

# Hoe maken we het wonen prettig en betaalbaar?

Jan Brouwer en vrijwilligers Piezo

OTB Platform31

31 oktober 2012

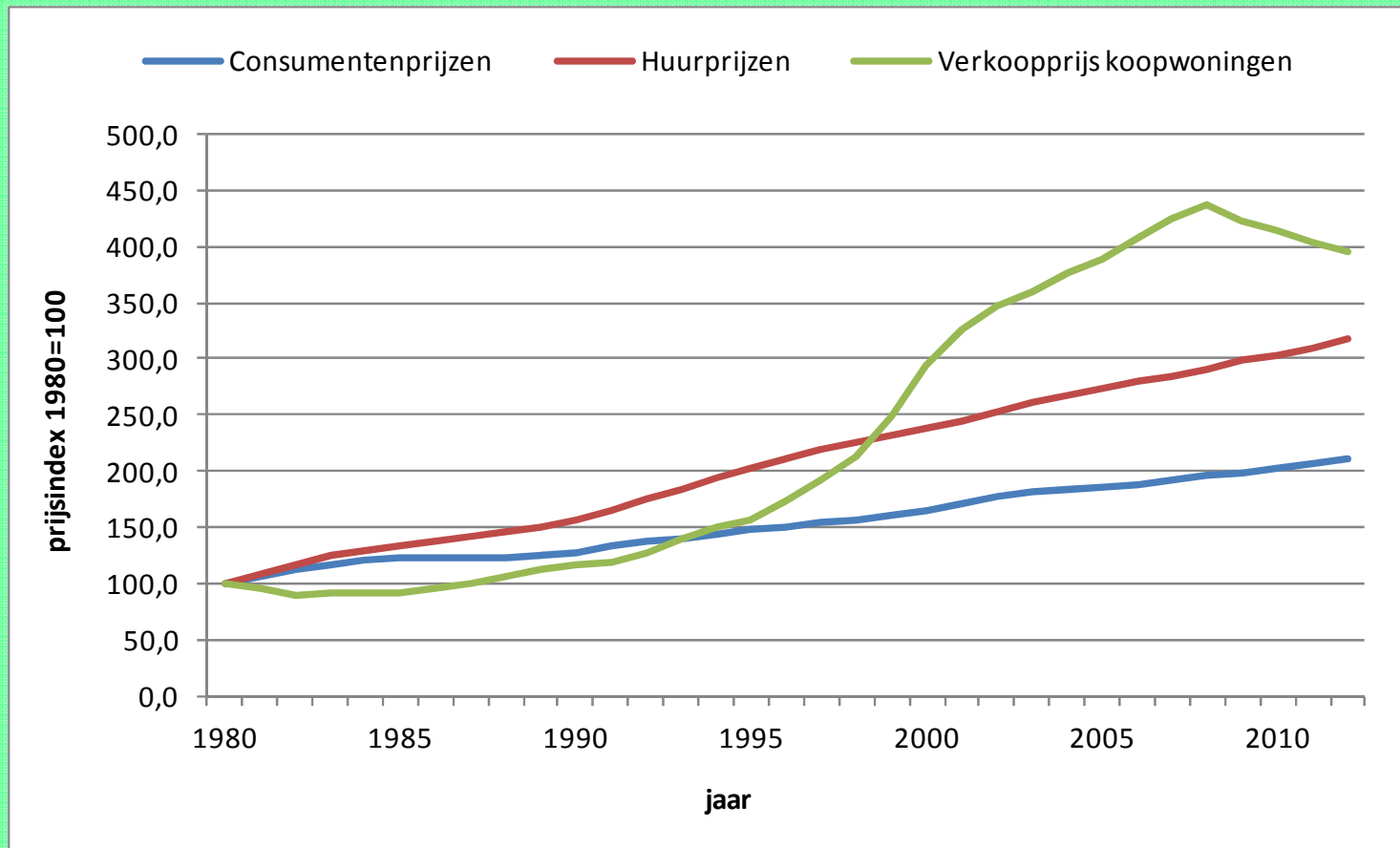
# Inhoud

- Wat is er aan de hand?
- Wat moeten we doen?
- Wat is zelfbeheer?
- Wat zijn de voordelen?
- Kan het vaker?
- Hoe nu verder?

# Wat is er aan de hand?



# Huren zijn (te) hoog (sinds 1980 boven inflatie)



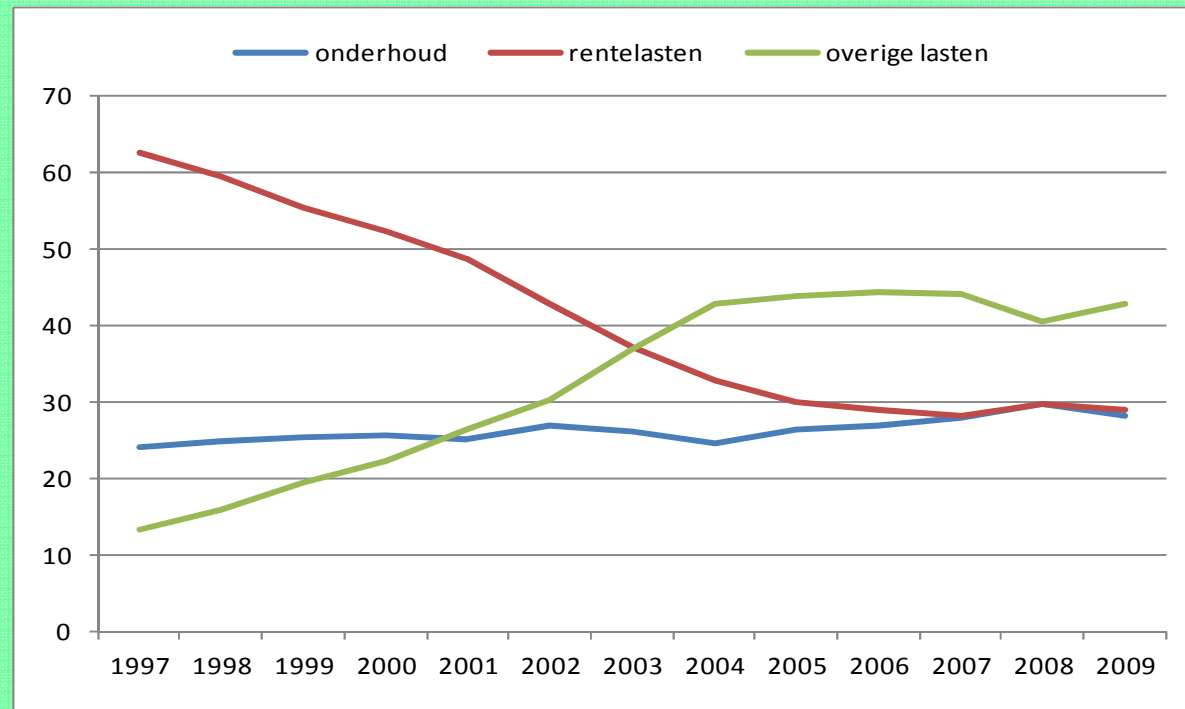


**Problemen met financiering nog  
steeds niet opgelost  
(na 3 eerdere pogingen)**

# Veel te veel geld voor wonen verlaat de wijk (en komt niet meer terug)



# Beheer van huurwoningen is veel te duur geworden (besteding overschotten niet geregeld)





**Eerste 5  
maanden  
van de huur  
gaan naar  
beheer**

**AAN HET EIND  
VAN M'N GELD**

**HOUD IK ALTIJD  
EEN STUK MAAND  
OVER**

*Loesje*

POSTBUS 1045  
6801 BA ARNHEM





**Invloed huurders op het product,  
de toewijzing en de prijs is nihil**

**Huren is een individuele activiteit  
geworden  
(het ons gevoel is weg)**



# Woningcorporaties in spagaat (zowel commercieel als sociaal werken is onmogelijk)



# Wat moeten we doen?

- Regels voor de financiering
- Regels voor de volkshuisvestingstaak
- Organiseren van maatschappelijke taakstelling
- Verkorting collectieve geldstromen, ofwel afschaffen heffingen en callcenters
- Scheiding beheer en eigendom: recht op zelfbeheer door bewoners

# Verkorting collectieve geldstromen





# Recht op zelfbeheer is cruciaal voor prettig en betaalbaar wonen

IK PRAAT NOOIT  
MET MIJN BUREN

ZE HEBBEN  
GEEN CHATBOX

*Loesje*



# Haalbaarheid studie in Palenstein



PLATFORM31  
kennis van stad en regio





# Wat was de aanleiding?

- Klachten over hygiëne
- Klachten over het onderhoud
- Klachten over de woningtoewijzing
- Klachten over de communicatie
- Geen betrokkenheid van bewoners
- Hoge huren en onverklaarbare verschillen
- Onzekerheid over toekomst

**Dus eigenlijk gewoon prettig en  
betaalbaar wonen  
(naar eigen inzicht)**



# Wat was de aanpak?

- Vormen van een groep en veel discussies
- Onderzoek situatie in de wijk en elders
- Interviews met professionals als woonconsulent, wijkmanager, huismeester, opzichter, hoofd financiën
- Excursies
- Voorlichting door deskundigen over organisatie
- Opstellen rekenmodel

# Wat was de uitkomst?

- Zelfbeheer kan in diverse vormen van licht tot compleet zelfbeheer
- Ondersteuning van vrijwilligers organisatie als Piëzo en woningcorporatie gewenst
- Invoering in stappen: eerst oefenen met licht daarna doorgroei

# Rekenvoorbeeld

oorspronkelijke kale huur  
 service kosten  
 totale huur

besparing  
 bedrijfslasten  
 onderhoud  
 afschrijvingen  
 rente  
 totale lasten  
 winst totaal  
 winst corporatie  
 winst voor bewoner

nieuwe kale huur  
 nieuwe service kosten  
 nieuwe totale huur  
 huur verlagen  
 budget per maand  
 nieuw budget per jaar

## inkomsten en uitgaven

	geen	licht	midden	volledig
	400	400	400	400
	40	40	40	40
	440	440	440	440
	0%	10%	40%	70%
	170	150	100	50
	50	50	30	20
	20	20	20	20
	40	40	40	40
	280	260	190	130
	160	180	250	310
	160	150	130	110
	0	30	120	200
	400	390	360	320
	40	40	40	40
	440	430	400	360
	0	10	40	80
	0	20	80	120
	0	360	960	1440

# Taken naar soort zelfbeheer

<b>taken</b>			
<b>geen</b>	<b>licht</b>	<b>midden</b>	<b>volledig</b>
<b>geen</b>	<b>schoonmaak</b>	<b>schoonmaak</b>	<b>schoonmaak</b>
	<b>kleine reparaties</b>	<b>kleine reparaties</b>	<b>kleine reparaties</b>
	<b>afspraken over onderhoud</b>	<b>klein onderhoud</b>	<b>klein onderhoud</b>
	<b>afspraken over groot onderhoud</b>	<b>afspraken over groot onderhoud</b>	<b>groot onderhoud</b>
	<b>afspraken over toewijzing</b>	<b>invloed op toewijzing</b>	<b>woning toewijzing zelf</b>
	<b>beperkte administratie</b>	<b>volledige administratie met zelfcontrole</b>	<b>volledige administratie met zelfcontrole</b>
	<b>lichte organisatie informele vereniging</b>	<b>formele organisatie bv vereniging</b>	<b>formele organisatie bv stichting</b>

# Wat zijn de voordelen?

- Betrokkenheid neemt sterk toe
- Wonen blijft betaalbaar
- Beslissingen worden genomen op de juiste plek
- Huurders worden geselecteerd op passies en belangstelling
- Er ontstaat een netwerk van organisaties die ook maatschappelijke taken op zich kunnen nemen



# Wonen leent zich voor enorm scala aan gezamenlijke activiteiten



# Kan het vaker?

- Bij voldoende steun van overheid, vrijwilligersorganisaties, corporaties en woonbond kan het op grote schaal
- Kijk eens naar de sport

# Hoe nu verder?

- Rapport afmaken
- Steun werven onder huurders
- Voorleggen aan corporaties en woonbond
- Organiseren cursussen
- Starten met lichte vormen van zelfbeheer
- Regelmatig bijeenkomen en elkaar helpen