



MAATSCHAPPELIJK BOD

COLLECTIEF PARTICULIERE EILANDONTWIKKELING
CENTRUMEILAND
IJBURG

CPEI staat voor de unieke kans een eiland collectief te ontwikkelen samen met toekomstige bewoners en gebruikers. We nodigen iedereen uit met ideeën bij te dragen.

Wil je dit initiatief ondersteunen of heb je interesse in de CPEI ontwikkelingen als bewoner of gebruiker neem dan contact met ons op.

CPEI
p/a Pedro de Medinalaan 87
1086 XP Amsterdam
tel 020 6639262
admin@cpei.nl
www.cpei.nl

Studenten van de Hogeschool van Amsterdam verzamelen namens CPEI ideeën voor het eerste eiland van de tweede fase IJburg tijdens de Museumnacht



INHOUD

7	Een unieke kans
8	Raymond en Marion
11	Samen een eiland kopen!
15	Een rijke Amsterdamse traditie
17	Kernwaarden
18	Christina
21	CPEI in de praktijk
22	Organisatorisch model
23	Van los zand tot een coöperatie
25	7 coöperatieve principes
27	Laat duizend bloemen bloeien
28	Selim en Esra
30	Financieel model
31	Eilandaandeel te koop
34	Walter, Karin, Gerrit, Hannah Steven en Volker
34	Ruimtelijk model
35	Ontwerpen van klein naar groot
42	Thomas
45	Kansen voor Centrumeiland
51	Het maatschappelijk bod in 12 punten
52	Jacqueline en Hans
54	Korte historie CPEI
59	Colofon



Kinderen van de Willibrord basisschool hebben onder begeleiding van het CPEI team hun ideeën over het nieuwe eiland verwerkt op een maquette schaal 1 op 500

EEN UNIEKE KANS

CPEI staat voor Collectief Particuliere Eilandontwikkeling. Een uniek planvormingsproces voor het eerste eiland van de tweede fase IJburg. De gemeente Amsterdam wil hier veel ruimte geven aan zelfbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daar kan nog een schep bovenop. Het eerste eiland van de tweede fase heeft de potentie volledig zelf georganiseerd tot stand te komen.

Collectief ontwikkelen levert de mogelijkheid na te denken over baanbrekende uitgangspunten. Wordt dit het eerste stadseiland wereldwijd dat volledig energie-neutraal is? Delen toekomstige bewoners niet alleen de straat maar ook de auto? Hoe groen wordt de openbare ruimte wanneer bewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting en het beheer? De gebiedscoöperatie daagt alle bewoners uit actief en ondernemend bij te dragen.

De initiatiefnemers van CPEI hebben ruim een jaar lang de kansen voor het zelf ontwikkelen van het eerste eiland van de tweede fase IJburg verkend. Organisatievormen, financiering en ontwikkelingsmodellen zijn geschetst. Daarnaast is vooral veel gesproken met betrokken Amsterdammers.

Dit maatschappelijk bod is de voorzet tot een collectief bod op het eiland. CPEI wil het eiland ontwikkelen met de mensen die het meest zuivere belang hebben om het beste uit het eiland te halen: De bewoners zelf!

RAYMOND EN MARION wonen al bijna 5 jaar samen in een tweekamerappartement aan de rand van het centrum. Binnenkort verwachten ze hun eerste kind. Raymond is freelance copywriter, Marion werkt als onderzoeker in Science Park. Met de gezinsuitbreiding zijn ze op zoek naar een grotere woonruimte. Dat valt niet mee. Ze hebben beiden een prima baan maar geen vast contract waardoor het onmogelijk is een hypotheek te krijgen. Huren is duur en vooral Marion vindt het zonde maandelijks zoveel geld bijna weg te geven. Wanneer ze horen dat er een project op IJburg is wat een soort mix is van tegelijk kopen en huren zijn ze nieuwsgierig. Ze gaan naar een bijeenkomst van CPEI in de verwachting dat daar woningen worden aangeboden. Het blijkt dat CPEI geen huurwoningen heeft maar wel de mogelijkheid biedt je bij een groep huurders aan te sluiten. Er zijn enkele huurdersgroepen actief. Raymond en Marion voelen zich het best aansluiten bij een collectief dat bestaat uit een gemengd gezelschap van ouderen, jongeren, alleenstaanden en gezinnen. Het lidmaatschap van CPEI is een voorwaarde om deel te nemen aan een huurderscollectief. Lid worden kan in de vorm van een jaarlijkse contributie of door een aandeel te kopen. De contributie is ongeveer een tientje per maand. Een aandeel kost een paar duizend euro. Het voordeel van een aandeel is wel dat je het kunt verkopen. Raymond en Marion besluiten een aandeel te kopen. Raymond heeft een goed jaar gedraaid en een eilandaandeel is waarschijnlijk een betere belegging dan het geld op de bank laten staan. Het huurderscollectief heeft twee jaar nodig om financiering te vinden, plannen te ontwikkelen en de woningen te bouwen. Het is een spannend proces. Enkele medehuurders haken af maar bij oplevering zijn alle 12 woningen gevuld. De verhuurder, een particuliere

investeringsmaatschappij, heeft aangeboden de aandelen van de leden van het huurderscollectief over te nemen voor 120% van de oorspronkelijke waarde. Vooral Marion wil niet verkopen. Een aandeel in het eiland geeft namelijk ook een ontwikkelingsrecht. Wie weet kopen of bouwen ze over een paar jaar zelf een woning op het eiland. Ze wonen er inmiddels, met hun dochtertje, op de onderste 2 lagen van een klein appartementencomplex. Vanuit de achtertuin zien ze nu nog het IJmeer en zelfs Durgerdam maar binnenkort krijgen ze achterburen en gaat dat verloren. Dat mag de pret niet drukken. Het is net lente en ze hebben al een keer buiten gegeten. Ze hebben nog niet eens terrasmeubilair maar zelf nemen ze het bord op schoot en nu ze voor de kleine meid haar speeltafeltje buiten gedekt hebben en haar lage stoeltje aangeschoven is het feest helemaal compleet.



Op de website cpei.nl worden door middel van een interactieve kaart ideeën voor het eiland verzameld.



SAMEN EEN EILAND KOPEN!

De huidige samenleving daagt ons uit onze steden anders te ontwikkelen. Nog nooit waren we zo hoog opgeleid, zo welvarend en zo goed geïnformeerd. We willen en kunnen meebeslissen over de inrichting van onze woon- en leefomgeving. Over onze eigen woning die is toegesneden op onze individuele woonwensen. Over onze buurt waarin we gemeenschappelijke voorzieningen zelf organiseren. Hedendaagse plannen ontstaan door krachten te bundelen en kennis uit te wisselen.

Het Centumeiland bij IJburg is de ideale plek om samen een woonwijk te bouwen. Een eiland ter grootte van een woonbuurt. Duidelijk afgebakend door brede vaarten die het eiland aan de zuid- en in de toekomst aan de noordzijde van de andere eilanden zal onderscheiden. Herkenbaar vanaf het open water en de toegangswegen aan de oost- en westzijde. Saamhorigheid zit ingebakken in de vorm en afmetingen van het eiland.

Een uitgebreide analyse en een stevig pleidooi voor burgerinitiatieven is terug te lezen in het rapport [de toekomst van de stad](#) opgesteld door de raad voor leefomgeving en infrastructuur.

De ligging vraagt om een meer dan eenzijdige invulling. Het eiland is de oostelijke entree tot IJburg, met de stad binnen handbereik en tegelijkertijd uitzicht op de natuur van de Diemer Vijfhoek. Het alomtegenwoordige water biedt mogelijkheden voor een buitenhaven en een strand. Het eiland kent vele facetten en nog veel meer mogelijke invullingen.

Het eiland is maagdelijk leeg. Egaal is de verse grond volgens de pannenkoekmethode aangebracht. Schone grond, zonder oergeulen, archeologische vindplaatsen of breukvlakken. Zelfs grenzen waarlangs het economisch eigendom zou kunnen zijn verdeeld ontbreken. Vooral nog heeft geen partij zich gemeld om de grond in strategisch eigendom te nemen. Geen speculanten, ontwikkelcombinaties of bouwconsortia die de maximale beleggingswinst uit de grond moeten persen. De grond is van de gemeente Amsterdam en daarmee is iedere inwoner van Amsterdam voor een deel eigenaar.



“DE GROND IS
VAN DE GEMEENTE
EN DAARMEE IS
IEDERE INWONER
VAN AMSTERDAM
VOOR EEN DEEL
EIGENAAR”

Foto:
Martijn van den Dobbelsteen



"PARTICIPATIE VORMT DE RODE
DRAAD DOOR DE AMSTERDAMSE
BOUWGESCHIEDENIS"

EEN RIJKE AMSTERDAMSE TRADITIE

Deze nieuwe vorm van ruimtelijk plannen staat in een rijke Amsterdamse traditie. De grachtengordel is het schoolvoorbeeld van een door particuliere financiering mogelijk gemaakte stadsuitleg. In de tijd dat woningcorporaties nog sterk verbonden waren met de arbeidersbeweging werden in Plan Zuid Sociale Woningen van uitzonderlijke kwaliteit gebouwd. Zelfs voor de grootschalige nieuwbouw na de oorlog was de typisch Nederlandse wijkgedachte leidend. Binnen de snel uitdijende stad bleef gemeenschapsgevoel leidend. Toen in de jaren zeventig technocratische plannen de binnenstad bedreigden wist de krakersbeweging een alternatieve aanpak af te dwingen.

Participatie vormt de rode draad door de Amsterdamse bouwgeschiedenis. Sinds de jaren negentig laat de gemeente Amsterdam nieuwe woningbouwplannen meer en meer over aan de vrije markt. Voor grotere plannen wordt een publiek private samenwerking aangegaan met ontwikkelcombinaties. Het is juist in de onderhandelingen tussen deze grote partijen dat de ruimte voor participatie van toekomstige bewoners verloren dreigde te gaan. Gelukkig heeft de crisis een einde gemaakt aan deze ontwikkelpraktijk. Om de nieuwe werkelijkheid het hoofd te bieden is zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap herontdekt. De les van de crisis is dat de vrije markt enorme kansen biedt wanneer er meer ruimte is voor initiatieven. Nu de markt aantrekt doet zich de unieke kans voor een nieuw hoofdstuk aan de Amsterdamse woningbouwtraditie toe te voegen.

Amsterdam is de best gewaardeerde woonstad in het dichtstbevolkte land van het rijkste werelddeel. De druk op steden neemt wereldwijd toe. Amsterdam zal nog decennialang groeien met een zelfs voor Nederlandse begrippen bijzonder hoogopgeleide, ondernemende en creatieve bevolking. De economische kracht van Amsterdam is dat de woonkwaliteit van de stad talent aantrekt.

Het Centrumeiland biedt een uniek woonmilieu. Nog voor een plan getekend is wordt zichtbaar hoe een goed ontsloten eiland op een prachtige locatie in het IJmeer ligt. Er is volop ruimte om met de talentvolle stedelingen die hier willen wonen tot een fantastisch plan te komen. De dynamiek van Amsterdam is geworteld in een poldertraditie waarin niet hiërarchische structuren maar samenwerken succes bepalen. Nederlanders zijn al eeuwen grootgebracht met de gedachte dat er geen grote leider is die onze idealen verwezenlijkt. Als een van de meest seculiere landen ter wereld ontbreekt een gedeelde geloofsleer die ons vertelt langs welke lijnen we ons leven moeten uitstippelen. Toch weten we dat we gezamenlijk meer bereiken dan alleen. In tegenstelling tot wat sommige nieuwsberichten ons willen doen geloven is de gemeenschapszin en het idealisme in Nederland onverminderd groot. We doen boodschappen voor de zieke buur, passen op de vriendjes van onze kinderen, schaffen met de halve straat zonnepanelen aan, helpen mee aan de buurtbarbecue, de sinterklaasintocht en de schoolmusical en vegen samen de rommel uit het plantsoen.

Gabriel van den Brink heeft met een groot onderzoek onder de Nederlandse bevolking aangetoond dat cynisme over de calculerende burger onterecht is. In zijn boek [eigentijds idealisme](#) beschrijft hij overtuigend hoe we onze idealen laten prevaleren boven ons eigenbelang

KERNWAARDEN

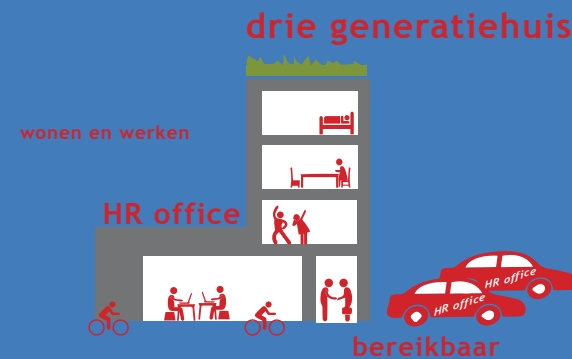
Deze tijd, deze locatie, deze stad en deze samenleving bieden een unieke kans. CPEI is opgericht om deze kans maximaal te benutten.

De deelnemers aan CPEI delen een aantal kernwaarden:

- de ambitie om van het eiland een iconisch voorbeeld van Amsterdamse samenwerking en innovatie te maken.
- een transparante vorm van waardeontwikkeling, die gericht is op volhoudbaarheid boven financieel gewin en die naar rato collectief gedeeld wordt.
- een eiland dat open staat voor een grote diversiteit aan bewoners die betrokken zijn door de bereidheid deel te nemen aan initiatieven of het ondernemerschap hebben om deze initiatieven zelf te nemen.

CHRISTINA heeft tijdens haar studie in Amsterdam gewoond en is daarna verhuisd naar Vinkeveen. Na haar scheiding is ze met de kinderen in Vinkeveen blijven wonen. Nu de jongste het huis uit is wil ze graag weer terug naar de stad. Geld is geen probleem. Ze heeft een eigen HR bureau en haar villa in Vinkeveen is de laatste jaren weliswaar in waarde gedaald maar zal volgens de makelaar veel meer opbrengen dan wat zij en haar ex er twintig jaar geleden voor betaalden. Christina heeft al prachtige panden bekeken in de Pijp en de Jordaan maar bedacht zich dat hartje stad toch een te grote stap is na twintig jaar de betrekkelijke rust van Vinkeveen. Op IJburg had ze voor geen goud willen wonen tot haar dochters haar eind van de zomer meetroonden naar Blijburg. Ze hadden tot na zonsondergang op het strand aan de witte wijn gezeten. Het was zo gezellig dat ze haar auto had laten staan en met haar dochters de laatste tram terug de stad in had genomen. De volgende ochtend viel het haar opnieuw op hoe snel je vanuit de binnenstad aan de oevers van het IJmeer staat. De eerste zeilboten waren alweer aan de horizon. Alsof de weidsheid van de Vinkeveense Plassen de reuring van de stad ontmoette. Op de borden bij de parkeerplaats las ze dat op de stuifduinen achter de hekken een nieuw project wordt ontwikkeld. Ze heeft er maar eens een mailtje aan gewaagd. Per ommegaande krijgt ze een uitnodiging voor een bijeenkomst nog diezelfde week. Helaas is dat niet in haar drukke agenda te passen maar een paar weken later is er weer een bijeenkomst en dan kan ze wel. Ze heeft zich voorgenomen rustig te luisteren naar de plannen die er zijn. Op de avond zelf raakt ze echter al snel in discussie met de één of andere milieuridder die op het hele eiland een verbod op auto's wil instellen. Een rustige woonwijk lijkt haar prachtig maar als dat betekent dat ze haar auto niet bij haar woning kan parkeren

dan is haar huis haar niets waard. Gevolg is dat ze aan het eind van de avond gevraagd wordt in de adviescommissie verkeer en vervoer zitting te nemen. Schoorvoetend stemt ze toe. Ondertussen heeft ook het plan voor Christina's eigen woning vaste vorm gekregen. Het huis kijkt uit over de Diemer Vijfhoek. Op de begane grond komt het kantoor met 3 werkplekken en een vergaderruimte die uitkijkt over het water. Daarboven haar eigen woning. Ze heeft geen tuin meer, op ieder dak ligt een pakket waar volgens haar tuinarchitect struiken en zelfs boompjes tot een meter of 4 op kunnen groeien. Vlak voordat met de bouw gestart wordt moeten de plannen flink worden gewijzigd. Haar jongste dochter is gestopt met de studie, het blijkt dat ze al anderhalf jaar geen colleges meer volgt. Een lang verhaal, er zijn schulden, een pillenverslaving, kortom gedonder. Christina was woedend maar in goed overleg met haar ex en haar dochter zelf is afgesproken dat er een laatste kans komt; een nieuwe studie, een renteloze lening voor de schulden en opnieuw op kamers. Dat alles onder toezicht van Christina. Letterlijk, ze krijgt een eigen verdieping direct onder de woning van haar moeder. Bij oplevering is het het eerste huis dat je vanaf de brug op het eiland ziet staan. Op de wachtgevel die grenst aan de voorlopige parkeerplaatsen aan de Muiderlaan heeft Christina de firmanaam van haar HR bureau laten schilderen. De precariokosten heeft ze er snel uit. Wie vanaf de A9 Amsterdam inrijdt kan het niet missen.



A photograph showing a diverse group of people, mostly men, sitting in rows and listening intently. They are in a modern, well-lit interior space with large wooden structural beams visible in the background. The audience members are dressed in business casual attire.

De planmethodiek die we hante-
ren is gebaseerd op de wisdom
of crowds zoals beschreven door
James Surowiecki. Een grotere
groep betrokkenen blijkt beter in
staat verstandige afwegingen en
keuzes te maken dan een kleine
groep professionals.

CPEI IN DE PRAKTIJK

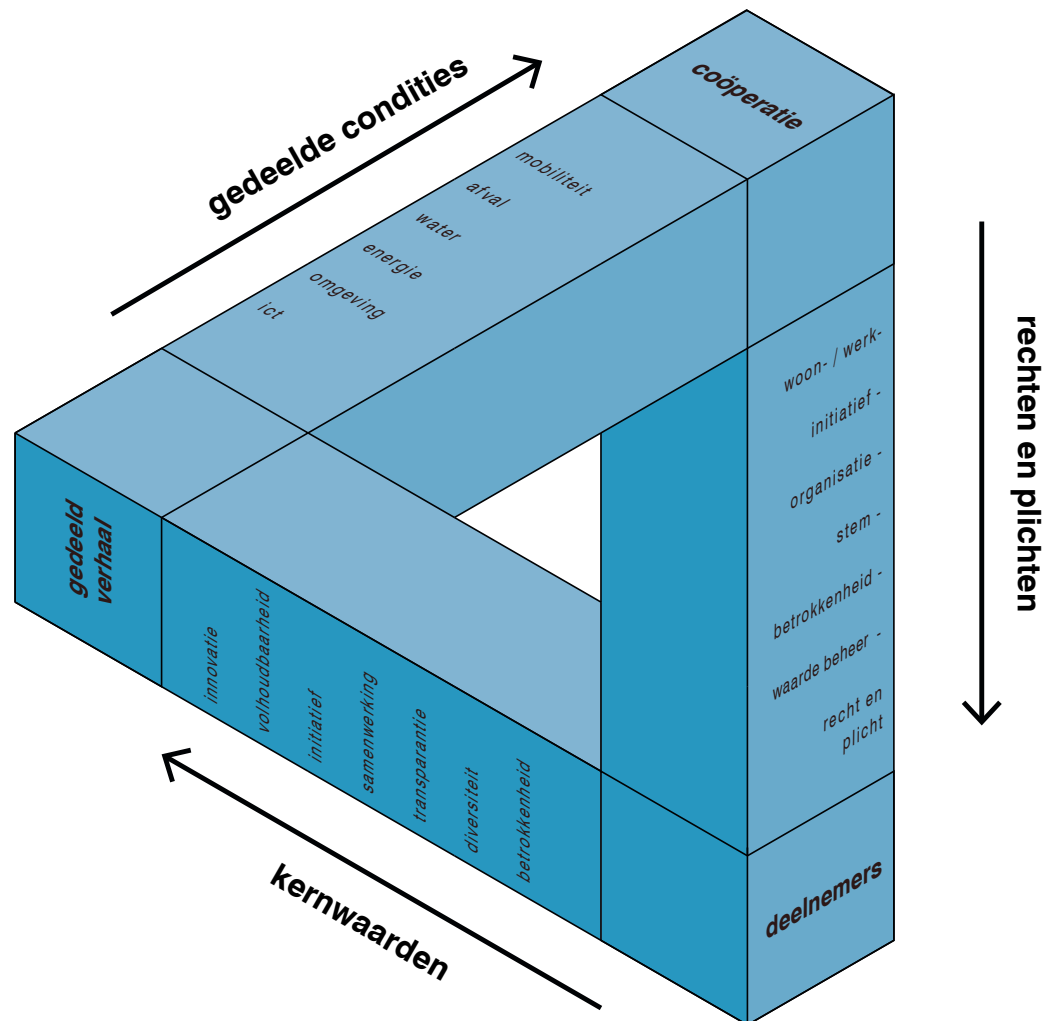
Collectief ontwikkelen is een snelle methode om tot een invulling van het Centrumeiland te komen. Maatschappelijk draagvlak, ontwerp en financiering lopen parallel.

Maatschappelijk draagvlak vinden we door in gesprek te gaan met toekomstige bewoners, belanghebbenden en betrokken Amsterdammers. Nu al is een grote groep Amsterdammers uit verschillende expertisegebieden betrokken bij de voorbereiding van CPEI. Mogelijkheden voor communicatie, financiering, energiehuishouding, ruimtelijke invulling en tal van andere onderwerpen worden verkend. Duurzaamheid, sociale cohesie en zelforganisatie lenen zich niet voor een politiek debat. Waar een gemeenschappelijk belang tegenstellingen overbrugt is een dialoog nodig. Het op gang brengen van de dialoog met toekomstige bewoners om samen een eiland te ontwikkelen is de grote uitdaging die CPEI wil aangaan.

In plaats van in debat te gaan over de vraag "wat vindt u dat er moet komen?", gaan we in dialoog over de kwestie "wat gaat er komen?" De dialoog vindt onder andere digitaal plaats. Daarnaast organiseren we met regelmaat bijeenkomsten met toekomstige bewoners en geïnteresseerden. Deze bijeenkomsten zijn in de eerste plaats inspiratiesessies. Interactie in kleine wisselende groepen garandeert dynamische bijeenkomsten.

Het collectief biedt ruimte aan meerdere initiatieven. Diversiteit is de kracht van CPEI. In een vroeg stadium worden initiatieven met elkaar in contact gebracht.

ORGANISATORISCH MODEL



VAN LOS ZAND TOT EEN COÖPERATIE

Het nieuwste eiland in het IJmeer is opgetrokken uit los zand. Zandkorrels zouden zo wegspoelen wanneer ze niet zorgvuldig laag voor laag, volgens de pannenkoekmethode, waren aangebracht en samengeperst tot een stabiele massa. Dezelfde uitdaging ligt er om uit alle losse initiatieven die op het eiland ontstaan een geheel te smeden. Dat vereist een betrokkenheid die verder gaat dan de eigen woning. Het vergroten van de betrokkenheid begint met het vergroten van zeggenschap. Wie op het eiland gaat wonen bepaalt mee hoe de openbare ruimte wordt ingericht, de energiewisseling wordt georganiseerd, welke maatschappelijke voorzieningen er zijn en misschien zelfs waar en wanneer welk afval wordt opgehaald.

Het eiland start met de kans op een prachtige plek een eigen woning of bedrijf te bouwen. Het collectief ontwikkelen bindt deze dromen en wensen samen tot een bijpassende leefomgeving. Om een gezamenlijk initiatief op het eiland te kunnen nemen wordt een gebiedscoöperatie opgericht. Alle toekomstige bewoners worden automatisch lid van CPEI. De coöperatie zal evenveel leden kennen als er adressen zijn op het eiland. Het zijn de leden die bepalen hoe de ontwikkeling verloopt, welke inrichting het eiland krijgt en wat wel en wat niet in afspraken met andere bewoners wordt vastgelegd.



“CPEI ZAL EVENVEEL LEDEN
KENNEN ALS ER ADRESSEN
ZIJN OP HET EILAND”

7 COÖPERATIEVE PRINCIPES

CPEI wordt bewust opgericht als een coöperatie. De principes van de International Coöperative Alliance vormen de basis voor de inrichting van de collectief particuliere eilandontwikkeling:

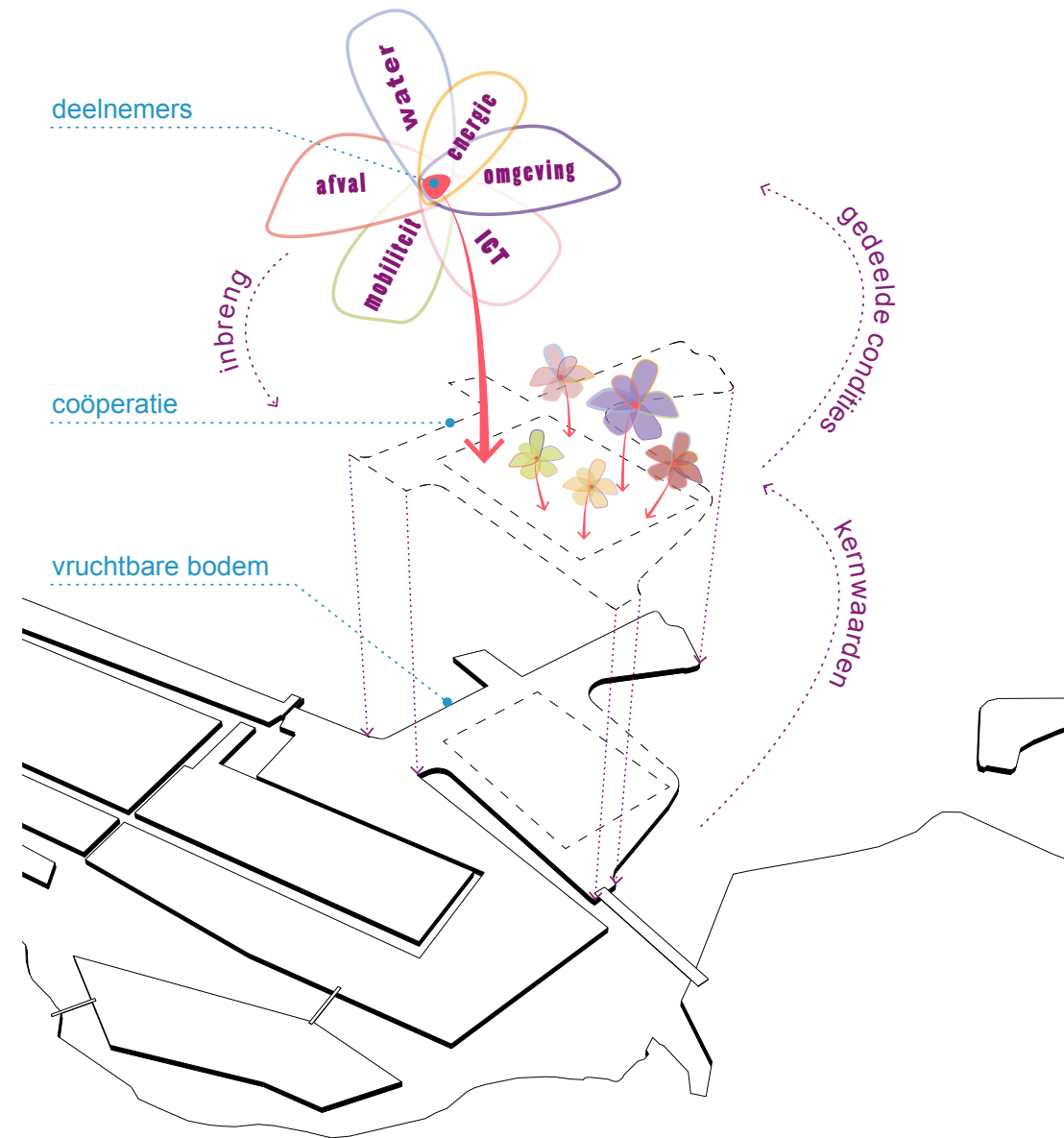
- CPEI staat open voor iedereen.
- Ieder lid van CPEI heeft een gelijke stem in het beleid van de coöperatie.
- Alle deelnemers aan CPEI dragen bij en delen de winst en het risico van de eilandontwikkeling.
- CPEI zorgt dat binnen alle afspraken met andere belanghebbenden en de overheid de coöperatie autonoom en onafhankelijk kan blijven handelen.
- Alle informatie over de ontwikkeling en organisatie van CPEI is openbaar beschikbaar voor alle leden.
- CPEI staat open voor samenwerking met andere maatschappelijk betrokken organisaties.
- Het beleid van CPEI is gericht op de lange termijn. Een duurzame ontwikkeling van het eiland is in het belang van alle bewoners, nu en in de toekomst.

LAAT DUIZEND BLOEMEN BLOEIEN

CPEI staat voor een groot aantal vraagstukken die het belang van een individuele bewoner overstijgen. Op het gebied van energie, infrastructuur, ruimtelijke inrichting, beheer en financiën speelt de coöperatie een voorname rol. Belanghebbende partijen als het waterschap, de milieubeweging en de gemeente vinden in de coöperatie een gesprekspartner. Veel kennis is binnen deze organisaties aanwezig. De coöperatie CPEI vormt het platform om de wensen van de eilandbewoners en de expertise van de maatschappelijke organisaties bij elkaar te brengen.

De coöperatie wordt gestart door een zo breed mogelijke groep aspirant-leden. Om deze groep bijeen te brengen heeft een aantal onafhankelijke specialisten het initiatief voor CPEI genomen. Geleidelijk zal de rol van deze initiatiefnemers veranderen van een sturende naar een volgende rol. Op het moment dat het aantal deelnemers groot genoeg is om het maatschappelijk bod op het eiland financieel gestand te doen verschuift de zeggenschap over de coöperatie van de initiatiefnemers naar de leden.

Wie deelneemt aan CPEI commiteert zich aan het coöperatieve gedachtengoed en wordt uitgedaagd met ideeën en initiatieven bij te dragen. Het eerste initiatief voor CPEI kan gezien worden als een bloemknop. In de kroonbladeren zijn ideeën over beheer, financiering, energie, verkeer en de omgeving opgenomen. Deze eerste bloem biedt de ruimte om een breed palet van nieuwe ideeën te laten groeien. Van klaproos tot madeliefje. CPEI wil duizend bloemen laten bloeien!

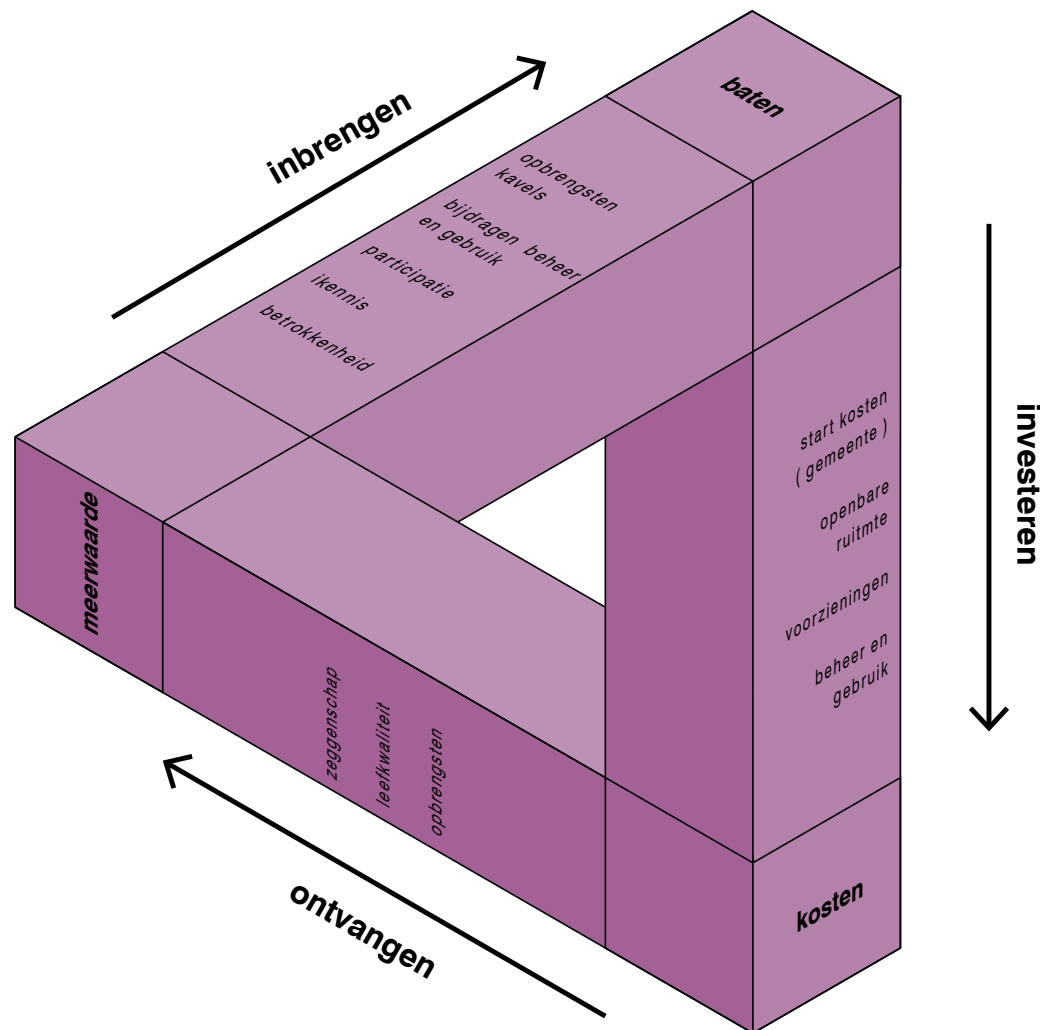


SELIM EN ESRA wonen met hun twee zonen in Almere. Selim heeft met zijn zwager een bakkerij in Oost. Op het eiland ziet hij de kans een tweede filiaal te beginnen. Zijn oudste zoon helpt al af en toe mee in de winkel en ook Esra springt de meeste zaterdagen en zondagen bij. Wanneer ze dichterbij de zaak wonen is dat beter te combineren met school en huishouden. Selim zou de bakkerij graag uitbreiden met een lunchroom. Zo dicht bij het strand is dat een gegarandeerd succes. Als hij wil zou hij tijdelijk een zeecontainer kunnen huren voor een broodjeszaak. Die kans laat hij aan zich voorbijgaan. Als hij een nieuwe zaak opent dan wil hij het in één keer goed doen. Zijn geduld wordt op de proef gesteld. Omdat de stadsboulevard die de Pampuslaan met Blijburg verbindt pas als laatste wordt ontwikkeld is er voorlopig alleen ruimte voor tijdelijke initiatieven. Hij vindt het maar een rommeltje. Vooral de kofferbakmarkt die eens in de maand wordt georganiseerd past in zijn ogen niet bij een boulevard. Wanneer er ook nog een cupcake-corner opent in een oude stacaravan is wat hem betreft de maat vol. Op hoge poten stapt hij naar de organisatie. Die weet niet veel antwoorden te geven maar ze spreken wel af een winkeliersavond te organiseren. Selim wordt gevraagd de ondernemers die zich gemeld hebben te bellen om te peilen hoe serieus zij belangstelling hebben voor een winkel aan de stadsboulevard. Een aantal van hen is al een tijdelijke zaak op het eiland begonnen, zeker zo veel hebben hun heil elders gezocht. Een tiental winkeliers komt bij elkaar om de boulevardplannen te bespreken. De ondernemersgeest valt Selim tegen. Veel vrijbuiters, een hippe vogel die eigengemaakte vliegtuigen verkoopt, twee vriendinnen met een tweedehands kledingwinkel en zelfs een paar mannen die een eigen bierbrouwerij willen starten. Selim heeft tijdens de bijeenkomst gelachen om al die snuiters maar is opgelucht als hij aan het eind in gesprek raakt

met een eigenaar van een kleine restaurantketen die een nieuw cateringconcept wil starten en een vrouw die voor een firma werkt die uitgiftepunten voor webshops combineert met cadeauwinkels. Met nieuwe moed gaat hij naar huis. Het is hem wel duidelijk geworden dat hij zelf het voortouw moet nemen. Een kavel heeft hij al op het oog. Op de hoek van de eerste zijstraat die uitkomt op de boulevard. Zelf wil hij met de familie op de eerste verdieping gaan wonen. In zijn kennissenkring informeert hij of er iemand interesse heeft te investeren in appartementen met uitzicht op het IJmeer. Dat valt nog tegen. Pas als hij tijdens een volgende CPEI bijeenkomst vertelt dat hij naar investeerders op zoek is krijgt hij de tip af te spreken met een collectief dat een appartementengebouw aan de boulevard wil ontwikkelen. Hij besluit met ze mee te liften maar komt al snel tot de conclusie dat hij niet in het collectieve appartementengebouw wil wonen. Daarbij speelt ook mee dat het al moeite genoeg kost de zaak van de grond te krijgen. Als hij de bakkerij opent is de boulevard nog lang niet gevuld. Gekukkelig geven de tijdelijke zaakjes en de kofferbakmarkt regelmatig reuring. Zelfs het strand trekt vroeg in het voorjaar al wandelaars. Als het een beetje meezit haalt hij volgend jaar de omzet van zijn zwager. Dan wordt het tijd op zoek te gaan naar een woning dichterbij de bakkerij. Misschien toch nog op het eiland, of op een ander deel van IJburg.



FINANCIEEL MODEL



EILANDAANDEEL TE KOOP

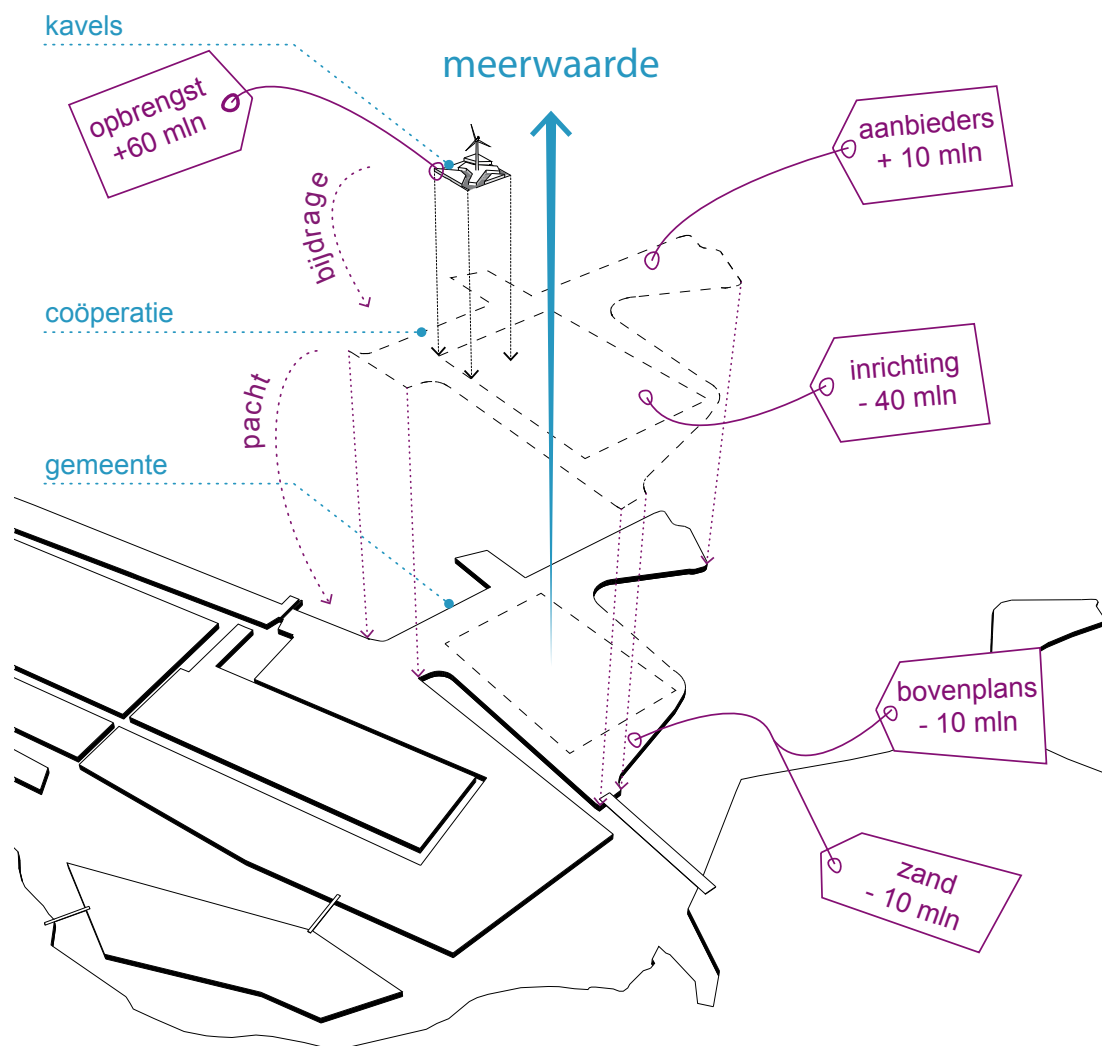
Naast het initiatief wordt ook de financiering collectief gedragen. Door beperkte voorinvesteringen is het mogelijk de ontwikkeling van het eiland gelijke tred te laten houden met de financiële armslag van de gebiedscoöperatie. Uiteindelijk kent deze aanpak alleen winnaars. De gemeente draagt dankzij de spreiding over een grote groep belanghebbenden een minimaal risico. De bewoners kopen tegen kostprijs zeggenschap over hun eigen leefomgeving. De samenleving ziet een financieringsvorm waarbij zo min mogelijk geld weglekt naar rentelasten en proceskosten. De uit toekomstige bewoners samengestelde gebiedscoöperatie heeft als enige belang de maximale kwaliteit van het eiland.

De plankosten voor de ontwikkeling van het eiland zullen zoveel mogelijk gefinancierd worden uit particuliere middelen. Financiering door banken, beleggers en investeerders zal voornamelijk indirect plaatsvinden. Dat het eigen huis betaald wordt middels een hypotheek is de meest bekende vorm van indirecte financiering. In Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is het inmiddels een bekend fenomeen dat de voorfinanciering door externe investeerders wordt gedaan. Een nieuwe vorm van indirecte financiering is de gedachte dat een huurdersvereniging een belegger inschakelt om in haar woonwens te voorzien. Uiteindelijk is het tenslotte niet de bank, de belegger of de investeerder maar zijn het enkel de bewoners en gebruikers die deelnemen aan de gebiedscoöperatie.

Een initiële investering zal al gedaan moeten worden ver voor de eerste woning wordt opgeleverd. De ge-

biedscoöperatie kan pas een positie innemen wanneer zij in staat is minimaal een deel van de vaste lasten van de gemeente over te nemen. Deze vaste lasten moeten gefinancierd worden uit de bijdragen van deelnemers aan de gebiedscoöperatie. Deelnemers aan de gebiedscoöperatie nemen een aandeel in het eiland. Dit aandeel geeft deelnemers recht gebruik te maken van een kavel op het eiland. Dankzij de eerste aandelen is de gebiedscoöperatie in staat grond op het eiland te kopen dan wel te pachten. Het verwerven van een positie biedt de kans andere bronnen van inkomsten aan te boren. Door tijdelijke exploitatie van de grond en inkomsten verworven uit bijvoorbeeld parkeren en energieopwekking is het mogelijk meerdere geldstromen op gang te brengen. Zo groeit de solvabiliteit van de gebiedscoöperatie met de grootte van de investeringen mee.

De groeistrategie van CPEI is gericht op een stapsgewijze ontwikkeling van het eiland. Kleine clusters worden met beperkte voorinvesteringen per fase bouwrijp gemaakt. Dit heeft als gevolg dat de inrichting van de openbare ruimte en de voorzieningen parallel met de woningen en gebouwen wordt gefinancierd. De eerste bewoners zullen minder dan in andere nieuwbouwwijken zekerheid hebben over de uiteindelijke vorm en inrichting van hun leefomgeving. Wel zullen zij meer dan in de gangbare gebiedsontwikkeling zeggenschap hebben over de voorzieningen die hen geboden worden. Pionieren wordt beloond. De prijs van het aandeel in de gebiedscoöperatie zal stijgen naarmate er meer investeringen in het eiland worden gedaan. Wie vroeg instapt betaalt een relatief laag bedrag omdat het voorzieningenniveau nog beperkt is. Met de verdere invulling van het eiland zal de waarde van de grond en dus de waarde van het aandeel stijgen.



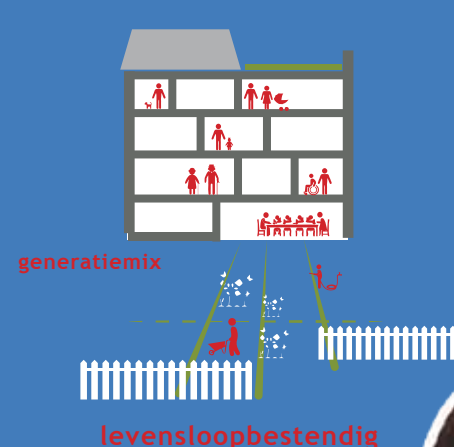
WALTER, JOYCE, KARIN, GERRIT,

HANNAH, STEVEN EN VOLKER

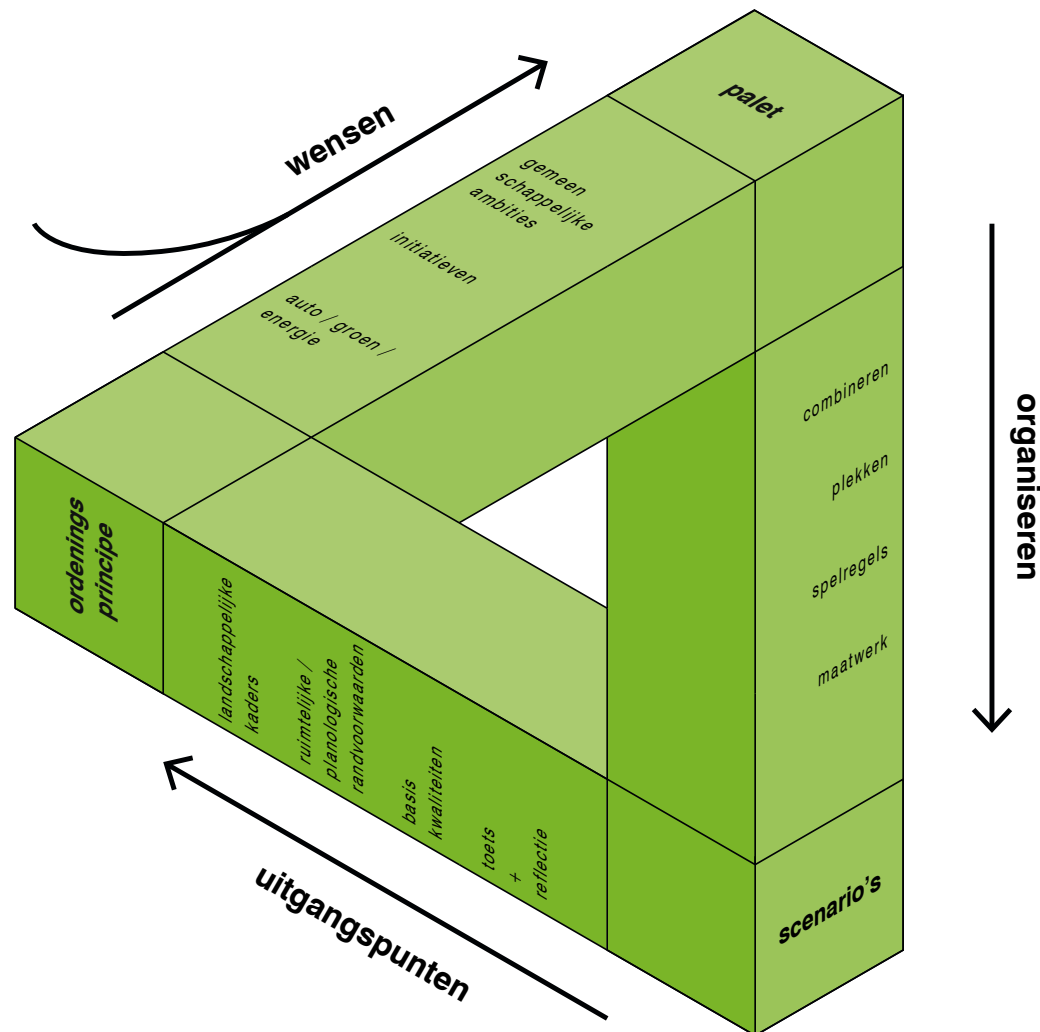
kenden elkaar niet of nauwelijks voordat ze samen besloten een appartementengebouw te ontwikkelen. Ze zijn allemaal op leeftijd maar volgens Walter heeft hij met zijn 70 jaren jong nog zeker een kwart eeuw te gaan. Ieder heeft eigen wensen. Wat ze verbindt is dat ze in het appartementengebouw extra voorzieningen gaan delen. Zo heeft Karin vanwege haar reuma-aanvallen soms extra hulp nodig. Door deze extra zorg te delen met Gerrit en Hannah proberen ze beter uit de kosten te komen. Inmiddels blijkt iedereen hier in zekere mate gebruik van te willen maken. Het was lang zoeken naar een geschikte locatie. Ze hebben zich net aangesloten bij CPEI als Joyce haar eerste herseninfarct krijgt. Ze herstelt langzaam en heeft veel moeite met lopen. Walter blijft zoals altijd optimistisch totdat een tweede infarct haar in een rolstoel doet belanden. De anderen durven maanden niet met hem over de CPO-plannen te spreken. Uiteindelijk is het Walter zelf die tijdens een bezoek van Gerrit en Hannah wil weten hoe het er mee staat. Beschroomd biechten ze op dat ze het zelf al een beetje uit het hoofd hebben gezet maar dat Steven en Volker nog wel verder willen met de plannen. Walter nodigt zichzelf bij Steven en Volker uit. Hij heeft er nog eens goed over nagedacht. Als hij dan toch mag bedenken hoe of dat ze gaan wonen dan wil hij een meer gemengde groep. Er moeten toch ook mensen onder de 60 te vinden zijn die in een collectief willen stappen. Volker is sceptisch maar durft dat niet te zeggen. Om woord te houden tegenover Walter zet hij een bericht op de CPEI website. Er blijkt een tweede groep te zijn die naar nieuwe leden op zoek is. Volker

en Steven spreken met ze af bij de IJburgse haven. Ze herkennen de verhalen en de discussies die ook in de andere groep speelden. Enkele weken later meldt zich ook een Turkse bakker. Volker wordt opnieuw enthousiast. Twaalf appartementen aan de boulevard, ieder een halve verdieping en op de begane grond een bakkerij met verse croissantjes. Karin doet ook weer mee. Doordat zij, Walter en Volker en Steven de aanloopkosten voor een groot deel uit eigen vermogen financieren wordt het voor de andere leden van het nieuwe collectief eenvoudiger een hypotheek te krijgen. Als Volker en Steven twee jaar later in hun penthouse staan kunnen ze het zelf nauwelijks bevatten. Doordat het appartementengebouw iets uit de boulevardlijn springt kijken ze rondom uit over het water. De interieurarchitect heeft een paar meubels uit hun oude huis prachtig gecombineerd met frisse nieuwe meubels die passen bij het lichte appartement. Volker zakt onderuit in zijn favoriete stoel. Wat jammer dat Walter dit niet meer mee heeft mogen maken.

zorg voor elkaar



RUIMTELIJK MODEL



ONTWERPEN VAN KLEIN NAAR GROOT

De ruimtelijke invulling van het eiland is bedacht vanuit de kleinste eenheid. De kiem van de eilandontwikkeling ligt bij de eerste initiatiefnemers. Om tot een geslaagde eilandontwikkeling te komen moeten we initiatieven de kans geven op het eiland te landen.

Uit ieder initiatief dat op het eiland wordt genomen zullen nieuwe wensen voortkomen die een verdere invulling aan de ontwikkeling van het eiland geven.

Om er voor te zorgen dat de wensen van de verschillende initiatiefnemers elkaar ruimte laten en waar nodig versterken is een set afspraken nodig. De basis voor de juridische en planologische afspraken is vastgelegd in een globaal bestemmingsplan dat al voor het eiland is vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het kader voor de ordeningsprincipes waarlangs we het eiland willen ontwikkelen. Uit de ordeningsprincipes komen scenario's voort waarin ideeën worden geformuleerd die een inspiratiebron vormen voor nieuwe initiatieven.

Het ontwerp voor het eiland komt tot stand in een organisch proces. CPEI zet als eerste initiatief de ontwikkeling in gang. De door CPEI geformuleerde ordeningsprincipes vormen het uitgangspunt voor een groeiend aantal initiatieven. Gaande het proces wordt het palet aan wensen diverser, het geheel aan afspraken complexer en de ideeënrijkdom groter.

Het CPEI-initiatief start met de wens het eiland collectief te ontwikkelen. Het zwaar bevochten bestemmingsplan geeft als uitgangspunt een rechthoekig bouwvlak in het midden van het eiland. De rechthoek waarbinnen gebouwd mag worden is veel kleiner dan de grond die

openbare randen



waterrecreatie & natuur

pontje naar Almere

mix van programma's



lint in zelfbeheer

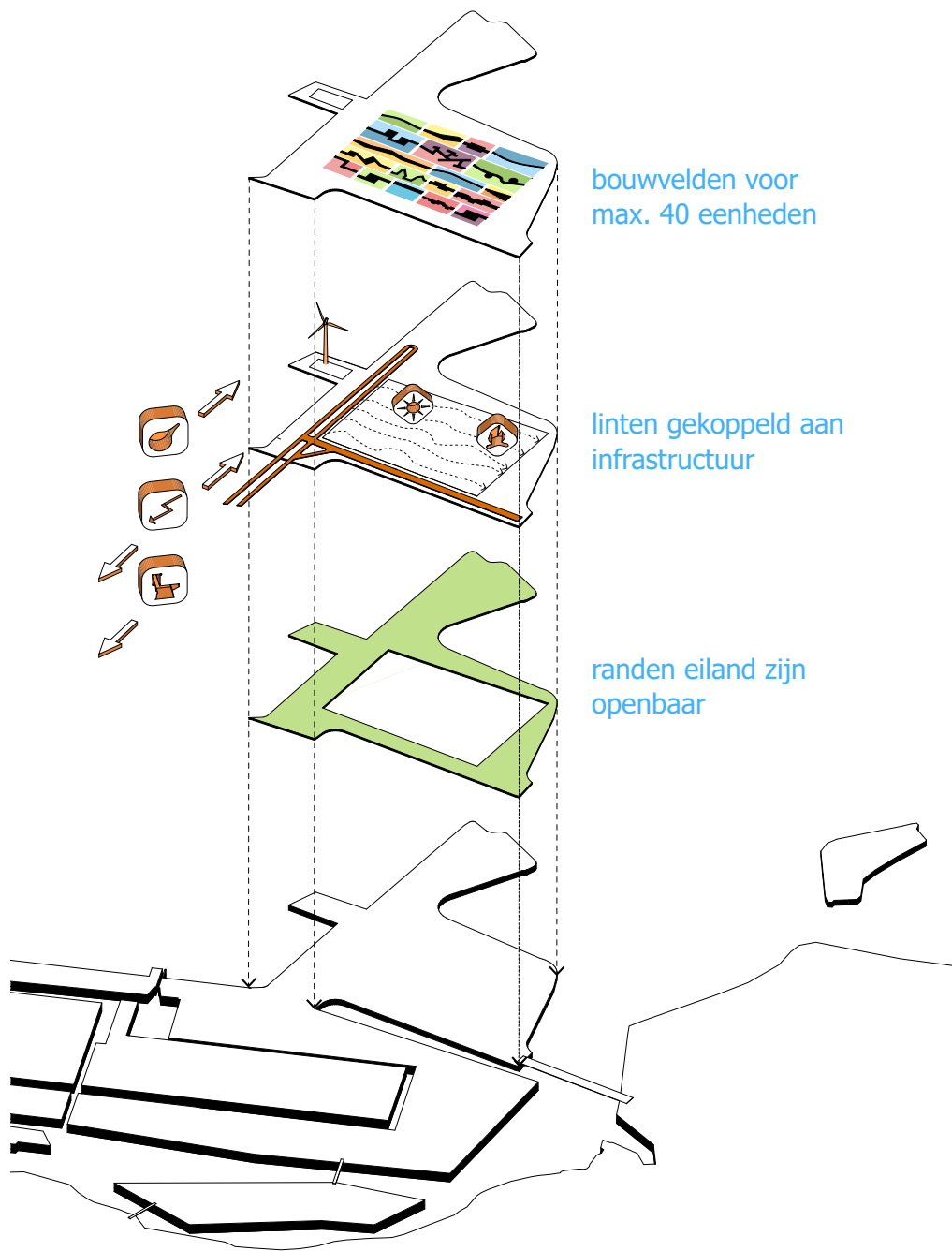
mix van korrelgroottes

individuele kavels kleine groepskavels bouwgroepkavels kleinschalig professioneel

boven het water uitkomt. Binnen het gedachtengoed van CPEI kan de ruimte aan de randen bij uitstek benut worden om een collectieve kwaliteit te genereren. Door vast te leggen dat de overgang tussen water en land openbaar blijft is een eerste orderingsprincipe een feit.

Omdat iedere zijde van het eiland specifieke uitgangspunten en kwaliteiten heeft ligt het voor de hand deze te benoemen om tot een verdere ontwikkeling van het eiland te komen:

- De entreekade: Ten zuiden ligt de oostelijke entree tot IJburg en Amsterdam. De Muiderlaan rijdt langs de brede watergang die de tweede fase IJburg loskoppelt van de eerste fase. De kade verbindt IJburg met de A9 en is de meest zichtbare zijde van het eiland voor voorbijgangers.
- De stadsboulevard. Vanaf 2015 wordt een weg aangelegd om de nieuwe locatie van Blijburg te ontsluiten. Deze boulevard aan de westzijde van het eiland zou ook de toegang tot de toekomstige eilanden van de tweede fase IJburg moeten gaan vormen. De ruimte die hier is voor tijdelijke initiatieven zou geleidelijk over kunnen gaan in een permanente programmering.
- Het strand. De oostzijde kijkt uit op de Diemervijfhoek en biedt kansen voor natuur, water en recreatie.
- De baai. De noordzijde is vrij van strenge kaders en zelfs de countour ligt niet vast. In deze baai is ruimte om initiatieven te koppelen aan het water en een landschappelijke invulling te maken die aansluit bij de wensen van de eilandbewoners.



Uit de wens meerdere initiatieven op het eiland te laten landen ontstaat al snel de vraag waar met een initiatief gestart kan worden. Als tweede orderingsprincipe wordt daarom het stedelijk lint geïntroduceerd. Bebouwing aan een lint kan starten zonder dat bekend is hoe het lint verder vertakt. Een lintstructuur kan verspringen, vervormen en is vrijer om initiatieven van verschillende afmetingen en karakter naast elkaar te realiseren. We kennen lintbebouwing langs dorpsstraten, uitvalswegen en ook de Amsterdamse grachten zijn als lint te beschouwen.

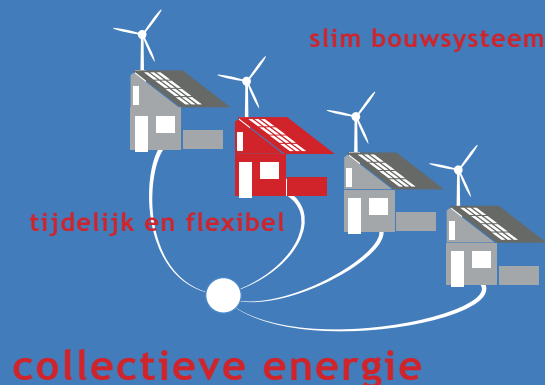
De linten zullen ontsloten worden via de stadsboulevard en de entreekade. Waar gestart wordt is afhankelijk van de eerste initiatieven. Het ligt voor de hand initiatieven aan een lint te bundelen om efficiënt te investeren. Tegelijkertijd biedt CPEI ruimte om initiatieven te starten aan een nieuw lint of aan een nieuwe vertakking van een lint.

Het Centrumeiland heeft de juiste schaal om het experiment van een hedendaagse organische ontwikkeling aan te kunnen. In de praktijk zal het verstandig blijken een getrapte beslissingsstructuur te maken. Per maximaal 40 eenheden wordt een bouwveld vrijgegeven.

De complexiteit van hedendaagse processen wordt geschetst door Kevin Kelly in zijn boek *Out of Control*. In een complexe samenleving zijn niet de hoogwaardig ontwikkelde plannen toekomstbestendig maar de plannen en producten die in staat zijn te evolueren.

THOMAS komt in mei 2017 voor minimaal 3 jaar naar Nederland. Hij gaat voor STCA werken aan nieuwe vormen van lasersmelttechnologie. Het hele gezin verhuist mee. Zijn dochter gaat binnenkort naar de basisschool. Emma, zijn vrouw, is op zoek naar een nieuwe baan maar heeft zich ook al aangemeld om Engelse les te geven voor de hogere groepen van de basisschool van haar dochter. Voor de hele familie is de eilandcoöperatie een buitenkans om de buurt en de stad beter te leren kennen. Dat geldt zeker voor de school die veel samen met de ouders wil ondernemen. Met een financieel adviseur heeft Thomas een constructie uitgedokterd waardoor hij kan investeren voor de komende drie jaar en daarna toch flexibel blijft. Een half jaar voor de verhuizing tekenen ze de contracten voor de nieuwe woning. Dankzij een ingenieus bouwsysteem is alles op tijd klaar. Thomas staat versteld van de Europese bouwtechniek. Het is februari als ze hun intrek nemen. Op straat is het bar koud. Er ligt kruiend ijs op de strekdam. Toch is het binnen met de vloerverwarming meer dan behagelijk. En dat terwijl de energiekosten miniem zijn. Thomas heeft zich vanaf het moment dat ze zich inschreven gestort op het principe van de collectieve warmteopwekking. Met zijn technische achtergrond kan hij veel feedback geven. Dat lukte al vanuit de VS maar zijn enthousiasme is nog groter geworden nu hij er dagelijks van profiteert. De ramen van zijn woning zijn zo georiënteerd dat 's winters zoveel mogelijk zonnewarmte door het driedubbele glas schijnt terwijl 's zomers als de zon hoog staat de zonnestralen door de luifels boven de ramen worden tegengehouden. Thomas heeft er al enthousiast foto's en films van naar zijn vrienden en familie in Illinois gestuurd. Afgewisseld met de eerste pogingen van de kleine Alicia om te schaatsen. Samen met haar nieuwe vriendinne-

tjes is ze de hele dag op het ijs gebleven. Thomas staat 's middags bijna aan het ijs vastgevroren. Net op tijd heeft hij een kom soep in zijn handen gedrukt gekregen. "Erwtensoop," zegt de grijzende Amsterdammer. "Good good," knikt Thomas na de eerste happen, "and warm." "Not used to the cold?" Informeert de soepman. Even voelt Thomas zich beledigd. "In Chicago it can be cold too." Hij ziet de man bedremmeld kijken. Lachend geeft Thomas hem een klap op de schouder. "Well, I'm not straight from Africa but after five generations still not used to the cold!"



Eiland te koop!



KANSEN VOOR CENTRUMEILAND

CPEI start in 2015 een compleet nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. In een periode van 7 jaar wordt het Centrumeiland volledig in beheer van de bewoners en ondernemers op het eiland gebracht.

Op dit moment is de grond van het eiland opgespoten. Het zal circa twee jaar in beslag nemen om de grond te laten inklinken. De tijd tot de grond bouwrijp is geeft CPEI de kans om de eerste mensen bijeen te brengen die zich op het eiland willen vestigen.

Wij zijn er van overtuigd dat veel huidige en toekomstige Amsterdammers deel willen nemen aan deze unieke kans. Om te bewijzen dat het mogelijk is een compleet eiland bottom up te ontwikkelen gunnen we ons een jaar om draagvlak te organiseren. Na dat eerste jaar wordt het maatschappelijk bod gestand gedaan met een financiële bijdrage. Het bod is in ieder geval dekkend voor de rentelasten over de aanlegkosten van het eiland.

Belangrijker dan de financiën zijn de deelnemers, zowel in aantal als in samenstelling. CPEI draagt er zorg voor dat een grote diversiteit aan mensen zich bij het collectief kan aansluiten. Wie zich in een woning of bedrijfsruimte op het eiland wil vestigen wordt lid van de eiland coöperatie. Bijzonder aan dit lidmaatschap is dat het de mogelijkheid biedt aandeelhouder te worden. Met een aandeel in het eiland koopt iedere deelnemer het recht op het gebruik van de grond. Pas wanneer iemand zich daadwerkelijk als bewoner of ondernemer op het eiland vestigt wordt dit recht omgezet in een volwaardig lidmaatschap met stemrecht. Ieder huishouden of bedrijf heeft een gelijke stem in CPEI.



De coöperatieve vereniging CPEI neemt namens haar leden een optie op het eiland. De grond wordt uitgegeven aan initiatiefnemers. Het beheren en onderhouden van het eiland wordt bekostigt uit de contributie van de leden. Deelnemers aan CPEI zijn sterk betrokken bij de inrichting van het eiland. Het bepaalt de kwaliteit van hun woonomgeving en de waardeontwikkeling van het eilandaandeel.

De ontwikkeling van het eiland kan tegelijkertijd uit korte en lange termijn initiatieven bestaan. Aan de westzijde bijvoorbeeld, waar op termijn een stadsboulevard moet komen, verbindt vanaf 2015 een voorlopige weg Blijburg met de Pampuslaan. Hier is al snel ruimte voor tijdelijke initiatieven. De eerste bewoners zullen waarschijnlijk aan de relatief rustige oostzijde met uitzicht op het water willen wonen. De linten voor deze woningen takken af van de Muiderlaan, aan de entreekade van het eiland. Het lijkt logisch dat dit net van lintbebouwing, aftakkingen en vertakkingen naar de stadsboulevard zal toegroeien. Daar zal blijken welke initiatieven een meer permanent karakter gaan krijgen.

Voor Blijburg en andere recreatieve voorzieningen aan de stadsboulevard is van meet af aan parkeerruimte nodig. Voorlopig is op het eiland aan ruimte geen gebrek. Toch zal direct een parkeerregime worden gevoerd net als dat nu gedaan wordt met de tijdelijke parkeerruimte aan de Muiderlaan. Het uitbaten van de parkeervoorziening zou een opstap kunnen zijn voor een collectieve parkeeroplossing voor het eiland. Tegelijkertijd zal een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het parkeren sneller leiden tot het bewust zoeken naar alternatieven. Parkeerplekken nemen veel kostbare ruimte in. Door

An aerial photograph of a Venetian island, likely San Marco, showing a dense network of narrow canals and historic buildings. The water is a deep greenish-blue, and the buildings have terracotta roofs. The island is surrounded by water, with a small bridge visible on the left side.

Projectie van het Canal Grande
in Venetië en omgeving op het
Centrumeiland. Studie XOOMlab
naar schaal en dichtheid.

autodelen kan het aantal parkeerplaatsen enorm worden teruggebracht. Het is zelfs mogelijk het eiland buiten de hoofdontsluitingswegen autovrij te laten en het parkeren, dan wel het autodelen, te beperken tot de randen.

Het autogebruik bepaalt voor een groot deel de afmetingen en opzet van hedendaagse stedenbouwkundige plannen. Een deelaspect als collectief parkeren of autodelen kan daardoor van grote invloed zijn op de omgevingskwaliteit van de wijk. Het lijkt vanzelfsprekend dat iedere bewoner streeft naar zoveel mogelijk kwaliteit. Groen is ideaal om tegen lage investeringskosten maximale kwaliteit te realiseren. Met name de aanlegkosten voor groenvoorzieningen zijn beperkt ten opzichte van de aanleg van bestrating. Doordat CPEI de beheerkosten deelt is er een ideale voedingsbodem voor een groen nieuwbouweiland.

Ook de woningen en gebouwen kunnen groener. De rijksoverheid wil dat medio 2020 alle nieuwbouw energieneutraal is. Energienneutraal bouwen is daarom voor CPEI een uitgangspunt. Een eiland met energieneutrale woningen en gebouwen zou grotendeels autarkisch kunnen functioneren. Net als op de andere eilanden van IJburg zal het eiland geen gasaansluiting krijgen. Waarschijnlijk is stadsverwarming ook overbodig. Misschien kan het eiland door middel van aardwarmte verwarmd worden of wordt warmte en koeling via warmte koude opslag (wko) aangeboden. Dergelijke geothermische toepassingen kunnen ook benut worden om elektriciteit op te wekken of om energie op te slaan. Wanneer via zonnepanelen en/ of windmolens elektriciteit wordt gewonnen is het niet ondenkbaar dat regelmatig een energieoverschot ontstaat. Dit stelt andere eisen aan

het elektriciteitsnetwerk. Idealiter zouden onderdelen en apparaten die veel energie verbruiken in een smart grid moeten worden opgenomen. Dit betekent dat bijvoorbeeld elektrische (deel)auto's in tijden van energieoverschot worden opgeladen en dat huishoudelijke apparaten op een slimme meter worden aangesloten. Hierdoor kan het elektriciteitsnetwerk op het eiland aanmerkelijk kleiner worden gedimensioneerd dan gebruikelijk is voor een nieuwbouwwijk.

In de meest ideale situatie levert het eiland energie, biedt het ruimte voor een P+R en heeft de groene inrichting van het eiland zoveel kwaliteit dat bewoners en ondernemers in de rij staan om zich op het eiland te vestigen. Alle voorwaarden zijn aanwezig om van dit eiland een unieke schakel in het Amsterdamse stedelijk weefsel te maken. De tijd is er rijp voor. De locatie, goed ontsloten met rondom water, garandeert een bijzonder woonmilieu. Wat nodig is zijn bewoners die van dit eiland een succes gaan maken. CPEI wil het eiland laten ontwikkelen door de mensen die het meest zuivere belang hebben om het beste uit het eiland te halen: De bewoners zelf!

beeld uit de film die studenten
van het Mediacollege
Amsterdam hebben gemaakt
voor CPEI





beeld uit de film die studenten
van het Mediacollege
Amsterdam hebben gemaakt
voor CPEI

HET MAATSCHAPPELIJK BOD IN 12 PUNTEN

CPEI doet de gemeente en de inwoners van Amsterdam een uniek maatschappelijk bod:

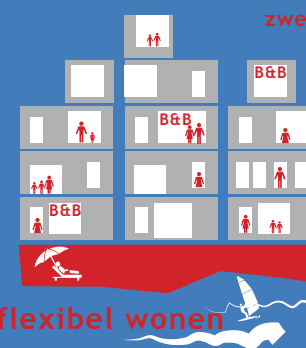
1. de coöperatie CPEI is opgericht om de initiatieven voor het Centrumeiland te bundelen.
2. Iedereen die een initiatief wil nemen op het eiland mag deelnemen aan CPEI.
3. CPEI krijgt evenveel leden als er adressen zijn op het eiland.
4. Ieder lid heeft een gelijke stem binnen de coöperatie.
5. In 7 jaar tijd brengt CPEI het Centrumeiland onder beheer van de bewoners.
6. De coöperatie neemt minimaal de rentelasten voor de aanleg van het eiland voor haar rekening.
7. CPEI streeft naar winst op de lange termijn.
8. Deze winst wordt gedeeld met de bewoners van Centrumeiland en met de gemeente Amsterdam.
9. Het Centrumeiland wordt compleet energieneutraal.
10. Bewoners bepalen zelf de inrichting van het eiland binnen een organisch model dat zoveel mogelijk ruimte laat aan particuliere initiatieven.
11. De coöperatie biedt woningoverstijgende en wijk-overstijgende faciliteiten als autodelen, groenonderhoud en openbare voorzieningen.
12. CPEI geeft het ontwikkelen van het Centrumeiland aan de mensen die het meest zuivere belang hebben om het beste uit het eiland te halen: De bewoners zelf!

JACQUELINE EN HANS wonen met hun drie kinderen op het Haveneiland in IJburg. Ze hebben een ruim huis van drie lagen hoog. Helaas is de indeling minder optimaal waardoor de twee jongsten op één kamer moeten slapen. Er lagen al plannen om te starten met een verbouwing toen ze hoorden over de ideeën voor de tweede fase IJburg. Met de ruimte die daar wordt geboden kunnen ze een lang gekoesterde droom in vervulling laten gaan. Jacqueline en Hans hebben altijd al veel gereisd. Onderweg, op de mooiste locaties, fantaseerden ze hoe ze samen een hotelletje konden beginnen. IJburg, met de strandjes 's zomers en het schaatsen en sleetje rijden 's winters is een perfecte plek voor een bed & breakfast.

Ze schrijven als één van de eersten in voor CPEI. Er blijken meer deelnemers met plannen voor verhuur aan toeristen. De suggestie wordt gedaan om hiervoor een samenwerking op te zetten. Op die manier kan gezamenlijk reclame gemaakt worden voor het eiland, kan schoonmaak gecombineerd worden en kan de bezetting van de kamers slim worden verdeeld. Jacqueline doet die samenwerkingsessies. Hans is veel te ongeduldig voor al dat geleuter. Na een jaar, ze zijn net met de bouw van hun woning begonnen, ontstaat er ruzie in het samenwerkingsverband. Het begon over het samen organiseren van de gastenwas. De helft wilde dat allemaal zelf doen terwijl de andere helft meer zag in een wasserette. Sterker nog, er is op het eiland al een ondernemer die een wasserette wil opzetten en die graag de kamerverhuur als basisinkomsten heeft. De discussie over de was legt ook de verschillen bloot tussen de bewoners die netjes volgens de regels willen verhuren en de bewoners die de wettelijke afspraken niet zo serieus nemen. Jacqueline zet met een kleinere groep gelijkgestemde ondernemers de samenwerking door onder de noemer Amsterdam Island.

Die zomer arriveren de eerste gasten. De kinderen helpen mee met het sjouwen van de koffers. De bouwweg is nog van grind. De terrassen aan de straatzijde worden snel stoffig maar staan 's morgens prima in de zon. Hans haalt iedere ochtend verse croissants voor het ontbijt. Het ontbijtmandje zit voorlopig bij de prijs inbegrepen. Hans heeft een sabbatical genomen om zich volledig op het nieuwe huis en de appartementenverhuur te richten. Het komend half jaar zijn alle weekenden al volgeboekt. Dat belooft wat als straks alles spik en span is. Er gaan steeds meer stemmen op om de bestrating en verdere beplanting eerder aan te leggen. Voor zover Hans begrepen heeft gaat dat binnenkort gebeuren en is de straat ingericht nog voor de laatste woningen zijn opgeleverd. Volgend seizoen rijdt er een busshuttle naar Schiphol. Ook dat is via Amsterdam Island geregeld. De meeste B&B's hebben zich uiteindelijk toch aangesloten bij de belangenvereniging. Ze nemen de voorwaarden en afspraken die gemaakt zijn voor lief. Jacqueline is het eerste jaar, 's avonds na haar werk, nog veel voor de club aan het regelen. Hans brengt meestal de kinderen naar bed. De twee jongens slapen nog steeds op één kamer. Ze kunnen nog niet zonder elkaar, dat zal vanzelf veranderen. "Ik ga later ook een hotel beginnen", zegt de jongste liggend op zijn kussen. Even wil Hans hem meegeven dat dat wel hard werken is. Hij laat het bij een aai over zijn bol.

toerisme aan huis



zwemmen, surfen, zeilen



KORTE HISTORIE CPEI

CPEI staat voor Collectief Particuliere Eilandontwikkeling. Een experimenteel planvormingsproces voor het Centrumeiland IJburg. De gemeente Amsterdam wil hier veel ruimte geven aan zelfbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daar kan nog een schep bovenop. Het Centrumeiland heeft de potentie volledig zelf georganiseerd tot stand te komen. Zou dit het eerste eiland wereldwijd kunnen worden dat geheel van onderop ontwikkeld wordt?

Het idee voor CPEI is ontstaan aan de lunchtafel in XOOMlab. Op deze creatieve werkvloer op IJburg werken ontwerpers, onderzoekers en ontwikkelaars van 10 verschillende bedrijven samen aan architectonische en ruimtelijke vraagstukken.

In 2012 zijn in XOOMlab de eerste gedachten over een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling voor het voetlicht gebracht op een bijeenkomst met vertegenwoordigers uit de politiek, de wijk en de stad. Sindsdien is overleg gevoerd met ambtelijke projectteams, zijn inloopavonden georganiseerd met potentiële bewoners, hebben diverse studentenprojecten de thema's van een nieuwe vorm van het eiland ontwikkelen verder uitgediept en hebben kinderen van de Willibrord basisschool op IJburg in één knutseldag laten zien hoe rijk een eilandontwikkeling wordt met een grote diversiteit aan ideeën.

Het ministerie van economische zaken heeft in 2013 een meerjarig innovatiebudget beschikbaar gesteld voor CPEI. Gesteund door deze bijdrage hebben 8 mkb-bedrijven onderzoek gedaan naar de mogelijkheid de eilandontwikkeling op een nieuwe manier in te richten.

Ondertussen vindt de gedachte tot een andere planontwikkeling te komen steeds meer weerklank. In 2014 is de sleutel voor het gebied symbolisch aan Architectuurcentrum Arcam gegeven. Met de expositie "Stad in zicht" verzamelt Arcam een jaar lang ideeën voor het Centrumeiland. Het grote scala aan inzendingen laat zien hoe iedereen geïnspireerd raakt door de gedachte een invulling aan een nieuw eiland te kunnen geven. Kunst is deze ideeënrijkdom vast te houden. Met iedere keuze uit dit ideeënscala wordt de veelkeurigheid te kort gedaan.

CPEI heeft het jaar dat de politiek aan initiatieven gaf benut om tot een maatschappelijk bod te komen. Door het eiland met de bewoners te ontwikkelen willen we de veelkleurigheid die blijkt uit de ingezonden plannen vasthouden. Dit maatschappelijk bod doen we namens de toekomstige eilandbewoners aan de gemeente Amsterdam. De bewoners, verenigd in CPEI, nemen het risico voor de eilandontwikkeling over van de gemeente. Amsterdam krijgt daar een uniek stukje stad voor terug.





COLOFON

CPEI

p/a Pedro de Medinalaan 87

1086 XP Amsterdam

tel 020 6639262

admin@cpei.nl

www.cpei.nl

projectteam CPEI:

René de Prie

Derk van Schoten

Ted Schulten

Jeroen Snel

Jannie Vinke

Joost Vorstenbosch

Dirk Jan van Wieringen Borski

Harvey Otten

met dank aan: Marten Bolt, Daan van Paridon, Tom Schuijt, Tom Keijer, Mediacollege Amsterdam, Hogeschool van Amsterdam, Willibrordschool, Ministerie Economische zaken

Amsterdam, september 2014

