

Zoeken

Startpagina

Huidig nummer

Archief

[Nr29 - november 2006](#)
[Nieuws >](#)
**Eerste Verdieping**

De regionale woningmarkt

[Dreigend regionaal tekort sociale](#)
[huurwoningen >](#)
[4 bouwprojecten >](#)
[Nieuwe MGE-constructie in](#)
[Saendelft >](#)
[Regionale](#)
[woonruimteverdeling](#)
[blijft splijtzwan >](#)
[Aalsmeer, Uithoorn en](#)
[Diemen huisvesten](#)
[vooral niet-ingezetten >](#)
[Investeringsstrategieën corporaties >](#)
**Tweede verdieping**

Particulier

opdrachtgeverschap

[Steigereiland en](#)
[particulier](#)
[opdrachtgeverschap >](#)
[“Het is een slap](#)
[aftreksel geworden” >](#)
[De kavelwinkel van](#)
[Adri Duivesteijn >](#)
**Langs de meetlat**
[Bij ‘Koop Je Eigen](#)
[Bijlmer’ overheersen](#)
[frustaties >](#)
**Als ik ...**
[Maria van Veen >](#)
**Woonbarometer**
[Bouw brengt](#)
[Amsterdam weer in](#)
[beweging >](#)

Abonnee

Links

Informatie

Agenda

Forum

Adverteren

EXTRA DOSSIER

**Akkoord over  
nieuwbouw-**

Corporatiedirecteur:

“Dit soort projecten zullen we niet snel herhalen”

Bij ‘Koop je eigen Bijlmer’ overheersen frustaties

In 1999 werd het bewonersinitiatief ‘Koop je eigen Bijlmer’ nog door corporatie en stadsdeel verwelkomd als een verfrissend staaltje particulier initiatief. Het project was gericht op ‘woningverbetering in eigen beheer’. Bij alle betrokkenen is het enthousiasme inmiddels flink getemperd. De renovatie van de uitverkoren flat Grubbehoefte startte uiteindelijk pas in juni 2006 in een sterk afgeslankte vorm. Een deel van de flat blijft huur en een ander deel staat al jaren leeg in afwachting van verkoop. Veel kopers zijn zwaar gefrusteerd vanwege de slechte samenwerking met ontwikkelaar Rochdale. Voor de corporatie zelf hoeft dit soort projecten niet meer. Een reconstructie.

“Je moet welhaast een heimelijk genoegen koesteren in het dwarsbomen van de bureaucratie. Tenminste als je het snode plan opvat om bewoners meer zeggenschap te bezorgen door gezamenlijk een heel flatgebouw te kopen.” Met deze woorden begint een artikel van onder anderen architect Hein de Haan over het project Koop je eigen Bijlmer (KJEB) in de Grote kleine-kansen atlas, waarin tientallen burgerinitiatief-projecten zijn opgenomen.

Nu, vele jaren later, zal dat veel kopers van een woning in Grubbehoefte tamelijk cynisch in de oren klinken. Het is volgens een aantal van hen nu juist de bureaucratie waardoor het project slecht uit de verf is gekomen. De beloofde medezeggenschap is volgens hen vooral gestrand op de logheid van corporatie annex ontwikkelaar Rochdale. Volgens de betrokken architect De Haan is die medezeggenschap juist goeddeels verloren gegaan door het opportunisme van enkele KJEB-bestuursleden.

Het begon allemaal eind 1998, toen de vereniging Koop je eigen Bijlmer werd opgericht. Op dat moment was de sloop van de verpauperde hoogbouw in volle gang. Een groep van ongeveer veertig zogenaemde ‘Bijlmerbelievers’, aangevoerd door Henno Eggenkamp en Bernadette de Wit, wilde in ieder geval een aantal flats voor de sloop behoeden. Toen bleek dat de eigenaar, woningcorporatie Nieuw-Amsterdam/Patrimonium (tegenwoordig Rochdale), te renoveren Bijlmerflats voor ‘een habbekrats’ aanbood aan projectontwikkelaars, ontstond het plan om met bewoners woningen op te kopen en in eigen beheer op te knappen.

Na een studie besloot eigenaar Rochdale het plan te beperken tot de flat Grubbehoefte, bij wijze van experiment. KJEB kon in 1999 aan de slag, mede geholpen door 28.000 gulden subsidie van het SEV en projectbureau Bijlmermeer. In 2000 ontving de vereniging nog eens negenduizend gulden uit het leefbaarheidsbudget sociale vernieuwing.

In eerste instantie wist de vereniging KJEB met gemak de beoogde negentig kopers te vinden. Maar het duurde jaren voordat er daadwerkelijk koopcontracten konden worden ondertekend, en gaandeweg haakten tal van geïnteresseerden af. Uiteindelijk zijn er in het C-blok zestig woningen in het kader van het project verkocht en staan er nog dertig leeg. In het A- en B-blok blijven 150 woningen in de sociale verhuur en zestig koopwoningen in het D-blok zijn nog eigendom van Rochdale en staan leeg in afwachting van verkoop.

De vereniging KJEB is inmiddels opgevolgd door een vereniging van eigenaren (VVE). Een van de voorwaarden in het koopcontract was een verplicht driejarig contact met Pro VVE-beheer, een club die startende verenigingen van eigenaren ondersteunt. Volgens Koert van Barneveld, voorzitter van de VVE, is die constructie bedacht om de mede-eigenaren – en zeker ook de grootste belanghebbende Rochdale – zekerheid te geven dat de VVE zijn werk goed doet.

Van Barneveld is er ondanks alle strubbelingen van overtuigd dat de flat er uiteindelijk heel goed uit komt te zien. Maar het is wel een kwestie van een heel lange adem hebben, moet

**productie,  
verkoop en aanbod  
goedkope  
huurwoningen**

ook rasoptimist Van Barneveld toegeven. “De renovatie van het flatgebouw zou al in 2003 beginnen, maar uiteindelijk werd het juni dit jaar. Dat was voor veel bewoners ronduit frustrerend.”

‘In de flat zelf heerst een dorps sfeertje’

“We wonen hier heerlijk, maar je moet geen bezoek krijgen,” verzucht Lisette Hensen, doelend op de onoverzichtelijke situatie bij de entree. Hensen, sinds 32 jaar Bijlmerbewoner, tekende het koopcontract vorig jaar december. Door de muur tussen twee flats door te breken heeft ze nu een zee aan ruimte.

“Het is een fantastische woning. Maar over de hele gang van zaken rond het project ben ik absoluut niet te spreken. Alle mooie plannen rond de gezamenlijke inpandige renovatie zijn de mist in gegaan. En dat ligt puur aan de slechte samenwerking met Rochdale. En ik erger me rot aan het feit dat de renovatie van de flat zelf nog steeds niet af is.”

Het is Hensen ook een doorn in het oog dat een deel van de flat in de verhuur blijft. “De opzet was juist dat het helemaal een koopflat zou worden. Er is nu al een groot verschil merkbaar tussen dat deel van de flat waar de huurwoningen zijn en het deel dat uit koopwoningen bestaat. Ik neem ook nooit die lift in het huurgedeelte, omdat het daar een bende is. Dat een ander deel van de flat al vier jaar leeg staat is ook niet bepaald bevorderlijk voor de leefomgeving.”

Maar Hensen ziet ondanks alles ook lichtpuntjes. “In het deel waar wij wonen heerst echt een dorps sfeertje. We zijn al jaren met elkaar aan het knokken voor de flat en ik heb daardoor hele leuke contacten opgedaan. Nu maar hopen dat de collectieve ruimten snel worden gerealiseerd. Dat is een belangrijke reden geweest om naar deze flat te verhuizen.”

Een heerlijke wijk met al dat groen, dat wel

“De flat en de buurt zijn prima, maar de sfeer is wel gekneusd,” meent Filip Brian die zijn woning in Grubbehoefe twee jaar geleden vol enthousiasme kocht. Met name de aanwezigheid van collectieve ruimten sprak Brian aan.

“Maar we moeten nog maar afwachten wat daarvan terugkomt.”

Net als zijn burens hekelt Brian de houding van Rochdale. “Het verloop bij de corporatie is blijkbaar heel groot: we zitten steeds met andere mensen rond de tafel die of niet ingevoerd zijn of die eerder gemaakte afspraken weer terugdraaien. Dat is op zijn zachts gezegd frustrerend. Wij zijn natuurlijk geen professionals en dan word je al snel onder de voet gelopen door zo’n log apparaat.”

Dat de renovatie zo lang duurt is ook Brian een doorn in het oog. “Wij hebben de renovatie van onze woning zelf opgepakt, maar ook die stagneert nu omdat er nog gaten geboord moeten worden voor een centraal ontluchtingssysteem.” Toch heeft ook Brian geen spijt van de koop. “Ik ben geboren in Amsterdammer en heb op veel plekken in de stad gewoond. De Bijlmer leerde ik kennen doordat mijn broer hier woonde en ik vind het een heerlijke wijk met al dat groen. Bovendien zitten we op een heel goed punt, met de metro op loopafstand.”

‘We worden nauwelijks op de hoogte gehouden’

Karin Moor noemt zichzelf een ‘echte Bijlmerfan’. Ze woont al sinds 1972 in de Bijlmer hoogbouw, verhuisde in 2003 naar Grubbehoefe en was van begin af aan nauw betrokken bij het project. “Ik stond helemaal achter de doelstelling: samen met medebewoners invloed uitoefenen op je eigen leefomgeving. Maar in de praktijk hebben we nauwelijks een poot aan de grond gekregen.”

Moor kocht haar woning eveneens in december vorig jaar. En die was net als alle andere woningen aan een flinke renovatie toe. Maar de modelwoning die door Rochdale in samenwerking met de architect was ontworpen, bekoorde Moor niet in het minst. “In die woning liepen de leidingen door het hele huis. Dat zagen we absoluut niet zitten en we hebben toen besloten de renovatie zelf op ons te nemen, in tegenstelling tot veel andere kopers die wel met de woningcorporatie in zee gingen.”

De inpandige renovatie van de woningen en van de flat zelf duurt volgens Moor veel langer dan gepland. “En dat is natuurlijk vaak zo bij renovaties, maar het vervelende is dat we nauwelijks op de hoogte worden gehouden door Rochdale over de voortgang, terwijl we mede-eigenaars zijn. Daar spreekt minachting uit ten opzichte van de mensen die bereid zijn de Bijlmer te verbeteren. De corporatie stelt zich absoluut niet op als samenwerkende partij.”

Moor is 'des duivels' over het feit dat een groot deel van de flat toch in de verhuur blijft, tegen de afspraken in. "Wij hebben een anti-speculatiebeding moeten tekenen van tien jaar, maar Rochdale kan blijkbaar doen wat het wil."

#### Slechte communicatie

De verhouding tussen de kopers en Rochdale is op zijn zachtst gezegd gespannen. Dat bleek weer eens bij het feestje dat de woningcorporatie organiseerde in verband met het startsein van de renovatie van het flatgebouw afgelopen juni. De meeste kopers hielden zich afzijdig en droegen uit protest zwarte kleren en dito ballons.

Voorzitter Van Barneveld is evenmin te spreken over de samenwerking met Rochdale: "Het schort vooral aan de communicatie. En er worden soms toezeggingen gedaan die later weer worden teruggedraaid. Dat leidt tot irritaties bij de leden. Maar we moeten ook de hand in eigen boezem steken. De KJEB is vaak met verschillende gezichten naar buiten getreden. Er zijn diverse subgroepjes ontstaan die allemaal hun eigen plan trokken en er waren regelmatig conflicten binnen het oude bestuur. Dat heeft voor Rochdale ook niet altijd even makkelijk gewerkt."

Dat laatste wil Eugene van Wees graag beamen. Hij is als directeur van de vestiging Zuidoost van Rochdale vierenhalf jaar bij het project betrokken. Dat er sprake is van een slechte samenwerking noemt hij onzin. "Zo'n project van medeopdrachtgeverschap is uiterst complex. Je hebt te maken met een zeer gemêleerd gezelschap, wat de besluitvorming niet bevordert. Bovendien duurt dit soort processen vaak te lang."

De plannen zijn nogal eens bijgesteld. In aanvang zou de hele Grubbehoef een koopflat worden. Dat er uiteindelijk toch 150 woningen in de sociale verhuur blijven, komt volgens Van Wees doordat de woningen niet vlot van de hand gaan. Maar dat heeft volgens de eigenaren weer alles te maken met de slechte staat waarin de flat nog altijd verkeert. De leden van de VVE zijn niet bepaald blij met de sociale huurwoningen naast hun koopflat. Volgens sommige kopers is in de liften en trappenhuizen goed merkbaar 'dat huurders het veel minder nauw nemen met hun woonomgeving'.

Wanneer de renovatie van de flat gereed is, zal het C-blok een eigen opgang krijgen. De kopers nemen daar zelf de verantwoordelijkheid over. Waarschijnlijk vindt het onderhoud aan de liften en het trappenhuis in eigen beheer plaats, maar dat hangt volgens Van Barneveld van de kosten af. "Wanneer blijkt dat we die kosten beter met Rochdale kunnen delen, dan zullen we daar misschien voor kiezen."

Hein de Haan van bureau Casa raakte als architect in een vroeg stadium bij de plannen voor Grubbehoef betrokken. Hij noemt het doodzonde dat het project niet goed uit de verf is gekomen. "Het werd door de initiatiefnemers beschouwd als een uitdaging ten opzichte van woningcorporatie Nieuw-Amsterdam. Die zou het beheer van de Bijlmer hebben laten versloffen. Die opzet is gelukt: het wordt een fraai gebouw met mooie woningen voor weinig geld. Alleen is het idee van medezeggenschap goeddeels verloren gegaan door het opportunisme van enkele bestuursleden van de KJEB. Zij wilden hun eigen plan trekken. Uiteindelijk heeft de woningcorporatie de uitvoering naar zich toe getrokken om te voorkomen dat het hele project zou stranden door de narrigheid van enkele bestuursleden. Dat is bijzonder jammer. Er had zoveel meer in gezeten."

#### Verkoop stimuleren

De VVE doet inmiddels verwoede pogingen om de resterende dertig woningen uit het C-blok aan de man te brengen. Zo is er voor studenten van het MBO voor grafische vormgeving een prijsvraag uitgeschreven voor het ontwerp van een wervende website waarop onder meer interviews komen te staan met de huidige bewoners. Voor iedere verkochte woning krijgt de VVE bovendien van Rochdale een financiële bijdrage om de gemeenschappelijke ruimten in te richten. Hoe hoog dat bedrag is kan de corporatiedirecteur niet zeggen, maar "het zal zeker om enkele honderden euro's gaan per verkochte woning". Die collectieve ruimten worden automatisch eigendom van de bewoners. Het is echter niet de bedoeling dat er commerciële bedrijven in gevestigd worden.

Dat kan wel in de plinten van de flat. Ze worden momenteel volledig vernieuwd. Van Wees: "Die worden voor zeer aantrekkelijke prijzen verhuurd en zijn bijvoorbeeld heel geschikt

voor kunstenaars of eenpersoons bedrijfjes. We hebben bureau Seinpost onderzoek laten doen en daaruit is gebleken dat er genoeg vraag is naar dergelijke ruimten.”

Dat het D-blok (in totaal zestig woningen) al jaren leeg staat, komt volgens Van Wees doordat dit deel van de flat in eerste instantie afgebroken zou worden. “De bewoners werden om die reden al in een vroeg stadium uitgeplaatst, maar uiteindelijk is besloten die vleugel te laten staan.” Inmiddels is de inplandige renovatie ook in dit gedeelte afgerond. Van Wees: “Maar de ervaring van de makelaar is dat eventuele kopers worden afgeschikt door de staat waarin de rest van de flat momenteel nog verkeert. We starten pas een grootscheepse verkoopmanifestatie voor dit blok wanneer het casco klaar is.”

Op de vraag of Van Wees dit project voor herhaling vatbaar acht, antwoordt hij: “Nee, ik denk niet dat we iets dergelijks nog snel zullen herhalen. Niet omdat ik niet geloof in het belang van betrokken bewoners voor de wijk. Integendeel. We hebben mensen nodig die geloven in de Bijlmermeer en er het beste van maken. Maar zoals ik al zei, het is een complex proces waar zowel de bewoners als de corporatie heel wat uurtjes in hebben gestoken. En om eerlijk te zijn, het is voor de corporatie financieel absoluut niet rendabel.”

Janna van Veen

NUL20: nr 29 - november 2006

LANGS DE MEETLAT

© NUL20, 2006. [auteursrechten/disclaimer](#).