

Jan-Willem Kluit (Stadgenoot):

Creëren van een community essentieel bij circulaire wooncomplex Stek Oost

Het combineren van sociale en technische duurzaamheid. Met die gedachte realiseerde **Stadgenoot** vorig jaar Stek Oost op het terrein van voetbalclub Zeeburgia. In dit circulaire en tijdelijke wooncomplex met zo'n 250 woonunits worden jongeren tot 28 jaar en statushouders gehuisvest, met het doel dat ze samen een community vormen. CorporatieGids Magazine sprak daarover met **Jan-Willem Kluit**, Adviseur Strategie & Portefeuille bij de Amsterdammers.



De vluchtelingenstroom in 2015 was voor Stadgenoot aanleiding om met Stek Oost aan de gang te gaan, vertelt Jan-Willem. "Wij hebben toen met de gemeente en andere corporaties afgesproken een deel van de statushouders te huisvesten in tijdelijke projecten. Collegacorporatie De Key was de eerste die dit gemengd deed bij Startblok Riekerhaven en dat concept hebben wij overgenomen en verder ontwikkeld. De gedachte daarbij is tweeledig: door het directe contact met jongeren wordt de integratie van statushouders bevorderd en haal je druk van de woningmarkt omdat de statushouders niet op de wachtlijst voor een huurwoning terechtkomen."

Circulair bouwen

Stek Oost is een tijdelijk project van tien jaar, waarna Stadgenoot het terrein moet teruggeven. Bij de bouw maakt de corporatie daarom gebruik van circulaire woonunits. "Duurzaamheid is vanzelfsprekend erg belangrijk, en circulair bouwen is daar een onderdeel van. Deze woonunits hebben een afmeting van drie bij acht meter en deden voorheen onder andere dienst als kantooruimte bij een ziekenhuis in Eindhoven. Na gebruik daar zijn de units gestript in de fabriek van De Meeuw – onze leverancier – waarbij zoveel mogelijk onderdelen zijn hergebruikt. Een bijkomend voordeel van de circulariteit is dat de bouw veel goedkoper is: nieuwbouw units hadden uiteindelijk bijna twee keer zoveel gekost."

Uitbesteden onderhoud

Het onderhoud aan de woonunits heeft Stadgenoot uitbesteed aan de leverancier van de woonunits. "De komende tien jaar verzorgen zij het onderhoud. Omdat De Meeuw de woningen na die periode in goede staat terug wil krijgen om opnieuw te gebruiken, ben je gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit. Daarvoor sluiten wij een onderhoudscontract af met minimale kwaliteitseisen waaraan de units moeten voldoen, waarop wij kunnen sturen."

Ikea

Bij het project heeft Stadgenoot ook samengewerkt met Ikea. "Ikea wil net als wij meer circulair werken en kwam op het idee hun meubilair circulair te verkopen. In andere woorden: na een bepaalde periode kun je het terugbrengen en kan Ikea het een tweede leven geven. Voor dit project bieden zij bewoners vier interieurvoorstellen aan met een prijs tussen de 20 en 30 euro per maand. Na twee jaar hebben de gebruikers de keuze om het meubilair terug te brengen of voor een klein restbedrag over te nemen."

Gasloos en volledig elektrisch

Opvallend aan Stek Oost zijn de duurzaamheidsmaatregelen die Stadgenoot heeft meegenomen. Zo zijn de woningen gasloos, worden water en verwarming elektrisch verwarmd en liggen er zonnepanelen op het dak. "Gemiddeld halen de

75 procent – omdat gezinnen vaker vertrekken naar gebieden met meer gezinswoningen." Op basis van de eerste ervaringen van De Key met Startblok Riekerhaven werd besloten de jongeren tot 28 jaar en statushouders bij elkaar te huisvesten. "Beide hebben veel met elkaar gemeen: ze zijn bij een nieuwe fase in hun leven aangekomen en kunnen elkaar helpen wegwijs te worden in Amsterdam. Daarbij is het voor beide groepen momenteel lastig om woonruimte te vinden."

Noaberschap

Het creëren van een community is erg belangrijk voor Stadgenoot bij Stek Oost. "Het is een soort noaberschap wat je teweeg wilt brengen. Hiervoor hebben wij onder andere de jongeren geselecteerd op basis van motivatie. Zij moeten minimaal één uur per week in de community steken, bijvoorbeeld in het taalcafé of in de gemeenschappelijke tuin. Daarnaast hebben wij de jongeren en statushouders om en om gehuisvest en zo 'buddy-koppeltjes' gevormd. Deze buddy's helpen elkaar waar nodig."

Daarnaast lopen er ook acht bewoners rond die tevens community builders zijn, voor elke gang een. "Zij steken maximaal vier uur per week in de gemeenschap en krijgen daarvoor een vergoeding. Deze groep fungeert als aanjager van de community en zijn onder andere verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke huiskamer en

ook gebruikt werd om bijvoorbeeld gereedschap te delen of meubilair te ruilen. Overigens gaat de app verder dan alleen in contact staan met elkaar; bewoners kunnen hiermee ook een reparatieverzoek indienen of documenten bekijken. Daarnaast kunnen wij bij calamiteiten alle bewoners veel sneller informeren en op de hoogte houden."

Subcommunities

Op de vraag wat Stadgenoot achteraf anders had aangepakt, zegt Jan-Willem: "We hebben te grote gangen gemaakt om makkelijk subcommunities te vormen. Op dit moment heeft iedere community-beheerder tussen de 26 en 38 bewoners op zijn gang. Dat is teveel. Voor de onderlinge bekendheid en aanspreekbaarheid is het beter om groepen van ongeveer twintig aan te houden. Wij merken dat zo'n subcommunity juist het samenleven en de integratie kan bevorderen."

"Daarbij is het goed dat je als corporatie zichtbaar blijft. Wij hebben daarom twee beheerders aangesteld die ieder een halve week op Stek Oost aanwezig zijn. Bewoners – en vooral statushouders – hoeven dan niet te bellen of te mailen, maar kunnen laagdrempelig op ons af stappen en contact leggen. Het is wel belangrijk dat de beheerders breed opgeleid zijn, zodat ze ook huurincassowerkzaamheden of betalingsregelingen kunnen treffen."



Infobijeenkomst statushouders Stek Oost



Stek Oost



Bijeenkomst in het taalcafé

Experiment

Door het hergebruik van de oude woonunits is Stek Oost 'zoveel mogelijk circulair', gaat Jan-Willem verder. "De aannemer heeft met de toeleveranciers afspraken gemaakt over de materialen in de woonunits en het hergebruik. Het is voor ons niet belangrijk om per se nieuwbouw neer te zetten, zolang de kwaliteit maar nieuwbouwwaardig is. Om de units om te vormen tot woonruimte, moesten wij enkele nieuwe onderdelen toevoegen, zoals elektra voor verwarming wat wij na het gebruik in Stek Oost een tweede leven willen geven."

units een C-score," vertelt Jan-Willem. Volgens hem was dit de meest duurzame oplossing waarbij tegelijkertijd oog werd gehouden op de kosten. "Daarbij willen wij kijken hoe de bewoners de maatregelen ervaren. De komende jaren willen wij meer aan de slag met tijdelijke wooncomplexen, en door de ervaring bij Stek Oost kunnen wij betere beslissingen nemen over de energetische oplossingen bij andere projecten."

Afspiegeling woningmarkt

De bewoners van Stek Oost zijn volgens Jan-Willem een goede afspiegeling van de Amsterdamse woningmarkt. "Wij hebben te maken met veel alleenstaanden – ongeveer

de studieruimte. Daarnaast heeft iedere community builder een eigen specialiteit zoals sport, taal, cultuur of koken, en is het aan hen om medebewoners te vinden die hierover activiteiten willen organiseren."

Community-app

Een ander onderdeel in het vormen van de community is de app, vertelt Jan-Willem. "Alle bewoners zijn ingelogd op een besloten groepsapp waarmee de bewoners elkaar en Stadgenoot kunnen vinden. Waar woont iemand, wie gaat er vanavond mee sporten of koken. Het is leuk om te zien hoe snel de app werd omarmd door de bewoners, en het

Andere doelgroepen

Stadgenoot is de komende jaren van plan meerdere 'Stekken' door Amsterdam te plaatsen. "Zo starten in mei Stek Noord en Stek Zuid, twee kleinere gemengde woonprojecten met statushouders. Daarnaast hebben we ook plannen in de gebieden West en Nieuw West. We geloven in deze gemengde vorm van wonen en de volgende stap is te kijken of wij ook andere doelgroepen met elkaar kunnen combineren. Denk aan jongeren met ouderen of studenten met ex-verslaafden, om zo de mensen die dringend op zoek zijn naar een woning een passend thuis te kunnen bieden." ■