



(Koop) Je eigen Bijlmer

zeggenschap als instrument voor
woonkwaliteit
een idee van bewoners, uitgewerkt door
IGG /CASA
in opdracht van de Werkgroep
Verkoop voor Verbetering

IGG – Voogt, Wiertsema & van Veenen, Rotterdam
<http://www.igg-vwv.nl>

CASA architecten, Amsterdam
<http://www.casa-architecten.nl>

1. De opgave

“Betoverd door het Bijlmer beton” is de kenschets van *Het Parool* (31-8-1999) van bewoners die de hoogbouw in de Bijlmer weten te waarderen. Ze werpen zich op voor behoud van een deel van de hoogbouw en zo is ook het initiatief “Bijlmer Museum” ontstaan.

Enkele van deze *Bijlmerbelievers* hebben uiteindelijk de officiële plannenmakers ertoe weten te bewegen om een geheel nieuwe variant uit te proberen bij de vernieuwing van de Bijlmermeer, namelijk “Verkoop voor verbetering”.

Woningbouwcorporatie Patrimonium / Nieuw-Amsterdam, de Stedelijke Woningdienst, het Stadsdeel Zuidoost en het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer hebben met de initiatiefnemende bewoners vervolgens de werkgroep “Verkoop voor verbetering” ingesteld.

Deze werkgroep heeft **IGG/CASA** opdracht gegeven uitwerking te geven aan dit idee door mogelijke varianten te ontwikkelen en een plan van aanpak op te stellen.

Leden Werkgroep Verkoop voor Verbetering:

Edward van der Drift (manager gebiedsontwikkeling Patrimonium)

Henno Eggenkamp (voorzitter vereniging “Koop je eigen Bijlmer”)

Ronald Kramer (financieel manager Stedelijke Woningdienst Amsterdam)

Peter Stubbe (projectleider VH Stadsdeel Zuidoost)

Jos Webbink (secretaris Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer)

Bernadette de Wit (secretaris vereniging “Koop je Eigen Bijlmer”)

Onderzoekers:

Hein de Haan (CASA architecten)

Peter W. Voogt (IGG – Voogt, Wiertsema & van Veenen)

Amsterdam / Rotterdam, januari 2000

2. Inhoud

1. De opgave	2
2. Inhoud	2
3. De start	3
4. Uitgangspunten van het project	4
5. Varianten van ‘Verkoop voor verbetering’	5
De onderlinge relatie	5
Voorwaarden voor alle varianten	5
Bewonersprofielen	5
V1. “De Bijlmer is ons kapitaal”: totale verkoop op termijn	6
V2. “De Bijlmer voor elk wat wils”: clusters bestemmen voor verkoop	8
V3. “De Bijlmer is ons huis”: verkoop en verhuur door elkaar “gespikkeld”	11
V4. “De Bijlmer optimaal”: Clusters en spikkels naast elkaar	14
Afweging tussen varianten	16
6. Financiering	18
Opbouw gemiddelde verkoopprijs per woning	18
Financiering van de koop	21
Financiering van de verbetering	22
7. Organisatie	24
Rechtspersonen	24
Aandachtpunten	25
8. Verbeteringsplan	27
Een rekenvoorbeeld	27
Raming van de kosten	28
9. Uitvoering: aanbevelingen voor het vervolg	29
Besluitvorming en fasering	29
Vorbereiding	29
Beheer	30
Verkoop	31
Planvorming	32
Verbetering	32
Resumé aandachtspunten	33
.....	33
Bijlage 1: Bewonersprofielen	34
Bijlage 2: overzicht kosten per ingreep	36
Bijlage 3: verantwoording	38

3. De start

Binding van bewoners aan de Bijlmer is een groot goed, daar waar door het grote verloop onder de bewoners en slordig woongedrag van enkelen de woonkwaliteit ernstig onder druk stond. Dit laatste in combinatie met - zoals ook wordt gesteld in het onlangs verschenen evaluatierapport - het te lage niveau van beheer ("De Vernieuwing voltooiën" blz. 68). Bewoners die blijk geven van binding, zoals de Bijlmerbelievers, verdienen dan ook alle steun. Het omzetten van huurwoningen in koopwoningen is een instrument om die binding aan een buurt te vergroten, vandaar ook dat de corporatie verkoop van flatwoningen als onderdeel van de vernieuwingsplannen voor de Bijlmer heeft opgenomen.

De bewonerswens tot aankoop van flatwoningen vóór verbetering kwam niet alleen voort uit onvrede met de ontstane situatie, maar was ook een uiting van gebrek aan vertrouwen jegens de huisbaas en officiële plannenmakers. De boodschap was "we doen het zelf wel". Niettemin hebben de officiële plannenmakers de handschoen opgepakt door de instelling van de werkgroep "Verkoop voor verbetering".

De eerste variant die ter tafel lag, was de aankoop van een heel flatgebouw. Hoeveel potentiële kopers zouden zich moeten aanmelden om een financier daarvoor te interesseren?

Als de flatwoningen tegen de boekwaarde en afkoop erfpacht gekocht kunnen worden, blijken er sowieso wel financiers geïnteresseerd.

Niettemin blijven er dan veel vragen over:

- als bewoners moeten vertrekken, wie biedt hen vervangende woonruimte aan
- hoe bouw je een organisatie op die kan zorgen voor administratie, beheer en onderhoud, en die de flatverbetering in goede banen kan leiden
- heeft deze organisatie het vertrouwen van de financier
- in welke mate zal de financier op haar beurt allerlei beperkende voorwaarden stellen?
- zijn er op korte termijn voldoende mensen te interesseren?

Daarbij komt dat het imago van de Bijlmer flats ongunstig is. Om potentiële kopers aan te trekken moeten daarom eerst zichtbare verbeteringen in het beheer gerealiseerd worden. Dit maakt de opgave om verkoop voor verbetering geheel in eigen hand te realiseren nog lastiger.

Deze overwegingen hebben geleid tot het afvallen van het oorspronkelijke ideaal "verkoop ineens van een geheel flatgebouw". Tevens is 'beheer' als onderdeel van het traject Verkoop voor Verbetering opgevoerd. Het unieke van dit traject schuilt in de grote mate van zeggenschap die bewoners en potentiële kopers wordt gegeven voorafgaand aan de flatverbetering om de binding aan hun woning en de hoogbouw te vergroten. Daardoor wordt ook de woonkwaliteit op een hoger plan getild.

4. Uitgangspunten van het project

Het is duidelijk geworden dat de vraag om 'verkoop voor verbetering' eveneens een vraag is om zeggenschap van bewoners in het proces van vernieuwing.

Binding aan de hoogbouw, eigendom van de woning en zeggenschap bij de verbetering gaan zo samen. En zeggenschap over de verbetering van de woning is het grootst als je het eigendom verwerft voorafgaand aan de verbetering. Verkoop voor Verbetering blijft dan ook een belangrijke doelstelling.

Maar waarom zou je huurders niet ook zo veel mogelijk zeggenschap geven? En dat kan ook voorafgaand aan de verbetering, bijvoorbeeld door keuzes te laten in uitrustingsniveau. Of door ruimte te bieden voor zelfwerkzaamheid. Zeggenschap en verantwoordelijkheid dragen gaan hand in hand. Die verantwoordelijkheid moet je dan ook goed omschrijven. Zeggenschap kan geen situatie inhouden van "U vraagt en wij draaien".

Binding aan de hoogbouw van bewoners ligt ook ten grondslag aan de oprichting van de Stichting Bijlmermuseum. Dit bewonersnetwerk streefde naar handhaving van de zogeheten G/K-buurt vanuit waardering voor bepaalde stedenbouwkundige uitgangspunten die aan de Bijlmer ten grondslag liggen. Het project Verkoop voor Verbetering is ten dele het kristallisatiepunt van dit streven.

Welke flat(s) in aanmerking kwamen voor Verkoop voor Verbetering was bij de start nog niet duidelijk. Dat werd als lastig ervaren door de initiatiefnemende bewoners. Het werven van belangstellenden ondervindt daardoor eveneens hinder.

Het Ruimtelijk Operationeel Overleg heeft inmiddels besloten dat de flat Grubbehoefte voor de variant Verkoop voor Verbetering in aanmerking komt, als volgens het nog te nemen fase-2-besluit de flat geheel of gedeeltelijk zal blijven staan. De uitgangssituatie voor Verkoop voor Verbetering is in Grubbehoefte door de aanwezigheid van bewonersinitiatieven het meest gunstig.

Aldus komen we tot de volgende uitgangspunten:

- zeggenschap als instrument voor (verbeteren van) de woonkwaliteit
- het sociale proces krijgt bijzondere aandacht
- het beheer (en zelfbeheer) maakt onderdeel uit van het project
- het project richt zich op Grubbehoefte, met aandacht voor de inbedding in de directe woon- en leefomgeving

Inmiddels heeft de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) belangstelling getoond om dit project te ondersteunen als innovatieve aanpak.

5. Varianten van 'Verkoop voor verbetering'

Bij de presentatie van varianten bewegen we ons in het spanningsveld tussen enerzijds het bieden van voldoende perspectief om bewoners te interesseren, anderzijds om voldoende ruimte te laten voor de zeggenschap van bewoners, wat immer het centrale doel is.

Hierna schetsen we de voorgestelde varianten van 'Verkoop voor verbetering'. Ze staan in onderlinge relatie en ze hebben enkele gemeenschappelijke voorwaarden.

De varianten zijn voorgelegd aan een klankbordgroep van bewoners en op basis van de reacties uitgewerkt. Zie bijlage 3 voor nadere toelichting.

De onderlinge relatie

- de varianten 1. t/m 3. kennen een afgaande lijn van zelfstandigheid ten opzichte van de woningbouwcorporatie
- afhankelijk van de gebleken interesse onder bewoners en belangstellende kopers wordt één van de varianten als primair doel gekozen
- gedurende de looptijd van het project kan afhankelijk van de feitelijke realisatie alsnog tot een andere variant worden besloten

Op deze wijze zijn de risico's voor alle betrokken partijen geminimaliseerd. Aan het eind van dit hoofdstuk gaan we in op de relevante factoren voor de afweging tussen de varianten.

Voorwaarden voor alle varianten

- 'gedwongen' vertrek van bewoners vermijden (evt. m.u.v. plint, dan ook vergoeding uitkeren)
- corporatie treedt op voor de huurders
- er wordt een verplichte gemeenschappelijke verbetering vastgesteld (te denken valt aan schil, plint, ontsluiting, toegang, installaties, omgeving), deze wordt na vaststelling door de betrokkenen in één keer uitgevoerd.
- toevoegen van nieuwe functies mogelijk (werkruimte, gedeelde voorzieningen)
- oprichten VvE met corporatie als contractpartner
- woningverbetering zonder verlaten woning (geen uit- en terugverhuizing)
- mix van fysiek en sociaal beheer
- directe woonomgeving ook object van beheer
- leefregels en goede controle daarop (i.v.m. verkoopbaarheid)

Bewonersprofielen

Om een beeld te schetsen van bewoners die geïnteresseerd kunnen zijn voor (onderdelen van) de verschillende varianten, zijn in overleg met een klankbordgroep van bewoners zogenoemde bewonersprofielen opgesteld; deze staan beschreven in Bijlage 1.

Bij de bespreking van varianten hierna wordt steeds in het kort aangegeven welke bewonersprofielen relevant zijn.

V1. "De Bijlmer is ons kapitaal": totale verkoop op termijn

Het einddoel van deze variant is dat alle flatwoningen worden verkocht, zij het via een geleidelijk proces. Zittende bewoners kunnen hun woning kopen, en iedere vrijkomende woning wordt te koop aangeboden.

A. Om dit proces te versnellen kunnen bewoners die niet willen kopen of bij voorkeur niet in de flat willen blijven wonen (enige) voorrang krijgen bij het aanbieden van een andere woning van de corporatie in de Bijlmer.

B. Eveneens wordt dit proces versneld door het aanbieden van een eventuele corporatiehypothek (mits de corporatie daartoe besluit; zie hoofdstuk 6), zodat koop binnen het bereik komt van zo veel mogelijk bewoners. In deze variant laat de corporatiehypothek vrije doorverkoop van de woning toe.

C. Daarnaast kunnen bewoners eventueel via de corporatie - die bij wijze van experiment in aanmerking komt voor toepassing van de rijksregeling - een beroep doen op een individuele subsidie (een bijdrage op grond van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit; zie hoofdstuk 6). Corporatiehypothek en subsidie gelden ook voor bewoners van huurwoningen uit andere flats die naar Grubbehoefte willen verhuizen.

D. Kopers binden zich contractueel aan de verplichte gemeenschappelijke verbetering en storten het daarvoor bestemde deel van de verkoopprijs in het verbeterfonds.

E. Belangstellenden van elders kunnen zich aanmelden voor koop in geval van vrijkomen van woningen. Deze potentiële kopers participeren in de planvorming.

F. Woningen die na 1 jaar (nog) verhuurd zijn ondergaan een verbeteringsingreep na overleg met bewoners over programma, kosten en nieuwe huur.

G. Het planmatig onderhoud wordt afgekocht door het daarvoor bestemde deel van de verkoopprijs (tegen contante waarde) te storten in een onderhoudsfonds.

Het sociaal beheer wordt betaald uit de servicekosten van huurders resp. afdracht van kopers aan de Vereniging Van Eigenaren (VvE).

H. Er wordt een 'no-claim-korting' gegeven op de servicekosten resp. VvE-bijdrage in geval van 'schadevrij wonen'.

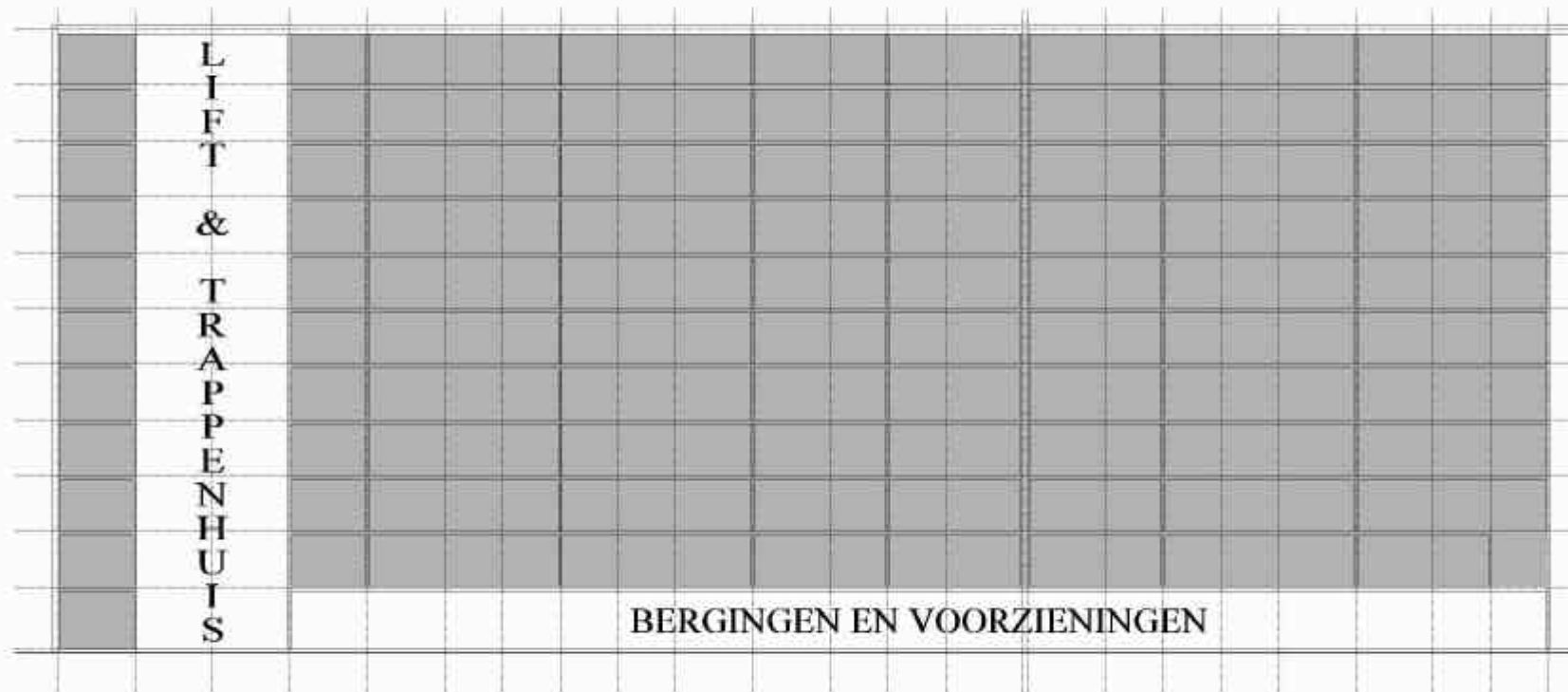
Bewonersprofielen

We denken hierbij aan:

- de Bijlmerbeliever
- de Terugkeerder
- de Nieuwe Koper
- de Ghanese koopman
- de Doe Het Zelfer

V1

"DE BIJLMER IS ONS KAPITAAL" totale verkoop op termijn



V2. “De Bijlmer voor elk wat wils”: clusters bestemmen voor verkoop

Clusters van het flatgebouw worden bestemd voor verkoop. De ontsluiting en het uitrustingsniveau is van hogere kwaliteit dan het overige deel van het flatgebouw.

De mogelijkheden voor een gemeenschappelijke ontsluiting bepalen de keuze van de clusters. Tevens wordt de keuze bepaald door het aantal potentiële kopers dat er woont.

Duurdere koopwoningen (ruim boven 2 ton) worden alleen op bestelling gebouwd. Gegadigden hebben optimale zeggenschap over hoe de woning vorm krijgt. Dit is een niche in de woningmarkt, waarbij het lager kostprijsniveau dan elders in Amsterdam waarschijnlijk belangstellenden zal trekken.

Huurders in de aangewezen clusters die willen blijven huren krijgen bij voorrang de mogelijkheid een huurwoning elders in de flat of elders in de Bijlmer te betrekken.

Om het vertrek van huurders uit de aangewezen clusters te bevorderen kan een (gedeeltelijke) verhuiskostenvergoeding worden verstrekt die wordt bekostigd uit de verkoopprijs van de flatwoningen.

Woningen die in de aangewezen clusters verhuurd blijven, krijgen na uitvoering van de verplichte verbetering jaarlijks de toegestane maximale huurverhoging maar zonder overschrijding van de huursubsidielgrens. Dit voorzover het nodig is om een evenredig aandeel in de kosten van de verplichte verbetering te dragen. Als dit huurniveau niet kostendekkend is, wordt het tekort verevend met de verkoopprijs van de overige woningen uit het cluster.

Belangstellenden voor de koopclusters worden ook extern geworven, op basis van bereidheid tot deelname in de planvorming. Daartegenover staat een

(voor Amsterdamse begrippen) relatief gunstige aankoopprijs. De noemers waarop belangstellenden geworven worden zijn:

- wonen in combinatie met werkruimte
- wonen met gemeenschappelijke voorzieningen (gezamenlijke ontsluiting, ontmoetingsruimte, wasruimte, logeerkamer, grote keuken, e.d.)

De kwaliteit van het (omgevings)beheer zoals vereist voor het koopcluster is de norm voor het gehele flatgebouw.

Een eventuele corporatiehypotheek wordt alleen aan zittende bewoners van de koopclusters aangeboden voorzover de uiteindelijke verkoopprijs dit toelaat.

Verhuurde woningen in de koopclusters die na 1 jaar nog niet zijn vrijgekomen, kunnen met extra inspanning (verhoging vertrekpremie, actieve bemiddeling) worden vrijgemaakt.

Evenals bij variant 1 gelden hier:

D. Kopers binden zich contractueel aan de verplichte gemeenschappelijke verbetering en storten het daarvoor bestemde deel van de verkoopprijs in het verbeterfonds.

E. Belangstellenden van elders kunnen zich aanmelden voor koop in geval van vrijkomen van woningen. Deze potentiële kopers participeren in de planvorming.

G. Het planmatig onderhoud wordt afgekocht door het daarvoor bestemde deel van de verkoopprijs (tegen contante waarde) te storten in een onderhoudsfonds.
Het sociaal en dagelijks technisch beheer wordt betaald uit de servicekosten van huurders resp. afdracht van kopers aan de Vereniging Van Eigenaren (VvE).

H. Er wordt een 'no-claim-korting' gegeven op de servicekosten resp. VvE-bijdrage in geval van 'schadevrij wonen'.

Bewonersprofielen

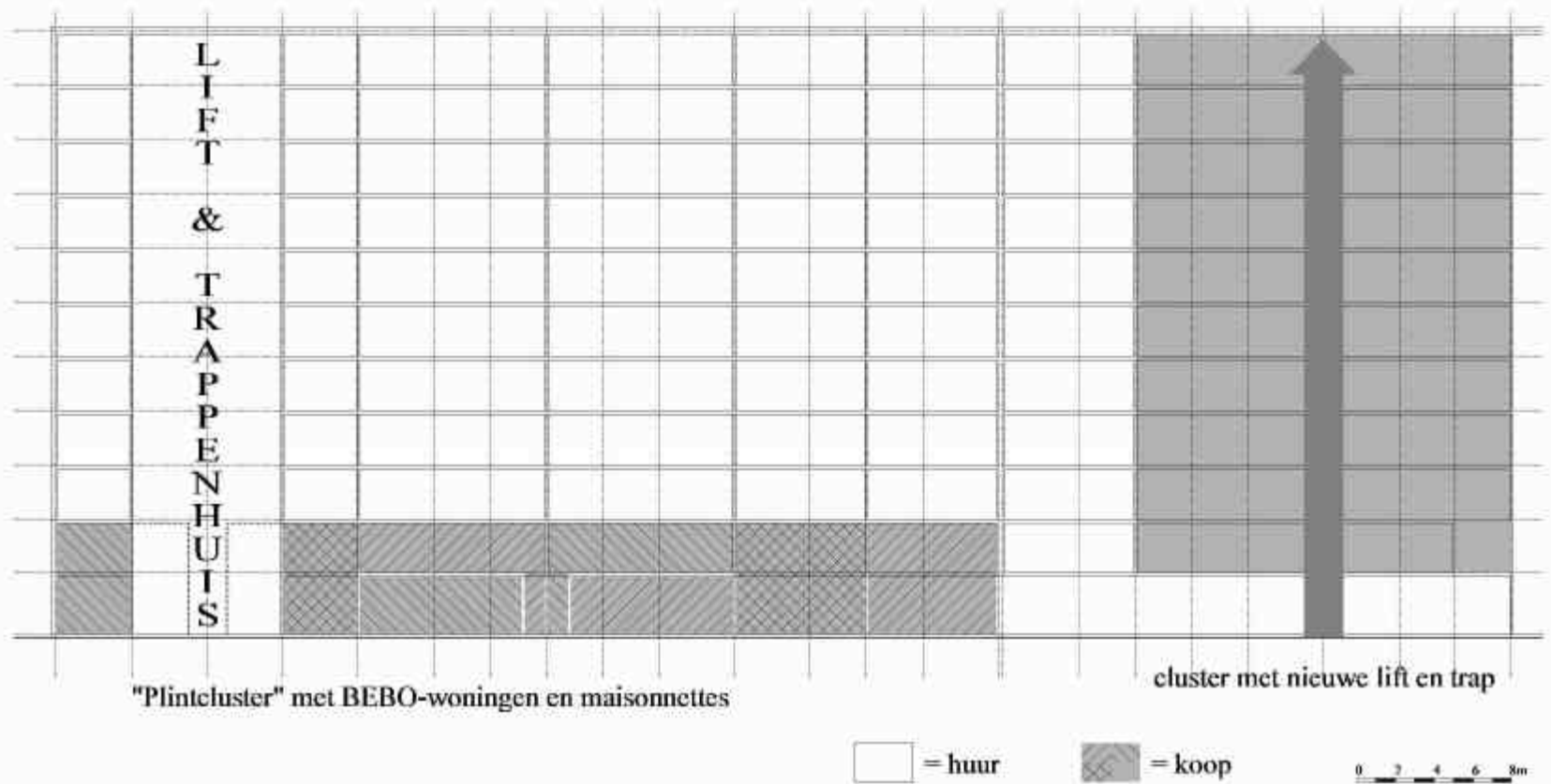
We denken hierbij als koper aan:

- de Bijlmerbeliever
- de Terugkeerder
- de Nieuwe Koper
- de Ghanese koopman
- de Doe Het Zelfer

en als huurders voor het huurgedeelte in hoofdzaak de zittende bewoners.

V2

"DE BIJLMER VOOR ELK WAT WILS" clusters verkopen



V3. “De Bijlmer is ons huis”: verkoop en verhuur door elkaar “gespikkeld”

In deze variant wordt geen onderscheid gemaakt naar kwaliteitsniveaus. Koop en huur zijn inwisselbaar en de keus wordt primair ingegeven door wat voor de bewoner het meest aantrekkelijk is. Verkochte woningen zitten willekeurig tussen verhuurde (gespikkeld) en deze woningen kunnen later ook weer worden omgezet in huurwoningen.

De beherend rechtspersoon heeft bij verkoop van woningen het eerste kooprecht. Het al of niet gebruik daarvan maken hangt af van de totale exploitatie die men nastreeft en de verhouding verkoop / verhuur daarin. Zittende huurders hebben te allen tijde het recht hun woning te kopen.

Huurders en eigenaren hebben zo veel mogelijk gelijkwaardig zeggenschap over de woningverbetering en het beheer.

De huurders kunnen bij de woningverbetering boven het verplichte gemeenschappelijke deel kiezen voor verschillende uitrustingsniveaus, wat doorwerkt in het huurniveau. Huurders mogen (binnen in overleg tussen corporatie en bewoners vast te stellen marges) ook zelf verbeteringen aanbrengen en deze doorverkopen aan volgende huurder (of beherend rechtspersoon indien de woning voor verkoop wordt aangewezen).

Eventuele corporatiehypotheek en individuele koombijdrage wordt aan de zittende bewoners aangeboden, en aan bewoners van Bijlmer hoogbouw die naar Grubbehoefte wensen te verhuizen voor deelname aan het project.

Randvoorwaarde is dat de woonlasten voor huurders en kopers zo laag mogelijk gehouden worden. Dit om geen onderscheid te maken naar huur- en koopkwaliteit en tegelijk de toegankelijkheid zo groot mogelijk te houden. Men kan zelf de individuele verbeteringen aanbrengen als dat financieel zo uitkomt.

Voor kosten die voortkomen uit het bijzondere karakter van het project (deelname aan de planvorming) worden bij voorkeur extra middelen verworven (zie hoofdstuk 6).

Toekomstige kopers kunnen ook als huurder met koopoptie een plek krijgen in de flat.

Evenals bij variant 1 gelden hier:

D. Kopers binden zich contractueel aan de verplichte gemeenschappelijke verbetering en storten het daarvoor bestemde deel van de verkoopprijs in het verbeterfonds.

E. Belangstellenden van elders kunnen zich aanmelden voor koop in geval van vrijkomen van woningen. Deze potentiële kopers participeren in de planvorming.

G. Het planmatig onderhoud wordt afgekocht door het daarvoor bestemde deel van de verkoopprijs (tegen contante waarde) te storten in een onderhoudsfonds.

Het sociaal beheer wordt betaald uit de servicekosten van huurders resp. afdracht van kopers aan de Vereniging Van Eigenaren (VvE).

H. Er wordt een ‘no-claim-korting’ gegeven op de servicekosten resp. VvE-bijdrage in geval van ‘schadevrij wonen’.

Bewonersprofielen

We denken hierbij als koper aan:

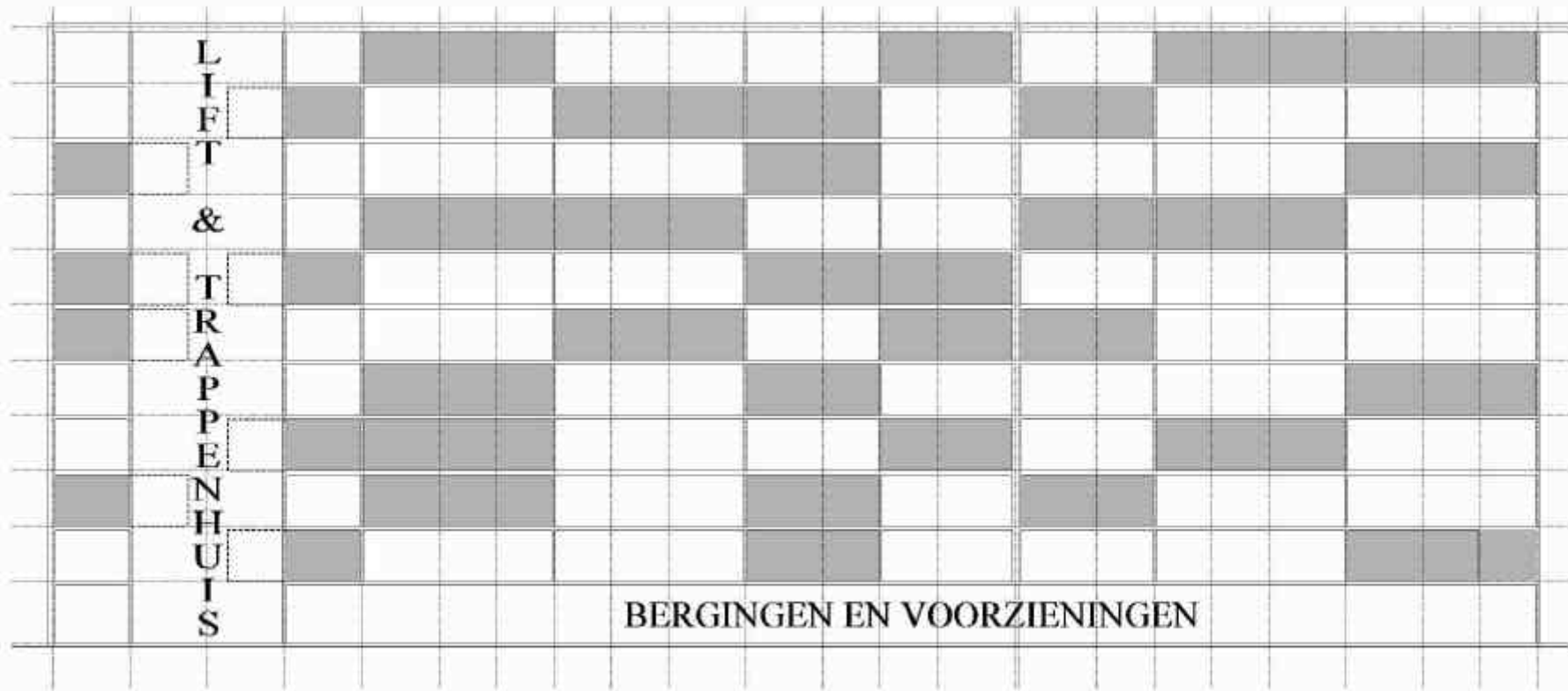
- de Bijlmerbeliever
- de Terugkeerder
- de Nieuwe Koper
- de Ghanese koopman
- de Doe Het Zelfer

en als huurder:

- de Doorstroomhuuder
- de Surinaamse moeder
- de Huurder met weinig geld
- de Woningdeler
- de Hindoestaans/Surinaamse familie

V3

"DE BIJLMER IS ONS HUIS" gespikkelde verkoop



□ = huur ■ = koop



V4. "De Bijlmer optimaal": Clusters en spikkels naast elkaar

Een mengvorm van de varianten 2 en 3 ontstaat als clusters en spikkeling naast elkaar voorkomen. Naast de genoemde koopclusters zijn ook huurclusters denkbaar. Het gaat dan om groepen van huurders met gemeenschappelijke voorzieningen, bijv. groepswonen voor ouderen. De interesse voor groepswonen voor ouderen kan actief gepolst worden, omdat het past binnen de vernieuwingsdoelstelling van de Bijlmer om te streven naar een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling; 50-plussers zijn ondervertegenwoordigd. De aantrekkelijkheid voor dergelijke groepen schuilt in het feit dat naar Amsterdamse begrippen de woonlasten laag gehouden kunnen worden en men zeggenschap heeft in de inrichting en beheer van het groepswonen.

De gemeenschappelijke voorzieningen van huurclusters worden bekostigd uit de huur, als deze niet zelf voldoende inkomsten genereren. De voorzieningen zijn zo ingericht dat indien de gemeenschappelijke exploitatie ophoudt, aanwending voor ander kostendekkend gebruik mogelijk is.

Deelnemers voor huurclusters worden primair vanuit de huidige bewoners van Grubbehoefte geworven. In aanvulling daarop kunnen ook deelnemers van buiten geworven worden.

De locatie van een huurcluster in de flat hangt af van de gewenste voorzieningen en waar de meeste deelnemers thans al wonen. Zittende huurders van een aangewezen cluster die niet wensen deel te nemen kunnen op vrijwillige basis een andere vrijkomende woning betrekken. Zonodig door een gedeeltelijke verhuiskostenvergoeding te verstrekken. De kosten hiervan worden verrekend met exploitatie van het huurcluster voor de geplande looptijd.

Binnen een huurcluster is eigen woningtoewijzing mogelijk; het leegstandsrisico is dan voor de zittende huurders.

Bewonersprofielen

We denken hierbij als koper aan:

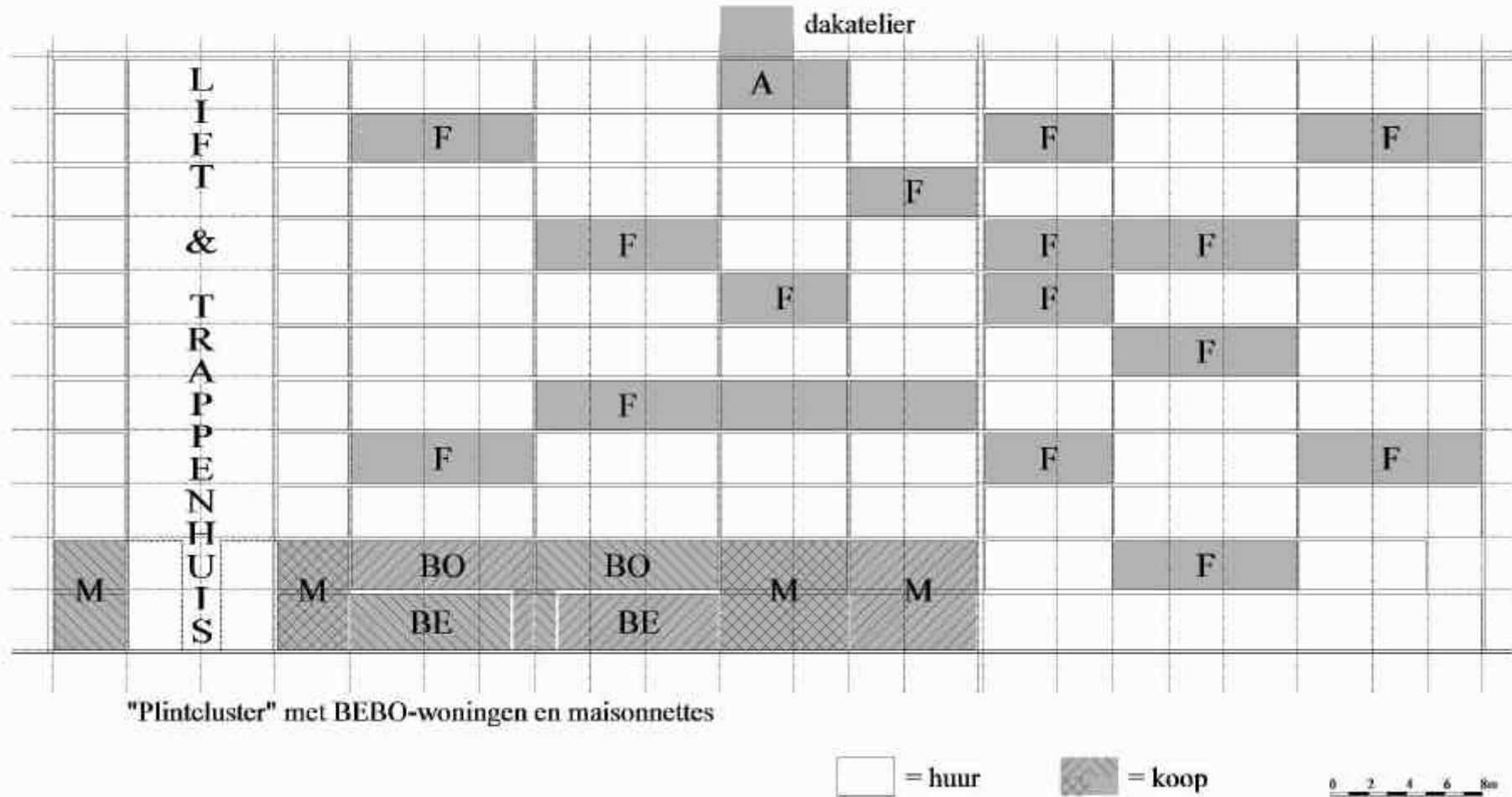
- de Bijlmerbeliever
- de Terugkeerder
- de Nieuwe Koper
- de Ghanese koopman
- de Doe Het Zelfer

en als huurder:

- de Doorstroomhuuder
- de Surinaamse moeder
- de Huurder met weinig geld
- de Woningdeler
- de Hindoestaans/Surinaamse familie

V4

"DE BIJLMER OPTIMAAL" clusters en spikkels naast elkaar



Afweging tussen varianten

Na de presentatie van dit plan van aanpak volgt een *voorbereidingsfase* (1) waarin potentiële kopers zich kunnen melden. Aan het eind van deze voorbereidingsfase wordt in principe een keus gemaakt voor de variant die wordt ingezet. Daarna treedt een fase van *planvorming* in (2), waarin later eventueel kan blijken dat een bijstelling van de gekozen variant noodzakelijk is. (Zie hoofdstuk 9 voor nadere omschrijving van het vervolg.)

Om enig houvast te bieden volgen hieronder enkele relevante overwegingen voor de keuze tussen de varianten. Wel moet bedacht worden, dat de dynamiek die ontstaat in wisselwerking met (potentiële) bewoners bepalend is. Het is meer een kwestie van een proces waarin de in te slagen weg in ruime mate kan worden bijgesteld, dan van te fixeren keuzemomenten. Dit wil niet zeggen dat de corporatie wordt opgepadeld met de taak van 'procesbegeleider'. Dat is dan ook de reden dat we de aanstelling van een projectleider aanbevelen (zie hoofdstuk 9).

In het schema hierna geven we de belangrijkste overwegingen weer die bepalend zijn voor de keuze tussen de varianten. In de laatste kolommen is aangegeven voor welke variant de overweging relevant is, en in welke fase dit speelt (1=*voorbereiding*, 2=*planvorming*, 3=*verbouw* en 4=*reguliere exploitatie*).

Een te verwachten ontwikkeling is het in bescheiden mate voorkomen van enkele clusters (huur en koop), zodat er weinig bewoners tegen hun zin moeten verhuizen. Daarnaast loopt een voortgaand proces van gespikkelde verkoop. De mate van clustering wordt noodzakelijkerwijs bij het begin van de planvorming bepaald.

Deze verwachte ontwikkeling heeft model gestaan voor het verbeterplan dat bij wijze van voorbeeld is uitgewerkt in hoofdstuk 8. De illustratie achterin dit plan van aanpak geeft deze situatie weer.

	Overweging	variant	fase
A.	Om de individuele kopers voldoende besluitvormingsgewicht te geven in de nieuw te vormen organisatie met de mogelijkheid om van een belangrijke minderheid binnen een redelijke termijn (ca. 5 jaar) te groeien naar een (ruime) meerderheid, kan als indicatie bij de start van de planvorming gelden dat voor 30% van de woningen (potentiële) kopers bestaan.	V1	1
B.	Als de onder A. genoemde 30% niet wordt gehaald voor geheel Grubbehoefte, maar getalsmatig wel voor één blok, kan worden overwogen alleen één van de drie blokken aan te wijzen voor variant 1.	V1	1
C.	Indien vrijkomende huurwoningen niet verkoopbaar blijken zonder dat de gemiddelde leegstandsduur van vergelijkbare hoogbouw huurwoningen wordt overschreden, of als de realiseerbare verkoopprijs beneden de bedrijfswaarde in verhuurde staat daalt, wordt overgeschakeld van variant 1 naar variant 3, of naar variant 4; verdere verkoop is dan geen doelstelling meer.	V1	4
D.	Voor de aanwijzing van koopclusters is het aantal potentiële kopers van belang dat nodig is voor een bouwkundig makkelijk af te bakenen aantal woningen: in de plint tussen twee trappenhuizen c.q. de plint van één blok (8 à 10); over verschillende etages het aantal woningen dat van één gemeenschappelijke ontsluiting (lift en trappenhuis) gebruik maakt (20). Uitgaande van variant 1 of variant 3 kan aan het begin van de planvorming de wenselijkheid van deze variant nog blijken.	V2	1, 2
E.	Voor de aanwijzing van koopclusters gaat het om het aantal potentiële kopers, die bereid zijn om de duurdere woningen te betrekken: circa 250.000 à 300.000 k.k. voor de plint; circa 225.000 à 250.000 k.k. voor de etagewoningen (zie hoofdstuk 8 voor toelichting op deze prijzen). Uitgaande van variant 1 of variant 3 kan aan het begin van de planvorming de wenselijkheid van deze variant nog blijken.	V2	1, 2
F.	Indien het aantal potentiële kopers bij het eind van fase 1 beneden 30% blijft, wordt voor variant 3 gekozen, met inachtneming van overweging B.	V3	1
G.	Voor het aanwijzen van een huurcluster met gemeenschappelijke voorzieningen is het aantal woningen dat bouwkundig makkelijk valt af te bakenen doorslaggevend: bijvoorbeeld de woningen in één blok aan een gemeenschappelijke binnenstraat, ca. 10 woningen. Dit aantal van 10 is sociaal gewenst: niet te 'close' en niet te anoniem. Alsook financieel: voor de huursubsidie komt ca. f75,- per maand als servicekosten voor gemeenschappelijke ruimten in aanmerking, dit is 1/10 maandhuur.	V4	1
H.	Het uitgangspunt 'geen gedwongen verhuizingen' kan op gespannen voet komen te staan met het introduceren van een groot aantal clusters. De oplossing ligt in het financiële vlak: een forse verhuispremie. Dit zal pas blijken aan het begin van planvorming.	V3, V4	1, 2
I.	Als ondergrens voor het gehele project mag gelden dat de belangstelling voor een bijzondere vorm (koop + groepshuur) minimaal 30% van één blok is (30 woningen).	alle	1

6. Financiering

Opbouw gemiddelde verkoopprijs per woning

Voor potentiële kopers is het belangrijk een betrouwbare indicatie te krijgen van de koopprijs. Per woning zal dat verschillen afhankelijk van het type, alsook van de vraag of het om wat duurdere woningen gaat in variant 2 of de doorsnee woningen van varianten 1 en 3.

Voor de bepaling van de gemiddelde koopprijs zijn 3 benaderingen vergeleken:

- huidige woonlasten als maatstaf
- marktprijsbenadering
- opbouw van de kostprijs

Maandelijkse lasten blijven gelijk

Voor de vergelijking van de maandelijkse lasten gaan we uit van de netto huur enerzijds en de netto hypotheeklasten inclusief belastingaftrek anderzijds. De huidige servicekosten die bovenop de netto huur komen bevatten ook de energiekosten. We gaan ervan uit dat de energiekosten na de woningverbetering zo veel dalen dat het totaal van de bijkomende kosten in geval van koop (energie, bijdrage aan de VVE en de OZB-aanslag incl. eigenaren gedeelte) minstens binnen het niveau van de huidige servicekosten blijft. We kunnen dan volstaan met de vergelijking van de huidige netto huur en de netto hypotheeklasten.

- a. netto huur 3 kamer woning f654,- (prijsspeil 1999)
- b. netto huur 4 kamer woning f778,- (idem)

Bij een hypotheekrente van 6% en voor een persoon in belasting tariefgroep 2 (éénverdiener), komen deze bedragen overeen met de maximale hypotheekdraagkracht van iemand met een bruto maandinkomen van f2885,-

respectievelijk f3450,- (ex vakantietoeslag).; dit volgens de normering van de Nationale Hypotheek Garantie. De totale maximaal te lenen hypotheek is dan f150.000,- respectievelijk f180.000,-.

Als we ervan uitgaan dat uit deze hypotheekbedragen ook het "gedeelte kosten kopen" betaald moet worden, komen deze hypotheekbedragen overeen met een verkoopprijs van:
f136.400,- voor de 3 kamerwoning
f163.600,- voor de 4 kamerwoning
(Cijfers binnen ± 4%)

Dit is dan inclusief afkoop onderhoud en aandeel verbetering. Als we deze 2 typen woningen middelen (gewogen naar aantal) wordt de gemiddelde verkoopprijs f147.750,-

Ref: http://www.geldadvies.com/hypotheek/hypotheek_maandlasten.html
http://www.nhg.nu/w_aankoop.html

Marktw waarde

Gekeken naar de prijs van de gerenoveerde flats in Hoogoord is 170.000 à 180.000 redelijk.

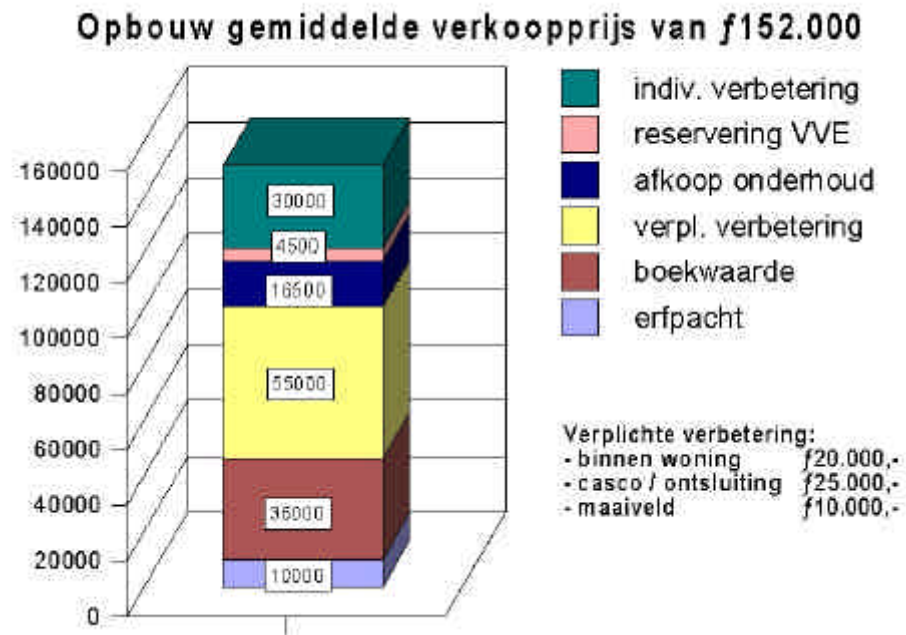
Voorts kunnen we als kostprijddrukkende zaken noemen:

- pioniersrisico
- bijdrage planontwikkeling voor verbetering
- overlast van verbetering (aankoop vóór verbetering)
- eventuele MGE bepalingen indien variant 3 en 4

Als overweging kan verder gelden het binnen bereik houden voor lage inkomensgroepen (zeker als variant 3 en 4 worden nagestreefd) in combinatie met een eventuele corporatiehypotheek. Hiertoe kan de corporatie ontheffing vragen van de bepaling dat de woningen tegen minimaal 90% van de marktwaarde moeten worden verkocht. (Bij de bespreking in de Tweede Kamer over de Wet Bevordering Eigen Woningbezit heeft de regering het voornemen geuit deze norm te verlagen tot 80%.)

Opbouw uit kostprijs

Uitgaande van gemiddelden per woning komen we tot het volgende overzicht:



De opbouw van het aandeel verplichte verbetering ad f55.000,- wordt gegeven in Hoofdstuk 8. Verbeteringsplan. Zie ook bijlage 2 voor een verdere onderbouwing van de verbeteringsingrepen.

De reservering VVE heeft betrekking op:

- splitsingskosten
- bijdrage planvorming
- reserve VvE t.b.v. beheer

Afwegingen

Om zittende bewoners zo veel mogelijk de kans te geven hun woning te kopen, is het van belang om de netto woonlasten bij koop niet te laten stijgen.

Voor de marktprijsbenadering gaan we uit van een minimale prijs van 80%

van de marktwaarde, vanuit de veronderstelling dat de corporatie ontheffing van de landelijke norm weet te krijgen dat niet beneden 90% van de marktwaarde mag worden verkocht. Als reden kan dan gelden dat er een zeker pioniersrisico kleeft aan koop voor verbetering waardoor de markwaarde lager uitkomt dan kant en klaar aangeboden verbeterde woningen. Ontheffing van de 90% norm is overigens alleen aan de orde voorzover in de taxatiewaarde dit pioniersrisico niet tot uiting zou komen.

In schema het volgende overzicht van de drie benaderingen:

Methode	gemiddelde prijs
woonlasten	f1 147.750,00
80% marktprijs F180.000 (i.v.m. waardeverlagende zaken)	f1 144.000,00
kostprijs	f1 152.000,00
Methoden gemiddeld	f1 147.916,67

De benadering volgens opbouw kostprijs komt feitelijk als normstellend naar voren. Een eventuele hogere taxatiewaarde mag uitkomen op f190.000,- om deze kostprijs nog binnen de 80%-norm te laten vallen.

Vanuit deze 3 benaderingen komen we tot een gemiddelde kostprijs van f152.000,- k.k.

Differentiatie in kooprijzen woningen Grubbehoeve

Het ligt voor de hand om de kooprijzen te laten variëren naar grootte en aantal kamers van de woning, zoals dat thans ook tot uiting komt in de netto huur. Er wordt hierbij niet gevarieerd naar ligging in de flat, voorzover het gaat om verkoop aan zittende bewoners. Immers, dat zou tot grote verandering van woonlasten kunnen leiden.

Omgerekend vanuit dit gemiddelde naar de verschillende woningtypen komen we tot de volgende richtprijzen; hierbij is de bijdrage VvE en het aandeel individuele verbetering voor iedere woning gelijk gehouden (eerste cijfer van het woningtype verwijst naar het aantal kamers).

woningtype	kooprijzen
2HC13	138.704
2HC14	121.496
2HC15	121.496
2HC16	135.644
2HC17	147.308
3HC03	147.308
3HC04	153.044
4HC07	168.531
4HC16	168.531

Vanuit het 'hoogbouw-bindende' karakter van dit project ligt het voor de hand deze prijsbenadering te laten gelden voor zittende huurders die hun woning

willen kopen, flatbewoners die elders in de flat een woning willen kopen, doorstromers vanuit andere flats die willen kopen en de zogenoemde 'terugkeerders'.

Voor de woningen die ingrijpend worden vernieuwd als onderdeel van de koopclusters in variant 2, gelden deze prijzen niet. Hier hanteren we als voorlopige richtlijn een variatie tussen 250.000 en 300.000 k.k. voor de plint en 225.000 à 250.000 k.k. voor de etagewoningen.

Uitgangspunt hierbij is dat de hogere kostprijs nagenoeg volledig bepaald wordt door de kosten van de verbouwingsingreep, opdat enerzijds een forse kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd, doch anderzijds de prijs in vergelijking met de Amsterdamse woningmarkt voordelig uitpakt. Dit brengt het pioniersrisico tot uiting, de eigen werkzaamheid in de planvorming en geldt als compensatie van het minder gunstige imago van de Bijlmer hoogbouw.

Wel is een marge in te bouwen ter dekking van eventuele verhuiskostenvergoedingen om niet-kopers uit het koopcluster tot vertrek te bewegen.

Voor woningen met dergelijke kooprijzen geldt overigens dat ze pas in de planning worden opgenomen als zich kopers hebben aangediend. Hoewel naar Bijlmer begrippen de woningen dan wat duurder zijn, ligt het aantrekkelijke in het feit dat men de woning naar eigen inzicht kan laten bouwen. Ten opzichte van de Amsterdamse koopmarkt zijn ze dan weer goedkoop.

Erfpacht

De genoemde afkoop van erfpacht is gebaseerd op schattingen van corporatiemedewerkers.

Thans staat het nieuwe erfpachtbeleid volop in discussie en worden forse verhogingen voorzien.

We gaan er niettemin vanuit dat er geen reden is om af te wijken van de bestuurlijke overeenkomst die gesloten wordt met de corporatie voor haar

eigen woningvoorraad. Weliswaar gaat het daarbij om sociale verhuur, doch gelet op de kopersdoelgroep voor de Grubbehoefte kan hier gesproken worden van sociale verkoop.

Iets anders ligt het bij de koopclusters van variant 2. Als hier een substantiële verhoging van de erfpacht afkoop wordt opgelegd, lijkt het billijk om een deel van de kosten van sloop (in de plint) hierop in mindering te brengen als ware het bouwrijp maken van de grond.

Financiering van de koop

De bovengenoemde verkoopprijzen maken dat de netto woonlasten van koop in vergelijking met huur min of meer gelijk blijven. Daardoor komt koop binnen het bereik van de huidige niet huursubsidie-ontvangers; dat geldt voor ca. 45% van de bewoners. De kopers van buiten de flat richten zich op de woningen die vrijkomen bij mutatie; thans is dat 15% per jaar (gegevens uit "Actieboekje Grubbehoefte").

Vooraf voor de varianten 1, 3 en 4 geldt dat er sprake is van sociale verkoop en zo veel mogelijk koop binnen het bereik van lage inkomens gebracht zou moeten worden. Belangrijk is daarbij dat door de ingebouwde afkoop van planmatig onderhoud voor 25 jaar het risico van niet kunnen bijdragen aan dat onderhoud al is weggenomen.

De individuele koopprijs op grond van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (WBEW)

De regering beoogt de Wet Bevordering Eigen Woningbezit in te voeren per 1 juli 2000 voor woningen met een verkoopprijs van maximaal f200.000,-. De wet geldt voor mensen die voor het eerst een woning kopen. De maandelijkse

bijdrage kan circa f300,- bedragen; de exacte bedragen zijn nog voorwerp van discussie in de Tweede Kamer.

Dit levert al een substantiële vergroting van de koopkracht voor woningen bij lage inkomens. Tevens wordt vrijstelling verleend van de overdrachtsbelasting.

Bij invoering van de WBEW vervalt de huidige – zeer beperkte – regeling voor een koop gewenningssubsidie.

Patrimonium is in de gelegenheid om de WBEW vanaf begin volgend jaar experimenteel toe te passen, en gaat dat ook daadwerkelijk doen voor de verkoop van appartementen in de flat Kikkenstein.

We achten het wenselijk dat minimaal de toepassing van de WBEW voor de verkoop van woningen in de flat Grubbehoefte vanaf het begin mogelijk wordt gemaakt. Dat kan door of de feitelijke start van de verkoop na 1 juli 2000 te plannen, of doordat Patrimonium de experimentele toepassing vanaf begin 2000 uitbreidt naar Grubbehoefte. Dit laatste verdient de voorkeur om het project Verkoop voor Verbetering niet op achterstand te zetten.

De corporatiehypotheek

Om de financieringsmogelijkheden van een eigen huis voor lage inkomens te vergroten, is op meerdere plaatsen een zogenoemde corporatiehypotheek in ontwikkeling, of wordt deze reeds toegepast. Het is tevens een vorm van "verzekerd kopen" om risico's voor de koper in te perken. Dit kan overigens niet onbeperkt, omdat de fiscus geen aftrek van hypotheekrente meer verstrekt als de koper voor minder dan 50% het risico van waardedaling (en -stijging) draagt.

Voor dit plan van aanpak zijn twee vormen bekeken. De "Comforts Corporatiehypotheek" en "De Betaalbare Koopwoning". De eerste voorziet in volledige hypotheekverstrekking door de corporatie (via een intermediair, omdat corporaties niet zelf als bank/kredietverschaffer mogen optreden), een waarborg voor onderhoud, een dekking voor de koper

tegen inkomensverlies gedurende 5 jaar en een inflatievergoeding (naast de rentevergoeding) voor de corporatie. Het voordeel voor de corporatie zit in een hogere cashflow ten opzichte van de huurinkomsten.

De tweede gaat uit van een renteloze en aflossingsvrije lening van de corporatie (via een intermediair) aan de koper. Voor dat deel van de koopprijs dat uitstijgt boven de financieringsnorm voor de koper volgens de Nationale Hypotheekgarantie. Een regelmatige inkomenstoets zorgt dat bij toegenomen draagkracht een deel van de lening later weer kan worden omgezet in normale hypotheek.

De corporatie houdt het eerste terugkooprecht als de woning wordt verkocht. Bij deze variant ligt het voordeel in het ter beschikking komen van kapitaal voor de corporatie, terwijl controle over de voorraad aanwezig blijft door het terugkooprecht. Doorgaans is de winst op de boekwaarde ruim voldoende om de lening te kunnen verstrekken en het restant van de boekwinst gunstig te kunnen beleggen. De hoogte van de te verstrekken lening zal wel aan een maximum moeten zijn gebonden.

Voor het eventueel creëren van een dergelijk instrument ter vergroting van het koopbereik, stelt Patrimonium zich op het standpunt dat ze eerst de ervaringen met de WBEW wil afwachten om de noodzaak daartoe te kunnen beoordelen.

Afkoop onderhoud en verplichte verbetering

We gaan ervan uit dat de bijdragen voor afkoop onderhoud en de verplichte verbetering door de kopers worden voldaan bij koop, te storten in twee apart daarvoor ingerichte fondsen. De eerste onder beheer van de corporatie (zie ook hoofdstuk 7), de tweede onder beheer van de VvE.

Apart moet uitgezocht worden of de afkoop onderhoud en het aandeel verplichte verbetering buiten de overdrachtsbelasting kunnen blijven. Het moment van voldoening van het aandeel verplichte verbetering kan worden uitgesteld tot de aanvang van de verbetering zelf (conform de gangbare betalingsregeling voor aannemers) tegen afgifte van een bankgarantie bij het sluiten van de koop.

Wat de effecten zijn van deze opzet voor het verkrijgen van een hypotheek voor deze bedragen, moet worden nagegaan bij een hypotheekadviseur.

Financiering van de verbetering

Een financiële vertaling naar de gehele flat is in dit stadium weinig opportuun. De keuze van de varianten ligt niet alleen nog open, ook de invulling per variant. Derhalve volstaan we met een kostenopbouw per woning, gebaseerd op de meest recente ervaringen met de vernieuwing in de Bijlmer hoogbouw (DHV: "Onderzoek flatverbetering. Actualisatie investeringsbudget" september 1999). Tevens zijn indicaties gegeven voor de duurdere woningen van variant 2. Aldus is een beeld gegeven van de elementen waarmee straks de varianten worden ingevuld.

Financiering door kopers

Duidelijk is uit de voorgaande opbouw van koopprijs dat de verbetering aan eigen woning en het aandeel in gemeenschappelijke verbetering (inclusief maaiveld) door de koper wordt opgebracht. Het eerste volgens een normbedrag van f30.000,- het tweede een verplicht bedrag van f55.000,- per woning.

De eventuele uitgaven voor sloop in de plint van de flat en uitverhuizing van bewoners daar worden gedekt door de (veel) hogere koopprijzen voor die woningen.

Financiering door de corporatie

Voor de gemiddelde verkoopprijs van f152.000,- k.k. is uitgegaan van verkoop door de corporatie tegen boekwaarde en erfpacht; dat wil zeggen zonder winst. Echter, volgens de afspraken in het kader van de sanering van Nieuw Amsterdam moet f15.000,- per woning winst gemaakt worden ten opzichte van de boekwaarde. Alleen in geval een flat ineens verkocht wordt aan een ontwikkelaar, het zogenoemde herpositioneren, is deze

winsttaakstelling er niet. De corporatie heeft laten weten dat in geval grotere segmenten van de flat in hun geheel op termijn worden verkocht, het label 'herpositionering' wellicht op Verkoop voor Verbetering toepasbaar kan zijn. In dat geval kan de winsttaakstelling voor een deel achterwege blijven. Dit zal in nader overleg met de corporatie moeten worden uitgewerkt.

De verplichte verbetering moet de flat in een bouwkundige staat brengen zodat deze opnieuw 25 jaar mee kan en moet de marktpotentie van individuele woningen aanzienlijk verbeteren. Naast deze verplichte renovatie zijn de kopers vrij om aan het inpandig van hun woning de gewenste investeringen te doen in keuken, badkamer etc.

Na verloop van tijd kan Patrimonium bij uitblijven van voldoende kopers (afhankelijk van de gekozen variant: V2,V3,V4) alsnog besluiten tot een tweede renovatie. Deze verbetering richt zich op de niet verkochte woningen inpandig. De verbetering is nodig om de verhuurbaarheid van de niet verkochte woningen alsnog voor de komende 25 jaar te garanderen.

De corporatie kan dit bedrag financieren uit de huuropbrengsten die vrijkomen door het verlengen van de exploitatieduur. In het jaar 2000 zijn deze gecalculeerd op een bedrag van ca f 43.000,- per woning. In 2001 loopt deze investeringscapaciteit op tot f 47.000,- per woning. Daarbovenop heeft Patrimonium de mogelijkheid om de huren te verhogen. Uitgangspunt daarbij is dat de huren wel binnen de normbedragen van de individuele huursubsidie blijven. Op deze manier ontstaat een investeringscapaciteit van f6.500,- per woning.

De bijdragen van het aantal kopers en de investering van Patrimonium (het aantal overgebleven huurwoningen vermenigvuldigd met het investeringsbedrag per woning en de huurverhoging) geeft de totale investeringsruimte voor de verplichte verbetering.

Voor de tweede renovatie zal Patrimonium een bedrag moeten reserveren. Dit bedrag kan op verschillende manieren worden gevonden. Voor de handliggend is het om dit bedrag af te trekken van de door Patrimonium beschikbaar gestelde investeringsruimte voor de verplichte verbetering. Een andere - te prefereren - mogelijkheid is dat Patrimonium voor deze woningen

alsnog aanspraak kan maken op de bijdrage uit het verbeterbudget opgenomen in de saneringsaanvraag.

Als gevolg van de investering van Patrimonium wordt de boekwaarde van de woning verhoogd met het bedrag van de verplichte verbetering. Kopers die een woning kopen na de verplichte verbetering zullen in afwijking van het overzicht hiervoor over de verdeling van de koopprijs een hoger bedrag aan boekwaarde moeten afdragen. Het bedrag gereserveerd voor de verplichte verbetering kan met een zelfde bedrag worden verlaagd. De verplichte verbetering is immers al uitgevoerd. Het nieuwe bedrag voor boekwaarde zal f 79.000,- bedragen. De koper merkt derhalve niets van deze verschuiving tussen het verplichte verbeterbudget en het bedrag voor compensatie van de boekwaarde.

We stellen voor dat de corporatie evenals de kopers per woning een bijdrage als reservering voor de VvE storten. De bestemming van deze reservering (zie hiervoor) houdt in dat de splitsingskosten en de werkzaamheden van de corporatie in het kader van de verbouwplannen hierop in mindering worden gebracht.

Als de afkoopbedragen planmatig onderhoud onder budgetbeheer van de corporatie komen, moeten binnen de VvE nadere afspraken gemaakt worden omtrent het aandeel voor de corporatiewoningen.

Om de zeggenschap van huurders en die van de kopers in het kader van de VvE goed te laten verlopen is het nodig dat de corporatie inzicht verschaft in de financiële exploitatie van de flat.

7. Organisatie

In dit hoofdstuk schetsen we in grote lijnen hoe de organisatie gestalte kan krijgen en geven we aandachtspunten voor een verdere uitwerking ervan. Dit laatste zal onderdeel zijn van de voorbereidingsfase (zie hoofdstuk 9).

Rechtspersonen

Voor de verkoop van flatwoningen (formeel "appartementen") is splitsing noodzakelijk en daarbij wordt tegelijk een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Dit is de dragende rechtspersoon voor dit project.

Daarbinnen ontstaan afzonderlijke groepen met specifieke belangen, afhankelijk van de uiteindelijk te kiezen en uit te werken variant. Denk aan individuele huurders, woongroepen c.q. bewoners van huurclusters, alsook gebruikers van bedrijfs- en andere ruimten.

In bepaalde mate kan besluitvorming per groep binnen de VvE apart geregeld worden. Statutair wordt dan onderscheid gemaakt tussen eigenaren en gebruikers.

Er kunnen redenen zijn om ook voor de gebruikers te werken met afzonderlijke rechtspersonen die dan binnen de statuten van de VvE een plek krijgen; we hebben het dan over gebruikersverenigingen.

Mogelijke redenen zijn:

- huurders die een bewonersorganisatie vormen die tegelijk in aanmerking moet kunnen komen voor subsidies van gemeentewege
- huurders die een woongroep vormen c.q. een huurcluster vormen en zelfstandig verantwoordelijk zijn voor woningtoewijzing
- appartementseigenaren van een koopcluster die eigen gemeenschappelijke voorzieningen beheren
- gebruikers van bedrijfsruimten die als ondernemersvereniging willen optreden.

Een dergelijke gelaagde structuur biedt ook de mogelijkheid de besluitvorming binnen de VvE te stroomlijnen, door bestuurders van de onderliggende verenigingen een plek in het bestuur van de VvE te geven met een zekere stemverhouding en een ruim mandaat van de algemene ledenvergaderingen (van zowel de gebruikersverenigingen als van de VvE).

Een dergelijke structuur hoeft niet van aanvang af geëffectueerd te zijn, als de statuten van de genoemde organisaties alvast maar voorzien in de mogelijkheid van onderlinge samenwerking.

Commissies met specifieke taken

Voor bepaalde taken kunnen commissies worden ingesteld die vanuit verschillende gebruikersverenigingen worden samengesteld, voorzover het die verenigingen aangaat. We denken aan:

- beheercommissie, voor technisch en sociaal beheer
- plancommissie, gericht op de verdere uitwerking van de planning, variantenkeuze, programmering van de verbouwing, zitting nemen in het ontwerpteam voor de verbouwing
- commissie woonwinkel, verantwoordelijk voor presentatie en voorlichting aan bewoners en potentiële kopers en de dagelijkse gang van zaken rond de woonwinkel.

Na afloop van het project blijft de beheercommissie in stand en neemt dan de woonwinkel eveneens onder z'n hoede; de andere twee commissies kunnen dan worden opgeheven.

Taken en samenstelling van de commissies - indien nodig ook de werkwijze - worden bepaald door de VvE c.q. de gebruikersverenigingen. Aan te bevelen is om de commissies de mogelijkheid te geven voor onderdelen met werkgroepen te werken waar ook niet-commissieleden zitting in kunnen hebben. Zo zal de plancommissie met aparte werkgroepen voor 'buitenruimte', 'woongroep', 'woon/werkcluster' e.d. kunnen werken waarin huurders, woongroepleden, kopers etc. mee kunnen doen.

Aandachtspunten

Het valt buiten het bestek van dit plan van aanpak om gedetailleerd uitwerking te geven aan bovengenoemde structuur. Niettemin willen we enkele punten onder de aandacht brengen, die van belang zijn voor de verdere uitwerking.

Vorbereitung van de VvE

Bewoners en corporatie zullen tot een gezamenlijke opvatting moeten komen over de inrichting van de VvE. Dit kan worden voorbereid door een werkgroep waarin beide partijen zitting hebben, aangevuld met een derde waarin beide partijen vertrouwen hebben. Deze derde persoon kan een gezaghebbende 'bemiddelaar' en/of iemand met ervaring op dit terrein zijn. Ook kan gedacht worden aan een lid van de Raad van Toezicht van de corporatie die op huurderstitel zitting heeft.

Deze derde persoon kan eventueel ook beoogd worden als eerste voorzitter van de VvE en deze functie blijven vervullen totdat de structuur verder is uitgewerkt.

De in te stellen werkgroep zal zich primair moeten buigen over de uitgangspunten; zie ook de aandachtspunten hierna. Juridische kennis omtrent wijze van vastlegging kan worden ingehuurd.

Deze werkgroep wordt ingesteld door de huidige Werkgroep Verkoop voor verbetering, en kan personele overlap daarmee hebben.

Omdat het van belang is dat potentiële kopers weten waar zij "instappen", zullen minimaal de contouren van de VvE bekend moeten zijn bij de formele presentatie van de plannen (opening van de woonwinkel mei 2000).

De corporatie binnen de VvE

De corporatie geldt als eigenaar van een x-tal appartementen die zij kan verhuren. Ze heeft stemrecht in de vergadering van de VvE naar evenredigheid met het bezit van het aantal appartementen.

Het verhuren geschiedt (bij het afsluiten van nieuwe contracten) niet anders dan nadat de huurder zich akkoord verklaart met de regels van de VvE. (Een aparte vraag is of particuliere eigenaars ook de mogelijkheid tot verhuur moeten hebben, dan wel er een plicht tot zelfbewoning wordt ingesteld, waarvan het VvE bestuur ontheffing kan geven.)

De corporatie wordt aangewezen als verantwoordelijke voor het planmatig onderhoud. Ze beheert het daarvoor ingestelde fonds, stelt meerjarenplannen op voor het planmatig onderhoud, die de goedkeuring van de VvE vergen, en legt daar jaarlijks verantwoording over af. In verband met variant 1 kan dit blijven gelden zolang zij minimaal bijv. 25% van de appartementen in haar bezit heeft.

Met het oog op variant 3 kan het wenselijk zijn om bij doorverkoop van woningen het eerste kooprecht op te nemen voor de corporatie volgens een nader omschreven procedure en prijsbepaling.

Ook kan bepaald worden dat zolang de corporatie een bepaald aandeel woningen bezit zij bepaalde service verleent ook ten behoeve van de verkochte woningen. Dit volgens een tussen de corporatie en de VvE aan te gaan contract.

Positie van de huurders

Daar waar de positie van kopers binnen een VvE vanzelf geregeld is, moet die van huurders (van de corporatie) expliciet geregeld worden. Behalve getrapt, in de zin van de huurdersvereniging, ook rechtstreeks. Zo ligt het voor de hand dat (vertegenwoordigers van) huurders de VvE vergadering mogen bijwonen, er recht van spreken hebben, dezelfde informatierechten hebben als de eigenaren, en op bepaalde nader omschreven terreinen mogen meebeslissen.

Om te zorgen dat de VvE en de daaronder ressorterende verenigingen het kristallisatiepunt van overleg en zelforganisatie is, en er niet een tweetal blokken ontstaan (de corporatie enerzijds met een eigen overleg met huurders, tegenover anderzijds een groep kopers) is het wenselijk dat de corporatie de afspraken met de huurdersvereniging als het verplichte overleg met huurders volgens artikel 17 BBSH aanmerkt.

Start van de VvE

Bij de start van de VvE kan het eerste bestuur zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van de corporatie, een vereniging van (potentiële) kopers (eventueel kan de vereniging Koop je eigen Bijlmer daarvoor worden aangewezen) en een vereniging van huurders. Een onafhankelijk voorzitter kan er ook deel van uitmaken.

Voor het functioneren van het bestuur zijn de stemverhoudingen minder relevant, zolang de meest essentiële besluiten zijn voorbehouden aan de algemene ledenvergadering van de VvE.

Afgesproken kan worden dat bij het bereiken van een aandeel van 30% verkochte woningen c.q. potentiële kopers die een koopoptiecontract hebben getekend (zie hoofdstuk 9), er een nieuw bestuur wordt gekozen voor de VvE en dat er dan pas er een huishoudelijk reglement wordt opgesteld.

Overig

Voor het overige nog enkele korte punten van aandacht:

- de benodigde stemverhoudingen voor de verschillende soorten besluiten zijn erg belangrijk; omdat dit ook nog weer kan verschillen afhankelijk van welke variant beoogd is, moet ook worden aangegeven volgens welke procedure deze regels gewijzigd kunnen worden;
- de toerekening van lasten zal lang niet altijd overeenstemmen met de zeggenschapsverhoudingen binnen de VvE;
- maak kosten toerekeningen die slechts op een deel der bewoners betrekking hebben (clusters) alleen afhankelijk van besluitvorming door deze groep zelf;

- bindt kostenverhogingen die een bepaalde marge te boven gaan aan besluitvorming door een gekwalificeerde meerderheid;
- met het oog op huur- en koopclusters is het van belang dat besloten kan worden dat het gebruik van gemeenschappelijke ruimten wordt beperkt ten behoeve van bepaalde bewoners (of derden);
- zorg dat de gebruiksbestemming van private gedeelten niet zonder toestemming kan worden gewijzigd;
- leefregels kunnen nader en dwingend worden opgelegd eventueel met boetebeding, ook kan men het gebruik van gemeenschappelijke ruimten ontzeggen bij niet-nakoming van de regels; bouw altijd de mogelijkheid in van het geven van vrijstelling door het bestuur, desnoods tijdelijk; te overwegen is om leefregels zo snel mogelijk door te voeren omdat dit vertrouwen wekt bij potentiële kopers (zie ook hoofdstuk 9);
- zorg dat patstellingen worden vermeden en dat procedurele trucs niet de besluitvorming kunnen blokkeren (bijv. zolang geen nieuw besluit is genomen blijft de bestaande VvE-bijdrage van kracht, zolang een nieuw onderhoudsplan niet is aangenomen blijft het oude van kracht, in dringende aangelegenheden heeft het bestuur en/of de corporatie ruimte maatregelen te treffen);
- voor de corporatie kan het van belang zijn om formeel vast te leggen dat er geen besluiten door de VvE kunnen worden genomen die haar ten opzichte van haar huurders in conflict brengen met de wettelijke regels die voor haar van kracht zijn als toegelaten instelling.

8. Verbeteringsplan

Een rekenvoorbeeld

De opgave bestaat uit het maken van het programma voor een verbeteringsplan voor Grubbehoeve en van een budgetbegroting bij dit programma.

In ons plan van aanpak stellen we dat het uiteindelijke verbeteringsplan slechts kan worden gemaakt in nauw overleg met de betrokkenen: de zittende huurders, de mogelijke kopers binnen en buiten de flat en de gebruikers van de voorzieningen in de plint.

Om de kopers niettemin een beeld te kunnen geven van het project is het nodig om vroegtijdig uitspraken te doen over prijs en kwaliteit. Daarom wordt er hier gewerkt met een aantal aannames voor het verbeterprogramma die het mogelijk maken om tot (voorlopige, aan deze aannames gekoppelde) gegevens te komen over de straks te maken kosten. Uiteraard staat het programma straks tijdens de 'echte' planvorming weer ter discussie om dan te komen tot een plan met een breed draagvlak.

De ideeën die de basis vormen voor deze aannames zijn besproken in de werkgroep 'Verkoop voor verbetering' en in de klankbordgroep uit de flat en leiden tot het hierna omschreven rekenvoorbeeld. Mochten straks programmapunten wijzigen of in omvang veranderen, dan zijn op basis van dit rekenvoorbeeld de gevolgen te begroten.

Het rekenvoorbeeld voor de verplichte verbetering spoort met de varianten V2 en de mengvorm V4.

Programma-aannames voor het rekenvoorbeeld

Grubbehoeve heeft complexnummer 70 en bestaat uit de onder een hoek van 60° aan elkaar gebouwde blokken 51-52-53. Het gaat om 319 bestaande woningen, waarvan 31 langs de binnenstraat (hiervan 12 handhaven in blok 52, potentieel geschikt als huurcluster), 5 voorzieningen (verdiepte vloer) en bergingen in de plint.

Voorlopig wordt uitgegaan van de onderstaande aanpak met $319-31+12=300$ bestaande woningen. Voorts:

- het aantal nieuwe woningen in de koopcluster in de plint van blok 53 is 16, waarvan 12 geschikt als woon-werkwoning
- het aantal kantoorruimten in blok 51 is 2
- het aantal bedrijven of ateliers in blok 51 is 12
- de gemeenschappelijke voorzieningen in blok 52 bestaan uit filmhuis, kinderopvang, ontmoetingsruimte, café, werkplaats, woonwinkel (kantoor huismeester) en bewaakte fietsenstalling
- in de stelpost voor het opknappen van de reeds bestaande voorzieningen is het verbouwen en inrichten van de woonwinkel niet inbegrepen.

De belangrijkste bouwkundige ingrepen

Verbeteren van het casco:

- extra isoleren van de borstweringen in de puien
- isoleren van de kopgevels (controleren: misschien is dit al uitgevoerd?)
- vervangen dakbedekking en extra isoleren dak (samenhang met dakateliers)
- behandelen van de galerij- en balkonplaten (schoonmaken, repareren, coaten)
- vernieuwen borstwering galerijen/balkons met hardglas (huidig galerijhek bestaat uit beton)
- verbeteren trappenhuizen
- grote beurt buitenschilderwerk (controleren: lopend onderhoud?)

Aanpak van de plint (onderste twee bouwlagen)

- kaalslopen bij blok 51 en 53, handhaven bij blok 51
- plint blok 51 (dicht bij metrostation) vullen met bedrijven, ateliers, horeca en kantoren en plint blok 53 vullen met nieuwe woningen
- plint blok 52 voorzieningen handhaven, woningen binnenstraat uitbreiden (controle ventilatie binnenstraat)
- doorgangen op maaiveldniveau op twee plaatsen ophogen tot twee bouwlagen
- alle bergingen verwijderen en in de woningen of elders op de verdiepingen onderbrengen
- nieuwe bewaakte fietsenstalling maken met bedrijfje (bergingen naar verdiepingen)
- nieuwe toegangen (bellen, brievenbussen) op het maaiveld
- vernieuwen en wijzigen leidingverloop door de plint (controle hoeveel, waar, welke leidingen?)

Aanpak van de verdiepingen (2^e t/m 10^e)

- lift- en trappenhallen verbeteren
- containerruimten en stortkokers slopen (controle mening van bewoners)
- verbeteren van de installaties, aanbrengen individuele bemetering (controle: keuze systeem)

Ingrepen op het maaiveld

De volgende ingrepen worden voorgesteld (niet voorlopig):

- installeren van ondergrondse vuil-, glas, en papiercontainers volgens 'Metro-systeem' (*kosten voor Stadsdeel*)
- aanleggen van sikkelvormige ontsluitingsboulevard naar de ingangen op maaiveld (*kosten ten laste van verbetering*)
- uitbreiden van de waterpartijen die straks als scheiding tussen privé / gemeenschappelijk en openbaar kunnen gaan dienen (*ten laste van de nieuwbouw*)
- na discussie vaststellen in hoeverre parkeren op het maaiveld mogelijk wordt gemaakt (*bijvoorbeeld ten laste van en bij bedrijven blok 51*)

Het budget uit het flatgebouw voor inrichting maaiveld wordt als volgt bepaald: 300 (bestaande woningen) + 16(nieuwe woningen) + 14 (bedrijven + kantoren) x f 10.000,- = f 3.300.000,-

Raming van de kosten

De raming van de kosten van de verplichte gemeenschappelijke verbetering per woning bedraagt f55.000,-

Dit budget is als volgt opgebouwd:

- verplichte gemeenschappelijke verbetering per woning f37.217,- *) op te hogen met 6,25% onvoorzien tot f40.000,-
- reserveren voor zwevende vloer bij verkoop/mutatie (f68,- /m²) per woning f5.000,-
- reservering bijdrage herinrichting maaiveld f10.000,-

*) zie bijlage 2 voor de kosten per ingreep!

9. Uitvoering: aanbevelingen voor het vervolg

Besluitvorming en fasering

Alvorens de Verkoop voor Verbetering richting bewoners gepresenteerd kan worden, moet duidelijk zijn dat Grubbehoefte hiervoor definitief in aanmerking komt. In mei 2000 wordt waarschijnlijk een besluit genomen over het plan van aanpak voor Grubbehoefte en Grunder. Op dat moment is zeker of Grubbehoefte blijft staan en dus voor Verkoop voor Verbetering in aanmerking komt.

In dit stadium is het niet opportuun om een gedetailleerde planning te geven voor het vervolg. Het ligt eerder op de weg van de Werkgroep Verkoop voor Verbetering om in de komende maanden een planning te maken inspelend op het binnenkort te verwachten fase-2-besluit. Hieronder presenteren we de onderdelen die we wenselijk achten. Aan het eind volgt een resumé van aandachtspunten.

Vorbereiding

De presentatie naar bewoners en gebruikers moet nader uitgewerkt worden. Bewoners verenigd in de vereniging Koop je eigen Bijlmer nemen daarbij een centrale plaats in, in samenspraak met en ondersteund door de werkgroep Verkoop voor Verbetering. De volgende elementen staan centraal:

- aanstellen van een projectleider
- opzetten en inrichten van een woonwinkel
- opstellen plan voor presentatie aan bewoners
- opstellen plan voor technisch en sociaal beheer

Projectleider

De uitvoering van het project vergt een continue aanwezige kracht die verantwoordelijk is voor (de voortgang in) verdere voorbereiding, planvorming en uitvoering.

Een eventuele externe financiering kan gezocht worden bij het budget voor het Grote Steden Beleid, omdat het project naadloos aansluit bij minimaal twee van de vier clusters, te weten 'leefbaarheid' en 'empowerment'.

Woonwinkel

De woonwinkel is het meest herkenbare centrale onderdeel van het project. De projectleider is hier ondergebracht en voorts resideren hier het secretariaat van de VvE en de (sociaal) beheerder. Door reparatieverzoeken, klachten onderhoud en verzoeken tot bemiddeling bij overlast hier onder te brengen wordt de functie van de woonwinkel versterkt.

Een kern van actieve bewoners verzorgt allerlei activiteiten, zoals het geven van voorlichting aan bewoners, bijhouden van een koperslijst, e.d. De voorlichting omvat o.a. individuele voorlichting omtrent hypotheekmogelijkheden, individuele koopbijdrage en (eventueel) corporatiehypotheek. Een computer met internet aansluiting maakt dit mogelijk (websites met berekening hypotheek draagkracht en individuele huursubsidie zijn al beschikbaar, voor de individuele koopbijdrage mag dat eveneens verwacht worden).

Daarnaast is denkbaar dat een hypotheekbemiddelaar gedurende de voorlichtingsfase regelmatig spreekuur houdt in de woonwinkel. Voorts gaat het om voorlichting omtrent het project zelf: de 4 varianten en inventarisatie van de voorkeuren en belangstelling die men heeft. De uitstraling van de woonwinkel moet optimaal zijn, omdat deze het visitekaartje van het project moet worden en maatgevend voor de nieuwe aanpak.

De investering voor verbouwing en inrichting van de woonwinkel kan in principe ten laste van de corporatie komen die het vervolgens verhuurt als werkruimte voor de projectleider. Later zorgt de onderbrenging van de (sociaal) beheerder voor inkomsten, evenals een bijdrage van de VvE.

De feestelijke opening van een stijlvol ingerichte woonwinkel is het startpunt van de presentatie van het project aan de bewoners.

De woonwinkel komt bij voorkeur onderin blok 51, dicht bij de toegang vanaf metro, bus, parkeren en winkelcentrum.

'Plan de campagne' voor presentatie aan bewoners

Alvorens dit plan van aanpak te kunnen presenteren zal voorlichtingsmateriaal over de 4 varianten gemaakt moeten worden, bij voorkeur meertalig. De kanalen waarlangs presentatie zal plaats vinden moeten eveneens geselecteerd worden. Denk aan lokale media, videopresentaties, het aanschrijven door de corporatie van bewoners die de Bijlmer hebben verlaten en naar een ander adres in Amsterdam gingen, plaatsen van advertenties e.d. Het inrichten van een website ligt eveneens voor de hand. Daarnaast gaat het om huis-aan-huis bezoek bij zittende bewoners en het folderen, eventueel ook andere hoogbouwflats.

Dit alles, inclus eventuele activiteiten voor bewoners en kinderen rond de opening van de woonwinkel, zal in een 'plan de campagne' worden uitgezet. Het opstellen van dit campagneplan kan direct worden opgepakt, nadat dit plan van aanpak door de belangrijkste partijen akkoord is bevonden en te verwachten is dat het fase-2 besluit gunstig zal uitpakken voor behoud van Grubbehoefte.

De feitelijke presentatie start met de opening van de woonwinkel. Gedurende een periode van minimaal een half jaar worden belangstellenden geworven voor koop, duurder koop volgens bestelling, belangstellenden of groepen die een huur en/of koopcluster willen bewonen en worden de wensen van

zittende bewoners geïnventariseerd. Aan het eind van deze periode – of zoveel eerder als mogelijk blijkt - wordt het besluit genomen omtrent de te kiezen variant.

Beheer

Een snelle start

Ook om potentiële kopers te trekken moet het beheer snel worden verbeterd om een duidelijk opgaande kwaliteit vanaf de start zichtbaar te maken. De corporatie erkent dat het beheer tot nu toe onvoldoende is geweest en zet thans in op intensivering ervan. Afspraken omtrent een snelle start in het kader van dit project zijn gewenst.

Aan te bevelen is ook om een snelle start te maken met het afspreken van leefregels, zodat die tegelijk met de opening van de woonwinkel effectief kunnen worden.

Ingrepen ter verbetering van de aanblik van de entrees bij de start van het project zijn eveneens te overwegen om zichtbare verbeteringen te scheppen.

Plan voor technisch en sociaal beheer

De op te richten VvE zal zich moeten buigen over een plan voor technisch en sociaal beheer. Dit plan kan worden opgesteld door actieve bewoners vanaf de start van het project. Binnen de vereniging Koop je Eigen Bijlmer bestaan al ideeën omtrent de vormgeving van beheer.

We noemen enkele zaken die in het plan voor beheer aan bod kunnen komen:

- woonwinkel als centraal meldpunt voor alle klachten
- snelle afhandeling van klachtenonderhoud
- voorkoming vervuiling, controle en organisatie schoonmaak
- camerabewaking
- eventuele differentiatie in dienstverlening

- eventuele verzorging 'huurdersonderhoud'
- contractpartners voor uitvoering (waaronder de corporatie)
- woonregels: verplichting en mogelijkheden van sanctionering (statuten VvE, art. 5:128 BW; zie ook "Het wonen samen goed geregeld", SEV mei '99)
- bonuskorting op servicekosten in geval van no-claim en/of zelfwerkzaamheid
- taken in het kader van sociaal beheer
- eventuele buurtbemiddeling

De aan te stellen projectleider vervult eveneens een rol bij de totstandkoming van het beheerplan.

Zodra duidelijk is welke variant moet worden gekozen, kan ook het beheerplan geconcretiseerd worden. Het beheerplan kan dan worden afgerond tegen de tijd dat de planvorming voor de verbouw van start gaat.

Verkoop

Raadpleging van bewoners als klankbordgroep voor het opstellen van dit plan van aanpak heeft al belangstellenden opgeleverd voor het kopen van een flatwoning. Hiervoor is een lijst van potentiële kopers aangelegd.

Als het formele besluit tot het aangaan van dit project is genomen, is het zaak om potentiële kopers te binden. Ook als er niet direct een leegkomende flat beschikbaar is kan de binding met de aanstaande kopers worden versterkt door het sluiten van koopoptiecontracten tegen een bescheiden (bij aankoop te verrekenen) waarborgsom. Het koopoptiecontract geeft zeggenschap in het planproces en bevat een rangnummer dat geldt bij de volgorde van toewijzing van de voor koop ter beschikking komende flats. De mogelijkheid van het sluiten van een koopoptiecontract kan direct na het formele besluit worden geactiveerd, nog vooruitlopend op de officiële presentatie van het project met de opening van de woonwinkel.

Een mogelijkheid die daarnaast serieus moet worden overwogen is het direct plaatsen van aanstaande kopers van buiten als tijdelijke huurder (in afwachting van de formele besluitvorming) in de door mutatie leegkomende flats van de Grubbehoefte.

De voordelen zijn duidelijk. De leegkomende flats worden dan gevuld met mensen die veel belangstelling hebben voor de toekomstplannen voor het woongebouw en ter plaatse beschikbaar zijn als meedenker en gesprekspartner in het planproces en als partner in het nieuwe beheersregime. Het gaat hier om 'huur voorafgaand aan verkoop voor verbetering'. Dit kan zo spoedig mogelijk worden ingezet. Uiteraard hangt dit wel af van de noodzaak en mogelijkheid om een uitzonderingspositie te regelen voor Grubbehoefte in het kader van de woningtoewijzing.

Bovenstaande aanpak zal vooral leiden tot de verkoop van de bestaande flats tussen de aanwezige huurwoningen in een gespikkelde vorm.

Daarnaast kan er tijdens de voorbereidingsperiode ook worden ingeschreven voor een nieuw te ontwikkelen woning, woon/werkwoning, bedrijf of atelier in een koopcluster in de plint.

De belangstelling bij de inschrijving bepaalt wat, waar en hoeveel hiervan wordt gebouwd.

Bij veel belangstelling voor geclusterde verkoop worden mogelijk ook in andere delen van de flat koopclusters ontwikkeld. Bij tegenvallende belangstelling wordt slechts een deel van de plint voor dit doel gebruikt.

Een andere vorm die ook tot meer sociale samenhang kan leiden is de 'huurcluster'.

Een duidelijk voorbeeld hiervan is een woongroep langs een tot gemeenschappelijke ruimte omgevormd deel van de voormalige binnenstraat. Of dit nu Surinaamse moeders zijn, een woongroep voor ouderen of kunstenaars met atelierruimte op de begane grond eronder zal uit de inschrijving tijdens de voorbereidingsperiode moeten blijken.

Aan het eind van de voorbereidingsperiode wordt begonnen met het opstellen van het verbeteringsplan. De inschrijving voor de koop- en huurclusters moet

dan zover zijn gevorderd dat de positie van de clusters in het gebouw (hoeveel en waar) duidelijk is. Niet alle woningen in de clusters, maar wel het grootste deel ervan dient dan te zijn verkocht of moet zijn geborgd door een koop-optie. Het spikkelen kan als proces nog jaren kalm doorlopen.

Planvorming

De *planvorming* start op het moment dat op basis van gebleken belangstelling voor koop en huurclusters de na te streven variant kan worden gekozen. De hoofdpunten uit het programma (het programma voor het hele gebouw, maar nog niet voor de individuele woningen) en het globale budget (de exploitatie-berekening) voor de verbouwing kunnen dan worden vastgesteld. De planvorming richt zich eerst op de gemeenschappelijke en verplichte verbetering, daarna op de individuele verbetering.

Om de zeggenschap van bewoners (kopers en huurders) daadwerkelijk te kunnen realiseren is het wenselijk dat een eigen architect / bouwkundige tot hun beschikking staat. Deze dient het vertrouwen te hebben van bewoners en ondersteunt in het overleg met de corporatie en andere bij de planning betrokken instanties. De ondersteuning heeft betrekking op de gemeenschappelijke en verplichte verbeteringen, en indien gewenst ook op de individuele verbetering. Bekostiging ervan maakt deel uit van de plankosten (bijdrage VvE).

Tijdens de *planvorming* kan met enkele apart op te dragen activiteiten worden begonnen.

Een voorbeeld hiervan is het verbeteren van de installaties en (na selectie van het systeem in overleg met de bewoners) het uitvoeren van de individuele verbetering.

Eventueel kan het sloopwerk ook al in deze periode vallen, maar er zijn ook argumenten om dat juist later te doen. Ten eerste worden de bestaande woningen zo lang mogelijk gebruikt, bovendien krijgt de uitplaatsing van de aanwezige huurders een langere termijn en tenslotte is het wijs om de

coördinatie voor de sloop bij de aannemer te leggen die de nieuwbouw uitvoert.

De planvorming voor de directe woonomgeving hoeft pas opgepakt te worden als de verbetering gestart is.

Verbetering

De uitvoering van de gemeenschappelijke verbetering begint na de aanbesteding die samenvalt met de afronding van de planvorming. Aan te bevelen is om de bouwactiviteiten aan het hele gebouw samen te ballen in een aaneengesloten periode. Dit is economisch en houdt de periode met bouwoverlast beperkt.

Zie hoofdstuk 8 voor wat de verbetering minimaal inhoudt.

Tenslotte worden in overleg met de kopers en huurders de individuele woningen verbeterd, waarbij het niveau van de ingreep en wat er wordt verbeterd tegen welke prijs (of welke huurverhoging) in overleg met de betrokken bewoner wordt vastgesteld.

Dit proces dient als 'droge bouw' te worden uitgevoerd om tot weinig overlast tijdens de uitvoering te leiden. De periode van uitvoering begint tegelijk met het uitvoeren van de gemeenschappelijke verbetering, maar kan zich uitstrekken tot ver voorbij de oplevering daarvan.

Resumé aandachtspunten*checklist bestuurlijke besluitvorming rond Grubbehoeve*

- huidige situatie en planning op korte termijn van de besluitvorming
- Grubbehoeve blijft staan en wordt verbeterd volgens voorstellen uit rapport
- planning van de aanpak in tijd en geld
- aanpak en budget voorlichting betrokkenen
- vaststellen beheerplan
- Woonwinkel, opzet en budget
- projectleider, taakomschrijving en budget
- programma, planning en budget voor verbeteringsplan en maaiveldinrichting
- keuze voor, typebepaling en voorwaarden voor maatschappelijk gebonden eigendom

checklist nader te onderzoeken of met betrokkenen te bespreken punten

- inhoud voorlichting aan betrokkenen
- voorkeur uit te voeren variant(en)
- plaats en programma voor de Woonwinkel
- taakomschrijving projectleider
- bespreken, ontwikkelen en inschrijven van de procesondersteunende rechtspersonen
- ontwikkelen en bepreken van het beheerplan
- voorstellen, bespreken en vaststellen programma voor het verbeteringsplan
- voorstellen, bespreken en vaststellen van de maaiveldinrichting
- voorstellen, bespreken en vaststellen van de gemeenschappelijke voorzieningen
- voorstellen, bespreken en vaststellen van de afvalbehandeling
- uitwerken en bespreken van de gekozen vorm van maatschappelijk gebonden eigendom

checklist verbeteringsplan Grubbehoeve

- bepalen gemeenschappelijke programma-onderdelen voor de verbetering
 - bepalen individuele programma-onderdelen voor de verbetering
 - bepalen systeem en bemetering vernieuwde verwarming/
warmwatervoorziening
 - technische staat, leidingverloop en onderhoudssituatie
 - huidige stand van zaken (opzet, planning en fondsen) onderhoud en beheer
 - voorstellen, bespreken en vaststellen van de wijze van opbergen en fietsen stallen
-

Bijlage 1: Bewonersprofielen

Op basis van de gesprekken met bewoners geven we hieronder enkele bewonersprofielen die getypeerd worden in hun positie ten aanzien van koop, huur en deelname aan Verkoop voor Verbetering.

De Doorstroomhuurder

Jonge professional krijgt een baan in Amsterdam, neemt de tijd voor de zoektocht naar een mooie (koop)woning en gebruikt Bijlmerflat daarom als springplank om alvast een bed in de buurt van zijn/haar werk te hebben.

Programmawensen

Goed uitgeruste woning waar weinig dagelijkse zorg voor nodig is. Grootte afhankelijk van samenlevingsvorm (veel alleenstaanden, dus vaak 2 of 3 kamers)

Perspectief - HUUR V2,V3,V4 en soms KOOP V1,V2,V3,V4

Niet erg gemotiveerd voor een rol bij de verbetering, heeft geen belang dat verder gaat dan een tijdelijk verblijf in een schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw. Toch ook een bewoner die bij het inzien van de voordelen wellicht tot koop overgaat en dan alsnog betrokken raakt bij het proces.

De Surinaamse moeder

Alleenstaande moeder woont samen met enkele kinderen. Dikwijls afhankelijk van bijstand en huursubsidie.

Programmawensen

Degelijk uitgeruste woning. Grote woning nodig vanwege de kinderen.

Kinderopvang gevraagd voor dochters die zelf al kinderen hebben.

Ontmoetingsruimte voor dagelijks contact met dames in dezelfde situatie.

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Perspectief - HUUR V2,V3,V4 en incidenteel KOOP V1,V2,V3,V4

Weinig potentiële kopers, wel betrokkenheid te verwachten bij het opzetten van voorzieningen, zoals kinderopvang of ontmoetingsruimte. Woongroep in huurcluster lijkt heel aantrekkelijk voor deze groep

Zeker lid van de vaste kern van huurders op langere termijn.

Met werkende kinderen misschien een beschermde koper

De Huurder met weinig geld

Afhankelijk van uitkering (WW of bijstand) en huursubsidie.

Daarom aangewezen op de betaalbare voorraad in de Bijlmer.

Programmawensen

Eenvoudig uitgeruste woning. Grootte afhankelijk van samenlevingsvorm.

Bij Islamitische bewoners opdelen in twee domeinen mogelijk

Lage woonlasten, ook na verbetering.

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Perspectief - HUUR V2,V3,V4

Mogelijk lid van de vaste kern van huurders op langere termijn.

Indien gemotiveerd (mag niet van iedereen verwacht worden) beschikbaar als vrijwilliger bij het bemensen van de voorzieningen.

De Bijlmerbeliever en de Terugkeerder

Urban professional die al langere tijd in de Bijlmer woont en die de door velen

verfoede grootstedelijke anonimiteit juist als een voordeel is gaan waarderen.

Ook de terugkeerder die vanwege deze kwaliteit naar Bijlmer wil terugverhuizen vanuit laagbouw wijckjes in overlooptgemeenten valt binnen deze typering

Programmawensen

Keuzemogelijkheden bij het verbeteren van de woning. Grootte woning afhankelijk van samenlevingsvorm en/of wens thuis te werken/studeren/kunst te produceren.

Ontmoetingsruimte voor contact met gelijkgestemden.

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Perspectief – incidenteel HUUR V2,V3,V4 en vaak KOOP V1,V2,V3,V4

Veel potentiële kopers, betrokkenheid te verwachten bij het verbeterproces en bij het opzetten/runnen van voorzieningen, zoals kinderopvang of ontmoetingsruimte.

Lid van de vaste kern van kopers op langere termijn.

Bij laag inkomen wellicht een beschermde koper. Woongroep in koopcluster?

De Nieuwe Koper

Urban professional of middenstander met gemiddeld inkomen die op de overspannen Amsterdamse woningmarkt niet aan de bak komt en de duidelijke voordelen inziet van de aankoop van een Bijlmerflat.

Programmawensen

Keuzemogelijkheden bij het verbeteren van de woning. Grootte woning afhankelijk van samenlevingsvorm en/of wens thuis te werken/studeren/kunst te produceren.

Bij Islamitische bewoners opdelen in twee domeinen mogelijk

Ontmoetingsruimte voor contact met gelijkgestemden.

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Perspectief– **incidenteel HUUR V2,V3,V4 en vaak KOOP V1,V2,V3,V4**

Indien gemotiveerd betrokkenheid te verwachten bij het verbeterproces en bij het opzetten/runnen van voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte.

Lid van de vaste kern van kopers op langere termijn.

Bij laag inkomen wellicht een beschermde koper

De Woningdeler

Studerende/werkende jongere die om sociale en/of financiële redenen met een vriend(in) een flat wil delen (student Hogeschool in Diemen, verpleegster AMC)

Programmawensen

Degelijk uitgeruste woning. Grote woning opdeelbaar in twee domeinen. Eetkeuken.

De kamers zijn onafhankelijk te bereiken vanaf de voordeur (dit laatste is ook voor de andere programma's wenselijk, denk aan oudere kinderen)

Ontmoetingsruimte voor contact met gelijkgestemden.

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Perspectief– **vaak HUUR V2,V3,V4 en incidenteel KOOP V1,V2,V3,V4**

Huurders, indien gemotiveerd betrokkenheid te verwachten bij het verbeterproces en bij het opzetten/runnen van voorzieningen, zoals de ontmoetingsruimte.

Bij aankoop met geld ouders misschien een beschermde koper.

Woongroep in huurcluster?

de Ghanese koopman

Heeft bijvoorbeeld importbedrijfje opgezet voor producten uit Afrika en staat daarmee op de markt. Stuurt regelmatig geld naar familie maar heeft daarnaast genoeg gespaard om een woning te kunnen kopen.

Programmawensen

Grootte woning afhankelijk van samenlevingsvorm en/of wens thuis administratie te kunnen voeren. Groep wil graag 'hogerop', dus kopen is een te verwachten wens.

Bij Islamitische bewoners opdelen in twee domeinen mogelijk

Bij Islamitische bewoners opdelen in twee domeinen mogelijk

Ontmoetingsruimte voor contact met gelijkgestemden.

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Perspectief– **soms HUUR V2,V3,V4 en vaak KOOP V1,V2,V3,V4**

Indien gemotiveerd betrokkenheid te verwachten bij het verbeterproces en bij het opzetten/runnen van voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte.

Een lid van deze groep wil een internetcafé annex wasserette opzetten in de plint.

Lid van de vaste kern van kopers op langere termijn.

de Doe Het Zelfer

Wil zijn/haar woning verbouwen, inrichten en uitrusten naar eigen inzicht.

Is daarom op zoek naar casco-(koop)woning met lage vaste lasten.

Programmawensen

Maximale keuzemogelijkheden bij het verbeteren van de woning.

Woning zo kaal mogelijk: casco met lage vaste lasten.

Grootte woning afhankelijk van samenlevingsvorm

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Perspectief– **soms HUUR V2,V3,V4 en vaak KOOP V1,V2,V3,V4**

Indien gemotiveerd betrokkenheid te verwachten bij het verbeterproces en bij het opzetten/runnen van voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte.

Lid van de vaste kern van kopers op langere termijn.

Bij laag inkomen wellicht een beschermde koper

de Hindostaans/Surinaamse familie

Woont vaak al vanaf het prille begin in de Bijlmer. Maakt deel uit van een uitgebreid sociaal netwerk en is daarmee aan de wijk gebonden.

Programmawensen

Degelijk uitgeruste woning. Grote woning nodig vanwege wonen in familieverband.

Ontmoetingsruimte voor contact met gelijkgestemden.

Schoon, veilig en goed georganiseerd gebouw

Maaiveldparkeren gevraagd in klankbordgroep.

Perspectief - **vaak HUUR V2V3,V4 soms KOOP V1,V2,V3,V4**

Wellicht potentiële kopers onder de deelnemers met een vast inkomen, betrokkenheid te verwachten bij het opzetten van voorzieningen, zoals een ontmoetingsruimte.

Mogelijk lid van de vaste kern van kopers zowel als huurders op langere termijn.

Bij lagere inkomens wellicht een beschermde koper.

Bijlage 2: overzicht kosten per ingreep

OVERZICHT VAN KOSTEN PER INGREEP (deels ontleend aan 'Handboek Flatverbetering' van DHV)			
*2	kopgevels isoleren	870 m2 x f275,-	f239.250,-
*1	dak (over 3 blokken) vernieuwen en extra isoleren (m.u.v. dakateliers)	2520 m2 x f250,-	f630.000,-
*300	woningen voorzien van extra isolatie t.p.v. de borstweringen (asbest inpakken)	300 x f4000,-	f1.200.000,-
*300	woningen voorzien van verbeterde installaties en individuele bemetering	300 x f15.000,-	f4.500.000,-
*4	nieuwe ingangen op maaiveld met bellen en brievenbussen	4 x f240.000,-	f960.000,-
*1	nieuwe bewaakte fietsenstalling met reparatiebedrijfje op maaiveld in blok 52	300m2 x f800,-	f240.000,-
*36	lift- en trappenhallen vernieuwen (o.m. verwijderen stortkokers en containerruimten)	4 x f480.000,-	f1.920.000,-
*2	poorten over twee bouwlagen in de flat aanbrengen voor meer transparantie van de flat	2 x f360.000,-	f720.000,-
*9x3	galerijen behandelen (schoonmaken, repareren, coaten)	2475 m2 x f140,-	f346.500,-
*300	balkons behandelen (schoonmaken, repareren, coaten)	2925 m2 x f140,-	f409.500,-
	* = verplichte gemeenschappelijke verbetering	300 x f37.218,-	f 11.165.250,-
*300	woningen te renoveren met wisselend niveau naar keuze van koper of huurder; stelpost	300 x f30.000,-	
32	woningen onder het dak krijgen mogelijk een dakatelier (facultatief); kosten per woning incl. trap	f28.000,-	

<i>Indicatie nieuwbouw plint</i>			
1	plint leegslopen, blok 51 en 53 compleet, blok 52 de bergingen over 465 m2		f162.750,-
16	nieuwe boven/benedenwoningen in blok 53 (beukmaten te klein voor maisonnettes), afbouw + inbouw woning	16 x f175.000,-	f2.800.000,-
10	(splitsbare) bedrijfs- en atelierruimten (of horeca) over 2 bouwlagen in blok 51, afbouw + inbouw bedrijfscasco	10 x f150.000,-	f1.500.000,-
2	bedrijfsruimten ter vervanging van de bergingen in blok 52	2 x f150.000,-	f300.000,-
5	opknappen te handhaven voorzieningen (blauwe zaal, galerie, café, filmzaal, kinderopvang)	stelpost	f120.000,-
2	kantoorruimten in de kop van blok 51 waarvan 1 voor huismeester, afbouw gevels plus inbouw	2 x f140.000,-	f280.000,-

Bijlage 3: verantwoording

Voor het opstellen van dit plan van aanpak zijn gesprekken gevoerd met actieve bewoners van de vereniging Koop je eigen Bijlmer, functionarissen van woningbouwcorporatie Patrimonium (Nieuw Amsterdam), het Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer en het Stadsdeel Zuidoost. Een deel van deze personen was tevens lid van de Werkgroep Verkoop voor Verbetering

Op verzoek van het Projectbureau heeft geen uitgebreide consultatie van bewoners plaats gevonden, omdat het al of niet doorgaan van dit project in de beginfase te onzeker was. Om toch enige informatie over de wensen en mogelijkheden van bewoners te verkrijgen, is gestart met een beperkte consultatie via een klankbordgroep. De leden van de klankbordgroep zijn geworven door Henno Eggenkamp (bewoner, tevens lid van de Werkgroep Verkoop voor Verbetering). De samenstelling was 8 personen, waarvan een Ghanees en drie Surinamers. Er vonden vier bijeenkomsten plaats, voorbereid en voorgezeten door Henno Eggenkamp, waar Hein de Haan namens de onderzoekers de ideeën besprak.

Buiten de klankbordgroep is gesproken met enkele bewoners individueel en een tweetal groepen Ghanezen. Later is o.a. via nieuwsbrieven wat algemene informatie verspreid. Door middel van een speciale meeting zijn de ideeën door Hein de Haan en Henno Eggenkamp breder getoetst. Een en ander is verwerkt in dit plan van aanpak.

Om de daadwerkelijke interesse voor koop alvast te peilen heeft Henno Eggenkamp op basis van intentieverklaringen een lijst aangelegd die eind december 1999 circa 30 personen omvatte.

Op 30 september 1999 hebben de onderzoekers een tussentijdse presentatie gegeven van de varianten op hoofdlijnen, op basis waarvan het Operationeel Overleg Vernieuwing Bijlmermeer heeft besloten het plan van aanpak verder te laten ontwikkelen. In december 1999 is een presentatie gegeven van dit plan van aanpak voor de projectgroep belast met de planontwikkeling voor de G/K buurt waartoe ook de Grubbehoefte behoort.

De onderzoekers/opstellers van dit plan van aanpak danken de leden van de Werkgroep Verkoop voor Verbetering voor hun constructieve bijdrage aan de totstandkoming van dit plan.