

Biz Botuluyuz in Rotterdam:

De bewoner als opdrachtgever

Dick van Duijn

In de wijk Bospolder-Tussendijken in Rotterdam zijn 24 appartementen gerealiseerd door kopersvereniging 'Biz Botuluyuz'. Het was – vijf jaar geleden – voor het eerst dat een groep allochtonen met lagere en middeninkomens, niet vertrouwd met het kopen van een woning in Nederland, een dergelijk initiatief nam.

Anno 2007 is het project gerealiseerd: er zijn 24 woningen gebouwd en verkocht. Het project kende echter een lange en onzekere voorbereidingsfase. Daardoor hebben een aantal kandidaat kopers elders gekocht of zijn afgehaakt wegens persoonlijke omstandigheden, bijvoorbeeld omdat hun inkomenssituatie veranderde. Ook onzekerheid over de Koopgarantregeling droeg hieraan bij. Toen de Koopgarantregeling in juni 2005 afkwam, trok de belangstelling weer aan. De Koopgarantregeling (opvolger van de MGE-regeling) zorgt voor een korting op de koopprijs van de woningen, er waren kortingen van ruim 30% mogelijk. Hierdoor konden kopers met een bruto-inkomen vanaf ongeveer 28.000 euro per jaar een woning kopen. Hoe staat het er nu – vijf jaar later – voor met Biz Botuluyuz? We praten met Hans Wielaard, manager projecten bij woningcorporatie Com-wonen, en Gonnie Hoebergen van Delphi Opbouwwerk.

Wat is de betrokkenheid van de verschillende organisaties geweest en hoe kijken zij tegen de resultaten aan?

Hans Wielaard: 'In 2002 spraken de gemeente Rotterdam en de corporaties af om collectief particulier op-

drachtgeverschap – CPO – gericht te stimuleren. De vraag aan de corporaties was om te zorgen voor financiële achtervang. Een moeilijkheid bij een CPO-project is dat je ervoor moet zorgen dat de deelnemers zeker wel zo'n vier tot zes jaar bij elkaar blijven, terwijl zij gedurende deze periode allerlei moeilijke beslissingen moeten nemen zonder dat er direct zicht is op een concreet resultaat. Com-wonen nam het bouwmanagement op zich en sloot Koopgarantcontracten met

bewoners. Opvallend vond ik de betrokkenheid. Voor leken op bouwkundig gebied is het beoordelen van een ontwerp, van een plattegrond en een bouwbestek behoorlijk lastig. De deelnemers aan Biz Botuluyuz mogen trots zijn dat het hen gelukt is het project tot een goed einde te brengen.'

Gonnie Hoebergen: 'Biz Botuluyuz is onder andere een idee van een groep Turkse vrouwen, die wat aan de slechte woonomstandigheden



- > In het najaar van 1999 bedreigde acuut instortingsgevaar een woonblok in de wijk Bospolder-Tussendijken in Rotterdam. Het woonblok werd hals-overkop ontruimd.
- > De Turkse mensen die er woonden wilden in de wijk Bospolder-Tussendijken blijven wonen. Ze verenigden zich in kopersvereniging 'Biz Botuluyuz', wat Turks is voor 'Wij uit Bospolder -Tussendijken.'
- > In september 2002 besteedde Vitale Stad aandacht aan het project. De koopwoningen die toentertijd werden gebouwd in het kader van de herstructurering waren voor veel Turkse bewoners te duur.
- > Doel van de kopersvereniging Biz Botuluyuz was het opzetten van een allochtoon woonmilieu met betaalbare koopwoningen voor buurtbewoners, zowel allochtoon als autochtoon.
- > De bewoners, vooral van Turkse afkomst, grepen de omstandigheid aan om als collectief opdrachtgever een eigen plan te ontwikkelen.
- > De bewonersorganisatie, het Steunpunt Wonen Rotterdam, Delphi Opbouwwerk, het projectbureau De Verandering, woningcorporatie Com-wonen en de deelgemeente steunden het initiatief.
- > Het project heeft in het kader van het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing tweemaal een bijdrage van het ministerie van VROM ontvangen. Circa € 75.000 voor de planvormingfase en circa € 820.000 voor de uitvoeringsfase van het project.

wilden doen, maar niet uit de wijk weg wilden. In de beginperiode was de kopersvereniging mede daardoor erg idealistisch en waren de plannen nogal vaag. Pas in 2004 zijn de plannen concreter geworden en vanaf dat moment is het snel gegaan. Vanuit de Rotterdamse opbouworganisatie Delphi hebben we vooral sociale ondersteuning gedaan. Dat hield in het vormgeven aan een nieuw bestuur en het begeleiden daarvan, het plannen en ondersteunen van de vergaderingen en optreden als intermediair tussen het bestuur en andere instellingen. Tenslotte hebben we ook steeds opnieuw geïnteresseerde bewoners bij het project proberen te betrekken.'

Wat zijn de effecten van de financiële regelingen voor de kopers geweest?

Hans Wielaard: 'De Koopgarantcontracten betekenen voor de kopers een korting op de stichtingskosten van dertig procent. Zonder deze korting zou de financiering wel heel erg moeilijk geworden zijn.'

Gonnie Hoebergen: 'Zonder de aanzienlijke IPSV-subsidie van het ministerie van VROM en de borgstelling door de corporatie Com-wonen was dit project nooit gelukt.'

Wat is de belangrijkste les van Biz Botuluyuz?

Hans Wielaard: 'De grote winst van Biz Botuluyuz is natuurlijk dat vertegenwoordigers van de allochtone middenklasse in de wijk blijven. Ik zie het als een concreet voorbeeld van wijkkracht; het is echt wijkverbetering voor en door de bewoners zelf.'

Gonnie Hoebergen: 'De belangrijkste les van Biz Botuluyuz is naar mijn mening dat je snel onderschat wat er bij komt kijken om zo'n project tot uitvoering te brengen. Vooral moet er veel sneller tot serieus opdrachtgeverschap worden gekomen en het moet voor de mensen redelijk snel duidelijk worden of ze iets kunnen kopen of niet. Dat is noodzakelijk om de belangstellenden gemotiveerd te houden.'

En de bewoners, zijn zij tevreden met hun nieuwe woning?

Hüseyin Bag is van af begin 2004 voorzitter van de kopersvereniging Biz Botuluyuz en woont inmiddels ongeveer een half jaar met zijn gezin in een van de appartementen. Zijn vrouw, dochters en zoon zijn dik tevreden over hun nieuwe huisvesting. **Hüseyin Bag:** 'Er wonen nu 24 gezinnen in Biz Botuluyuz en voor zover ik weet woont iedereen hier naar volle tevredenheid. Het grootste nadeel van het hele proces was het - vaak langdurig - wachten. Als belangstellende koper wil je toch graag zo snel mogelijk een nieuwe woning. Steeds was er weer iets waarop gewacht moest worden: de bouwvergunning, de Koopgarantregeling, de financiering, noem maar op. En dan hebben we nog geluk gehad dat er geen bezwaarschriften zijn ingediend anders waren we zo weer een half jaar verder geweest. Als bewoners hebben we veel steun gehad van Delphi Opbouwwerk, Com-wonen en vele anderen. Zij hebben alles georganiseerd en opgezet, zonder hen was het zeker niet gelukt.'

Is er bij de bouw met de specifieke wensen van de bewoners rekening gehouden?

Hüseyin Bag: 'Bij de indeling van de huizen is er echt met onze wensen rekening gehouden. We wilden graag dat de kamers zoveel mogelijk rechthoekig zouden worden, dat de keuken aan het balkon grenst en geen slaapkamers aan de galerij. Dat is vrijwel overal gelukt. En ook aan de inrichting van de gemeenschappelijke ruimte is veel aandacht besteed.'

Van de oorspronkelijke groep initiatiefnemers is niemand meer over, maar toch is Biz Botuluyuz uiteindelijk een geslaagd project, waaraan tal van partijen hun steentje hebben bijgedragen en dat zeker navolging verdient.

Dick van Duijn is lid van de redactie van Vitale Stad. dvduijn@wanadoo.nl