

De Woongroepcoach



Coacht woongroepen en gezamenlijk wonen-projecten

www.woongroepcoach.nl

Do's en don'ts rond betrokkenheid

Hoe bereik en behoud je betrokkenheid van bewoners bij gezamenlijk-wonen projecten?
Een serie tips voor bewoners en eigenaren van woongroepverbanden.

Do's en don'ts rond betrokkenheid

Inhoud:

-Inleiding	3
-Vooraf:	
• Temperament	4
-Relatie bewoners-corporatie	5
• Eigendom – juridische situatie	5
• Beheer	5
-Samenhang en voorzieningen	6
• Organisatie	6
• Functies, gebruik	6
• Toewijzing woon- en werkruimte	8
-Financiën	9
• M2 – huurprijs	10
• Onderhoud en verbouw in zelfbeheer	11
-Verantwoording	12

Inleiding

Hoe kan je in een woongroep de betrokkenheid van bewoners bij hun pand en elkaar handhaven, ook na jaren?

Wat is gezamenlijk wonen?

Gezamenlijk wonen is elke vorm van wonen in een andere setting als het traditionele gezin, waarbij burens meer met elkaar doen dan toevallig naast elkaar wonen. Dat kan dus een woongroep zijn die samen kookt en bijna alles onderling deelt, maar ook zelfstandig wonende burens die slechts een tuin delen, en alles daar tussen in. Denk bijvoorbeeld ook aan collectief particulier opdrachtgeverschap, woon-werkpanden, gestippeld wonen, collectief huren of kopen, Karakterpanden, enzovoorts. Bij veel van deze gezamenlijk wonen-projecten ben je niet zomaar elkaars buurman, maar ben je samen ook nog verantwoordelijk voor een stuk zelfbeheer van het pand.

Om de leesbaarheid te bevorderen zullen we het in deze tekst alleen hebben over woongroepen. Daarmee bedoelen we echter allerlei vormen van gezamenlijk wonen.

Waar gaat dit document over?

Waar mensen samen leven zijn ook wrijvingen. En hoe meer beslissingen je samen maakt, hoe meer breekpunten er zijn.

Je vindt hier een serie tips over wat je vooral wel en niet moet doen om dit goed te laten gaan. Het is geen bijbel, pik eruit wat je aanstaat.

Voor wie?

Deze verzameling tips en enkele praktijkvoorbeelden zijn voornamelijk gericht op de **bewoners** van woongroepen, maar regelmatig ook op **woningbouwcorporaties**. We hebben ervoor gekozen om de tips voor beide doelgroepen in één document bij elkaar te zetten om het begrip tussen eigenaar en gebruiker te vergroten. Veel gezamenlijke woonprojecten zijn immers in eigendom van een woningbouwcorporatie, en eigenaar en bewoners vormen zo samen het project.

In dit stuk zullen we zien dat een bepaalde mate aan vrijheid essentieel is voor de gebruikers van woongroepen.



Casa de Pauw, Arnhem

43 volwassenen en 9 kinderen, verdeeld over 12 woongroepen.

Vooraf: Temperament

Welke gezamenlijkheid?

De meest basic bewonerstip: Iedereen heeft het wel eens meegemaakt of zien gebeuren: de ruzies die in studentenhuizen kunnen uitbreken over wie de afwas had moeten doen en wie er aan de beurt is om koffie te kopen. In een woonvorm waar je samen mede verantwoordelijk bent voor het beheer van een pand, heb je meer beslissingen met elkaar te maken, en dus ook meer momenten waarop je het oneens kan raken met elkaar. Daar staat tegenover dat je ook meer deelt, en meer reden hebt om met elkaar door te gaan. Toch is het zeer verstandig om eerst goed met elkaar te praten voor je samen in zee gaat. Wat zijn je verwachtingen? Verwacht je dat je medebewoners een ideaal met je delen, of juist niet? Welke sfeer zoek je? Hoeveel tijd, geld en energie wil je dat mensen in het pand steken, en hoeveel gezamenlijkheid en hoeveel privacy wil je?

De keuzes die je als groep maakt, bepalen grotendeels je temperament als woongroep.



Grote Broek, Nijmegen

Relatie bewoners-corporatie

Eigendom – juridische situatie

Er zijn meerdere manieren waarop de relatie tussen bewoners en pandeigenaar vormgegeven kan worden. Om te beginnen kunnen de bewoners natuurlijk zelf eigenaar zijn. In dit document zullen we echter ingaan op de situatie die ontstaat wanneer de eigenaar een woningbouwcorporatie is.

Onder andere uit onderzoek van de Vrije Ruimte naar woon-werkpanden, blijkt dat het niet goed is als bewoners en gebruikers direct huren van een woningbouwcorporatie, die in ruil daarvoor volledig verantwoordelijk is voor het onderhoud. Eigen aan veel woongroepen is dat men niet slechts woonruimte consumeert, maar mede vormgeeft, en een bepaalde mate aan zelfbeheer kent bij het beheer van het gebouw. Anders gezegd: wil men een bruisend woon-werkpand, dan is daar collectiviteit en veel vrijheid bij nodig. Hoe sterker de functie van de groep, hoe belangrijker dat de bewoners collectief huren, en niet individueel. Bijvoorbeeld doordat de corporatie het pand verhuurt aan een bewonersvereniging, die de appartementen weer doorverhuurt aan haar individuele leden.

Huur is niet de enige vorm, men kan ook denken aan cascohuur of erfpacht (vruchtgebruik). De Vrije Ruimte geeft [hier](#) een aantal voorbeelden van formele collectieve organisatievormen.

Beheer

Het grootste verschil tussen “normale” woningen en een woongroep, is naast het collectieve aspect dat de meeste woongroepen een vorm van zelfbeheer kennen. Dit vergt een omslag in het denken, aangezien zowel corporaties als bewoners immers gewend zijn om bewoners als consumenten van woonruimte te zien, en niet als medevormgevers van die woonruimte, als medeproducenten dus.

Idealiter hebben corporatie en bewoners(vereniging) na een intensieve startperiode niet veel overleg nodig. Toch kan het voor alle partijen (ook na de aanloopfase) handig zijn om bij corporatiezijde een vast persoon als aanspreekpunt te laten functioneren; iemand die in oplossingen denkt in plaats van in problemen, die de weg kent, zowel in de corporatie als in de woongroep, en die herkenbaar is voor de bewoners(vereniging). Dit kan rampenscenario's helpen voorkomen.

Lastig is dat de Nederlandse regelgeving gericht is op het beschermen van rechten van individuele huurconsumenten. Een groot goed, wat echter geen rekening houdt met zelfbeheer en de collectieve belangen in een woongroep. Onveilige situaties moeten voorkomen worden, maar dat wil niet zeggen dat elke wet, regel en gebruik rond woonruimte onverkort moet worden toegepast op een woongroep. De eisen die de meeste bewoners en gebruikers aan een pand stellen kunnen namelijk als volgt worden samengevat: maximale inrichtingsmogelijkheden en minimale regelgeving. Soms kan dit leiden tot situaties die anders zijn dan in een “normale” woning, maar die toch een aanvaardbaar risico vormen. Risico's in financiële zin hoeven bepaald niet alleen voor rekening van de corporatie te zijn. De meeste panden kennen niet voor niets een bewonersvereniging of -stichting.

Lees ook een [rampenscenario](#).

Samenhang en voorzieningen

Organisatie

Een voorwaarde om je ergens bij betrokken te voelen, is dat je het gevoel hebt dat je er iets aan kunt doen, dat je er invloed op kunt uitoefenen.

Wil je in een pand betrokkenheid creëren, dan zal je dus moeten zorgen dat de bewoners en gebruikers invloed hebben op het pand, dat het "hun" pand wordt.

Bij een gevoel van gezamenlijkheid hoort het in gezamenlijkheid beslissen. De meeste woonwerkpanden en woongroepen kiezen dan ook voor een (bijvoorbeeld maandelijks) algemene vergadering van haar bewoners en gebruikers.

Dit zijn de meest voorkomende organisatievormen:

- De stichting (Zie ook [hier](#))
- De vereniging (Zie ook [hier](#))
- De stichting/vereniging constructie (Zie ook [hier](#))

Vervolgens zijn er meerdere beslismodellen toepasbaar binnen elke organisatievorm:

- Beslissen met meerderheid van stemmen
- Beslissen met **consent**
- Beslissen met **consensus**

Elke bewonersgroep zal zijn eigen voorkeur voor een beslismodel hebben, los van het temperament. Wat vooral veel uitmaakt is welke organisatievorm er aan een beslismodel wordt gekoppeld. Heeft bijvoorbeeld elke bewoner recht van veto, of alleen één van de drie stichtingsbestuursleden?

Lees [hier](#) meer over voor- en nadelen van besluitvorming waarbij niet iedere bewoner/gebruiker evenveel stemrecht heeft.

Lees [hier](#) een casus over verwarring die soms ontstaat rond besluitvorming en het zich verschuilen achter een groep.

Subwoongroepen en aantal deelnemers

Je kunt je niet bij de hele wereld tegelijk betrokken voelen. Er zit een maximum aan het aantal mensen. Dat wil niet zeggen dat iedereen vast zit aan het kerngezin. Als je kijkt naar tribale samenlevingen zie je dat mensen over het algemeen groepen vormen van hooguit 15 mensen. Waar grotere verbanden ontstaan zie je dat er subgroepen van opnieuw max. 15 mensen ontstaan. In grote panden is het handig om hier bij voorbaat rekening mee te houden, en bijvoorbeeld per vleugel of verdieping (sub-)woongroepen te vormen die niet groter zijn. Dit geldt zowel voor woongroepen die veel met elkaar delen als voor lossere verbanden. Bij kleinere panden is het handig om met een oneven aantal te werken: liever 3 of 5 mensen dan 4, dat bespoedigt de besluitvorming.

Functies, gebruik

Gedeelde voorzieningen

Het delen van voorzieningen kan grote voordelen hebben. Niet in het minst omdat het de (woon)kosten drukt. Maar ook omdat het kan leiden tot een grotere betrokkenheid bij elkaar. Het delen van voorzieningen is een goede zaak voor de huurprijs en betrokkenheid in een

pand, maar voer het wel verstandig uit, en kijk er goed naar of het past bij wat je wilt als groep. De ene groep ervaart een gezamenlijke keuken als gezellig, de andere als een inbreuk op de privé-sfeer.

Collectieve ruimtes

Een centrale ontmoetingsplek is een bijzondere gedeelde voorziening, en kan de betrokkenheid van bewoners en gebruikers bij elkaar en bij het pand versterken. Dit kan een gezamenlijke keuken of woonkamer zijn, maar ook een kantine die open staat voor bezoekers van buiten. In grote panden is het belangrijk dat er niet alleen per subwoongroep een ontmoetingsruimte is, maar ook één voor het pand als geheel. Een goede tip, voortkomend uit onderzoek naar vrijplaatsen van de Vrije Ruimte, is dat deze ontmoetingsplek centraal moet liggen, en in de loop. De fysieke plaats moet uitnodigen tot onderling contact. Bijvoorbeeld direct naast de meest gebruikte ingang van het pand. Als de gebruikers het moeten doen met een zolderkamer achter in het pand, ziet men al snel dat deze vooral wordt gebruikt om de was op te hangen.

Naast de keuze van de plek, is er ook de keuze of de collectieve ontmoetingsruimte in eigen hand wordt gehouden of wordt uitbesteed. Bijvoorbeeld door als ontmoetingsplek horeca in te plannen.

Een winkel of galerie is minder geschikt als ontmoetingsruimte, simpelweg omdat een ruimte waar het niet de bedoeling is dat je er lang blijft hangen, of er veel en hard lacht, ongeschikt is als "huiskamer". Een (eet)café kan deze functie wel vervullen.

In sommige woongroepen zal je wel de behoefte aantreffen aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte, maar niet de wil om moeite in het beheer van een dergelijke ruimte te steken. Daar kan commerciële horeca of een buurtinfowinkel een uitkomst bieden, mits de prijzen voor bijvoorbeeld koffie er laag zijn.

In andere woongroepen is de behoefte aan collectieve zelfbepaling groter, en zal men een ontmoetingsruimte (evt met publieke functie) in eigen hand willen houden, bijvoorbeeld door zelf een cultureel podium op te richten. Vaak wordt daarbij samenwerking gezocht met vrijwilligers van buiten het pand.

En natuurlijk zijn er ook woongroepen waar de behoefte aan een gezamenlijke ruimte simpelweg ontbreekt.

Multifunctionaliteit en creatieve werkruimtes / podia

Woongroepen kennen een veelheid aan doelgroepen. Als de doelgroep uit creatieven, ambachtslieden, kunstenaars en/of knutselaars bestaat, hebben we met specifieke eisen te maken, willen we tot creatieve kruisbestuiving komen.

Deze kruisbestuiving is gediend met multifunctionaliteit en het bijeenbrengen van verschillende disciplines.

Waar we hopen op kruisbestuiving tussen creatieven kunnen we de kans daarop sterk vergroten met:

- Laag afwerkingniveau: dit maakt de ruimtes goedkoper en multifunctioneler, en daagt uit tot experiment en een eigen invulling.
- Niet om de 5 meter een vast stopcontact, maar slechts enkele zwaar uitgevoerde aftappunten inclusief krachtstroom, van waar uit de gebruikers zelf leidingen verder kunnen leggen, naar gelang de behoefte van het moment. Dit vergroot multifunctionaliteit en dynamiek.
- Panden met een stevig casco geven een plus: hier kunnen de gebruikers eigen vloeren bouwen, zware machines en materialen gebruiken. Zorg vooral dat de begane grond voor dergelijke knutselaars gereserveerd wordt, liefst met de mogelijkheid om kleine vrachtwagens naar binnen te rijden.
- De mogelijkheid om creatieve uitingen te presenteren kan deze sterk aanjagen. Je kunt hier

denken aan allerlei vormen, van permanente tot tijdelijke. Van een galerie tot een cultureel centrum, en van een eenmalige papieren uitgave tot een jaarlijks totaalfestival. Dat deze keuzes gevolgen hebben voor de eisen aan de multifunctionaliteit van de ruimte is evident. Zie ook hieronder.

Openbare functies

Sommige woongroepen gedragen zich als een groot gezin. De energie is naar binnen gericht, naar de groep. Andere woongroepen zijn meer naar buiten gericht, naar de buurt, de stad of naar samenwerkingsverbanden met gelijksoortige geesten. Vooral bij groepen die een creatieve of ideële inslag hebben zie je een dergelijke extraverte en open houding. Deze houding is vooral bij bolwerken te verwachten, maar ook bij de andere temperamenten kunnen we deze extraverte houding tegenkomen.

Deze panden en hun omgeving zijn sterk gediend met openbare functies, zoals een eethuis, podium, kantine, bioscoop, kinderspeelplaats en dergelijke. Functies als een galerie, winkel, sportzaaltje of vergaderruimte zijn interessant om mensen van buiten naar het pand te lokken, maar vooral als daarnaast ook een openbare ontmoetingsruimte beschikbaar is. Voor buurt en bewoner ligt het voordeel in een dynamische woonomgeving, grotere sociale controle, een pand dat bruist.

Er moet ook stilgestaan worden bij de nadelen: een café kan geluidsoverlast veroorzaken, en niet iedere bewoner is gediend van vreemden die in zijn huis rondlopen. Het is dus zaak om de functies zo te huisvesten dat de overlast en het verlies van privacy minimaal is.

Waar we streven naar een maximale kruisbestuiving tussen creatievelingen, en een goede bezetting van openbare ruimtes, kan het een goed idee zijn om positieve voorwaarden neer te zetten voor het ontstaan van een eigen scene rond het pand. Met een scene bedoelen we dat er een glijdende schaal ontstaat tussen bewoners, gebruikers en mensen van buiten het pand. Denk bijvoorbeeld aan de scene rond sommige jongerencentra of poppodia. Naast vaste gebruikers en vaste bezoekers is er een tussencategorie van vrijwilligers, die de betrokkenheid tussen beiden verstevigen. Alle drie de groepen hebben een sterke betrokkenheid bij het pand, en inspireren elkaar. Door ook regelmatig activiteiten te organiseren waar een vierde categorie op af komt, de incidentele / nieuwe bezoeker, ontstaat een aanvoer van vers bloed en blijft het pand levendig. Je ziet dan ook dat de kans bij dergelijke panden op langzaam doodbloeden veel kleiner is dan bij introverte woongroepen, die actiever op zoek moeten naar vers bloed bij natuurlijk verloop.

Toewijzing woon- en werkruimte

Coöptatie is de basis van zelfbeheer. We gaan er van uit dat alle woongroepen op zijn minst coöptatie zouden moeten hebben.

Na de start van de groep zul je af en toe leegkomende ruimtes moeten toewijzen aan nieuwe bewoners of gebruikers. Bij kleine panden is dat logischerwijs een zaak waar goed over nagedacht moet worden, maar die niet gediend is met een formele organisatie daarvan. Maar hoe regel je dat in grotere panden waar meerdere (sub)woongroepen in wonen?

Toewijzing van woonruimte

Uit ervaring blijkt dat het niet altijd even handig is wanneer een subwoongroep zelf een nieuwe bewoner zoekt als er een kamer vrij komt. Het gebeurt te vaak dat de samenhang tussen de subwoongroepen hierdoor op den duur verdwijnt. Het criterium voor het aannemen van nieuwe bewoners of gebruikers zou dan ook niet vriendjespolitiek moeten zijn, maar de vraag of iemand een meerwaarde heeft voor het pand als geheel.

Tegelijkertijd kunnen ruimtes niet lang leeg blijven staan, en moet je dus een visvijver

opbouwen om de huur van het gehele pand op te kunnen blijven hoesten.

We raden je (in het geval van grotere panden) aan om drie lagen in je toelatingsbeleid in te bouwen:

- Een toewijzingscommissie
- De subwoongroep waar de ruimte vrij is
- De algemene vergadering van bewoners en gebruikers

Lees [hier](#) verder over een toelatingsmodel.

Toewijzing van werkruimtes

Gebruikers van werkruimtes zijn er in vele soorten en maten. Niet alle gebruikers zijn geschikt om mee te draaien in een woongroep. Naast de tips die we bij het toelatingsbeleid voor bewoners schreven, willen we graag verwijzen naar [de Vrije Ruimte](#).



Woon-werkpand ACU, Utrecht
4 bewoners, politiek-cultureel centrum, hostel Strowis, 4 kantoorruimtes

M2 – huurprijs

Mensen veranderen in de loop der tijd. Wie in het begin veel over had voor het pand en medebewoners, kan daar na een aantal jaar heel anders over denken. Het is daarom zaak dat je mensen prikkelt om niet te blijven hangen als de betrokkenheid verdwenen is. Een gezonde doorstroming is van levensbelang. Twee instrumenten kunnen daarbij helpen, als je ze opneemt in de huurcontracten: een maximaal te huren aantal m2 en een niet te lage huurprijs.

Maximaal aantal m2

Sta niet toe dat mensen hun kamer langzaam uitbreiden met naastgelegen kamers. Als de buurman vertrekt moet daar een nieuwe buurman komen wonen, en moet het niet zo zijn dat na x jaar een bruisende woongroep is veranderd in de woonruimte van één enkel gezin, wat zich volledig heeft onttrokken van de rest van het pand.

Niet te lage huur

Een groot deel van de doelgroepen van woongroepen heeft een smalle beurs. Huren mogen daarom niet te hoog zijn, zeker waar we het hebben over werkruimtes voor bijvoorbeeld beginnende kunstenaars die ook nog huur voor hun woonruimte moeten betalen.

Aan de andere kant moet je ook oppassen dat de huur niet te laag wordt. Dat leidt tot prachtige werkruimtes die slechts worden gebruikt als opslagruimte voor een lang verlaten hobby, en tot woonruimtes die worden bevolkt door niet-betrokken scheefwonders. Een bewoner én gebruiker moet iets in het pand als geheel vinden wat hem aanspreekt. Dáár moet deze persoon de motivatie uit halen om de extra moeite te doen die een pand in zelfbeheer vraagt, niet uit de huur. Want een lage huur kan ook leiden tot woonconsumentisme: geen probleem in een gewoon huurhuis of –kamer, wel een probleem in een woongroep. Als de huur niet teveel lager is dan vergelijkbare “normale” woonruimte, zal iemand die geen zin meer heeft in de rest van het pand, makkelijker vertrekken, in plaats van te blijven hangen op een plek waar hij niets meer mee heeft omdat de huur nou eenmaal zo laag is.

Bij het vaststellen van de huur kan de kans op huurtoeslag meegenomen worden. Een voorwaarde daarvoor is dat het om zelfstandige woonruimte gaat. Meer over huurtoeslag vind je [hier](#).

Onderhoud en verbouw in zelfbeheer

Onder zelfbeheer kan ook (een deel van) de verbouw bij de start van het pand vallen, of het onderhoud. Onderhoud (en verbouw) in zelfbeheer kan op drie manieren of een combinatie daarvan:

- Inspraak van bewoners
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (zie ook [hier](#))
- Zelfwerkzaamheid

De meeste succesvolle woon-werkpanden en woongroepen kennen een pandvereniging of –stichting. Deze huurt het pand van de eigenaar (of heeft het gekocht), en verhuurt weer door

aan de individuele gebruikers. Daarmee vallen een aantal verantwoordelijkheden toe aan deze bewonersorganisatie. Bijvoorbeeld coöptatie, maar vaak ook een deel of het geheel van het onderhoud. Bijvoorbeeld het **WBG** werkt met deze vorm van zelfbeheer. Zelfbeheer bestaat uit woningtoewijzing, huurinning, administratie en het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen. Eén van de consequenties van het zelfbeheer is dat de pandvereniging opdraait voor huurderving. Maar ook de directe kosten die uit het zelfbeheer voortvloeien zijn voor rekening van de pandvereniging. Zelfwerkzaamheid is daarbij een mogelijkheid voor de pandvereniging om de woonlasten te drukken. Voor gerealiseerde zelfwerkzaamheid geeft de WBG een passende vergoeding. De hierboven genoemde kosten voor zelfbeheer kunnen ermee bestreden worden. Ook kunnen pandverenigingen mede dankzij de zelfwerkzaamheidsvergoedingen investeringen plegen om hun pand te verbeteren of te verfraaien. Tenslotte is de stimulans naar zelfwerkzaamheid die uitgaat van deze vergoeding van groot belang.

Zie ook [hier](#) voor meer informatie over zelfwerkzaamheid, of lees een [rampencasus](#).



Poortgebouw, Rotterdam
30 bewoners, activiteitenruimte

Verantwoording

De inhoud van dit stuk is gebaseerd op het onderzoek en publicaties van De Vrije Ruimte, informatie van de Sociocratische Vereniging, en interviews met bewoners het RKZ in Groningen, Burgers in Eindhoven, het Poortgebouw in Rotterdam, Casa de Pauw in Arnhem, het ACU in Utrecht, de Grote Broek in Nijmegen en Woningbouwvereniging Gelderland. Het stuk heb ik oorspronkelijk geschreven voor **12N**, voor de conceptfase van het project **Karakterpanden**, en december 2010 aangepast voor de **Woongroepcoach**.

Bas Thijs, **woongroepcoach**



Burgers, Eindhoven
20 bewoners, werkplaatsen, activiteitenruimte



Oude RKZ, Groningen (foto: Aly Wieringa)
250 bewoners, bioscoop, café, concertzaal en expositieruimte