



Centraal Wonen voor iedereen

De belangrijkste conclusies van onderzoek op een rijtje.

- Hoe zorg je dat iedereen die dat graag wil in je project kan komen wonen?
- Wat vind je als project belangrijk en waar wil je naartoe?
- Welke alternatieve beheer- en eigendomsconstructies zijn er?

Wetenschapswinkel



WAGENINGEN UR
For quality of life

Centraal wonen voor iedereen

Om de Centraal Wonen-projecten toegankelijk te maken voor alle inkomensgroepen, ook de lagere, zijn veel daarvan gerealiseerd binnen de sociale woningbouw en in samenwerking met een woningcorporatie. Maar de Europese richtlijnen met betrekking tot sociale huisvesting veranderen. Blijft Centraal Wonen straks nog wel voor iedereen toegankelijk? Kunt u nog wel binnen het project doorstromen naar een andere woning als uw gezinssituatie verandert?

Op verzoek van Centraal Wonen Wageningen en de Landelijke Vereniging Centraal Wonen hebben de Wetenschapswinkel van Wageningen UR (University & Research centre) en de Bouwkundewinkel TU Eindhoven onderzoek gedaan naar mogelijke oplossingen. Zijn er alternatieve beheer- en eigendomsconstructies mogelijk? En onder welke voorwaarden kunnen die werken?

In deze brochure vindt u een overzicht van de voornaamste conclusies.

Wat is onze doelstelling?

De toegankelijkheid van woningen binnen Centraal Wonen heeft niet alleen te maken met wet- en regelgeving van buitenaf. Om een keuze te kunnen maken uit de verschillende beheer- en eigendomsconstructies, moet je als Centraal Wonen-project een beeld hebben van wat je belangrijk vindt en hoe je verder wilt.

Toegankelijkheid

Voor wie moet Centraal Wonen toegankelijk zijn? Is dat bijvoorbeeld voor alleen mensen die zeer gemotiveerd de doelstelling onderschrijven, of ook voor mensen die snel een woning nodig hebben? Hoe selecteer je nieuwe bewoners? Alleen op grond van een wachtlijst, geeft een motivatiegesprek en/of kennismakingsperiode de doorslag, of streef je naar maximale diversiteit? Hoe strikt hanteer je je eigen criteria bij het toewijzen van woningen? Wat is je eigen, persoonlijke motivatie om gemeenschappelijk te willen wonen?

De woningcorporatie

Kan en wil je blijven samenwerken met de woningcorporatie, ook binnen de veranderende wet- en regelgeving? Welke voor en nadelen kom je tegen wanneer je los komt van de woningcorporatie? Hoe kijken medebewoners aan tegen alternatieve vormen van eigendom en beheer?



Stagnerende doorstroming

Met de nieuwe regels kunnen sommige bewoners niet doorstromen, omdat ze op grond van hun inkomen niet meer in aanmerking voor een andere sociale huurwoning. Maar doorstroming stagneert ook door andere factoren: als het gezin groter wordt willen mensen vaak wel graag verhuizen naar een ruimer huis, maar als het gezin kleiner wordt is de animo voor een kleinere woning veel minder groot. Hoe ga je daar als Centraal Wonen-project mee om?

Meer informatie en handvatten om bovenstaande vragen te beantwoorden vindt u in het Wetenschapswinkelrapport 290a 'Samen sterk samen alleen. Bewoners over de toegankelijkheidsproblematiek in CW-projecten'.



En welke eigendom- en beheerconstructies horen daarbij?

- We noemen onszelf wel Centraal Wonen, maar de laatste tijd doen we minder samen en wonen de mensen hier over het algemeen wat minder lang dan bij andere projecten. Welke verschillende eigendom- en beheerconstructies zijn voor ons nu interessant?
- Zo'n koopvariant klinkt leuk en aardig, maar wat nu als de huizenprijzen dalen?
- Hoe kan onze woongemeenschap de toegankelijkheid voor bepaalde inkomensgroepen verbeteren?

Om Centraal Wonen-projecten toegankelijk te houden voor verschillende inkomensgroepen, om doorstroming te bevorderen en om 'scheefwonen' te voorkomen zijn er meerdere mogelijkheden.

Huurconstructies

Het is mogelijk om een deel van de woningen tegen een commerciële huurprijs te verhuren. De huur wordt dan (fors) hoger, maar de belemmerende voorwaarden vanuit de sociale woningbouw vervallen. Er bestaan ook meer flexibele constructies: switchen tussen sociale huur en commerciële huur en Te woon – regeling. Ook kan overwogen worden om het gehele wooncomplex gezamenlijk te huren van de corporatie. De vereniging van huurders verhuurt dan het gebruiksrecht van delen van het complex onder aan bewoners.

Koopvarianten

Een deel van de woningen kan verkocht worden. Om koopwoningen toegankelijk te maken voor lagere inkomens zijn er diverse varianten waarbij de koper minder betaalt. Enkele voorbeelden zijn: Koopgarant, Slimmer kopen en Kopen naar wens. Ook is het mogelijk om het wooncomplex gezamenlijk aan te kopen. Dan wordt een vereniging of stichting opgericht die juridisch eigenaar is. Bewoners kopen hun lidmaatschap en daarmee het gebruiksrecht van een deel van het complex, of ze huren het gebruiksrecht.

Betrokkenheid

Welke gevolgen hebben verschillende constructies voor betrokkenheid van verschillende typen huishoudens? Als het gaat om beheer en onderhoud, de 'fysieke betrokkenheid', scoren kopers beter dan huurders. Deels is dat een financiële kwestie. Ook woonduur heeft een gunstig effect: hoe langer je ergens woont, hoe meer betrokken je bent bij beheer en onderhoud. Voor de 'sociale betrokkenheid', de mate waarin je omgaat met medebewoners, maakt koop of huur geen verschil.

Meer informatie over vormen van gemeenschappelijk wonen, beheer- en eigendomsconstructies en de consequenties voor toegankelijkheid en betrokkenheid vindt u in het Wetenschapswinkelrapport 290b 'Woongemeenschappen in het spanningsveld van privé-eigendom en gemeenschappelijk gebruik'.

Hoe maak en hou je je Centraal Wonen-project toegankelijk voor iedereen die er graag wil wonen?

Een advies uit twee vaatjes.

Deze brochure is een korte samenvatting van een onderzoek naar de toegankelijkheid van Centraal Wonen-projecten in een speelveld van veranderend beleid.

Dit onderzoek werd uitgevoerd door de Wetenschapswinkel van Wageningen UR en de Bouwkundewinkel van de Technische Universiteit Eindhoven, op verzoek van Centraal Wonen Wageningen en de Landelijke Vereniging Centraal Wonen.

Uitgebreide informatie vindt u in de twee Wetenschapswinkelrapporten 290a en 290b, die u kunt downloaden op www.wageningenur.nl/wetenschapswinkel

'Samen sterk samen alleen. Bewoners over de toegankelijkheidsproblematiek in CW-projecten'.

Handvatten om in beeld te brengen wat je als project belangrijk vindt en hoe je verder wilt, aan de hand van gesprekken met bewoners. Als basis om van daaruit te kiezen voor eventuele alternatieve beheer- en eigendomsconstructies.

'Woongemeenschappen in een spanningsveld van privé-eigendom en gemeenschappelijk gebruik'

Verschillende gemeenschappelijke woonvormen en diverse beheer- en eigendomsconstructies op een rij, inclusief voorwaarden en consequenties voor zeggenschap, woonkosten en financiering.



Wageningen UR, Wetenschapswinkel
Postbus 9101
6700 HB Wageningen
T (0317) 48 39 08
E wetenschapswinkel@wur.nl

www.wageningenur.nl/wetenschapswinkel

Wageningen UR (University & Research centre) ondersteunt met de Wetenschapswinkel maatschappelijke organisaties als verenigingen, actiegroepen en belangenorganisaties. Deze kunnen bij ons terecht met onderzoeksvragen die een maatschappelijk doel dienen. Samen met studenten, onderzoekers en maatschappelijke groepen maken wij inspirerende onderzoeksprojecten mogelijk.

