

De Woongenoten

1. Wie/wat zijn “De Woongenoten”?

“De Woongenoten” is een burgerinitiatief voor de creatie van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor kwetsbare groepen.

Het idee om op lokaal vlak – de zuidrand van Antwerpen – iets te doen aan het schrijnend tekort aan betaalbare degelijke woningen voor mensen met een klein budget, ontstond in de groep “Gastvrij Boechout”. Een concrete aanleiding was de toename van het aantal vluchtelingen als gevolg van de oorlog in Syrië en omstreken. Vluchtelingen die na hun asielpcedure in België mogen blijven, vinden bijzonder moeilijk een woonst. En soms heeft dat wel te maken met slechte ervaringen van huisbazen, helaas soms ook met racisme, maar toch gaat het vooral over het schrijnend tekort aan betaalbare woningen in goede staat.

Het werd al vlug duidelijk dat dit moest aangepakt worden op een grotere schaal dan één gemeente. En dat het niet alleen over vluchtelingen moest gaan, maar ook over andere mensen met een grote woonnood en een klein budget. Stilaan vormde zich een groep mensen uit die Antwerpse Zuidrand (Antwerpen-Zuid, Mortsel, Boechout, Kontich, Lier) die een concreet plan wilden uitwerken. Na een studieronde en vele verkennende gesprekken door de twee initiatiefnemers van de groep zochten ze begeleiding bij Coopburo (Leuven), met het oog op de oprichting van een Coöperatieve Vennootschap als dragende structuur voor hun plan. In de loop van dit proces werd een naam gekozen voor de groep: “De Woongenoten” waren geboren.

2. Woonaanbod creëren via een coöperatieve vennootschap

De Woongenoten willen een aanbod van betaalbare en fatsoenlijke huurwoningen creëren voor de meest kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt, bij voorkeur in de regio ten zuiden van Antwerpen.

Als vehikel voor de uitvoering daarvan werd initieel dus gedacht aan de oprichting van een eigen coöperatieve vennootschap. Maar om de ambities te kunnen waarmaken en op die manier tot een substantieel en vooral ook duurzaam woonaanbod te komen, werd een win-win-samenwerking opgezet met het reeds bestaande Gentse **wooncoop cvba** (www.wooncoop.be). Het bundelen van krachten spaarde immers tijd, energie en centen, die beter konden besteed worden aan het eigenlijke doel van de groep.

Wooncoop cvba is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De aandelen van wooncoop vormen samen het kapitaal waarmee de coöperatie grotere woningen of panden aanschafft, die ze dan omvormt tot zelfstandige cohousingprojecten. De verhuring aan elke cohousinggroep gebeurt aan kostprijs.

De huuropbrengst dient voor de afbetaling van de woningen, voor de dagelijkse werking van de coöperatieve vennootschap, voor het onderhoud van de woningen en voor de uitbetaling van een jaarlijks dividend aan de aandeelhouders.

De formule van cohousing is gegeerd in het Gentse, deels om het sociale karakter ervan, deels om de wat lagere huur in een cohousingproject. Het gaat meestal om mensen die na hun studies in Gent zijn blijven hangen omwille van de sfeer en het karakter van de stad. Maar het woningaanbod is ook daar te klein. wooncoop beantwoordt dus aan een reële behoefte op dit terrein.

3. Een eigen niche binnen wooncoop

Waar wooncoop cvba zich dus niet richt tot de financieel zwaksten binnen de samenleving, zoeken De Woongenoten juist wél woningen voor de meest kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt. Maar voor de huurders uit dit bevolkingssegment is cohousing geen aangewezen formule (tenzij eventueel als enkeling binnen een groep). Dit is een belangrijk verschil.

Anderzijds is er voor beide formules heel wat administratie, publiciteit, know-how, en organisatiestructuur nodig. Dat kan allemaal perfect gedeeld worden, als de bereidheid daartoe wederzijds aanwezig is en het nut ervan ingezien wordt door beide partijen. En die bereidheid is er. De verschillende doelgroep en aanpak is dan niet echt een obstakel.

Voor De Woongenoten is er daarom een eigen niche binnen wooncoop cvba gecreëerd, voor de aankoop en verhuur van woningen voor de meest kwetsbare gezinnen:

- Om een zo laag mogelijke huurprijs te bekomen, worden kandidaat-coöperanten aangesproken die bereid zijn om af te zien van dividend op hun aandelen voor een periode van minstens 5 jaar.
- Verschillend van de andere projecten binnen wooncoop is ook dat het aandelenkapitaal – dat via De Woongenoten bij wooncoop is toegekomen – niet afkomstig is van de huurders/bewoners en hun achterban. Het komt van solidaire burgers die de realisatie van een woonaanbod voor kwetsbare groepen willen ondersteunen. Zij kopen – op vraag en voorstel van De Woongenoten – aandelen van wooncoop cvba, dat daarmee panden koopt die voor langere termijn worden verhuurd aan SVK Woonweb of aan Mondiale Werken Regio Lier vzw (lokaal burgerinitiatief voor de ondersteuning van vluchtelingen). Beide organisaties werken met deze doelgroep en zijn vragende partij om woningen (liefst met meerdere slaapkamers) in te huren, die ze dan doorverhuren aan mensen uit de doelgroep.
NB: elke eindhuurder zal minstens één aandeel van wooncoop moeten kopen, zodat hij/zij ook inspraak krijgt op de A.V. van wooncoop, de officiële eigenaar van zijn/haar woning.
- Zoals reeds vermeld gaat het bij De Woongenoten niet om cohousing-projecten, maar om aparte woningen. Daardoor valt wel de sociale samenhang en controle en wederzijdse ondersteuning weg die bij cohousinggroepen aanwezig zijn. Dit is belangrijk voor de huurders op vlak van het samenleven in het cohousen, maar ook belangrijk voor wooncoop i.v.m. het behoud van de goede staat van de woningen.
- Bij De Woongenoten vangt het systeem van verhuring via SVK of Mondiale Werken Regio Lier dit voor een belangrijk deel op: een combinatie van professionele krachten (bij SVK) en vaste kracht + vrijwilligers (bij Mondiale Werken Lier en deels ook Gastvrij Boechout) zorgt voor begeleiding en 'een oogje in het zeil', zij het minder uitgesproken dan bij cohousing. Maar ook de verhuur op lange termijn aan beide organisaties – en via hen aan de eindhuurders uit de doelgroep – geeft extra garantie dat de bewoners ondersteund zullen kunnen worden in hun traject van thuiskomen in een buurt. Tegelijk geeft het ook bescherming aan wooncoop/Woongenoten i.v.m. zorg voor de panden en de financiële repercussies daarvan.
- De financiering van de aankoop en opknop van elk pand is binnen wooncoop verticaal georganiseerd. Dit houdt in dat de som van alle kosten (ook toekomstige) i.v.m. dat pand vooraf zorgvuldig wordt berekend; op basis daarvan wordt dan bepaald hoeveel de huurprijs moet bedragen om de afbetaling van die kosten te garanderen. Is die huurprijs te hoog, dan gaat de aankoop van dat pand gewoon niet door. Wooncoop wil niet gaan avonturieren: geen politiek van 'de bluts en de buil'.

- Dat zal des te meer gelden voor de panden waarvoor De Woongenoten interesse zullen hebben. Zij willen immers specifiek werken voor/met financieel zwakke huurders. De huur zal daar sowieso lager moeten zijn.
- wooncoop garandeert aan De Woongenoten dat de kapitaalverstrekkers uit hun achterban apart geregistreerd zullen worden in het (wettelijk verplichte) vennotenregister van wooncoop, zodat steeds duidelijk én controleerbaar is hoeveel aandelenkapitaal werd aangebracht via De Woongenoten, en zij op basis van die informatie hun tering naar de nering kunnen zetten bij hun zoektocht naar geschikte panden en het nodige kapitaal daarvoor. Op die manier garandeert wooncoop aan De Woongenoten dat de financiering die zij aanbrengen uitsluitend wordt besteed aan woningen voor de bedoelde kwetsbare groepen.
- De inbedding in wooncoop cvba garandeert de duurzaamheid en degelijkheid van het initiatief 'De Woongenoten', via de ervaring en know-how van wooncoop in een andere niche van de woonmarkt. Het is een bijdrage met lange-termijn-perspectief.

Een eerste informele oproep om via De Woongenoten – in combinatie met wooncoop – de aankoop en opknop van een pand te financieren met dividendloze aandelen leverde reeds heel wat interesse op, zodat een eerste woonproject in de gemeente Boechout in de steigers kon gezet worden.

4. Kwetsbare groepen

De Woongenoten willen een woonaanbod creëren voor de meest kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt. Prioritair gaat het over mensen/ gezinnen in een kwetsbare leefsituatie en met een laag inkomen en dus zeer weinig kansen op de reguliere huizenmarkt.

SVK Woonweb en Mondiale Werken Rergio Lier werken met deze doelgroep en zijn vragende partij om woningen via wooncoop/Woongenoten in te huren (liefst met meerdere slaapkamers). Op langere termijn kunnen De Woongenoten mogelijk nog met andere organisaties gaan samenwerken op dezelfde manier, zoals bijvoorbeeld met OCMW's, CAW, e.a., als zich een opportuniteit of win-win zou aandienen. Centraal staat hier het contact en de werking van de organisatie in kwestie met de doelgroep enerzijds en hun bereidheid om huurcontracten van langere termijn af te sluiten, met garantie van behoorlijke staat van het pand bij eventuele beëindiging van de huur anderzijds.

Door de instroom van huurders te laten lopen via dergelijke kanalen, wordt ook de begeleiding en ondersteuning van de bewoners door ervaren beroepskrachten en dito vrijwilligers gegarandeerd. Het zijn sterke partners, met veel kennis van en ervaring met de doelgroep en met de woningnood/vastgoedmarkt. Tegelijk zorgt de verhuur aan deze organisaties – die uitsluitend doorverhuren aan mensen uit de doelgroep – dat De Woongenoten zich vooral kunnen concentreren op de materiële kant van de problematiek: het creëren van behoorlijke en betaalbare bijkomende huurwoningen voor kwetsbare groepen. Voor ieder van De Woongenoten is dit vrijwilligerswerk, waar toch heel veel bij komt kijken. Wat aflijning is dan belangrijk.

5-9-2019

Patris Basstanie en Bob Docx.