

Gemeente: geen faillissement

DOOR HANS VERHAGEN

Delft — De gemeente laat haar huisaccountant onderzoeken hoe de omzetting van de Coöperatieve Vereniging Ecobeek in een Vereniging van Eigenaren Ecodus is opgezet.

De gemeente wil dit weten om er zeker van te zijn dat de constructie van het appartementencomplex aan de Ecodusweg waterdicht is en niet opnieuw financiële ellende oplevert.

Zoals bekend stelde wethouder W. van Leeuwen (CDA, Volkshuisvesting) met instemming van de commissie Wonen in oktober vorig jaar 107.000 gulden als voorschot aan de coöperatie ter beschikking om de belastingdienst af te kopen. Van Leeuwen wist vorig jaar zomer met kunst en vliegwerk de fiscus te bewegen een claim van 1,2 miljoen gulden terug te brengen tot aanvaardbare proporties.

Met het bestuur van de coöperatieve vereniging werd afgesproken dat het geldbedrag in een jaar tijd, in vier termijnen, zou worden terugbetaald. Tot op heden is de eerste termijn, die op 31 maart betaald zou moeten zijn, echter nog niet bijgeschreven op de rekening van de gemeente.

Bovendien is er ook nog steeds de bankgarantie van een half miljoen gulden, die de gemeente in 1995 beschikbaar stelde om het complex af te kunnen laten bouwen.

Lijken

Het spook van een dreigend faillissement is dan wel grotendeels weg, helemaal zeker van haar zaak is de gemeente nog niet. Wethouder Van Leeuwen zegt er vooralsnog vertrouwen in te hebben dat er geen nieuwe 'lijken uit de kast' zullen rollen. Hij verwacht ook dat de terugbetaling van de 107.000 binnen een jaar zal lukken.

„We hebben een groot vertrouwen in het huidige bestuur van Ecobeek. Zij hebben te maken met een buitengewoon ingewikkelde problematiek. Het financiële en technische beheer is daarom in handen gegeven van

woningcorporatie DuWo”.

Penningmeester Gaston Hilkhuisen ziet het onderzoek van de accountant van de gemeente alleen maar als positief.

„Die 107.000 gulden komt er. Wij juichen het alleen maar toe dat de gemeente de nieuwe opzet van a tot z grondig controleert. Mochten er alsnog fouten in de constructie zitten, dan hebben we er natuurlijk alleen maar voordeel bij als die zo snel mogelijk boven tafel komen”.

Vertrouwen

Hilkhuisen heeft groot vertrouwen in de toekomst van het wooncomplex aan de Ecodusweg. Hij acht de kans van een faillissement niet meer zo groot.

En zou dat er desondanks toch komen, dan zullen volgens hem de effecten — nu de Vereniging van Eigenaren is opgericht — aanmerkelijk minder drastisch zijn.

„We hebben namelijk wat apeltjes voor de dorst achter de hand. Het gaat om dertien gemeenschappelijke ruimten, die voorlopig nog in de coöperatieve vereniging blijven zitten. Uiteindelijk kunnen die ruimten worden omgebouwd tot appartementen en als zodanig worden verkocht. Feit is dat er volgens de nieuwe kadastrale indeling 59 appartementen in het gebouw zitten. Die kadastrale indeling is tot stand gekomen door de op dit gebied gespecialiseerde Eindhovense notaris mr. H. van Iersel van het kantoor Nauta Dutilh”.

Hilkhuisen wijst er voorts op dat de grote meerderheid van de huidige bewoners van het complex hun lidmaatschap van de Coöperatieve Vereniging Ecobeek straks — allemaal tegelijk — wil gaan omzetten in een lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren Ecodus. „Onder bepaalde condities kan dat zonder overdrachtsbelasting. De animo hiervoor is erg groot. Logisch, want ondanks alle problemen is dit architectonisch een heel bijzonder gebouw, waar het fantastisch wonen is”.

Zie verder pagina 3

VEEL VERTROUWEN IN HERSTART WOONCOMPLEX

Ecobeek was onhaalbaar experiment

VERVOLG VAN VOORPAGINA

Delft — De Vereniging van Eigenaren Ecodus is per 1 april een feit geworden. Inmiddels zijn acht van de oorspronkelijke 46 appartementen van het complex aan de Ecodusweg op de vrije markt verkocht. „Hiervoor zijn stuk voor stuk heel behoorlijke prijzen betaald”, zegt penningmeester Gaston Hilkuysen van de Coöperatieve Vereniging Ecobeek. „De nieuwe eigenaren zijn lid geworden van de Vereniging van Eigenaren. Zij hebben niets te maken met de coöperatie en kunnen daarvoor dan ook niet financieel de dupe worden”. Hilkuysen heeft er alle vertrouwen in dat het, na het fiasco met de Coöperatieve Vereniging Ecobeek, toch allemaal nog goed komt met het complex. Ooit werd het opgezet door idealisten, die een constructie bedachten waarmee in Ecobeek kon worden gewoond naar draagkracht. Het werd een poel van ellende.

Het plan voor het project Ecobeek ontstond eind jaren tachtig. Na allerlei ellende met de bouw, die geregeld stil lag vanwege financiële onzekerheden, kon het complex — slechts door de voortdurende steun van de gemeente — uiteindelijk in de zomer van 1995 worden opgeleverd. Het idee achter Ecobeek was dat mensen naar financiële draagkracht een appartement konden bewonen door lid te worden van de coöperatie. De woningen werden verdeeld in lidmaatschappen. Iedere woning vertegenwoordigde één lidmaatschap van de coöperatie.

Hilkuysen geeft aan dat er in 1995 weliswaar een mooi gebouw stond, maar wel met een financiële structuur die aan alle kanten rammelde: „Het was onder meer zo geregeld dat de coöperatie steeds overdrachtsbelasting zou moeten betalen als er een lid verhuisde en een ander de woning betrok. Bovendien zou in dat geval de premie van het ministerie van Vrom vervallen. Daardoor zou het geld dat nieuwe mensen voor het wonen in Ecobeek op tafel moesten leggen, in de loop der jaren steeds hoger worden, terwijl de hypotheek die de corporatie met de bank had afgesloten gelijk bleef. Daarnaast had ik als penningmeester de taak om te controleren of mensen wel het juiste bedrag — naar



FOTO FOTOBUREAU FRED NIJS

Ecobeek wordt Ecodus. Met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren Ecodus komt er mogelijk nog dit jaar een einde aan de 'poel van ellende' met het wooncomplex aan de Ecodusweg.

rato van hun inkomen — betaalden. Want als iemand meer ging verdienen, stond men echt niet meteen op de stoep om mij daarvan in kennis te stellen. Maar als iemand minder inkomsten had, was men er wel als de kippen bij om dat te melden. In dat laatste geval zou men minder voor het wonen hoeven te betalen. Alles bij elkaar was het een onmogelijke situatie. De oorspronkelijke opzet van Ecobeek was misschien een leuk experiment voor volkshuisvestingskringen, maar jammer genoeg geen haalbare kaart”. Hilkuysen zegt dat de meesten van de huidige bewoners in

Ecobeek graag de overstap willen maken van de coöperatie naar de vereniging van eigenaren. Als het even kan, wil men dat gezamenlijk in één keer doen. Straks is iedereen eigenaar van zijn of haar appartement, waarvoor de kopers afzonderlijk een eigen hypotheek afsluiten. De prijzen waarvoor de bewoners 'hun' woning kunnen kopen, zijn volgens de penningmeester nog niet definitief bepaald.

Met de bewoners van twee appartementen zijn er overigens problemen. Zij hebben daarover in noodbrieven hun beklag gedaan bij onder meer wethouder W. van Leeuwen (CDA,

Volkshuisvesting). Hilkuysen: „Het komt erop neer dat zij het financieel niet kunnen opbrengen. Voor hen zal er waarschijnlijk helaas niks anders opzitten dan te verhuizen. Gezien het verzet van de twee, kan ik niet uitsluiten dat dat uiteindelijk via gerechtelijke procedures zal moeten gebeuren. Natuurlijk hopen we dat het zo ver niet hoeft te komen”.

Nieuwe koers

Wethouder Van Leeuwen is blij dat het nieuwe bestuur de kans heeft gekregen een nieuwe koers te gaan varen en met instemming van de meerderheid van de leden de Vereniging van

Eigenaren kon worden opgericht. De wethouder: „Op basis van de nieuwe opzet krijgen de bewoners de gelegenheid 'hun' woning te kopen tegen de reële marktprijs. Om de bijkomende kosten te kunnen opvangen, werd al begin vorig jaar op een ledenvergadering in meerderheid besloten dat meer betaald moest worden voor de maandelijkse lasten. Gemiddeld ging het om een verhoging van maar liefst 110 gulden. Dit betekende dat sommige mensen met een relatief laag inkomen en met een grote ruimte zelfs behoorlijk wat meer moesten gaan betalen”.

Dit viel bepaald niet bij alle be-

woners even goed. Niet iedereen kon namelijk die verhoging opbrengen. Hierdoor zullen enkele bewoners hun huizen vermoedelijk dus noodgedwongen moeten verlaten. Twee gezinnen hebben dat al gedaan. Ambtenaar A. Ettehoven, sectiechef Wonen, wijst erop dat het op dit moment zeer plezierig is dat de huizenmarkt zo meezit. „Het is dan ook de bedoeling dat de verkoopopbrengst zodanig is, dat die mensen niet nog jarenlang tegen een fikse schuld zitten aan te hikken. Want dat was onherroepelijk voor alle bewoners gebeurd als de gemeente zich niet had bemoeid met de bouw en de

nasleep van Ecobeek. Ik zie de mensen in Haarlem nog voor me, die begin vorig jaar in tranen op televisie bij Nova vertelden hoe ze met een schuld van zo'n 70.000 gulden zaten opgescheept. Die waren in een zelfde soort project als Ecobeek gestapt: Nu huren sommigen met een gigantische schuld dezelfde woning van de gemeente”.

Net als in Rotterdam, Goes en Delft had de idealistische projectontwikkelaar Van Schaijk ook in Haarlem een soortgelijk project opgezet. Van Schaijks ideeën liepen overal uit op een mislukking. Alleen in Delft bleef de financiële schade relatief beperkt.

Lijken

Van Leeuwen: „Het probleem was dat die Van Schaijk het ene project met geld van andere projecten trachtte te financieren. Daardoor ging het her en der mis. Alleen omdat wij als gemeente er bovenop zijn blijven zitten, is de ellende in Delft beperkt gebleven. In dit hele project zijn buitensporig veel ambtelijke uren gaan zitten. Voortdurend kwamen er lijken uit de kast zetten. Toen we dachten dat we alles achter de rug hadden, kwam vorig jaar zomer de belastingdienst ineens met een claim van 1,2 miljoen gulden. Ik ben daar toen gaan praten en wist de vordering terug te brengen tot 107.000 gulden. Dat bedrag hebben we als gemeente voorgeschoten, en zal nu onder meer moeten worden betaald uit de verkoopprijzen van de woningen”.

Ondanks de inspanningen van de gemeente, en de wethouder, zijn er dus bewoners van Ecobeek die kwaad zijn op Van Leeuwen en zijn ambtenaren. De wethouder zegt heel goed te begrijpen dat de leden die hun woningen noodgedwongen hebben moeten verlaten of nog moeten verlaten er flink de pest in hebben. „Ik begrijp die frustraties best, alleen kunnen we mensen niet met alles helpen. Men heeft nu eenmaal een eigen verantwoordelijkheid. Het gaat uiteraard niet zo ver dat wij als gemeente de slachtoffers schadeloos gaan stellen. Bij individuele gevallen kunnen we overigens toetsen of men op basis van de hardheidsclausule een sociale urgentie kan krijgen voor nieuwe huisvesting. Op die manier hebben we twee gezinnen snel aan andere huisvesting geholpen”.