

Cooplinc | Kennisdeelsessie Zelfbeheer en woningcorporaties

18 mei 2022 @ 19.30-21.00 uur

30 aanmeldingen, 20 deelnemers

Inleiding Trevor James

Trevor James, voorzitter van Cooplinc, introduceert het programma van de avond.

Recent sloten CW De Bonvivant in Capelle aan den IJssel en woningcorporatie Havensteder een beheerovereenkomst.

- Gaby Flath van CW De Bonvivant vertelt waarom zij het beheer wilden overnemen van woningcorporatie Havensteder, en hoe zij dit hebben weten te realiseren.
- Sabine Smits Schouten deelt de invalshoek van woningcorporatie Havensteder. Zo gaat deze manager wonen in op wat zij graag zien bij de bewoners, wat interne obstakels zijn en wat nodig is om zo'n initiatief te realiseren.

In Den Bosch bouwt Boschgaard een wooncomplex met ondersteuning van woningcorporatie Zayaz.

- Peter Bakker vertelt over het pioniersproject Boschgaard. Zij bouwen een voormalig buurthuis om tot duurzaam woongebouw.
- Mohamed Acharki, bestuurder, vertelt over de motivatie van woningcorporatie Zayaz om het Boschgaard-project te realiseren. Hij laat zien wat een woningcorporatie verwacht van zo'n initiatiefgroep.

Trevor licht toe wat de kenmerken van een beheercoöperatie zijn: het eigendom van vastgoed ligt bij een derde (vaak een woningcorporatie) en de bewonersvereniging/beheercoöperatie neemt (geheel of gedeeltelijk) verantwoordelijkheid voor het beheer.

Er zijn twee hoofdvarianten:

1. De leden van de bewonersvereniging (beheercoöperatie) huren van de eigenaar. De beheercoöperatie sluit een beheerovereenkomst af met de verhuurder.
2. De bewonersvereniging (beheercoöperatie) huurt het complex en is verhuurder voor haar leden. De beheercoöperatie sluit zowel een huur- als een beheerovereenkomst met de eigenaar (vaak twee aparte contracten), waarin wordt vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is.

Presentatie Gaby Flath | CW de Bonvivant

Geschiedenis

CW De Bonvivant is een vereniging sinds 32 jaar. In 2015 zijn een aantal bewoners vertrokken. Havensteder liet weten dat de door de Bonvivant voorgestelde nieuwe bewoners niet mochten binnenkomen, omdat hun inkomen te hoog was. Dat was een shock, want nu had de Bonvivant niet genoeg mensen om de woningen aan toe te wijzen. Havensteder wees de woningen vervolgens toe aan anderen. Het probleem was dat die bewoners niet voor de groep hadden gekozen.

De Woningwet biedt ruimte om een wooncoöperatie op te richten. De Bonvivant schreef in 2016 een brief aan Havensteder dat ze het complex wilden kopen en een wooncoöperatie wilden oprichten. Zij zijn om de tafel gaan zitten en de Bonvivant sloot zich aan bij Platform31. Veel informatie werd uitgewisseld.

In 2017 hebben zij een businessclass opgesteld en de wettelijke bijdrage van € 5.000 van de corporatie aangevraagd. Ook hebben ze een NEN-keuring, een nulmeting van de staat van onderhoud van het gebouw, laten doen. In het najaar van 2017 kregen ze het bericht dat verkoop voor Havensteder geen optie is, zeker niet gezien de korting die je als woningcorporatie kunt geven. Het sloeg in als een bom bij de Bonvivant. Ze verzochten de directeur van Havensteder om een gesprek.

In 2018 is een belangensessie georganiseerd onder leiding van Bernard Smits. Dat was een heel goede bijeenkomst. Het resultaat was een intentieverklaring dat Havensteder de belangen onderschrijft en wil vormgeven, maar op een andere manier dan koop. De opties waren:

1. Verder gaan op de oude voet met beperkte beheertaken
2. Uitgebreidere beheersovereenkomst met meer zeggenschap
3. Oprichting van een beheercoöperatie, waarbij de vereniging huurt van de woningcorporatie en het beheer volledig zelf verzorgt.

De leden kozen voor optie 2.

Intentieovereenkomst

In het voorjaar van 2021 werd de intentieovereenkomst formeel afgerond (vertraagd door corona).

Daaraan staat bijvoorbeeld:

- Mutatie: ze mogen toewijzen boven de inkomensgrens: 50% van de toewijzingen mogen hoger zijn dan de inkomensgrens over een gemiddelde van 2 jaar.
- De bewonersgroep is meer betrokken bij de mutaties en bij het mutatieonderhoud en het naleven van afspraken.
- Dagelijks onderhoud en bereikbaarheid.
- Meer zeggenschap over groot onderhoud. De NEN-keuring leverde een 10 jaren-onderhoudsplan op.
- Afspraken over jaarlijks te besteden budget volgens de NEN- keuring.
- Jaarlijks samen planning maken voor onderhoud.
- Gezamenlijk communicatie naar de leden
- Jaarlijks een evaluatie: hoe loopt het, wat zijn de knelpunten?
- Vaste contactpersonen bij coöperatie en bij corporatie, zodat ze niet verzeild raakt in de reguliere procedures.
- Innovatiefonds ad €15.000 is beschikbaar voor 5 jaar. Daarnaast zijn er al zonnepanelen geïnstalleerd en groene daken.

Tips

Het is belangrijk is dat je je leden goed mee neemt en duidelijk communiceert. Bij beslissingen moet je helder maken: wat betekent het, waar zitten de gevaren, de mogelijkheden. Havensteder heeft geholpen om de mogelijkheden in kaart te brengen.

Bewonersverenigingen mopperen graag op de corporatie. Draai het om: het is juist heel knap dat een grote organisatie zoals Havensteder dit soort projecten realiseert.

Presentatie Sabine Smits Schouten | Havensteder

Beheerovereenkomst 'Samen doen wat samen kan':

- De Bonvivant is bedoeld voor een experimentele woon- en leefvorm bekend onder de naam 'Centraal Wonen'.
- Havensteder kent de doelstellingen van de vereniging en draagt bij aan het zo goed mogelijk kunnen realiseren hiervan.
- Havensteder verhuurt de afzonderlijke wooneenheden waarbij noodzakelijke beheerbevoegdheden voor het verwezenlijken van de doelstellingen van De Bonvivant met de vereniging worden gedeeld.

Waarom?

In ons Havenstederplan is een van de vier pijlers 'thuis is de wijk'. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor onze bewoners. Hierin staat:

- We sluiten aan bij de wensen en behoeften van de huurder.
- We richten ons op betrokken huurders.
- We faciliteren bewoners die verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen buurt en sluiten aan bij ontwikkelingen rond zelfbeheer en co-creatie.

Dit alles vinden wij in De Bonvivant.

Wat willen we zien?

- Tevreden bewoners
- Betrokkenheid
- Initiatief
- Samenwerking
- Begrip voor elkaars situatie en context, over en weer

Interne obstakels

- Havensteder beheert ca 45.0000 woningen. De Bonvivant is een uitzondering en dient zo ook behandeld te worden, maar in een grote organisatie is dat soms lastig.
- De wensen van De Bonvivant sluiten niet altijd aan bij de plannen, planningen en financiële mogelijkheden van Havensteder op totaalniveau.
- Vaste contactpersonen kennen (de bewoners van) De Bonvivant. Deze contactpersonen proberen de rest van de organisatie 'mee te krijgen', denk aan de verhuurmakelaar en onderhoudsinspecteur. Bij de contractondertekening zijn de medewerkers meegenomen om het meer te laten leven.
- Commitment vanuit bestuur en directie is er duidelijk, maar de eigen workload van medewerkers lijkt in praktijk soms toch bepalender.

Samen doen wat samen kam

- Dit start met duidelijke verwachtingen en afspraken die ook goed bekend zijn bij de betrokken collega's.
- Een overlegstructuur die vooruitkijkt om zaken tijdig te agenderen.
- Communicatie en informatie blijft altijd een aandachtspunt:
 - Wie doet nu wat en wat mogen we van elkaar verwachten?
 - Dit is gedetailleerd uitgewerkt in de beheerovereenkomst, bijvoorbeeld op het gebied van overlastgevend gedrag en burenruzies, huurincasso, afrekening service- en stookkosten, verhuurproces, leegstand, mutatieonderhoud, reparatieonderhoud.

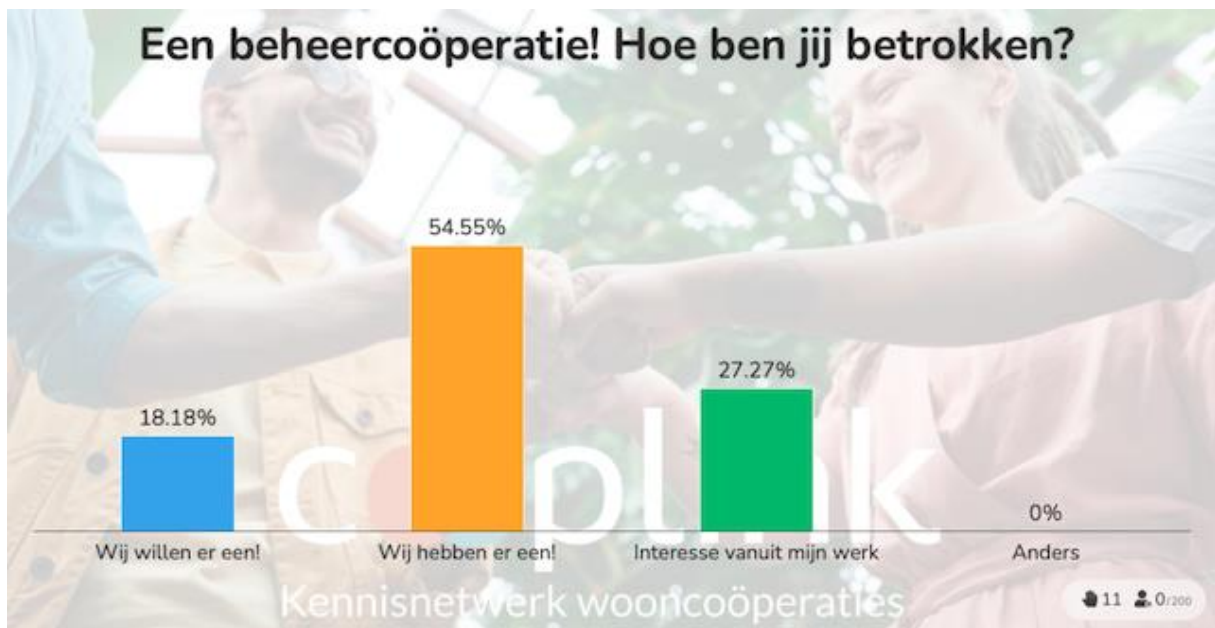
Duidelijke verschillen met het regulier beheer van Havensteder

- Aandragen kandidaten voor **verhuur** ten behoeve van de doelstellingen en uitgangspunten van de vereniging.
- Aparte afspraken over binnenpakketten bij **mutatieonderhoud**.
- Rondom **reparatieonderhoud** heeft onze onderhoudsinspecteur overleg met de werkgroep.
- De vereniging **beheert en programmeert** de gemeenschappelijke ruimten, dakterras en tuin. Dakterras en tuin volgens ecologische en duurzame principes.
- Complexgericht begroten voor het **planmatig onderhoud**, een reservering op onze zogenaamde MIDOB, overleg over de keuzes hierin.
- **Innovatiefonds** is ter beschikking gesteld voor komende 5 jaar.

Energie!

- De collega's van Havensteder, die het complex en de bewoners kennen, hebben vooral respect voor de manier waarop men daar naar elkaar omziet.
- De betrokkenheid en zorg voor elkaar is hartverwarmend.
- Vanuit de bevoegenheid die bij bewoners is, raken de collega's ook meer gedreven om mee te willen helpen en mee te denken.
- Investeer in elkaar kennen en begrijpen, dan volgt de energie!

Inventarisatie via AhaSlides





In de chat:

- Zeggenschap en daardoor betrokkenheid bij het gebouw en omgeving.
- Goede samenwerking, uiteraard, makkelijke communicatie en meedenken als er wensen zijn (over en weer)
- Begrip voor elkaar



Peter Bakker | Boschgaard, geïnterviewd door Trevor James

Kan je kort beschrijven wat Boschgaard is?

Boschgaard bestaat uit 19 woningen die nu worden gebouwd met ruimten voor wijkactiviteiten. In een voormalig buurthuis wilden krakers een woongemeenschap opzetten. Van het begin af aan was duidelijk dat het een ecologisch project moest worden, met veel hergebruik van het bestaande gebouw en tweedehandsmaterialen van elders.

Iedereen heeft zich verplicht om een dag per week de handen uit de mouwen te steken. Bouwen, opruimen, 'oogsten' (wat is er te koop?). Er is een hele handel in tweedehandsmateriaal, vooral op het platteland.

Wie nam het initiatief voor het project?

De groep nam initiatief en vroeg een architect (Superuse) om een mooi plan te presenteren aan de corporatie. Ze zochten een aannemer die op die manier wilden werken.

Waarom koos Boschgaard voor een beheercoöperatie Zayaz?

Voor de meeste bewoners is koop onmogelijk. Ze hebben banen uit idealisme, die niet veel opbrengen en geen grote spaarpot. Op deze manier, met veel verantwoordelijkheid voor beheer en bouw, kunnen ze zich zoveel mogelijk eigenaar voelen.

Wat zijn de voordelen voor Boschgaard?

Op deze manier kunnen we dit project verwezenlijken en de betrokkenheid van een ervaren partij is prettig.

Zijn er ook nadelen?

Het vraagt veel overleg. Deze taken zijn verdeeld onder de bewoners.

Presentatie Mohamed Acharki | bestuurder woningcorporatie Zayaz

Waarom maak je een beheercoöperatie mogelijk?

Kraken is geen probleem, maar een oplossing

Hoe is het begonnen?

- Zayaz bezit 13 à 14000 woningen in Den Bosch
- Zayaz kocht de locatie in 2004 als toekomstige ontwikkellocatie.
- Dit werd jarenlang gekraakt totdat de mededeling kwam dat de situatie levensgevaarlijk was.

Motivatie Zayaz:

- De krakers speelden in op ondernemersplan ZayaZ en de betekenis die hun plan heeft voor de omgeving.
- Er worden nu al veel activiteiten georganiseerd met actieve deelname uit de buurt.
- "Denk erom jongens, eigenaarschap". Zij moesten zelf de ideeën toelichten aan de organisatie.
- Er werd onder de medewerkers van Zayaz een stemming gehouden over de volgende stelling: "initiatiefgroep Boschgaard verdient de kans om samen met Zayaz de haalbaarheid naar een herontwikkeling van De Patio te onderzoeken"
Daaruit bleek: Eens 60%, oneens 29%, Neutraal 11%.

Doelstelling

1. Verleggen van eigenaarschap naar bewoners.
De tijd dat we bedenken wat goed is voor de ander is voorbij. Mensen willen niet geregeerd worden. Als mensen het zelf willen en kunnen, moeten wij dat ondersteunen. De rol van een corporatie is om mensen te ondersteunen zelf eigenaarschap op te pakken.
2. Circulair bouwen
Zayaz heeft niet eerder een project gerealiseerd waarin ze werkten met circulaire materialen.
3. Buurtfunctie
Als de buurt goed betrokken wordt betaal je minder huur. Anderzijds: als de kosten van de materialen oplopen, betaal je meer huur.

Leefwereld versus systeemwereld

Uitgangspunt is enthousiaste bewoners aan het roer. Maar hoe zit het met:

- Investeringsafweging: Het uitgangspunt is niet het rendement, maar een relatie tussen opbrengsten/kosten.
- Vastgoedkwaliteit: Kunnen ze het wel?
- Inkoopbeleid: Mag het wel zomaar?
- Woningtoewijzing: Mensen staan al jaren op een wachtlijst? Kan dit dan wel? Hier wonen vraagt van mensen een bijdrage. De gemeenschap stelde zich ten doel zoveel mogelijk mensen te bereiken.
- Enzovoorts...

Je moet tijd vrijmaken om zulke vragen te beantwoorden.

Moeizaam proces

- De professionals probeerden rendementsberekeningen uit te leggen. Zeer ingewikkeld.

Inzet op keuzevrijheid en goede ondersteuning

- Zayaz heeft een begeleider beschikbaar gesteld en betaalt de rekeningen, verder niet.





Enkele ervaringen

- Constant druk op de ketel. Achter de procedures aan bij Zayaz en gemeente. Veel tijd en energie gekost.
- Veel verrassingen onderweg met gevolgen voor budget. (Zoals voor een tweede keer btw betalen over hergebruik materialen.)
- Wens van eigenaarschap naar eigendom nog open.
- Ruimte maken voor twijfel en die goed managen.
- Van projectleider naar begeleider.
- Circulair bouwen: hier leren we van!

Vragen en onderlinge uitwisseling

- Toen bekend werd dat de krakers weg moesten, is er een protest op gang gekomen waarbij 1.300 handtekeningen in de buurt zijn opgehaald. Dat wijst op draagvlak in de buurt.
- *Vraag:* Investeringsafweging: hoe kijkt Zayaz naar de onrendabele top van Boschgaard?
Antwoord: Op basis van financiën zou dit project zijn gesneuveld. Het heeft veel opgeleverd in de buurt en voor de eigen organisatie. De enige vraag die Mohamed zich stelde was: kan ik dit uitleggen (en niet: kost dit geld).
- *Vraag:* Hoe zou je dit project voor anderen kopieerbaar maken?
Antwoord: Dit is niet kopieerbaar, de groep is uniek. Je kunt wel delen waar je tegenaan loopt en wat je geleerd hebt. Groot respect: de bewoners nemen (te) veel hooi op de vork: planvoorbereiding, vergunningsaanvragen, ruimtelijke procedures, controle van de bouw. Ik sta er echt van te kijken.
- *Compliment:* Henk van Woonkollektief Purmerend uit veel waardering voor Zayaz en Mohammed om buiten de kaders na te denken. Zoals zij omgaan met tijd, vertrouwen en twijfels, dat is heel bijzonder. Dat gebeurt niet vaak bij grote instellingen. Ook compliment voor Peter en collega's.
- *Vraag:* Wil Zayaz vaker circulair gaan bouwen?
Antwoord: Ja, ja, maar we zien ook lessen die we verder moeten brengen. Subsidies voor dit soort projecten die jullie als groep niet kunnen gebruiken. Twee keer btw betalen voor een deur, dat is te gek voor woorden. Daar moet de overheid een stap in maken.
- *Vraag:* Zayaz durft af te wijken van investeringsafweging. Deel je deze ervaring met andere corporaties?
Antwoord: Nee, dit is de eerste keer dat ik erover spreek, maar er zijn veel filmpjes en de groep zelf is ook heel actief. Bij veel collega corporaties is er behoefte om mensen te ondersteunen bij het eigenaarschap. We lopen tegen allerlei muren aan.
Suggestie: Als iedere corporatie één dergelijk experiment doet, bouwen we meer ervaring op.
Opmerking: Het is opvallend en uniek dat jullie bereid zijn om een andere investeringsafweging te maken.
Antwoord: We moeten altijd verantwoorden wat we doen. Het is niet zo dat dit project miljoenen meer heeft gekost dan andere projecten. Vanaf dag 1 is dit project aangemerkt als een experiment. Daar horen risico's bij. Je kunt niet tien van deze projecten doen als organisatie.
- *Vraag:* Draagt Havensteder het uit?
Antwoord: Dit is de eerste keer dat ik dit vertel. Er kan meer gedeeld worden met corporaties onderling.
- *Opmerking:* Christoffel Klap vertelt dat zijn al veel corporaties zijn die wat doen met collectieve woonvormen. De betrokkenheid van de gemeente is ook belangrijk hierbij. Een samenleving doet meer dan het beheer van het complex, het doet ook iets met elkaar, zoals in zorg. De gemeente kan bereid zijn om zorggeld in te zetten om zo'n project mogelijk te maken. Ze mag vertrouwen hebben dat zo'n project maatschappelijk heel veel betekent. Een voorbeeld is het Leidens project 'loyaal wonen' dat de gemeente heeft overtuigd om zorggeld in zo'n project te steken.
- *Toevoeging:* Bernard begeleidde de belangensessie Bonvivant-Havensteder en constateerde destijds veel argwaan over en weer. Hij uit zijn grote complimenten dat beide partijen in deze verhuursituatie op dezelfde golflengte zijn gekomen en tot een intentieovereenkomst zijn gekomen.
Reactie: Gaby vertelt dat het wederzijds uitspreken van de intentie, veel heeft schoongeveegd in de sfeer.

Afronding door Trevor James | Cooplinc

Bij beide projecten is duidelijk dat het niet alleen om bewoners en het complex gaat, maar ook om de uitstraling naar de omgeving en de betrokkenheid buiten het complex. Vaak is er een vooroordeel dat het gaat om een naar binnen gekeerde groep. Dat is niet zo. Er is bijna altijd een grote uitstraling, een grote maatschappelijke waarde. Dat wordt nu meegenomen in een onderzoek door TU Delft en een aantal partijen. Met deze ontwikkeling dragen we bij aan een goed functionerende maatschappij.

Feedback



In de chat:

- Boeiend, vooral voor mij het project Boschgaard.
- Interessant. Was hier nog niet bekend mee.
- Harstikke bedankt! Zeer inspirerend, Ik heb hier en daar wat meegepikt, maar mijn dochter vindt dat alle aandacht naar haar moet gaan. 😊