

Aan: De Nijmeegse gemeenteraad

Betreft: Inspraakreactie (per brief) voor debat 'ruimte voor zelfbouw en beheer'.

Door: Tessa Buck, adviseur wooncoöperaties bij stichting !WOON en secretaris wooncoöperatie Wijland (Woonpioniers)

Nijmegen 02-09-2020

Beste raadsleden,

Ik ben verheugd dat Groenlinks met steun van Stadspartij DNF, PvdA, D'66 en de SP het onderwerp over het creëren van meer ruimte voor zelfbouw in het gemeentelijk woonbeleid op de agenda van de raad zet. Met deze brief wil ik – als aanvulling op het debatstuk van Groenlinks en ondersteunende partijen- benadrukken wat de meerwaarde van meer (bewonersgestuurde) zelfbouwprojecten voor Nijmegen kan zijn. Ik ga in deze brief met name in op de wooncoöperatie, maar de genoemde voordelen hebben uiteraard ook betrekking op andere vormen van zelfbouw/beheer.

Tekort aan betaalbare en passende woningen

In Nijmegen is een groot tekort aan betaalbare en passende woningen voor mensen met een laag- of middeninkomen/starters, zoals wordt aangehaald in het debatstuk. De wachttijd om via Entree aan een woning te komen in Nijmegen is inmiddels langer dan 10 jaar (mits je urgentie hebt). Daarbij verdien je al gauw te veel voor sociale huur, maar dikwijls te weinig voor vrije sector huurwoningen of koopwoningen in Nijmegen. Door deregulering op de huurmarkt zie je dat particuliere verhuurders nu kunnen vragen wat ze willen, waarbij een huurprijs van meer dan 1000 euro voor een appartement van 50m2 geen uitzondering is. Wie kan er straks nog in de stad wonen? **Ik ben benieuwd naar de aanpak van het woningtekort voor bovengenoemde groep door het college en de rol die zelfbouw daar, als derde bouwstroom, in mag spelen?**

Daarbij zou het mijns inziens niet alleen moeten gaan over het bouwen van meer woningen, maar ook over de verdeling van de woonruimte. Nederlanders wonen namelijk groot, gemiddeld 65m2 per persoon¹ en daarbij verandert de samenstelling van huishoudens in Nederland. Er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen bij. Uit het onderzoek dat ABF research jaarlijks doet in opdracht van de rijksoverheid blijkt dat de verwachting is dat de gemiddelde huishoudgrootte verder afneemt tot 2,07 in 2030. In mijn praktijk zie ik bovendien dat er grote belangstelling is voor woonprojecten (CPO's, wooncoöperaties, MO's) waar mensen volgens bepaalde waarden en in samenhang met elkaar kunnen leven, waar je dikwijls een mix ziet van verschillende woontypen voor diverse huishoudsamenstellingen en inkomensgroepen (sociaal en middenhuur). Zodra een project eenmaal gerealiseerd is, loopt het snel vol en ontstaan er lange wachtlijsten. Bij IEWAN in Lent is er bijvoorbeeld de afgelopen 5 jaar maar 1 keer een gezinswoning vrij gekomen. Bij de wooncoöperatie waar ik bij betrokken ben staan inmiddels meer dan 200 mensen op de geïnteresseerdenlijst, en dat terwijl er nog geen locatie bekend is.

¹ <https://decorrespondent.nl/11524/het-woningtekort-dicteert-hoeveel-huizen-erbij-moeten-komen-maar-hoe-groot-is-het-nu-echt/2132116098244-163ea7ea>

De meerwaarde van bewonersgestuurde woningbouw voor stad en regio

Wanneer bewoners zelf hun ideale woonomgeving vormgeven leidt dat tot een grotere betrokkenheid van de bewoners bij hun directe leefomgeving en een hogere sociale cohesie in de wijk. Bewoners weten zelf heel goed waar er behoefte aan is op het gebied van wonen en nemen de tijd en ruimte om daar goede plannen voor uit te werken. Dit leidt uiteindelijk tot wooncomplexen die aansluiten bij de behoeften van de gebruikers zelf, en een kleurrijker woonlandschap. Thema's als duurzaamheid, meergeneratie wonen of het combineren van wonen en zorg zit vaak in het DNA van een groep en worden verder uitgediept dan in 'top down' woningbouwprojecten, waar andere belangen en uitdagingen een rol spelen.

Zodra een project eenmaal gerealiseerd is, valt het ook nooit om. Bewoners blijven maximaal betrokken en behoefte aan betaalbare woningen is er altijd. Dit is ook een reden dat de Duitse GLS bank zoveel vertrouwen heeft in de financiering van wooncoöperaties (in Duitsland: Genoschenschaften) en nu ook steeds meer Nederlandse wooncoöperaties financiert. Omdat er geen winst gemaakt hoeft te worden met de woningen blijven deze in feite eeuwig betaalbaar en daarmee beschikbaar voor de doelgroep, de rekening komt niet te liggen bij de volgende generatie. Daar kun je als gemeente ook beperkende voorwaarden voor stellen, zoals in Amsterdam gebeurt. Eén van de voorwaarden die de gemeente daar stelt is dat de woningen niet uitgepand mogen worden.

Bewoners kunnen het niet alleen

Zoals Groenlinks aangeeft in het debatstuk is het voor bewoners een hele klus om een project gerealiseerd te krijgen. Projectontwikkeling is nu eenmaal niet eenvoudig. Er zijn momenteel nog te veel institutionele belemmeringen voor bewonersinitiatieven. Alleen met financiële ondersteuning van de gemeente, in de vorm van een lening, kan het aantal bewonersinitiatieven, en daarmee passende en betaalbare woningen, een vlucht nemen in de stad. De subsidieregelingen van de provincie zijn helaas nog niet toereikend. En kijk bij het uitgeven van grond ook naar de maatschappelijke prestatie die er geleverd wordt (bv op het gebied van duurzaamheid) en zet bepaalde tenders alleen open voor bewonersgroepen. Tenders openstellen voor zowel professionele projectontwikkelaars als bewonersinitiatieven (zoals in het geval van de tender Dobbelsmannweg 7) heeft helaas weinig zin.

Aan het ontwikkelen met bewoners (en dus: leken) kleven echter ook risico's en bezwaren. Gerben Kamphorst pleit in zijn whitepaper 'Wooncoöperaties; van vreemde eend naar blijvende oplossing voor betaalbare huurwoningen' dan ook voor het bij elkaar brengen van professionele marktpartijen met bewonersinitiatieven. De whitepaper is geschreven voor gemeentes en provincies en is hier te downloaden: https://genoegruijnte.nl/wp-content/uploads/2020/06/20200630_Whitepaper-Wooncooperaties_GenoegRuijnte.pdf

Met deze brief hoop ik een bijdrage te kunnen leveren aan het debat van vanavond. Ik blijf het debat over zelfbouw in Nijmegen volgen en ben uiteraard bereikbaar voor commentaar of uitleg.

Met vriendelijke groet,

Tessa Buck

E: tessa.faye.buck@gmail.com

T: 0654697703

Over mij

Samen met een groep gedreven Nijmegenaren (en 1 Amsterdammer) ben sinds 3 jaar bezig met het realiseren van een zelfstandige wooncoöperatie ²in de regio Nijmegen. Ik werk als adviseur wooncoöperaties voor stichting !WOON in Amsterdam. Daar begeleid ik bewoners die een wooncoöperatie willen opzetten. Ook ben ik nauw betrokken bij de ontwikkelingen rondom het actieplan wooncoöperaties ³dat de gemeente Amsterdam heeft gelanceerd om het aantal wooncoöperaties in de stad te laten groeien.

² Zie: <https://www.wijlandwoonpioniers.nl/>

³ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperaties-amsterdam/>