

TOT SLOT

Tenslotte zijn er dan nog bijzondere constructies, zoals de wooncoöperatie [dus niet te verwarren met de woningcorporatie!]. Daarbij wordt aan zo'n coöperatie in meerdere of mindere mate beschikkingsrecht toegekend, of zelfs volledige eigendom. Dit kan zeker veelbelovend zijn, maar voert in het kader van deze notitie te ver.

Lees daarover, als het aan de orde mocht komen, elders meer. De LVGO kan je daarbij op weg helpen.



Landelijke Vereniging
Gemeenschappelijk
Wonen van Ouderen

SAMEN MET ANDERE OUDEREN EEN WOONGEMEENSCHAP STARTEN

Een stappenplan van
de Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk
wonen van Ouderen

Voor informatie en advies kun je altijd contact met de LVGO opnemen.

Zie www.LVGO.nl

Copyright: De Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen (LVGO) heeft deze tekst zorgvuldig en met aandacht samengesteld. Mocht u deze informatie willen delen, dan kan dat alleen in ongewijzigde vorm en met bronvermelding.

Deze brochure gaat over het zelf oprichten van een woongemeenschap van ouderen en wat daarbij komt kijken. Het is meestal een langdurig traject, soms twee stappen vooruit en één terug.

De Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen, de LVGO, heeft veel ervaring met deze trajecten. We bestaan vanaf 1984 en inmiddels zijn er 150 - 200 woongemeenschappen lid van de vereniging. Onze kennis en ervaring delen we graag in dit stappenplan.

HET BEGINT BIJ EEN IDEE

Stap 1. Zoek een aantal gelijkgestemde medestanders en vorm een startgroep. Zorg er in elk geval voor dat je in deze absolute beginfase niet met te veel mensen bent, want dat werkt belemmerend.

Tip: Start met 5 tot 10 mensen, dat is meer dan genoeg.

Stap 2. Met deze startgroep wissel je ideeën uit, vergelijkt verwachtingen, bespreekt achterliggende filosofieën. Bezoek andere woongroepen, ga op zoek naar informatie en achtergronden van gemeenschappelijk wonen of klop bij ons aan voor informatie, tips, ed.

Tip: Zorg ervoor op hoofdpunten met elkaar op één lijn te zitten.

Stap 3. Een van de belangrijkste startvragen is: wat voor woningen willen we? Sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, koopwoningen of een combinatie. Schat in hoe groot je ideale woongroep eruit ziet. Denk ook na over een mogelijke locatie.

Tip: 20 tot 30 Woningen is een mooi aantal. Het blijkt een goede balans tussen verbondenheid en privacy op te leveren.

Stap 4. Gaande het proces blijft het belangrijk is om te blijven praten over de achterliggende gedachten achter het gezamenlijk wonen. Waarom wil je dat, wat verwacht je ervan, wat verwacht je van elkaar, wat wil je in elk geval níet. Tolerantie is een kenmerk van een goede woongemeenschap, maar tolerantie kent ook grenzen.

Tip: er is een buitengewoon handig boekwerk getiteld “Woon-dromen 55+”, uitgegeven door ActivAge en via internet te bestellen; een aanrader!

Stap 21. De woongroep is al een formele vereniging (stap 10), maar er is ook een Vereniging van Eigenaren (V.V.E.) nodig; dat is een wettelijke verplichting. Het is belangrijk om af te bakenen welke onderwerpen behoren tot het domein van de VvE, en welke tot de woongroepvereniging. Ook hier kan de LVGO van advies dienen.

Stap 22. Denk goed na over wat er gebeurt bij verkoop van een woning. Liefst dient de woning over te gaan in handen van iemand die lid is of wil worden van de woongroep, en die ook past binnen de groep. Maar dat is nog niet zo eenvoudig, zeker niet als de woning overgaat op erfgenamen. Er zijn mogelijkheden om dit probleem op te vangen, variërend van kettingbedingen in koopcontracten tot verdergaande vormen als collectieve eigendom van de woningen door de woongroep, waarbij kopers alleen een woonrecht kopen en verkopen. Dit is gespecialiseerde problematiek, waarover je tijdig goed moet nadenken en je laten voorlichten.

Tip: bij de LVGO zijn er bestaande groepen die zo werken/opgericht zijn.

1. WE GAAN HUREN EN KOPEN

Stap 23. Dit brengt wel een heel eigen dynamiek en problematiek met zich mee, zeker als een woningcorporatie erbij betrokken is voor de huurwoningen. Soms is die corporatie ook de opdrachtgever voor de koopwoningen, die dan aan de kopers/woongroepleden worden verkocht. De corporatie heeft zitting in de Vereniging van Eigenaren (VvE, lees hierboven bij punt 21), voor het aandeel van de huurwoningen in het geheel. Leden/kopers moeten goed leren onderscheiden tussen hun rol als eigenaar en hun rol als lid van de woongemeenschap.

Tip: Als vuistregel kan gezegd worden dat zo'n combinatie ingewikkeld is met veel kans op problemen.

Stap 24. En ook hier geldt: denk na over de consequenties van verkoop van een woning (stap 22).

2. WE GAAN KOPEN

Stap 16. Meestal gaat het om een zogenaamde CPO-constructie (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Dat betekent dat de groepsleden koopwoningen laten bouwen, en die zelf financieren. Het collectieve bestaat erin dat de groepsleden ervoor kiezen om gezamenlijk op te trekken. Met een samenhangend plan, met dezelfde architect, een samenhangende bouwvormgeving, en daarbinnen gezamenlijk te financieren gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

Stap 17. Allereerst is het nu zaak op zoek te gaan naar voldoende deelnemers. Dat begint met het oprichten van een vereniging zoals beschreven onder punt 8. Ook nu is publiciteit belangrijk; zie onder punt 10.

Stap 18. Het startpunt is het vinden van een geschikte bouwlocatie. Dat betekent overleg met provincie/gemeente. Provincies hebben soms subsidiemogelijkheden voor CPO-constructies. En gemeenten kunnen soms iets betekenen bij het vinden of creëren van een betaalbare locatie.

Stap 19. Is een locatie gevonden, dan volgt het zoeken van een geschikte architect, en dito aannemer. Ook start een vergunningen-procedure. Het nu volgende traject is niet eenvoudig. Wij raden aan daarbij een goed projectbegeleidingsbureau in de arm te nemen. De LVGO kan je daarmee op weg helpen.

Stap 20. Zorg vanaf het begin voor het nodige commitment bij alle deelnemers. Dit proces is veel kritischer dan bij huren. Kandidaat-huurders kunnen komen en weer gaan, bij kandidaat-kopers ligt dat fundamenteel anders, want je gaat vanaf het begin voor jouw eigen woning binnen het geheel.

HET IDEE BEGINT VORM TE KRIJGEN

Stap 5. Leg in een **startdocument** de eerste verkenningen en ideeën van de startgroep vast. Beschrijf daarin de onderwerpen die al zijn besproken: de keuze voor deze woonvorm, de verwachtingen, het aantal bewoners, de keuze voor huren of bouwen en locatie.

Tip: Het startdocument is niet heilig, dus houd ruimte voor tussentijdse aanpassingen, gaandeweg het traject.

Stap 6. Als je gaat voor zelf bouwen - een zogenaamd CPO-project opzetten [CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap] - dan volgt een ander traject dan wanneer bij huurwoningen. Voor beide trajecten is publiciteit nodig. Aanmelden bij de LVGO levert vermelding van het nieuwe initiatief op onze website op. Ook is nu de tijd rijp om contacten te leggen, bijvoorbeeld met vertegenwoordigers van provincie/ gemeente, woningcorporaties, politiek, ed.

Tip: Start met de werving van nieuwe leden voor de woongemeenschap via lokale of regionale pers, social media, website.

HUREN, KOPEN OF EEN COMBINATIE?

Wil je als woongemeenschap 1. gaan huren, 2. kopen of 3. een combinatie van huren en kopen? Dat heeft consequenties voor het vervolgtraject. De verschillende trajecten beschrijven we hierna.

3. WE GAAN HUREN

In verreweg de meeste gevallen kiezen woongemeenschappen voor huurwoningen.

Stap 7. De keuze voor huur is een keuze voor sociale huurwoningen, of een combinatie van sociale en vrije sector huur. Dat betekent samenwerking met een woningcorporatie. Daarom is het nodig om te weten welke plaats/regio je voor ogen hebt. Op basis daarvan kun je gericht woningcorporatie(s) gaan benaderen.

Tip: Benadruk de voordelen voor de corporatie. In woningen van een woongemeenschap is veel minder verloop, betere zorg aan woningen en omgeving, één aanspreekpunt om iedereen te bereiken, en minder kans is op overlast of hinder.

Stap 8: Intussen kan het geen kwaad om alvast eens uitgebreid rond te kijken naar mogelijke concrete locaties voor de woongroep. Zijn er leegstaande panden, die mogelijk geschikt zijn? Braakliggende stukken grond? Grotere bouwplannen om bij aan te haken? Breng ideeën in beeld, als voorbeelden, en om gedachtewisseling op gang te brengen.

Stap 9: Ook het benaderen van de gemeente kan nu zinvol zijn. Neem bijvoorbeeld contact op met de wethouder Volkshuisvesting. Als deze voor het plan kan worden gewonnen, heb je een goede startpositie. Ook het benaderen van politieke partijen kan handig zijn. Onderzoek eerst hoe zij staan tegenover deze initiatieven op het gebied van wonen.

Stap 10. Zodra er bereidheid tot meedenken is van woningcorporatie en gemeente, is het tijd voor de volgende concrete stap: **het oprichten van een formele Vereniging.**

Dat betekent een naam voor de woongroep en duidelijk geformuleerde doelen. Zoek op de website degoedkoopstenotaris.nl naar een notaris in de omgeving voor het oprichten van een gewone vereniging, en vraag naar diens model standaard-statuten voor een vereniging. Aarzel niet om bij het invullen een beroep te doen op de deskundigheid van de LVGO. De notaris verzorgt de inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Nu ben je officieel een woongroep of woongemeenschap.

Tip: een vereniging oprichten kost geld, denk aan zo'n 500 euro. Ook andere zaken gaan zo langzamerhand geld vragen. Informeer of de gemeente subsidiemogelijkheden heeft. Dat is vaak het geval.

Stap 11. Nu begint het traject van overleg en onderhandeling met de corporatie over het concrete bouwplan. Welke eisen stelt de groep, en hoe kan dat gestalte krijgen in een concreet gebouw. Denk vooral aan de gemeenschappelijke ruimten, dat is essentieel.

Tip: Het genereren van publiciteit voor je initiatief wordt nu belangrijk.

Stap 12. Dit is ook het moment om de groep uit te breiden. Je bent nu een vereniging, en je hebt nagedacht over eisen aan potentiële nieuwe leden en een goede toelatingsprocedure. De publiciteit zal gegarandeerd een toeloop van belangstellenden opleveren en dat betekent ook het organiseren van informatiebijeenkomsten. Blijf zo dicht mogelijk bij het originele gedachtegoed van de startgroep; nieuwe belangstellenden sluiten daar liefst goed bij aan.

Tip: als de gemeente meewerkt, kun je vaak een beroep doen op gemeentelijke vergaderfaciliteiten.

Stap 13. Met de woningcorporatie maak je nu concrete afspraken. Over de aantallen sociale huur - en vrije sector huurwoningen. Over de minimale eisen van oppervlak en voorzieningen, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, het bouwplan en omgeving. Over een tuin.

Stap 14. Dit is ook het moment waarop je ook anderen dan alleen de startgroep kunt betrekken bij een en ander. Vorm taakgroepen, maak een structuur van onderlinge communicatie, kom geregeld bij elkaar. Denk daarbij aan een goede balans tussen zakelijk vergaderen over de voortgang en gezelligheid, sociale contacten en de onderlinge band.

Stap 15. Aarzel niet gebruik te maken van onze expertise. Kijk op de website www.LVGO.nl , stuur mail of neem telefonisch contact op.