

HUURPEIL



dossier

Discriminatie in de huursector

Nul Op
de Meter;
betaalbaar?

Belabberde
presentatie
sociale woningen

Woon-
coöperaties
in opmars

Faalkosten
en leergeld
riethermie

WOONCOÖPERATIES IN OPMARS

Wooncoöperaties genieten steeds meer aandacht. Amsterdam lanceert een 50 miljoen euro tellend leenfonds voor wooncoöperaties. Platform31 ging onlangs met een 'Hernieuwd Actieprogramma Wooncoöperaties 2020-2021' van start en Cooplinc, het netwerk van wooncoöperaties, deelt inmiddels volop kennis en ervaring. Zijn er ook voorbeelden van wooncoöperaties in de sociale huur? Jazeker.

TEKST: ILONA LABREE

BEELD: CVEG

Voor wie?

Huurders in de corporatiesector
en de commerciële sector

►► 'Wooncoöperaties kunnen een rol spelen bij het aanbieden van betaalbare woningen voor lagere- en middeninkomens', beaamde vzk-minister Ollongren 6 juli 2020 een vraag van Tweede Kamerlid Henk Nijboer. In Zuiderveld in Nijmegen zetten huurders nog iets hoger in. Ze willen niet alleen betaalbaar en in zelfbeheer, maar ook ecologisch wonen.

'Jazeker, je kunt binnen de sociale huur een duurzame leefgemeenschap creëren. Dat hoeft niet heel anders te zijn dan standaardbouw. Het is een kwestie van durven en doen.' Aan het woord is Koen de Kruijf, voorzitter van de Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland (CVEG) en senioradviseur op het gebied van duurzaamheid en circulaire bouw.

In Nijmegen verrijst – mede dankzij De Kruijf – momenteel een ecodorp binnen de nieuwe woonwijk Zuiderveld. Het ecodorp telt 46 sociale huurwoningen. De bewoners delen 8.000 m² ecologische tuin met een boomgaard, voedselperken, terrassen, wandelpaden, speelplaatsen en waterbassins. Ook is er een gemeenschapshuis met een keuken, huiskamer, logeerkamer, luxe badkamer en wasmachineruimte. 'Omdat we

delen, hebben we minder ruimte nodig in onze eigen woningen', zegt De Kruijf.

Tien jaar geleden kwam hij in aanraking met het Global Ecovillage Network (GEN). Het paste volledig bij zijn visie op de samenleving: in verbinding met elkaar leven op een ecologische manier, verantwoordelijk zijn voor eigen voedsel en energie. Daarom stroopte hij zijn mouwen op: 'Er zijn meer mensen die deze manier van leven nastreven. Je kent ze misschien nog niet, maar ze zijn er wel. Dat hebben we aan woningcorporatie Talis laten zien.' De Kruijf ontmoette Talis tijdens een datingbijeenkomst tussen burgerorganisaties en professionele organisaties in Nijmegen. 'Talis stond ervoor open om samen Zuiderveld te ontwikkelen. Daar zijn we blij mee. Eerder was een plan van ons in een andere gemeente afgewezen.' Talis wierp zich niet alleen op als opdrachtgever en financier van de wooncoöperatie in Zuiderveld, maar bleek ook een meedenkend partner. 'Toen het eerste ontwerp 50 procent te duur bleek en het gemeenschapshuis en de zonnepanelen eigenlijk geschrapt moesten worden, is Talis op zoek gegaan naar oplossingen', vertelt De Kruijf. 'Vervolgens hebben we in

een simpeler ontwerp steeds voor de meest duurzame variant van elk materiaal kunnen kiezen. Denk aan optimaal circulair beton, afgekeurde bakstenen en isolatiemateriaal van oude spijkerbroeken. Zo bleef geld over om twee watertanks te realiseren die regenwater opvangen voor de wasmachines.'

Zorg, nabuurschap en duurzaamheid

De CVEG is in februari 2017 gestart met het initiatief. Afgelopen juni startte de bouw in Zuiderveld. Komende winter trekken de eerste bewoners in hun woningen. De huuren blijven onder de huurtoeslaggrens. Elke huurder legt een maand extra huur in voor een beheersfonds. Een van hen is Robin Manders, student technische bedrijfskunde. Zijn vriendin en hij zochten lang naar een betaalbare woning. 'Koop is geen optie, de wachttijd voor sociale huur is eindeloos en de reguliere huurprijzen zijn idioot hoog. Uiteindelijk stuitte we op de CVEG. Na een kennismakingsbijeenkomst zijn we meteen lid geworden.' Daar hebben ze geen dag spijt van: 'Het is heel leuk om in zo'n vereniging actief te zijn. We kennen iedereen, we voelen ons één met de groep. Dat is totaal anders dan in een wijk wonen en hooguit je buurman begroeten.'



→ (vlnr) Bernard Smits (WBVG), Johan Bombach (Trebbe), Ronald Leushuis (Talis), Marian Aarts (CVEG), Suzanne Bos (CVEG)

Zorg, nabuurschap en duurzaamheid zijn de drie pijlers van het ecodorp. Negen woningen (20 procent) zijn voor mensen met een zorgvraag. Iedereen wordt geacht bij te dragen aan de zorg voor elkaar. De vereniging gaat er van uit dat bewoners ongeveer een dag per week bijdragen aan de kwaliteit van de gemeenschap.

“ Bouw samen met een leefgemeenschap, dat draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving ”

Manders: ‘De samenstelling van de leefgemeenschap is essentieel. Je wilt een goede balans in leeftijden, een goede verhouding van stellen en alleenstaanden en liefst een gelijk aantal mannen en vrouwen. In realiteit blijken veel alleenstaande vrouwen met kinderen zich aan te melden. Daar houden we rekening mee, zonder onze streefcriteria uit het oog te verliezen.’

Anouk Platenkamp, harpiste, zocht met haar man een plek waar zij zich thuis konden voelen en waar duurzaamheid en ‘samen’ belangrijk zijn. ‘De wereld zou meer mogen denken vanuit de leefgemeenschap die ergens gaat wonen, dan vanuit het pand dat wordt gebouwd. Als je je ergens thuis voelt, zorg je ook beter voor je huis en je omgeving’, vindt Platenkamp. ‘Niets wordt opgelegd. Wij besluiten volgens het sociocratisch model.’ Dat gaat uit van ieders consent (toestemming). Beleid en besluiten worden voorbereid in een aantal thematische kringen (werkgroepen). Ieder lid is actief in een van die kringen en praat en bepaalt dus inhoudelijk mee. ‘En als je je consent niet kunt geven, werk je mee aan een verbeterd voorstel’, legt Platenkamp uit.

Ga de uitdaging aan

De Kruif roept woningcorporaties op de uitdaging aan te gaan en samenwerking te zoeken met een burgerinitiatief: ‘Het is een uitdaging om samen met een leefgemeenschap in oprichting te bouwen, want je introduceert een mogelijke vertragingfactor. Maar het draagt bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. En van de woningen, want die worden met zorg onderhouden.’ Tegelijkertijd wijst De Kruif huurders er op dat ook zij in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) aan de slag kunnen om een eigen woonproject te realiseren. Zoals de ecodorpen doen. Samenwerking met een woningcorporatie heeft dan voordelen. De Kruif: ‘Veel corporaties hebben ervaring in het werken met huurders en in het opdrachtgeverschap naar bouwers. Dat bespaart tijd en dan wordt het mogelijk om binnen drie jaar een project te realiseren. Het vraagt wel onderhandelingen en accepteren dat het niet lukt om alle eigen ideeën gerealiseerd te krijgen.’

Meer info over wooncoöperaties:

- www.cooplink.nl
- www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers