

Kort verslag sessie Beheercoöperaties – ronde 1 en 2

Inleiding door Trevor James

Beheercoöperatie = een collectief van bewoners die beheertaken overneemt van de verhuurder. Niet nieuw, er zijn veel voorbeelden van collectieven van bewoners die woningen (& gemeenschappelijke voorzieningen) beheren. Constructie ook bekend als de moeder-dochter relatie. (zie: <https://www.platform31.nl/publicaties/zeggenschap-over-je-eigen-huurwoning>)

Een alternatief voor het verwerven van eigendom met voor- en nadelen.

Voordelen:

- Geen noodzaak om aankoop te financieren;
- In gespannen woningmarkt toch mogelijk om sociale huren te realiseren;
- Minder risico's

Nadelen:

- Minder autonomie;
- Regels m.b.t. woningtoewijzing, verantwoording en controle;
- Onderdeel van het systeem

De Halve Wereld, Amsterdam, Jos Verbrugge en Frans Suykerbuyk

Nieuwbouw n.a.v. bewonersinitiatief, opgeleverd in 1986. Ligt tegenover stadhuis, bovenop metrostation, 118 wooneenheden variërend van 1- tot 5-kamerwoningen, ateliers en twee woongroep woningen en gemeenschappelijke ruimtes en tuinen. Ymere is eigenaar, bewonersvereniging huurt het complex in zijn geheel en verhuurt aan de bewoners(leden). Diverse bewonersgroep zowel qua huishoudensamenstelling als leeftijd. De bewoners van het eerste uur vergrijzen en het is een uitdaging om de overgang van de generaties in het zelfbeheer goed te laten verlopen. Er is één beheerovereenkomst die wordt aangevuld met een protocol.

De Papenhulst, Den Bosch, Warren van Hoof

Voormalig ziekenhuis en Rijksmonument, gekraakt in 1978 en gelegaliseerd in 1988.

Bewonersvereniging beheert 40 onzelfstandige woonheden in 10 woongroepen plus 18 bedrijfsruimtes en meerdere gemeenschappelijke ruimtes en tuinen. Zayaz is eigenaar, bewonersvereniging huurt het complex in zijn geheel en is verantwoordelijk voor alle beheertaken inclusief planmatig onderhoud.

Omdat de vereniging bestaat uit meerdere woongroepen is de toewijzing nogal omslachtig, kandidaten moeten met alle medebewoners kennis maken. Dit resulteert in leegstand waarvoor de vereniging zelf opdraait.

Copekcabana, Amsterdam Noord, Bas van Vlaenderen

Bewonersinitiatief voor behoud van betaalbare huurwoningen in eigen beheer voor laag en middeninkomens in de Van de Pekbuurt. De ambitie was een Wooncoöperatie maar tussen 2014 en 2017 is de vierkante meterprijs in Amsterdam Noord bijna verdubbeld waardoor aankoop geen optie meer is. Het wordt nu een beheercoöperatie die de 30 woningen, na verduurzaming bij de renovatie door Ymere zal beheren.

Copekcabana wordt het 'systeem' ingezogen. Ideeën over solidariteit in huren en inkomen blijken niet te passen in regels en wetten over toewijzing van sociale huurwoningen. Om de solidariteit toch te organiseren wordt een Copekcabana Steenfonds (vergelijkbaar met een Broodfonds) opgericht. Op het gebied van onderhoud en techniek zijn er ook de nodige uitdagingen om samen met Ymere een plan te maken die past bij de ambities.

Boschgaard, Den Bosch

Bewonersinitiatief voor het realiseren van een woon-werkpand, ontstaan uit het kraken van een leegstaand gemeenschapshuis en het realiseren van een buurttuin op braakliggend terrein. In ontwikkeling, samen met Zayaz, doel 19 wooneenheden van verschillende

groottes plus gemeenschappelijke ruimtes en tuin. Verbinding en betekenis voor de buurt plus hoge duurzaamheidsambities.

Discussie

In beide rondes was er veel aandacht voor de woningtoewijzing. Daaruit bleek dat de Amsterdamse coöperaties te maken hebben met landelijke wetgeving (inkomenseisen en passend toewijzen) en gemeentelijke en regionale verordeningen en afspraken. Dit maakt het toewijzen aan eigen kandidaten, zeker voor nieuwe initiatieven erg lastig. In Den Bosch wordt alleen de landelijke wetgeving toegepast. Als een kandidaat voldoet aan de inkomenseisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is dat voldoende. Het verschil tussen de leefwereld van de bewoners en de systeemwereld van de corporatie was ook een thema in beide rondes. Bijvoorbeeld hoe past zelfbeheer en zelfwerkzaamheid in het onderhoudsbeleid. Opvallend is dat vanuit de corporaties allerlei eisen worden gesteld aan kwaliteit maar uit de ervaring van bijvoorbeeld De Halve Wereld blijkt dat de corporatie soms de kwaliteit verwaarloost ten gevolge van prioritering van andere complexen terwijl de bewoners juist hun zaken wel op orde hebben. En zeker bij nieuwe initiatieven bleek ook uit de reacties van de aanwezigen dat het vaak erg lastig is om zelfbeheer een plaats te geven binnen de systemen van de corporatie met als gevolg weerstand.

Meningspeiling

1. Moet er meer ruimte komen voor autonomie voor beheercoöperaties?

De eerste ronde was men unaniem hiermee eens, in de tweede rond was twee derden van de aanwezigen hiermee eens.

2. In Nederland moeten huurders ook een recht op beheer krijgen

In de eerste ronde was op 1 deelnemer naar iedereen hiermee eens. In de tweede ronde was twee derden hiermee eens.