

Visiedocument wooncoöperatie

Door wooncoöperatie De Jelt, te Gemeente de Bilt, januari 2021.

Stel je voor om samen met een groep, met medebewoners, een woonwijk vorm te geven, te bouwen en te beheren. Een open, groene en sociale wijk waar buren elkaar kennen, samen eten, kinderen samen spelen in de groene tuin ravotten en er groente gegeten worden uit eigen tuin. Wij geloven dat zelfbouw betrokkenheid en gezamenlijkheid genereert wat vruchtbare bouwstenen zijn voor een fijne leefomgeving. Dat gevoel van eigenheid motiveert om tot in de kleinste details verantwoordelijkheid te nemen voor het implementeren van duurzame bouwmethoden, gemeenschap, natuur inclusiviteit en energiebeheer.

Een tekort aan betaalbare (starters-)woningen in het lage en middensegment is ook binnen de Bilt een structureel en urgent probleem. Hoe gaat de gemeente duizenden betaalbare woningen bouwen? De huidige woningmarkt biedt op korte termijn onvoldoende oplossing. Een groot deel van de jonge generatie ervaart de woningnood en valt tussen wal en schip. In plaats van afwachten tot er een oplossing is gevonden bieden starters nu zelf een oplossing. Een voorbeeld hiervan is het ontstaan van burgerinitiatief de wooncoöperatie (niet te verwarren met een woningcorporatie). Het biedt een nieuwe vorm binnen de woningmarkt. Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen over hun huisvesting. De wooncoöperatie is eigenaar van een woning en verhuurt deze aan de leden van de coöperatie. In deze vorm van zelforganisatie (ver)bouwen, besturen en beheren bewoners gezamenlijk hun eigen woonhuizen. De wooncoöperatie bouwt voor het sociale en midden-huursegment, blijft klein met maximaal 50 wooneenheden en heeft geen winstoogmerk. De leden van een wooncoöperatie vormen een gemeenschap waarin verantwoordelijkheden voor wonen, zorg en omgeving gedeeld kunnen worden.

Gemodelleerd naar in Duitsland en Zwitserland al jaren succesvolle en breed gedragen woonconcepten zijn ook in Nederland veel groepen aan de slag gegaan. In 2015 is de wooncoöperatie opgenomen in de Woningwet en kreeg ze haar wettelijke basis. In Amsterdam en Rotterdam maar ook in Noord-Brabant zijn al meerdere wooncoöperaties van start en er wordt actief hulp geboden door de desbetreffende gemeentes. Op dit moment is het nog moeilijk om een wooncoöperatie van de grond te krijgen. Gemeentelijke en landelijke wet- en regelgeving, een tekort aan beschikbare bouwkvavels en de voorrangspositie van grote vastgoedontwikkelaars en woningbouwcorporaties maken het een ingewikkeld en tijdrovend proces. Echter, nu er meer bekend wordt over wooncoöperaties is bijvoorbeeld de eerdere terughoudendheid bij banken voor het verstrekken van leningen aan het keren. De wooncoöperatie biedt niet alleen een oplossing voor grote gemeente maar is een passende oplossing voor gemeente de Bilt waarbij er veel verschillende belangen en wensen zijn van de bewoners.

Wat zijn de voordelen van de wooncoöperatie

Maatschappelijke winst door eigenaarschap

Huren van de eigen woonvereniging lijkt een klein verschil met gewoon huren. Een belangrijk verschil is dat eigenaarschap de betrokkenheid met de woonomgeving significant vergroot. De sociale cohesie vergroot wat leidt tot een hoger woongenot.

Economische winst door minder onzekerheid

Huurprijzen kunnen fors stijgen. Huurders hebben binnen de eigen woonvereniging inspraak over huurprijsstijging en andere belangrijke beslissingen. Omdat financiële onzekerheid wordt weggenomen, investeren bewoners meer en vaker in de woning en in de omgeving.

Bewoners denken niet in winstmodellen, maar leggen dwarsverbanden

Bewoners denken niet in hokjes, maar in oplossingen met een menselijke maat. Zij zijn als grootste belanghebbenden het meest gemotiveerd tijd te investeren, omdat het geen geld kost, maar wel veel oplevert. Ook hebben zij belang bij het hebben van een goede band met de (toekomstige) buurt waar dan ook goed contact mee gehouden wordt. De toekomstige burens en huidige bewoners gaan samen in gesprek. Er wordt tijdens de planvorming al rekening gehouden met elkaars belangen en zorgen ervoor dat het voor beide passend is. Hierdoor ontstaat er dus ook minder weerstand door de huidige bewoners.

Het opgebouwde vermogen lekt niet weg naar commerciële beleggers

Een wooncoöperatie bouwt uiteindelijk vermogen op. Dit vermogen is in de eerste 15 jaar nodig voor de financiering, herfinanciering en groot onderhoud. Op lange termijn draagt het opgebouwde kapitaal bij aan een duurzame instandhouding van de coöperatie. Het kapitaal in de wooncoöperatie wordt door de juiste statuten en contracten geen speelbal van speculatie. De wooncoöperatie voorkomt een prijsopdrijvend effect omdat de huren gereguleerd en gemaximeerd zijn. Huurders hebben geen baat bij kapitaal maar bij betaalbare huur én goede, betrokken burens. Met een wooncoöperatie breng je ook op deze wijze de menselijke maat terug in de stad.

Er is focus op groen en duurzaamheid

Toekomstbestendig en dus duurzaam (ver)bouwen is niet alleen een leuk plaatje: het is noodzakelijk. Daarom is er bij wooncoöperaties focus op duurzaamheid. Doordat bewoners tijd hebben om dit tot op de puntjes uit te zoeken zijn de initiatieven vooruitstrevend. Door gedeelde voorzieningen zijn de woningen kleiner dan normaal waardoor er meer ruimte is voor het openbaar toegankelijke groen. Ook wordt er natuur inclusief gebouwd. Dit betekent dat lokale biodiversiteit en natuurwaarden gestimuleerd en ondersteund worden door de manier van bouwen en het inrichten van de omgeving met veel groen. Hierdoor is de vermindering van groen minimaal en draagt de locatie een bijdrage aan de kwaliteit van het landschap en de natuur. Dit maakt de overgang tussen rode en groene zones vloeiender en voor bewoners en wijkgenoten en natuur een fijne plek om te zijn.

Wooncoöperatie De Jelt is opgericht door een actieve groep inwoners van de Provincie Utrecht. Zij zijn de jonge generatie die tussen wal en schip valt en zelf de woningnood ervaart. De afgelopen jaren hebben de leden van De Jelt diepe sporen getrokken in de circulaire zelfbouw van midden Nederland. Ze waren initiatiefnemers bij de oprichting van Het Hof van Cartesius, de herbestemming van de Shelters op Vliegbasis Soesterberg en leverde een onmisbare bijdrage aan de herbestemming van de Werkspoorfabriek en de Metaalkathedraal.

De voortstuwende energie waarmee de leden van De Jelt hun bedrijven en projecten zijn gestart, willen ze nu inzetten om de doorstart naar wonen te maken. Dit kan zijn door bestaande gebouwen een herbestemming te geven zoals monumenten, kantoren of agrarisch vastgoed. Of door een nieuwe wijk te bouwen. Wooncoöperatie De Jelt realiseert een wijk voor iedereen, sociaal, groen, inclusief en duurzaam.