

## Woonbond | Laat bewoners zelf aan zet in nieuwe woonvormen

21-10-2019 14:25



Vastgoedjournaal organiseerde afgelopen zomer een conferentie waarin diverse marktpartijen met elkaar spraken over 'nieuwe woonvormen' voor met name voor expats, millennials en senioren. De nadruk lag sterk op het creëren van 'communities'. Maar waar waren de huurders, de bewoners van deze woonvormen en de mensen die die gemeenschappen moeten vormen, vraagt Woonbonddirecteur Paulus Jansen zich af.

Is het belangrijk dat vastgoedontwikkelaars met huurders spreken?



**Foto: Wen Versteeg**

Het grootste strogebouw van Nederland, werd op initiatief van bewoners ontwikkeld met twee woningcorporaties en een bouwbedrijf. De gemeente Nijmegen en provincie Gelderland ondersteunden het initiatief. Bewoners, vrijwilligers en professionele bouwvakkers bouwden zij aan zij aan dit complex van 24 sociale huurwoningen, opgetrokken uit stro, leem en hout. Op 1 mei 2015 werd de strowijk officieel in gebruik genomen.

‘Ja. Het wordt tijd dat we in Nederland echt gaan overschakelen op vraaggestuurde vastgoedontwikkeling. En wat die vraag is, kun je niet alleen bepalen aan de hand van markt- en data-analyses. Praat met mensen en laat ze meebeslissen en –ontwikkelen. Een voorzichtig begin wordt gemaakt, maar er is op dat gebied nog een wereld te winnen voor vastgoedontwikkelaars die echt willen bijdragen aan een duurzame en gezonde samenleving.

Het is fijn dat we als Woonbond nu de kans hebben om vanuit de vraagkant van de huurmarkt mee te praten over dit onderwerp. Want hoe kun je nou praten over nieuwe woonvormen en het bouwen van gemeenschappen zonder de mensen om wie het gaat? Het gevaar is dat je dan eigenlijk vooral met marketing bezig bent. Wij zien nog altijd vaak de neiging van verhuurders om over huurders te willen beslissen.’

### **Op welke manier zien jullie dat gebeuren?**

‘De aandacht voor tijdelijke contracten, ook bij de nieuwe woonvormen op jullie congres, is een goed voorbeeld. Ik heb nog nooit een huurder gesproken die liever een tijdelijk contract dan een vast contract heeft.

Vanuit bepaalde politieke hoeken en aanbieders wordt gezegd dat tijdelijk beter past bij de flexibiliteit die de jeugd wil. Maar een regulier huurcontract kan worden opgezegd wanneer je dat als huurder wil. Er is geen flexibiliteit bijgekomen voor huurders, alleen onzekerheid. Er wordt makkelijker over ze besloten.



Foto: Jan Reinier van der Vliet

Hert |Vriendenerf in Olst, woongemeenschap voor senioren . Twaalf senioren bouwden hun eigen woning en een gemeenschappelijk gebouw met invalidentoilet en mét logeerwoning waar in de toekomst een zorgprofessional kan komen wonen.

Uit cijfers blijkt ook dat de tweejarige huurcontracten veel worden ingezet door particuliere verhuurders en nooit worden verlengd. Bij ons komen meldingen binnen van huurders die tureluurs worden van de zoektocht van tijdelijke naar tijdelijke woonoplossing. Dat deze draaideurcontracten worden verkocht als geste naar huurders en woningzoekenden, is een gotspe.

Hetzelfde geldt voor de Student Hotels. Door woonruimte te verhuren als short stay wordt het huurrecht omzeild. Dat betekent geen maximale huurprijs voor de kamers en geen huurbescherming. Je kunt niet volhouden dat dat gebeurt omdat de bewoners dat nou zo graag willen.

Maar we zien dit ook bij woonvormen waarbij de verhuurder heel erg stuurt op type bewoner en gedrag van bewoners. "Ga maar op de ster staan en bewijs maar dat je er bij mag." We zien dan heel vreemde eisen voorbij komen waarbij de verhuurder bepaalt wat voor persoonlijkheid welkom is. Bouwen naar de behoefte van een bepaalde doelgroep is heel nuttig, maar maak het aantal hoepels waar een woningzoekende doorheen moet op een krappe woningmarkt nou niet te gek.'



Foto: Jan Reinier van der Vliet

Huurders in gesprek met Tweede Kamerleden Paul Smeulders en Henk Nijboer over de toekomst van het wonen, op het landelijke huurdersfestival van de woonbond in 2018.

### **Je hebt het over individuele huurrechten. Geloof de Woonbond niet in communities?**

'Natuurlijk wel. Ballotage is wél logisch in een woongroep bijvoorbeeld. Als er sprake is van gedeelde ruimtes, een gedeelde visie en een groep mensen die samen met en rond het gebouw aan de slag gaat. Dan moeten bewoners kunnen besluiten wie een goede aanvulling voor ze is. Laat dat dan ook echt aan de bewoners zelf.

Verder zijn veel bewonersgroepen prima in staat om gezamenlijk hun eigen woningen te ontwikkelen, te besturen én te beheren. De wooncoöperatie is daar een mooi voorbeeld van. Huurders die als collectief eigenaar worden van hun complex en dus de facto hun eigen huisbaas worden. Of die een beheercoöperatie beginnen waarbij zij zelf het beheer van de woningen uit handen nemen van de verhuurder. Ondersteun zulke initiatieven. De maatschappelijke voordelen zijn talrijk.



**Foto: Jan Reinier van der Vliet**

Containerwoningen aan de bergwijkdreef in Amsterdam. Containerwoningen worden veel ingezet in steden om het tekort aan jongerenwoningen terug te dringen.

Voor ouderen kan een woongemeenschap bijvoorbeeld een enorme uitkomst zijn. Het gaat eenzaamheid tegen en het biedt de kans gezamenlijk zorg en andere voorzieningen in te kopen als dat nodig wordt. Gezamenlijke woonvormen, ook voor andere doelgroepen, bieden gezelschap, nabuurschap, zingeving en informele zorg; een duurzame oplossing voor het 'langer thuis wonen'. Tegelijkertijd is het een manier om mensen met een laag- of middeninkomen een betaalbare woning te bieden. De Woonbond moedigt dit van harte aan.

Gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en zorgorganisaties zouden hier veel meer ruimte voor moeten creëren en initiatieven op alle mogelijke manieren moeten ondersteunen. Dit gebeurt in Nederland nog mondjesmaat, terwijl het bijvoorbeeld in Duitsland en Zweden heel normaal is.

Amsterdam wil de komende twintig jaar zo'n 40.000 woningen volgens het wooncoöperatieve principe ontwikkelen. Omdat het de stad meer collectief ondernemerschap door burgers en meer zelfbestuur oplevert, meer cohesie tussen bewoners, meer maatwerk en diversiteit in de woningvoorraad en meer sociale huur en middenhuur die blijvend beschikbaar zal zijn. Welke gemeente volgt? En welke vastgoedontwikkelaars gaan ruimte maken voor wooncoöperaties in hun programmering of grondbezit? Als je echt in communities gelooft, faciliteer je initiatieven en geef je de uitwerking uit handen.'



**Foto: Jan Reinier van der Vliet**

Containerwoningen aan de bergwijkdreef in Amsterdam. Containerwoningen worden veel ingezet in steden om het tekort aan jongerenwoningen terug te dringen.

### **Wat moeten we doen voor starters op de woningmarkt?**

'Veel starters zullen gezien hun inkomen terecht moeten kunnen in een sociale huurwoning. Maar door het grote tekort aan deze woningen, bestaan er ellenlange wachtlijsten. Deze groep wordt op dit moment door de politiek in de steek gelaten. Er moeten echt corporatiewoningen bij om hier wat aan te doen.

Daarnaast lopen starters tegen onbetaalbare koop- en vrije sector huurwoningen aan. Dat er in bouwplannen van gemeenten speciaal aandacht is voor hen, is dan ook hoog nodig. Zij hebben behoefte aan betaalbare woonruimte. Gemeenten moeten sturen op de toevoeging van woningaanbod voor de hele vraag, niet alleen voor het koopkrachtige deel.

Het is goed om te kijken hoe de bestaande bouw beter benut kan worden. Singles die samen willen wonen is prima, zolang het maar niet uit noodzaak gebeurt. Dus niet omdat het de enige manier is om gigantische huurprijzen van rond de 1800 euro op te hoesten. Maar met zijn drieën een appartement van 800,- delen kan voor starters erg interessant zijn.'

Zaken als friendscontracten klinken als een oplossing, maar lossen het tekort aan betaalbare woningen niet op. Samen wonen om dan toch wel die 1800 euro in de maand op te kunnen hoesten, is vaker een noodzaak dan een keuze. Veel eind twintigers begin dertigers hebben toch het gevoel een verlenging van hun

studententijd in te gaan. Er zijn dus meer betaalbare en ja, ook wel degelijk zelfstandige, starterswoningen nodig.'

De Woonbond is de landelijke vereniging van huurders en woningzoekenden. De Woonbond ondersteunt zowel individuele huurders als bewonerscommissies en lokale huurdersorganisaties. Er zijn ruim 1,5 miljoen hurende huishoudens bij de Woonbond aangesloten.

Paulus Jansen is sinds 2018 directeur bij de Woonbond. Daarvoor was hij wethouder wonen in Utrecht en woordvoerder wonen voor de SP in de Tweede kamer.

Woonbond