A photograph of a modern brick apartment building. The building features a mix of brickwork and dark green vertical slats. A prominent white balcony is visible on the second floor. Large windows reflect the sky and surrounding greenery. In the foreground, there is a lush garden with various plants and a brick border. A man in a red hoodie is standing near a bicycle on a paved area to the right of the building. A white mailbox is visible near the entrance.

Hilversum
Van Linschotenlaan

De Alliantie in 2008

Aansprekende projecten in de schijnwerpers

Vitale wijken
Toegankelijke woningmarkt
Maatschappelijke huisvesting
Duurzame energie

Verhuis &
Bewaardos
MAX. 15 KG

de Alliantie

De Alliantie in 2008

Aansprekende projecten in de schijnwerpers

Goede en betaalbare huisvesting bieden in een aantrekkelijke woonomgeving is onze kerntaak. We zetten in op vitale wijken. In onze zogenoemde prioriteitswijken staan we voor grote opgaven. In deze uitgave zetten we twee van die wijken in de schijnwerpers. We laten zien hoe we met andere partijen samenwerken in de praktijk van alledag. Met organisaties en instellingen en met bewoners. We combineren een individuele aanpak -mensen kansen bieden- met een collectieve inzet: zorgen dat de wijk er in het geheel beter van wordt.

Blijven we fors investeren? Ja, zoveel mogelijk, maar de crisis raakt ook ons. Door tegenvallende inkomsten uit de verkoop van woningen stellen we sommige investeringen uit. Moeilijk verkoopbare woningen zetten we tijdelijk om in huurwoningen. Nieuwbouw blijft belangrijk, juist in een

op slot zittende woningmarkt. Want vooral door nieuwbouw ontstaat beweging in de woningmarkt. Doorstroming moet ervoor zorgen dat er voor iedereen passende woonruimte is. We hebben genoeg sociale huurwoningen om mensen met een laag inkomen te huisvesten. Alleen komen die woningen niet voldoende beschikbaar. Verhuizen is nu niet populair. Dat willen we veranderen. Het is een van de redenen om Huur op Maat, Koopgarant en Starterslening in te zetten.

Als maatschappelijk ondernemer zetten we ons volop in voor huisvesting van mensen die anders buiten de boot dreigen te vallen. Dat kunnen herstellende verslaafden zijn, kinderen die niet thuis kunnen wonen of dementerende ouderen. De meest kwetsbaren in onze samenleving garanderen we een dak boven hun hoofd.

Ten slotte investeren we fors in duurzaamheid en energiebesparing. Want als we niets doen is straks de energienota van onze huurders hoger dan de huur. We zorgen dat we minder afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en dat de CO₂-uitstoot vermindert. We maken onze woningen energiezuinig en we voorkomen onnodig energieverbruik.

In deze uitgave laten we zien hoe onze maatschappelijke doelen in de praktijk uitpakken. Aan de hand van concrete resultaten. Want om de resultaten gaat het uiteindelijk. Wilt u getallen en cijfers? Die staan in ons Volkshuisvestingsverslag. Kijk hiervoor op onze website www.de-alliantie.nl.

Jim Schuyt
Voorzitter directie de Alliantie



Vitale wijken

6 Vernieuwing als vliegwiel
Hilversum Over 't Spoor

14 Van Park de Vijf Werven naar de Wierden aan het Meer
Almere de Werven en de Wierden



Maatschappelijke huisvesting

30 Een woongroep van ouderen met dementie
De Ruyterstraat Huizen

34 Opstap naar de maatschappij
Safe Houses

36 In Driehuis krijgt een kind een eigen woning
Een project van Spirit



Toegankelijke woningmarkt

22 Dé Kanswoning voor jongeren
Gelijke kansen op een woning

25 Huur op Maat
Betaalbaar huren of kopen



Duurzame energie

40 Energiebesparing is noodzaak
Beter voor het milieu, het woonklimaat en de portemonnee



Hilversum
Over 't Spoor

VITALE WIJKEN

Een doorkijk in onze prioriteitswijken



Vitale wijken

*We vitaliseren onze wijken.
In de eerste plaats onze
acht prioriteitswijken.
Daar hebben we veel
bezit en kunnen we 'het
verschil maken'. Hoe?
Door fors te investeren en
te kiezen voor een brede,
samenhangende wijkaanpak.
Met bewoners, gemeenten
en maatschappelijke
instellingen. Verbeteringen
zijn al zichtbaar. Een
doorkijk in Hilversum
en Almere.*

Vernieuwing als vliegwiel

Over 't Spoor. Een vooroorlogse wijk in Hilversum die redelijk functioneert, maar een slecht imago heeft. Het is één van onze acht prioriteitswijken. Wat we doen? Samen met de bewoners, de gemeente Hilversum en collega-corporatie Dudok Wonen keren we het tij. We grijpen op sommige plaatsen in en geven zo een spin-off voor verbetering. Zodat bewoners weer trots kunnen zijn op hun wijk.

In Hilversum hebben bewoners maximale zeggenschap gekregen. Zodat ze niet pas achteraf plannen krijgen voorgezet. De gemeente volgt niet het standaardplanproces, maar mobiliseert bewoners, ondernemers en potentiële investeerders bij de herinrichting van de wijk. En ze ondersteunt bewoners die zelf iets aan de problemen willen doen. Want met veel particulier en weinig corporatiebezit zijn bewoners zelf de motor van verbetering. Spannend? Ja, want het eindresultaat staat niet van tevoren vast. Wel is er een top-10

van bewonersplannen die de gemeente onverkort heeft overgenomen. De kracht van de vernieuwing zit 'm in de samenwerking. Met een vitale coalitie als drijvende kracht.

Bouwen voor nieuwkomers

Zo'n zestig procent van de huizen in Over 't Spoor is particulier bezit. Wij stimuleren kleinschalige bedrijvigheid en bouwen vooral woningen voor nieuwkomers en jonge starters. Die hebben op de woningmarkt in het Gooi weinig kansen. Woningen zijn vaak te duur en

Wonen en werken

Drie locaties ontwikkelen we tot woon-werkgebied:

- Creatief Station Santbergen, de vroegere Media Academie
- het Lucentterrein waar nu kantoorgebouwen staan
- het REGEV-terrein, nu Villa Industria



te groot. En de sociale woningmarkt zit stevig op slot.

Van de nood een deugd maken

Over 't Spoor, zo vindt de gemeente, zou een 'creatieve' wijk moeten worden. Een mooi voorbeeld van reeds aanwezige creativiteit is Creatief Station Santbergen, de oude Media Academie. We hebben het pand gekocht en gaan het in de toekomst verbouwen. We denken aan flexibele bedrijfsunits op de gegane grond en boven huurwoningen

voor jongeren. In de tussentijd verhuren we bedrijfsruimte ver onder de marktprijs aan kleinere bedrijven. Zo maken we de overstap naar een eigen pand of bedrijfsruimte makkelijker. Ook de gemeente Hilversum is in het pand gevestigd met het bureau voor particuliere woningverbetering. Edwin van der Voort van Kastanje Vastgoed beheert het pand voor de Alliantie: "De verbouwing is om financiële redenen voorlopig even uitgesteld. Maar dat betekent dat we van een noodoplossing een deugd kunnen maken.

"We stimuleren kleinschalige bedrijvigheid"

Vrouwenadviescommissie

Jaap Ruijzendaal is een van de actieve bewoners in de Hilversumse wijk Over 't Spoor. Met ons heeft hij te maken gehad als lid van de Vrouwenadviescommissie. Inmiddels omgedoopt tot Woonadviescommissie. Waarover zo'n commissie adviseert? Ruijzendaal: "Bijvoorbeeld of een woning toegankelijk is voor mensen met een rolstoel. Of over de veiligheid in en rondom een woning. Daarover adviseren we de corporatie." Maar ook als omwonende praat hij mee over de plannen voor de wijk. "Als meedenkgroep geven

we onze mening voordat de plannen zijn uitgewerkt. Wij weten immers vaak uit de praktijk wat werkt en wat niet. Bijvoorbeeld hoe de verkeersader van de wijk het veiligst kan worden ingericht. Plannen worden er alleen maar beter van. En het gaat verder dan de verplichte inspraakavonden in achterafzaaltjes. We hebben op basis van een wijkschets zelf ideeën aangedragen. En die worden uitgevoerd. Van een brink op de plek van een tankstation tot een eigen budget om de buurt groen aan te kleden."



We gaan met de huurders en de Alliantie kijken hoe we meer uit het pand kunnen halen. Een efficiëntere cv-installatie, een mooiere entree en misschien een café erin vestigen. Eigenlijk willen we het gebouw duurzaam exploiteren en substantieel verbeteren. Met de huidige huurders gaan we kijken wat zij ervoor over hebben. Want ze kunnen nu langer blijven als ze dat willen."

Meer weten?

Kijk op www.santbergenhilversum.nl

Omwonenden bij plannen betrekken

Een eentonig, saai en kolossaal bedrijfsgebouw met veel leegstand. Op het binnenplein een

*“Speldenprikken
kunnen
het tij keren”*



voetbalkooi zodat de buurt geen last heeft van voetballende kinderen. Het Lucentgebouw gaat plat, zo is het plan. Voorlopig verhuren we het aan kantoren en bedrijven. Aan de andere kant van de weg ligt het braakliggende Lemetterrein. Daar komen een school en een sporthal voor de buurt. Omwonenden zijn nauw bij de plannen betrokken. Want wat je hier bouwt, moet wel in verhouding zijn met wat er al staat. Op het Lucentterrein komen zo'n 60 sociale huurwoningen en 110 koopwoningen. Maar voordat we gaan slopen, willen we dat tenminste 70 procent van de koopwoningen is verkocht. In elk geval zorgen we alvast voor een tijdelijk onderkomen van een bibliotheek en

wellicht ook een speel-o-theek. Want die zijn er nog niet in de wijk.

Luisteren naar de wijk

De Hilversumse wijk Over 't Spoor heeft potentie. Prachtige monumentale gebouwen, lanen met woningen in Dudokstijl en een levendige winkelstraat. Vlakbij de hei. Maar ook problemen steken de kop op. Sommige panden verloederen, overlast neemt toe en de kwaliteit van de woonomgeving kan beter. Goed kijken, luisteren en weten wat er speelt. Met de bewoners. Dan kunnen 'speldenprikken', mits gericht en op het juiste moment uitgedeeld, naast fysieke ingrepen het tij keren.

Villa Industria

Het voormalige terrein van gasfabriek REGEV ontwikkelen we tot een nieuwe woonwijk die Villa Industria heet. In de nabije toekomst bouwen we er ruim 350 woningen, zowel appartementen als eengezinswoningen. Met architectuur die verwijst naar het industriële

verleden. Zoals woningen in drie torens in de vorm van een halve cirkel, een verwijzing naar de oude gascilinders. Een nieuwe sporthal is al in het gebied gebouwd, bovenop het bestaande zwembad.

Bijvoorbeeld door extra prullenbakken langs de weg te plaatsen of herinrichting van een groenstrook waar nu auto's illegaal overheen rijden.



*“Kijken, luisteren
en weten
wat er speelt”*



Vitale wijk	De Alliantie als producent en partner	Resultaat 2008	Vervolg
Werken	Kleinschalige bedrijvigheid stimuleren	Tijdelijke bedrijfsruimten voor creatieve ondernemers	Nieuwbouw en verbouw na 2012
Wonen	Starters, kopers, huurders van buiten de wijk aantrekken	Vorbereiden	Start na 2010
Samenwerken	Met bewoners, gemeente en collegacorporatie Dudok Wonen plannen maken	Vitale coalities bewoners, gemeente en corporaties	Continu
Leefbaarheid	Speldenprikken en fysieke ingrepen	Tijl keert	Continu



Almere
De Werven

VITALE WIJKEN

Fors investeren om het verschil te maken



Van Park de Vijf Werven naar de Wierden aan het Meer

Integrale wijkaanpak noemen we het in Almere. Hoe maak je een wijk vitaal? Hoe neem je bewoners hierin mee?

En hoe zorg je dat een wijk een positief imago krijgt en houdt? In onze prioriteitswijken investeren we in de breedte. De kansen liggen er, maar hoe pak je het aan? Dat is voor elk wijk verschillend. In Almere-Haven hebben we inmiddels met de bewoners van de Werven een wijk gemaakt waar mensen graag willen wonen.

Voor 'buurwijk' de Wierden staan we in de startblokken.

Vooruitkomen in je eigen wijk

Anja Schipper trekt de integrale wijkaanpak in Almere: "De Werven zijn met de Wierden voor ons hier de prioriteitswijken. In de Werven zijn we een paar jaar geleden als pilot begonnen met een integrale wijkaanpak. Als we nu niet investeren, dan zijn we straks nog verder van huis, zo dachten we toen. Wie nu in de Werven komt, kent de wijk niet meer terug. Voor ons betekent dit dat we onze waardeontwikkeling hebben veilig gesteld. Want daar gaat het ons ook om. Economisch rendement? Ja, maar maatschappelijk rendement maakt daar

onlosmakelijk deel van uit. En met de ervaring in de Werven achter de hand, gaan we gericht aan de slag in de Wierden. Dat betekent dat we met andere organisaties alle aspecten van een wijk aanpakken: wonen, woonomgeving, openbare ruimte en niet te vergeten de sociaal-maatschappelijke insteek. In de Werven heeft de Alliantie de vernieuwing getrokken. In de Wierden doet de gemeente dat en zijn wij één van de partners. Met betrokken organisaties en bewoners pakken we de wijk aan. Vooruitkomen in je eigen wijk, dat is onze leidraad."



Overlast afgenomen

Het Alliantie Team werkt met vrijwilligers, vaak leiders van groepjes jongeren. Marco Burgman van Sciandri: “Via hen bereiken we andere jongeren. We geven ze een korte opleiding en wat zakgeld om zelf activiteiten in de wijk te begeleiden. Cijfers laten zien dat rotzooi trappen en overlast voor de buurt zijn afgenomen.” Of zoals John van der Horst van de Alliantie zegt: “Die jongeren zijn straks wel onze huurders. Investeer je daar nu in, dan heb je daar later profijt van.”

Schoon, heel en veilig

De oudste wijk van Almere heet nu Park de Vijf Werven. Tegenwoordig is het inderdaad een parkachtige wijk op een goede locatie. Een paar jaar geleden stond de wijk er nog slecht voor. John van der Horst, gebiedscoördinator van de Alliantie: “Eerst hebben we het groot onderhoud van de woningen binnen en buiten aangepakt. Maar we kijken ook anders naar de wijk dan voorheen. Integraal. Het gaat om bewoners, hun woningen én de woonomgeving. Eén ding staat voor mij vast: zonder activering van de bewoners red je het niet. En die vinden dat het

er beter wonen is dan voorheen. Wat we hebben gedaan? Fors investeren in de wijk en zorgen dat ‘t er schoon, heel en veilig is. Dát vinden bewoners belangrijk. Wij treden als Alliantie op als regisseur, maar we zoeken continu samenwerking met anderen. Een groenbedrijf is zichtbaar in de wijk aan het werk en we kunnen sneller reageren als er klachten of wensen zijn van bewoners. En we hebben gewerkt aan een positief imago. Wijkbranding noem je dat. Locaties doen het goed als ze een positief imago hebben, herkenbaar zijn en zich onderscheiden van andere plekken. Zo heeft elke werf een

eigen kleur die terugkomt in de naambordjes en bewegwijzering. Maar ook hebben we een eigen website en een magazine voor de wijk.”

Een eigen site voor de wijk?
Kijk op www.parkdevijfwerven.nl

Alliantie Team

Om te zorgen dat de wijk voor jongeren én ouderen aantrekkelijk is hebben we Sciandri Sportmanagement ingeschakeld. Een professioneel bureau dat met de bewoners en hun kinderen creatieve en sportieve activiteiten

“Ik probeer mensen te matchen”

De Wierden aan het Meer

Een unieke locatie aan het Gooimeer en grenzend aan een van de duurdere wijken in Almere. Over een paar jaar is het zover. Dan is er meer variatie in woningen en meer keuze voor starters, stijgers en senioren. De Wierden wordt schoner, veiliger en mooier. En de jeugd krijgt extra aandacht. In de toekomst komt er een wandelroute door de wijk die door een kunstenaar wordt vormgegeven.

organiseert. Het neemt initiatieven die niet vanzelf ontstaan. Variërend van kanovaren in de gracht, een voetbaltoernooi of zwemlessen voor allochtone vrouwen.

Verhalen van bewoners?

Kijk op www.geheugenvanalmere.nl

Arnoud Peeters, directeur van Sciandri Sportmanagement, over de samenwerking met de Alliantie: “De Alliantie stelt doelen, wij werken ze uit en met het Alliantie Team gaan we aan de slag. Wij kijken ook steeds of we de doelen halen. Bijvoorbeeld een bepaald aantal deelnemers. Denk aan zwemlessen voor allochtone vrouwen. Maar dat lukt tot

nu toe altijd. Mede dankzij vrijwilligers uit de buurt. Het grootste compliment vind ik dat de bewoners, van jong tot oud, blij zijn met het Alliantie Team.”

Inloophuis

Het Inloophuis De Serre in Park de Vijf Werven is een succes. Een Alliantiehuis in een gewone straat in de wijk. In 2007 opengegaan als ontmoetingscentrum voor alle leeftijden. Bewonersadviseur Grace Roomer heeft er haar werkplek. Met collega Eugenie Dieteren gaat ze dagelijks op huisbezoek en vult met bewoners een vragenlijst in. Om ‘de klacht achter de klacht’ te achterhalen. Inmiddels heeft ze het vertrouwen van bewoners weten te winnen

en kan ze als het nodig is met toestemming van de betrokkene doorverwijzen naar het ‘integrale wijkteam’ van eerstelijns instanties. Roomer: “Daarnaast probeer ik mensen te matchen. Iemand saust bijvoorbeeld iemands keuken en krijgt in ruil daarvoor een grote schoonmaakbeurt in z’n huis. Of een meneer die slecht ter been is en met z’n pc terug moet naar de winkel, koppel ik aan een bewoner die hem met z’n auto heen en weer rijdt.”

De problematiek is stevig

Riet Leguit is al 15 jaar directeur van de openbare basisschool de Wierwinde: “Onze school is een echte afspiegeling van de Wierden. Met maar liefst 22 nationaliteiten zijn we een



Vijf thema's

In de Wierden werken we aan de hand van vijf thema's:

- de jeugd centraal
- armoede de deur uit
- ontmoet elkaar in De Wierden
- iedereen doet mee
- wonen naar wens

“Bijna 1 miljoen euro voor de sociale aanpak”

echte multiculturele school. En inmiddels ook een erkende Brede School. De problematiek hier in de wijk is stevig; wat wil je, veel eenoudergezinnen, veel uitkeringsgerechtigden, veel geldzorgen. Ik ben dan ook ontzettend blij dat de gemeente nu met alle betrokkenen de Wierden integraal gaat aanpakken; je staat er dan niet meer alleen voor. 't Begin van verandering is er. Als Brede School zijn wij van zeven uur 's morgens tot half zeven 's avonds open. Voor veel kinderen is dit een prima oplossing: met naschoolse activiteiten bereiken we kinderen die daar anders niet aan toekomen. 'Spel na de bel' noemen we dat. Want tijdens schooltijd gaat alle aandacht naar taal en rekenen. Een zo groot mogelijke

woordenschat willen we hen meegeven. En het werkt. Want we zien betere leerresultaten. En over een paar jaar verhuist de school naar het nieuwe hart van de Wierden, naar een multifunctionele accommodatie. Met een beter huurwoningaanbod en koopwoningen krijgt de wijk en dus ook de school een andere samenstelling. En dat werkt positief.”

Stoer en sociaal gaan heel goed samen

Met de gemeente, collegacorporatie Ymere, de Brede School en andere organisaties maken we ons sterk voor de Wierden. Een wijk waar veel bewoners een uitkering hebben en hangjeugd overlast veroorzaakt. Wij en Ymere investeren samen jaarlijks 300.000 euro in

participatie, communicatie en wijkmarketing. Met het budget van de gemeente gaat het om bijna 1 miljoen euro alleen al voor de sociale aanpak. Zo is in 2008 een activiteitencentrum voor jongeren én ouderen opgezet. Inmiddels is beheerder Linda Crowwel aangesteld en inventariseert ze waar behoefte aan is. Van chillen tot meidengroepen en streetdance. Ook Sciandri Sportmanagement is ingehuurd om activiteiten met jongeren op te zetten. Minder uitgebreid, maar wel volgens hetzelfde principe als in de Werven. Marco Burgman van Sciandri: “We werken in de Wierden met verschillende leeftijdsgroepen van 6 tot 24 jaar. Alle mogelijke achtergronden. Turks, Marokkaans, Surinaams en Antilliaans. In het voorjaar gaan we voor 't

Stadsdeelmanager Almere Haven

Een kwaliteitsimpuls voor Park de Vijf Werven en de Wierden aan het Meer, twee wijken in Almere Haven. Dat is ook wat de gemeente wil. En als je de wijk integraal als prioriteitswijk aanpakt, dan hoort daar voor de Alliantie ook de woonomgeving bij. Danny Louwerse, voorheen stadsdeelmanager Almere Haven: “We hebben het dagelijks groenonderhoud met budget en al tijdelijk overgeheveld naar de Alliantie voor Park de Vijf Werven. Zij voert de regie en kan

snel ingrijpen als dat nodig is. De gemeente blijft trouwens het planmatig onderhoud doen. Dus afstemming is er sowieso.” En aanpak van sociale problemen ‘achter de voordeur’? Is dat geen taak van de gemeente? Louwerse: “De Alliantie signaleert en verwijst door. Dat is prima. In de Wierden heeft de gemeente trouwens het voortouw. Want daar zijn meer corporaties actief. En dan kun je beter als gemeente de regie voeren.”

eerst buiten aan de slag. Dan hopen we ook contacten met andere bewoners te leggen. Intussen leiden we de hangjeugd van de wijk op tot begeleider. Net als in de Werven. Stoer en sociaal gaan heel goed samen, blijkt ook hier.”

Van saai naar gevarieerd en bruisend

Goedkope woningen voor grote gezinnen met lage inkomens zijn begin jaren 80 in de Wierden gebouwd. Eentonig, saai en sober, zo komen ze nu over. Dat willen we veranderen. We renoveren en bouwen nieuw. We investeren in duurzaamheid en zorgen dat de wijk betaalbaar blijft. Zo brengen we alle woningen van energielabel C naar A, de zuinigste van de labels.

Veelzijdiger woningvoorraad

Anja Schipper: “Groot onderhoud, wat tot ergernis van de bewoners jarenlang heeft stilgelegen, is inmiddels opgepakt. En met nieuwbouw en koopwoningen maken we de wijk aantrekkelijk voor nieuwe instroom in de wijk. Wel krijgen huidige bewoners voorrang om door te stromen naar de nieuwbouw. En met Koopgarant of Starterslening bieden we huurders woningen te koop aan. Uit interviews blijkt dat veel ouderen graag naar een appartement willen verhuizen. Verhoudingsgewijs wonen er in de Wierden veel 65-plussers, bijna een derde van de bewoners. Daarom én omdat we de wijk willen variëren

maken we de woningvoorraad veelzijdiger. Dat doen we door zo’n 400 nieuwe woningen te bouwen op open plekken in de wijk en daar waar nu de school, het activiteitencentrum en andere voorzieningen zijn. Die verhuizen naar een nieuw centrum met alles bij de hand. Van basisschool en winkels tot huisarts en apotheek.”

*“We investeren in
duurzaamheid
en zorgen dat de wijk
betaalbaar blijft”*



Vitale wijk	De Alliantie als regisseur en partner	Resultaat 2008	Vervolg
Wonen	Woningen opknappen, renoveren of nieuw bouwen	De Werven gereed; de Wierden gestart met groot onderhoud	De Werven cyclisch; de Wierden gereed in 2012
Leefbaarheid	Woonomgeving schoon, heel en veilig	De Werven op koers; de Wierden gestart	Investering voor de Werven waarborgen; voor de Wierden plannen uitrollen
Sociaal	Huisbezoeken bewonersadviseurs; Alliantie Team actief in de Werven; problematiek in de Wierden verminderen	De Werven op koers; de Wierden gestart	Investering voor de Werven waarborgen; voor de Wierden plannen uitrollen



Hilversum
Van Linschotenlaan

TOEGANKELIJKE WONINGMARKT

De woningmarkt in beweging met Huur op Maat, Koopgarant, Starterslening en nieuwbouw



Toegankelijke woningmarkt

Voldoende betaalbare huisvesting voor mensen met een wat smallere beurs. Daar gaan we voor. Om de woningmarkt van het slot te halen werken we met Huur op maat, Koopgarant en Starterslening. We geven zittende huurders voorrang of korting wanneer zij hun woning willen kopen. En natuurlijk bouwen we ook nieuw om de doorstroming op gang te brengen.

Dé Kanswoning voor jongeren

Het Gooi 'ontgroent'. Terwijl het juist jongeren nodig heeft om als regio vitaal te blijven. Daarom bieden we met twee collegacorporaties jongeren meer kansen op een betaalbare huurwoning. We zorgen ervoor dat jongeren gelijke kansen maken op een woning én we reserveren voor hen meer woningen. We kijken niet alleen of het werkt, maar betrekken ook jongeren bij de resultaten.

Betaalbare huurwoningen voor jongeren zijn schaars in het Gooi. Om daar wat aan te doen laten we jongeren loten voor wat we Dé Kanswoning noemen. Om hen aan de regio te binden en zo ontgroening tegen te gaan. Gevolg is dat er veel meer jongeren op een woning afkomen dan voorheen. Waren dat er in 2007 nog gemiddeld 289, eind 2008 is dat aantal al 432 per vrijkomende huurwoning. Logisch, want bij loting maakt iedereen een kans, ongeacht de leeftijd.

Alle jongeren gelijke kansen

Jos Seijkens van de Alliantie over het lotingsysteem: "Mensen van tegen de 30 die

al bijna 10 jaar een woning zoeken en niet in de prijzen vallen vinden het oneerlijk. Begrijpelijk, want volgens het aanbodsysteem was de regel voor jongeren tot 30 jaar: hoe ouder je was, des te meer kans je maakte op een woning. Bij loting maak je altijd kans, maar weet je nooit waar je aan toe bent. Met een klankbordgroep van jongeren bespreken we hoe we voor alle partijen aanvaardbaar en uitvoerbaar woningen kunnen toewijzen. Wellicht biedt een variant van loting en aanbod de sterkste combinatie. Najaar 2009 beslissen we hoe we verder gaan. Eerst houden we de resultaten van loting nauwgezet tegen het licht. De andere corporaties in de regio wijzen woningen nog toe op basis van woonduur, in

Jongeren in het vizier

Jongeren zijn een belangrijke doelgroep voor de Alliantie. Zij dragen immers bij aan de vitalisering van het Gooi. Bijvoorbeeld door er na hun opleiding te blijven werken en er hun bestaan op te bouwen. Daarom maken we ons sterk voor jonge starters. We doen dat met Dé Kanswoning in het Gooi. Maar ook door huurflats te koop aan te bieden met Koopgarant of Starterslening.



combinatie met leeftijd. Zo kunnen we beide toewijzingssystemen vergelijken.”

Resultaten experiment

In elk geval werkt het nieuwe systeem. Want jongeren hebben meer gelijke kansen op een huurwoning. Seijkens: “Van wat vrijkomt labelen we 35 procent als jongerenwoning. Tweede helft 2008 is 43 procent van alle woningen in de regio aan jongeren verhuurd: 61 procent via loting en 39 procent via het reguliere systeem. Wat opvalt is dat meer jongeren dan voorheen nu actief een woning zoeken. Waarschijnlijk komt dit omdat nu alle leeftijdsgroepen kans maken op een woning.

Vroeger dachten jongeren van begin 20 dat ze toch buiten de boot zouden vallen.”

Evenveel kans

Op dit moment zoeken zo'n 3.500 jongeren in het Gooi actief naar een woning. Vroeger kwamen vooral oudere jongeren aan de bak. Nu maakt iedereen van 18 tot 30 evenveel kans. Iemand die vaker heeft meegeloot: “Ik was een keer 14e. Toen dacht ik, dat schiet op. Nog veertien weken dan ben ik aan de beurt. Maar ja, zo werkt het jammer genoeg niet.” Of zoals iemand van 21 uit de klankbordgroep zegt: “Op loting is geen peil te trekken. Je weet nooit wanneer je aan de beurt komt. Maar ik

weet niet of mij dat zo stoort. Want als leeftijd of inschrijvingsduur als criterium zou gelden, had ik nu waarschijnlijk geen schijn van kans.”

Lot uit de loterij

Adeline Hermans (28) en Jimmy Hendriks (33) hebben geluk, zeggen ze. Ze wonen er nog maar net met hun dochter van 11 weken. De verhuisdozen zijn nog niet allemaal uitgepakt. Dolblij zijn ze met de flat uit 1960. Adeline: “We werken alletwee hier in Hilversum. Danny als interieurverzorger en ik als receptioniste. Maar als we lang hadden moeten wachten op een woning, dan waren we ergens anders gaan wonen. Eerlijk? Ja en nee. Niet voor de mensen die niet aan de bak

Wonen bij je werk

Met Dudok Wonen en Woningstichting Naarden willen we 'wonen bij je werk' stimuleren. Samen met onderwijs- en zorginstellingen in het Gooi stellen we als experiment een aantal

woningen beschikbaar voor jonge mensen die al in de regio werken maar hier nog geen woning hebben. Opdat ze in het Gooi zullen blijven.

komen. Maar voor ons is het letterlijk een lot uit de loterij." Ook Corien Vermaire (20) mag, zegt ze, in haar handjes knippen: "Hiervoor woonde ik nog bij m'n ouders, maar ik vond het nu toch echt tijd om op mezelf te gaan wonen. Nu heb ik een eenkamerwoning op de begane grond. Natuurlijk had ik ook nog graag een slaapkamer gehad. Maar dit is ruim genoeg voor mij. En ik ben blij dat ik hier in 't Gooi kan blijven wonen. Bijna m'n hele leven speelt zich hier af. Een collega van me viel trouwens buiten de boot wat de kanswoning betreft. Maar hopen dat ze

ook snel iets krijgt."

De Alliantie en het ROC

Wat we verder doen om de regio vitaal te houden en jongeren aan de regio te binden? Seijkens: "Met het ROC kijken we wat we in de toekomst aan elkaar kunnen hebben. Zo lopen studenten bij ons stage. Bijvoorbeeld op een 'leerlingenbouwplaats' van een historisch pand in Hilversum waar ze leren hoe er vroeger werd gebouwd. Maar we kijken verder. Zo hebben we in 2008 een project afgerond waar studenten

van het ROC en het VMBO samen een nieuwbouwwoning hebben opgeleverd op het terrein van het ROC. Wij hebben dit project meegefinancierd. Wat we komende jaren in elk geval met elkaar gaan delen is energie en duurzaamheid. Dat is ook voor ons een belangrijk thema."

De woningmarkt toegankelijk

Meer kansen voor jongeren via experiment

Ontgroening regio tegengaan

De Alliantie als initiatiefnemer

Jongeren loten in plaats van op hun beurt te wachten

35% van wat vrijkomt reserveren we voor jongeren

Resultaat 2008

43% van alle woningen aan jongeren verhuurd waarvan 61% via loting

Meer jongeren zoeken actief

Vervolg

Najaar 2009 beslissen we op basis van resultaten of en hoe we verder gaan

Afhankelijk van ontwikkelingen

Huur op Maat

Hoe brengen we de woningmarkt in beweging? En hoe zorgen we dat mensen met een smalle beurs meer kansen hebben op een betaalbare woning? Voor huurders in Amersfoort en ook in Hilversum en omgeving is er sinds kort Huur op Maat. En voor kopers zetten we Koopgarant of de Starterslening in.

Sinds oktober 2008 passen we in Amersfoort Huur op Maat toe. Dat doen we met collegacorporatie Portaal. Huur op Maat geldt voor iedereen die een nieuw huurcontract met ons afsluit. Kern van Huur op Maat is dat de huurprijs afhankelijk is van de kwaliteit van de woning én van het inkomen van de huurder. Daarom bieden we met twee collegacorporaties jongeren meer kansen. Mensen met een laag inkomen geven we een flinke korting. Mensen met een hoger inkomen betalen meer. Tot maximaal de reële markthuur. Zo komt de korting op de juiste plaats terecht. En kunnen we de huren van woningen in overeenstemming brengen met de kwaliteit en de marktwaarde. Vooralsnog gaat het om een experiment. Maar als het aan ons ligt wordt het staand beleid. Dit

voorjaar zijn we ook in Hilversum en omgeving met Huur op Maat van start gegaan. We verwachten straks alleen al in Amersfoort per jaar zo'n 1200 Huur op Maat-contracten af te sluiten.

Doorstroming op gang brengen

Door nieuw te blijven bouwen, proberen we de woningmarkt in beweging te krijgen. Maar met alleen nieuwbouwwoningen komen we er niet. Er moet ook beweging komen binnen de bestaande woningbouw. Want daar blijven mensen zitten waar ze zitten vanwege de vaak te lage huur. Het oude, landelijke huurbeleid werkte dat in de hand. We verhuurden al onze woningen 25 tot 35 procent onder de marktwaarde. Ook aan mensen die het best

kunnen betalen. We gaven met andere woorden subsidie aan de stenen, niet aan de mensen die de korting het hardst nodig hadden. Als mensen dan eenmaal in een gesubsidieerde woning wonen, dan is de verleiding groot daar te lang te

Huur op Maat zorgt voor

- meer keuzemogelijkheden voor huurders met lage en middeninkomens
- een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit
- spreiding van huurders met lagere inkomens over alle wijken
- meer doorstroming op de woningmarkt

“Nieuwbouw wordt bereikbaar voor wie weinig verdient”

Huurster op maat

“Dankzij Huur op Maat woon ik nu voor minder geld in een groter huis. En ik heb ook nog een tuin.” Linda Graskamp is de eerste ‘huurster op maat’ in Amersfoort. “Voor mij is dit een droom. Ik heb nu zoveel meer ruimte. En dankzij de huurkorting en de huurtoeslag ben ik goedkoper uit dan in het flatje waar ik woonde. Ik ben er superblij mee. Zonder Huur op Maat had ik deze woning nooit kunnen betalen.”



goedkoop te blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat de stap naar een andere woning financieel erg groot is.

Hoe werkt Huur op Maat?

Met Huur op Maat verhuren we de woningen voor een reële huurprijs. We geven alleen korting aan mensen die het echt nodig hebben en die op eigen kracht niet of nauwelijks de reële huur kunnen betalen. Dat noemen we vraagondersteuning. Efficiënt, doelgericht en persoonsgebonden. Als het aan ons ligt, geven we niet langer een premie aan mensen die gezien hun inkomen te goedkoop huren. We brengen dynamiek in de woningmarkt: meer doorstroming betekent dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende

inkomensgroepen. Huurders hebben zelf de keuze. Zo bevorderen we de keuzevrijheid, voor iedereen, maar zeker voor de lagere inkomensgroepen.



De woningmarkt toegankelijker

Toos Kloppenburg is secretaris van de vereniging AAHA, de huurderskoepelorganisatie van de Alliantie. Aanvankelijk was ze sceptisch over Huur op Maat. Maar inmiddels is ze een warm pleitbezorgster: “Waarom? Een aantal redenen. Wie weinig verdient kan een kwalitatief goede woning in de Randstad anders wel vergeten. Zeker als het nieuwbouw is. Met alleen de huurtoeslag is dat niet voor je weggelegd. Met Huur op Maat wel. Alleen wie een woning niet kan betalen, krijgt huurkorting. Zo simpel is het eigenlijk. En het werkt. Vooral mensen met lage inkomens profiteren ervan. Natuurlijk moet je het niet op ‘zittende huurders’ toepassen. Dat is niet eerlijk.”

Koopgarant is groot succes

De huizenmarkt komt eind 2008 praktisch stil te liggen. Maar de woningen die we verkopen, gaan steeds vaker met Koopgarant. In Amersfoort is Koopgarant een groot succes. Manager Beheerondersteuning Kaspar Buitelaar: “Het eigenlijke probleem is dat onze huurders minder verhuizen dan voorheen. Daardoor kunnen we minder verkopen. En van wat we verkopen gaat een steeds groter deel via Koopgarant. Verkochten we in 2008 nog 45 procent op deze manier, eerste helft 2009 is dat al 70 procent. En bijna steeds met de maximale korting van 25 procent. Reclame hoeven we er niet meer voor te maken. Ook mensen die geen huurder bij ons zijn kunnen met Koopgarant een woning kopen. Dus eigenlijk iedereen ongeacht inkomen. Vandaar dat we de wat duurdere koopwoningen nu niet meer met Koopgarant verkopen. Die kopers behoren immers niet tot onze primaire doelgroep.”

Starterslening

Met een renteloze Starterslening kunnen huurders hun huurwoning kopen. We bieden zo'n lening aan bij een deel van onze woningen die in de verkoop gaan. Met de lening kunnen kopers het verschil overbruggen tussen de prijs van de woning en wat ze kunnen lenen. Het te lenen bedrag is maximaal 20 procent van de totale koopprijs en is de eerste drie jaar renteloos en aflossingsvrij. Een woning die met zo'n lening is gekocht verdwijnt definitief uit ons bezit.

Korting met zekerheid van terugkoop

Bij een Koopgarantwoning bieden we korting en de zekerheid van terugkoop. We passen deze regeling toe bij bestaande en nieuwe woningen. Wij geven kopers maximaal 25 procent korting op de aankoopprijs met een terugkoopgarantie als mensen willen verhuizen. De waarde-stijging of waardedaling delen we met de verkoper. De terugkoopgarantie zorgt ervoor dat de woning in ons bestand blijft en dat de verkoper de woning direct aan ons kan verkopen.

De woningmarkt toegankelijk	De Alliantie als een van de initiatiefnemers	Resultaat 2008	Vervolg
Mensen ipv huizen subsidiëren met Huur op Maat	Dynamiek op de woningmarkt en betaalbare huren voor iedereen	62 Huur op Maat-contracten in Amersfoort	Starten in Hilversum, Soest, Eemnes en Hoevelaken
Kopen met korting of renteloze lening	Nieuwe doelgroepen koopmarkt	Koopgarant succesvol; Starterslening nog weinig gebruikt	Evaluatie Koopgarant en Starterslening



Huizen
De Ruyterstraat

MAATSCHAPPELIJKE HUISVESTING

Huisvesting van de meest kwetsbaren in onze samenleving



Maatschappelijke huisvesting

*Waar we kunnen,
zetten we ons in voor
huisvesting van de
meest kwetsbaren in
onze samenleving.
Dat zien we als onze
maatschappelijke plicht.
Drie projecten zetten
we in de schijnwerpers.*

Een woongroep van ouderen met dementie

Goois, Huiselijk, Christelijk of Artistiek. Zo heten de woongroepen in de De Ruyterstraat in Huizen. Geen gewone woongroepen, maar ouderen die niet meer voor zichzelf kunnen zorgen vanwege dementie. Ze wonen zo normaal mogelijk, middenin een woonwijk. Aan het pand zelf zie je van buiten niet dat het bijzonder is. Als maatschappelijk verhuurder spannen we ons extra in voor kwetsbare groepen.

Belevingsgericht

Belevingsgericht noemt coördinator Annemarie Oosting de combinatie van wonen en zorg. De behoefte van de mensen staat centraal. Binnen marges bepalen bewoners zelf wanneer ze opstaan, eten of naar bed gaan. “De een is nu eenmaal een avondmens, de ander een ochtendmens. Dat willen we respecteren. Maar het belangrijkste is dat je met mensen uit je eigen milieu of achtergrond de dag doorbrengt.

Dat is vertrouwd en schept een band die veiligheid biedt.”

De was opvouwen

Bewoners van eenzelfde woongroep delen met elkaar een woonkamer met ruime open keuken. Elke woonkamer is anders ingericht, passend bij de woonstijl. Zo zingt André Rieu op een groot flatscreen bij de huiselijke woongroep en staat bij de Gooise groep kwaliteitswijn

Kleinschalig

Met 24 ouderen en 4 woongroepen is het zorgproject in de De Ruyterstraat kleinschalig. Elke woongroep heeft z'n eigen leef sfeer. Passend bij de achtergrond of belangstelling van de bewoners. Juist voor ouderen met dementie schept dit een herkenbare en veilige omgeving. Elke bewoner heeft een eigen kamer om te zitten en te slapen met achter het huis een gemeenschappelijke, beschutte tuin.



in de vitrinekast. Bij elke woonkamer is een washok met was- en droogmachine. Oosting: “De was opvouwen, maar ook aardappels schillen en tafel dekken doen de ouderen zoveel mogelijk zelf. Of iemand gaat met een verzorgster boodschappen doen in het winkelcentrum. Activiteiten wisselen al naar gelang de woongroep. Van muziektherapie tot geheugenspelletjes. Maar ook uitjes als naar een klassiek concert of een museum

organiseren we, met hulp van vrijwilligers.”

Heimwee

Een mevrouw uit de Gooise woongroep komt uit Nijmegen maar woont nu in Huizen vlakbij haar familie. Ze is 86 maar ziet eruit als 70. Keurig gekapt en vlot gekleed. Haar ‘theemeubel’ staat te pronken in haar kamer. “Meegenomen uit mijn huis. Net als de leunstoel.” Op de kast staan foto’s van haar

kinderen en kleinkinderen. En een foto van waar ze vroeger woonde en die ze met heimwee bekijkt. “Woonde ik daar nog maar,” zegt ze met berusting in haar stem. “En dat ik mijn badkamer deel met iemand anders vind ik niet prettig. Maar gelukkig kan ik de deur naar de andere kamer op slot doen.”

Leefstijlkoffers

Om de belangstelling van elke woongroep



“Zo gewoon mogelijk wonen is het devies”

Uniek project

De Alliantie, Vivium Zorggroep en de gemeente Huizen hebben samen dit unieke, kleinschalige project in de De Ruyterstraat gerealiseerd. Uniek omdat de dementerende bewoners zo normaal mogelijk wonen, in een omgeving die hen vertrouwd is en met zorg die uitgaat van wat zij beleven.

te activeren werken begeleidsters met Leefstijlkoffers. Zo heeft de huiselijke woongroep bijenwas en zilverpoets in de koffer. En de artistieke woongroep reisboeken met foto's en poppen met kleding uit verschillende landen. Oosting: “Prikkels komen vooral van ervaringen uit hun jonge jaren. En de bewoners van woongroep Artistiek kwamen 50 jaar geleden nu eenmaal vaker over de grens dan de gemiddelde Nederlander toen.” De inrichting is afgestemd op de woongroep met elk z'n eigen

type foto's aan de muur. Bij 'christelijk' pronkt een kerk; bij 'goois' een jachthaven, bij 'artistiek' een piano en bij 'huiselijk' een melkmeisje en flessen oude jenever.

Niet met en niet zonder elkaar

Op de bovenste verdieping zijn 4 appartementen voor zelfstandig wonende ouderen. Gezonde partners kunnen daar een woning huren. Maar ook voor een overgangssituatie is zo'n appartement handig. Zo woont er een

echtpaar waarvan de één af en toe een dagdeel of nacht 'beneden' is omdat zij dementeert en op den duur niet meer zelfstandig kan wonen. Of zoals een zorgverleenster over het echtpaar zegt: “Eigenlijk kunnen ze niet met, maar ook niet zonder elkaar.”

Flexibele bouw

Bijzonder is dat het gebouw altijd weer tot appartementen kan worden omgebouwd. Flexibel dus. Ook met de omwonenden is overlegd over het gebouw. De strakke architectuur viel niet in de smaak. Daarom is er voor een ronde in plaats van een platte dakvorm gekozen.



Maatschappelijke huisvesting

Kleinschalig wonen voor demente bejaarden

Belevingsgerichte zorg bieden

De Alliantie als facilitator

Wooncomplex bouwen en leveren

Met architect flexibel en al naar gelang woongroep indelen

Resultaat 2008

Inrichten van ruimtes

Belevingsgerichte werkwijze introduceren

Vervolg

In gebruik nemen in maart 2009

In praktijk brengen

Opstap naar de maatschappij

Een veilige tussenhaven voor je de maatschappij ingaat. Dat biedt Safe Houses aan herstellende verslaafden. Met zelfhulpgroepen en begeleiding lukt het inmiddels 69 procent van alle instromers om clean te blijven. Red je 't niet om clean te blijven, dan moet je nog dezelfde dag opstappen. Streng? “Ja, maar anders werkt het niet,” zegt Ron van Breemen, voorzitter en drijvende kracht van Safe Houses en zelf al meer dan 20 jaar clean. Van de 24 cliënten hebben er 16 via de Alliantie onderdak gekregen.

Helemaal niets meer gebruiken

Eerst een veilige woonplek, dan werken aan je reïntegratie in de maatschappij. Dát is het principe van Safe Houses. Een stichting die met de Jellinek-verslavingszorg het zogeheten 12-stappenplan of Minnesotabehandeling uitvoert met alcohol- en drugsverslaafden. Een voorwaarde: je gebruikt helemaal niets meer. In Amsterdam-Noord stellen we 4 flats als woonplek beschikbaar. Van Breemen:

“Gemiddeld blijven mensen zo'n 5 maanden in de flat. Ze krijgen begeleiding om clean te blijven, een daginvulling te vinden en een sociaal netwerk op te bouwen. Het gaat er soms heftig aan toe. Veel emoties en oud zeer komen naar boven. Hoe we werken? De groep is belangrijker dan het individu. In elke flat groepjes van vier en verplicht met z'n tweeën op een slaapkamer. Je moet bedenken dat deze mensen moeite hebben om grenzen te stellen.

Dat is een deel van het verslavingsgedrag. Je komt er ook nooit van af. Je hele leven blijf je in herstel van verslaving.”

Meer weten?

Kijk op www.stichting12stappen.nl

Productief lid van de maatschappij

Minimaal drie keer in de week wonen herstellende verslaafden zelfhulpgroepen bij.

Rechtstreeks uit de gevangenis

Zo'n 10 procent van de cliënten komt uit de gevangenis. Peter ook. Hij had eerder zelf vergeefs geprobeerd clean te blijven: "Sinds m'n 16e woonde ik op straat. Af en toe werkte ik in de horeca. Nu ben ik al bijna 8 maanden hier in de flat én clean! Ontzettend blij ben ik, want ik heb een voorrangsverklaring gekregen voor een woning. En ik heb weer contact met m'n familie. Ik volg nu een sociaal-pedagogische opleiding en begin volgende week aan m'n stage. En hier begeleiden ze me. Zo heeft de Kredietbank een schuldsaneringsplan voor me opgesteld. En Budgetbeheer laat ik straks m'n geld beheren. Zeker weten."



Dat is de basis. En binnen 30 dagen moeten ze een dagbesteding hebben. 't Maakt niet uit of het vrijwilligerswerk, school of stage is. Of zoals Van Breemen zegt: "Wij geven ze een schop in de goede richting, maar ze moeten 't zelf voor elkaar krijgen. Vaak gaat 't om mensen die

geen woning, geen werk, geen relatie en geen uitkering hebben. Wel schulden. Wij zorgen dat ze een dak boven hun hoofd krijgen. Eerst tijdelijk bij ons en daarna een eigen woning. Want 't allerbelangrijkste is dat mensen zich een productief lid van de maatschappij voelen.

Hoeveel vrouwen er in behandeling zijn? Nu zijn dat er 4 van de 24. Maar geloof me, evenveel vrouwen als mannen zijn verslaafd. Alleen is het bij vrouwen nog te veel een verborgen probleem."

Maatschappelijke huisvesting

Woonruimte herstellende verslaafden

De Alliantie als facilitator

4 etagewoningen

Resultaat 2008

Slagingspercentage van 69 %

Vervolg

Continu

In Driehuis krijgt een kind een eigen woning

Geen pleeggezin, maar een 'eigen woning' voor twee kinderen. Met drie jaar lang dezelfde ouder. Voor kinderen die om wat voor reden dan ook niet thuis kunnen wonen en voor wie een pleeggezin geen optie is. In de Amsterdamse wijk IJburg stellen we drie woningen ter beschikking aan Driehuis. Een nieuw project van Spirit met een woning, onderwijs en vrijetijdsbesteding voor kinderen die anders vrijwel zeker in een inrichting ver buiten Amsterdam terecht zouden komen.

Een zo gewoon mogelijke woonplek met professionele begeleiding en zorg-op-maat. Speciaal voor kinderen voor wie geen geschikte opvang is in de stad. In een gewone woonwijk op loopafstand van elkaar verhuren we nu drie 'Driehuizen'. Een Driehuisouder woont er dag en nacht, drie jaar lang. Hun eigen huis houden ze gewoon aan. Zelf hebben ze geen kinderen meer thuis.

Zo gewoon als mogelijk

Afdelingsmanager Henk Beerdsen: "Een Driehuisouder vinden valt niet mee. Het is behoorlijk intensief werk, maar je krijgt er ook veel voor terug. Het gaat om kinderen die voor

langere tijd niet meer thuis kunnen wonen. Omdat ze verwaarloosd of beschadigd zijn dan wel gedragsproblemen hebben. Aankomstig uit gezinnen waar ouders niet meer in staat zijn hun kinderen op te voeden. Driehuisouders krijgen een training en continue ondersteuning. Ook helpen de 'ouders' elkaar. De kinderen? Die blijven tot hun 18e in het huis wonen. Vaak volgen ze speciaal onderwijs. Dat is er nog niet in IJburg. Dus gaan sommigen met een busje naar school. Heel soms gaat een kind een nachtje 'thuis' logeren. In elk geval proberen we het contact met hun eigen ouders in stand te houden. Ook hun netwerk blijft bestaan. Ze blijven nu tenminste op een plek wonen: zo

gewoon als mogelijk, zo speciaal als nodig. Dat is ons principe. Verspreid over IJburg komen er uiteindelijk zo'n dertig Driehuizen en één Driehuiscentrum. Met onderwijs, therapie, begeleiding en buitenschoolse activiteiten voor de Driehuis kinderen én hun leeftijd- en buurtgenootjes.

Meer weten over Driehuis?

Kijk op www.spirit.nl

Korter dan een zwangerschap

In de tram adverteert Spirit met de slogan 'Wij zoeken nog een hart met wat ruimte'. Bij Claudia bleef die slogan hangen: "Ik

Wat is Driehuis?

In een Driehuiswoning wonen kinderen met:

- langdurige 24-uurs hulp
- wonen, onderwijs en therapie op maat
- per huis 2 kinderen met een 'ouder'
- flexibel zorgaanbod



ben alleenstaand. Dus ik heb nooit aan pleegouderschap gedacht. Maar dit is anders. Hier gaat het om kinderen die vanwege gedragsproblemen of de benodigde begeleiding niet in een pleeggezin passen. Ik zorg drie jaar lang voor deze kinderen. Die blijven hier wonen. Ik ben dan wel professioneel aan het opvoeden, maar dat kan niet zonder een band met de

kinderen op te bouwen. Het kan niet anders dan dat ik gehecht raak aan de kinderen." Wekelijks schrijft ze - tweede helft 2008 - als Driehuisouder een column in de Libelle. Een citaat: "Op de komst van de kinderen heb ik me zes maanden voorbereid, dat is korter dan een zwangerschap. De wortels van deze kinderen zijn niet diep en de vleugels moeten nog

groeien. Driehuis maakt het mogelijk dat ze in de buurt van familie en vrienden blijven wonen. Het had ook anders kunnen lopen. De kans was groot dat de oudste zonder Driehuis ver buiten de stad zou zijn geplaatst."

Maatschappelijke huisvesting

Woonruimte voor kinderen die niet bij hun ouders terecht kunnen

De Alliantie als facilitator

Levert woonruimte

Resultaat 2008

Huisvesting voor 6 kinderen met 3 Driehuisouders

Vervolg

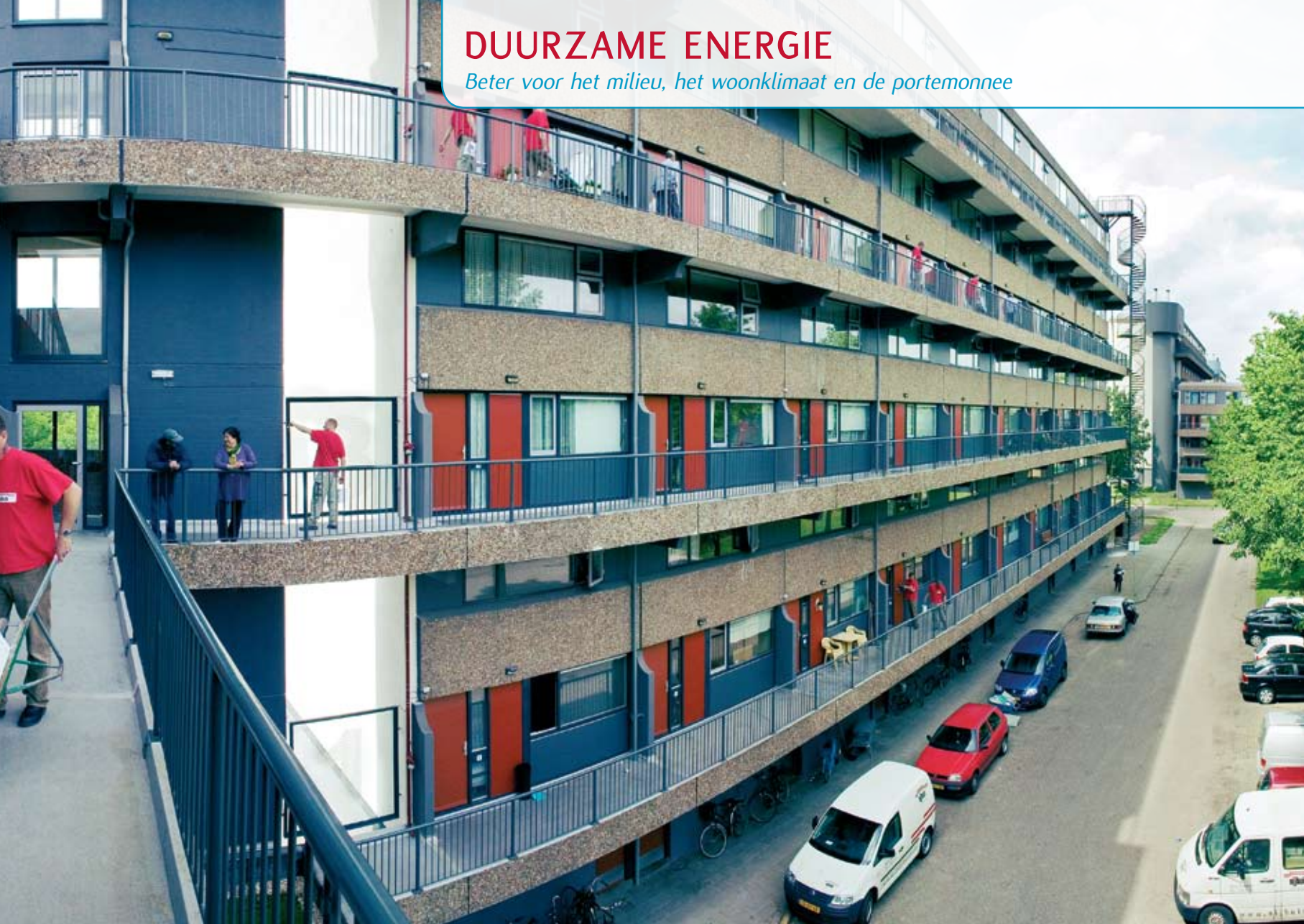
Continu



Amersfoort
Schothorst

DUURZAME ENERGIE

Beter voor het milieu, het woonklimaat en de portemonnee



Duurzame energie

*Niet alleen het energie-
verbruik omlaag brengen,
ook inzetten op duurzame
energie is ons
maatschappelijk doel.
Goed voor het milieu en
goed voor onze huurders.
Want als we niets doen
dreigen de energiekosten
op termijn meer dan de
helft uit te maken van de
totale woonlasten.*

Energiebesparing is noodzaak

Niet voor niets zetten we fors in op duurzaamheid en energiebesparing als maatschappelijk doel. Niet alleen dragen we zo bij aan een beter milieu, ook het woonklimaat en de portemonnee van onze huurders gaan ons ter harte.

Vastgoedadviseur Esther Borstlap is er best trots op. Als eerste grote woningcorporatie is de Alliantie gecertificeerd om zelf energieprestatielabels af te geven. Zo'n 20 eigen mensen hebben hiervoor een cursus gevolgd: "Alle woningen krijgen zo'n label. Zo weten wij, maar ook onze huurders hoe energiezuinig hun woning is. Met de certificering hebben we bewezen de kennis in huis te hebben en te voldoen aan de vereiste interne kwaliteitsborging. Waarom we hiervoor gekozen hebben? Omdat we het belangrijk

vinden dat aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing in het hart van ons bedrijf zit. Zo kunnen we beter sturen op energieverbruik. We weten immers wat we kunnen doen om het te verminderen. Bovendien maken we energieverbruik inzichtelijk voor onze huurders, want het energielabel van een woning komt op termijn ook op Woningnet."

Bewoners betrekken

"Maar het belangrijkste is dat we alles op alles zetten om én energie te besparen én deze



Over 10 jaar 25 procent minder energie

Als we niets doen, nemen de energiekosten voor onze huurders alleen maar toe. Gemiddeld zouden die kosten over 10 jaar bijna 20 procent en over 30 jaar tussen de 40 en 75 procent van de woonlasten gaan uitmaken. Daarom:

- maken we onze woningvoorraad energiezuinig
- wekken we energie zo duurzaam mogelijk op zodat we minder afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen

Over 10 jaar verbruiken onze woningen 25 procent minder energie. Dat is 5 procent beter dan wat landelijk is afgesproken.

duurzaam op te wekken. Denk aan het isoleren van muren en daken. Maar ook aan HR-ketels, zonnepanelen, zonneboilers en windturbines. Wat ons betreft is de sky the limit. Wij voelen ons verantwoordelijk voor energiezuinige woningen, maar ook bewoners spelen een rol. Want hoe energiezuiniger zij zijn, des te succesvoller is ons beleid. Daarom bieden we hen een apparaat aan om hun stroomverbruik te monitoren. En al onze 60.000 huurders kunnen onder de prijs van grijze energie groene energie in huis halen.”

Groene ambassadeurs

Een groene ster, dat krijgen Alliantieprojecten die tastbare groene resultaten boeken. Als voorbeeld en ter inspiratie van wat er nu al mogelijk is. Zulke projecten zijn vaak het resultaat van de inzet van individuele enthousiastelingen. Hen zetten we in als groene ambassadeurs waar we trots op zijn. Bijvoorbeeld in de Wierden in Almere. Dat is een van onze groene sterprojecten. Daar renoveren we en bouwen we nieuw. Woningen brengen we van energielabel C naar A door duurzaam

materiaal en duurzame energie te gebruiken.

Uitstraling met sprongen vooruit

De flatgebouwen in de Amersfoortse wijk Schothorst hebben een metamorfose ondergaan. Van buiten zijn ze met tresaplaten geïsoleerd. En het collectieve CV-ketelhuis is vervangen door een glazen aanbouw voor sociaal-maatschappelijke doeleinden. De flats zelf dateren uit de jaren zeventig. In die periode werd amper iets gedaan aan isolatie. Het resultaat: vochtige en koude woningen

Duurzame oudbouw

Een energieproject in de startblokken is de renovatie van twintig woningen in de Saenredamstraat, in de Amsterdamse Pijp. Gebiedsontwikkelaar Frans de Roos: “Met het aanbrengen van goede isolatie en dubbel glas kun je enorm veel energie besparen. Maar we kijken ook hoe we de energierekening nog meer naar beneden kunnen brengen. Zo gaan we in overleg met de bewoners zonnepanelen en zonneboilers aanbrengen. Verder krijgen de woningen vloerverwarming en energiezuinige CO₂-gestuurde ventilatie. Uiteindelijk gaan de woningen van energielabel E of F naar A+. En dat is fors. Ga maar na: 78 procent minder CO₂ uitstoot en maar liefst 79 procent minder energiekosten voor bewoners.”

met een onaantrekkelijke buitenruimte. Veel bewoners van het eerste uur zijn vertrokken. Ons doel? Renoveren zodat mensen zich thuis voelen en comfortabel wonen. En ervoor zorgen dat onze huurders straks niet meer geld aan energie kwijt zijn. Een bijzonder project. Want bewoners hebben actief meegedacht. Samen met de Woonbond en de gemeente heeft een bewonersplatform een programma van eisen opgesteld.

Met sprongen vooruit

Projectleider Gert Visser: “Energiebesparing leefde aanvankelijk nauwelijks bij de bewoners. Kwaliteitsverbetering des te meer. Het vergt wel veel van bewoners, hoor. Want er is in bewoonde toestand gerenoveerd. Van oktober 2007 tot

mei 2009. Met hoogwaardig isolatiemateriaal hebben we de woningen nageïsoleerd. De flats zijn van energielabel E naar B gegaan. Een enorme energiebesparing levert de overgang van blokverwarming naar individuele HR-ketels op. Alles bij elkaar besparen bewoners nu zo’n 30 procent op hun energiekosten. Natuurlijk heeft de renovatie de bewoners veel ongemak en overlast opgeleverd. Maar ze hebben er een comfortabele en energiezuinige woning voor teruggekregen. Nu de gemeente de buitenruimte gaat opknappen, gaat de uitstraling van de buurt er met sprongen op vooruit.”

Duurzame energie	De Alliantie als certificeerder, producent en facilitator	Resultaat 2008	Vervolg
Energie Prestatie Label	Zelf certificeren	20 Alliantie medewerkers voor examen geslaagd	Continu
Energiekosten	Duurzaam renoveren	Energiekosten omlaag	Over 10 jaar 25 % minder energieverbruik
Groene energie	Groene energie onder de prijs van grijze energie	Meer energie duurzaam opgewekt	Continu

Stookkosten naar beneden

Liesbeth Schuurman woont in een van de gerenoveerde flats in de Amersfoortse wijk Schothorst. Ze is dik tevreden met hoe het er nu uitziet: "Alles is vernieuwd: badkamer, wc, keuken. Alleen de rompslomp van de renovatie leidde op den duur wel tot irritatie bij de huurders. Ik zat in het bewonersplatform, dus wij kregen 't op ons bord. Of we invloed hebben gehad? Tja, dat vind ik moeilijk te zeggen. Je ziet niet alles op een tekening. Zo heb ik zelf een hoge bloemenbak voor m'n raam gekregen waardoor ik helemaal geen uitzicht meer heb. Ik zou zeggenschap krijgen over wat er in kwam, maar tot nu toe is het alleen maar groen. Maar verder niets dan lof, hoor. Zo hebben we nu een gesloten entree en daardoor geen last meer van hangjongeren. En we betalen wel wat meer huur, maar de stookkosten gaan enorm naar beneden. Dus wie weet zijn we straks goedkoper uit."



Colofon

De Alliantie
Concernncommunicatie
Postbus 95
1270 AB Huizen
www.de-alliantie.nl
035 528 07 80

Realisatie
d i a l o g o s www.dialogos.nl

Fotografie
Ineke Key Fotografie

Vormgeving
BLADEN&CO, Utrecht

Drukwerk
Drukkerij Atlas, Soest

Zomer 2009