CO<sub>2</sub>-uitstoot van die woningen met 70 procent terugdringen.” Het gaat in eerste instantie om gestapelde woningen van corporaties en gemeentelijke voorzieningen zoals zwembaden.

Volgens Schreuder is het van belang dat Zaanstad eerst een

warmtenet krijgt, waarna vervolgens duurzame bronnen zoals in warmte omgezette windenergie of geothermie ingezet kunnen worden. Toch laat Harry Platte, directeur-bestuurder van Parteon, weten dat duurzame energie als bron een voorwaarde is voor de corporaties om een warmtenet aan te leggen. Net als een prijs die 5 procent lager ligt dan bij aardgas. Volgens Platte is dat de enige manier om bewoners te overtuigen van de noodzaak van een warmtenet. “Het prijsverschil mag niet op onze huurders worden verhaald.”

Voor het einde van dit jaar moeten de betrokken partijen overeenstemming bereiken hebben over de aanleg. De corporaties willen een contract van 15 jaar met een optie voor verlenging. Het achterliggende idee is dat in die tijdspanne wellicht weer andere systemen duurzamer en goedkoper zijn. De gemeente gaat vooralsnog uit van een periode van 30 jaar.

## HAARLEM ONDERZOEKT GEOTHERMIE

Haarlem onderzoekt de mogelijkheden voor een warmtenet. Programmamanager Wienand van Dijk. "Wij kijken naar de beste oplossing voor verduurzaming per wijk. De kans is groot dat warmtenetten daarbij een belangrijke rol zullen spelen." Er wordt ook gekeken naar geothermie als warmtebron: "Er is een vergunning aangevraagd voor het doen van geothermische proefboringen bij Zandvoort. Daar zouden wij warmte uit kunnen winnen, maar de kennis over de ondergrond in onze regio is nog relatief beperkt. Haarlem streeft naar een 'open netwerk', waardoor eventuele afhankelijkheid van restwarmte met aardgas of steenkool uiteindelijk kan worden afgebouwd."



Warmteregisseur Jan van der Meer in de Hortus. De tropische kas en de Hermitage Amsterdam zijn aangesloten op één warmte- en koudeoverschot scheelt veel energie.

zijn miljarden in geïnvesteerd. Het is geen vreemde gedachte dat het Rijk die taak weer op zich neemt voor warmtenetten. Of in ieder geval voor de hoofdinfrastructuur, de grote verbindingen op regionaal niveau."

Arno van Gestel, directeur Sales bij Nuon Warmte denkt daar net zo over: "Wij laten met onze bestaande warmtenetten zien dat we dat rendabel kunnen doen, maar voor verbindingen op regionaal niveau zijn de investeringen al snel te hoog."

Regionale koppelingen zijn volgens Van der Meer wel nodig, omdat kleine warmtenetten kwetsbaar zijn. Er kan een bron verdwijnen of uitvallen. Van der Meer: "Juist door meerdere bronnen aan te sluiten, wordt warmte op termijn gegarandeerd." Bovendien heeft Amsterdam volgens hem de luxe dat het een aantal warmtebronnen in de nabijheid heeft. "Een stad die alleen draait op elektriciteit, maakt zich bovendien enorm kwetsbaar."

## DUURZAME BRONNEN

De Amsterdamse Afvalenergiecentrale is een belangrijk leverancier van warmte. Maar de huidige warmtenetten worden ook gevoed door restwarmte die vrijkomt bij elektriciteitsproductie met gas of steenkool als bron. Vormt dat geen rem op de overschakeling naar echt duurzame energie?

Van der Meer ziet dat anders: "We hebben de infrastructuur nodig, zodat we vervolgens kunnen gaan verduurzamen. Naast gebruik van restwarmte moeten we duurzame bronnen gaan ontwikkelen." Dat is ook het toekomstscenario van Nuon. Van Gestel: "Biovergister Orgaworld uit de Amsterdamse haven is al op ons net aangesloten en we zijn in gesprek met andere partijen. Purmerend heeft al zo'n ontwikkeling doorgemaakt waarin een paar jaar geleden het warmtenet is verduurzaamd door over te schakelen op houtsnippers van Staatsbosbeheer. Daar wordt nu al 75 procent van de woningen duurzaam verwarmd."

Biomassa is dus een optie, maar zal nooit volledig aan de vraag kunnen voldoen, windenergie omzetten in warmte – power to heat – heeft nog



een lange weg te gaan en over de potentie van geothermie is te veel onduidelijk. Haarlem, Aalsmeer en Almere zijn (binnenkort) in het stadium van proefboringen, maar er is nog weinig ervaring met het boren op vele kilometers diepte. Staatstoezicht op de Mijnen wijst in een recent rapport op de gevaren, die vergelijkbaar zouden zijn met gevolgen van boringen naar aardgas in Groningen. □

## EN DAN DE BEWONER NOG...

Om de transitie naar aardgasvrij te maken, is de medewerking van bewoners nodig. Koelemij: "Duurzaam vinden veel mensen wel belangrijk, maar iedereen zal zich toch meteen afvragen: wat kost het mij?" Voor woningcorporaties speelt mee dat 70 procent van de bewoners met een dergelijk grote ingreep in zal moeten stemmen. De gedachte is om een pakket te bieden: huis opknappen, comfort verbeteren en energiegemak verbeteren. Wybo Jurgens, duurzaamheidsexpert van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC): "We moeten snelheid maken, maar de wettelijke middelen, 70 procent instemming van bewoners en het recht op een aardgasaansluiting, maken het voor de woningcorporaties lastig. Daarbij zijn onze financiële middelen als gevolg van de verhuurderheffing ook beperkt."

Gemeenten zullen uiteindelijk toch het voortouw moeten nemen om per wijk met een alternatief voor aardgas te komen. Van der Meer: "Het is een uitdaging hoe de besluitvorming over een alternatief plaats moet vinden en hoe dat democratisch kan." Binnenkort worden de eerste vijf van in totaal vierhonderd Amsterdamse wijken aangewezen om van het aardgas af te gaan. (zie pag. 18)

Als woningen nu met collectieve gasketels worden verwarmd, merken bewoners niet veel van een overstap. Van Gestel: dat is min of meer 'plug and play'.

Maar als de individuele gaskraan dicht gaat, is dat voor bewoners wel een behoorlijke ingreep. Op gas koken is er dan niet meer bij.



# De lange weg naar ener

Met het voornemen om in 2050 een aardgasloze stad te worden, staan de Amsterdamse woningcorporaties voor een gigantische verduurzamingsopgave. Hoe staat de aanpak van de bestaande voorraad er voor, en hoe zetten corporaties het meest efficiënt energielabelstappen in het grote verduurzamingsspel? { JOHAN VAN DER TOL }

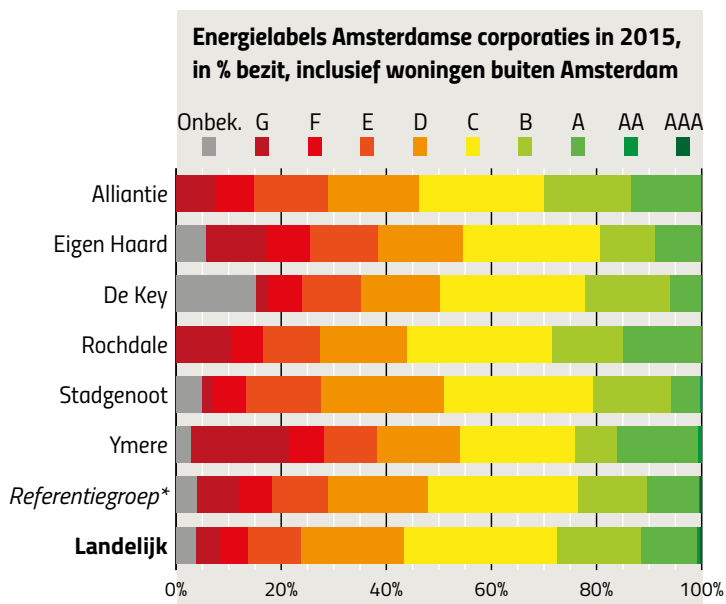
▣ **AMBITIES GENOEG** IN de strijd tegen de klimaatopwarming. En enig succes is er ook. Zo bleek afgelopen zomer dat de Amsterdamse corporaties op schema liggen bij de 'samenwerkingsafspraken' om jaarlijks 10.000 energielabelstappen te realiseren. Ruimschoots zelfs: er werden 14.020 van deze stappen geteld in 2016.

Een mooi cijfer, maar je kunt je ook afvragen of gemeente en corporaties bij het maken van deze

afpraak vorig jaar niet te voorzichtig zijn geweest. Vooral als je bedenkt dat er toen al een aanzienlijk ambitieuzere landelijke doelstelling lag. In het landelijke Energieakkoord van 2013 heeft de corporatiesector zich namelijk gecommitteerd aan een energielabel van gemiddeld B in 2020.

Een doelstelling die niet wordt gehaald. Sterker nog: onderzoeksbureau Finance Ideas concludeerde in oktober 2016 dat dit doel in het toenmalige verduurzamingstempo pas in 2030 wordt bereikt.

Wybo Jurgens, strategisch adviseur duurzaamheid bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), benadrukt dat het hier gaat om een landelijk gemiddelde dat wordt nagestreefd. "Veel corporaties in Amsterdam en de Randstad kunnen dat tempo niet aan, door de beperkte financiële armslag en het verouderde en soms monumentale bezit." Een conclusie die in het rapport van Finance Ideas wordt onderschreven. Wanneer



Bronnen: *Corporatie in Perspectief (Aedes)* en *Stadgenoot*  
\*corporaties met meer dan 25.000 woningen

Amsterdamse corporaties hebben matige energielabels. Het aandeel A- en B-labels schommelt rond de 20 procent. Uitzonderingen zijn de Alliantie (29,9%), dat wellicht beter geïsoleerd bezit heeft in Amersfoort, het Gooi en Almere, en Rochdale (28,5%), dat veel (een derde) woningen bezit van na 1990, met hogere labels. Ymere heeft in 2015 nog 18,5 procent aan G-labels weg te werken. De woningcorporatie bezit veel oude en deels monumentale panden in het centrum van Amsterdam.

**"Liever veel woningen naar energielabel B dan weinig naar A+"**

Amsterdamse corporaties dan wel gemiddeld energielabel B zullen hebben, vindt Jurgens lastig te zeggen. "De focus zit er nu in ieder geval wel goed op."

Er zijn ook grote verschillen tussen corporaties in wat ze aankunnen, zegt Dory Louwerens, directeur vastgoedbeheer bij Ymere. "In de crisis hebben we veel doorgebouwd, terwijl anderen stopten en spaarvolume opbouwden." Het is volgens haar ook hard nodig dat het Rijk korting geeft op de verhuurderheffing voor investeringen in verduurzaming. Demissionair minister Plasterk heeft daarop gezinspeeld.

"Onze ambitie is nu dat we in 2025 label B hebben. Maar dan moet er nog wel wat gebeuren, zowel in middelen, menskracht als procesmatig. Omdat iedereen verduurzaamt is het lastig vakmensen te vinden en de materialen worden steeds schaarser en duurder."



# giearme woningen



## KEEP IT SIMPLE

De onderzoekers van Finance Ideas onderscheiden twee strategieën die corporaties kunnen volgen bij verduurzaming. De eerste is het naar label A++ brengen van voornamelijk F- en G-woningen. Hierdoor worden met een beperkt aantal ingrepen veel labelstappen geboekt. Maar het is duur en na afloop zijn er relatief veel woningen met labels C tot E over. De tweede strategie is het verduurzamen van meer woningen naar label A of B.

In de praktijk zijn er mengvormen van beide strategieën, maar Ymere kiest heel duidelijk voor de tweede. Louwerens: "In onze 'no-regret-aanpak' brengen we met beproefde methodes onze woningen in ieder geval naar label B, en als het niet te veel extra kost naar A. Die stappen daar bovenop kosten te veel geld voor het rendement dat ze opleveren. Bovendien krijg je bij A+ te maken met relatief nieuwe technieken, waarvan je moeilijk kunt voorspellen hoe bewoners erop reageren. 'Keep it simple', zou ik zeggen, liefst met maar één knop."

ZVH renoveerde in 2016 72 portiekwoningen in de Zaanse wijk Poelenburg naar A-label



Jurgens is het hiermee eens: “Natuurlijk zijn er iconische projecten, waar naar A+ of hoger wordt gewerkt, maar die doen corporaties om van te leren, met een beperkt aantal woningen.”

## ESCO

In de Samenwerkingsafspraken is ook een doel voor het aanbrengen van zonnepanelen opgenomen. Dat doel bleef in 2016 ver uit zicht. In plaats van de beoogde jaarlijkse 80MW plaatsten de corporaties voor een schamele 0,5 MW aan zonne-energiesystemen. Maar als het aan Ymere ligt, komt daar snel verandering in. Deze zomer maakte de corporatie bekend dat ze zeker 8500 wonin-

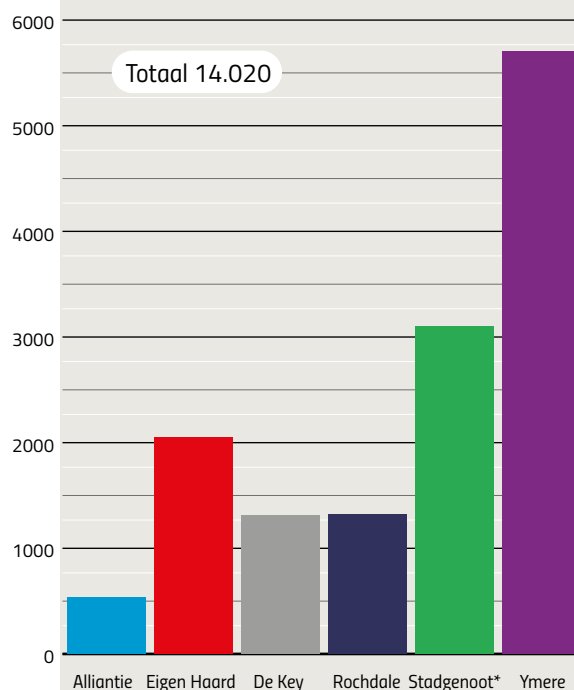
## Ymere gaat 8.500 woningen voorzien van zonnepanelen

gen in de Metropoolregio Amsterdam gaat voorzien van zonnepanelen in combinatie met ledlampen in gemeenschappelijke ruimten. De panelen worden aangelegd en beheerd door een ‘energy service company’ (ESCO, zie begrippenlijst).

BNG Bank en de gemeente zijn onder andere financiers van het project. Louwerens: “Met deze innovatieve aanpak zijn we als corporatie met minder armslag toch in staat onze onze doelstelling te realiseren. Voorwaarde is wel dat bewoners gegarandeerd lagere energielasten hebben. Niet sec verduurzamen, maar betaalbaar wonen is ons belangrijkste doel.”

Ymere ziet de ingreep als een ‘natuurlijk moment’ om in gesprek te gaan met bewoners over mogelijke verdere energiebesparing. Ook is de corporatie bezig om mutatiwoningen stevast te verduurzamen. “Verder willen we zoveel mogelijk vraaggestuurd werken”, voegt Louwerens toe.

## Labelstappen 2016 bij mutatie en woningverbetering



Ymere maakte in 2016 veruit de meeste labelstappen van alle Amsterdamse corporaties. Daarbij moet wel worden bedacht dat het hier gaat om een momentopname, waarbij grote renovaties net voor of na de jaargrens kunnen worden afgemeld.

\* incl complexmatig afgemelde woningen (administratieve correctie)

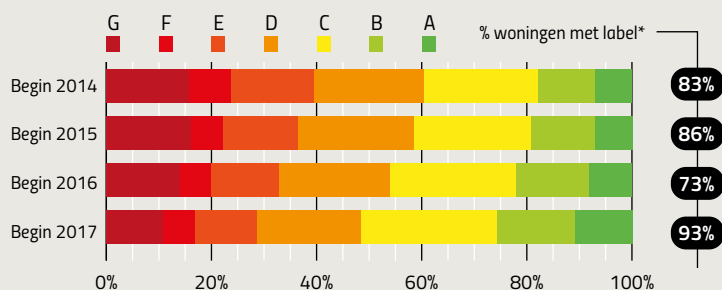
“Huurders kunnen in onze Y-store ([www.y-store.nl](http://www.y-store.nl), red.) kijken wat de mogelijkheden zijn om energie te besparen. Ze kunnen er bijvoorbeeld aangeven of ze isolerende beglazing of een HR-ketel willen.”

## DE FACTOR BEWONER

Investeringen in energielabelstappen leveren in de praktijk lang niet altijd de beoogde energiebesparing. Dat komt omdat bewoners hun gedrag aanpassen aan het verbeterde comfort. Een spaarlamp kan wel blijven branden; en waar voorheen die ene gaskachel 's nachts en bij afwezigheid op de waakvlam ging, neigen bewoners van verduurzaamde woningen er naar het hele huis de hele dag behaaglijk te houden.

Corporaties en bewonersadviesorganisatie !WOON zijn daarom al enige tijd bezig met het opleiden van vrijwillige energiecoaches die adviseren over energiebesparing. !WOON komt eind dit jaar ook met een ‘slimme meter’, waarmee bewoners in hun huiskamer ‘real time’ hun energieverbruik kunnen aflezen. “Bestaande slimme meters zitten vaak in de meterkast en geven het energieverbruik met een vertraging weer”, vertelt !WOON-directeur Eef Meijerman. “Als je direct ziet wat je gebruikt, ben je ook eerder geneigd direct te bezuinigen.” □

## Energielabels van Amsterdamse corporatiewoningen\*



\* Energielabels die bij de corporatie bekend zijn, inclusief prelabels (dus niet alleen afgemelde labels)  
Per 1-1-2015 is een nieuwe sytematiek van energielabels ingevoerd op basis van de energie-index.  
Die veroorzaakt waarschijnlijk de daling bij de bekende labels in 2016.  
Bron: databank Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

De Amsterdamse corporaties hebben de laatste jaren flink wat E-, F- G-labels weggewerkt, maar gedeeltelijk slechts naar label C. De winst bij label A komt deels voor rekening van nieuwbouw, die zelfs een A++-label heeft.

# In Almere kunnen ook huurders zonnepanelen krijgen

Hans Orlemans:  
"We komen 300 euro goedkoper uit"



ONLANGS VIEL DE eerste 'groene' jaarafrekening van Nuon op de mat bij de familie Orlemans in Almere. Dat viel mee. Ze kregen bijna 450 euro terug. Het rendement van de zonnestroom pakte beduidend hoger uit dan verwacht.

De woning van de familie Orlemans werd nog geen jaar geleden voorzien van zonnepanelen. Woningcorporatie de Alliantie had ze in het kader van een pilot op hun dak en dat van ruim zeventien andere sociale huurwoningen geplaatst.

Henk Orlemans: "Uit de berekening bleek dat we maar 441 kWh hebben verbruikt sinds de aansluiting op de zonnepanelen in oktober vorig jaar. En volgens de rapportages van de leverancier heb ik daarmee in totaal 1,43 ton CO<sub>2</sub> bespaard ten opzichte van het jaar daarvoor. Dat is goed nieuws voor het milieu, maar uiteraard ook voor mijn portemonnee."

Anders dan vergelijkbare andere projecten investeert de woningcorporatie zelf in de aanleg van de zonnepanelen. De Alliantie verrekent de aanschaf ervan voor een bepaalde periode in de maandlasten van de bewoners. Orlemans: "Ja, dat klopt. Met aftrek van het bedrag dat we extra betalen per jaar voor service en onderhoud van de zonnepanelen zijn we uiteindelijk 300 euro goedkoper uit."

## VEEL ANIMO

In Almere staan veel eengezinswoningen. Dat maakt het eenvoudiger om een aanbod te doen aan individuele huurders. Deelname is vrijwillig. Voor de pilot in Almere schreef uiteindelijk 60 procent van de bewoners in het proefgebied zich in.

De aanleg van zonnecellen is inmiddels een standaardklus. De weinige klachten die zich tij-

dens de pilot aandienen, hadden dan ook vooral te maken met onzekerheid over de werking en informatie over wat de bewoner zelf nog moet doen wanneer de zonnepanelen eenmaal op het dak liggen. Deze punten heeft de Alliantie snel opgepakt via een extra brief, een duidelijke handleiding en een sticker met de belangrijkste tips.

Orlemans vindt het systeem heel gebruiksvriendelijk. "Om terug te kunnen leveren aan de energiemaatschappij moet je een slimme meter hebben. Ik heb een NUON-app op mijn telefoon. NUON leest het verbruik uit en stuurt de info naar de app. Zo kan ik mijn verbruik volgen wanneer ik dat wil. Ik heb mij hiervoor in 2016 eenmalig aangemeld bij de website 'Energieleveren', waarmee je automatisch wordt aangemeld bij de energiemaatschappij. De leverancier van de zonnepanelen, Zonneplan, levert software om de omvormer van de zonnepanelen uit te lezen. Ik kan dan per dag kijken hoeveel de panelen opleveren. Daarmee kun je ook heel goed de verschillen zien in de opbrengst tussen winter en zomer."

## NU UITBREIDEN

De Alliantie breidt na de succesvolle pilot het zonnestroomproject uit naar heel Almere én de andere regio's waar de corporatie actief is. Het streven is om op termijn de daken van 13.000 grondgebonden eengezinswoningen te voorzien van panelen die energie opwekken. Dat aantal komt nog bovenop de zonnepanelen die geplaatst worden op nieuwbouwwoningen en woningen die duurzaam gerenoveerd worden. In Amsterdam krijgen twaalfhonderd huishoudens zonnepanelen aangeboden. {JANNA VAN VEEN }

## ZONNESTROOM

Wie:

De Alliantie

Pilot:

700

eengezinswoningen in Almere

Ambitie:

13.000

eengezinswoningen

# 'Amsterdam kan in 2040 aa

Pallas Agterberg, directeur strategie bij netwerkbedrijf Alliander, is optimistisch over de bereidheid van burgers en bedrijven om te veranderen. Amsterdam kan volgens haar al in 2040 van het gas af. "Ik geloof in de kracht van het grote getal. Als we het goed plannen, dan kan het heel snel gaan." {BERT POTS}



HAAR TWITTERBIO KENT twee vermeldingen: duurzaamheidsdoener en aanjager nieuwe economie. De energietransitie is onderdeel van die nieuwe wereld. "We kunnen niet in Amsterdam de thermostaat een graadje hoger zetten, terwijl in Groningen de aarde beeft en schade aan gebouwen ontstaat. Dat voelt niet goed. Evenmin voelt het goed om afhankelijk te zijn van Russisch aardgas. Het is daarom van wezenlijke betekenis dat er een afspraak bestaat: in 2050 is ons land aardgasloos."

## SNELLE OVERSTAP

Pallas Agterberg wil niemand 'in de gordijnen jagen' en zeker niet de discussie over het tijdspad overdoen, maar eigenlijk denkt ze dat die energietransitie wel wat sneller kan gaan. "De geschiedenis heeft ons geleerd dat bepaalde ontwikkelingen heel snel kunnen gaan. Onze voorouders hebben in korte tijd de overstap gemaakt van paard en wagen naar auto. Of kijk naar de relatief korte tijd waarin mobiele telefonie onderdeel is geworden van bestaan. Soms gaan zaken ineens razendsnel. De energietransitie gaat iedereen aan. Dan duurt het lang om tot elkaar te komen. Maar als we weten welke kant het op moet, dan is het in no-time gebeurd. Het komt allemaal goed; daar ben ik heel relaxed over."

Volgens haar moeten we dan wel vanaf vandaag anders handelen en beter vooruitdenken. "Gemeenten moeten op de eerste plaats de focus leggen op de planning. De verschillende voornemens moeten beter bij elkaar worden gebracht. Komende jaren worden bijvoorbeeld op tal van plekken in Amsterdam aardgasleidingen vervangen. Hoe lang hebben we die gasleidingen nog nodig? De kans is groot dat die vervanging niet zo'n verstandige investering is. Feitelijk is dat zonde van het geld. We weten heel precies wanneer in Amsterdam gasleidingen aan vervanging toe zijn. Kunnen we op die plekken niet al van het gas af? Datzelfde geldt voor andere infrastructurele werken. Op plekken waar we de komende jaren het riool vernieuwen, zouden we ook

moeten nadenken over werkzaamheden voor het warmtenet. Dan hoeft de straat maar één keer open. Gemeenten – welke wethouder er na de gemeenteraadsverkiezingen ook zit – moeten op korte termijn duidelijk maken wanneer in welke wijken de gaskraan dichtgaat. Dat geeft rust."

## MEER COMFORT

Die duidelijkheid zal woningeigenaren uitdagen nieuwe oplossingen te bedenken voor hun energiebehoefte, verwacht Agterberg. Bij corporaties bijvoorbeeld kan het 'mes aan meerdere kanten snijden'. "We hebben nog steeds woningen met afzonderlijke gaskachels. Er zijn nog steeds huurhuizen waar het ontzettend tocht. Verduurzaming biedt de kans huurders veel meer wooncomfort te bieden. Corporaties kijken daar, denk ik, ook zo naar. Veel woningen verdienen een upgrade. Dan ligt het voor de hand direct een extra stap te zetten en woningen aardgasloos te maken."

Dat maakt het nog niet direct makkelijk, benadrukt Agterberg. "Het is een spannend proces. De overgang naar een ander systeem roept een duizelingwekkend aantal vragen op. We zullen daarom over de mogelijkheden van aardgasloos wonen nog veel meer kennis moeten ontwikkelen." Dat het daaraan ontbreekt, verbaast haar overigens niet. "Decennialang hebben we woningen automatisch voorzien van een gasaansluiting en was een andere vorm van verwarming geen issue. Het moment is aangebroken dat anders te gaan doen, maar over de beste oplossingen hebben we simpelweg nog niet voldoende nagedacht."

## TECHNISCHE OPLOSSINGEN

De kennisachterstand, zo meent Agterberg, kan worden ingelopen door grote woningeigenaren als woningcorporaties samen met het bedrijfsleven en de overheid onderzoek te laten doen naar de best mogelijke aanpak van bepaalde woningtypes. "Het

"Als bewoners er niet goed bij worden betrokken, dan organiseren we onze eigen tegenstand"

# 'Aardgasloos zijn'

heeft geen zin individuele woningeigenaren zelf het wiel te laten uitvinden. Dat is te ingewikkeld en te duur. Woningen uit de negentiende eeuw, woonhuizen uit de jaren twintig of vijftig van de vorige eeuw; ze hebben allemaal een bepaalde constructie. Als we voor de belangrijkste woningtypes – het gaat om niet meer dan twintig types - duidelijk hebben welke varianten mogelijk zijn, dan hebben we voor het grootste deel van de stad antwoord op de vraag of we moeten kiezen voor een warmtenet, biogas, warmte uit het rioolstelsel of wat voor technische oplossing dan ook.”

Ze verwacht de komende jaren ook nog tal van interessante technische oplossingen. “De techniek

**“De gemeente moet op de eerste plaats de focus leggen op de planning.”**

schrijdt voort. Het is heel wel denkbaar dat we over vijftien jaar die vertrouwde cv-ketel kunnen vervangen door een ontzettend veel efficiënter exemplaar. Duurder in de aanschaf, maar goed voor een lagere energierekening. Dat gaat echt wel gebeuren.”

De portemonnee, zo zegt Agterberg, speelt altijd een rol. “Neem zonnepanelen: tot voor kort waren ze heel duur. Dat was een reden om teruglevering aan het elektriciteitsnet te vergoeden. Maar de productie van zonnestroom ligt eerdaags onder de kostprijs van elektriciteit uit kolen. Datzelfde geldt voor elektrische auto's. Nu zijn ze nog heel duur, maar dat gaat veranderen.”

## PIONIERSPREMIES

Agterberg is blij met de Amsterdamse City Deal waarbij Amsterdamse corporaties al op korte termijn 10.000 sociale huurwoningen af gaan sluiten van het aardgas. Ook subsidies voor pioniers zijn meer dan welkom. “Het is belangrijk pionierspremie te bieden en mensen te belonen, die als eerste ingewikkelde dingen willen uitzoeken.”

Met de stad komt het wel goed, daarover heeft zij uiteindelijk weinig twijfel. “Ik denk dat we ergens in de jaren dertig de stad aardgasloos kunnen hebben. Dat is overigens wel het meest ambitieuze dat ik mij kan voorstellen. Eerder is ‘too much’. De aanpassing van al die woningen roept ontzettend veel bouwverkeer op. Het ontbreekt aan voldoende bouwvakkers en installateurs. Aan de andere kant geldt, dat we het bouwproces nog heel wat efficiënter kunnen maken. Daar zijn al veel ideeën over. De vernieuwing van het bouwproces komt de komende decennia volledig op scherp te staan; we zullen veel meer onderdelen moeten prefabriceren.”

## VOLDOENDE DRAAGVLAK

Ook mag volgens haar beslist niet voorbij worden gegaan aan het creëren van voldoende draagvlak bij de burgers. “We moeten altijd beseffen dat het collectief geen zeggenschap heeft over de beste oplossing voor de individuele woningeigenaar. Gemeenten, maar ook een netwerkbedrijf als Liander, zullen samen met burgers de verschillende opties moeten bespreken. Die wisselwerking is cruciaal. Als huiseigenaren daar niet goed bij worden betrokken, dan organiseren we onze eigen tegenstand. Dan verzandt de transitie in gezeur en gezeik. Maar ik zie ook mogelijkheden om in die gedachtenuitwisseling het pad te effenen voor een kwalitatief betere stad. Als de straat toch open moet, dan kunnen we parkeerplekken opheffen of meer groen realiseren. Die kans is er ook.” □



'Het collectief heeft geen zeggenschap over de oplossing voor de individuele woningeigenaar.'



Het Schip na renovatie van energielabel

# Monument

In december wordt de ingrijpende renovatie en verduurzaming van woningcomplex Het Schip in de Amsterdamse Spaarndammerbuurt afgerond. Dankzij slimme warmteoplossingen en gevelisolatie is het woningcorporatie Eigen Haard gelukt om het Rijksmonument maar liefst zes labelstappen te laten maken: van G naar A. {JACO BOER}

**HET SCHIP VAN** Bijleg. Zo werd binnen woningcorporatie Eigen Haard soms gekscherend over het beroemde gebouw van Amsterdamse School-architect Michel de Klerk gesproken. De laatste jaren waren de onderhoudskosten van het woningcomplex in de Spaarndammerbuurt enorm opgelopen. Bewoners hadden op grote schaal last van tocht en vochtproblemen. De brandveiligheid voldeed ook niet meer aan hedendaagse normen. Er zat maar één ding op: het icoon van de Amsterdamse sociale huisvesting moest ingrijpend worden opgeknapt en verduurzaamd, ondanks een eerdere renovatie in 1979.

## LAGE TEMPERATUUR VLOERVERWARMING

Zeven jaar geleden startte Eigen Haard met de voorbereidingen van de ingewikkelde operatie. Ze wilde niet alleen de bouwkundige staat, maar ook de energieprestaties van het complex sterk verbeteren. Het Schip zou van een G- naar een A-label moeten gaan, en dat alles onder het wakend oog van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het gebouw is immers een rijksmonument. Projectleider Cisca van der Leeden had wel een paar meevallers. Zo bleek het mogelijk om alle technische installaties naar zolder te verhuizen, waardoor in de woningen extra ruimte kon worden gecreëerd. De vierkante meters die verloren gingen als gevolg van de inpandige gevelisolatie, werden op die manier deels gecompenseerd. Achter de hoge dakrand konden bovendien zonnepanelen worden geplaatst zonder dat deze vanaf de straat zichtbaar waren. Dankzij de kleine ramen en dikke buitenmuren kon voor de verwarming

# G naar A

# ntale verduurzaming

van de woningen ook met een lage temperatuur vloerverwarming worden volstaan. “Alleen in de badkamer hebben we voor het comfort van de bewoners nog een radiator geplaatst.”

## VOORBEREID OP GASLOZE TOEKOMST

De cv-ketels op zolder, die elk acht tot twaalf appartementen verwarmen, draaien op dit moment nog op gas. Maar de infrastructuur van het com-

## Eigen Haard investeert zo'n 20 miljoen euro in de renovatie en verduurzaming van Het Schip.

plex is erop voorbereid dat deze installaties op termijn worden vervangen door gasloze warmteopwekkers. Andere onderdelen van het duurzame concept zijn elektrische kookplaten en een individueel mechanisch ventilatiesysteem met warmterugwinning. Evenals de andere technische installaties wordt dit systeem gedeeltelijk voorzien van zonnestroom uit de PV-panelen. Voor de ramen is zogenaamd monumentenglas van HR+-kwaliteit gebruikt dat vanaf een afstand-

### GLOEDNIEUWE BOVENSTE WOONLAAG

Het is aan de buitengevel van Het Schip niet af te lezen, maar de hoogste etage van het wooncomplex is tijdens de renovatie helemaal gesloopt en opnieuw opgebouwd. De dienst Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gaven pas na lang praten toestemming voor deze radicale ingreep. Toch was de sloop volgens Eigen Haard-projectleider Cisca van der Leeden noodzakelijk, omdat er bij de vorige renovatie in 1979 slecht metsel- en voegwerk was afgeleverd. “Onderhoudstechnisch was die verdieping niet meer te handhaven. Het heeft ons enkele jaren gekost om de juiste bakstenen en mortel te laten produceren, zodat je op de gevel geen verschil tussen de afzonderlijke etages ziet.” In het hele complex zijn ongeveer 150.000 nieuwe ‘authentieke’ bakstenen verwerkt.



De daken van de schuurtjes zijn voorzien van een groen dak



je overkomt als enkel glas, maar in werkelijkheid bestaat uit twee dicht op elkaar geplaatste panelen met ertussen een speciaal gas.

## NIET RENDABEL

Dankzij alle maatregelen hebben de woningen van Het Schip een EPC van 1,0 tot 0,8. (de nieuwbouwnorm was 0,6 tot 2015, nu 0,4). De CO<sub>2</sub>-uitstoot is met meer dan 60 procent gedaald. De huishoudens die terugkeren naar het complex – ongeveer 35 van de 82 – gaan voor de comfortverbetering tussen de 130 en 180 euro per maand meer betalen, afhankelijk van de grootte van hun woning. Daar staat tegenover dat ze lagere stookkosten zullen hebben. Voor het meten van het individuele verbruik zijn alle woningen van calorimeters voorzien. Eigen Haard investeert in totaal zo'n 20 miljoen euro in de renovatie en verduurzaming van Het Schip. "Als je de gebruikelijke afschrijvingstermijn van veertig jaar hanteert, is het geen rendabele investering. Maar dit complex heeft eeuwigheidswaarde. Over 75 jaar gemeten is er geen sprake van een negatief rendement." □



◀ Centrale cv-ketels op zolder verwarmen elk acht tot twaalf appartementen. De huidige HR-ketels kunnen op termijn worden vervangen door gasloze warmteopwekkers.



Voor de ramen is zogenaamd monumentenglas van HR+-kwaliteit gebruikt. Het lijkt enkelglas, maar het is smal dubbelglas.







Foto: Pré Wonen

Haarlemse buurt Hof van Egmond wordt nul-op-de-meter

# Alleen de gevels blijven staan

De woningcorporatie Pré Wonen heeft voor een radicale oplossing gekozen om het Haarlemse wijkje Hof van Egmond 'nul-op-de-meter' te maken: alleen de gevels van de monumentale woningen blijven staan. Volgend jaar wordt de laatste van ruim honderdvijftig woningen opgeleverd. Die leveren dan meer energie op dan ze verbruiken. {JOOST ZONNEVELD }



▣ HET HOF VAN Egmond in de Haarlemse Slachthuisbuurt is bijzonder vanwege de stedenbouwkundige opzet en de sobere Amsterdamse Schoolstijl. De 154 sociale huurwoningen zijn in de jaren twintig van de vorige eeuw gebouwd. In de loop der tijd zijn de huizen, die op een uitdrogende veenlaag staan, ernstig verzakt. "Aanvankelijk was het alleen de bedoeling de funderingen te vernieuwen," zegt Joost Ruissen, projectleider van woningcorporatie Pré Wonen, die in Haarlem, Bloemendaal, Heemstede en Beverwijk ongeveer 13.000 woningen bezit. "Om de woningen toekomstbestendig te maken, hebben we uiteindelijk besloten om nieuwe woningen te bouwen, waarbij we de originele gevels behouden, de woningen groter maken en opnieuw indelen."

Daardoor komen 150 eengezinswoningen en twaalf appartementen terug in het Hof van Egmond. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. De laatste woning wordt volgens planning in de eerste helft van volgend jaar opgeleverd.

## BETAALBAAR

Volgens Ruissen is duurzaamheid voor Pré Wonen vooral een middel om huurders betaalbare woningen te bieden. Om die reden is in dit geval gekozen voor nul-op-de-meterwoningen. Per woning heeft de nieuwbouw 85.000 euro ex btw gekost,

om ze energieneutraal te maken komt daar nog eens 19.000 euro bij. De woningen zijn zeer goed geïsoleerd, hebben een individuele wko-installatie – warmte wordt 120 meter diep uit de grond gehaald – en iedere woning beschikt over zonnepanelen op het dak. Daarmee wordt een uitzonderlijke EPC van min 0,4 gehaald.

Bewoners betalen een energieprestatievergoeding aan Pré Wonen en krijgen een minimale rekening van het energiebedrijf. "Voor de woningen die al klaar zijn, weten we dat het een financieel voordeel oplevert voor de huurders. Alleen mensen die voorheen al een zeer lage energierekening hadden, gaan er minder op vooruit," aldus Ruissen.

Ondanks de goede energieprestatie die met het vernieuwbouwproject gehaald wordt, is nog niet duidelijk of Pré Wonen meer vergelijkbare projecten gaat doen. "In deze situatie was nul-op-de-meter de beste keuze, maar het energienet is hier zes keer zwaarder gemaakt dan normaal. Als we deze manier van verduurzamen zouden willen uitrollen, dan heeft dat nogal wat consequenties. Bovendien kan in andere gevallen een andere oplossing beter zijn. Wij zijn daarover met onder meer de gemeente in gesprek. In de verduurzaming van Haarlem zal naar verwachting een warmtewet met geothermie als bron een grote rol gaan spelen." ▣



Met spoed gezocht: 10.000 woningen om af te sluiten

# Van het gas

Volgens de Samenwerkingsafspraken moeten gemeente en corporaties nog dit jaar de eerste 10.000 woningen aanwijzen die aardgasloos kunnen worden. Dat blijkt een krachttoer. De vingeroefening maakt duidelijk hoe ingewikkeld de energietransitie gaat worden. {JOHAN VAN DER TOL}



Eef Meijerman:  
"Het is geen  
pilot die je terug  
kunt draaien"

▣ "DIE TIENDUIZEND WONINGEN zullen dit jaar zeker worden aangewezen", zegt Eef Meijerman. De directeur van bewonersadviesbureau !WOON maakt deel uit van de Stuurgroep Amsterdam Aardgasloos, die toeziet op de inspanningen om Amsterdam in 2050 een aardgasloze stad te laten zijn. Het eerste onderdeel daarvan is het aanwijzen van 10.000 corporatiewoningen die op afzienbare termijn van het aardgas zullen gaan. Dat aanwijzen zou nog in 2017 moeten gebeuren, maar tegen het eind van de zomer luidt de enige officiële mededeling hierover dat 'de voorbereidingen voor 2.500 aardgasloze woningen in gang zijn'.

Ook Meijerman wil niet zeggen om welke woningen het daarbij gaat, en dat is voorstelbaar: het is een operatie met flinke gevolgen voor de bewoners - en die zijn nog niet ingelicht. Daarbij zaten eind augustus ook nog niet alle betrokken partijen helemaal op één lijn.

## LOGISCHE PLEKKEN

Wybo Jurgens, strategisch adviseur duurzaamheid bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), vertelt wat voor ingewikkelde operatie er heeft plaatsgevonden voordat bewoners überhaupt in het proces worden betrokken. Onderzoekers van CE Delft hebben een kaart gemaakt waarop voor alle buurten en complexen is aangegeven tegen welke maatschappelijke kosten en met welke alternatieven ze aardgasloos te maken zijn. Bij de selectie van de eerste aardgasloze buurten wordt een breed spectrum aan data betrokken: waar staan veel corporatiewoningen die aan een opknopbeurt toe zijn; waar moet nog worden 'verketeld' en kan beter naar alternatieve warmtebronnen worden gekeken; waar liggen gasleidingen die aan vervanging toe zijn; waar moet de openbare ruimte worden opgeknapt; waar is gemakkelijk een aansluiting op warmtenet te rea-

liseren of kan de capaciteit van het elektriciteitsnet worden vergroot voor een 'all electric'-oplossing? "Al deze data leveren de meest logische plekken op voor de eerste aardgasloze complexen en buurten", aldus Jurgens.

## INSTEMMING

Nadat deze plekken zijn bepaald, is er vervolgens nog wettelijk de instemming van 70 procent van de huurders nodig. Voorwaar geen makkelijke klus, als je bedenkt dat alleen al een ingreep als verke-telen - het vervangen van open verbrandingstoe-stellen door HR-ketels - bewoners naar de rechter doet stappen. Sommigen vinden het vreemd dat voor een noodzakelijke ingreep - het staat immers buiten kijf dat het aardgasgebruik stopt - de in-stemming van zo'n groot deel van de bewoners no-dig is. Demissionair minister Plasterk liet onlangs in een brief aan de Tweede Kamer weten dat hier wellicht naar gekeken kan worden.

Corporatie Ymere streeft zelf bij de ontwik-keling van aardgasloze energieconcepten naar draagvlak bij 90 procent van de bewoners, maar denkt wel dat een lager wettelijk quotum de ver-duurzaming kan versnellen. "We zullen de plan-nen altijd met die bewoners voorbereiden en goed naar ze luisteren. Maar als je tempo moet maken, scheelt minimaal 50 procent instemming toch", aldus Pablo van der Laan, strategisch adviseur bij Ymere.

Maar volgens Meijerman ligt het niet zo sim-pel. "Die 70 procent is uit jurisprudentie ontstaan. Vroeger gingen bewoners vaak naar de rechter als maar een krappe meerderheid voor een maatregel was. Die oordeelde dan dat het belang van de in-greep niet groot genoeg was. Bij 70 procent kun je er zeker van zijn dat het draagvlak groot genoeg is, zo is de gedachte."

Meijerman sluit niet uit dat er een verplichting komt om gasloos te worden, maar denkt niet dat er nu, in plaats van de huidige verplichte gasaan-sluiting, een ander verplicht systeem komt.

## GOED VOORSTEL

Die mogelijke alternatieven voor aardgas, daar buigt Van der Laan zich voor Ymere over. De cor-poratie heeft zich bij de besprekingen voorafgaand aan de 'City Deal', over een aardgasloze stad in 2050, verzet tegen een exclusieve rol voor warm-tenet als alternatief. Ymere heeft drie complexen/gebieden in de stad aangewezen die aardgasloos zouden kunnen worden, waarvan er één is aange-meld voor de City Deal.

Ymere wil het liefst verschillende technieken in de gebieden toepassen en kiest daarbij vooralsnog voor warmtenet en 'all-electric'. Bij dat laatste is ook de verwarming elektrisch. Van der Laan: "We willen de bewoners een goed voorstel doen, waar-mee ze er gegarandeerd op vooruitgaan in ener-gielasten. Maar de businesscase van warmtenet is niet aantrekkelijk voor de bestaande bouw. Een

Pablo van der Laan  
(Ymere)

"We willen de bewoners een goed voorstel doen, waarmee ze er op vooruitgaan in energielasten."



aansluiting kost circa 5000 euro en de warmte-tarieven voor bewoners staan ter discussie. Maar aan de andere kant kost de nodige verzwaring van het elektriciteitsnet voor all-electric in een van de gebieden 7 miljoen euro. Die kosten moeten niet allemaal bij één partij terechtkomen."

"Sommige van onze woningen zitten in VvE's en tussen ons bezit bevinden zich ook andere vast-goedeigenaren. De gemeente moet meehelpen om die mee te krijgen, dat is niet onze taak. Maar we moeten een goed voorbeeld geven, laten zien dat het goed en spaarzaam kan." De particulieren kun-nen eventueel worden meegenomen in de bouw-stroom, zegt Van der Laan. Als het goed uitpakt voor alle bewoners, zal dat ook gunstig zijn voor het tempo van vervolgpjecten.

## VAN BUITEN NAAR BINNEN

Meijerman vindt het goed dat Ymere denkt van-uit de positie van de huurders en niet vanuit de techniek, en dat de corporatie streeft naar instem-ming van 90 procent van de bewoners. "Het mooi-ste zou zijn als bewoners - huurders en kopers - zelf een uitvraag zouden kunnen doen: wie doet ons de beste gasloze wijk. Dan kunnen ze zich laten informeren door de verschillende aanbieders van warmtenet, all-electric, warmte-/koudeopslag of aardwarmte. Grote partijen die ver van de bewo-ners afstaan, redeneren vaak: dit wil ik, en jullie moeten met mij meedoen."

Meijerman benadrukt dat in één keer degelij-ke systemen moeten worden aangelegd. "Het is geen pilot die je helemaal terug kunt draaien". Tegelijkertijd is hij met Van der Laan van mening dat er flexibiliteit in moet zitten, zodat in de toe-komst kan worden overgestapt op betere technie-ken. "Geen contracten voor 40 jaar", aldus Van der Laan.

Voor de door Ymere ingebrachte buurt moet het dit jaar zeker lukken om alle belanghebbenden, waaronder andere corporaties, op een lijn te krij-gen en aan te kondigen dat het een gasloze buurt wordt, zegt Van der Laan. Maar voor alle 10.000 woningen? "Dat lijkt me wat ambitieus." Volgens Meijerman gaat het dit jaar niet meer lukken om alle bewoners van de 10.000 woningen achter de plannen te krijgen. □

# Portiekflats naar 'nul-

Eigen Haard renoveert 157 portiek-etagewoningen in de Wegener Sleeswijkbuurt in Amsterdam Nieuw-West naar 'nul-op-de-meter'. Het kan dus wel, maar het kost een lieve duit. De woonlasten voor de huurders blijven echter op zijn minst gelijk, belooft de corporatie. {BERT POTS}

▣ "NIET EERDER HEEFT een Amsterdamse corporatie de stap gezet naar nul-op-de-meter portiek-etagewoningen", zegt projectontwikkelaar Niek Schaap van woningcorporatie Eigen Haard. "Niet alleen wij, maar alle Amsterdamse corporaties hebben grote aantallen van dergelijke woningen. Die moeten voor 2040 aardgasloos worden gemaakt. Dit is een belangrijke eerste stap."

## THEEMUTS

Om de flat energiezuinig te maken, krijgen de bijna zestig jaar oude flats in Geuzenveld – vijf rijtjes van vier woonlagen met drie- en vierkamerappartementen – een volledig nieuwe buitenschil. "We plaats als het ware een theemuts over de woningblokken. De daken krijgen zonnepanelen. Ze worden bovendien voorzien van een bijzondere luifel waar ook weer zonnepanelen op komen. En de installaties worden vervangen. Cv-ketels maken plaats voor warmtepompen. Koken gebeurt straks elektrisch. Verder worden keukens, badkamers en sanitair waar nodig vernieuwd."

Tien jaar geleden stonden de woningen nog op de nominatie om te worden gesloopt. "Door de economische crisis zijn die plannen niet uitgevoerd, maar verbetering is onverminderd noodzakelijk. Tegenwoordig denken we dan eerder aan renovatie. De levensduur van de woningblokken wordt met veertig jaar verlengd", aldus Schaap.

## INGRIJPENDE VERANDERINGEN

Het verdwijnen van de gasaansluiting uit de keuken vormde een heikel punt voor de bewoners. "Velen van hen zitten niet te wachten op zo'n drastische ingreep, maar uiteindelijk hebben we met voldoende huurders overeenstemming weten te bereiken. Voor het eerste blok van ruim dertig woningen is dat inmiddels een feit. Als de andere bewoners vervolgens het resultaat zien, dan verwacht ik met hen wat makkelijker tot overeenstemming te kunnen komen. Ik begrijp de aarzeling wel. De renovatie brengt overlast met zich mee. En leidt tot ingrijpende veranderingen, waar

we elders in de stad of in het land op die schaal nog geen voorbeelden van kunnen laten zien."

Belangrijk is de belofte dat de woonlasten minimaal op hetzelfde niveau blijven. "De kale huur gaat omhoog en de servicekosten wijzigen, maar de energierekening gaat omlaag. Wij garanderen de individuele bewoner vervolgens dat de woonlasten op zijn minst gelijk blijven. Mocht de opbrengst van de zonnepanelen per huishouden onvoldoende zijn, dan krijgen mensen daar waar nodig extra financiële compensatie."

## VERWARREND BEGRIP

Schaap spreekt bij de aanpak van de Wegener Sleeswijkbuurt liever niet over nul-op-de-meter. "Dat is een verwarrend begrip. Huurders blijven betalen voor de elektriciteitsaansluiting. De hoogte van de elektriciteitsrekening is sterk afhankelijk van de persoonlijke omstandigheden. Een alleenwonende oudere dame heeft een heel ander energieverbruik dan een gezin met vier of vijf kinderen. Het gaat erom dat we met de aanpak van de woningen een

**Kosten:**  
**100.000 euro per woning**

positieve bijdrage leveren aan het klimaat en dat niemand daar financieel nadeel van ondervindt."

Achttien dagen heeft aannemer Dura Vermeer nodig om een woning aan te passen. "De renovatie gebeurt in bewoonde staat, maar de bewoners kunnen tijdens het werk in een logeerwoning in de buurt verblijven", aldus Schaap. De keuze is op Dura Vermeer gevallen vanwege de succesvolle renovatie van portiek-etagewoningen in de stad Groningen.

## KOSTBARE OPERATIE

De renovatie van de portiekwoningen in Geuzenveld-Zuid is een kostbare operatie. Eigen Haard investeert, alle voorbereidingskosten en vergoedingen meegerekend, circa 100.000 euro per woning. Daarbij is al rekening gehouden met speciale duurzaam-

### NUL-OP-DE-METER RENOVATIE

- zonnepanelen
- isolatie-schil om het gebouw
- verwarming via warmtepomp
- elektrisch koken

# op-de-meter'



heidssubsidies van de gemeente Amsterdam en de Europese Unie. "De kosten zijn niet gering, maar wij verwachten bij deze renovatie veel te kunnen leren over de meest efficiënte aanpak van portiek-etagewoningen."

Schaap heeft wel zijn twijfels over de haalbaarheid van toekomstige kostenreductie. "De kennis die we nu opdoen zal vervolgprojecten goedkoper maken. Ook schaalvergroting zal zijn opbrengst kennen, maar aan de andere kant hebben we de laatste tijd te maken met een sterke stijging van de bouwkosten." ▢

## MITROS KIEST VOORZICHTIGE WEG MET FLAT MET TOEKOMST

De Utrechtse corporatie Mitros realiseerde begin dit jaar een energieneutrale renovatie van een klassieke portieketageflat: de Flat met Toekomst. Maar op een kleine schaal en duidelijk gepositioneerd als experiment. Het gaat om een pilot met acht woningen in de wijk Overvecht. Daarin wonen nu proefbewoners die weten waar ze aan beginnen, maar die wel zoveel mogelijk een afspiegeling zijn van de reguliere corporatiehuurder. Men wil testen hoe 'het nieuwe wonen' ingrijpt in wat mensen gewend zijn en hoe ze daarmee omgaan. Daarom zitten er allerlei sensoren in de woning en wordt alles op afstand gemonitord. Waar bewoners van energieneutrale woningen aan moeten wennen, is dat de verwarming niet snel reageert op een warmtevraag. Interessant wordt hoe groot de ergernis daarover is, en of die blijft of leidt tot ander gedrag. Overigens kan Mitros wel wat bijsturen. Men kan besluiten meer energie op te wekken, een warmtepomp met hoger rendement te installeren. Beroepsmopperaar Vincent van Rossem was in ieder geval zeer in zijn nopjes met de renovatie: "Perfect gerenoveerde portiekflat is architectuurhistorische mijlpaal," schreef hij in een van zijn columns. "Jarenlang hebben de Amsterdamse volkshuisvesters mij verzekerd dat zoiets absoluut onmogelijk is en nu blijkt dus dat zij hun huiswerk niet gemaakt hadden."

[www.flatmetoekomst.nl](http://www.flatmetoekomst.nl)



Portiekflat in de huidige staat

Impressie van gerenoveerde portiekflat



Groei van coöperatieve zonnestroomprojecten

# Samen in de zonnes

Op steeds meer daken verschijnen zonnepanelen die particulieren in collectief verband hebben aangeschaft. Er lopen inmiddels tientallen succesvolle burgerinitiatieven in de Amsterdamse metropoolregio. Ook stellen zich steeds meer energieleveranciers beschikbaar die de zonnestroom willen afnemen. {JANNA VAN VEEN}



Leden van het collectief Zon op Zeeburg op het dak van Entrepotbrug

☒ 'ZON OP AMSTERDAM' is een bundeling van duurzame bewonersinitiatieven in de hoofdstad. Doel is om zoveel mogelijk Amsterdamse huishoudens aan te sluiten op zonnestroom. Aangezien er in de stad weinig individuele daken beschikbaar zijn, worden zonnepanelen in de hoofdstad vooral op daken van wooncomplexen, scholen of bedrijven geplaatst.

Zon op Zeeburg is een van die projecten. De eerste 250 zonnepanelen werden in februari dit jaar geplaatst op het dak van appartementencomplex Entrepotbrug in het Oostelijk Havengebied. Woonstichting De Key stelt het dak beschikbaar. Bij coöperatie Zon op Zeeburg zijn op dit moment 44 bewoners aangesloten.

## POSTCODEROOS

Maar hoe gaat het precies in zijn werk? Herman Bouwmeester, coöperatievoorzitter: "Om de panelen aan te schaffen leent Zon op Zeeburg tweehonderd euro per paneel uit het gemeentelijke Duurzaamheidsfonds. Die lening wordt in vijftien jaar afgelost uit de opbrengst van de geproduceerde stroom. Wij verkopen de zonnestroom aan energieleverancier

Greenchoice. De deelnemers moeten zelf ook 120 euro per paneel inleggen, maar die investering is binnen vier jaar terugverdiend. We maken gebruik van de zogeheten postcoderoosregeling waarbij de aangesloten bewoners binnen een bepaald postcodegebied hun energiebelasting terugkrijgen. Het rendement op de inleg is uiteindelijk 25 procent."

Inmiddels is de inschrijving geopend voor het plaatsen van nog eens 250 panelen op Entrepotbrug. Er is een campagne onder huurders van De Key gestart en binnenkort vindt nog een informatiebijeenkomst plaats. Bouwmeester: "Er is plaats voor in totaal achthonderd zonnepanelen. Als dat dak vol is en er is nog voldoende belangstelling, gaan we verder op andere daken in Zeeburg."

Er is volgens de coöperatievoorzitter animo genoeg. "Maar alles is afhankelijk van een goede voorlichtingscampagne. Wat enorm helpt, is dat we nu kunnen melden dat het rendement in het eerste zes maanden al boven de prognoses uitkomt. Ik verwacht dan ook vrij gemakkelijk nogmaals tientallen huishoudens over de streep te trekken."

## PANELEN OP BOERENSCHUREN

'Zon op Noord' heeft al jaren ervaring met zonnepanelen die collectief zijn aangeschaft. Er lopen al zonnestroomprojecten in Zunderdorp (Zon op Stadshoeve) en Ransdorp (Zon op Landelijk Noord). In Zunderdorp zijn 36 huishoudens aangesloten op 96 panelen op het dak van een schuur van boerderij Stadshoeve. De boerderij gebruikt de opgewekte stroom voor het eigen bedrijf en de netto opbrengst wordt verdeeld onder de deelnemers.

Michiel Buur van Zon op Noord meldt dat momenteel een nieuwe coöperatie wordt opgericht. "We willen het project Stadshoeve in Zunderdorp uitbreiden. Daarnaast kunnen er op het dak van de familie Hoeve aan de Poppendamergauw nog zo'n duizend zonnepanelen worden geplaatst. We zijn al begonnen met de werving en als we 80 procent van de voorinschrijving binnen hebben, kan het project van start gaan. We zijn inmiddels al ruim over de

### MEER INFORMATIE:

- [zonopnederland.nl](http://zonopnederland.nl)
- [buurtcooperatieohg.nl/zon-op-zeeburg](http://buurtcooperatieohg.nl/zon-op-zeeburg)
- [haarlemmerkweektuin.nl](http://haarlemmerkweektuin.nl)
- [kennemerenergie.nl](http://kennemerenergie.nl)

# stroom

helpt en hebben er het volste vertrouwen in dat het gaat lukken om de rest binnen te halen.”

Een ander project in Landelijk Noord telt zeventig panelen op basisschool de Weidevogel in Ransdorp. De zonne-installatie levert primair stroom aan de school; de opbrengst wordt verdeeld over 21 huishoudens. De deelnemers wordt op de website voorgerekend dat ze in dertien jaar hun investering hebben terugverdiend. Beide projecten zouden de CO2-uitstoot verminderen met bijna 10.000 kg per jaar.

## HAARLEMMER KWEERTUIN

Ook elders in de regio wordt volop aan de weg getimmerd. Afgelopen juli kwamen bijna vijftig geïnteresseerden af op een informatieavond over de aanleg van een collectief zonnedak in de Haarlemmer Kweertuin in Haarlem-Noord. Stichting Haarlemmer Kweertuin ontwikkelde samen met Kennemer Energie het plan om een deel van de kassen en het gebouw van Natuur- en Milieu-Educatie (NME) te voorzien van ongeveer zeshonderd zonnepanelen. Daarvan kunnen rond de zestig huishoudens zonnestroom afnemen. De bijeenkomst in juli moest buurtbewoners warm te maken voor het oprichten van een coöperatie.

Anne Nicolai van stichting Haarlemmer Kweertuin: “We hebben inmiddels tachtig aanmeldingen binnen van geïnteresseerden. Verder zijn we nog met de gemeente in gesprek over de benodigde dakovereenkomst. Die is ons mondeling al toegezegd. In principe kan de coöperatie op korte termijn een feit zijn.”

Het plan ontstond nadat de gemeentelijke stadskwekerij – zo'n vier hectare groot – een jaar of vijf geleden werd opgedoekt. Nicolai: “De buurt mocht meepraten over de toekomst van het terrein. Uit die bijeenkomsten kwam de voorkeur voor de aanleg van een duurzaam stadspark met daarin een duurzaamheidscentrum.” De installatie voor zonne-energie is onderdeel van die plannen geworden.

En er lopen nog meer initiatieven in Haarlem. Het NZH Vervoer Museum – onderdeel van Connexion – in de Waarderpolder wil zijn dak van 2.000 m<sup>2</sup> beschikbaar stellen voor het opwekken van zonnestroom. Zonnestroom-coöperatie Spaarzaam zoekt deelnemers voor dit project. Spaarzaam heeft al een collectief zonnestroomproject gerealiseerd op het dak van de Zijlpoort, het stadskantoor van de gemeente Haarlem. ▫

## DUURZAAMHEIDSJARGON

**CO2-neutraal** - Zelfde als klimaatneutraal. Voorzien in energiebehoefte zonder CO2-uitstoot uit fossiele brandstof. Doorgaans door alternatieve energie-opwekking. Maar het kan ook door compensatie van CO2-uitstoot elders.

**Energie-index** - Sinds 2015 de officiële benaming van het energielabelsysteem voor woningen van corporaties en beleggers. Zie energielabel.

**Energielabel** - Van zeer energiezuinig (label A++) tot zeer verkwistend (label G). Ingevoerd voor woningen in 2008, met vanaf 2015 een sterk vereenvoudigde procedure voor vaststelling. Voor woningen van corporaties en beleggers is het oude systeem echter gehandhaafd onder de naam 'Energie-index'.

**Energie neutraal** - Energie neutrale of NOM-woningen (Nul-op-de-meterwoningen) zijn energiezuinige woningen uitgerust met energieopwekkende voorzieningen, bijvoorbeeld zonnepanelen, -boilers en/of warmtepompen. De woningen produceren op jaarbasis minstens evenveel energie als ze verbruiken.

**EPC** - De energieprestatiecoëfficiënt drukt de energetische prestatie van een woning uit, waarbij een EPC van 1 de prestatie van een gemiddelde woning in 1990 is. De energieprestatie-eis bij nieuwbouw is sinds 1994 verscherpt van 1,4 naar 0,4 in 2015. Een lage EPC kan worden bereikt met isolatie, betere installaties en/of alternatieve energie.

## AKKOORDEN EN VOORNEMENS

**Energieakkoord (2013)** - Landelijk akkoord waarin de corporatiesector zich heeft vastgelegd op gemiddeld energielabel B in 2020.

**Stroomversnelling** - Voornemen om in Nederland voor 2020 111.000 woningen met renovaties zeer energiezuinig te maken. Onderdeel Energieakkoord.

**Duurzaam Amsterdam (2015)** - Amsterdamse agenda voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en klimaatbestendige stad. Doelstelling is onder meer 75 procent energieneutrale nieuwbouw tot 2020 en 100 procent daarna.

**Akkoord van Parijs (2015)** - Door 174 landen ondertekend verdrag waarin is

**EPV** - Energieprestatievergoeding. Verhuurders kunnen deze sinds mei 2016 met huurders afspreken voor zogenoemde nul-op-de-meter-woningen (NOM), of woningen die dat bijna zijn. De huurder betaalt de EPV in plaats van energielasten.

**ESCo** - Energy Service Company, zie [www.esconetwerk.nl](http://www.esconetwerk.nl).

**Klimaatneutraal** - Zelfde als CO2-neutraal.

**NOM-woningen** - Zie energieneutraal.

**Postcoderoos** - Mogelijkheid voor afzonderlijke huishoudens om samen in een coöperatie fiscaal aantrekkelijk duurzame energie op te wekken. Huishoudens en installaties moeten binnen één postcodegebied of in aangrenzende postcodegebieden liggen.

**Step** - Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector. Rijkssubsidie van 1.500 tot 9.500 euro per woning voor verbetering van de energieprestatie van gereguleerde huurwoningen. Er moeten minimaal twee verbeterstappen worden gemaakt. Aanvragen kan tot 31 december 2018. Voor de regeling is 395 miljoen euro beschikbaar, waarvan op 1 augustus 2017 bijna 191 miljoen was verleend. Zie [rvo.nl](http://rvo.nl).

**Trias energetica** - Drie stappen op weg naar klimaatneutraliteit, in 1996 bedacht door toenmalig agentschap Novem: 1. energiegebruik terugdringen; 2. duurzame energie gebruiken; 3. CO2-compensatie

vastgelegd dat de gemiddelde temperatuur op aarde met niet meer dan 2 graden mag stijgen, gestreefd wordt naar maximaal 1,5 graad. De ondertekenaars doen hun best doen de CO2-uitstoot terug te dringen.

**City Deal (2016)** - Overeenkomst die moet leiden tot een aardgasloos Amsterdam in 2050. Ondertekend door de gemeente, Alliander, Liander, Nuon, Westpoort Warmte, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de corporaties Stadgenoot, Eigen Haard, Rochdale en Ymere. Een onderdeel is dat nog dit jaar 10.000 corporatiewoningen worden aangewezen die op afzienbare termijn gasloos worden gemaakt. Dat staat overigens ook in de Samenwerkingsafspraken (2016) tussen gemeente, huurders en corporaties.



Het oude gemeentelijke voorstel met torens tot 145 meter

## Sluisbuurt: eerste hoogbouwwijk wordt iets minder hoog

De Sluisbuurt op het Zeeburgereiland wordt een hoogbouwwijk. Er komen overwegend middelhoge gebouwen en enkele hoge woontorens tot een maximum van 125 meter. Het Amsterdams college heeft na het maatschappelijke debat de plannen iets aangepast. De maximale bouwhoogte is met 18 meter verlaagd. Al in 2019 moet worden begonnen met de bouw van de eerste woningen. In de Sluisbuurt moeten de komende tien tot vijftien jaar in totaal 5.500 woningen worden gebouwd. In de gebouwen komen 40 procent sociale huur, 40 procent huur- en koopwoningen in het middensegment en 20 procent vrije sector huur en dure koopwoningen.

De wijk krijgt een autoluw karakter. Om een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en per fiets te garanderen, zal de gemeente de komende jaren een speciaal mobiliteitsplan opstellen. Onderdeel daarvan is de bouw van een fietsbrug tussen het Zeeburgereiland en het Oostelijk Havengebied. Ook probeert de gemeente een aantal auto-knelpunten op te lossen en beter openbaar vervoer te realiseren. Er komt onderzoek naar een tramverbinding naar de Indische Buurt over een nieuwe brug naast de Amsterdamsebrug.

Een groep tegenstanders werkt aan een referendumverzoek.

## Energiezuinige sociale nieuwbouw in Nobelhorst

Ymere heeft in de wijk Nobelhorst in Almere de eerste twaalf zogeheten ZEN-huizen opgeleverd. ZEN staat voor zeer energiezuinige nieuwbouw. De huizen hebben zonnepanelen en zonnecollectoren; de warmte van het douchewater wordt hergebruikt en de isolatie is optimaal. Een ZEN-huis is daarmee niet alleen heel zuinig, maar ook uiterst comfortabel. Tocht of temperatuurschommelingen komen nauwelijks voor. Huurders kunnen op een speciale app hun energieverbruik volgen en overleggen met een energiecoach. Bij bewust gebruik moet het mogelijk zijn op jaarbasis de energiekosten bijna naar nul terug te brengen.

## Bijlmerbajes wordt energieneutrale woonwijk

Gebiedsontwikkelaar AM, onderdeel van de BAM Groep, mag het Bijlmerbajesterrein herontwikkelen. Het winnende plan van AM omvat de bouw van ongeveer 1.350 woningen, variërend van betaalbare starterswoningen tot exclusieve huizen en zorgwoningen. Dertig procent wordt sociale huur, een substantieel deel valt in het segment middeldure huur. Vijf gevangenisstorens worden gesloopt, één wordt getransformeerd tot 'groene toren' met een verticaal park en stadslandbouw. Het ontwerp is van OMA en LOLA Landscape.

Het hoofdgebouw van de gevangenis blijft staan en wordt het 'design cluster': een plek voor kunstenaars van internationale allure. Verder komen er horeca en een gezondheidscentrum. De nieuwe woonwijk krijgt een hoogstedelijk karakter, maar ook is er veel groen met tuinen, hoven en waterpartijen. Parkeren moet ondergronds, de wijk is verder autoluw. De gemeente ontwikkelt er een school voor voortgezet onderwijs.

Alle gebouwen worden volledig energieneutraal. Het grootste deel van de energie komt van zonnepanelen. Daarnaast komen er ingebouwde windturbines in het dak. Het organisch afval uit de wijk wordt omgezet in elektriciteit. Warmte in de winter en koeling in de zomer komen via warmtepompen in de gebouwen. Er komen geen aansluitingen op aardgas. Voor wasmachines en afwasapparaten krijgt elk huis een aansluiting met warm water, op temperatuur gebracht met duurzame warmte. Bij het bouwen van de wijk wordt 98 procent van het materiaal uit de gevangenis opnieuw gebruikt.

In samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf had de gemeente Amsterdam de uitgangspunten voor de nieuwe wijk opgesteld. Vijf consortia hadden voor de zomer een plan ingediend en een bod uitgebracht. In de beoordeling telde de kwaliteit van de plannen even zwaar mee als de hoogte van de biedingen. Het consortium van AM betaalt ruim 84 miljoen euro voor het terrein. AM ontwikkelt het Bajes Kwartier met AT Capital en Cairn.

Bajes Kwartier







## Zaandam bouwt 250 woningen op ziekenhuisterrein

✦ Op de oude ziekenhuislocatie van het Zaans Medisch Centrum komen 250 woningen. Het Vlen-damse HSB heeft de locatie gekocht van het Zaans Medisch Centrum en gaat die samen met partner Wilma Wonen herontwikkelen. Het nieuwe Zaans Medisch Centrum staat naast de oude locatie. Het oude terrein wordt herontwikkeld tot 'Gouwpark', een woonwijk die wordt ontwikkeld in samenwerking met architect en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters van Architectenbureau PPHP. Er komt een gevarieerd aanbod aan woningen, van kleine appartementen tot vrijstaande woningen. De woonwijk grenst aan een bestaand park.

## Woningen Jacob Geelbuurt naar A-label

✦ De Alliantie heeft de renovatie van 228 sociale huurwoningen tussen de Johan Huizingalaan en Justus Halbertsmastraat in Amsterdam Nieuw-West afgerond. De huizen hebben nu energielabel A in plaats van E of F. Ook andere woningen in de buurt zullen worden opgetrokken naar het groene energielabel.

De wijk is in de jaren vijftig gebouwd; de laagbouw-woningen in de zogenoemde hofjes zijn nu opgeknapt.

Op de plek van de oude Huizingaschool aan de Comeniusstraat bouwt de woningcorporatie nu 76 sociale huurappartementen. Die woningen krijgen energielabel A+ en worden niet aangesloten op gas, maar op stadsverwarming. De Alliantie onderzoekt nog of het mogelijk is de flatwoningen aan de Hemsterhuisstraat ook gasloos te maken. De renovatie hiervan start waarschijnlijk in september 2018.



## Extra huisvesting voor statushouders in aanbouw

✦ Rond deze tijd worden diverse aangekondigde tijdelijke wooncomplexen voor jonge statushouders én andere jongeren in aanbouw genomen. Zo start Rochdale met de bouw van 240 tijdelijke NEZZT-woonunits op Amsterdam Science Park. Het betreft woningen van 28 m<sup>2</sup>. Ook Stadgenoot gaat dit najaar zo'n 250 woningen van circulair woningbouwer NEZZT neerzetten in Amsterdam-Oost, op het terrein van voetbalclub Zeeburgia. De modulaire woningen kunnen snel worden gebouwd en later relatief eenvoudig verplaatst.

Woningcorporatie de Alliantie maakte bekend binnenkort te starten met de bouw van tachtig tijdelijke wooneenheden elders in Amsterdam-Oost aan de Van Lohuizenlaan. Daar komen drie woningtypen: zestien kleine éénpersoonsstudio's (14 m<sup>2</sup>), 49 grotere éénpersoonsstudio's (24 m<sup>2</sup>) en zestien tweepersoonsappartementen (32 m<sup>2</sup>).

In al deze gevallen gaat het om gemengde huisvesting van statushouders en studenten/jongeren. In totaal heeft Amsterdam bouwplannen voor enkele duizenden van dergelijke extra woningen, in tijdelijke complexen en transformatie-panden.

*Zie pag.28 voor volledig overzicht*

## Krijgsman en Weesperluis in trek bij Amsterdammers

✦ De woningprojecten Krijgsman (Muiden) en Weesperluis (Weesp) trekken veel Amsterdammers. Bij beide projecten zijn de eerste contingenten woningen in de verkoop gegaan; zo'n 80 procent van de kopers komt uit Amsterdam.

Krijgsman is het gebied van de voormalige kruisfabriek tegen de IJsselmeer-dijk, Weesperluis is de naam van de nieuwe woonwijk in de Bloemerdalerpolder.

De ontwikkeling van beide gebieden kent een lange en roerige voorgeschiedenis, die teruggaat tot het begin van deze eeuw. Vorig jaar juli werd het bestemmingsplan voor Krijgsman nog vernietigd door de Raad van State; in juli werden de voorbereidingen voor Weesperluis tijdelijk stilgelegd, omdat er rugstreeppadden in het opgespoten zand werden aangetroffen.

Het vastgestelde plan voor Krijgsman voorziet in 1.300 woningen; van de eerste 134 kopers komt 83 procent uit Amsterdam. In de nieuwe wijk Weesperluis ten zuiden van de A1 moeten uiteindelijk 2.750 woningen komen. De ontwikke-



laars BPD en Blauwhoed/Van Wijnen zijn beide met de verkoop gestart. In het deelproject Lanenrijk komen enkele honderden woningen in een fin-de-siècle-stijl. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in het aangrenzende deel van Weesp. Verderop in de wijk komt ruimte voor andere architectuur. Volgens Harm Janssen van BPD Ontwikkeling hebben zich zo'n 13.000 belangstellenden aangemeld, driekwart in de leeftijd 25-40 jaar. Ook hier komt 80 procent van de eerste kopers uit Amsterdam.

Een jaar ervaring met gemengde huisvesting van statushouders

# Startblok: recept voor meer

Het Startblok in Riekerhaven bestaat een jaar. Gemengde huisvesting van jonge statushouders en studenten/jongeren is de norm aan het worden in Amsterdam. De ervaringen met Startblok, NDSM-containers en kleinere projecten stemmen optimistisch. { FRED VAN DER MOLEN }

"Is this Europe's most harmonious flatshare?"

▣ "IS THIS EUROPE'S most harmonious flatshare?" vraagt de BBC zich af in een uitgebreide radioreportage over het Startblok. Het programma WorldHacks vroeg in maart 2017 aandacht voor het bijzondere huisvestingsproject in Riekerhaven. Daar waren de zomer daarvoor 282 jonge statushouders om-en-om gehuisvest met 283 Nederlandse studenten en jongeren.

En dat gaat prima, bevestigen de bewoners Mooti, Abdallah en Bobbie in de reportage. De Nederlandse filmstudente Bobbie - maker van *The Boys Next Door* - was één van de 1.100 Nederlandse belangstellenden die in het voorjaar van 2016 een motivatiebrief schreven om in aanmerking te komen voor het Startblok. Gezien de Amsterdamse woningnood en lage huurprijs (ruim €300) waren ongetwijfeld niet alle brieven schrijvers even gemotiveerd als zij. Maar de 283 geselecteerden wisten in ieder geval wat er van ze werd verwacht. Voor het unieke en grootschalige huisvestings-experiment moesten alle bewoners een manifest ondertekenen onder het motto *building a future together*.

Vandaar ook de naam: het Startblok.

De gemengde huisvesting, in combinatie met een programma gericht op community-vorming, moest een snelle integratie van vluchtelingen in de Nederlandse samenleving bevorderen. "We moeten namelijk niet dezelfde fouten maken als in het ver-

leden", motiveerde stadsdeelbestuurder Achmed Baådoud van Nieuw-West bij de start zijn warme steun aan het project. "Immigranten kwamen destijds in een gesegregeerde omgeving terecht, waardoor ze tien jaar later nog altijd geen Nederlands spraken. De opzet heeft natuurlijk risico's, maar ik ben ervan overtuigd dat we iets planten."

Voor hem was tevens belangrijk dat de gemengde huisvesting niet ten koste ging van de kansen van Nederlandse jongeren op een woning. Het Startblok-concept sloot bovendien naadloos aan bij die andere wens van politiek Den Haag om vooral 'soberere huisvesting' aan te bieden aan vergunninghouders. Zoals VVD-kamerlid Van der Linde het in 2016 in een Kamerdebat verwoordde: "Het mag sober en het mag niet ten koste gaan van de voorraad sociale huisvesting. Het is ook niet nodig om iedereen meteen een eigen woning te geven. Een student woont ook vier of vijf jaar in een studentenhuis."

## VASTE RONDLEIDINGEN

De BBC-reportage was er een uit vele. Journalisten, woonprofessionals en delegaties uit binnen- en buitenland kwamen poolshoogte nemen bij het wonder van Riekerhaven. "Op een gegeven moment zijn we maar vaste maandelijkse rondleidingen gaan inplannen", vertelt projectleider Rienk Postuma van De Key.

In Amsterdam is gemengde huisvesting inmiddels de norm geworden voor alle middelgrote en grote tijdelijke huisvestingsprojecten voor statushouders.

Onderling verschillen de projecten overigens aanzienlijk, in schaalgrootte, mate van begeleiding en in beginsituatie. Waar de bewoners bij nieuw gecreëerde locaties vanaf de start gemengd wonen, worden bij bestaande tijdelijke locaties - zoals de studentencontainers op het NDSM-terrein en aan de Wenckebachweg - vrijkomende woningen aan statushouders toegewezen, waardoor hun aantal geleidelijk groeit.

In Amsterdam staat nog een fors aantal nieuwe 'Startblokken' op stapel, met name in stadsdeel

Tuinfeest ter gelegenheid van 1 jaar Startblok





Oost (zie kader). De meeste zijn wat kleiner. De enige nieuwe locatie van Startblok-properties komt - in fasen - in Elzenhagen in Amsterdam-Noord. Al die tijdelijke locaties worden ontwikkeld door de Amsterdamse woningcorporaties.

## HARMONIEUS?

Verloopt het echt zo harmonieus als de BBC denkt? Krantenartikelen, rapporten en betrokkenen die NUL20 spreekt, bevestigen het beeld dat het dagelijks samenleven in de gemengde complexen over het algemeen zeer soepel verloopt. Ook stedelijk coördinator vluchtelingen Gerrit Jolink onderschrijft dat. Hij kent weinig incidenten op de projecten Startblok en NDSM. Er zijn meldingen van geluidsoverlast, er is wel eens ruzie, er heeft wel eens een diefstal plaatsgevonden en op beide complexen is een brandje geweest. In Riekerhaven zijn er wat akkefietjes geweest met drugsdealers elders uit de wijk. “Maar dat is op zo’n manier opgelost dat iedereen daar weer van heeft geleerd”, meldt Bart van den Bergh, de projectcoördinator van sociaal beheerder Socius.

Riekerhaven en de NDSM onderscheiden zich niet in negatieve zin van andere projecten waar veel jongeren bij elkaar wonen. Dat is wellicht nog opmerkelijker omdat veel statushouders mannen zijn en de meeste Nederlandse jongeren - met name in het Startblok - vrouwen. Er is één melding bekend van seksuele intimidatie, maar er is geen aangifte gedaan en de betrokkenen hebben zelfs nog contact met elkaar.

## EEN GROOT EXPERIMENT

Het idee achter de gemengde huisvesting is dat jonge mensen een beetje op elkaar passen, een netwerk vormen en van elkaar leren. Veelvuldig contact met Nederlanders moet statushouders helpen om makkelijker te participeren en integreren in de Nederlandse samenleving. Gemengd wonen helpt daarbij, maar leidt niet automatisch tot regelmatig contact. Daar moet meer voor worden georganiseerd.

Bij Startblok wordt ingezet op community-vorming door zelfbeheer. Per woongroep zijn twee ‘gangmakers’ - steeds een Nederlander en een immigrant - daar mede verantwoordelijk voor. Zij krijgen daarvoor een vergoeding. Dat geldt ook voor andere bewoners met een beheertaak, zoals klussen, tuinonderhoud, huuradministratie en communicatie.

“We hebben deze vormen van zelfbeheer ingezet als instrument om onderlinge contacten te stimuleren”, vertelt Postuma. Dat heeft volgens hem en anderen goed uitgekapt.

De Key heeft de organisatie van het zelfbeheer uitbesteed aan Socius, een organisatie uit Utrecht met ervaring op dat terrein. De rol van Socius wordt zeer gewaardeerd.

“Het is een groot experiment. Je moet dus permanent improviseren”, benadrukt Van den Bergh van Socius. In het begin was hij bijna permanent aanwezig. Langzamerhand heeft het ‘beheerteam’ steeds meer taken van hem overgenomen. Het zelfbeheer levert zo’n tien bewoners een goed betaalde bijbaan op. In totaal zijn zo’n 75 bewoners zeer actief betrokken bij het beheer.

Maar is er ook een echte community ontstaan? “Tja, wat is een community?”, vraagt Postuma zich retorisch af. “Bij de ene woongroep heeft men meer contact dan bij de andere. Maar er zijn wel zo’n tweehonderd bewoners die veel dingen met elkaar doen. En er zijn veel meer gemeenschappelijke activiteiten dan bij reguliere studentenflats.”

“Een jaar is kort”, benadrukt Van den Bergh. “Eigenlijk moet je die vraag na vijf jaar stellen. Er is een heel geëngageerde groep, maar er zijn ook statushouders die moeite hebben om aan te sluiten. Als je hoogopgeleid bent en Engels spreekt, gaat het natuurlijk een stuk makkelijker.”

## WOONBEGELEIDERS

Op het NDSM-terrein in Amsterdam Noord staan sinds jaar en dag felgekleurde wooncontainers voor studenten. Bij de bouw was het desolate plek, nu staan in de omgeving overal bouwkranen. De containers mogen er nog een paar jaar staan. Vanaf najaar 2016 worden de meeste vrijkomende containers toegewezen aan jonge statushouders (tot 23 jaar). Eigenaar Rochdale heeft niet gekozen voor zelfbeheer, maar wel de organisatie Academie van de Stad ingeschakeld voor het ‘sociaal beheer’: het ontvangen en wegwijs maken van de statushouders en het stimuleren van de onderlinge contacten. Inmiddels vervult Academie van de Stad een vergelijkbare rol in een oude portiekflat van Rochdale in de Nierkerkestraat en - sinds kort - de studentencontainers van De Key aan de Wenckebachweg.

Bij alle drie tijdelijke locaties worden leegkomende woningen verhuurd aan statushouders,

Tuinfeest ter gelegenheid van 1 jaar Startblok

Het zelfbeheer levert zo’n tien bewoners een goed betaalde bijbaan op. Zo’n 75 bewoners zijn actief betrokken bij het beheer.

waarbij aandacht wordt besteed aan een goede menging. In de Nierkerkestraat zijn dat ook stellen en gezinnen. In het NDSM-complex zijn inmiddels zo'n 125 van de 380 containers bewoond door statushouders. Daar wil Rochdale het ook bij houden, zegt Eline Peters, tot voor kort projectleider namens de Academie van de Stad.

De Academie heeft daar zes bewoners als 'woonbegeleider' aangesteld, met een vergelijkbare rol als de gangmakers bij Het Startblok. Inmiddels maken ook twee statushouders uit Eritrea en Syrië deel uit van het team van woonbegeleiders. Dat lost volgens Peters veel communicatieproblemen op, zeker voor veel Eritreeërs, die soms weinig Engels of Nederlands spreken. Veruit de meeste jonge statushouders zijn Syriërs, de rest zijn vooral Eritreeërs.

De woonbegeleiders maken nieuwe bewoners gewijs en zijn het eerste aanspreekpunt voor praktische zaken. Ze geven direct bij de start al tips waar je goedkoop een inboedel bij elkaar kunt scharrelen. Want Rochdale en de gemeente zorgen alleen voor vloerbedekking, gordijnen en een lamp. De statushouders kunnen voor de aanschaf van meubilair, gasstel, koelkast en dergelijke een lening krijgen.

Ook bij het NDSM-project worden activiteiten georganiseerd om de onderlinge contacten te verstevigen en een community te bouwen. "Het is een open deur, maar sport blijkt een geweldi-

**STARTBLOK**

Locatie: Riekerhaven, Amsterdam Nieuw-West  
**546** Wooneenheden  
**282** Statushouders  
 Leeftijd: **tot 28 jaar**  
 Eigenaar: De Key  
 Sociaal beheer: Socius



ge manier om mensen te verbinden", zegt Peters. "Zeer populair is bijvoorbeeld het zaalvoetbalteam dat we zijn gestart. We hopen dat er in de buurt nog een echt sportveld komt."

**HET WONEN**

Statushouders werden uit asielzoekerscentra in heel Nederland geselecteerd. Voor velen bleek de kennismaking met hun nieuwe huisvesting wel even schrikken. Het woord 'sober' was met recht van toepassing toen in juli 2016 de de tweedehands wooneenheden in Riekerhaven werden opgeleverd. Bewoners moesten zelf hun kamer opknappen en inrichten. Ook de gemeenschappelijke ruimte voor elke woongroep werd in de gebruikte staat opgeleverd. De Key gaf elke woongroep een klein budget om die op te knappen en in te richten. Wederom vanuit de filosofie: zelfbeheer dwingt tot samenwerking, meer onderling contact en gedeelde verantwoordelijkheid. En niet onbelangrijk: de huren kunnen zo laag blijven.

De gestapelde containers op het NDSM-terrein werden in het begin zelfs regelmatig geweigerd. Wonen in containers op een industrieterrein is ook niet vanzelfsprekend, verklaart Peters. "Men had het gevoel te worden weggestopt. Toen we dat merkten, hebben we een duidelijke website ontwikkeld, zodat elke statushouder weet waar hij of zij terecht komt. Het speelt nu niet meer. Ze horen via social media van landgenoten hoe leuk het hier wonen is."

Belangrijk voor de statushouders is dat ze eindelijk een eigen woonruimte hebben. Daar snakken ze meestal naar na een lange periode zonder privacy tijdens de vlucht en in een AZC.

Het clubhuis is op het Startblok de belangrijkste ontmoetingsplek, meer dan de gemeenschappelijke ruimtes per woongroep. Ook op het NDSM-complex is er een algemene ontmoetingsplek: de dubbele 'feestcontainer', waar kookavonden en andere evenementen plaatsvinden.

**INBURGERING**

Alle statushouders beginnen vrij snel aan hun inburgeringstraject en zijn daarmee drie of vier dagdelen per week bezig. Het Team Entree Amsterdam begeleidt ze daarbij. Flink wat van hen hebben ook snel een baantje, vaak in de horeca, weet Peters. Anderen starten met een studietraject. "Dat is wel een kleine minderheid", zegt Van den Bergh. "Dat zijn vaak ook degenen die vanaf de start actief werden in het zelfbeheer. Een aantal zijn we alweer kwijt. Die hebben al een baan of een traineetraject."

GEREALISEERD				
Locatie	Stadsdeel	Realisatie	# statushouders	Corporatie
Startblok, Riekerhaven	Nieuw-West	juli 2016	282	De Key
Studentencontainers NDSM	Noord		125	DUWO/Rochdale
De Maurits, Mauritskade	Oost	december 2016	11	Ymere
Wonen op de Hoek, Heldringstraat	Nieuw-West	maart 2017	32	de Alliantie
Studentencontainers, Wenckebachweg	Oost		120	De Key
De Studio/GAK-gebouw, B&L	West	vanaf 2e kw. 2016	26	Stadgenoot
Nierkerkestraat 1-55, Osdorp	Nieuw-West	vanaf mei 2017	??	Rochdale
GEPLAND				
Locatie	Stadsdeel	Realisatie	# statush.	Corporatie
<b>Tijdelijke woningen</b>				
Naast ACTA-gebouw, Louwesweg	Nieuw-West	4e kw. 2017	61	de Alliantie
Van Lohuizenlaan, Zeeburg	Oost	4e kw. 2017	48	de Alliantie
Kruislaan (Watergraafsmeer)	Oost	1e kw. 2018	125	Stadgenoot
Science Park (Watergraafsmeer)	Oost	2e kw. 2018	125	Rochdale
Daguerrestraat, IJburg	Oost	2e kw. 2018	90	de Alliantie
Elzenhagen Zuid	Noord	vanaf 2e kw. 2018	540	Eigen Haard/De Key
<b>Transformatie gemeentepanden met zo'n 200 woningen</b>			<b>100</b>	
Wormerveerstraat 15	West	?		De Key
Admiraal de Ruyterweg 410	West	?		Rochdale
Huis van de Wijk	Zuid	1e kw 2019		de Alliantie
Henrick de Keijserstraat 14	Zuid	?		Stadgenoot
Papaverhoek 1-3	Noord	?		Eigen Haard
Hoogtekadijk	Centrum	?		nog onbekend
Havikslaan 20-22	Noord	?		Stadgenoot
<b>Overige transformatie</b>				
SPDC, 2e Const. Huygensstraat	West	2018	25	Stadgenoot
Kantoorpand Eigen Haard, Strekkerweg	Noord	2018?	30	Eigen Haard

## GEEN POOLSE LANDDAG

Er staan nog flink wat 'Startbloks' op stapel in Amsterdam. Daar is vooralsnog ook nog behoefte aan. Amsterdam is weliswaar bezig met een inhaalactie, maar heeft in vorige jaren een flinke achterstand op de landelijke 'taakstelling' opgelopen. En aan jonge Nederlanders die op deze wijze willen wonen, is evenmin gebrek. Het verloop bij Startblok is zeer klein en elke plek wordt direct ingevuld.

Postuma en Jolink benadrukken het belang van een goede projectorganisatie.

De Key, de gemeentelijke afdeling Wonen en later Socius hebben het concept van Startblok vanaf de tekentafel ontwikkeld. Daarnaast waren er nog vele andere gemeentelijke afdelingen betrokken, gericht op locatiekeuze, aanleggen infrastructuur, huisvesting, inburgering en werktoeleiding.

Postuma: "Het belang van een goede samenwerking is cruciaal voor het welslagen. De teamspirit was enorm. Ik heb niet eerder meegemaakt dat de samenwerking zo goed en enthousiasmerend verliep."

Hij heeft er vertrouwen in dat dat ook bij volgende projecten zo blijft gaan. Hij waarschuwt er wel voor dat het overleg geen Poolse landdag moet worden: "Het is cruciaal geweest dat er namens de gemeente één projectcoördinator is aangesteld. Dat hebben we bij ons volgende project Elzenhagen ook als eis gesteld."

In de wijk Elzenhagen gaat De Key samen met Eigen Haard een nieuw Startblok bouwen met 540 tijdelijke prefabwoningen. De Key wil daar het zelfbeheer in eigen hand houden. Postuma: "Dat gaan we na twee jaar ook in het Startblok doen. We hebben er inmiddels genoeg ervaring mee opgedaan."

## GOEDE FORMULE

Amsterdam lijkt al met al een goed 'format' in handen te hebben. Postuma benadrukt wel dat elke locatie een eigen aanpak en 'verhaal' vraagt. "Deze locaties lagen vrij geïsoleerd, maar bij andere projecten zal je nadrukkelijker de omwonenden erbij moeten betrekken. Maar de basiselementen hebben zich wel bewezen: goede selectie van bewoners vooraf,

## NDSM-CONTAINERS

Locatie: NDSM-terrein,  
Amsterdam-Noord

**380** Wooneenheden

**125** Statushouders  
Leeftijd: **tot 23 jaar**

Eigenaar: Rochdale

Sociaal beheer: Academie  
van de Stad

introductiebijeenkomsten, inzetten op community-vorming via onder andere zelfbeheer en leven in woongroepen."

Een jaar later is het voor alle verantwoordelijken omzien in tevredenheid. Het is niet uit de hand gelopen; er is iets bijzonders tot stand gebracht. Natuurlijk pakte niet alles goed uit. Zo draaide collectieve sleuteluitgifte van alle 565 units op één dag wel uit op een happening, maar een die betrokkenen het liefst snel vergeten. "Daar hadden we langer de tijd voor moeten nemen", bevestigt Postuma met gevoel voor understatement.

Het zogeheten Maatjesproject in Startblok Riekerhaven is in het geheel niet van de grond gekomen. En de publieke infrastructuur - straten, afvalcontainers en straatverlichting - was niet op tijd klaar. Uiteindelijk werd de laatste straat pas in mei 2017 opgeleverd.

## DEPRESSIES

Wat bovendien na een jaar nog een open vraag blijft, is of deze woonvorm ook voor Eritreeërs het verschil gaat maken. Uit diverse onderzoeken blijkt dat deze groep - vaak laagopgeleid en het Engels niet machtig - moeilijk haar weg vindt in de Nederlandse samenleving. Of zij geschikt zijn voor het Startblok vindt Van den Bergh geen goede vraag: "We hebben A gezegd, dus moeten we ook B zeggen. Ze zitten meer in een isolement, dus moet je op zoek naar ondersteuners uit hun eigen cultuur. Die hebben we nu. Er is ook een vertaalteam. Ik zie ze meer uit hun schulp kruipen. Sommige dingen gaan gewoon niet sneller."

Een vestiging van begeleidende instanties op de locatie zelf is heel belangrijk, zeggen betrokkenen. Dan gaat het om de beheerders maar ook om medewerkers van VluchtelingenWerk Nederland. Die helpen statushouders wegwijs te maken in de Nederlandse samenleving en bieden ondersteuning.

Jolink: "Maar mensen moeten daar wel om vragen. Met name medewerkers van het Team Entree Amsterdam benadrukken dat nogal wat mensen lijden aan eenzaamheid en depressies. De keten moet wellicht nog strakker worden georganiseerd." ▣

"Wonen in een container op een industrieterrein is ook niet vanzelfsprekend"

Van de 380 containerwoningen op het NDSM-terrein worden er nu zo'n 125 door statushouders bewoond.

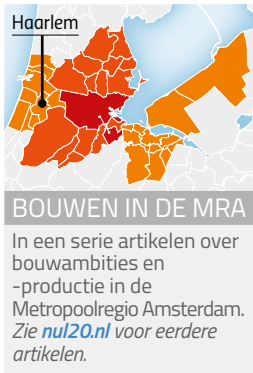


Meer nadruk op bouw van middeldure huurwoningen

# Haarlem voert de bou

De druk op de Haarlemse woningmarkt is groot. De gemeente voert in reactie de woningproductie flink op, niet alleen van koopwoningen maar vooral ook van huurwoningen voor lagere en middeninkomens. Waar moeten al die woningen komen?

In gesprek met wethouder ruimtelijke ordening Jeroen van Spijk. { FRED VAN DER MOLEN }



**OOK IN HAARLEM** is de vastgoedcrisis verleden tijd. In het kielzog van Amsterdam herstelde de Haarlemse markt zich relatief snel. De stad is een populaire bestemming voor Amsterdammers. Dat zijn vooral hoger opgeleide jongeren en jonge gezinnen die de hypotheek van de gewenste ruimere woning daar nog wel kunnen opbrengen. Bovendien is Haarlem een aantrekkelijk alternatief vanwege de aangename historische binnenstad, het strand dichtbij en de uitstekende treinverbinding met Amsterdam.

Maar inmiddels is de Haarlemse koopwoningmarkt compleet overspannen, terwijl de wachttijden voor de sociale huur wedijveren met die van de stadsregio Amsterdam. Veel Haarlemmers

worden min of meer gedwongen te verhuizen naar buiten de eigen stad.

Geen wonder dat het college veel nadruk legt op het versnellen en verhogen van de nieuwbouwproductie. In de recente woonvisie wordt gesproken over de bouw van 7.500 woningen tot 2025, maar wethouder Jeroen van Spijk spreekt inmiddels al over kansrijke locaties voor 8.400 woningen. Haarlem wil kortom zo'n 1.000 woningen per jaar aan de woningvoorraad toevoegen.

En de vaart komt er volgens hem in. Dit jaar zijn tot en met juni bruto 535 nieuwe woningen opgeleverd (268 via nieuwbouw, 267 via transformatie of woningsplitsing). Vergelijk dat eens met 2016, toen slechts 167 nieuwbouwwoningen gereed kwamen. Eerder startten al wel veel pro-

Jeroen van Spijk, wethouder Ruimtelijke Ordening:  
"In het verleden lag het accent op betaalbare koop, nu veel meer op huur."



## HAARLEM

Inwoners:

**158.000**

Woningen:

**74.000**

Ambitie voor 2025:

**7.500**

extra woningen

# Woningproductie op



jecten zoals het Scheepmakerskwartier, Land in Zicht en Stack. Daarnaast werd de planvorming uitgewerkt van gebiedsontwikkelprojecten als Egelantier (het voormalige Elisabeth Gasthuis), Koningstein en Schalkstad. Om de woningbouwproductie te versnellen, zijn inmiddels acht ontwikkelzones aangewezen met een budget voor ambtelijke projectteams.

*Voor wie gaat Haarlem bouwen? Komen hier in navolging van Amsterdam ook meer middeldure huurwoningen?*

“Zeker. In het verleden lag het accent op betaalbare koop, nu veel meer op huur. Van de 8.400 geplande woningen wordt een flink percentage middeldure huur; vastgelegd is bovendien dat er minimaal 1.900 sociale huurwoningen worden toegevoegd, zodat het aandeel daarvan op zo’n 30 procent blijft. We willen beter gemengde wijken creëren. We zullen daarom de nieuwe sociale huurwoningen vooral aan de westkant van onze stad realiseren, terwijl we aan de oostkant (onder andere Schalkwijk, *nvdv*) doorgaan met

herstructureren en vooral middeldure koop- en huurwoningen toevoegen. In Schalkwijk kan nog flink worden verdicht. Daar komen 3.500 extra woningen.”

*Alle acht ontwikkelzones liggen binnen de stadsgrenzen. Is er nog zoveel ruimte?*

“Het zijn bijna allemaal transformatiegebieden, waar we flink kunnen verdichten en inbreien. Daarbij gaat het om oude kantoorlocaties, bedrijventerreinen, soms een oud school- of ziekenhuis-terrein. We zijn in een aantal gevallen eigenaar van die locaties. Dat maakt het simpeler. Met gebouweigenaren in de ontwikkelgebieden zijn we gesprekken aangegaan. Dat was zoeken in het begin. Maar in het middengebied van Schalkwijk hebben we zo uiteindelijk wel met negen gebouweigenaren een deal gesloten over de herontwikkeling van het gebied. Dat betekent niet dat de bestaande kantoorfunctie volledig verdwijnt, wel dat een flink deel wordt gesloopt of herbestemd. In de spoorzone aan de westzijde van de stad, een oud gebied met veel bedrijvigheid, is het weer een

Twister en Tango: vorig jaar jaar zijn in Schalkwijk (Haarlem-Zuidoost) de eerste plannen tot uitvoering gekomen die tijdens de recessie waren stilgelegd. Zoals de woontorens Twister en Tango aan de Aziëweg. Tango bestaat uit huurappartementen (Vesteda), Twister uit koopappartementen. Het ontwerp is van VMX Architects.

**WOONVISIE HAARLEM**

In de woonvisie 2017-2020 heeft Haarlem onder verantwoordelijkheid van wethouder Wonen Joyce Langenacker een stevige bouwambitie vastgelegd: 7.500 woningen tot en met 2025, waarvan 1.900 sociale huurwoningen. Langenacker: "We willen een toename van sociale huurwoningen, zodat de wachttijd korter wordt." Bij de bijeenkomst Bouwend Haarlem in juni moest zij toegeven dat het middensegment in de woonvisie nog geen prominente plaats had gekregen: "Wat we bij het opstellen constateerden, was dat de juiste cijfers ontbraken. Maar we hebben toegezegd steeds

naar de actualiteit te blijven kijken." Ze maakte bekend dat de starterslening wordt verdrievoudigd naar 30.000 euro om koopwoningen eerder bereikbaar te maken voor middeninkomens. Volgens de Haarlemse woonvisie is het realiseren van gemengde wijken de rode draad in het beleid. Langenacker: "We sturen op de ongedeelde stad. We willen daarom aan de oostkant vooral middeldure huur- en koopwoningen toevoegen, en aan de westkant sociale woningbouw. Van de 1.900 sociale huurwoningen die de gemeente wil toevoegen, komen er 1.200 aan de westkant."

ander verhaal. Daar is een flink deel in particuliere handen."

**NIEUWE PARTIJEN**

*Uit de manifestatie Bouwend Haarlem en jullie aanwezigheid op de vastgoedbeurs Provada blijkt dat Haarlem de aandacht zoekt van beleggers en ontwikkelaars. Dat was kennelijk nog nodig?*

"Daar heb ik me inderdaad sterk voor gemaakt. Er was in Haarlem van oudsher een kleine groep ontwikkelaars die hier de projecten deden. Door de boer op te gaan en door te zorgen voor meer transparantie en open tenderprocedures hebben we al interessante nieuwe partijen naar Haarlem gehaald. Dat heeft dus resultaat."

*Is er steun voor al die bouwplannen bij de bevolking? De discussies over drukte in de binnenstad en Airbnb zijn ook in Haarlem al gestart.*

"Daar wordt genuanceerd over gedacht. Vergeet niet dat jonge Haarlemmers zelf de meeste last hebben van de krappe woningmarkt. Over de

herontwikkeling van Schalkwijk is men over het algemeen zeer positief. Veel toekomstige bewoners van de nieuwe woontorens aan de Aziëweg komen bijvoorbeeld uit Schalkwijk zelf. Maar Haarlemmers zijn terecht trots op hun historische binnenstad. Daar maakt men zich bij elke projectontwikkeling zorgen om. Maar wij ook. We hebben niet voor niets een streng welstandsbeleid en sturen daar op. Aan de inpassing van het project Raaks in het centrum kun je zien hoe goed dat uitpakt."

**MRA**

*Sommige MRA-gemeenten hebben een ambigue houding ten opzichte van de hoofdstad en het concept metropool. Hoe staat Haarlem daar in?*

"Ik stel vast dat de onderlinge afhankelijkheid groeit. En dat we elkaar wat gunnen. We hebben het MRA-woningbouwprogramma met zijn allen vastgesteld. Volgens de onderliggende analyses is er een extra woningbehoefte in de metropoolregio van 250.000 woningen tot 2040. Daarvan moet grofweg de helft buiten Amsterdam worden gere-

## Minder sociale huurwoningen in Oost, meer in Haarlem-West

aliseerd. Van dat programma voeren we ons deel loyaal uit. De MRA is de economische motor van Nederland. Als Amsterdam zijn expats en studenten niet kwijt kan, dan moeten wij daar ook wat mee. Zo start zowel Haarlem als de Haarlemmermeer met een internationale school. Ik overleg nu met de VU over extra studentenhuisvesting in combinatie met een directe busverbinding. Dat de burgemeester van Amsterdam het boegbeeld is naar buiten toe, is niet meer dan logisch. Het besef is heel sterk dat we het met elkaar moeten doen." □

Bij Molen de Adriaan, direct aan 't Spaarne, wordt gebouwd aan een nieuwe wijk: het Scheepmakerskwartier. Het project De Scheepmaker (42 appartementen, tien kadewoningen en drie penthouses) is de laatste fase van deze stadsuitbreiding. De verkoop daarvan start in september.

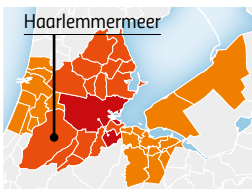




Haarlemmermeer kan nog flink groeien

# Op weg naar 200.000 inwoners

De gemeente Haarlemmermeer haalt op de lange termijn misschien wel de 200.000 inwoners. Wethouder Adam Elzakalai van Ruimtelijke Ordening voorziet de komst van meer dan 30.000 nieuwe woningen. Vooral in Hoofddorp en aan de westkant van de Haarlemmermeer is er nog veel mogelijk. {BERT POTS}



## BOUWEN IN DE MRA

In een serie artikelen over bouwambities en -productie in de Metropoolregio Amsterdam. Zie [nul20.nl](http://nul20.nl) voor eerdere artikelen.

DE STRUCTUURVISIE VAN de gemeente Haarlemmermeer spreekt nog over de bouw van 15.000 nieuwe woningen tot 2030. Maar wethouder Adam Elzakalai verwacht op wat langere termijn ruim het dubbele aantal te kunnen toevoegen. "Mensen willen graag in de Haarlemmermeer wonen. Het gaat bij ons niet meer alleen om grondgebonden woningen voor 'gezinnen met twee kinderen, twee

auto's en een labrador' – de klassieke typering van de Haarlemmermeer –, maar we willen de komende decennia zorgen voor een goede mix aan heel verschillende woningtypes. Voor senioren, voor alleenstaanden, voor jonge gezinnen" aldus de VVD-wethouder. Kwaliteit moet voorop staan. "Wij kijken heel kritisch naar de plannen die ontwikkelaars ons voorschotelen. We willen die nieuwe inwoners

## HAARLEMMERMEER

Woningen:

**60.000**

Inwoners:

**145.000,**

waarvan de helft in Hoofddorp. Nieuw-Vennep telt ruim 30.000 inwoners. De rest van de bevolking woont in de 24 kleine kernen. Verder groeit de gemeente met vijf kernen (5.700 inwoners) door de fusie met Haarlemmerliede en Spaarnwoude per 1 januari 2019.

Ambitie in 2040:

**200.000**

inwoners



Wethouder Adam Elzakalai: "Ook de dorpen aan de Ringvaart - Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp en Lisserbroek - kunnen op termijn uitgebreid worden met nieuwe woonbuurten."

foto: Renata Jansen

onderscheidende, duurzame, hoogwaardige woonmilieus aanbieden.”

## HYDE PARK

Voor Elzakalai ligt het zwaartepunt op uitbreiding van Hoofddorp. Tot vreugde van de gemeente zijn de komende jaren 3.500 tot 4.000 nieuwe appartementen voorzien in Beukenhorst-West. Verschillende partijen hebben plannen voor dit gebied. De plannen van ontwikkelaar André Snippe samen met IC-Netherlands zijn het meest omvangrijk. Zij hebben de afgelopen tijd al vijftien verouderde kantoorgebouwen aangekocht. Nog dit jaar worden de eerste kantoren aan de westkant van NS-station Hoofddorp gesloopt. Het nieuwe Hyde Park (zie kader) en de andere initiatieven kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de verlevendiging van het gebied tussen station en het centrum van Hoofddorp, verwacht de wethouder. “We hadden al heel lang de wens daar een woonwijk te maken. De grootschalige manier waarop Snippe dat door sloop/nieuwbouw wil aanpakken, is de gedroomde oplossing. Afgelopen zomer hebben we met hem een intentieovereenkomst afgesloten voor de ontwikkeling van een aantrekkelijke stadswijk met koop- en huurwoningen voor verschillende doelgroepen.”

## LUXE WOONWIJK

De wethouder ziet eveneens goede woningbouw-mogelijkheden in De Parken aan de zuidrand van Hoofddorp. Het totale woonprogramma omvat 3.500 woningen. Een deel daarvan is al gerealiseerd of in aanbouw. Tudorpark, met een divers aanbod aan huur- en koopwoningen in een bijzondere landstijl, ondervindt na de crisis veel belangstelling. Elzakalai verwacht dat de komende tien jaar de resterende drieduizend woningen kunnen worden gebouwd, inclusief zelfbouw (250 woningen) in Nassaupark. “Uit een marktanalyse blijkt een grote vraag van de eigen inwoners naar een luxe woonwijk met grondgebonden woningen en op strategische plekken hoogbouw. Ook uit de regio mag een substantiële vraag worden verwacht.”

## In De Parken, aan de zuidrand van Hoofddorp, komen 3.500 woningen

Voor de woningen in Tudorpark is na de crisis wel veel belangstelling. In het ontwikkelgebied De Parken aan de zuidrand van Hoofddorp is nog ruimte voor drieduizend woningen.



Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er ook nog tal van bouw mogelijkheden, benadrukt Elzakalai. Vaak zijn het kleine locaties voor vijftig tot honderd woningen. “Het gaat om heel verschillende plekken: een voormalig zwembad, een vroeger tankstation, een bescheiden in onbruik geraakt binnenstedelijk bedrijfsterrein. Al die gebiedjes kunnen worden herontwikkeld met een aantrekkelijke mix van wonen en werken.”

Verder gaat de aandacht uit naar nieuwe woonbuurten. Badhoevedorp wordt na de verlegging van de A9 geheeld met een ambitieus bouwprogramma, inclusief de nieuwe lommerrijke woonwijk Quatrebras met maximaal 550 woningen. Het streven is daar in 2018 al te starten met de bouw van woningen.

## PERELS RINGVAART

Ook hecht de gemeente veel waarde aan uitbreiding aan de westrand van de Haarlemmermeer. Elzakalai spreekt van ‘Perels aan de Ringvaart’. “Vier dorpen aan de Ringvaart - Cruquius, Zwaanshoek, Beinsdorp en Lisserbroek - kunnen op termijn uitgebreid worden met nieuwe woonbuurten.” De toekomstige bewoners zullen voor hun voorzieningen in niet onbelangrijke mate zijn aangewezen zijn op aan de overkant van de Ringvaart gelegen plaatsen als Hillegom en Lisse. De Ringvaart vormt aan die kant de grens tussen Noord- en Zuid-Holland. Die grens vormt volgens hem geen belemmering. “We zijn voortdurend met onze buurgemeenten in gesprek over de vraag hoe uitbreiding gestalte kan krijgen en welke ingrepen daarvoor nodig zijn. Ook zij hebben daar voordeel van. Voor hen biedt uitbreiding binnen de Haarlemmermeer een goede mogelijkheid plaatselijke voorzieningen op peil te houden of te versterken.”

## SCHIPHOL

Elzakalai is tevens wethouder Luchthavenzaken. “De aanwezigheid van Schiphol en de aanhoudende groei van de luchthaven zit ons ruimtelijk gezien niet in de weg. Bij de ontwikkeling van onze woningbouwplannen hebben we in het verleden consequent rekening gehouden met het Luchthavenindingsbesluit en de beperkingen vanwege de zogeheten 20Ke-contour.” Wel zou hij graag een uitzondering maken voor Zwanenburg en Rijsenhout. “Betere bouwtechnieken maken het mogelijk goed te wonen in gebieden met een relatief hoge geluidsbelasting. Waarom staan we in beide dorpen niet bescheiden uitbreiding toe? Specifiek voor bijvoorbeeld jongeren of senioren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. Naar mijn idee zou dat moeten kunnen om krimp tegen te gaan en sociale cohesie te behouden.”

## GEZINSVERDUNNING

Met al die bouwactiviteiten kan Haarlemmermeer volgens Elzakalai een belangrijke bijdrage leveren



## Hyde Park: van troosteloos kantorengedeeft naaf stedelijke woonwijk

Vanaf 2013 zijn Snippe Projecten en IC-Netherlands al bezig met de aankoop van veelal leegstaande, verouderde gebouwen in kantorengedeeft Beukenhorst-West. Hun ambities liegen er niet om. "Hyde Park moet een stedelijke woonwijk worden met een hoofdstedelijke uitstraling met leuke gemakswinkels, beauty- en sportfaciliteiten en goede horecagelegenheden. De wijk zal worden gekenmerkt door prachtige designarchitectuur, grote balkons en dakterrassen, mooie straten en groene binnenplaatsen."

Architectenbureau MVDVR maakt het stedenbouwkundig plan. Stedenbouwkundige Winy Maas streeft naar een grootstedelijk gebied met een internationale uitstraling. Hij richt zich speciaal op young professionals, die werkzaam zijn op Schiphol of de Amsterdam-Zuidas.

Daarvoor maken vijftien gebouwen met ruim 100.000 m2 kantooruimte plaats voor enige duizenden koop- en huurwoningen voor verschillende doelgroepen. De woningen variëren van studio's van 45 m2 en appartementen van circa 65 m2 tot penthouses van 130 m2. IC-Netherlands zal zelf ze-

venhonderd betaalbare huurwoningen afnemen. Daarnaast is er ruimte voor andere beleggers.

Nog dit jaar begint de sloop van de eerste kantoren. Ook de verkoop van de eerste woningen gaat dit jaar van start. Als alles voorspoedig verloopt, dan heeft Hyde Park voor 2020 haar eerste bewoners.

De ontwikkeling van Hyde Park toont grote overeenkomsten met de bouw van Holland Park in Diemen. Ook daar kocht Snippe verouderde kantoren op om meer dan drieduizend woningen te bouwen.

In totaal biedt Beukenhorst-West ruimte voor vierduizend woningen. Ook andere partijen werken aan de ontwikkeling van woningen. Certitudo Capital onderzoekt de bouw van 270 appartementen aan de Neptunusstraat. De Van Herk Groep wil twee complexen met huurappartementen realiseren aan de Jupiterstraat. Metropolder transformeert bedrijventertrum De Diamant tegenover het station tot appartementen van 60 tot 90 m2. En De Raad Vastgoed voegt 120 appartementen toe aan het bestaande businesscentrum aan de Planetenweg.

aan de omvangrijke woningbehoefte in het noordelijke deel van de Randstad. "Misschien passeren we op de lange termijn wel de grens van 200.000 inwoners", aldus de wethouder. Op exacte getallen wil hij zich niet vastleggen. De uitkomst is onder meer afhankelijk van de toekomstige bewoning van onder meer Hyde Park. "We kunnen nog niet overzien wie daar gaat wonen. Heeft de wijk nabij Schiphol vooral aantrekkingskracht voor expats of mensen die elders in de Randstad geen woning kunnen vinden? Of trekken er ook veel jongeren uit onze eigen gemeente naartoe? De Haarlemmermeer kent lange

**Snippe c.s. kochten al vijftien kantoorgebouwen aan**

wachttijden. Veel jongeren wonen noodgedwongen nog thuis bij hun ouders. Als veel van hen de stap naar een appartement in Hyde Park maken, dan leidt dat elders in de gemeente tot gezinsverdunning. En zal de totale groei lager uitvallen."

Hij verwacht bovendien dat het omvangrijke nieuwbouwprogramma een positieve bijdrage kan leveren aan het verminderen van het relatief hoge aantal 'scheefwoners' in sociale huurwoningen. "Sommige mensen willen graag naar een beter passende woning verhuizen, maar het juiste aanbod ontbrak tot op heden binnen onze gemeente." □

# Corporaties falen bij vergroening woningvoorraad

## JA

Jasper Groen, raadslid GroenLinks



➤ 'VORIG JAAR HEBBEN de Amsterdamse corporaties slechts voor een halve megawatt aan zonnepanelen geïnstalleerd. Dat is veel te weinig, als we bedenken dat corporaties hebben toegezegd in 2020 80 megawatt via zonnepanelen te zullen opwekken. We roepen de corporaties en de wethouders Choho (Duurzaamheid) en Ivens (Wonen) dan ook op onmiddellijk met een versnellingsplan te komen. Anders halen we de afspraken uit het Klimaatakkoord van Parijs nooit en komen de doelstellingen uit het landelijke Energieakkoord niet in zicht.

We begrijpen niet waarom de corporaties zo afwachtend zijn. Aan voldoende daken ontbreekt het niet. De oppervlakte is zodanig omvangrijk dat zij met zonnepanelen wel 280 megawatt zouden kunnen opwekken. En er zijn tal van subsidiemogelijkheden beschikbaar. Corporaties kunnen gebruik maken van lan-

delijke subsidies of een beroep doen op financiering uit het Amsterdamse Duurzaamheidsfonds. Beide bronnen worden nauwelijks gebruikt.

Wij krijgen verder signalen dat milieubewuste huurders die graag zonnepanelen op hun dak willen hebben, weinig gehoor vinden bij hun corporatie. Heel gauw wordt gezegd: dat kan niet. Misschien zijn daar soms goede redenen voor aan te voeren, bijvoorbeeld als een dak op relatief korte termijn zal worden gerenoveerd. Maar ga dan met de huurder in gesprek; ga samen onderzoeken wat er wel mogelijk is. Wellicht kan aansluiting worden gevonden bij initiatieven als De Zoncoalitie. De broodnodige vergroening lijkt een deel van onze corporaties in de praktijk van alledag bar weinig te interesseren. Ze voelen haarfijn aan dat het college er ook weinig prioriteit aan geeft.'



### JA

Sven Heinen, voorzitter  
Amsterdamse makelaars  
(MVA)

#### EERDER IN DE KWESTIE

## Nieuwbouw: 1/3 - 1/3 - 1/3 is beter voor de stad

Bij uitbreiding van de stad geldt voortaan als uitgangspunt: 40 procent sociale nieuwbouw, 40 procent betaalbare middenhuur en slechts 20 procent dure huur- en koopwoningen. MVA-voorzitter Sven Heinen had liever een verdeling in gelijke parten gezien. Dit beleid leidt tot verdere prijsopdrijving. Cody Hochstenbach is juist blij met de keuze van Ivens.



### NEE

Cody Hochstenbach,  
stadsgeograaf UvA

Vorig jaar hebben de Amsterdamse corporaties slechts voor een halve megawatt aan zonnepanelen geïnstalleerd. Dat is veel te weinig, vindt GroenLinks-raadslid Jasper Groen. Hij verlangt per direct een versnellingsplan. Eigen Haard-bestuurder Bert Halm deelt zijn frustratie. Maar corporaties werken op andere manieren wel volop aan de energietransitie.

NUL20

DE  
KWESTIE

DE KWESTIE

Discussieer mee over actuele onderwerpen op ons online FORUM: [www.nul20.nl/forum](http://www.nul20.nl/forum).

# NEE

Bert Halm, bestuurder Eigen Haard

✘ 'WE WERKEN volop aan de energietransitie. De komende tien jaar verduurzamen we 15.000 woningen. We gaan steeds meer over op hybride ketels, kleinschalige collectieve verwarming, warmtepompen en stadswarmte die energiezuiniger is. We starten met onze Nul-op-de-meterwoningen in de Wegeener Sleswijk. Verder willen we bij mutatie over gaan op elektrisch koken.

Wij verduurzamen ook door het energieverbruik te verlagen; denk aan woningisolatie en adviezen aan bewoners over energieverbruik. Daarin maken we grote stappen en doen meer dan in Amsterdam is afgesproken. Dat de Amsterdamse corporaties zouden falen in de vergroening, is dus niet op de actualiteit gebaseerd.

Met zonnepanelen gaat het minder snel dan gehoopt. We delen de frustratie van Jasper Groen. Feit is ook dat zonnepanelen makkelijker zijn toe te passen op een-

gezinswoningen. De beste kansen liggen voor ons dus buiten Amsterdam. Sinds 2013 bieden wij huurders aan zonnepanelen te huren. Zij profiteren er ook financieel van. Met ons project HuurdeZon hebben we nu duizend woningen gehaald. Dat heeft langer geduurd dan gedacht, bewoners zijn terughoudend. Recentelijk hebben we in Amsterdam Nieuw-West zonnepanelen aangeboden. Zo'n vijftig procent van de huurder is positief. Minder dan we hadden verwacht.

Wij lopen de duurzaamheidsmarathon in een fors tempo. En ondertussen zoeken we naar steeds nieuwe wegen voor lage woonlasten en een laag energiegebruik. Zonnepanelen zijn hierbij een middel. Graag hadden we de inspanningsafsprake van 80 Megawatt gehaald. Dat blijkt niet reëel. Bij de pakken neerzitten doen we niet. We blijven met alle partijen werken aan de energietransitie. Aan die belofte werken we iedere dag.'



**JA**

Marien de Langen,  
bestuurder Stadgenoot

EERDER IN DE KWESTIE

## Vervang huurcontract door wooncontract

Veel mensen huren een te kleine, te grote, te dure of te goedkope sociale huurwoning. De bestaande voorraad moet daarom beter worden gebruikt. Stadgenoot is daarom voorstander van flexibele wooncontracten. Gaat na de vaste baan ook het vaste huurcontract overboord?



**NEE**

Ronald Paping,  
directeur Woonbond

Neemt regio stokje over van Amsterdam?

# Liefde zelfbouw bekoeld

De liefde voor zelfbouw lijkt bij het Amsterdamse stadsbestuur bekoeld. Het kavelaanbod blijft achter en architecten voelen zich bij CPO-kavels buitenspel gezet. In Haarlem, Haarlemmermeer en Zaanstad wordt juist een tandje bijgezet. Ook in Almere blijft het enthousiasme over zelfbouw groot. { JACO BOER }

Merenstoren in Haarlem, te koop als klushuis. Sinds dit jaar is er een gemeentelijke website met het aanbod aan kluspanden en zelfbouwkavels.

[www.haarlem.nl/zelfbouw](http://www.haarlem.nl/zelfbouw)

□ EEN JAAR GELEDEN stapte Khashayar Giabi (28) in bouwgroep De Zelfbouwcoöperatie die in Buiksloterham een woontoren met 25 appartementen en bedrijfsruimten gaat realiseren. Het initiatief voor het project kwam van architect John Zondag, die na de selectie het roer overdroeg aan het bestuur van de coöperatie. Sindsdien beslissen de leden over alle zaken die bij de bouw van een woonblok komen kijken. En dat is geen geringe opgave. Van de fundering tot aan de gewenste WKO-installatie moeten ingewikkelde besluiten worden genomen. Behalve genoeg vrije tijd vraagt dat van de toekomstige bewoners veel expertise op allerlei gebieden. “Gelukkig zijn er in de groep allerlei mensen die verstand hebben van bouwkundige en juridische zaken. Ook hebben we zelf een financiële regeling bedacht om gezamenlijk de voorinvesteringen te kunnen betalen. Een project als dit is waarschijnlijk dan ook niet voor iedereen weggelegd.”

De Zelfbouwcoöperatie is inderdaad één van de weinige bouwgroepen die vanaf het begin het

heft in eigen handen hebben genomen. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat veel collectieven al in een vroeg stadium de steun van architecten en ontwikkelende aannemers opzoeken of aanhaken bij een CPO-project van deze professionals. De ingewikkelde procedures, hoge voorbereidingskosten en aanzienlijke afzetrisico's zorgen ervoor dat het opdrachtgeverschap liever met anderen wordt gedeeld.

## STRENGE SCHEIDING TUSSEN CPO EN MO

Sinds vorig jaar heeft de gemeente Amsterdam deze manier van samenwerken, die het karakter van medeopdrachtgeverschap (MO) heeft, in de ban gedaan bij de uitgifte van CPO-kavels. Voortaan mogen bouwgroepen alleen nog meeloten als ze zelf alle risico's dragen en de leden daadwerkelijk in het project gaan wonen. Architecten en kleine ontwikkelaars mogen pas in een later stadium aanhaken. Tot woede van deze professionals. De afgelopen jaren wisten ze de stad met bijzondere projecten en initiatieven door de crisis heen te loodsen. Maar in de nieuwe Woonagenda van het college voelen ze zich naar de marge verdreven. Het aantal zelfbouwkavels – individueel én collectief – bleef in 2016 bovendien steken op ruim 320 woningen, terwijl het college zichzelf eerder een doelstelling van vijfhonderd kavels per jaar meegaf.

Bart Aptroot van One Architecture en initiatiefnemer van het zelfbouwproject Elta in Buiksloterham begrijpt niet waarom de gemeente zo weinig ruimte aan zelfbouw geeft gezien de successen van de afgelopen jaren. “Kleinschalige initiatieven hebben zich bewezen als veerkrachtige, innovatieve en breed gewaardeerde projecten. In veel gevallen ontstonden er betaalbare woningen en konden projecten worden opgeschaald naar nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling zoals in Buiksloterham.”





Almere, Aresstraat

## “SPEELTJE VOOR DE ELITE”

Het uitsluiten van professionals bij de uitgifte van groeps kavels is niet het enige punt dat Apdroot en zijn collega's dwarszit. Allerlei nieuwe regels maken het zelfbouwers in hun ogen onnodig lastig. Zo moeten ze zich voortaan eerst als groep bij de gemeente laten registreren, zonder dat er zicht is op een bouwlocatie. Terwijl de afgelopen jaren veel mensen zich pas bij een groep aansloten nadat de kavels bekend waren gemaakt. CPO-projecten moeten bij de erfpachtaanbieding bovendien voortaan voor 100 procent gevuld zijn, terwijl twee jaar geleden 50 procent nog voldoende was. Het steekt bovendien dat zelfbouw door ambtenaren en politici steeds vaker weggezet wordt als een speeltje voor een kleine elite. Terwijl veel CPO-projecten van de afgelopen jaren juist opvielen door hun betaalbaarheid.

Wethouder Ivens heeft tot nu toe niet willen reageren op de klachten die de architecten eind juni tijdens een commissievergadering Wonen uitte. Dat stelt hij liever uit tot de presentatie van zijn eigen evaluatie van het zelfbouwbeleid in dit najaar. Binnen de gemeenteraad lijkt er bij de politieke partijen, op GroenLinks na, weinig animo te bestaan om binnen de net aangenomen Woonagenda meer ruimte voor zelfbouw te creëren. De focus ligt op sociale en middeldure huur. De liefde voor zelfbouw lijkt bekoeld.

## ALMERE BLIJFT ZELFBOUWKAMPIOEN

Waar het kavelaanbod in Amsterdam sinds afgelopen jaar terugloopt, zet Almere onverminderd in op eigenbouw. Het stadsbestuur reserveert al jaren minimaal 20 tot 25 procent van het woningprogramma voor particulier opdrachtgeverschap. In de crisisjaren liep dat aandeel nog verder op, omdat marktpartijen en woningcorporaties nauwelijks projecten in aanbouw namen. Inmiddels zijn

deze partijen weer aan de slag en is het aandeel zelfbouw weer wat gezakt. Maar de belangstelling voor het bouwen van een eigen huis neemt weer toe in Almere. Dat leidde anderhalf jaar geleden tot 'Amsterdamse toestanden': kavelkopers sloegen hun tentje voor het stadhuis op om hun droomperceel te bemachtigen. Het stadsbestuur besloot daarop zelfbouwkavels voortaan alleen nog via loting toe te wijzen. Dat heeft het enthousiasme onder potentiële zelfbouwers niet getemperd: in juni werd een inschrijving voor 34 individuele kavels in Almere Poort ruim viermaal overtekend. Volgens afdelingsmanager gebiedsontwikkeling Helen van Duin kwam de helft van de kopers traditiegetrouw uit Almere zelf. Zo'n 30 procent bestond uit Amsterdammers en 20 procent was afkomstig uit Utrecht. "Bij een locatie als Nobelhorst zijn de percentages net omgekeerd: daar komt zo'n 30 procent uit Utrecht en 20 procent uit Amsterdam."

Een belangrijke troef van Almere blijven de relatief lage prijzen van zelfbouwkavels, die rond 400 euro per vierkante meter liggen (545 euro voor Poort). "In Amsterdam betaal je al snel het dubbele", aldus Van Duin. Collectieven die hun eigen appartementencomplex willen realiseren, kunnen bovendien gebruik maken van een fonds waaruit de eerste plankosten worden betaald. De gemeente sluit ontwikkelende architecten en bouwbedrijven ook niet uit bij de uitgifte van CPO-kavels. "Wel checken we of toekomstige bewoners voldoende zeggenschap houden over het ontwerp en de uitvoering van hun project."

## SOCIALE COHESIE VERBETEREN

Ook andere gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam zetten in op zelfbouw. Zo besloot afgelopen jaar het stadsbestuur van Haarlem actiever te worden op dit gebied. De gemeenteraad nam een ontwikkelstrategie aan en op de gemeentelijke website verscheen een handvol potentiële

Almere zet onverminderd in op eigenbouw. Minimaal 20 tot 25 procent van het woningprogramma is bestemd voor particulier opdrachtgeverschap.





kluspanden en zelfbouwkavels. “We zien particulier opdrachtgeverschap als een manier om wijken diverser te maken en de sociale cohesie te verbeteren. Bovendien merken we dat er veel behoefte in de stad bestaat aan andere woonvormen”, vertelt Wendy Dieben, gemeentelijk procesmanager Gebiedsontwikkeling en Beheer.

Op termijn wil de gemeente zo’n twintig tot dertig zelfbouwkavels of klushuizen per jaar op de markt brengen, maar zover is het nog niet. Wel heeft het stadsbestuur aan het lokale ondernemersplatform RBIJ gevraagd om een community van geïnteresseerde zelfbouwers op te bouwen. “Als we dan een project in de etalage zetten, is de kans groter dat we er afnemers voor vinden.” Ook andere partijen in de stad haken in op de groeiende belangstelling voor zelfbouw. Zo heeft woningcorporatie Elan Wonen in de Amsterdamse Buurt in de afgelopen twee jaar al zo’n 45 klushuizen aan bewoners verkocht. De buitenkant van de voormalige sociale huurwoningen wordt collectief opgekapt, de rest gebeurt op individuele basis. Voor minimaal 225.000 euro voor aankoop en afbouw kunnen klussers hier al aan de slag.

## ZAAANSE EILANDEN

Zaanstad is een andere regiogemeente die de komende jaren meer zelfbouwkavels in de markt wil zetten. Het stadsbestuur hoopt zo meer tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar deze percelen. “Vroeger was het bouwen van je eigen huis in de Zaanstreek heel gewoon, maar in de afgelopen decennia lag de nadruk op seriebouw. Met particulier opdrachtgeverschap willen we weer meer diversiteit in de nieuwbouw creëren”, licht gemeentelijk procesmanager zelfbouw Ilja de Vries toe. Van de projecten die op de gemeentelijke website worden voorgesteld, is de zelfbouw op de Zaanse Eilanden het verst gevorderd. De eerste twintig woningen op deze centrumlocatie zijn al in aanbouw of zelfs af, terwijl de vijftien kavels van de volgende ronde inmiddels ook zijn vergeven. Hoewel de verkoopbrochure benadrukt dat Amster-

Op de Amsterdamse zelfbouwmarkt in oktober 2016 kwamen veel mensen af op weinig kavels

dam met de trein maar een kwartiertje weg ligt, richt het project zich volgens De Vries niet expliciet op bewoners van de hoofdstad. Al krijgen ze hier, net als in Almere, wel meer kavel voor hetzelfde geld.

Binnen twee jaar zullen in Zaanstad waarschijnlijk ook nog zo’n dertig individuele kavels in Krommenie in de verkoop komen. Op een later moment volgen nog veertig percelen op schiereiland Hemmes. Daar moeten eerst nog bedrijven worden uitgekocht. Op de plek van het voormalig gemeentehuis van Zaanstreek wil de gemeente ook graag ruimte geven aan collectieve zelfbouwprojecten. En zelfs in het naoorlogse Poelenburg staan enkele tientallen individuele en groeps kavels gepland. De visievorming voor die locatie start later dit jaar.

## PROVINCIALE LENINGEN EN SUBSIDIES

De projecten in Haarlem en Zaanstad zijn relatief klein, maar in combinatie met andere zelfbouwinitiatieven, zoals Kop West in Purmerend of Nassaupark in Haarlemmermeer, begint particulier opdrachtgeverschap in de regio steeds serieuze vormen aan te nemen. De provincie Noord-Holland is daar blij mee. Sinds 2008 stimuleert ze zelfbouw actief onder lokale bestuurders en burgers. Naast voorlichtingsbijeenkomsten voor professionals en excursies langs geslaagde voorbeelden worden er regelmatig zelfbouwcafés voor potentiële initiatiefnemers georganiseerd. Ook worden gemeenten en corporaties in het kader van de Regionale Actieprogramma’s Wonen (RAP) gevraagd om meer kavels beschikbaar te stellen voor particuliere opdrachtgevers. Beleidsadviseur Ditte Valk. “We willen en kunnen dit niet verplichten, maar dringen er wel op aan dat ze rekening houden met de lokale vraag naar dit product.” □

### SUBSIDIE VOOR ZELFBOUW

Bouwcollectieven kunnen bij de provincie Noord-Holland aankloppen voor een subsidie voor het maken van een projectplan. Die kan oplopen tot 11.000 euro per initiatief. Bij een positief haalbaarheidsonderzoek verstrekt de provincie op aanvraag bovendien renteloze leningen tot 8.000 euro per woning en 160.000 euro per project. Sinds 2012 zijn op die manier 55 potentiële CPO-projecten door de provincie gesubsidieerd, waarvan 33 in Amsterdam. Zestien groepen sloten een renteloze lening af om hun project uit te kunnen voeren. Ditte Valk: “We hopen dat gedeputeerde staten dit najaar een nieuwe regeling vaststellen waarin naast de oude bedragen hogere subsidies en leningen beschikbaar komen voor collectieve zelfbouw in transformatieprojecten. Die gaan dan niet alleen voor bestaande gebouwen gelden, maar ook voor nieuwbouw op de plek van een nog te slopen pand.”

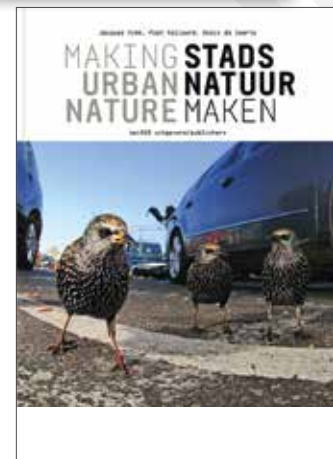
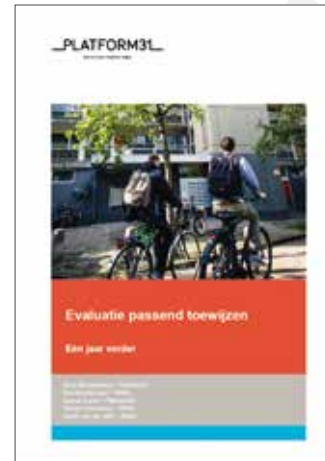


## Evaluatie passend toewijzen

▣ Het passend toewijzen leidt niet tot een toenemende concentratie van lage inkomens. Dat blijkt uit dit onderzoek van RIGO en Platform31. Sinds 2016 zijn corporaties verplicht om goedkope woningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Gevreesd werd dat dit tot meer inkomenssegregatie zou leiden. Dat blijkt niet het geval. De meeste corporaties pasten hun huurprijzen aan om voldoende woningen onder de aftoppingsgrens te kunnen aanbieden.

Vooraf tweepersoonshuishoudens die voorheen op de iets grotere woningen boven de aftoppingsgrens reageerden, komen terecht in goedkopere woningen. Daar staat tegenover dat sociale huurders met een wat hoger inkomen gemiddeld wel duurder uit zijn. Binnen die groep zijn met name de eenpersoonshuishoudens er het meest op achteruitgegaan. Voor het onderzoek zetten Aedes en Platform31 een digitale vragenlijst uit bij de leden van Aedes. In totaal deden 183 corporaties mee.

*Evaluatie passend toewijzen - Eén jaar verder. Publicatie van Platform31 in samenwerking met RIGO. Auteurs: Beuzenberg, Broxterman e.a. Gratis te downloaden.*



## Stadsnatuur maken

▣ 'Ecologen moeten leren denken als ontwerpers en ontwerpers als ecologen.' Dat is het motto van het boek 'Stadsnatuur maken/Making urban nature'. De auteurs propageren het 'natuurinclusief ontwerpen': de integratie van natuur en ecologie in stedelijke functies. De architecten Piet Vollaard en Jacques Vink gingen daartoe met ecooloog Niels de Zwarte een samenwerkingsverband aan en maakten een rijk en geïllustreerd geheel. Volgens de auteurs maakt de doorgaan- de verstedelijking een betere balans tussen mens en natuur in de stad steeds noodzakelijker. Bij stadsplanning moet ook in natuur worden geïnvesteerd.

De auteurs behandelen tientallen voorbeelden van projecten waarbij natuur in West-Europese steden is geïntegreerd. Er wordt ook een hoofdstuk gewijd aan ecologisch beheer en beleid rond natuurinclusief ontwerpen. Het boek sluit af met tien tips. Want in dat stadium zitten we nog volgens de auteurs: natuurinclusief ontwerpen staat nog in de kinderschoenen.

*Stadsnatuur maken/Making urban nature. Prijs 34,95. Uitgever Nai010 Uitgevers/Publishers. ISBN 9789462083172.*



## De betonnen droom

▣ In november 2018 is het 50 jaar geleden dat de eerste bewoners in de Bijlmer de sleutel van hun nieuwe huis kregen. Er zitten dan ook de nodige Bijlmerherdenkingen en -terugblikken aan te komen. Onbesproken bleef in deze rubriek een al eerder verschenen boek van Daan Dekker over de Bijlmer: De Betonnen Droom. Dekker schetst een helder beeld van het ontstaan en de teloorgang van de Bijlmermeer. Maar hij geeft de lezer ook een inkijkje in het leven van de hoofdontwerper van de wijk, Siegfried Nassuth. Dekker laveert in het boek tussen de verschillende episodes van Nassuths leven en de ontstaansgeschiedenis en het verval van de Bijlmermeer. Hoewel veel duidelijk wordt over Nassuth en zijn familielevens blijven zijn stedenbouwkundige standpunten toch enigszins mistig. De bouwkundige liet ook zelden het achterste van zijn tong zien, zelfs niet toen na zijn pensioen zijn geesteskind wegwijnde.

*De betonnen droom; de biografie van de Bijlmer en zijn eigzinnige bouwmeester. Uitgever: De Bezige Bij (externe link). ISBN: 9789400404731. Prijs 19,99 euro.*

## “Grenzen puntenstelsel en inkomen omhoog”

✘ Woningcorporaties kunnen ook middeninkomens aan een betaalbaar huis helpen, zo verklaarde Aedes-voorzitter Marnix Norder in de Tweede Kamer. Maar dan moet de politiek daar wel de ruimte voor geven. Norder stelt voor daartoe de inkomensgrens voor sociale huurwoningen te verhogen en het puntenstelsel door te trekken naar 900 euro huur.

Ook Norder signaleert dat politie-agenten, leraren, verplegers en doorstromers met een middeninkomen steeds meer klem komen te zitten. Zij hebben een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning, maar een te laag of te onzeker inkomen voor een koopwoning of iets betaalbaars in de vrije sector. Marktpartijen kijken volgens hem onvoldoende naar deze huurders om en vragen de hoofdprijs. Norder wil meer corporatiewoningen bouwen en toegankelijk maken voor deze woningzoekenden. Maar dan moet de maximum inkomensgrens voor sociale huurwoningen omhoog. Voorwaarde is wel dat gemeenten voldoende bouwlo-

caties beschikbaar stellen. “Het belangrijkste is dat er veel bijgebouwd wordt de komende tijd.” Norder stelt verder voor het woningwaarderingstelsel uit te breiden naar het middensegment om te garanderen dat middeldure huurwoningen ook in dat segment blijven.



## Passendheidsnorm leidt niet tot meer segregatie

✘ Het passend toewijzen leidt niet tot een toenemende concentratie van lage inkomens. Dat blijkt uit onderzoek van RIGO en Platform31. Sinds 2016 zijn corporaties verplicht om goedkope woningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Gevreesd werd dat dit tot meer inkomenssegregatie zou leiden. Dat blijkt na het eerste jaar niet het geval. De meeste corporaties hebben hun huurprijzen aangepast om voldoende woningen onder de aftoppingsgrens aan te kunnen bieden.

Passend toewijzen is onderdeel van de nieuwe Woningwet. Corporaties dienen aan 95 procent van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toe te wijzen onder de aftoppingsgrenzen. Deze passendheidsnorm heeft grote invloed gehad op het huur- en toewijzingsbeleid van corporaties. De meeste corporaties pasten hun streefhuren aan om voldoende woningen onder de aftoppingsgrens te kunnen aanbieden. Vooral tweepersoonshuishoudens die voorheen op iets grotere woningen bo-



ven de aftoppingsgrens reageerden, komen terecht in goedkopere woningen. Daar staat tegenover dat sociale huurders met een wat hoger inkomen (de secundaire doelgroep) gemiddeld wel duurder uit zijn. Binnen die groep gaan met name eenpersoonshuishoudens er financieel flink op achteruit. Zij huurden voorheen de kleinere, goedkopere woningen. Door passend toewijzen kunnen zij enkel op woningen reageren boven de aftoppingsgrens.

Sommige corporaties hanteren een tweehurenbeleid, waarin de primaire doelgroep op alle woningen mag reageren. Dit gaat ook het ontstaan van een concentratie van lage inkomens tegen.



## Alice Roegholt krijgt onderscheiding

✘ Directeur Alice Roegholt van museum Het Schip heeft de Frans Bannink Cocpenning toegekend gekregen. Zij kreeg deze gemeentelijke onderscheiding uit handen van Laurens Ivens voor haar jarenlange inzet voor Museum Het Schip en het (inter)nationaal op de kaart zetten van de architectuurstroming Amsterdamse School.

Roegholt is de initiatiefnemer van Museum Het Schip in de Spaarndammerbuurt. Al ruim zestien jaar zet zij zich in voor Het Schip, voor een groot deel onbezoldigd. Roegholt heeft het museum en ook de Amsterdamse School landelijk en internationaal op de kaart gezet. Zij heeft vele mensen weten te enthousiasmeren of zelfs hun blik op de stad doen veranderen. Ook zorgde ze ervoor dat de oude basisschool naast Het Schip bij het museum werd getrokken. Dat lukte mede dankzij een ruime bijdrage van het programma ‘Keeping it Modern’ van de Getty Foundation. Het nieuwe museum werd in 2016 geopend.

De Frans Banninck Cocpenning wordt toegekend aan personen die zich meer dan twaalf jaar zeer verdienstelijk hebben gemaakt voor Amsterdam.

## Huurverhogingen zorgen niet voor doorstroming

✘ Inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben de afgelopen jaren amper effect gehad op doorstroming in de huursector. Dat blijkt uit onderzoek van ING. Van de huurders met een hoger inkomen (> €40.349) denkt slechts 16 procent als gevolg van huurverhogingen vaker na over verhuizen dan voorheen.

Het ING-onderzoek bevestigt eerder onderzoek van RIGO. Het kabinetsbeleid is wat dat betreft dus mislukt. De oorzaken die ING opsomt voor het gebrek aan doorstroming zijn vaker genoemd: huurders hebben vaak geen goed alternatief, de huren in de vrije sector zijn onbetaalbaar en een koopwoning is onbereikbaar vanwege hypotheekvereisten of/een onzekere arbeidssituatie. Daar komt bij dat scheefwoners vaak al wat ouder zijn. Dat is nu juist de groep die meestal geen grote levensveranderingen meer meemaakt en geworteld is in een buurt. Die laten zich niet zomaar ‘wegjagen’ met een huurverhoging.

ING geeft ook feiten over het spaargedrag van huurders. Bijna de helft van de sociale huurders komt niet aan sparen toe. En ook huurders in de vrije sector hebben vaak zo’n hoge huur dat dit hun spaarmogelijkheden ernstig beperkt. Een derde van hen spaart helemaal niet.

## Buurtbemiddeling groeit als kool

✳ In 253 gemeenten zijn inmiddels getrainde vrijwilligers actief om conflicten op te lossen tussen ruziënde buurtbewoners. Dat is dertig meer dan een jaar geleden. Dit meldt het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV). 2564 getrainde bemiddelaars hielpen vorig jaar ruim 50.000 mensen bij het oplossen van burencollicten. Zo'n 70 procent van de aangemelde zaken werd opgelost.

Buurtbemiddelaars komen de meest uitlopende problemen tussen burens tegen. De topdrie van klachten bestaat uit geluidsoverlast, ergernissen rond huis en tuin en intimidatie. Buurtbemiddelingsorganisaties geven aan dat zij steeds meer complexe zaken binnen krijgen. Zo komen bemiddelaars vaker in aanraking met gezinnen waar meerdere problemen spelen, is er meer sprake van (een vermoeden van) psychische problematiek of krijgen ze te maken met moeilijke burenruzies die erg geescaleerd zijn. Gemiddeld 20 procent van de aangemelde zaken wordt als complex aangemerkt. De bemiddelaars schakelen dan andere instanties in.

De buurtbemiddelingsorganisatie in de regio Amsterdam heet BeterBuren. Geluidsoverlast staat ook in en rond de hoofdstad met stip op nummer één van ergernissen: stampende voeten, harde muziek en schreeuwende kinderen zijn aanleiding voor hoogoplopende conflicten tussen burens. In gemeenten met veel eengezinswoningen komt de overlast vooral over de schutting heen: een barbecue waarvan de rook precies de slaapkamer van de burens inkomt, spelende kinderen, poepende buurtkatten en overhangende takken.



BeterBuren wordt financieel ondersteund door de woningcorporaties, de politie en de aangesloten gemeenten.

## Radicaal groen programma

✳ De lokale verkiezingen werpen hun schaduw vooruit. In Amsterdam onthulde GroenLinks als eerste zijn programma. Amsterdam moet in 2030 klimaatneutraal zijn, als het aan GroenLinks ligt. Bij deze ambitie horen stevige eisen: corporaties maken in de komende collegeperiode 40.000 woningen energieneutraal. En er liggen binnen vijf jaar ten minste een miljoen zonnepanelen op Amsterdamse daken.



## Geen woningen voor internationale studenten

✳ Bij het begin van het collegejaar waren internationale studenten in Amsterdam genoodzaakt om in tenten te slapen. Het grote gebrek aan woonruimte is mede het gevolg van de sterke groei van het aantal buitenlandse studenten. De ASVA studentenunie eist actie van de Universiteit van Amsterdam (UvA).

Ze verwijt de UvA dat die de internationale studenten als melkkoe gebruikt. Er komen steeds meer studenten uit het buitenland naar Amsterdam. "De UvA zet ieder jaar weer haar marketingmolen aan om internationale studenten naar Amsterdam te halen. Ze zijn er dus ook verantwoordelijk voor om te zorgen voor een dak boven hun hoofd zon-

der daar een fortuin voor in rekening te brengen", aldus ASVA-voorzitter Tammie Schoots.

Zo zijn er achthonderd aanmeldingen van internationale studenten voor een masterstudie bij de Faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica. Maar het Bureau Internationale Studentenzaken van de UvA heeft hen slechts 192 kamers toegewezen.

Ondanks alle bouwspanningen kampt Amsterdam structureel met een tekort aan studentenwoningen. Volgens een onderzoek van de Landelijke Studentenvakbond is er op dit moment een tekort van 12.000 betaalbare studentenwoningen.

## Eerste boete vanwege leegstaande woning

✳ Amsterdam heeft voor het eerst een boete uitgedeeld aan een eigenaar die zijn huis langdurig leeg liet staan. Die bedraagt vijfduizend euro. In Amsterdam mag een woning niet langer dan zes maanden leeg staan, zonder dat de woningeigenaar dat meldt bij de ge-

meente. Staat de woning na 12 maanden nog leeg, dan kan Amsterdam de woning zelfs toewijzen aan een potentiële huurder. Sinds eind 2016 kan Amsterdam ook een boete opleggen, die kan oplopen tot 15 duizend euro.

De boete past in het aangescherpt beleid. Volgens de gemeente is leegstand ontoelaatbaar gezien het grote woningtekort. De hoofdstad is vooral bang voor speculatie met woningen. In Londen zijn op grote schaal woningen gekocht puur als vastgoedinvestering. Die worden vaak niet bewoond. In Amsterdam zou de gemeente op dit moment enkele tientallen panden in het vizier hebben die langdurig leeg staan.



# Huurstijgingen in 2017 zijn laag én hoog

DE WONINGHUREN LAGEN in juli 2017 gemiddeld 1,6 procent hoger dan een jaar daarvoor. Dit is de laagste stijging sinds 2010, aldus het CBS. Dat kwam vooral doordat de huren van sociale corporatiewoningen slechts stegen met 1,1 procent. De huren van huurwoningen in de vrije sector stegen volgens het CBS met 2,3 procent. Maar het is maar waar je naar kijkt. Als je alleen de nieuwe verhuuringen bekijkt en de woninggrootte erbij betreft, blijken de huurprijzen in de vrije sector heel snel te stijgen. Volgens de marktcijfers van NVM en VGM NL betalen nieuwe huurders nu 6,9% procent per m<sup>2</sup> meer dan vorig jaar. In grote steden is de prijsstijging nog veel hoger.

## EFFECT HUURBELEID

De prijsstijgingen van corporatiewoningen worden stevig aan banden gelegd door het huursombeleid, waardoor de totale huurinkomsten over het kalenderjaar 2017 met niet meer dan 1 procent boven inflatie mogen stijgen. Deze beperking geldt niet voor particuliere verhuurders. Die laten de gereguleerde huren dan ook sneller stijgen, gemiddeld met 2,5 procent.

## HUREN STIJGEN HARDER DAN INFLATIE

De gereguleerde huren zijn de laatste jaren enorm gestegen, sinds juli 2012 met zo'n 16 procent, terwijl de inflatie slechts 7 procent bedroeg. De Woonbond heeft daarom het nieuwe kabinet opgeroepen een generieke huurverlaging van 10 procent door te voeren. Dat zal ongetwijfeld tegen dovemansoren zijn.

## HUURHARMONISATIE

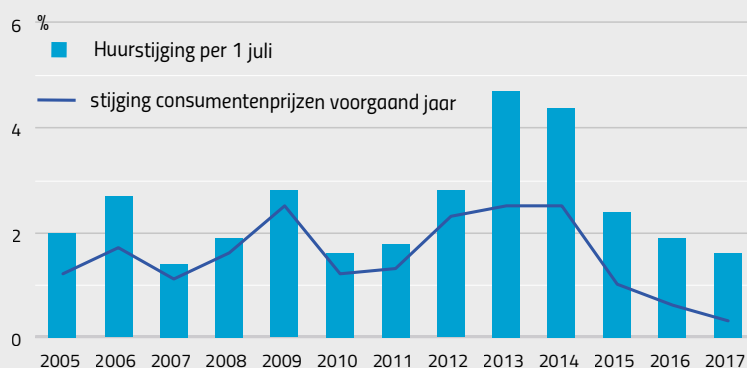
De huren bij bewonerswisseling stegen dit jaar ook minder hard dan voorgaande jaren. De gemiddelde huurverhoging bij wisseling van huurders was dit jaar 7,4 procent.

## GROTE REGIONALE VERSCHILLEN

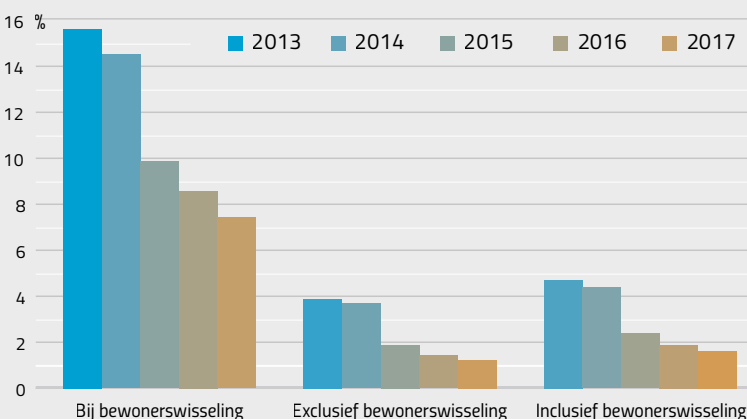
Amsterdam heeft al jaren de hoogste huurstijging in Nederland, dit jaar 2,5 procent. Dit komt voor een belangrijk deel door hogere huren bij bewonerswisseling. Zonder deze 'huurharmonisatie' stegen de huren in Amsterdam met 1,5 procent. Net als voorgaande jaren heeft Drenthe de laagste huurstijging, 1,1 procent, maar dit jaar deelt Drenthe deze plek met Groningen en Gelderland. Ook in de Metropool-regio lopen de huren sterk uiteen. In Amsterdam is volgens de NVM de gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> nu 18 euro, tegenover 8 euro in Almere

Bron grafieken: CBS. Bron tekst: CBS en NVM/VGM NL

## HUURSTIJGING PER 1 JULI EN DE GEMIDDELDE STIJGING VAN DE CONSUMENTENPRIJZEN IN HET VOORGAANDE JAAR



## HUURSTIJGING EN BEWONERSWISSELING



## HUURSTIJGING PER PROVINCIE, VIER GROTE STEDEN EN LIBERALISATIE

