

**Rondetafelgesprek wooncoöperaties
11 oktober 2023**



Geachte leden van de commissie voor
Binnenlandse zaken,

Allereerst wil ik mijn oprechte dank uitspreken voor de uitnodiging voor dit rondetafelgesprek over wooncoöperaties. Mijn naam is Marian Aarts, bestuurder van CVEG en tevens de projectleider van Ecodorp Zuiderveld, ons eerste project in een reeks. In 2015 zijn we gestart als een initiatiefgroep. Onze kernwaarden waren duurzaamheid, goed nabuurschap en zorg voor elkaar en onze omgeving. Deze waarden lagen ten grondslag aan wat wij nu de pijlers mogen noemen waarop ons ecodorp is gebouwd en nog dagelijks verder groeit.

De eerste jaren hebben we bij verschillende gemeenten en wethouders onze ideeën en plannen gepresenteerd. Natuurlijk dachten we dat men op ons zaten te wachten, gezien de nadruk op deze thema's in de omgevingsvisies en programma's van de politieke partijen. Desondanks bleken velen terughoudend.

In 2017 namen we deel aan een matchingsdag waarop wooncoöperaties (in oprichting) hun pitch konden presenteren aan woningcorporaties en daar vonden we een goede match!

We grepen deze kans met beide handen aan, maar helaas gold dit slechts voor een deel van onze groep, namelijk voor de mensen die sociale huurwoningen zochten. We hebben natuurlijk ook geprobeerd in gesprek te gaan met de projectontwikkelaars van nabijgelegen percelen, maar zij waren al in een vergevorderd stadium en niet bereid hun ontwerpen (die meer winst opleverden) aan te passen. Dit resulteerde in een scheiding tussen sociale huur en koopwoningen.

Desondanks hebben we getracht de bewonersgroep zo divers mogelijk samen te stellen. We hebben bewoners van alle leeftijden (0-83 jaar), gezinnen, alleenstaande ouders, alleenstaanden, mensen die werken en mensen met een arbeidsongeschiktheidsuitkering, van bewuste tot minder bewuste burgers, zowel zorgverleners als zorgontvangers, enzovoort. We hebben trainingen en bijeenkomsten georganiseerd om onze gemeenschap verder te versterken. In 2021 vestigden er 46 huishoudens in 3 maanden tijd, die allen hun woning moesten afwerken met leemstuc aanbrengen, keukens plaatsen, vloeren leggen en oude woningen moesten opleveren. Een periode waar veel van mensen gevraagd werd, maar we zijn er!!

Nu we 2,5 jaar hier wonen, zien we steeds duidelijker de waarde van deze plek. We hebben goed geïsoleerde, betaalbare woningen met lage energierekeningen. Deeleeconomieën die floreren, zoals met deelauto's, speelgoed, moestuin, wasmachines, gereedschappen, e.d. Professionele zorgdiensten worden minder vaak ingeroepen, opnames die nu niet nodig waren, depressieve periodes die steeds korter worden/zijn, voedsel/maaltijden die gedeeld worden en afhankelijkheid van voedselbanken zijn verminderd. Men ervaart veel meer levenskwaliteit en er is groeiende bewustwording op het gebied van gezondheid, biodiversiteit, klimaat, ecologische voetafdruk. We ontwikkelen in sociale vaardigheden, leren conflicten oplossen, en verbeteren onze groepsdynamiek.

Ik geloof en ben overtuigd dat we hier bestaanszekerheid opbouwen!! Daarnaast draagt het enorm bij om maatschappelijke problemen te verlichten.

En nu verder:

- Wij waren slechts één initiatiegroep die een kans kreeg bij één woningcorporatie. Het zou ideaal zijn als dit de norm wordt. Elke woningcorporatie zou moeten samenwerken met een initiatiegroep voor huurders en gemeenten op hun beurt met betrekking tot kopers. Dit kan worden vastgelegd in onderlinge prestatieafspraken.
- Er is momenteel te veel “macht” bij projectontwikkelaars. Huisvesting is een grondrecht, maar grondposities gaan te makkelijk naar projectontwikkelaars. We pleiten voor meer mogelijkheden voor wooncoöperaties (burgerinitiatieven) om betaalbare woningen te ontwikkelen en te behouden.
- Het is essentieel om mogelijkheden te creëren voor voorfinanciering. Vaak hebben huiseigenaren hun kapitaal geïnvesteerd in hun huis, waardoor er te veel onzekerheid bestaat tijdens de aanloopfase van de financiering van een project.
En creëer ruimte om af te wijken bij welstandscommissies (in conceptbouwplannen), zodat het niet nodig is daar hele dure aanpassingen voor te moeten maken.
- Gemeenten en overheidsinstanties moeten meer samenwerken en kennis delen. Het is onnodig dat elke gemeente met een eigen proefproject begint. Er bestaat zelfs een bestemmingsplan ecodorp!!
Laten we meer vertrouwen hebben in elkaar en leren van elkaars ervaringen. Door samen te werken verbeteren we de (praktijk)ervaring met deze speciale en unieke woningbouwprojecten. Onderlinge samenwerking en uitwisseling kan worden gefaciliteerd en bevorderd door de overheid.
- Het toepassen van de wettelijke regels voor Passend Toewijzen binnen sociale huurgemeenschappen is vaak erg belastend en sluit zelden aan bij de behoeften van de gemeenschap. We stellen voor woongemeenschappen vrij te stellen van deze verplichting.
- Veel mensen willen in verbinding leven met anderen en verantwoordelijkheid oppakken voor de wereld van vandaag en morgen. Men begint enthousiast met een plan, maar het is ontmoedigend dat ze (vaak) na 8, 10 of zelfs 15 jaar nog steeds geen vooruitgang hebben geboekt en volledig uitgeput en gedesillusioneerd raken.

In de afgelopen jaren heb ik talloze informatie sessies gehouden voor bezoekende gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen en Gedeputeerden van provincies. Velen vertrokken enthousiast en zagen mogelijkheden.

De overheid kan met de vele aanbevelingen die deze middag uitgesproken worden een belangrijke stap zetten voor zichzelf en een grote groep welwillende burgers. Laten we deze aanbevelingen samen met deskundigen uitwerken, zodat we werken aan het welzijn van de samenleving en de maatschappij weer wat meer ruimte krijgt. Laten we vertrouwen hebben!

Marian Aarts,
projecttrekker en bewoner Ecodorp Zuiderveld
bestuurder Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland (CVEG)
vrijwilliger Landelijk Ecodorpennetwerk (Gen-nl)
projectondersteuner Nijmegen Energie Armoede (De Energiefixers)