

## ‘JERUZALEM’ OVER ACHT JAAR TOONBEELD VAN DUURZAAMHEID

Tien jaar. Daarna zouden de witte, sobere Duplexhuizen van de Amsterdamse wijk Jeruzalem in Tuindorp Frankendael samengevoegd gaan worden. Dat dacht de toenmalige gemeente Amsterdam tenminste in 1949. Nu liggen de kaarten in Watergraafsmeer heel anders. Slechts een deel wordt gesloopt en de rest van de wijk wordt nieuw leven ingeblazen, onder meer door de inzet van DWA installatie- en energieadvies. Dat staat voor de uitdaging de wijk duurzaam te maken. De ooit verguisde wijk is een kat met negen levens, waarvan nu wellicht het langste aanbreekt.

Stadsdeel Amsterdam-Oost stelde samen met alle particuliere instanties in het gebied een plan op voor de ontwikkeling van de oude wijk, die de bijnaam Jeruzalem dankt aan de witte huizen met de platte daken. “In dat plan staan allerlei duurzaamheidsambities,” licht programmamanager André Bolwidt van het stadsdeel de keuze voor DWA toe. “We zochten een partij die daarin de regie neemt en die de ambities verder kan uitwerken. Met DWA hadden we goede ervaringen, want de organisatie was ook betrokken bij het nieuwe kantoor van het stadsdeel. We wilden niet met de traditionele energieleveranciers aan de slag, maar met een organisatie die niet vanuit die rol zou redeneren.” Zo kwam het stadsdeel bij DWA terecht. “Wij hebben niet alleen de regie, we kunnen ook de combinatie maken van ambitie en inhoud”, verzekert directeur Eloi Burdorf van DWA.

Het leven van Tuindorp Frankendael, dat mensen voortbracht als Rinus Michels en Bobby Harms, hing meerdere malen aan een zijden draad. De patiënt vertoonde ernstige gebreken. De sociale structuur stond onder druk, onder meer door de verschillende levensstijlen van de jongeren en de ouderen in de gehorige en kwalitatief slechte woningen. Tot twintig jaar geleden is nauwelijks iets aan de huizen gedaan. Een groot gedeelte van de bevolking is ouder dan zeventig en verknocht aan de wijk met de bijbehorende lage huren. Die huren maken de kleine woningen ook aantrekkelijk voor starters, die de wijk ook weten te vinden. Nu staat een breed opgezet team klaar om de wijk weer nieuwe energie te geven.

### ECHT DUURZAME AANPAK

Kan zo iets in Jeruzalem? Die vraag ligt ten grondslag aan de grootste uitdaging: een plan bedenken voor het klimaatneutraal ontwikkelen van de oude wijk, het onderzoeken van de technische haalbaarheid van het verbouwen van de naoorlogse woningen en het opstellen van

een verantwoord financieel plaatje. “Het gaat niet om het vergroenen van de wijk, maar om een echt duurzame aanpak, op lokaal niveau”, benadrukt Burdorf. Die ambitie - eigenlijk meer een eis - komt bij het stadsdeel vandaan. DWA pakt de handschoen op en moet daarbij behalve met die eis rekening houden met de cultuurhistorische achtergrond van de wijk, de twee woningcorporaties die de huizen in bezit hebben en de particuliere bewoners en instanties in de rijksmonumenten in spé.

Burdorf: “We hebben vooraf sessies gehouden over hoe Amsterdam met zijn duurzaamheid om zou moeten gaan. Samen met vertegenwoordigers van de provincie, van gemeenten die soortgelijke ambities hebben en van duurzaamheidsorganisatie Urgenda, om te praten over de ambities. Een logische vraag die dan volgt is; kan zo iets in bestaande bouw, kan zo iets in Jeruzalem, als je rekening houdt met het feit dat de woonlasten ook niet te veel kunnen stijgen? We willen ook niet louter naar het vastgoed kijken, maar breder. Dus ook naar het groen en het water in de wijk. Dit soort ambities kun je alleen realiseren door intensief samen te werken met de belanghebbenden. Je moet hun belangen ook kennen.”

De verbouwing gaat beslist niet ongemerkt voorbij aan de tuindorpbewoners. De isolatie wordt beter en het comfort van de huizen neemt toe. Dat heeft effect op de huur. Bolwidt gaat er van uit dat tegenover die stijgende lasten ook een lagere energierekening staat. “De huidige bewoners mogen er op geen enkele manier op achteruit gaan. Het stedenbouwkundig plan is uitgangspunt voor de aanpak van de wijk, maar we betrekken de bewoners en ondernemers in de wijk zoveel mogelijk bij de vernieuwing. Ze kunnen meedenken en meebeslissen. Op die manier zijn ze medeverantwoordelijk.”

## ‘HET GAAT NIET OM HET VERGROENEN VAN DE WIJK, MAAR OM EEN ECHT DUURZAME AANPAK, OP LOKAAL NIVEAU.’



### WARMTE/KOUDEOPSLAG

Burdorf weet dat de term duurzaam te pas en te onpas wordt gebruikt. De scepsis die vaak ontstaat als over duurzaamheid wordt gesproken is hem bekend. “De energievisie die we voor deze wijk hebben gemaakt, is te vertalen in hele concrete maatregelen.” Als voorbeeld noemt hij de laagtemperatuurverwarming die zowel in de nieuwe als de gerenoveerde woningen moet komen. “Dat maakt warmte/koudeopslag mogelijk.” Warmte wordt opgeslagen in de bodem en weer gebruikt als daar behoefte aan is. Oppervlakte- of grondwater kan eventueel worden gebruikt voor koeling. Het is nog niet helemaal duidelijk of die behoefte er is bij de corporaties. “Is het bijvoorbeeld wel nodig om straks ook koude te bieden?” Deze voorzieningen vragen een nieuw netwerk en nieuwe technische installaties. Die moeten onder de grond verdwijnen. De goedkoopste oplossing is een centrale technische installatie in een groot pand, maar dat kan niet. Burdorf: “We hebben afgesproken dat het tuindorp zijn open en groene karakter behoudt. Er wordt gedacht aan een netwerk voor oplaadpunten, waar elektrische auto’s straks tanken. Er wordt onderzocht welke andere technieken bruikbaar zijn. De gebouwgebonden energievoorziening is meegenomen in de visie, maar het is de bedoeling dat straks een groot deel van de elektriciteit wordt opgewekt in de wijk zelf. Daarin hebben we nog een slag te maken. Alle gebouwgebonden voorzieningen

zijn klimaatneutraal, maar er is meer mogelijk. Zonnepanelen of windenergie bijvoorbeeld. De werf van het stadsdeel heeft ook windenergie. We bereiden de ondergrondse netwerken daar al op voor, zodat de wijk straks niet nog een keer op de schop moet.”

Ook programmamanager Bolwidt kwam scepsis tegen, vooral omdat eerdere plannen voor de wijk weinig applaus van de bewoners oogstten. “Dat geldt vooral voor het eerdere plan om de wijk helemaal af te breken. Het stadsdeel probeert regie te voeren waar nodig en partijen vrijheid te geven waar het kan. De grote hoeveelheid partijen maakt het complex. Het stadsdeel moet zich voortdurend realiseren welke rol het heeft, wil zo ver mogelijk gaan, maar het moet ook verantwoording afleggen aan het stadsdeelbestuur. Het vraagt in ieder geval een strategische aanpak. We zitten aan de ene kant aan tafel bij het maken van de plannen en aan de andere kant geven we de benodigde vergunningen uit binnen de wettelijke kaders. We denken dat we een goede keuze hebben gemaakt door de uitwerking van de duurzaamheid aan DWA uit te besteden. Daardoor kunnen wij ons op andere taken concentreren.”

### MEEGAAN MET ONTWIKKELING

De verkiezingen voor een nieuw stadsdeelbestuur hebben geen vertraging veroorzaakt. De projectwethouder Germaine Princen

## ‘WE HEBBEN AFGESPROKEN DAT TUINDORP ZIJN OPEN EN GROENE KARAKTER BEHOUDT.’



is gebleven. De nieuwe wethouder Nevin Özütok met groen, duurzaamheid en wijkaanpak in haar portefeuille, is volgens Bolwidt zeer enthousiast. DWA is nu bezig met de technieken, die binnen de regels moeten passen, en met de subsidies. Het plaatje is volgens Burdorf nog niet compleet. “We zijn er financieel nog niet uit. We praten met de andere betrokkenen over de risico’s en de terugverdientijd van de investeringen. Dit is geen project om rijk van te worden, dat is zeker maar we proberen het wel. We proberen daarom zoveel mogelijk subsidiemogelijkheden te benutten. Niet om geld te verdienen, maar om zoveel mogelijk in de duurzaamheid te kunnen steken.”

Het stadsdeel buigt zich ondertussen over een andere puzzel. Frankendael wordt overal aangepakt, maar niet overal tegelijk. De renovatie gaat zo ver, dat de bewoners niet in de huizen kunnen blijven wonen. “De corporaties gaan de bewoners uitplaatsen en zij hebben het recht om weer terug te komen in de wijk”, verzekert Bolwidt. De programmamanager gaat er van uit dat het hele project binnen de afgesproken termijn van acht jaar wordt opgeleverd. Dat is voor DWA ook de termijn waarbinnen verdere verduurzaming moet plaatsvinden. “Dat is een enorme uitdaging”, vindt Burdorf. Een aantal investeringen in de collectieve energievoorziening moet namelijk al in een relatief vroeg stadium worden gedaan

en dat vraagt een voorinvestering. De periode van acht jaar heeft ook weer een voordeel. “Er is tijd om mee te gaan met de ontwikkelingen. Technieken die nu misschien nog niet haalbaar zijn, kunnen we straks toch rendabel toepassen.”

### TUINDORP FRANKENDAEL ‘EXCELLENT GEBIED’

De wijk Tuindorp Frankendael in Amsterdam-Oost is in 2009 door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu aangewezen als een zogenaamd ‘excellent gebied’. Dat betekent dat het ministerie woning- en utiliteitsbouw in het gebied ondersteunt, met als bedoeling dat zowel het ministerie als gemeenten en marktpartijen ervaring opdoen met zeer energiezuinige en innovatieve nieuwbouw. In 2020 moet namelijk alle nieuwbouw energieneutraal zijn. Het ministerie heeft een budget van drie miljoen euro, wat neerkomt op maximaal drie ton per project. Het geld is voor de extra proces- en begeleidingskosten die gemoeid zijn met het zeer energiezuinig bouwen. Voor de bouw in de excellente gebieden gelden energiepresatie-eisen die scherper zijn dan de landelijke normen. Ook dient de nieuwbouw energiezuiniger te zijn dan de nieuwe regels vanaf 2011 eisen.