



Wonen, welzijn en zorg bottom-up van individualisering naar collectivisering



Thuis
in de
Wijk

22-03-2023

De kloof

De kloof tussen huur en koop

Iedereen kent mensen die wanhopig op zoek zijn naar een woning (wonen)

De kloof tussen leefwereld en systeemwereld

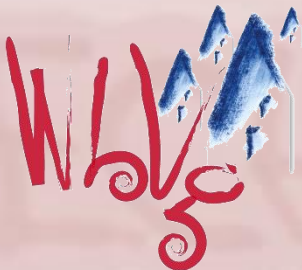
Iedereen voelt de afstand tot de bureaucratie van de instituties (zorg)

De kloof tussen het individu en de samenleving

Iedereen kent de IK-cultuur en mist de WIJ-cultuur (welzijn)

De kloof tussen burger en de overheid

De tekorten in het wonen en de zorg gaan ten koste van welzijn



Hoe kan collectivisering bijdragen aan oplossingen in wonen, welzijn en zorg?

De getallen

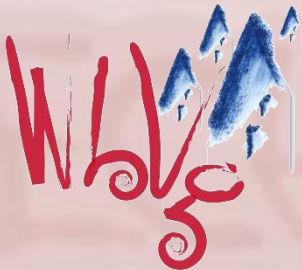
~~500.000~~ huishoudens wonen niet in een eigen woning
waarvan 300.000 25-plussers.

Dit noemt men een statistisch tekort als “indicator voor de spanning op de woningmarkt”

Toename van het aantal huishoudens: 850.000 tot 2037

Toename aantal woningen: 1 miljoen tot 2037

Tekort	300.000
Toename huishoudens	850.000
Bouw extra woningen:	1.000.000
<hr/>	
Het “tekort” daalt in 15 jaar naar	150.000



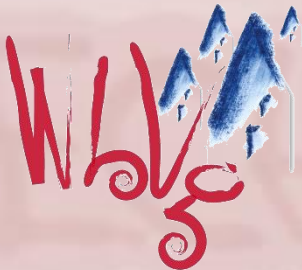
Het probleem

2015, de nieuwe Woningwet: Hek om de sociale huur.
Sociale huurwoningen alleen voor lage inkomens

Ca. 3,2 miljoen gegadigden voor 2,1 miljoen sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen vormen geen concurrentie meer voor de markt. Dat betekent dat de markt volledig vrij is om zich te richten op wat mensen kunnen betalen. De overheid stimuleert dat en de prijzen stijgen enorm.

Dus: ruim een miljoen huishoudens zoeken een sociale huurwoning die er niet is en daar komen nog heel veel huishoudens (inkomen 45.000 - 80.000) bij die aangewezen zijn op een koopwoning maar deze niet kunnen betalen.



Het is veel meer een betaalbaarheids- en beschikbaarheidsprobleem dan een woningtekort

Betaalbaarheid

1. Woningcorporaties ontwikkelen de goedkoopste woningen dankzij goedkoop geld en goedkope grond (**individueel**)
2. Wooncoöperaties ontwikkelen de bovenkant van de sociale huur en de onderkant van de middenhuur, geholpen door goedkope grond en bouwen tegen kostprijs (**collectief**)
3. CPO ontwikkelen de onderkant van de koopsector dankzij bouwen tegen kostprijs (**collectief**)
4. Marktpartijen en particulieren bieden dure huur en koop aan tegen marktprijs. (**individueel**)



Collectief wonen als oplossing Hoe dan?

- Onbenutte m²'s (in te grote of half leegstaande woningen) gebruiken: huidige voorraad intensiever bewonen
- Passende collectieve woonvormen creëren voor jongeren, empty nesters en ouderen als aantrekkelijk alternatief
- Inzetten op delen van voorzieningen
- Woningdelen stimuleren in plaats van afstraffen
- De huishoudverdunding stoppen
- Kraken toestaan tegen leegstand en speculatie
- Meer collectiviteit voor efficiënter ruimtegebruik
- Nieuwe woonvormen naast koop en huur



De kracht van collectief wonen

- Betaalbaar
- Samenredzaam
- Zorg voor elkaar
- Zorg voor de woningen
- Zorg voor de buurt
- Identiteit
- Doelgroepen
- Leefbaar
- Integraal
- Duurzaam
- Tegen eenzaamheid



Meer dan stenen alleen

Een andere manier van kijken naar wonen

Markt & overheid

Aanbodgericht
Herhaalbaarheid
Winstpotentieel
Risicobeheersing
Marktaandeel
Beleidsdoelen
Financierbaarheid
Systeemvolgend



Bewoners

Vraaggericht
Betaalbaar
Toekomstgericht
Comfortabel
Herkenbaar
Esthetisch
Leefbaar
Duurzaam



Hoe ziet dat er dan uit?

De wooncoöperatie

VASTGOEDCOÖPERATIE

Vereniging als eigenaar

Huren van jezelf

Duurzaam betaalbaar

Geen vermogenswinsten

BEHEERCOÖPERATIE

Corporatie als eigenaar

Intermediaire verhuur

Wettelijke kaders

Gematigd huurbeleid



MOEIZAAM!

KANSRIJK!

De beheercoöperatie

De woningcorporatie



Huurbeleid

Incasso

Werving

Onderhoud

De BEHEERCOÖPERATIE

Huurderving

Woningtoewijzing

Inkomenstoetsing



De bewoner



Samen realiseren

Bewoners ondersteund door **Professionals**

Brede kennis
Capaciteit
Draagkracht
Risicospreiding
Integrale benadering
Visie
Ongeremdheid
Directe betrokkenheid

leiden waar het kan;
volgen waar het moet

Specialistische kennis
Ervaring
Netwerk
Systeembekendheid
Privileges
Efficiëntie
Indirecte betrokkenheid
Maken het mogelijk

volgen waar het kan;
leiden waar het moet



De praktijk

Niet realistisch?

Kijk maar eens naar de voorbeelden....





In deze boerderij bevinden zich 16
wooneenheden en wonen 20 mensen



Wolfswaard, Wageningen (sinds 1987)



Ook in goedkope conceptbouw zijn
collectieve woonvormen mogelijk



Ecodorp Zuiderveld, Nijmegen (2021)



Energiepositief wonen met zorg voor de natuur



Beekhuizen, Velp (2015)

Wonen in hout, stro en leem



IEWAN, Lent (2015)





Bewoners creëren een broedplaats
met kunst, muziek en performance

EXTRAPOL



Extrapool, Nijmegen (1990)



Bewoners van dit meergeneratiehuis runnen een eigen buurthuis



Villa Sterappel, Lent (2017)



Dit herbestemd klooster is al 30 jaar een woonwerkparadijs voor 10 woongroepen



Casa de Pauw, Arnhem (1990)

Broedplek voor cultuur, horeca
en wonen in een iconisch pand

Hotel Bosch, Arnhem (2003)





100 huurders en kopers zorgen voor elkaar in dit meergeneratieproject



Eikpunt, Lent (2016)