



Cees Buys

Copyright: ©BUYS - Guidance Profile 2017

Adres auteur: Johannes Geradtsweg 185, 1222 PS Hilversum

Telefoon: 00 31 (0) 6 – 51 34 26 49

E-mail: c.buys@guidanceprofile.nl

internet: www.guidanceprofile.nl, www.picaflores.org

Omslagfoto: Marloes T.H. Buijs

ISBN: 9789463189170

NUR: 801



4e druk

Alle rechten voorbehouden

Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt, toegepast, geïmplementeerd, vervormd of aangepast, verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur en ook zonder het formeel afsluiten van een gebruikersovereenkomst met Guidance Profile betreffende dit intellectuele eigendom.

Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912 j° het Besluit van 20 juni 1974, St.b.351, zoals gewijzigd bij het Besluit van 23 augustus 1985, St.b.471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men daarover wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers, syllabi en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich vooraf voor schriftelijke goedkeuring tot de auteur te wenden.

Dit boek beschrijft het SocialeWoon®-concept en dit concept valt onder het intellectuele eigendom van Cees Buys. Het gebruik van dit concept zonder schriftelijke toestemming van de auteur is dan ook nadrukkelijk verboden. Iedereen die dit concept wenst te gebruiken, kan daarover non-exclusieve gebruiksrechten verwerven nadat een gebruikersovereenkomst is overeen gekomen en formeel is getekend met Guidance Profile. Aan deze gebruikersovereenkomst zijn in ieder geval royaltykosten verbonden voor de realisatie van het SocialeWoon®-concept op enige locatie waar dan ook (zie tabel op pagina 34). Dit SociaalWonen®-concept is auteursrechtelijk beschermd en gedeponeed bij IdeeSafe onder nummer: A 160818001-01. Misbruik van dit concept (geheel of gedeeltelijk) wordt strafrechtelijk vervolgd.

Index

Voorwoord

Inleiding

Hoofdstuk 1 **Het SocialeWoon®-concept**

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Waarom het SocialeWoon®-concept
 - 1.2.1 Levenscyclus
 - 1.2.2 Onze missie en visie
 - 1.2.3 Integratie noodzaak
 - 1.2.4 Oude bouw is dure bouw
 - 1.2.5 Prijzen van woningen en grond omlaag
 - 1.2.6 Nieuw denken is het devies
- 1.3 De maatschappelijke context
- 1.4 De juridische context

Hoofdstuk 2 **Wat houdt dit concept in**

- 2.1 De conceptbeschrijving
 - 2.1.1 Het bouwkundige deel
 - 2.1.2 Het woon technische deel
 - 2.1.3 Het financiële deel
 - 2.1.4 Het beheer technische deel
- 2.2 Toelatingscriteria
 - 2.2.1 Het bestaande concept
 - 2.2.3 Toelatingscriteria bij het SocialeWoon®-concept

Hoofdstuk 3 **De uitvoering**

- 3.1 De ontwikkelingsfase
- 3.2 De plan- en bouwfase
- 3.3 De oplevering en inhuizingfase
- 3.4 Facilitering van de sociale en economische vitaliteit in de wijk

Nawoord

Achtergrondinformatie, literatuur en relevante links

Voorwoord

In oktober 2011 ben ik, ondergetekende, benoemd tot tijdelijk bestuurder van Lefier, één van de grotere woningcorporaties in Noord-Nederland met indertijd circa 36.000 zg. ‘verhuurbare eenheden’ onder haar beheer.

Er woedde daar een forse crisis in de top van deze instelling en ik werd geacht deze te bezweren. Ik mag daarover berichten daar de lokale media hier ook behoorlijk wat publiciteit aan heeft gegeven. Lefier was een ‘fusieresultaat’ van drie bestaande woningcorporaties en een ontwikkelbedrijf. Die fusie was enkele jaren daarvoor juridisch tot stand gekomen; emotioneel was er echter nog zeer weinig gefuseerd. De lokale pers maakten melding van een bloedgroepenstrijd. In mijn beleving was die benaming niet geheel correct ook al leek het er wel op.

Binnen enkele dagen na mijn aantreden werd ik reeds benaderd door een journalist van de lokale Groningse radio- en TV-zender, OOG-TV met de vraag wanneer ik die crisis bij Lefier bezworen zou hebben. Met vrijwel 100% zekerheid antwoordde ik dat dit binnen ca 10 dagen het geval zou zijn en dat is ook uitgekomen. U, als lezer, moet weten dat de pers, naast vele taken die ze hebben, ook het ‘geweten van het publieke domein’ is. Dat de pers zich dus op deze crisis heeft gestort, was volstrekt voorspelbaar en ook wenselijk.

Al snel na mijn komst als bestuurder van Lefier konden we gaan bouwen aan een Plan waarmee deze woningcorporatie de toekomst in zou kunnen. In deze rol en bij deze woningcorporatie heb ik mijn passie ontwikkeld voor de Volkshuisvesting. Ook heb ik indertijd ontdekt dat er in deze sector, die bestaat uit meer dan 400 woningcorporaties, zeer veel structureel mis en aan de hand is. De bestuurlijke complexiteit is dermate hoog geworden door primair de onderliggende Wet en regelgeving dat deze sector ernstige verlamingsverschijnselen ging vertonen. Angst was daarbij de kernemotie en tevens de grote boosdoener.

Inmiddels verkopen en slopen de meeste corporaties meer woningen dan er worden bijgebouwd. Met een toch al groot tekort aan goedkope huurwoningen, is dit alleen maar verder opgelopen. Met name onze jongeren zijn nu de dupe van deze enorme verkramping op de woningmarkt. Met name deze doelgroep lijkt in dit verband nu de grote verliezer en dat is een zeer kwalijke zaak.

In die tijd beklagde ik me vaak tegen mijn directe familie over mijn ontdekkingen en legde schuld bij de diverse betrokken marktpartijen. Dit ging door tot het moment dat één van mijn beide dochters me meldde: “Pap, de maatschappij dat ben jij toch?”. Ik bevestigde dit aan haar, waarna ze me vroeg: “Wat ga **jij** daar dan aan doen?” Ik kon niet meer weg maar ik wilde ook niet en dat inspireerde mij een integrale oplossing te bedenken en te ontwikkelen

die deze 'vastloper' op de huizenmarkt zou oplossen. Mijn focus daarbij bleef al die jongeren die geen eigen voordeur konden krijgen.

Wij roepen maatschappij breed zo gemakkelijk dat 'onze jeugd de toekomst is' maar feitelijk is dat een loze kreet zolang je deze mensen niet minimaal een voordeur geeft. We vragen ons ook gemakkelijk af waarom de jongeren pas op latere leeftijd een gezin starten? Geef deze jonge mensen een eigen woning en ze starten voorzeker een gezin, carrière en zo meer. Een eigen woning is daarmee de hoeksteen van onze samenleving! Willen wij dus echt dat onze jeugd onze toekomst is, dan moeten we alles op alles zetten om hen, met voorrang, een eigen voordeur te geven. Het moet, mijns inziens, de hoogste maatschappelijke prioriteit krijgen waarbij de gemeentes aan zet zijn om voldoende gronden binnen hun gemeentegrenzen te bestemmen voor goedkope huurwoningen (sociale- en middenhuur).

Zodra het SocialeWoon[®]-concept hier van toepassing wordt verklaard, lossen we daarmee nog veel meer maatschappelijke problemen op als vereenzaming, het niet integreren, gettovorming, radicalisering, etc. en gaan we bouwen aan een kleurrijke samenleving waarbij we weer meer oog voor elkaar hebben en bereid zijn elkaar ook te helpen waar dit nodig en wenselijk is.

Het sociale aan het SocialeWoon[®]-concept duidt hier niet op 'sociale huurwoningen' want feitelijk betreffen onze woningen goedkope(re) vrije sector woningen waarbij de focus ligt op de sociale interactie tussen de mensen in deze SocialeWoon[®]-wijken. U doet er dan ook goed en verstandig aan dit boek met een open mind te lezen en daarbij uw eigen creativiteit en ook fantasie een zekere vrijloop te geven zodat ook u gaat ontdekken welke verdere voordelen kleven aan dit bijzondere woningconcept.

Ik roep hierbij iedereen op dit SocialeWoon[®]-concept te omarmen en het, omwille van onze jeugd, veel kansen te geven haar vleugels uit te slaan.

Het eerste project is een pilot waarna iedereen kan zien dat het werkt en hoe het werkt. Vervolgens kan iedereen het kopiëren zodat we gezamenlijk niet alleen het enorme woningtekort gaan oplossen maar ook een iets betere en ook schonere wereld creëren (onder andere zonder aardgas en afvalstromen). Op deze wijze wordt onze jeugd onze toekomst.

Cees Buys.

Nieuwdenker

Inleiding

Het SocialeWoon[®]-concept is door de Cees Buys ontwikkeld als een 'ready-to-implement' woonconcept. Dit woonconcept borduurt voort op het huidige volkshuisvestelijke concept dat door de woningcorporaties decennialang is toegepast met dien verstande dat de sociale huurwet hier niet van toepassing is (technisch vallen onze huizen in de Vrije Sector).

Iedereen kan inmiddels waarnemen dat de huidige sociale woonconcepten op belangrijke punten zijn achterhaald met een tekort dat inmiddels is opgelopen tot circa 280.000 goedkope(re) huurwoningen.

Het intellectuele eigendom van het SocialeWoon[®]-concept ligt bij de auteur zelf die het begin 2013 in exploitatie heeft gegeven aan GuidanceProfile RSA. Guidance Profile zal haar missie in deze financieren en in samenwerking met de gemeenten en eventueel anderen die, door het adopteren van dit SocialeWoon[®]-concept, partner zijn geworden alle voordelen van dit concept gaan exploreren. De missie behelst ook dat de huurders economisch en sociaal vitaler worden en daarmee ook de wijk waarin zij wonen. Het bijkomende voordeel voor de huizenbeheerder die het SocialeWoon[®]-concept heeft geadopteerd, is dat zij er zeker van kunnen zijn dat hun maandelijkse huren ook stipt zullen worden betaald. De economisch zwakkeren in de wijk worden gericht geholpen economisch sterker te worden en daarmee in de regel ook sociaal sterker. Het primaire doel daarbij is dat iedere huurder te allen tijde haar of zijn huur op tijd kan betalen.

Van zogenaamde 'prachtwijken' dat in de hoofden van een aantal gemeentebestuurders snel wordt vertaald in 'getto' is dan ook geen enkele sprake. Zullen er in beginsel nog een aantal mensen wonen die financieel niet zelfstandig kunnen leven, dan is het onze opdracht hen daarbij economisch te vitaliseren (dat is immers ook ons economische belang). Wij zullen te allen tijde een maandelijkse huur vragen van minimaal € 1,- boven het wettelijke sociale huurbedrag (prijsspeil in 2016 én in 2017: € 710,68 en vanaf 1-1-2019: € 720,42)

Het is Cees' missie voor de rest van zijn leven, vanuit Guidance Profile, om zingevende activiteiten te ontwikkelen en te implementeren. Dit is onder andere naast het oplossen van het grote huidige volkshuisvestelijke dilemma ook het zakelijk helpen, ondersteunen en financieren van jonge(re) ondernemerstalenten, die zich onder de huurders bevinden, die een eigen bedrijf willen starten maar dit niet zelfstandig kunnen (zie: www.guidanceprofile.nl). In deze bedrijven waarin we ook participeren willen we ook medewerkers tewerkstellen waarbij we als eerste denken aan onze huurders.

Daarnaast is een belangrijk onderdeel van het SocialeWoon[®]-concept om afvalplastics terug te brengen naar haar oorspronkelijke grondstof: olie. Deze olie is 'storable energy' waarmee we de SocialeWoon[®]-wijk gegarandeerd en ook gecertificeerd energie-neutraal te maken. Een alternatieve vorm om storable energy te krijgen is de vergisting van organische afvalstromen (inclusief het rioolslib van de wijk). Hierover verder in dit boek meer.

Het aan een betaalde baan helpen van primair onze huurders (met ambitie en/of hulpvraag) is een belangrijk onderdeel van het SocialeWoon[®]-concept waarbij iedereen zich vervolgens afvraagt 'wie gaat dat financieren?'. Het antwoord daarop is simpel. Dit doen we vanuit de ontvangen huren. In de totale minimale huur ad. € 725,- per maand hebben we € 115,- geoormerkt als SocialeWoon[®]-bijdrage. Het resterende bedrag zorgt voor een gezonde economische exploitatie, Met 1.000 woningen betekent dit dat er maandelijks een budget

ontstaat van € 115.000,- en van dit budget kunnen we sociale doelstellingen realiseren die de leefbaarheid verder stimuleren waarbij onze twee speerpunten zijn:

1. De bewoners laten omzien naar elkaar (nabuurchap), en
2. Versterken van de economische vitaliteit zodat geen maandelijks huurbetaling storneert.

Wij kijken hierbij nadrukkelijk naar de ondernemerstalenten bij onze doelgroep alsmede de nadrukkelijke wil economisch (weer) zelfstandig te kunnen leven.

Samenwerking met de ambtenaren binnen het sociale domein van de partner-gemeenten in het kader van de Participatiewet is daarbij evident.

Hoe meer mensen in eigen onderhoud kunnen voorzien, hoe beter dit is voor het individu alsmede voor de gehele wijk en leefgemeenschap alsook, heel praktisch, voor de stipte huurbetalingen.

Het SocialeWoon[®]-concept betreft de realisatie van woonwijken die bestaan uit minimaal 360 wooneenheden. Idealiter is het aantal van 1.000 woningen. Deze woonwijk is onderling verdeeld in sub wijken van elk circa 60 woningen. De sub wijken zijn met elkaar verbonden. Indien er sprake is van een veelvoud van deze woonwijken, zijn ook de andere wijken (van elk bijvoorbeeld 600 woningen) met elkaar verbonden (via wandel- en fietspaden naast een hoofdweg). De onderlinge verbondenheid symboliseert tevens de sociale cohesie en daarmee de integrale leefbaarheid en ook veiligheid, dat is de kwaliteit van leven en wonen in die wijken. Niet alleen de onderlinge verbondenheid maar alle aspecten van dit SocialeWoon[®]-concept stimuleren en bevorderen de leefbaarheid en de sociale cohesie. De maximale omvang van het hier genoemde 'veelvoud' is 12.000 wooneenheden.

De vraag: "waarom" een minimum van 360 woningen laat zich het beste onderstaand beantwoorden:

1. Deze wijk is energie neutraal wat impliceert dat de wijk een aantal bovenwijkse eco-voorzieningen moet krijgen die slechts gefinancierd kunnen worden bij deze minimale schaalgrootte. Bij een minder aantal woningen moet al snel de huur worden verhoogd en dan is er ook snel geen sprake meer van SocialeWoon[®]-wijk die als geheel nul-op-de-meter is.
2. Met het massale aantal woningzoekenden in de betaalbare huursector (meer dan 280.000 in Nederland en nog afgezien van het sterk toenemende aantal statushouders die ook allemaal gehuisvest moeten worden) is het mijns inziens noodzakelijk om nu (weer) grotere wijken te bouwen maar dan wel conform dit concept (teneinde geen prachtwijken c.q. getto's te krijgen). Zodra we overgaan tot het nieuw bouwen van SocialeWoon[®]-wijken conform het hier beschreven concept, kun je pas echt werken aan het structureel oplossen van het enorme volkshuisvestelijke tekort op de Nederlandse markt (feitelijk is dit een Europees probleem).
3. Met minimaal 360 woningen krijg je snel een dwarsdoorsnede van de Nederlandse (beroeps) bevolking waardoor het in dit boek beschreven 'nieuwe nabuurchap' tot haar recht kan komen.
4. In een wijk van minimaal 360 woningen kun je effectief bouwen in een positieve wijkcultuur die is gebaseerd op individuele kracht en persoonlijke groei. Bovendien

financiert deze schaalgrootte een eigen buurthuis én een aantal winkels in de wijk (voor bij voorkeur een aantal ondernemende huurders).

De kenmerken van dit SocialeWoon®-concept zijn op hoofdlijnen hieronder beschreven en komen veel uitgebreider aan de orde in dit boekwerk.

Kenmerken op hoofdlijnen:

1. Bouwkosten per huis compleet, met minimaal EPC=0 norm en ook minimaal conform het Meest recente Nederlandse bouwbesluit (excl. grondkosten en aanleg overige wijkvoorzieningen), bedragen niet meer dan gemiddeld € 92.000,- per huis (excl. btw);
2. Alle wooneenheden zijn huurwoningen;
3. Ieder huis heeft een achter- en of voortuin c.q. terras, buitenberging en een eigen (centraal gelegen) parkeerplaats;
4. Iedere woonwijk heeft een park(je) met eventueel een waterpartij dat in dat geval in een open verbinding moet kunnen staan met de waterpartijen in de overige wijken (i.v.m. waterversing) en met een hoofdwaterloop;
5. Iedere woonwijk (tot 2.400 woningen) vormt een 'vereniging van huurders' met een eigen bestuur dat wordt gevormd door de huurders (wijkbelangen). Dit bestuur krijgt een eigen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid én voor de technische instandhouding van de huizen (conform de 'kruisjeslijst verder in dit boek). Hun kas wordt gevuld uit de geïncasseerde 'SocialeWoon®-bijdragen en deze gelden kunnen primair worden besteed aan huurders die 'iets' voor andere buurtgenoten doen en de rest kan worden besteed aan projecten die de leefbaarheid in de buurt verbeteren. Zodra het bestuur goed is toegerust op haar hier bedoelde rol, wordt er een jaarlijkse vooraf goedgekeurde begroting afgegeven. Het economisch vitaliseren van de mensen met een financiële achterstand geschiedt vanuit NL-Today bv (onderdeel van Guidance Profile);
6. Er is sprake van een hoge betrokkenheid van de bewoners bij de leefbaarheid bevordering in de wijk maar zeker ook bij de technische instandhouding van de woningen, de tuinen en de speelplaatsen binnen de wijk. Dit maakt dat de bestaande beheerorganisatie (zou de lokale woningcorporatie kunnen zijn), die deze wijk onder diens beheer krijgt, relatief zeer weinig kosten krijgt betreffende de technische instandhouding van de woningen en de wijk;
7. Ontspanning is geïntegreerd in dit woonconcept voor de kinderen én de ouderen (middels een buurthuis, speelweides, visvijver, wandelpaden, groenvoorziening, tuinen, stads-landbouw en natuurlijk de SocialeWoon®-app);
8. Alle huizen worden zodanig gebouwd dat ze relatief zeer onderhoudsarm zijn;
9. De huren per woning zijn minimaal € 725,- netto per maand (prijspeil 2019) voor de kleinere woningen en voor de huurders met een kleine portemonnee. Voor die huurders die economische sterk(er) zijn, geldt een huurprijs van maximaal € 1.600,-. Genoemde huurtarieven zijn inclusief de 'SocialeWoon®-bijdrage van € 115,- per woning.