

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 voorgesloten 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)