

- Cultuur
- Economie
- Jeugd
- Milieu
- Opvang en zorg
- Over de grens
- Recreatie
- Sociaal

Wonen

Ecodorp

Jeroen Flamman

Introductie

In het begrip ecovillage of ecodorp staan drie belangrijke kenmerken centraal: Een ecologische leef- en werkwijze, spiritualiteit en gemeenschapsvorming. In de afgelopen 35 jaar zijn er op tal van plaatsen in de hele wereld leef- en werkgemeenschappen ontstaan die deze kenmerken als uitgangspunt nemen voor hun dagelijkse leven. Dat zijn allemaal van elkaar verschillende, plaatselijke initiatieven, waardoor er een grote diversiteit aan verschijningsvormen van ecovillages is ontstaan. Het is pas in de laatste jaren dat men daarbij in toenemende mate herkenning en aansluiting bij elkaar vindt in het begrip ecovillage. De bewoners van ecovillages trachten samenlevingsvormen te ontwikkelen waarin een grote mate van zorg voor en betrokkenheid bij elkaar en de natuur bestaat. De spiritualiteit drukt zich daarbij uit in 'het verlangen om zichzelf te kennen tot in de diepste kern van wie wij zijn als mens en wat onze taak is op de aarde'.

Ook in Nederland zijn in de afgelopen jaren op verschillende plaatsen ecowijken ontstaan waar de nadruk ligt op duurzame stedenbouw en milieuvriendelijk bouwen en wonen. Ook zijn er al langer verschillende vormen van gemeenschappelijke woonprojecten, zoals Centraal Wonen en woongroepen voor ouderen. Daarnaast zijn er veel kleinere woonwerkgemeenschappen in ons land waar veel van de kenmerken van ecovillages in geïntegreerde vormen worden aangetroffen. Echte ecodorpen zijn in Nederland nog niet gebouwd. Het grootste project dat vergelijkbaar is met een ecodorp in ons land, is het Eva-Lanxmeer project in Culemborg, dat op dit moment in aanbouw is. Hier worden 200 zeer milieuvriendelijke woningen, bedrijfs- en kantoorruimtes, een stadsboerderij en een voorlichtingscentrum gerealiseerd. Duurzame stedenbouw, milieuvriendelijk wonen en werken gaan in het Eva-Lanxmeer project samen met gemeenschapsvorming en een ecologische leefwijze. Er is vanuit het gehele land zeer veel belangstelling om aan dit project deel te nemen.

De vereniging Ecodorp wil in de komende jaren werken aan de ontwikkeling van een ecodorp in Nederland waar enkele honderden mensen kun-

nen wonen, werken en samenleven.

Centraal middel daartoe vormt de website, www.ecodorp.nl. In het afgelopen jaar is men bezig geweest deze zo te ontwerpen, dat iedereen met elkaar kan communiceren over de totstandkoming van een ecodorp. Elkaar leren kennen, ideeën uitwisselen, een visie ontwikkelen op de toekomstige samenlevingsvorm, op de hoogte blijven van de ontwikkelingen, plannen maken, bouwtekeningen ontwerpen, de financiering regelen, het zijn allemaal zaken waarin de website ondersteunend werkt.

Het is de bedoeling dat er veel mensen mee gaan doen aan het initiatief. Het internet biedt een prachtige manier om met elkaar te communiceren. Op dit moment zijn er al meer dan 350 aspirant-deelnemers die zich hebben ingeschreven. Op verschillende kennismakingsbijeenkomsten hebben veel mensen elkaar al kunnen ontmoeten.

Initiatief

Het initiatief om een ecodorp in Nederland te ontwikkelen is in 1999 ontstaan. Door een initiatiefgroep binnen de Stichting MW2 (Mens- en Milieuvriendelijk Wonen en Werken) werd gewerkt aan de totstandkoming van een ecodorp voor tenminste enkele honderden bewoners. Deze stichting bestaat al sinds 1981 en werd opgericht ten behoeve van het eerste MW2 project in Dronten (Oost-Flevoland) en de woonwerkgemeenschap Middenland die daar ontstond in een voormalig polderwerkerskamp. Binnen de initiatiefgroep bestond ruime ervaring met de organisatie van en het leven in woon- en werkgemeenschappen; de stichting had al vaker soortgelijke initiatieven opgezet en ondersteund en beschikt daardoor over veel deskundigheid en ervaring.

Maar anders dan in de projecten die tot nu toe door de Stichting MW2 zijn of worden gerealiseerd, ligt in het ecodorp sterk de nadruk op gemeenschapsvorming, zelfbouw en zelfvoorziening. Ook bestaat een sterke voorkeur voor vestiging in een groene omgeving. Het ecodorp wordt gezien als een vernieuwende samenlevingsvorm, waarin een grote mate van zorg voor en betrokkenheid bij elkaar en de natuur bestaat. Ervaringen in soortgelijke projecten in het buitenland wijzen daarbij uit dat de omvang niet te klein moet zijn, zodat een

rijk sociaal-, cultureel- en spiritueel leefklimaat kan ontstaan.

De oorspronkelijke initiatiefgroep is inmiddels uitgegroeid tot de vereniging Ecodorp, waarvan de leden de toekomstige bewoners van het te realiseren ecodorp zijn.

Deelnemers en vrijwilligers

Door middel van hun website heeft het initiatief vanaf het voorjaar van 2000 enige bekendheid gekregen. Zonder publiciteit te zoeken hebben zich inmiddels al 490 belangstellenden uit het gehele land aangemeld, waarvan ruim 300 ingeschreven zijn als aspirant-deelnemer, met een grote leeftijdsdifferentiatie. De door hen ingevulde vragenlijsten geven een goed beeld van het hoge niveau van de motivatie en de kwaliteiten van de aspirant-deelnemers.

Mensen kunnen op verschillende wijzen deelnemen aan het ecodorp: als belangstellende, als donateur en als aspirant-bewoner.

Belangstellenden ontvangen een paar keer per jaar een digitale nieuwsbrief en kunnen de grote lijnen van de ontwikkeling van het initiatief volgen op het openbare deel van de website. Donateurs kunnen minimaal jaarlijks € 20 storten, of een lening verstrekken van € 500. De lening is risicodragend en heeft een looptijd van 5 jaar; zolang de lening loopt is geen jaarlijkse donateurbijdrage verschuldigd.

Aspirant-bewoners worden lid van de vereniging. Zij betalen minimaal € 50 aan lidmaatschap per jaar. Daarvoor krijgen zij stemrecht in de vereniging en komen ze in aanmerking als toekomstige bewoner van ecodorp. Mensen die lid willen worden, moeten een vragenlijst invullen die onder andere ingaat op opleiding, werkervaring, spirituele achtergrond en belangstelling, en de visie omtrent leven in een ecodorp. Via deze vragenlijsten ontstaat een goed beeld van aanwezige potenties binnen de vereniging (opleidingen, werkervaring, talenten, visie, wensen voor de toekomst e.d.). Leden krijgen toegang tot het afgeschermd deel van de website. Hier staat veel informatie over de ontwikkeling van het ecodorp initiatief en over de andere aspirant-deelnemers.

Voor leden worden speciale ontmoetingsbijeenkomsten georganiseerd om elkaar beter te leren kennen.

Organisatie en werkwijze

Het MW2-initiatief "Ecodorp" resulteerde uiteindelijk (eind 2002) in de Vereniging Ecodorp. In deze vereniging vormen de toekomstige bewoners van een ecodorp een virtuele gemeenschap.

Regelmatig komen ze bijeen om hun visie op hun woonwensen en de onderlinge samenleving aan te

schepen. Bovendien onderzoeken ze mogelijke locaties voor het Ecodorp. In samenwerking met de Stichting MW2 werkt de vereniging aan verbreding van het draagvlak bij overheden, financiële partijen en aspirant leden.

De taakverdeling tussen stichting MW2 en de vereniging is als volgt: de stichting blijft voorlopig eindverantwoordelijk voor de zakelijke kant van het project zoals de financiering en personeelszaken. De vereniging is verantwoordelijk voor de inhoudelijke ontwikkeling van Ecodorp zoals gemeenschapsvorming, visievorming, onderzoek van locaties en dergelijke.

Er is een nauwe band tussen stichting en vereniging. In de stichting zitten ook leden van de vereniging.

De vereniging heeft als uitgangspunten ecologie, spiritualiteit en gemeenschapsvorming. Deze houden onder meer in:

- het samenleven van mensen in verschillende levensfasen en met verschillende mogelijkheden in verbondenheid en vrijheid en met respect en zorg voor elkaar;
- het creëren van een divers en integraal leefmilieu met een hoge mate van betrokkenheid en participatie van bewoners in wisselwerking met de locatie en de bredere omgeving;
- het zoveel mogelijk leven en vormgeven in harmonie met en respect voor natuur en milieu;
- het uitwisselen van kennis en inspiratie met betrekking tot ecologie, spiritualiteit en gemeenschapsvorming.
- aandacht voor groei, bewustwording en heling op lichamelijk, mentaal, emotioneel en spiritueel niveau;
- mens- en milieuvriendelijke architectuur en vormgeving;
- integratie van kunst en creativiteit in het dagelijks leven.

De vereniging streeft naar het zoveel mogelijk uitdragen van deze uitgangspunten en op basis daarvan samenlevingsvormen ontwikkelen die kunnen worden aangeduid als ecodorp.

Sinds 1999 heeft Ecodorp een zeer geschikte locatie voor het ecodorp voor ogen, namelijk een groot instellingsterrein voor verstandelijk gehandicapten in de gemeente Gennep. Dit terrein, bijna 70 ha groot, bood tot voor kort ruimte aan 600 inwoners en 200 verzorgers. Een aantal van de bewoners is inmiddels vertrokken en in 2006 zal het terrein met de bestaande bebouwing volledig beschikbaar komen. Voor Ecodorp is dit een ideale locatie, het is een prachtig terrein met veel natuur, genoeg gebouwen om alle gewenste bestemmingen te kunnen realiseren en de mogelijkheid tot een geleidelijke opbouw. Voor de locatie is een globaal

financieel haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, zijn er besprekingen gaande met de eigenaar van het terrein en met de gemeente, en wordt met architecten onderzocht hoe de paviljoens tot woonruimtes kunnen worden omgebouwd. Op het terrein kan, gezien de reeds aanwezige bebouwing, een groot conferentie- en cursuscentrum worden opgezet met tal van daarmee verband houdende bedrijfsactiviteiten, alles in het kader van een duurzame samenleving. Daaromheen bestaat voldoende ruimte voor een ecodorp voor enkele honderden bewoners. Het verkrijgen van een woonbestemming vormt vooralsnog een probleem, en het is daarom nog onzeker of de plannen in Gennep door kunnen gaan.

Behalve aan de realisatie van een ecodorp, wordt ook gewerkt aan de opbouw van de eigen organisatie. De meeste mensen die voor ecodorp aan het werk zijn, doen dit belangeloos. Op het ogenblik heeft ecodorp de beschikking over een kantoorruimte in Amsterdam en werken er twee mensen betaald aan het project; één betaald uit donaties en leningen en één op een gesubsidieerde arbeidsplaats.

Ontwikkeling

In het begrip 'ecodorp' is de gemeenschapsvorming een belangrijk uitgangspunt, evenals een ecologische leefwijze. Diverse gemeentes in Nederland maken plannen voor ecowijken waarvoor gemotiveerde bewoners worden gezocht. Het te realiseren project van ecodorp wordt dan ook gezien als, behalve een plek om de eigen woon- en werkideeën gestalte te geven, een demonstratieproject en trainingsinstelling.

Op dit moment zijn er al een tiental ecowijkjes in Nederlandse gemeentes te vinden, en er bestaan verschillende nieuwe concrete plannen. Plannen van zowel gemeentes op wat grotere schaal (circa 200 woningen) als plannen van particuliere initiatieven op kleinere schaal.

Het unieke van de vereniging Ecodorp is dat het om een particulier initiatief gaat dat zich richt op de realisatie van een gemeenschap op grotere schaal dan gebruikelijk. Daarbij is het de bedoeling een demonstratieproject te zijn met een landelijke uitstraling. Bij een gunstige ontwikkeling kan het daardoor een inspirerend voorbeeld vormen dat navolging kan krijgen in uitbreidingsplannen van diverse gemeenten.

In meer algemene zin en ook in grensoverschrijdend verband geldt dit tevens voor regio's, waar door ontvolking de leefbaarheid van plattelandsgemeenschappen in het geding komt. Ecodorpen kunnen als broedplaats voor sociale, economische en culturele activiteiten op het platteland dienen,

waar gemotiveerde en creatieve mensen een nieuwe richting aan hun bestaan willen geven. Dit kan tot belangrijke impulsen leiden op plaatsen waar thans de voorzieningen niet meer of met toenemende moeite in stand gehouden kunnen worden.

Enige maanden geleden is de vereniging Ecodorp benaderd door een woningbouwcoöperatie uit Pijnacker. De coöperatie is bezig een wijk te bouwen, bestaande uit 49 milieuvriendelijke eengezins huurwoningen. De woningen zijn ontworpen rond een groot rechthoekig binnengebied dat van alle woningen gezamenlijk is. Er is veel aandacht besteed aan duurzaamheid en een laag energieverbruik. De coöperatie zoekt voor deze met veel subsidie gebouwde woningen gemotiveerde bewoners. Ze hadden via verschillende kanalen van Ecodorp gehoord en wilden graag met hen praten over de mogelijkheid voor Ecodorp om de woningen aan de leden aan te bieden.

Na enige aarzeling heeft de vereniging besloten er mee door te gaan, met als belangrijke overweging dat het voor veel Ecodorpers een reële optie is waar snel kan worden gewoond. De woningen zijn al in het voorjaar van 2003 klaar, terwijl Gennep of mogelijke andere echte Ecodorp-locaties, nog enkele jaren kunnen duren.

Toch ziet de vereniging dit project niet als 'het Ecodorp', en gaat het verder met de locatie in Gennep en mogelijke andere locaties. Dit project is echter een kans om op korte termijn met een grote groep mensen al een deel van de ideeën en wensen inhoud te geven, met name op het gebied van gemeenschapsvorming.

Informatie

Deze tekst is ontleend aan:

- de website van de vereniging ecodorp;
- het artikel "Een ecodorp in Nederland" van Prem Kroonbergs, voor *Verbinding*, het blad van Wereldorp;
- het gelijknamige artikel van Edgar Wortmann in het blad van Milieubewustzijn,
- de door Stichting MW2 ingediende subsidie-aanvraag in het kader van het innovatieprogramma stedelijke vernieuwing van het Ministerie van VROM (juli 2002)

Meer informatie:

Vereniging Ecodorp

Secretariaat:

St. MW2

Sarphatikade 7

1017 WV Amsterdam

Tel. (020) 531 20 91

E-mail mw2@ecodorp.nl

Internet www.ecodorp.nl

Groepswonen voor allochtone ouderen

Peter W. Voogt

Introductie

Met name allochtone ouderen van de eerste generatie zien hun oude dag met zorg tegemoet. Wat als je in een verzorgingshuis terecht komt waar je anderen amper kunt verstaan en niemand jouw taal en cultuur deelt? 'Niet alleen, maar wel eenzaam' lijkt zo de opdoemende realiteit.

Veel van deze ouderen verwachten steun van hun kinderen, immers, zo gaat dat in het land van herkomst ook. Maar die kinderen blijken dan toch al zo beïnvloed te zijn door de 'westerse' mores, dat ze het helemaal niet meer zo vanzelfsprekend vinden om hun ouders in huis te nemen. Zo ontstond het idee van woongroepen voor allochtone ouderen. De Rotterdamse woongroepenwinkel heeft al vele allochtone groepen ouderen op weg geholpen naar een gezamenlijke oudedagsvoorziening.

Coördinator Nico van den Dool hierover: "Voor hen is een oude dag met leeftijdgenoten van dezelfde cultuur een oplossing: een toekomst met mensen die herinneringen delen en net als zij tijd hebben om daarvan te genieten."

Groepen ouderen die zich aangetrokken voelen tot deze oplossing zijn vaak zelf niet vaardig genoeg een en ander te (doen) realiseren. Behalve gebrek aan taalvaardigheid en kennis van de Nederlandse samenleving, speelt het feit dat velen ook na hun 65ste jaar nog zijn aangewezen op bijstand (vanwege te weinig werkzame jaren in Nederland wordt maar een gedeeltelijke AOW verkregen); dus de ouderen zijn bepaald niet koopkrachtig. Voordat men tot een potentiële woongroep komt die geschikte accommodatie 'kan claimen', is dan ook ondersteuning nodig. Vele migranten zelforganisaties of wijkopbouwwerkers, die deze woonbehoefte bij allochtone ouderen signaleren, weten inmiddels te verwijzen naar de woongroepenwinkel. Deze winkel kent het klappen van de zweep: welke mensen zullen met succes een woongroep kunnen vormen, welke gemeenschappelijke voorzieningen zijn gewenst, moet er blijvende ondersteuning zijn, welke corporaties zijn genegen mee te werken aan het zorgen voor of verbouwen van een geschikte accommodatie, etc. En de woongroepenwinkel heeft zoveel gezag dat ook de wethouder wel eens een helpende hand wil bieden bij de financiering. We baseren deze beschrijving vooral op de ervaringen van de woongroepenwinkel.

Initiatief

De oorsprong van het initiatief kan verschillen. Voor Wi Mofina Tampe (Surinaamse woongroep in daartoe verbouwde oude kweekschool) was het de Surinaamse vereniging Kon Makandra die tijdens activiteiten signaleerde dat oudere Surinaamse vrouwen last hadden van vereenzaming. Een medewerker van het Katholiek Centrum voor Welzijnsbehartiging heeft toen het voortouw genomen.

Een ander voorbeeld is het initiatief van een corporatie. Deze was bezig met een nieuwbouwproject voor groepswonen voor ouderen, maar ontdekte dat dit voor een deel der gegadigden te duur was. De corporatie heeft toen de woongroepenwinkel benaderd voor het opzetten van een groepswonen project in bestaande woningbouw.

Het Surinaamse woonoord Wi Kontren in Amsterdam Zuid-Oost is het initiatief van de Surinaamse vereniging Krin di Star.

En Maria Fernanda attendeerde de Federatie van Kaapverdische Organisaties op een schoolgebouwtje in de Provenierswijk, die samen met de woongroepenwinkel de handschoen oppakte voor de vestiging van een Kaapverdische woongroep voor ouderen 'A Pauzade'. (Overigens niet in dat schoolgebouwtje, omdat sloop/nieuwbouw later goedkoper bleek.)

In wijken met veel allochtone inwoners is er bij het opbouwwerk, categoriale instellingen en corporaties al een duidelijke oriëntatie op deze woonvorm. In deelgemeente Delfshaven ontstond zo het initiatief voor de bouw van woongroep Harmonica voor Turkse senioren.

Overigens is in geval van Wi Mofina Tampe maar één persoon van de initiatiefgroep uiteindelijk in de woongroep komen wonen. Redenen van afhaken waren de lange voorbereiding, tussentijds andere woning toegewezen krijgen, toch terug naar Suriname, te hoge huurprijs en de ligging van het pand (ver van winkels en openbaar vervoer).

Deelnemers

In een folder van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heet het als volgt:

Ze kwamen uit Paramaribo, Nickerle uit Sao Vicente. En ze zijn inmiddels alweer twintig, dertig jaar hier. Maar hun verblijf heeft heel lang iets voorlopigs gehouden. Want eens zouden ze teruggaan om, zoals hun ouders en grootouders vóór hen, uit te rusten temidden van familie en vrienden. Dat verlangen werd evenwel steeds meer een droom, want het land van hun herinnering bestaat niet meer. Vrienden zijn vreemden geworden. En hun kinderen wonen hier en leiden een leven waarin voor hen steeds minder plaats is. Het verzorgingshuis is geen alternatief. Op latere leeftijd tellen immers vooral gedeelde herinneringen, een gemeenschappelijke taal en vertrouwde gewoontes. De smaak van sopropo, de geur van pandanrijst en de zang van Cesaria Evora. Enkele allochtone ouderen trokken daaruit inmiddels hun conclusie. Ze kozen een woonvorm waarin ze niet op anderen leunen maar toch verzekerd zijn van aandacht en steun van geestverwanten die, net als zij, op een leeftijd zijn gekomen waarop je voor dat soort zaken tijd hebt.

De meeste woongroepen kennen deelnemers vanaf 55+ jaar. Een groep die gevormd wordt rond een nog te vestigen accommodatie is doorgaans nog redelijk zelfredzaam. Vaak gaat het om een voorbereidingstraject van enkele jaren, men moet dus een lange adem hebben. Het als groep naar elkaar toegroeien is dan eveneens van belang; daarvoor moet ook tijd zijn.

Iets anders is als de woongroep eenmaal gevestigd is. Toelating van nieuwe bewoners stelt minder eisen aangaande zelfredzaamheid en uithoudingsvermogen. Over het algemeen streven woonverenigingen bij de toelating van nieuwe leden naar een redelijke spreiding in leeftijd.

Niet alle woongroepen beperken de toelating tot enkel leden die afkomstig zijn vanuit de eigen allochtone groep. Maar er treedt wel zelfselectie op. Want waarom zou je als Nederlander tussen Portugees spreken Kaapverdianen gaan zitten? Enige menging van Nederlanders in Surinaamse woongroepen is wel te signaleren. Hier is natuurlijk wel sprake van een gedeelde taal.

Draagvlak

Corporaties, lokale overheden en het rijk ondersteunen deze woongroepen voor allochtone ouderen, evenals ze die overigens steunen voor alle woongroepen voor ouderen. Dit blijkt onder andere uit de ondersteuning van het SEV aan verspreiding van het concept. Dat is ook niet verwonderlijk,

want het past naadloos in het extramuraliseringsbeleid van de overheid; dat wil zeggen zo veel mogelijk zorg aan huis in plaats van opname in een verzorgingshuis. Ouderen die in een groep wonen waar sprake is van sociale cohesie, bieden elkaar ook mantelzorg; het beperkt dus het beroep op zorgbudgetten.

Het zal duidelijk zijn dat niet alleen de deelnemers van het eerste uur profijt hebben van de totstandkoming van deze woongroepaccommodaties. Er melden zich steeds nieuwe gegadigden. Zo heeft de Chinese woongroep Ka Fook Mansion (Rotterdam, 1995) voor de 43 wooneenheden inmiddels een wachtlijst van het dubbele aantal. Wat niet wegneemt dat corporaties in hun planning wel kijken naar de lange termijn, waarop ze verwachten dat de vraag naar specifieke etnische ouderen woongroepen zal teruglopen. De algemene vergrijzing zal dan wel de vraag naar ouderen woongroepen doen handhaven, maar het specifieke etnische karakter zal dan verwateren. Of men houdt in het bouwkundig ontwerp rekening met andersoortig gebruik.

Overigens zijn de subsidiemogelijkheden voor dure verbouwingen van bestaande gebouwen in wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten, zoals bij Wi Mofina Tampe, sterk verminderd. Het betekent dat veel meer van bestaande woningbouw of nieuwbouw moet worden uitgegaan.



Surinaamse ouderenwoongroep

Begeleiding

Een potentiële woongroep van allochtone ouderen zal altijd begeleid moeten worden om haar weg te vinden in de Nederlandse instituties, het uitkiezen van een locatie, vertalen van woonwensen en gezamenlijkheid in een bouwkundig programma van eisen dat betaalbaar is, afspraken met de verhuurder over zelfbeheer, etc.

Afhankelijk van de zelfredzaamheid kan ook begeleiding van het groepsproces noodzakelijk zijn. In de praktijk ontstaat vaak de situatie dat een categoriale welzijnsorganisatie of het migrantenopbouwwerk het groepsproces ondersteunt. De organisatorische en bouwtechnische kant wordt dan ondersteund door de woongroepenwinkel en/of een steunpunt wonen, de betrokken corporatie, of eventueel een architect.

Werkwijze

Inmiddels zijn er vele varianten, waarbij in meer of mindere mate gesproken kan worden van 'echte' woongroepen.

De 'traditionele vorm' zoals die van Wi Mofina Tampe, houdt in dat een project op maat wordt gerealiseerd door nieuwbouw, of verbouw van niet-woonpanden. De te zetten stappen zijn vergelijkbaar met die zoals elders in deze kansentlas geschetst voor de woonwerkgroepen in zelfbeheer (zonder de werkgerelateerde zaken). Belangrijke momenten zijn het gezamenlijk formuleren van een programma van eisen, het oprichten van een vereniging, afspraken maken met de corporatie over bouw en over de wijze van beheer (samenwerkingsovereenkomst), het opstellen van een huishoudelijk reglement inzake beheer van gemeenschappelijke voorzieningen en toewijzing vrijkomende appartementen.

Deze traditionele vorm is thans minder vaak het doel dan de variant waarbij wordt uitgegaan van een groep bestaande woningen, waaraan een gemeenschappelijke ruimte wordt toegevoegd. Nu zijn er op talrijke plaatsen (flats, woningblokken) waar veel ouderen wonen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten gecreëerd. Zo kan woningtoewijzing aan eenzelfde etnische groep al een instrument worden voor het bijeen brengen van een woongroep. Volgens de woonwinkel kan je bij deze flexibeler modellen pas spreken van de vorming van een woongroep als sprake is van:

- aanwezigheid van algemene projectvoorzieningen
- een georganiseerde groep (woonvereniging)
- de participatie van een ondersteunende categoriale organisatie

De ruimtelijke vormgeving van dit model kan dan nog op verschillende wijze. Namelijk:

- een complex woningen geheel bewoond door leden van de woongroep met één of meerdere gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen
- een cluster van aaneen liggende woningen binnen een groter geheel (flatgebouw) voorzien van gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen
- diverse verspreid liggende woningen in het flatgebouw met ergens in het gebouw aanwezige gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen
- over meerdere gebouwen verspreide woningen, met ergens in de buurt aanwezige gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen.

Hoe zinvol en nastrevenswaardig de laatste twee varianten ook mogen zijn, en zeker wenselijk voor het nastreven van gedifferentieerd aanbod, om te spreken van woongroepen zal toch ook sprake moeten zijn van:

- directe toegang vanuit eigen appartement tot gemeenschappelijke ruimten, die niet zonder meer toegankelijk zijn voor derden
 - zelfbeheer (al of niet met ondersteuning) van die gemeenschappelijke ruimten
 - eigen toewijzing van vrijkomende appartementen.
- Ontoegankelijkheid van gemeenschappelijke ruimten voor derden is essentieel voor de veiligheidsbeleving van ouderen. Als het ware de fysieke vertaling van het zich geborgen weten in de groep. Voorts zijn zelfbeheer en eigen toewijzing twee essentiële voorwaarden om zelf zeggenschap over de groepsdynamiek te houden. Als deze drie elementen ontbreken, kan je de vereniging net zo goed typeren als 'ouderensoos met eigen ruimte'. Overigens hoeft dit niet uit te sluiten dat gemeenschappelijke ruimten ook toegankelijk zijn voor derden. De Kaapverdise woongroep 'A Pauzade' heeft de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond toegankelijk gemaakt voor Kaapverdianen die in de buurt wonen en lid worden van de vereniging. Er is dus sprake van twee soorten lidmaatschap, 'interne' en 'externe' leden.

Er zijn diverse mogelijkheden om deze woongroepen in bestaande bouw te realiseren.

Zo meldden zich eens 'belangstellenden voor een woongroep' bij de woonwinkel, die allen in een hofje woonden. Het plaatsen van een hek, om het gedeelde binnenterrein af te sluiten voor buitenstaanders, bleek wat ze uiteindelijk slechts wilden. Maar het zou ook makkelijk tot woongroep kunnen zijn omgevormd, als zeggenschap over beheer en toewijzing aan een gezamenlijke vereniging was toegekend.

En in het hierna beschreven project 'Koop je eigen Bijlmer' is lange tijd de mogelijkheid open gehouden dat een cluster appartementen gelegen aan de brede binnenstraten op de eerste etage tot woongroepdomein zou worden bestempeld.

Als gemeenschappelijke ruimte treffen we aan ruimten voor activiteiten/ontmoeting, eetkeuken, wasruimte, hobbyruimte, kantoortje voor de vereniging, dat laatste al of niet gecombineerd met werkruimte voor professionals (begeleiding). Ook voor service aan huis kunnen werkruimten gebruikt worden, zoals pedicure, spreekuur ouderenwerk, etc. Bij Wi Mofina Tampe is een conciërge gedetacheerd met aanstelling op een additionele arbeidsplaats. In deze woongroep zijn de lange brede schoolgangen in beginsel goed bruikbaar voor gemeenschappelijke verblijfsfuncties, ware het niet dat ze 's winters onverwarmd zijn.

Organisatie en financiën

In de meeste gevallen is sprake van een bewoners-/ woonvereniging. Werkgroepen verzorgen de taken, zoals activiteitenprogramma, beheer van ruimten, werving nieuwe deelnemers e.d.

In geval van de Chinese woongroep Ka Fook Mansion is er een stichting van het stedelijk Chinees cultureel centrum dat het sociale beheer van de woongroep feitelijk verzorgt, een woonvereniging ontbreekt hier.

Om de bewonersvereniging goed te laten functioneren is scholing vooraf en/of begeleiding van bestuursleden vaak een voorwaarde. Ook voor het opzetten van activiteiten kan begeleiding gewenst zijn.

De huiseigenaar, doorgaans een corporatie, zorgt voor huurinning en onderhoud. De kosten voor de gemeenschappelijke ruimte maakt deel uit van de huur, of is terug te zien in de servicekosten. De methode van toerekening van de kosten van gemeenschappelijke ruimten is van invloed op de huursubsidie die bewoners kunnen krijgen. In een enkel geval wordt de contributie voor de woonvereniging ook geïnd door de corporatie als onderdeel van servicekosten.

Soms worden de bouwkosten van gemeenschappelijke ruimten gesubsidieerd door de gemeente. Ook zijn er voorbeelden dat de inrichting of energiekosten van die ruimten gesubsidieerd worden. Voor de inrichting van de gemeenschappelijke ruimten is vaak steun verkregen van fondsen. Soms is het eerst voorgeschoten door de leden, wat dan is teruggegeven nadat het fonds besloot tot honorering van de aanvraag.

In een enkel geval is sprake van zelfwerkzaamheid in de vorm van schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten (w.o. gangen en trappen), om kosten uit te sparen. Voor veel ouderen is deze zelfwerkzaamheid echter moeilijk op te brengen. Additionele arbeid kan hier soms uitkomst bieden.

Ontwikkeling

Niettegenstaande het feit dat er dan geen sprake meer is van woongroepen, krijgen de los-vaste varianten van bij elkaar wonen met gemeenschappelijke voorzieningen in toenemende mate belangstelling. Belangrijk voordeel is dat de omvang van 'de groep' dan makkelijk kan fluctueren.

Zowel voor ouderenzorg in het algemeen als voor huisvesting van bijzondere doelgroepen die op begeleiding zijn aangewezen, wordt meer en meer gedacht aan het bij elkaar wonen in zelfstandige woningen met de benodigde (zorg)voorzieningen in de buurt; gesproken wordt over 'woonzorgzones'.

Informatie

De Woongroepenwinkel
Nico van der Dool
Overblaak 94
3011 MH Rotterdam
Tel. (010) 467 44 95

E-mail info@woongroepenwinkel.nl
Website : www.woongroepenwinkel.nl

"Ouderen van ver die dichtbij wonen", Els de Jong (Bureau voor woononderzoek, mei 1998)

"Samen verder in Nederland. Groepswonen voor allochtone ouderen" (Brochure SEV, mei 2000)

Koop je eigen Bijlmer

Peter W. Voogt / Hein de Haan

Introductie

Je moet welhaast een heimelijk genoeg koesteren in het dwarsbomen van de bureaucratie. Ten minste als je het snode plan opvat om de bewoners meer zeggenschap te bezorgen door gezamenlijk een heel flatgebouw te kopen. En dat terwijl na jarenlange negatieve publiciteit de Bijlmer eindelijk grootscheeps op de schop werd genomen. Corporatie, deelraad en stadsbestuur hadden juist overeenstemming bereikt over het grotendeels slopen van de hoogbouwflats die als oorzaak van alle kwaad in de Bijlmer gezien werden: verloedering, overlast en criminaliteit. Bij deze massieve aanpak waren bewoners die aangaven in de Bijlmer flats te willen blijven wonen 'een ongehoorde minderheid'.

Niettemin lukte het de initiatiefnemers Henno Eggenkamp en Bernadette de Wit om hun geloof in de uitgangspunten waarmee de Bijlmer was gebouwd onder de aandacht te brengen. Deze "Bijlmer Believers" zoals Het Parool hen in een geruchtmakend artikel noemde (augustus 1999), wisten het wonen in de Bijlmer met z'n ongeregelde trekken juist te waarderen. Ze verfoeiden de vernieuwingsaanpak die er in hun ogen toe zou leiden dat er een nieuw Almere zou ontstaan met van die benauwende burgerlijke sociale controle. "Ze begonnen met het weghalen van de struiken, omdat ze dachten dat ze daarmee de criminaliteit omlaag zouden brengen. Nu zijn het de flats. Maar je moet investeren in mensen, niet in beton."

De hoogbouwoningen waren ook zo gek nog niet: ruim, niet te duur en geen stadslawaai. De believers wilden een aantal flats voor de sloop behouden. Deze flats noemden ze "Het Bijlmer Museum".

Maar bovenal was men door het slechte beheer van de corporatie Nieuw-Amsterdam alle vertrouwen in deze instelling kwijt. En toen de corporatie bij aanvang van de herontwikkeling hele flatgebouwen aanbood aan projectontwikkelaars tegen de (nogal lage) boekwaarde, kregen deze bewoners zoiets van 'verkoop het maar aan ons, dan knappen we het zelf wel op!'

Henno Eggenkamp hierover: "De Vereniging Koop Je Eigen Bijlmer is niet opgericht om het aantal koopwoningen in de Bijlmer te vergroten en huurders te beroven van een riant 60-tiger jaren appar-

tement. De KJEB was vooral bedoeld als wapen tegen de verloedering in beheer en als breekijzer voor het behoud van het Bijlmer Museum. Het kopen van een geheel flatgebouw leek ons, de oprichters, indertijd de enige manier om zeggenschap en macht van bewoners te vergroten en een door ons wellicht geïdealiseerd leefklimaat te behouden."

De vereniging KJEB is eind 1998 opgericht. Nu is er van die aanvankelijke ambitie maar een beperkt deel gerealiseerd in de flat Grubbehoeve. Het heet inmiddels Koop Je Eigen Grubbehoeve, naar de naam van het desbetreffende flatgebouw. Er liggen plannen voor flatverbetering waar kopers nu op instappen. En er blijkt meer dan voldoende belangstelling. Dat het toch nog zo ver gekomen is, danken we vooral aan de vasthoudendheid van de initiatiefnemers.

Initiatief

De beide oprichters van de vereniging KJEB hebben altijd de harde kern gevormd van de acties. De vereniging zelf is nooit echt tot wasdom gekomen, maar men vertolkte de opvattingen van een min of meer actieve kring van Bijlmerbelievers van ongeveer 40 personen, voornamelijk autochtonen. Er waren ook spijtoptanten die vertrokken uit de Bijlmer en na enige tijd weer terugkeerden. Anderen gaven aan dat als ze de mogelijkheid tot koop hadden, dan ook graag zouden terugkeren naar de Bijlmer.

Toch was de koop niet het belangrijkste. De ergernis van de initiatiefnemers lag vooral in het feit dat de Bijlmer vernieuwing geheel in het teken stond van sloop en lage nieuwbouw. Alle aandacht van corporatie en ambtenaren ging daar naar uit, terwijl het beheer steeds verder verslofte. En in het beheer lag volgens de KJEB nu vooral het probleem van de Bijlmer, niet in het feit dat die flats niet zouden deugen. En terwijl de wat betere middengroepen uit de flats – daartoe geselecteerd - naar de nieuwe laagbouw trokken, werden de flats zelf steeds meer de verzamelplaats van de overblijvende problematische groepen. De leefbaarheid kelderde sterk en zelfs het uitvoerend beheerpersoneel van corporatie en deelgemeente kende een groot ziekteverzuim en verloop.

De beide initiatiefnemers zijn goed gebekt en vaardig van pen (Bernadette is journaliste) en wisten hun zienswijze op de agenda te krijgen van het 'operationeel overleg', het management overleg tussen corporatie, deelgemeente en gemeente. Hoewel ze als ervaringsdeskundige bewoners met uitgebreide voorstellen kwamen voor verbetering van het beheer, werd alleen het idee opgepakt dat aansloot bij de vernieuwingstrein: 'verkoop voor verbetering'. Mits er voldoende gegadigden zouden blijken te zijn, zouden bewoners een appartement kunnen kopen voorafgaand aan de verbetering en aldus invloed kunnen uitoefenen op de woningverbetering zelf. Maar daarmee kwamen nog talrijke vragen op tafel: voor welke prijs worden de woningen verkocht, welke gemeenschappelijke verbetering aan de flats wordt vooraf opgelegd en welke verbetering kan men zelf invullen, moet een flatgebouw in z'n geheel verkocht zijn, etc.

In dergelijke gevallen worden vaak adviesbureaus ingehuurd die 'onafhankelijk advies' dienen uit te brengen in een situatie waarin tegengestelde belangen elkaar ontmoeten. Maar de initiatiefnemers waren goed op de hoogte van het feit dat het ene bureau 'anders onafhankelijk is' dan het andere. Ondanks de voorkeur van de betrokken ambtenaren stelden de initiatiefnemers daarom met klem een bureau voor dat vanuit affiniteit met het opbouwwerk sympathiek zou staan tegenover de bewonersinbreng. Dat werd het Rotterdamse bureau IGG (Peter Voogt) die voor dit project een samenwerking aanging met CASA-architecten (Hein de Haan). CASA, één van de weinige bureaus met een coöperatieve rechtsvorm, heeft een uitgebreide ervaring met ondersteuning van woongroepen en bewoners die hun eigen woonruimte verbouwen en in eigendom en beheer nemen.



Koop je eigen Bijlmer

Draagvlak

Als het zou lukken de ruime appartementen tegen boekwaarde en verbouwkosten te verkopen, zouden kopers tegen een relatief voordelige prijs een aantrekkelijke woning kunnen bemachtigen. En dat in een 'boomende' Amsterdamse huizenmarkt met huizenhoog stijgende prijzen. Dat voordeel zou dan gegund zijn aan zittende huurders van het desbetreffende flat of van andere flats, of aan 'spijtop-tanten' die wilden terugkeren naar de Bijlmer. Omdat vele bewoners slechts bescheiden inkomens hadden, werd tevens gekeken naar de toen in ontwikkeling zijnde koopsubsidieregeling. Het zal duidelijk zijn dat het 'verkoop voor verbetering-concept' in beginsel een veel grotere groep ten voordeel zou kunnen strekken dan alleen de Bijlmerbelievers. Het uit te zetten voorbereidingstraject zou dan ook moeten voorzien in goede communicatie met deze potentiële belangstellenden.

Ook de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) raakte geïnteresseerd in dit concept en stelde een bijdrage aan de voorbereidingskosten in het vooruitzicht. Het concept kreeg aldus steeds meer bekendheid. En de betrokken functionarissen kregen zo gaandeweg ook steeds meer belang bij het laten welslagen van het project.

Begeleiding

Henno en Bernadette waren de dragende krachten die ook zorgden voor communicatie met achterban c.q. andere belangstellenden. In IGG/CASA vonden ze hun partners in overleg over de te volgen strategie, onder erkenning van ieders eigen verantwoordelijkheid. IGG/CASA heeft een verkennende studie verricht naar de mogelijke varianten voor verkoop voor verbetering. Na besluitvorming hierover heeft CASA een haalbaarheidsonderzoek Koop je eigen Grubbehoefte verricht.

Voor de derde fase waarin de tekeningen voor concrete verbouwing gemaakt moesten worden en de intekening van potentiële kopers aan de orde kwam, is er opnieuw een selectie geweest van architectenbureau's uit meerdere gegadigden. Hiervoor waren twee argumenten aanwezig. Ten eerste was tot nu toe het KJEB deel van de flat onderwerp van onderzoek en ontwerp geweest. Uitbreiding van de opdracht tot de hele flat vereiste opnieuw een formeel besluit. Ten tweede wilde een deel van de KJEB groep gebruik maken van dit moment om een 'toparchitect' te kiezen: de periode van de 'architect-opbouwwerker' was immers voorbij, nu werd het tijd voor de 'architect-vormgever'. Niettemin kwam ook hier CASA naar voren als te verkiezen bureau. Belangrijke factor was dat in gevallen waarin bewoners optreden als (mede)

opdrachtgever, de architect bereid en in staat moet zijn om goed te communiceren met bewoners die uiteenlopende wensen hebben. Dit vergt relatief veel tijd, een flexibele opstelling en de bereidheid om te zoeken naar maatwerk en het soepel omgaan met 'standaard procedures'.

De tamelijk ruime én unieke ervaring van CASA in ondersteuning van (woon)groepen die eigen opdrachtgever zijn bij verbouw en beheer van woon- en/of werkruimte, is een belangrijke factor geweest voor het slagen van het concept. Het aangaan van projectontwikkeling met bewoners in de rol van mede-opdrachtgever betekent het introduceren van veel onzekerheden, en voor ambtelijke planners 'veel beren op de weg'. CASA kon aansprekende voorbeelden van geslaagde verbouwingen laten zien, inclusief de juridische inbedding, waaruit blijkt dat het praktisch gesproken heel goed mogelijk is. Projectontwikkelaars zijn doorgaans niet zo dol op deze benadering, omdat het voordeel voor de bewoners juist ligt in het uitsparen van dure projectontwikkelaars. De meer natuurlijke partners van bewoners in deze zijn lokale overheden en de wat meer innovatief ingestelde corporaties.

Verloop ontwikkelingstraject

Het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer stelde de werkgroep Verkoop voor Verbetering in, waarin een ambtenaar van het projectbureau en van de stedelijke woningdienst zitting namen, een vertegenwoordiger van de corporatie en een van het stadsdeel, met Henno en Bernadette namens KJEB. In samenspraak met deze werkgroep verzichtte IGG/CASA een voorstudie waarin enkele varianten werden aangegeven en een eerste plan van aanpak. De varianten betroffen het al of niet combineren van verkoop en verhuur van woningen binnen het flatgebouw. In geval van combinatie van verkoop en verhuur zou de corporatie eigenaar blijven van de huurhuizen en deelnemen in een vereniging van eigenaren. Bij deze variant is er naar gestreefd zowel huurder als potentiële koper een gelijkwaardige invloed op de flatverbetering te laten hebben. Ook werd rekening gehouden met de mogelijkheid dat huurders bij elkaar een woongroep wilden vormen.

Voorts is in de voorstudie een indicatie gegeven van de minimaal benodigde flatverbetering en wat de kostprijs van de woningen zou moeten worden inclusief verbouwing en reservering voor onderhoud. Omdat in dit stadium het nog onzeker was of het idee een vervolg zou krijgen, is er geen uitgebreide consultatie van bewoners geweest.

In plaats daarvan is via KJEB een klankbordgroep van bewoners gevormd en zijn enkele groeps gesprekken met bewoners gehouden.

De voorstudie moest de levensvatbaarheid van het concept Verkoop voor Verbetering uitwijzen. Het kopen in eens van het hele flatgebouw viel af. Niet zozeer wegens het niet kunnen financieren, want voor verkoop tegen boekwaarde waren al snel beleggers te vinden. Veeleer ging het om de typische corporatietaken (doen uitverhuizen van bewoners, zorgen voor beheer en onderhoud, etc) waarvoor dan een aparte organisatie moest worden opgezet.

Aan de andere kant stond de corporatie zelf niet te trappelen om gecompliceerdere varianten met medezeggenschap van huurders aan te gaan. Hier lag dan ook de grootste aarzeling alvorens akkoord te gaan met een vervolg.

Medio 2000 besloot de corporatie in reactie op de voorstudie om een haalbaarheidsonderzoek te laten verrichten door CASA uitgaande van de volgende variant voor de flat Grubbehoef (totaal ruim 300 woningen):

- sloop van het laatste deel van het flatgebouw (60 woningen)
- 'herpositioneren' van 90 woningen (zuidelijk deel van Grubbehoef) ten behoeve van KJEB
- 169 woningen uit noordelijk deel blijven aan de corporatie en worden deels verkocht (verspreid gelegen)

Het 'herpositioneren' betekent in het jargon van de Bijlmer vernieuwing dat de woningen tegelijkertijd leeg worden overgedragen aan een projectontwikkelaar. In dit geval wordt dus eenzelfde benadering van KJEB voorgesteld door de corporatie.

Juist dit herpositioneren stuit op grote bezwaren van KJEB en CASA. Als eerst alle huurders moeten zijn vertrokken, heb je een periode van minimaal 1,5 jaar met toenemende leegstand. Dit levert een zeer slechte beheersituatie op (verwaarlozing, woningkraak) en werkt ook negatief voor potentiële kopers.

Volgens KJEB en CASA ligt de kwaliteit van stadsvernieuwingsprocessen juist in:

- zo lang mogelijk in bewoonde staat houden en het beheer op peil houden
- zorg dat men slechts één keer hoeft te verhuizen

Zij stellen daarom voor in het haalbaarheidsonderzoek om onderscheid te maken in 'kalme' en 'wilde' verbetering. De woningen waaraan geen ingrijpende verbouwingen plaats zullen vinden (2e t/m 9e etage) worden aangepakt bij vertrek van een huurder; dit kan eventueel ook in bewoonde staat als de koper er van tevoren al intrekt. Dit is

de kalme verbetering. De meer ingrijpende 'wilde' verbetering betreft de woningen op de bovenste etage en de woningen die aan de binnenstraat zijn gelegen. De woningen op de bovenste etage krijgen een uitbreiding op het dak en de functie van de binnenstraat vervalt door het slopen van de parkeergarages. Op die manier kan het grootste deel van de woningen tijdens de vernieuwing in gebruik gehouden worden. Dit voorkomt niet alleen langdurige leegstand met de bijbehorende huurderiving maar bevordert ook de betrokkenheid van de bewoners bij het veranderingsproces: ze zitten er letterlijk bovenop!

Er ontstaan zo drie verschillende bouwprocessen betrekkelijk onafhankelijk van elkaar:

- 'technische verbetering': dit slaat vooral op vernieuwing van de installaties, met name de verwarming;
- 'kalme verbetering': dit is een zich binnen de woning afspelend verbeteringsproces, waarbij ter keuze van de bewoner 'pluspakketten' tegen meerkosten kunnen worden gerealiseerd;
- 'ingrijpende verbetering': dit proces speelt zich af bij de verbetering van de gevels en daken, bij de nieuwe invulling van de woningen op de eerste en bovenste verdieping en bij de herinrichting van de begane grond. De bergingen op de begane grond worden gesloopt om plaats te maken voor ateliers en bedrijfsruimten, alleen de fietsenstalling blijft beneden aan de parkzijde onder een verhoogd terras.

In de loop van 2001 ging de corporatie in beginsel akkoord met deze aanpak. Ze gaf KJEB tot juni 2002 de tijd om 60 potentiële kopers te vinden, die hun intentie zouden vastleggen met een aanbetaling van € 454,-. Zou dat niet lukken, dan werd KJEB niet meer als partij erkend en zou de corporatie de vernieuwing verder zelf regelen.

In januari 2002 begint de KJEB de werving en inschrijving van kopers met de brochure 'Koop Je Eigen Grubbehoefte'.

Voor inschrijving moeten de kopers aan de volgende voorwaarden voldoen:

- betalend lid van de KJEB
- de mogelijkheid om een hypotheek te verwerven
- geen overlast-verleden op vorig woonadres
- Nederlander zijn of beschikken over een verblijfsvergunning

De volgorde bij toewijzing verloopt als volgt:

- bewoner van Grubbehoefte of Grunder (de naastgelegen te slopen flat)
- bewoner hoogbouw Bijlmermeer
- ex-bewoner hoogbouw Bijlmermeer
- overige kandidaten.

Om de voorlichting uit de brochure te ondersteunen zijn er enkele voorlichtingsdagen belegd.

Half mei 2002 waren er voldoende ingeschreven kopers om de KJEB als mede-ontwikkelaar te legitimeren. De ontwikkelingskosten worden voorschoten door de corporatie en later verrekend in de koopsom. In januari 2002 wordt het Programma van Eisen vastgesteld en in juni 2002 presenteert CASA het Voorlopig Ontwerp. Het contact tussen de kopersgroep en CASA verloopt via de algemene vergaderingen en door het instellen van een bouwcommissie. In het najaar van 2002 worden er bijeenkomsten belegd per woningtype, waarbij wordt besproken hoe men vanuit de 'basiswoning' met behulp van 'pluspakketten' de individuele wensen per woning kan realiseren.

In het najaar is tevens begonnen met het definitief ontwerp maar daarbij komt er een kink in de kabel: het plan en het budget vertonen een (te) sterke discrepantie. De verantwoordelijk projectleider neemt ontslag en er wordt een interim-projectleider benoemd om de situatie in kaart te brengen en voorstellen te doen voor de verdere aanpak. Verwacht wordt dat dit begin 2003 wordt uitgewerkt, waarna in maart een 'doorstart' met een gewijzigd plan kan plaatsvinden.

Als laatste nieuws kan worden gemeld dat Patrimonium afziet van de sloop van het uiteinde van de flat; dit deel zal worden verbeterd en 'marktconform' worden verkocht.

Organisatie

Het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer (PVB) is de spin in het web wat betreft de coördinatie van de stedelijke vernieuwing. Hieronder functioneren drie projectgroepen, voor drie deelgebieden van de Bijlmer vernieuwing. Het projectbureau wordt aangestuurd door een bestuurlijk overleg van de stad Amsterdam, het stadsdeel Zuid-Oost en de betrokken woningbouwcorporaties.

Het project KJEB is gestart als werkgroep "Verkoop voor verbetering" direct onder het PVB met de voorstudie, waarvoor het PVB de opdrachtgever was.

Het haalbaarheidsonderzoek is verricht in opdracht van KJEB en Patrimonium (de betrokken corporatie), waartoe eveneens een werkgroep was ingesteld, waarin ook het PVB was vertegenwoordigd.

In deze fase hebben de initiatiefnemers van KJEB een nieuwe vereniging opgericht Koop Je Eigen Grubbehoefte (KJEG) omdat nu duidelijk was geworden dat het om de flat Grubbehoefte zou gaan.

Deze vereniging heeft de functie van 'projectontwikkelaar' namens potentiële kopers en zal worden omgezet in een Vereniging voor Eigenaars (VVE).

Dit gebeurt als de overdracht van de eerste woningen aan de kopers plaats vindt.

Voorlopig blijft er een scheiding tussen het KJEG en het Patrimonium deel van de flat, omdat verwacht wordt dat Patrimonium nog enige tijd zal

moeten optreden als eigenaar-vertegenwoordiger van de huurders van de (nog) niet verkochte woningen uit haar deel van Grubbehoefte.

Financiën

De bekostiging van de voorstudie maakte deel uit van de algehele planontwikkelingskosten voor de Bijlmer. Deze fase is mede gedragen door een subsidie van de SEV. De ingeschakelde bureaus (IGG/CASA) werden dus hieruit bekostigd. Ook de communicatie met bewoners valt hieronder. Toen de vereniging KJEB in deze fase werd ingeschakeld om bijeenkomsten met bewoners te beleggen, maakte KJEB aanspraak op bekostiging hiervan. Het Projectbureau Vernieuwing Bijlmer erkende de logica van deze aanspraak, maar had problemen met het aangaan van een opdrachtgeverrelatie met KJEB. Dat is toen opgelost door het daarmee gemoeide budget via opdrachtnemer IGG/CASA te laten lopen.

Het haalbaarheidsonderzoek is bekostigd door de corporatie en komt ten laste van de ontwikkelingskosten. Ook de verdere inzet van CASA valt onder de projectontwikkelingskosten en maakt daarmee deel uit van de uiteindelijke verkoopprijs van de woningen.

Ontwikkeling

Begin 2003 ziet het er naar uit dat het project KJEB gerealiseerd gaat worden. Weliswaar minder vergaand dan de in de voorstudie aangedragen mogelijkheden. Niettemin is hier sprake van een innovatieve aanpak van flatverbetering met verregaande invloed van bewoners. Het strookt bij het recent ingezette regeringsbeleid om bewoners meer invloed te laten hebben op het ontwerp van hun woning. Hierbij wordt vooral gedacht aan het beschikbaar stellen van bouw kavels. KJEB is hierbij vergeleken een vernieuwende aanpak: meerdere bewoners in verenigingsverband opereren feitelijk als eigen projectontwikkelaar en sparen daardoor kosten uit.

Ook in geval van huurwoningen kunnen bewoners invloed uitoefenen op nieuwbouw en renovatie van woningen. In geval van KJEB is deze variant niet opgepakt. De beschrijving van woongroepen elders in deze kansentlas laat ook hiervan voorbeelden zien.

Bij nieuwbouw van koopwoningen zijn de kansen voor zeggenschap voor de kopers optimaal.

Zoals gezegd wordt er hieraan door gemeenten doorgaans slechts aan tegemoet gekomen door het beschikbaar stellen van vrij in te vullen bouw kavels. De kosten per woning zijn daarbij zo hoog dat deze categorie slechts bereikbaar is voor een kleine groep vermogende kopers. Bovendien blijft de zeggenschap op deze manier beperkt tot de vormgeving en invulling van de eigen woning: buiten de eigen kavel is de invloed nihil.

Door samenwerking tussen de deelnemers bij het zelf ontwikkelen van nieuwbouw kunnen er meer voordelen worden behaald: het gemeenschappelijke casco kan prijsgunstig worden ontworpen en gebouwd, dit betekent dat de woningen ook toegankelijk worden voor minder hoge inkomens. De zeggenschap blijft dan niet beperkt tot de indeling van de eigen woning maar strekt zich ook uit tot de voorzieningen op blokniveau (gemeenschappelijke ruimten voor bijvoorbeeld kinderopvang, oefen- en cursusruimten, werkplaats, doka, expositie, enz) en tot de binnen het blok te realiseren werkgelegenheid (het eigen bedrijf, atelier of kantoor op loopafstand).

Deze levendige programmering is een duidelijke verrijking van onze cosmetisch weliswaar afwisselende, maar programmatisch uiterst eentonige nieuwbouwwijken.

CASA architecten heeft op eigen initiatief een aantal van deze projecten gerealiseerd. Een recent opgeleverd blok met deze aanpak is project B01 op het schiereiland Borneo in het Oostelijk Havengebied van Amsterdam. Het gaat om 69 woningen, 24 bedrijven (waaronder een Chinees restaurant) en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (kinderopvang, logeerkamers, expositie).

Op dit moment wordt er gewerkt aan project VRIJBURG in IJburg, op het Steigereiland in de Zuidbuurt.

Informatie

Genoemde plan-/ontwerpstukken zijn van de KJEB-website te downloaden.

KJEB: <http://www.grubbehoefte.nl/kjeb/index.htm>

KJEB - Grubbehoefte: www.grubbehoefte.nl

CASA architecten: www.casa-architecten.nl (ook voor doorverwijzing naar Steigereiland)

Vereniging 't WIN (Wooninitiatief Nuenen)

Piet van Elswijk

Introductie

Wanneer je als ouder je gaat realiseren dat de zorg voor je gehandicapte kind een keer moet worden overgenomen, ga je nadenken over hoe die zorg gestalte moet krijgen. Zo ook verging het ons. Het liefst zoek je toegewijde zorg, niet zo'n instituut waarbij je kind 'een nummer' is. En liefst ook niet te duur. De persoonsgebonden budgetten (PGB) die onlangs in de zorg (op aanvraag) zijn ingevoerd, zijn een goed handvat om je verlangens bij de zorginstellingen op tafel te leggen. Maar de eerste gesprekken daarover verliepen niet naar wens. Dus besloten we te kijken of we niet zelf een woonzorgvoorziening konden oprichten voor ons kind en dat van andere ouders. De eerste stap richting 't WIN was daarmee gezet.

Initiatief

Onze zoon David is meervoudig gehandicapt. Hij kan zich voor wat betreft de algemene dagelijkse levensbehoeften aardig redden, maar heeft wel iemand in zijn nabijheid nodig om dit proces niet te laten ontsporen. Momenteel is hij 27 jaar oud en woont nog thuis. Overdag gaat hij naar het Dagactiviteitencentrum het Laar in Geldrop, waar hij afwisselend werk heeft wat hij zeer graag doet. In 1997 zijn wij begonnen met het zoeken naar een goede plek voor hem om te wonen. Na diverse gesprekken, tests en procedures onder begeleiding van de Sociaal Pedagogische Dienst (SPD) in Eindhoven werd David een kamer aangeboden in een woning in Nuenen waar hij samen met twee andere gehandicapten zou komen te wonen. Dit was in één van de 8 ééngezinswoningen in beheer bij het zorgcentrum Meare in Eindhoven. Eén van deze woningen is voor een deel als coördinatiecentrum ingericht. In de gesprekken met het zorgcentrum Meare bleek dat de zorg in die woning slechts bestond uit enkele uren per dag aanwezigheid van een zorgverlener. Op andere momenten zou David de straat op moeten en naar het coördinatiepunt moeten gaan met zijn rolstoel om daar om de benodigde zorg te vragen. Helaas stelt de handicap van David hem niet in staat om dat zelfstandig te doen. We hebben er toen van afgezien. Een tweede aanbod was ongeveer gelijklopend, maar er waren twee andere woningen zeer dicht bij. Wij hebben toen de suggestie gedaan dat

Meare voor deze drie woningen bij elkaar permanente zorg zou bewerkstelligen. Men was daar niet toe bereid en toen hebben wij moeten besluiten ook niet op dit aanbod in te gaan.

Inmiddels was het 2000 en hebben wij het initiatief genomen om met een aantal andere ouders met gehandicapte kinderen en met behulp van het persoonsgebonden budget (PGB) gezamenlijk woonruimte en zorg te realiseren.

In die tijd waren de wachtlijsten voor woonzorgvoorzieningen lang. Wij dachten snel het aantal ouders bij elkaar te hebben, maar de SPD bleek niet zo'n helder inzicht in de wachtlijst te hebben. Na lang praten en zelf om ons heen zoeken is het gelukt om een aantal ouderparen bij elkaar te krijgen, die iets zagen in een dergelijk initiatief. In de loop van 2001 is dit uitgegroeid tot in totaal 18 ouderparen. In het derde kwartaal van 2001 zijn wij met de reguliere vergaderingen en besprekingen bij de SPD begonnen. Als formele startdatum van het initiatief kunnen we 10 juli 2001 aanhouden, de datum van de eerste formele vergadering bij de SPD.

Deelnemers

De vereniging 't W.I.N. (wooninitiatief Nuenen) is in januari van 2003 opgericht met het doel om voor de kinderen of verwanten van de leden adequate huisvesting en zorg tot stand te brengen en te handhaven.

De achttien toekomstige bewoners hebben zeer uiteenlopende handicaps. Zo verschilt de mate van mobiliteit sterk alsook de verstandelijke vermogens. Maar men is voor elkaar zeker niet onbekend. Er zijn nogal wat dwarsverbanden door dagactiviteiten, clubs, soos, disco en zwemmen. Je kunt stellen dat iedere toekomstige bewoner wel de helft van de totale groep regelmatig ergens tegenkomt. Alle achttien hebben op een of andere wijze een band met Nuenen.

Draagvlak en begeleiding

De gemeente Nuenen is positief gestemd over het initiatief. Zij ziet het als haar verantwoordelijkheid om een goede locatie voor de huisvesting te verzorgen, alsook om de aanvragen voor benodigde vergunningen en subsidies welwillend te ondersteunen. Er is dan ook regelmatig overleg met de wet-

houder. De woningbouwvereniging “Helpt Elkander” ziet het als haar verantwoordelijkheid de adequate woonvoorziening te realiseren. En wel zodanig dat aan de ene kant de woonvoorziening voldoet aan de wensen van de toekomstige bewoners (eigen kamer, slaapkamer en badkamer, geschikt voor rolstoelers). En dat aan de andere kant de huur zodanig is, dat de toekomstige bewoners in aanmerking komen voor huursubsidie. De Sociaal Pedagogische Dienst Eindhoven en omstreken begeleidt de vereniging bij haar initiatief. Gelijktijdig is het ook een leertraject voor de SPD omdat ook zij hebben geconstateerd dat er een sterke groei in het aantal ouderinitiatieven valt waar te nemen. Zij zien dit ook als een nieuwe bestaansgrond voor de SPD.

De mogelijke zorgleveranciers voor dit project, Meare en De Plaatsse, willen de zorg graag leveren. Maar deze reguliere zorginstellingen hebben moeite met de kwaliteitseisen die wij als vereniging stellen. In het vervolg van het traject zal dit nog veel intensieve gesprekken vergen.

Werkwijze

De vergaderingen en besprekingen die vanaf de start zijn gevoerd zijn gericht geweest op:

1. Betrekken van de gemeente Nuenen bij het initiatief en zorgen dat er een keuze gemaakt wordt voor de locatie van het gebouw. In december 2002 heeft de gemeente de grond met deze bestemming verkocht aan de woningbouwvereniging “Helpt Elkander”.
2. Betrekken van de woningbouwvereniging “Helpt Elkander” bij het initiatief en zorgen dat men de bereidheid uitspreekt om de 18 aangepaste wooneenheden met collectieve ruimten en ruimten voor de zorg te willen realiseren. Onze vereniging werkt nu het programma van eisen voor het gebouw uit om dit vóór 1 april 2003 aan de woningbouwvereniging te kunnen aanbieden.
3. Betrekken van de SPD, het Zorgkantoor en de zorginstellingen Meare en “De Plaatsse” bij het initiatief om mee te denken over de wijze waarop de zorg straks gestalte gegeven kan worden. Momenteel heeft iedere potentiële bewoner een PGB aangevraagd. Een aantal heeft dit reeds eerder toegezegd gekregen. Vervolgens heeft de SPD in overleg met het Zorgkantoor een globale schatting gemaakt van het te verwachten totaalbudget voor deze 18 potentiële bewoners. Met de SPD zijn zorgprofielen opgesteld voor elke potentiële bewoner en van het totaal is een zorgcapaciteit begroting gemaakt. De zorg uren, onderverdeeld naar zorgkwaliteiten, zijn van tarieven voorzien en zo ontstond een totaalbegroting voor de zorg. Uit de vergelijking tussen de totaalbegroting voor de zorg en de som van

de geschatte 18 PGB's bleek dat aan de gewenste zorg zal kunnen worden voldaan.

4. In januari 2003 is de vereniging daadwerkelijk opgericht. Daaraan vooraf gingen diverse keren overleggen met de notaris en het inwinnen van informatie.
5. Werken aan de “matching” van ouders en potentiële bewoners. Dit is een proces waarbij men elkaar steeds beter leert kennen en waarderen om zo straks als het project is gerealiseerd als een groep vrienden c.q. goede burens met elkaar om kan gaan. Hier willen wij ook veel tijd in steken.

De planning van het vervolg is in grote lijnen als volgt.

In 2003 de verdere planontwikkeling van het gebouw met aanvraag vergunningen etc. Wij zijn betrokken in de projectgroep en laten ons bijstaan door deskundigen.

In 2004 zal naar schatting de bouw van het project gaan plaatsvinden.

In 2003 de PGB aanvragen afronden en de gesprekken voeren met de zorginstellingen over de nadere invulling van de zorg. Ook hierbij laten wij ons bijstaan door een deskundige.

In 2003 zal de vereniging verder werken aan PR zaken zoals een brochure, een website, informatie-materiaal enzovoorts. Dit ter voorbereiding op het proces van sponsoring.

In 2003 en 2004 zal de matching permanente aandacht vergen. Gezien de duur van de voorbereiding is het naar onze mening en de mening van de deskundigen gewenst hier aan te blijven werken.

Op dit moment schatten wij in dat de bouwvoorbereidingsfase eind 2003 zal zijn afgerond. Daarna start de realisatiefase van het bouwproject en zal eind 2004 worden afgerond. Begin 2005 zullen de bewoners hun intrek nemen. Als geschatte einddatum voor de voorbereidingsfase kunnen we 31 december 2003 aanhouden.

Organisatie

Op het moment dat we als ouders bij elkaar gingen zitten om een woonzorgvoorziening voor onze kinderen/verwanten in het leven te roepen, vormden we feitelijk een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid. Als vereniging konden we gesprekspartner zijn voor gemeente, corporatie en SPD. Sinds het passeren van de statuten bij de notaris begin 2003 zijn we een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid. Dat vergemakkelijkt ook het aangaan van verplichtingen.

In beginsel kan onze vereniging straks als huurder van het complex optreden. Ook wordt dan de zorg gezamenlijk ingekocht. De inkomsten bestaan dan uit de persoonsgebonden budgetten van de bewo-

ners. Maar ook is denkbaar dat het financiële beheer wordt ondergebracht in een beheersstichting. De vereniging blijft dan verantwoordelijk voor het zorgbeleid en benoeming van het bestuur van de stichting. Dit is iets wat we nog nader bekijken.

Financiën

De vereniging heeft voor de voorbereiding van het project subsidie aangevraagd bij het Ministerie van VROM op grond van de tijdelijke woonzorgstimuleringsregeling. Opvallend daarbij is dat men zoveel gedetailleerde informatie en documenten vraagt, dat de feitelijke aanvraag pas zal worden goedgekeurd als de voorbereiding is afgerond. Omdat de vereniging niet weet of zij ooit subsidie zal ontvangen zal zij ook andere financieringen moeten nagaan of zelf garant moeten staan.

Het Ministerie van VROM verleent ook gedeeltelijke subsidie voor bouwkundige voorzieningen die noodzakelijk zijn, maar die niet behoren bij de wooneenheden. Dit zijn bijvoorbeeld de ruimten voor de verzorgenden, gemeenschappelijke ruimten zoals huiskamers, keukens en opslagruimten. Te zijner tijd zal de vereniging daar een beroep op doen.

Naast de bouw van de wooneenheden en gemeenschappelijke ruimten zal subsidie worden gevraagd aan diverse instanties (fondsen) voor de inrichting van met name de gemeenschappelijke ruimten. Daarvoor zal ook de plaatselijke middenstand worden benaderd

De zorg zelf zal dus gefinancierd worden uit de 18 PGB's. Daarbij wordt er van uit gegaan dat de ouders in principe geen zorgtaken meer verrichten. Bovendien is de opzet zodanig dat er ook geen gebruik gemaakt hoeft te worden van vrijwilligers. Of dit laatste echt zal lukken hangt af van de situatie hoeveel potentiële bewoners in aanmerking zullen komen voor een hoger PGB op grond van de hardheidsclausule.

Ontwikkeling

Volgens ons is een belangrijke voorwaarde voor deelname in een woonzorgproject dat de bewoner in zekere mate in staat is om in een groep te functioneren. Door de vele ouderinitiatieven verschuift de aard van de handicaps van de bewoners in de instituten. Men ziet zich geplaagd voor een beduidend groter aantal bewoners die niet in een groep kunnen functioneren. Dit vergt veel meer begeleiding en dus veel hogere kosten. Aangezien de overheid niet bereid is de financiering van de instituten te verhogen, zoeken de instituten andere financieringsmogelijkheden. Deze vinden zij in het leveren van zorg aan woonzorginitiatieven door het verhogen van de tarieven of het leveren van minder uren. Daar liepen wij als vereniging ook tegenaan. De ouderinitiatieven zijn het daarmee oneens en zoeken elders een zorgleverancier. Zo zijn er nu diverse organisaties ontstaan, die zich uitsluitend richten op het leveren van zorg aan woonzorginitiatieven.

Informatie

WIN

Secretaris Ben Nicolassen

Het Kempke 12

5672 PL Nuenen

Tel. (040) 283 50 24

E-mail nicolassen_kempke@hetnet.nl

Websites:

<http://www.nietafwachten.nl/>

(toegespitste website van VWS)

<http://www.iwz.nl/>

(innovatieprogramma Wonen en Zorg)

<http://www.lkng.nl/>

(Landelijk Kennisnetwerk Gehandicaptenzorg)

Groepswonen en werken in zelfbeheer

Peter W. Voogt / Hein de Haan

Introductie

Niet iedereen ambiert een doorzonwoning in een vinex-wijk of een yuppenappartement in de grote stad. Het waren de krakers uit de jaren zeventig/tachtig van de vorige eeuw die grote leegstaande panden annexeerden en daarin een eigen wooncultuur ontwikkelden. Wonen gecombineerd met werken, in eigen of gedeelde ateliers, met gezamenlijke leefruimten en vaak nog activiteitenruimten voor allerlei culturele evenementen. De inrichting met goedkope middelen en meestal door zelfwerkzaamheid, vaak opgeleukt met artistieke uitingen, staat symbool voor een eigenzinnige manier van leven.

De idealistisch bevlogen krakers van het eerste uur legitimeerden hun acties door te verwijzen naar de woningnood. En hoewel 'woningnood' tegenwoordig als algemeen verschijnsel discutabel is, het feit blijft dat woonwerkruimte voor groepen niet tot het standaard aanbod van projectontwikkelaars en corporaties gerekend mag worden, en al helemaal niet in betaalbare vorm. Heel vaak zijn deze woonwerkvormen dan ook – soms letterlijk – bevochten. En nog steeds staan met enige regelmaat groepen op die zich ontfemen over gebouwen die staan te verkommeren terwijl de eigenaar speculeert op toekomstige ontwikkelingen die de marktprijs moeten opjagen.

Voor de hardliners in de kraakbeweging was het onderhandelen met de overheid wat op legalisering uitloopt, natuurlijk verwerpelijk: je doet gemene zaak met 'de vijand'. Anderzijds was er een steeds groter wordende groep jongeren die het kraakcircuit vooral als mogelijkheid zagen om aan goedkope woon(werk)ruimte te komen. Hun bereidheid tot onderhandelen met de overheid was in de ogen van de hardliners een gruttersmentaliteit. Maar juist omdat door de acties de woningnood onder jongeren hoog op de politieke agenda kwam te staan en via het onderhandelen over gekraakte panden er steeds meer huisvesting voor jongeren ontstond, verdween een belangrijk motief voor de opstelling van de hardliners. Eind 1988 werden de hardliners in een landelijke bijeenkomst van krakers aan de kant geschoven. (Zie bijv. "Krakers, grutters en bonzen" in De Groene Amsterdammer, 15 januari 1997)

In veel gevallen is een ontwikkeling te zien van illegale situatie naar legale. Wat als kraak begint en zich ontwikkelt tot een bestendige (culturele) gemeenschap die ook het politieke spel met de gemeente weet te spelen, evolueert tot een legale situatie: het pand wordt aangekocht, verbouwd tot woonwerk eenheden en de bewoners, die na meerdere jaren vaak een regulier inkomen hebben weten te verwerven, gaan een redelijke tot gewone prijs betalen voor hun accommodatie.

Talrijk zijn inmiddels de voorbeelden in den lande van deze vorm van initiatief en zelforganisatie. De een met een roemruchte historie (met de Grote Keijser in Amsterdam als roemrucht voorbeeld), terwijl de ander in betrekkelijke rust tot stand is gekomen.

Dit onderwerp illustreert, zoals wel vaker in de historie, dat buitenparlementaire actie nodig kan zijn om bepaalde voorzieningen tot stand te brengen, die daarna als vanzelfsprekend worden geaccepteerd en verder volgens het 'poldermodelmet-eindelozevergadercultuur' worden gerealiseerd. We richten ons in deze beschrijving niet op een enkel voorbeeld, maar zullen geïllustreerd met willekeurige voorbeelden de meer algemene lijnen schetsen waarmee een ieder die 'de kans wil grijpen' zijn/haar voordeel kan doen.

Initiatief

Hoe je een 'kraak zet', laten we graag aan ieders fantasie over. Minstens zo interessant is te weten dat er op talrijke andere manieren een situatie kan ontstaan waarbij een groep mensen zich opwerpt als (toekomstige) gebruiker van een pand in een woonwerk setting. Een louche kamerverhuurbedrijf dat besluit ermee op te houden en het pand leeg wil verkopen. De zittende studenten weigeren te vertrekken en hangen een spandoek op "wij blijven".

Of, buurtbewoners die willen dat een oude school voor sloop wordt behoed en de bewonersorganisatie overhandigt de sleutel aan een kunstenares met de uitnodiging om met enkele geestverwanten hun intrek in de school te nemen.

Of de deelgemeente zelf vraagt aan een bewonersorganisatie om een financieel haalbare oplossing te zoeken voor een blok met woningen, opdat

sloop kan worden voorkomen. De bewonersorganisatie zoekt vervolgens contact met een woonvereniging. En met een beetje geluk krijg je de bekostiging van het haalbaarheidsonderzoek erbij. Of een actieve groep is uit een pand gezet, maar weet voldoende druk op de lokale politiek uit te oefenen zodat de gemeente een ander pand aan draagt.

Belangrijk voor de slagingskansen om een pand te betrekken of om te vormen voor een woonwerk-gemeenschap is de mogelijk alternatieve bestemming. Als een projectontwikkelaar geïnteresseerd is om er een 'yuppenpakhuis' van te maken, is de kans van slagen een stuk kleiner. Als het gaat om een fabriekspand in een haventerrein kan soms de woonfunctie in strijd zijn met de bestemming van het gebied.

En de jaren tachtig hebben geleerd dat het economisch tij een belangrijke rol speelt. De huizenmarkt stortte in, waarna bijvoorbeeld de geplande woningbouw op het 'RKZ-terrein' in Groningen niet doorging. De gemeente was opeens bereid met de krakers te praten over behoud van het voormalig Rooms-katholiek Ziekenhuis. Samen met een woningbouwcorporatie werd verbouwd en ontstond er een legale situatie. Door de slechte economie en woningmarkt ontstond in die jaren op veel plaatsen de bereidheid om illegale situaties om te zetten in legale, vaak met verhoudingsgewijs lage woonlasten. Wat dat betreft kan de huidige kentering in de economie en vastgoedmarkt de kans van slagen juist weer vergroten. Ook hier geldt Cruijff's motto: "elk nadeel heb z'n voordeel".

Deelnemers

Beginnende groepen die op zoek zijn naar woonwerkruimte zijn doorgaans starters op de woningmarkt. Zelfbewuste jongeren, gevarieerd naar opleiding maar veelal hoger opgeleid, gericht op het

ontwikkelen van eigen activiteiten of bedrijfjes en met een beperkt inkomen.

Het optreden als groep is een belangrijke voorwaarde om te slagen. Niet zelden echter leidt het onderhandelingstraject met lokale instanties tot voorwaarden die een deel van de groepsleden doet afhaken. Zo kreeg een groep krakers van een fabriek in Leiden na veel omhaal een ander pand aangereikt door de gemeente, met op het laatste moment de voorwaarde dat het alleen om een bedrijfsverzamelgebouw ging, waar niet gewoond mocht worden. "Dat zou voor kruipen op de wachtlijsten voor herhuisvesting zijn." Los van de vraag of zoveel 'wachtlijsters' een plek in een gezamenlijke woonwerk setting ambieerden, betekende dit wel het afhaken van meerdere leden van de groep, die toch al door de achterliggende moeizame periode was uitgedund.

Als eenmaal een legale situatie is ontstaan, wordt het non-conformistische karakter doorgaans wat minder zichtbaar. De verdiensten nemen toe, er komen kinderen, wat in combinatie vaak betekent dat men de woonwerk-gemeenschap verlaat. De meer principiële deelnemers en de overtuigd alleenstaande oudere jongeren blijven. De gemiddelde leeftijd is gestegen, doch de nieuwe instroom zorgt doorgaans weer voor verjonging. In de meeste gevallen is de toelating van nieuwelingen een kwestie van coöptatie of ballotage; een kenmerk van zelfbeheer.

Profijtgroepen en draagvlak

Wat ooit begon als kraakscene, met Amsterdam als meest uitgesproken voorbeeld, moet niet onderschat worden in z'n betekenis voor het ontstaan van alternatieve woonwerkvormen. De eertijds moeizaam bevochten woonwerkvoorzieningen dienen nu als mogelijke instroom voor een nieuwe generatie starters op de woningmarkt (zij het in de grote steden inmiddels ook met lange wachtlijsten).

De slechte economische situatie in de jaren tachtig maakte dat er meer aandacht kwam voor starters van eigen bedrijfjes en de noodzaak van betaalbare ruimte daarvoor. De ingestorte vastgoedmarkt maakte dat de lokale overheid of corporaties panden goedkoop konden aankopen. En zeker met de nodige zelfwerkzaamheid kon dat resulteren in lage lasten voor de huurders. In een deel der gevallen kochten ze het pand zelf aan, de meest vergaande vorm van zelfbeheer.

Inmiddels is het denken over alternatief woonaanbod bij lokale overheden en woningbouwcorporaties danig verruimd. En in de grote (studenten)steden ziet men de bereikbare woningvoorraad nagenoeg op slot zitten (doorstroom stagneert door dure koopsector en problemen met illegale onder-



Levantkade 10 - CASA architecten

huur). Men krijgt daardoor meer oog voor andere vormen, zoals kamerverhuur en groepswonen in specifiek daarvoor geschikte panden. Elders in deze kansentlas is te lezen dat woongroepen voor (allochtone) ouderen op welwillende houding bij corporaties kunnen rekenen. En met een neergaande economische ontwikkeling in het vooruitzicht zal het starten van eigen bedrijfjes positief tegemoet getreden worden. Kortom, allemaal factoren die het maatschappelijk draagvlak voor initiatieven richting woonwerkgemeenschappen inmiddels danig hebben vergroot.

Begeleiding

Hierna een veelzeggend citaat van Piet van der Sanden van het Amsterdams Steunpunt Wonen uit "Woonwerkprojecten in Zelfbeheer" (Els de Jong, Rotterdam, mei 1991), wat nog weinig aan actualiteitswaarde heeft ingeboet.

"Wij adviseren mensen altijd een architect in de arm te nemen, plannen te ontwikkelen en een kostenraming en exploitatie opzet te maken. Als de gemeente dan bereid blijkt te zijn het pand in erfpacht uit te geven, dan vragen ze een marktprijs. Dat is een normaal principe hier, markt conform prijzen. Die kun je dan niet betalen, dat heb je al lang uitgerekend. Dan wordt er een redenering verzonnen. Hetzij een subsidie: je moet een x bedrag betalen, maar je krijgt tegelijkertijd een eenmalige subsidie, uit het stadsvernieuwingsfonds of wat men ook maar verzint.¹ Het kan ook zijn dat men geen openlijke subsidie geeft, maar een stille.. door te zeggen, die grondprijs is eigenlijk 3 ton, laten we maar zeggen dat het 2 ton is. Het gebouw is eigenlijk 3 ton, maar ja, ach, als we het niet aan jou in erfpacht hadden gegeven, hadden we het moeten slopen, dus we kunnen ook zeggen dat het maar een gulden waard is. Er wordt dus iets verzonnen. En dat wordt zo objectief mogelijk gemaakt, met allerlei prachtige redeneringen, het is een soort ritueel, met ook omrekeningsfactoren. Dan gaan ze opeens zeggen, o ja, ik snap het, het gebouw is ouder dan 75 jaar, nee dan geldt voor jullie de oudheidsfactor, dan mag je de eenmalige vergoeding x 1/2. Of ze zeggen, oh, dus jullie zitten daar met allerlei sociaal culturele dingen, nou, dan geldt voor jullie de omrekeningsfactor sociaal culturele bestemming. Dat klinkt allemaal heel officieel, al dat jargon, naar buiten toe krijgt het de schijn van rekenkunde, maar in werkelijkheid is het gewoon handjeklap. Hoe harder je actie voert, hoe beter je PR in elkaar zit, hoe meer vriendjes je hebt in de gemeenteraad, ..nou ja, enzovoort."

Het coöperatieve Amsterdamse architectenbureau CASA begon uit ideële overwegingen men een kosteloos spreekuur in een kroeg aan de Nieuwmarkt. Krakersgroepen kwamen daar met vragen als ze wilden vertimmeren aan bezette panden. Toen later deze krakers de onderhandelingen met de gemeente aangingen en er serieuze verbouwing aan de orde kwam, droeg men CASA voor als architectenbureau. CASA hierover: "Onvoorzien bleek dat spreekuur achteraf een zeer effectieve vorm van acquisitie." In de loop der jaren heeft het bureau ruime ervaring opgedaan in het begeleiden van dergelijke woonwerkgroepen naar legale zelfstandiging (zie ook de illustraties).

Professionele begeleiding is dus onontbeerlijk. Bij de keuze van architect is het van belang dat deze weet in te spelen op de vaak nog uiteenlopende verwachtingen die er binnen een initiatiefgroep bestaan. Niet alleen tijd, geduld en sociale vaardigheid is hiervoor nodig. Ook creativiteit om uiteenlopende wensen te kunnen vertalen in (niet te dure) bouwkundige oplossingen. Voorts moet de architect ten dele als belangenvertegenwoordiger van de initiatiefgroep willen optreden, en niet in het verlengde van de overheid en/of corporatie. Tegelijk moet hij/zij voldoende gezag hebben tegenover die overheid.

Een belangrijk aandachtspunt bij de planontwikkeling is het juridisch vastleggen van de onderlinge verhoudingen en die ten opzichte van een corporatie als eigenaar, of ten opzichte van een eigen rechtspersoon. De kunst is om zeggenschap enerzijds en uitvoeringsverantwoordelijkheid c.q. slagvaardigheid anderzijds, alsook het eventueel financieel afbakenen van wonen en werken in een combinatie van aan elkaar gelieerde rechtspersonen te gieten. Aan te bevelen is om te rade te gaan bij verwante woonwerkgroepen of een voorziening als de Woongroepenwinkel (Rotterdam) en zo alvast een idee te vormen omtrent de juridische inbedding. Dan ben je minder afhankelijk van de voorkeuren van een op goed geluk gekozen notaris.

De kosten voor deze begeleiding zullen deel uitmaken van de planningskosten en dus de uiteindelijke koop- of huurprijs.

Groepen die nog niet zo ver zijn dat het om concrete bouwplannen gaat, kunnen gebaat zijn bij ondersteuning van opbouwwerk, 'Steunpunt Wonen' of de Woongroepenwinkel.

Werkwijze

Ook als je nog geen pand tot je beschikking hebt, kan je je opwerpen als woonwerkgemeenschap. Het is verstandig gezamenlijk na te gaan wat je

1) Een eigentijdse variant van zo'n subsidie is de Amsterdamse 'broedplaatssubsidie' om oude school- en fabrieksgebouwen in stand te houden als woonwerkplekken voor kunstenaars.

precies wilt en dat vast te leggen. Door vrij snel een rechtspersoon te vormen heb je een concrete aanleiding om deze zaken nader uit te werken en af te spreken. Een 'vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid' is het makkelijkst – zonder notariële tussenkomst – te realiseren. Zie dit als een eerste stap waarbij je nog niet te veel vastlegt; de definitieve (combinatie van) rechtsvorm(en) komt later pas. Als vereniging wordt je makkelijker als partij serieus genomen door lokale instanties. Zo kan je eventueel in aanmerking komen voor een subsidie voor het laten verrichten van een haalbaarheids-onderzoek als je een concreet pand op het oog hebt. Door het betrekken van gezaghebbende personen als extern bestuurslid, kan je politieke goodwill genereren.

Treedt naar buiten (bijv. met een website) met een duidelijke visie en vergeet niet een en ander in actuele beleidstermen te gieten. Je moet als het ware andere instanties de argumenten aanreiken, zoals: stedelijk gewenste combinatie van woon- en werkfunctie (24 uren aanwezige sociale controle); een groot tekort aan betaalbare werkruimte voor startende bedrijfjes (met gezamenlijke faciliteiten); thuiswerken vermindert woon-werkverkeer, of de nodige broedplaatsen voor kunst en cultuur. Hou er rekening mee dat de bedrijvigheid niet in conflict komt met de woonfunctie (geen hinder).

Overigens, in de grote steden zijn de perspectieven om panden te verwerven ongunstig. Alle stedelijke margegebieden zijn voorwerp van intensieve herontwikkeling, waardoor leegstand of slecht gebruik er weinig voorkomt. Als er al iets vrijkomt (bijvoorbeeld op basis van de Amsterdamse broedplaatsregeling), zijn er direct 30 belangstellende groepen. Beperkte kansen liggen bij (vaak letterlijke) strijd om panden te behouden voor sloop.

Indien je een pand tot je beschikking hebt, of op het oog, zijn grosso modo de volgende stappen te zetten naar een situatie van regulier zelfbeheer.



SHB-gebouw - CASA architecten

1. Indien het pand op de nominatie van sloop staat, moet gestreefd worden naar behoud ervan. Dit is vaak een ingewikkelde strijd en kan jaren duren. Een eerste opname van de bouwkundige staat als contra-expertise is een voorwaarde, indien het voornemen tot sloop is ingegeven door slechte bouwstaat. Het vinden van een partij (corporatie) die in beginsel bereid is te investeren in een woonwerk bestemming voor dat gebouw, laat zien dat er een reëel alternatief is voor sloop. Als het gebouw staat in een te herontwikkelen gebied, moet je aandacht geven aan de opname ervan in het nieuwe stedenbouwwerk. Belangrijk argument kan zijn dat de nieuwe bestemming van het gebouw een verrijking is van het programma: meer differentiatie naar activiteiten, type huishoudingen en huurprijzen (voorbeelden hiervan zijn in Amsterdam 'Levantkade 10' en 'SHB-gebouw', zie afbeeldingen).
2. Intentieverklaring: de woonwerkvereniging, de corporatie en/of gemeente leggen de afspraken vast die in beginsel gemaakt worden (beoogde bestemming, aankoop en opdrachtgeverschap, programma van eisen, beheer, etc).
3. Haalbaarheidsonderzoek: dit houdt in het versneld (in 4 tot 8 weken) doorlopen van de bouwvoorbereiding tot en met een begroting om vroeg duidelijkheid te krijgen over de te halen kwaliteit tegenover de te verwachten kosten. Eventuele (verborgen) technische gebreken (zoals huiszwam) moeten aan het licht komen.
4. Aankoop van het pand. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek wordt duidelijk of uitvoering van het project in grote lijnen haalbaar is; er bestaat nog ruime marge afhankelijk van het definitieve ontwerp. Ook kan hieruit volgen welke marge de aanschafprijs van het pand mag hebben.
5. Het ontwerp. Bij een goed uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek beschikt men al vroeg over een eerste ontwerpconcept. Toch kost het nog de nodige tijd om alle programmaonderdelen goed op hun plaats te krijgen (Voorlopig Ontwerp) en technisch verder uit te werken (Definitief Ontwerp).

Indien wordt besloten tot collectief eigendom zal daarvoor een geschikte rechtsvorm voor opgericht moeten worden. In dat geval zal ook de financiering geregeld moeten worden.

Bij het mengen van wonen en werken zijn de brandweervoorschriften streng. Zo moeten de ingangen naar wonen en werken strikt gescheiden zijn en mag de brandscheiding tussen de beide activiteiten niet inpandig worden onderbroken. Aan de andere kant zijn atelierwoningen weer wel toegestaan.

Daarnaast komen dan onderin het gebouw een aantal werkplaatsen (direct aan de straat en los van de ontsluiting van de hogere verdiepingen in het pand) voor het zware werk: hier kan men desgewenst lassen, beelden hakken, met agressieve stoffen werken, herrie maken. Naast de bouwvergunning die voor het hele pand wordt afgegeven moet door de individuele werkplaatsen een gebruiksvergunning worden aangevraagd (Milieuwetgeving). Hierin wordt dan vastgelegd welke extra maatregelen aan isolatie en ventilatie zijn vereist voor het werk dat wordt verricht.

6. Verbouwing door aannemer, al of niet met inzet van zelfwerkzaamheid en/of gesubsidieerde arbeid.
7. Juridische en financiële afhandeling: definitieve rechtsvormen, afsluiten contracten, opzetten beheerorganisatie.

Organisatie

Bij zelfbeheer moet je zorgen voor de volgende zaken.

Administratief beheer. Het innen van huur is eenvoudig te organiseren, zeker als je afsprekt met automatische incasso te werken. Maar het kan tot een splijtzwam in een groep leiden als er structurele huurachterstand gaat ontstaan. Enige gezamenlijke financiële reserve om dat op te vangen, voorkomt dat er te snel problemen ontstaan. Ook de financiële administratie (afdrachten, boekhouding, jaarrekeningen) vergt de nodige aandacht.



Atrium SHB-gebouw

Toewijzing van woon en werkruimte. Dit dient goed geregeld te worden en vastgelegd in bijv. een huishoudelijk reglement. Zelfbeheer houdt vaak in dat het financiële risico van leegstand ook gedragen moet worden, zeker als het pand in collectief eigendom is. Te langdurige procedures of ongunstige toetredingsvoorwaarden kunnen zo tegen je werken. Door het wonen en werken niet altijd te koppelen ontstaat op dit punt meer flexibiliteit; 'externen' kunnen dan werkruimte huren.

Beheer van algemene en gemeenschappelijke ruimten. Denk aan regelen van gebruik, schoonhouden en afsluiten.

Onderhoud. Vaak onderscheiden in klachtenonderhoud (o.b.v. meldingen), mutatie-onderhoud (nalopen bij vertrek) en planmatig onderhoud (bijv. 3 jaarlijkse schilderbeurt), wat bij verwaarlozing uitmond in achterstallig onderhoud.

Deze zaken zelf ter hand nemen kan leiden tot kostenbesparing en tot betere afstemming op eigen wensen; ook kostenverdeling naar rato van inkomen is bijvoorbeeld mogelijk. Maar dit maakt het ook weer kwetsbaar. Werkzaamheden op basis van vrijwillige inzet kunnen problemen in continuïteit opleveren. De vrijwillige inzet kan daarom ook gecompenseerd worden door een korting op de servicekosten. In sommige gevallen brengt het lidmaatschap van de vereniging of coöperatie de verplichting mee om een hoeveelheid tijd te besteden aan bijvoorbeeld onderhoudstaken.

Bij het opstarten van de beheeractiviteiten is het beter niet het wiel opnieuw uit te vinden. Externe deskundigen, of soortgelijke woonwerkverenigingen raadplegen, heeft de voorkeur. Voorts kan je zaken ook uitbesteden. Uitbesteden van conflictgevoelige zaken zoals huurinning en onderhoud voorkomt mogelijke problemen. Als een woningbouwcorporatie de huiseigenaar is, kan deze ook meerdere van deze beheerstaken verrichten. Of zelfs alle, in dat geval is de vrije toewijzing door de woongroep vaak beperkt om het leegstandsrisico te vermijden (tenzij de leden dit risico gezamenlijk dragen).

De keuze van de rechtsvorm is ingewikkeld en behoeft overleg met deskundigen. Vaak gaat het om combinaties van rechtsvormen en in de praktijk komen vele varianten voor. De keuze wordt bepaald door:

- *bekostiging van de aankoop en de verbouw:* waaronder eisen van financiers (banken die moeite hebben met verenigingen), condities van subsidie-regelingen (particuliere woningverbetering, waarbij woon- en werkgedeelten onderscheiden moeten worden), eventuele eigen bekostiging via hypotheek;

- *functies in het gebouw en gebruik ervan*: als wonen en werken niet in alle gevallen gecombineerd worden en bijvoorbeeld externe bedrijfjes (tegen ander tarief) werkruimte kunnen huren, is het zaak de woon- en werkexploitatie te scheiden in aparte rechtspersonen; als een activiteitenruimte (podium, kantine of eetgelegenheid) zelfstandig geëxploiteerd wordt, kan hier ook een aparte rechtspersoon voor gecreëerd worden;
- *financiële positie van de leden*: in een huurrelatie kan men in aanmerking komen voor individuele huursubsidie (let – al in de ontwerpfase voor de verbouw – op bijzondere condities voor ‘onzelfstandige woonruimte’), in geval van appartementsrechten geldt de hypotheekrenteaftrek; een combinatie van huur en koop vergt ingewikkelder constructies met een vereniging van eigenaren.

Over het algemeen kan het democratisch karakter van de woonwerkgemeenschap gehandhaafd worden door op het niveau van gebruikers voor de verenigingsvorm te kiezen; eventueel een aparte voor bewoners en voor bedrijven. Zij hebben dan zeggenschap over het gebruik van het pand bijvoorbeeld door het vaststellen van een huishoudelijk reglement. Deze constructie kan ook tegenover een woningbouwcorporatie als eigenaar. Indien het pand collectief bezit is, kan de relatie van de gebruikersvereniging(en) met behorende stichting, coöperatie of VvE tot uiting komen in bijvoorbeeld de voordracht van bestuursleden en/of goedkeuring van begroting/jaarrekening.

Financiën

De praktijk laat een diversiteit zien aan inkomstenbronnen om het ‘woonwerkgebeuren’ te bekostigen. De op te brengen maandlasten via huur (evt. met huursubsidie) en/of hypotheektermijnen zijn de belangrijkste. In aanvulling daarop noemen we de volgende gesignaleerde vormen:

- indirecte gemeentelijke subsidie door beschikbaar stellen pand tegen lager bedrag dan marktwaarde, of door erfpacht gunstig vast te stellen, of door werkzaamheden te (laten) verrichten
- directe subsidie op aankoop of verbouw pand (vergelijk broedplaatssubsidie in A'dam)
- idem in het kader van particuliere woningverbetering
- idem vanwege scheppen (voordelige) bedrijfsruimten
- subsidie of fiscale aftrek omdat het een monument betreft
- woningbouwvereniging die eigenaar wordt en een ‘onrendabele top’ voor haar rekening neemt (bijv. voor uitstraling van het project naar de omgeving, of vanwege imago)

- uitschrijven obligatielening voor aankoop/verbouw pand
- fondsvorming door gezamenlijke activiteiten die geld opleveren
- sponsoring en schenking (als imago en/of doel van woonwerkgemeenschap daartoe aanleiding geeft)
- bijdragen uit fondsen voor bijv. inrichting van culturele of bedrijfsruimten
- besparing op bouwkosten door zelfwerkzaamheid (evt. met behoud van uitkering)
- idem door uitvoering onder te brengen bij leerwerkprojecten
- idem door aanwending van gebruikt materiaal
- idem door inzet van vrienden/bekenden
- idem door dienstenuitruil met aannemer
- verhuur tegen marktprijzen aan derden met winsten opzichte van kostprijs
- besparing op beheer door zelfwerkzaamheid. Zelfwerkzaamheid als kostenbesparing vergt een bredere motivatie dan alleen het geld besparen. Bijvoorbeeld omdat men dat werk graag doet, of omdat de uitvoering dan meer naar eigen wens gestalte kan krijgen. Dit geldt voor zowel de verbouw als het beheer/onderhoud. Het verplicht opleggen werkt alleen bij voldoende sociale cohesie en controle; geef anders keuzevrijheid door betalen van een hogere bijdrage.

Informatie

De Woongroepenwinkel
Nico van der Dool
Overblaak 94
3011 MH Rotterdam
Tel. (010) 467 44 95
E-mail de@woongroepenwinkel.nl

De volgende literatuur is gebruikt / kan worden aanbevolen:

- “Woonwerkprojecten in zelfbeheer”, Els de Jong (Buurt Ontwikkelingsmaatschappij Kralingen, Rotterdam, mei 1991)
- “De Kleine Coöperatie”, Peter W. Voogt (Landelijk Centrum Opbouwwerk, Den Haag, oktober 1998)
- “Crash Club Broedplaats Amsterdam. (Woon)werkgebouwen in Amsterdam; programma, strategie, aanbevelingen.” Hein de Haan (Woningbouwcorporatie Het Oosten & Woningbedrijf Amsterdam, maart 1999)

Websites:

- <http://www.woongroepenwinkel.nl/zelfbeheer.htm>
- <http://www.broedplaatsamsterdam.nl/>
- <http://www.woonwerkpanden.nl/>

Foto's: Mick Palarczyk

Vereniging van wijkeigenaren (VvW)

Peter W. Voogt

Introductie

Het concept 'Vereniging van wijkeigenaren' is aangewengeld door de Wooncirkel; een samenwerkingsverband van 10 landelijk verspreide woningbouwcorporaties die zich ten doel stellen om te werken aan productontwikkeling en innovatie. De ontwikkeling van het concept is vervolgens ondersteund door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

Analoog aan de bekende vorm 'vereniging van eigenaren' (VvE), voor het gezamenlijk beheer van een pand, is het doel van een VvW om de bewoners bij het beheer van de woonomgeving te betrekken; zowel huurders als eigenaarsbewoners. De VvW kan als opdrachtgever voor wijkonderhoud fungeren, bijvoorbeeld als de gemeente (en corporatie) het onderhoudsbudget beschikbaar stelt. Zo worden bewoners niet alleen consument maar ook producent van een aangename woonomgeving.

Het concept bestaat pas enkele jaren en is tot nu toe in door corporaties aangewengelde experimenten toegepast in Apeldoorn, Deventer en Spijkenisse.

Dat neemt niet weg dat bewoners zelf het initiatief kunnen nemen tot oprichting van een VvW, bijvoorbeeld als ze ontevreden zijn over het beheer. De experimenten hebben al voldoende als precedent gewerkt en de belangstelling voor het concept neemt snel toe. Een dringend verzoek om medewerking aan gemeente en/of corporatie kan daarom niet zo makkelijk meer genegeerd worden. In de genoemde experimenten gaat het om beheer van semi-openbaar groen, binnenterreinen, speelplaatsen en woonerven in privaat eigendom is een VvW een geschikt instrument.

Overigens, er bestaat ook een variant op dit concept, namelijk in de vorm van 'wijktaandeelhouders' (Minervaplein te Delft).

Voor de onderstaande beschrijving is grotendeels gebruik gemaakt van de "Documentatieset Vereniging van Wijkeigenaren" van Laagland'advies te Amersfoort.

Initiatief

Het zijn niet voor niets de corporaties die met dit initiatief zijn gekomen. De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor voor de verhuur-

baarheid van de woningen. Terwijl het de gemeenten zijn die vaak tekort schieten in onderhoud. Aan de andere kant is het gedrag van bewoners zelf van belang. Rotzooi en kapot straatmeubilair nodigen niet uit tot net gedrag. En gebrek aan binding met de omgeving betekent weinig sociale controle. Een VvW activeert bewoners in zorgvuldige omgang met de omgeving door ze ook formeel medeverantwoordelijk te maken. Zo'n vereniging wordt op zichzelf al een bindende factor tussen bewoners. En een VvW zet de gemeente onder druk om te voldoen aan haar onderhoudsverplichtingen. Indien bewoners uit onvrede met de kwaliteit van beheer een VvW willen oprichten, kan je het beste als eerste de corporatie zien mee te krijgen. Deze zal snel het eigenbelang daarin herkennen. En een corporatie is een gezaghebbende partij om te zorgen dat ook de gemeente haar medewerking toezegt.

Deelnemers

De bewoners in de wijk zijn de leden van de vereniging. Ongeacht of het huurders of eigenaarsbewoners betreft.

In het geval van "De Waterkamer" in Apeldoorn betalen de leden maandelijks contributie, als bijdrage in gedeeld onderhoud dat normaal voor rekening van eigenaren komt (gevelonderhoud en bergingen). In geval van de huurwoningen wordt dat bedrag gedeeld door de corporatie en de huurder. Ook de kosten van de verenigingsactiviteiten worden daaruit gedekt. Voor huurders is dit een variant op de bekende 'servicekosten'. De reden dat dit hier makkelijk kan worden ingesteld, is omdat het nieuwbouw betreft. Als nieuwe bewoners zich hier willen vestigen, weten ze van te voren dat lidmaatschap deel uitmaakt van de koop of huur. In de "Deltabuurt" in Deventer, een bestaande buurt met versnipperd eigendom, is lidmaatschap niet af te dwingen. Om de drempel laag te houden is het lidmaatschap gratis. De apparaatskosten van de vereniging worden gedekt uit een startsubsidie van gemeente en corporatie.

In "Karperven-rood" te Spijkenisse is het lidmaatschap het eerste jaar gratis, daarna wordt een contributie gevraagd.

Lang niet altijd is het beheer voldoende om de bewoners te motiveren. Met bijkomende activitei-

ten van de VvW (oprichtings- of andere feesten, communicatie via wijkkrant of website, etc.) kunnen de onderlinge contacten en betrokkenheid bij de woonomgeving worden vergroot.

Draagvlak

Het belang van de vereniging voor de bewoners zit hem in de zeggenschap die zij krijgen over inrichting en beheer. Door eigen inzet, wat gezamenlijk beter is op te brengen dan individueel, kan de kwaliteit van de woonomgeving nog eens extra worden vergroot. Die inzet kan zijn sociale controle, zelf bijdragen aan onderhoud, of via contributie een extra te besteden budget genereren. Als er door de VvW meer onderlinge contacten ontstaan, wordt het wonen in de wijk ook een stuk aangenamer: doorbreken anonimiteit en meer gevoel van veiligheid. Voor de corporatie betekent goede kwaliteit van de woonomgeving ook betere verhuurbaarheid.

Daarnaast is het een instrument om tot afstemming van beheer en onderhoud te komen met in de wijk aanwezige eigenaarsbewoners. In geval een corporatie overgaat tot verkoop van huurwoningen in een bepaalde buurt, is het van te voren oprichten van een VvW te overwegen.

Voor de gemeente schuilt er eveneens voordeel in een VvW. Beheer in een verwaarloosde buurt met ongeïnteresseerde bewoners is per saldo vaak duurder dan in een buurt waar bewoners zelf zich inzetten voor de kwaliteit van de woonomgeving. De kans van slagen van een VvW is het grootst als er draagvlak is onder alle partijen: bewoners, huiseigenaren en gemeente.

Voor bewoners geldt dat er een concreet leefbaarheidvraagstuk aan de orde moet zijn. Met de kanttekening, dat als dat al te groot is (veel criminaliteit, grote onderlinge vervreemding, etc), er eerst orde op zaken gesteld moet worden. Pas daarna kan de VvW een rol spelen om de verbeterde situatie te handhaven.

In Spijkenisse werd door de bewoners de voorwaarde gesteld dat eerst het achterstallig gemeentelijk onderhoud werd verricht, alvorens actief te worden met de VvW. Hier fungeerde de VvW als hefboom om gedaan te krijgen wat jarenlang daarvoor niet lukte.

Begeleiding

In de drie genoemde wijken trad de corporatie initierend op en in meer of mindere mate ondersteunend bij het voorbereidingstraject. In het geval van Spijkenisse was daar ook het opbouwwerk bij betrokken. In de Deltabuurt in Deventer, met veel Turkse bewoners, was het betrekken van een Turks gemeenteraadslid uit deze wijk een belangrijke factor voor werven van Turkse leden.

Indien enkele bewoners het initiatief nemen is het

betrekken van het opbouwwerk (of Steunpunt Wonen, indien aanwezig) een aan te bevelen stap. Dit biedt doorgaans enige facilitaire ondersteuning, vergemakkelijkt de entree bij corporaties en het betrekken van andere bewoners. Het concept VvW heeft al uitwerking gekregen in documentatiesets, waarmee iedere initiatiefgroep z'n voordeel kan doen. Zie onder 'Informatie' hierna.

Werkwijze

De situatie waarbij een woningbouwcorporatie als projectontwikkelaar een nieuwe wijk laat bouwen, laten we hier even buiten beschouwing. Immers, hier kan een VvW min of meer worden opgelegd als onderdeel van de koop- en huurcontracten. Wat niet wegneemt dat als het bestaansrecht feitelijk ontbreekt, bijvoorbeeld omdat er te weinig te beheeren valt, het een slapende vereniging zal worden. In de andere gevallen is de eerste stap een groepje bewoners te organiseren die het initiatief mee willen dragen. De initiatiefgroep zal de haalbaarheid moeten (laten) onderzoeken. Enerzijds door na te gaan wat voor bewoners aansprekende beheerszaken (kunnen) zijn. Zo had men in de Deltabuurt de onderwerpen 'parkeren', 'schotelantennes' en 'zwerfvuil' als speerpunten benoemd. In Karperven-rood was het achterstallig onderhoud van de openbare ruimte al een tijd een doorn in het oog, met een nogal gedateerde inrichting uit de zeventiger jaren en sleets straatmeubilair. Anderzijds door na te gaan bij corporatie en/of gemeente of er bereidheid is tot medewerking. Als onderdeel van het voorbereidingstraject kan je ook een huis-aan-huis enquête onder de wijkbewoners opzetten, die wordt uitgevoerd door een groep vrijwilligers.

De volgende stap is het maken van een verenigingsplan. Daarin geef je de ambities aan die je wilt bereiken en welke activiteiten je zult ontwikkelen. Daarvoor is de medewerking van corporaties en gemeente nodig. Dat vergt doorgaans onderhandelingen waarvan je de uitkomsten vastlegt in principe afspraken. Je hebt dan een raamwerk waaruit duidelijk wordt wat je wil en wat er te doen valt.

Dat raamwerk is het moment om opnieuw te peilen wat het draagvlak is onder bewoners, bijvoorbeeld via een feestelijke presentatie op een buurtbijeenkomst. Bij voldoende support, wat ook blijkt uit de bereidheid om actief te worden in de VvW, kan je de opzet gaan vertalen in de juridische vorm van de VvW.

Organisatie

Uit de documentatieset van Laaglandadvies stamt het volgende overzicht van de VvW Karperven-rood uit Spijkenisse. Dit is van de drie gedocumen-

teerde VvW's het meest uitgebreide overzicht; uiteraard hoeft niet elke VvW zo'n breed terrein te bestrijken.

geleding	bestaat uit	taken en bevoegdheden
leden	eigenaren en bewoners	
algemene vergadering (jaarlijks)	leden	- benoemt bestuur - neemt besluiten op voordracht van het bestuur
bestuur minstens	5 bewoners	- verantwoordelijk voor dagelijkse gang van zaken - afsluiten overeenkomsten - besluiten over budgetten - opstellen jaarplan en begroting - instellen werkgroepen - organiseren ledenvergadering - zittingsduur 2 jaar
werkgroepen	- leden - evt. functionarissen van politie, school, welzijnswerk, etc.	- voorbereiden beheertaken - signaleren van wensen en tekortkomingen - uitwerken nieuwe voorstellen - jaarplan maken - rapporteren aan bestuur
raad van toezicht	gemeente corporatie bewoner	- toezicht op de ontwikkeling van gezamenlijk beheer - bindende uitspraken bij geschillen tussen bestuursleden - zittingsduur 2 jaar

In de statuten wordt het juridisch fundament voor de vereniging gelegd. Praktische afspraken en spelregels worden zo veel mogelijk in het huishoudelijk reglement vastgelegd.

de VvW sluit beheerovereenkomsten af met de volgende partijen, over:

gemeente	onderhoudstaken gemeente subsiëren organisatiekosten subsiëren aanleg- en onderhoudskosten deelname aan werkgroepen jaarlijkse inspectie en afsprakenlijst (wijkschouw)
woningbouwcorporatie	onderhoudsplan woningen onderhoud woonomgeving jaarlijkse inspectie en afsprakenlijst (wijkschouw) deelname aan werkgroepen faciliteiten aan de vereniging (w.o. huisvesting)
politie	handhaving meldingen surveillance ontwikkelen van adequate reactie bij beheerproblemen deelname aan de wijkschouw
welzijnsstichting	ondersteuning bewonersorganisatie communicatie met overige beheerpartners signaleren en adviseren omtrent kansen en bedreigingen in de wijk deelname aan werkgroepen
basisschool	gebruik school voor activiteiten hulp van kinderen bij onderhoud en aanleg van speelplekken aanbod vrijwilligers voor assistentie bij verkeerslessen
GG&GD / brandweer	deelname aan wijkschouw

Financiën

Zeggenschap over het beheer ontleen je als VvW door een budget tot je beschikking te hebben. Dat komt grotendeels van de gemeente, omdat deze het beheer van de openbare ruimte tot taak heeft. Deels kunnen taken van de corporatie er ook toe behoren, meestal valt dat onder de servicekosten die deel uitmaken van de huurinning. Voorts kunnen bijdragen van de leden geïnd worden voor de eigen organisatie of extra beheerzaken en/of activiteiten. Uit bovenstaand schema komt naar voren dat die bijdragen ook in natura als vrijwilligerswerk kan worden geleverd (assistentie bij verkeerslessen). Als wederdienst stelt de school haar ruimte beschikbaar voor activiteiten. Uiteraard zijn vele varianten denkbaar op dit principe van dienst en wederdienst.

Hier zijn nog enkele opmerkingen over het budget van de VvW te maken, omdat instanties doorgaans niet zo makkelijk hun (zeggenschap over) budgetten afstaan.

Zeggenschap over een budget kan je ook hebben als je over de aanwending ervan kunt beslissen, zonder dat je het geld zelf op een bankrekening hebt staan (beslissingsbevoegdheid tegenover budgethouderschap); in veel gevallen is dit zelfs makkelijker.

De gemeente zal veelal willen dat je de onderhoudsdiensten van haar afneemt (verplichte winkelnering). Probeer in overleg vast te stellen wat exact de diensten zijn en tegen welke kostprijs. Aarzel niet op de commerciële markt te kijken wat de gangbare prijs is. Gebruik deze wetenschap om bij de gemeente een betere prijs/kwaliteit verhouding te claimen. Of anders de mogelijkheid om commerciële diensten in te roepen met het gemeentelijk budget.

Een ruimhartige toedeling van een 'totaal onderhoudsbudget', bijvoorbeeld naar rato van inwoner-

tal, aan de VvW moet kritisch worden bezien: veelal 'vergeet' de gemeente om zijn eigen apparaatskosten mee te nemen en een evenredig deel ervan toe te delen.

Omschrijf exact voor welke beheertaken je als VvW verantwoordelijkheid draagt. (Je zal je maar gebonden hebben aan het 'totale beheer' tegenover een riant ogend budget en er later achter komen dat de grond ernstig is vervuild...)

Een belangrijk winstpunt kan daarin schuilen dat de gemeente budgetten van meerdere diensten toewijst, bijvoorbeeld plantsoenonderhoud, bestrating en vuilophaal. Je kan dan afwegen om in plaats van een tamelijk overbodige herbestrating te kiezen voor extra vuilophaal, of extra veegbeurten. Keuzen van bewoners die dergelijke budgettaire schotten kunnen overstijgen, zorgen voor echte meerwaarde van dit VvW concept.

Ontwikkeling

De praktijk zal moeten uitwijzen in hoeverre de VvW als concept navolging krijgt. Een 'zware' VvW vergt een stevige inzet van deskundige bewoners. Dat is lang niet altijd mogelijk. Het aanwezige bewonerskader is dus een belangrijke factor voor het welslagen. Ontbreekt dat, dan kan zeggenschap en betrokkenheid bij de buurt ook in andere vorm gestalte krijgen, zoals in geval van het wijk-aandeelhouderschap (zie hieronder voor website).

Informatie

"Vereniging van wijkeigenaren. Documentatieset." Laagland'advies, Amersfoort, januari 2001

Websites:

<http://www.rodekarper.nl/> (VvW Spijkenisse)

<http://www.wijkaandelen.nl>

<http://www.laaglandadvies.nl/>

Participatie Woon- en Leefmilieu

Harry Broekman

Introductie

“Het is dan wel zo dat de politiek en de aannemerij een grote greep hebben op de architect, maar dat ontslaat hem niet van de plicht om andere wegen te zoeken. Wat wij willen gaat nogal ver. Normaal is alles geregeld op grote schaal, collectief en van bovenaf. Wij willen aandacht voor het individu, en dat betekent kleinschalig werken van onderaf. Wat wij nu gaan bereiken, komt omdat we er helemaal in geloven”.

Aan het woord is Frans van Dillen, architect in 1986 in het tijdschrift De Twaalf Ambachten (nummer 47, pp 26-27). Hij wilde aantonen dat de standaard inspraakgrenzen in de bouw veel te nauw getrokken worden. In Rosmalen bracht hij eind jaren tachtig een woningbouwproject op gang dat nog altijd zijn tijd vooruit lijkt te zijn. Hier beslisten bewoners onder meer over de volgende onderwerpen:

- de verkaveling: op ca. 35 are totaal 18 kavels, alle met tuin op het zuiden of het westen; boven- en ondergrens qua grootte is 180 m2 en 550m2 (het dubbele kavel);
- de stratenloop: geen stoepen, geen doorgaand verkeer, auto dicht bij de deur; de bestrating en het openbaar groen werden op maat aangelegd door de gemeente;
- de gemeenschappelijke voorzieningen: de buitenruimte biedt kinderen recreatiemateriaal en volwassenen thans een fraaie vuurplek/barbecue.

De bewoners ondernamen een veelzijdig avontuur, want het uitgangspunt was om met een minimum aan regels, ook voor kleine huishoudportemonnee, zonder diploma's, zelfs met twee linkerhanden, te mogen bouwen.

Van Dillen dacht: “Van eigenarbeid aan de woning wordt je al plannende, bouwende, sjouwende en inrichtende een vollediger mens”. Hij kreeg op alle fronten gelijk dankzij de inspanningen van de bewoners die leerden bouwen en samenwerken.

Initiatief en deelnemers

Van Dillen was de aanjager, hij inspireerde en faciliteerde. Toch zakte het initiatief geenszins in elkaar toen Van Dillen, veel te vroeg zo zegt iedereen, in 1991stierf. De individuen die ingetekend hadden

De oorspronkelijke bewoners naar beroep met een schatting van de bouwtijd van hun woning:

<i>gepensioneerd automonteur</i>	<i>7 mnd</i>
<i>onderdirecteur gevangenis</i>	<i>14 mnd</i>
<i>ontwikkelaar bouwprojecten</i>	<i>1,5 jr</i>
<i>musicus</i>	<i>2 jr</i>
<i>werkzaam bij weegbureau</i>	<i>2 jr</i>
<i>musicus</i>	<i>2,5 jr</i>
<i>leraar</i>	<i>3 jr</i>
<i>redacteur bij uitgeverij</i>	<i>3 jr</i>
<i>timmerman</i>	<i>3 jr</i>
<i>ICT-professional</i>	<i>3,5 jr</i>
<i>welzijnswerkster</i>	<i>4 jr</i>
<i>werkzaam in de fijnmetaal</i>	<i>4 jr</i>
<i>ICT-professional</i>	<i>6 jr</i>
<i>klusjesman</i>	<i>6 jr</i>
<i>hoofd bij medische instelling</i>	<i>6 jr</i>
<i>kunstenaars</i>	<i>7 jr</i>

op zijn invitatie om te bouwen, waren inmiddels door de wol geveerde huizenconstructeurs geworden. Niet alleen waar het om bestekken, bouwtechnieken of materialenkeus gaat. Voor hen was het project ook een levensschool: elk kwam er ‘als mens’ anders - beter!- uit dan toen zij startten. Het zijn in alle opzichten gewone mensen, die het snode plan opvatten om hun droomhuis te realiseren met eigen handen. Inmiddels treft de bewoners ook hetzelfde ongeluk als andere mensen: bedrijfsreorganisaties, echtscheidingen en ernstige ziektes, het speelt er thans allemaal. Waar nodig vind men steun of advies bij de buur. Het verloop is gering, de mensen wonen er graag. Er zijn in totaal drie woningen verkocht: door overlijden, door echtscheiding en door verandering van werk.

Profijtgroepen

Voor duizenden bezoekers, waaronder veel architectuurstudenten, hebben de bewoners hun panden opengesteld en rondgeleid. Van Dillen promoveerde het project in de vakbladen. Ook de gemeente is inmiddels trots geworden op de buurt en toont deze in binnen- en buitenland als een voorbeeld van goed gemeentebestuur. Dat heeft wel even geduurd: de relatieve chaos van de eerst 6 à 7 jaar was slecht te verteren voor de bestuurders.

Wonen

Inmiddels echter is ook voor hen evident dat dit in velerlei opzicht een voorbeeldwijk is.

De bewoners grepen hun kansen om van het experiment ook een sociale ontdekkings- en vormings-tocht te maken. Het bouwen vergde niet alleen een andere houding tegenover de bureaucratie, namelijk medezeggenschap veroveren i.p.v. inspraak aanvaarden. De effecten strekten verder dan de weldadige invloed van de eigen bouwactiviteit op gestel, gemoed en karakter. Het jarenlange bouwproces vereiste ook adequaat sociaal handelen. Het samen leren beslissen heeft voor de betrokkenen ook invloed gehad, zelfs ver buiten de bouwplaats.

Het experiment toont ook de waarde van 'defensibele space' voor het bloeien van een buurt. Als bewoners een stukje grondgebied als eigen beschouwen en waarderen, zullen ze er alles aan doen om dat leefbaar te houden. Als het gebiedje ook in bouwtechnisch opzicht tegen oneigenlijk c.q. crimineel gebruik te verdedigen valt, zal die verdediging van de grond een positief bindmiddel voor de buurtbewoners vormen (Newman).

Een voorbeeld. De buurt ligt aan de rand van de stad. Met aan een kant een ontsluitingsweg, aan de andere kant een park, aan de derde kant een woonwagenkamp en aan de vierde kant een woonwijk. Uit die aangrenzende woonwijk komen wel eens jongeren op bromscooters. Die bezetten het middenterrein. Dat hangen op die plek geeft rotzooi en lawaai. De bewoners hebben niet als reflex: wegjagen, dan wel de politie bellen. Zij stapten op de jongeren af en gingen praten. Het overleg resulteerde in een heuse gebruiksregeling voor de heuvel: mits ze zich aan een aantal basale regels en nachtlimieten houden, zijn de jongeren - tenzij qua aantal en uitstraling bedreigend voor de kleine kinderen - welkom.

Draagvlak

Een eigen huis kunnen bouwen mag niet afhangen van de omvang van de huishoudportemonnee. Iedere volwassene moet met de zijnen - op basis van zijn behoeften en capaciteiten - een woning kunnen bouwen, zo vond Van Dillen. Een eigen huis bouwen mag bovendien niet afhangen van subsidievoorschriften. Van Dillen en de bewoners weigerden op jacht te gaan naar subsidie. Subsidie verkleint de variatie en maakt dat de eigen verantwoordelijkheid minder centraal komt te staan, zo was het standpunt.

Om dubbele kosten te vermijden woonden circa de helft van de zelfbouwers lange periodes op het terrein in een caravan of bouwkeet. Met hun gezinnen en huisdieren. Tezamen met de onaffe woningen, het openliggende bouwterrein en ook het vele

tweedehands bouw materiaal, gaf dat een curieuze - voor de volksmond een flodderachtige - indruk. Op het gecombineerde woon- en bouwterrein heerste echter een andere orde, het was er geen wanorde. "Moet kunnen" was de slogan, niet "laat maar waaien" of "je niet bemoeien met een ander". Integendeel, de burenerelaties waren intensief, gevarieerd en oplettend.

Werkwijze

Leren kon men in overvloed ook bij het bouwen van het eigen huis. Zelf een huis bouwen betekent veelal dat men de aannemer laat voorrijden en bij oplevering de verhuishwagen laat komen. In Rosmalen werd vanuit een geheel andere filosofie geopereerd. De bewoners wilden hun droom realiseren.

Jack de musicus, kon een repetitieuimte voor zichzelf maken die maximaal geïsoleerd was. Eindelijk bevrijd van klachten vanwege geluidsoverlast. Chris, timmerman, wilde een bungalow voor zijn gezin uit hout zagen. Het lukte hem. Maarten groepeerde de woonvertrekken zo, dat heel simpel en direct de gezinsleden met elkaar konden communiceren.

Die dromen vergden veel tijd. Vier van de zeventien bouwers hadden zich ook laten aansteken door het warme pleidooi van Van Dillen om in leem te bouwen. Dat was milieuvriendelijker, qua klimaatregulering veel beter, bovendien goedkoper dan baksteen. Kortom, goed, goedkoop en aangenaam. Maar wel uiterst arbeidsintensief en zwaar, helemaal als men de stroleem variant koos, dat is rechtstreeks de klei als muren zetten m.b.v. balken i.p.v. de leem als stenen vormen en die dan stapelen.

Je leerde elkaar wel kennen onder deze leembe-proeving. Dat gold voor veel bouwactiviteiten. Er ontstond zo voor kinderen en volwassenen een leerschool in het samen zijn. Zoals bij het nee leren zeggen als de buurman weer eens om hulp kwam vragen, maar ook spontaan naar hem toe gaan als je weet dat hij/zij moeilijk zit. In het gezin de lusten en lasten verdelen en ordenen. Allerlei plannings door elkaar kunnen laten lopen. Leren beslissen met elkaar: niet vluchten in snelle, maar broze compromissen, doch vasthoudend zoeken naar het optimum. Werken na je werk, maar dat zodanig doen dat je het betaalde werk en het werken op de bouwplaats tegen elkaar afstreept: de ene plek is de recuperatiemogelijkheid voor de andere. Het is een leerschool voor tolerantie en plezier in de omgang geworden. Ook kinderen gedragen zich opvallend sociaal, niet alleen naar elkaar. Diversiteit in inkomen, afkomst, gezin, métier, leeftijd, heeft daarbij geholpen. Bindmiddel was de arbeid, gezamenlijke vijanden de regen en kou, en

het geldgebrek. Ieder werkte er aan een eigen toekomstdroom, men kon elkaar door diversiteit in bronnen, netwerk en ervaring goed helpen. Het duurde alleen wat lang, en bij sommigen veel langer dan verwacht, maar dat verstevigde de band. Tolerantie, cohesie, solidariteit ontstonden er als bijverschijnselen van op elkaars lip leven en met weinig middelen je toekomstdroom verwezenlijken. Dat er jarenlang op het terrein door gezinnen in eenvoudige caravans gewoond werd, terwijl beter bemiddelden op een gereed kavel er comfortabel bij zaten, zette onderling geen kwaad bloed. Toen alle voordeuren gesteld waren en het semi-openbare bivak ten einde was, werd de concentratie op het eigen gezin sterker. Na de bouw is de externe gerichtheid, op de stad, op de rest van de wereld ook - vanzelfsprekend - toegenomen.

Organisatie

Van Dillen gebruikte als initiatiefnemer de Stichting Participatie Woon- en Leefmilieu. De Stichting en zijn bestuur heeft nooit veel gedaan, was louter een papieren vehikel voor Van Dillen en is enige jaren na het overlijden geruisloos opgehouden te functioneren.

Kenmerkend voor het besluitvormingsproces was dat de beslissingen gezamenlijk én in samenhang genomen werden. Agenda en issues werden afgestemd op tempo en behoeften van de bewoners. Zo kun je als bewoner elkaar leren kennen en standpunten over en weer bijslijpen. De kans op synergie i.p.v. vluchtige compromissen neemt toe. Het geheel, waaronder de buitenruimte, kon zo naadloos aansluiten op de - uitonderhandelde - gebruikersbehoeften.

De bewonersorganisatie, opgericht bij het begin (1987) fungeert ook niet meer: er is nu geen noodzaak meer om (formeel) bouwkundige en planologische zaken onderling of met autoriteiten te bespreken. Als de bewoners nu wat met of van elkaar willen, lopen ze achterlangs en bespreken de zaken aan de keukentafel.

Financiën

De bewoners stortten, timmerden en metselden - voor zichzelf en bij elkaar. Eigenarbeid, vrijwillig gepoold en pragmatisch gecoördineerd leverde ook hier de garantie voor maximale baten van de groepsleden. Men leerde de regels van het vak van elkaar of keek die af van professionals als die op de bouwplaats bewoners assisteerden. Bewoners huurden apart of collectief machines

(zoals betonmolen) of kochten extra handen in (van een beroepsmetselaar). Prinzipienreiterij was de bewoners vreemd: 'Als je geld hebt om 't met machines te doen of het werk aan aannemers kunt uitbesteden, dan moet je dat niet laten', zo was het motto.

Dus de aan- of juist afwezigheid van tijd, rijkdom, handvaardigheid of een vriendenkring mogen de voortgang bepalen. Soms duurde de bouw zo jaren. Na 15 jaar is één van de huizen nog niet geheel af.

Ontwikkeling

In ieder geval bouwtechnisch en sociaal liep het heel anders dan de mensen zich afzonderlijk hadden voorgenomen. Je kon je er ook geen voorstelling van maken, want met 17 gezinnen zo'n bouwplaats op de schop nemen, kende in het moderne Nederland geen precedent.

Zonder praktische vormen van solidariteit was het niet zo'n mooi buurtje geworden. De mensen met wie we gesproken hebben, ontkennen bij hoog en bij laag dat het er klef aan toe gaat in hun wijkje. Of dat de sociale controle als een harnas om de mensen hangt.

"Een aantal van ons gaat samen nog wel eens naar de kermis. Er zijn ook nog altijd buurtvakanties: gezinnen zetten ergens met elkaar de tenten op. Een paar keer per jaar is er groot kampvuur op het openbare middenterrein, oud en nieuw vieren we gezamenlijk. Althans wie dat wil, er is geenszins een verplichting. We ontlopen elkaar niet, maar lopen de deur niet plat. Het is hier net als elders: sommige mensen liggen elkaar beter als anderen; je mag, maar hoeft niet mee te doen aan activiteiten"

Kan het elders ook zo? Bouwprijzen zijn gestegen en bouwlocaties zijn schaarser geworden. Maar in Flevoland is er nog ruimte. Een bestuurlijk klimaat in Lelystad en Almere moet zoiets nu ook mogelijk maken. Waar houdt de toekomstige initiatiefnemer zich thans schuil?

Informatie

Stichting Participatie Woon- en Leefmilieu
Franciscanenborch 6
5241 KS Rosmalen

Contactpersoon Jack van den Dulk
Tel. (073) 521 82 25
E-mail jbulk@home.nl