

COLLECTIEF GOED



SAMENLEVINGSOPBOUW
Antwerpen stad

Een coöperatief woonmodel op maat
van grote gezinnen met lage inkomens

HET MODEL



INHOUDSTAFEL



Collectief Goed: ontwikkeling van het model

Wonen is een grondrecht	7
Grote groep gezinnen in woonnood	8
Gedeelde problemen, gedeelde oplossingen: Arm in Arm	10
En als we nu eens zelf voor woningen zorgen?	12
Probleem + probleem = oplossing	14
Collectief Goed verzelfstandigen en uitrollen in Vlaanderen	16



Bouwstenen van het model

Patrimonium	19
Huur- en toewijzingsmodel	22
Renovatiemodel	28
Financieel model	33
Juridisch model	39
Participatiemodel	43

Winst van goed wonen	58
----------------------	----

VOORWOORD



Bij de oprichting van de cvba Collectief Goed in 2015, hielden we een receptie voor alle betrokkenen: de toekomstige bewoners, de collega's van Samenlevingsopbouw, de architect, de oprichters, de notaris, de adviseurs, het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen, De Ideale Woning, de subsidiegevers, de financierders, de medewerkers van de stad Antwerpen, enzovoort. Uit een aantal oude deuren van de huizen die in renovatie waren, zaagde Bart toen puzzelstukken. Iedereen kreeg er eentje mee. Je kwam ze hier en daar tegen op een bureau, zelfs aan het onthaal van de notaris.

Het puzzelen is toen begonnen. We zijn nu een goede 5 jaar verder. Als we vandaag de mensen bijeenbrengen die Collectief Goed hebben gemaakt tot wat het nu is, dan moeten we veel meer oude deuren verzagen.

Om te beginnen is de groep bewoners sterk gegroeid, in aantal en in zeggenschap. We hebben een heuse renovatieploeg, een eigen administratie en een bedrijfsleider. De pioniersgeest van de opbouw-werkers is uitgegroeid tot een bron van expertise. Collectief Goed is uitgegroeid tot een zelfstandige coöperatieve onderneming die capabel is om haar eigen uitdagingen aan te gaan, problemen op te lossen

en te werken aan een gezonde groei om het sociaal oogmerk waarvoor ze is opgericht, te realiseren.

Maar zelfstandig wil niet zeggen onafhankelijk. Collectief Goed heeft van bij het begin goed begrepen dat een onderneming met ambities valt of staat bij de juiste partnerschappen. We hebben daar sterk in geïnvesteerd. We hebben ons omringd met kritische partners, die ons op onze zwakheden wijzen, onze kracht versterken, onze blik verruimen. Vanuit Samenlevingsopbouw was de doelstelling om een model uit te werken dat, zowel naar beleid als naar andere actoren binnen het woonlandschap, inspiratie biedt om de woonproblematiek aan te pakken. We wilden tonen dat het kan en hoe het kan.

We hebben het ons zoals gewoonlijk niet gemakkelijk gemaakt. We kozen fundamenteel voor een participatief model waar bewoners mee kunnen besturen, we bouwden daarnaast een werkervaringsplek uit waar leren renoveren samengaat met deadlines halen. We combineerden een financieel model dat rendabel is op lange termijn met afhankelijkheid van directe en indirecte overheidssubsidies die op erg korte termijn kunnen veranderen.



Maar we zijn niet alleen. Er zijn verschillende nieuwe woonmodellen in ontwikkeling, elk met zijn eigen invalshoek. Er zit beweging in het woonlandschap en dat is goed. Maar het gaat erg traag en de urgentie is hoog. Het wordt tijd dat we deze nieuwe manieren van aanbodcreatie een boost kunnen geven. Daarvoor hebben we de overheid nodig, om deze modellen verder uit te rollen tot een volwaardige aanvulling op het bestaande woonaanbod.

De puzzel is nog bijlange niet compleet, maar we dagen je als lezer uit om er samen met ons verder aan te werken. Er is immers niets zo cruciaal als een plek die je thuis kan noemen, van waaruit je alle andere uitdagingen die het leven brengt aan kan gaan.

*Annick De Rop,
directeur Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw*



COLLECTIEF GOED: ONTWIKKELING VAN HET MODEL

Wonen is een grondrecht. Maar de wachtlijsten voor sociale woningen in Vlaanderen zijn lang. Er is een schrijnend tekort aan woningen voor grote gezinnen.

In 2007 beslisten een aantal vaders van grote gezinnen in een precare situatie om zich te groeperen onder de noemer Arm in Arm. Samenlevingsopbouw organiseert hun bijeenkomsten en samen gaan ze op zoek naar mogelijke oplossingen.

Een tijdelijke bezetting van een aantal leegstaande te renoveren sociale appartementen, van de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning, is een eerste stap.

Samenlevingsopbouw, De Ideale Woning en Arm in Arm gaan intenser samenwerken, met de oprichting van Collectief Goed en een engagementsverklaring voor 77 panden tot gevolg.

Eind 2020 zijn er 37 panden van De Ideale Woning ingebracht bij Collectief Goed en vanaf 1 januari 2021 zal de coöperatie volledig verzelfstandigen.

Maar hoe ging deze evolutie precies in zijn werk? Hoe vielen de puzzelstukken in elkaar? In 6 verschillende stappen volgt een toelichting over hoe de ontwikkeling van het model van Collectief Goed tot stand kwam.



Wonen is een grondrecht

7

Grote groep gezinnen
in woonnood

8

Gedeelde problemen,
gedeelde oplossingen:
Arm in Arm

10

En als we nu eens zelf voor
woningen zorgen?

12

Probleem + probleem
= oplossing

14

Collectief Goed
verzelfstandigen en
uitrollen in Vlaanderen

16

WONEN IS EEN GRONDRECHT



Het recht op wonen zit verankerd in de Belgische grondwet en in de Vlaamse wooncode. Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen staan ook hoog op de politieke agenda, zowel op Vlaams als op lokaal niveau. Iedereen is het eens over de nood aan een groter aanbod aan goede en betaalbare huurwoningen. Toch is goed en betaalbaar wonen vandaag de dag geen evidentie.

250.000 alleenstaanden en gezinnen in Vlaanderen beschikken over onvoldoende budget om een eigen woning te kopen en zijn genooddaakt te huren op de private huurmarkt, waar vaak enkel te dure of geen kwaliteitsvolle woningen ter beschikking zijn. De helft van de private huurders besteedt meer dan 30% van zijn inkomen aan huur. In de centrumsteden geldt dat voor bijna 6 op 10 huurders. De betaalbaarheidsproblemen stellen zich het sterkst bij alleenstaanden, eenoudergezinnen en huurders met een laag inkomen. Maar ook het aantal huurders

met een gemiddeld inkomen dat met betaalbaarheidsproblemen kampt, nam de afgelopen jaren toe.

Velen van hen staan op een wachtlijst voor een sociale woning. Maar het aanbod aan beschikbare sociale woningen groeit tergend traag of gaat op sommige plaatsen zelfs achteruit, omwille van grote renovatiewerken. Ondertussen blijven de maatregelen voor een beter gereguleerde private huurmarkt uit. Er wordt niet geïnvesteerd in meer en betere huurtoelages, in effectieve anti-discriminatiemaatregelen en nog al te vaak hebben huisjesmelkers vrij spel. Wie vastzit op het onderste segment van de private huurmarkt, daar waar eigenaars er de kantjes aflopen, heeft geen opties. Er is geen geschikt aanbod om naar uit te wijken. En dat zal er met de huidige beleidsplannen ook niet meteen komen.

GROTE GROEP GEZINNEN IN WOONNOOD

De wachtlijsten voor sociale woningen in Vlaanderen worden steeds langer. Uit cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen blijkt dat in 2019 maar liefst 154.000 kandi-
daat-huurders wachten op een sociale woning. Dat zijn er bijna 20.000 meer dan in 2017.

De nood laat zich steeds sterker voelen, zeker voor grote gezinnen die op zoek gaan naar huurwoningen met 3 à 4 slaapkamers.

Er is een schrijnend tekort aan woningen voor grote gezinnen, die vaak tot 15 jaar lang moeten wachten op een betaalbare sociale woning. Veel mensen zijn daardoor aangewezen op de private huurmarkt, waar ze soms tot twee keer meer betalen dan op de sociale huurmarkt.

GAZET VAN ANTWERPEN



Papa M'Ammar en zijn dochter Amina in hun nieuwe woonst.
Foto: Patrick De Roo

**Een slecht huis kan je
gezondheid schaden: “Ze
hoestte de hele nacht door en
kon niet meer naar school”**

10/10/2016 om 14:00 door karin vanheusden



Zij komen daardoor op het einde van de maand in de problemen om de huur te betalen en lopen het risico om in armoede te belanden.

De belangrijkste reden voor armoede vandaag, zijn precies die hoge woonkosten.

De **gevolgen van slecht wonen** zijn dramatisch voor alle gezinsleden en wegen zwaar door op verschillende andere levensdomeinen:

- gezondheidsproblemen door de slechte kwaliteit van de woning en de woonlocatie (vocht, gebrek aan licht en/of lucht en slechte isolatie),
- druk op het samenleven door het gebrek aan ruimte,
- voortdurende stress in het gezin door de permanente dreiging om het huis te verliezen omwille van renovatieplannen, omdat er te veel mensen wonen of door betalingsproblemen,
- negatieve impact op de ontplooiings- en onderwijskansen van kinderen en jongeren.

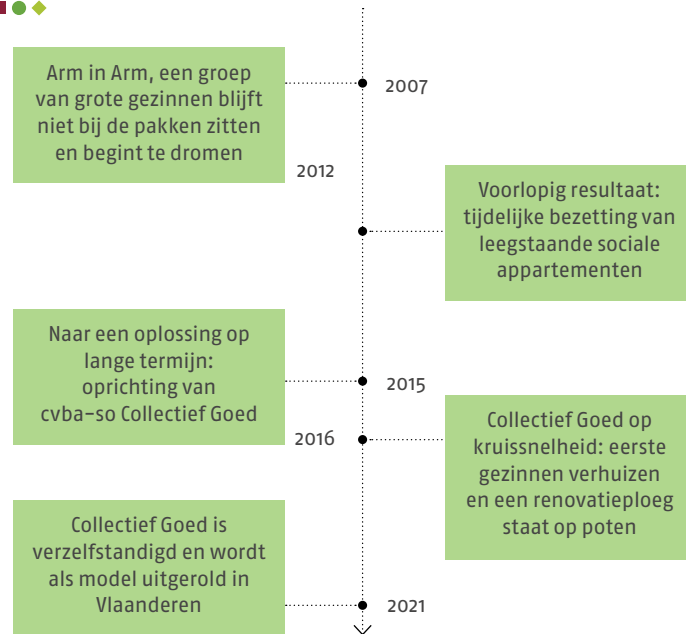
GEDEELDE PROBLEMEN, GEDEELDE OPLOSSINGEN: ARM IN ARM



Sinds 2007 komen een aantal vaders van gezinnen in een precare situatie samen. Samenlevingsopbouw organiseert deze samenkomsten. Ze delen hun zorgen over armoede en bespreken de gevolgen daarvan voor hun gezin. Ze noemen zichzelf Arm in Arm.

In samenwerking met de opbouwwerkers van Samenlevingsopbouw krijgen ze inzicht in hun situatie. Dankzij vorming worden de groepsleden sterker. Individuele problemen pakken ze samen aan, waarbij ze structurele problemen ook aankaarten bij beleidsmakers. Slecht wonen is hun grootste gedeelde zorg.

Gedurende een half jaar gaan de vaders samen op zoek naar betaalbare en kwaliteitsvolle woningen. Hun zoektocht levert niet het gewenste resultaat op.



Voor grote woningen op de private huurmarkt betaal je €700 à €800 huur per maand. Met een gezinsbudget van €1.200 is dat onmogelijk. Wie meer dan één derde van het inkomen aan huisvesting besteedt, wordt doorgaans als arm beschouwd. Verhuurders weigeren bovendien systematisch mensen in hun situatie, omwille van hun groot gezin, hun migratieachtergrond of het feit dat ze beschikken over een vervangingsinkomen.



“Elke dag is even lang als de vorige. We leven niet zoals andere mensen. Ik kan geen antwoorden geven op de vragen van mijn kinderen. Ik woon op een appartement van heel slechte kwaliteit. We hebben twee slaapkamers voor de zeven leden van mijn gezin. De kleren in de kasten ruiken naar vocht. Als ik ergens op bezoek ga, ruiken ze mijn kleren. Onze kinderen hebben last van hun longen. Vooral het oudste meisje (7 jaar) is zwak. Zij moet bijna maandelijks naar het ziekenhuis. Ik wacht al jaren op een sociale woning, maar zonder resultaat. Mijn oudste dochter maakt tekeningen van een mooie kamer en zegt dan: ‘papa, dit is mijn droomkamer’. Ik kan geen familie of vrienden ontvangen want dan voel ik schaamte. We gaan regelmatig naar het park in de zomer. We ontvluchten het huis.”

LID VAN DE GROEP ARM IN ARM

EN ALS WE NU EENS ZELF VOOR WONINGEN ZORGEN?



Opbouwwerkers van Samenlevingsopbouw en beleidsverantwoordelijken van de stad Antwerpen overleggen over de woningnood en de leegstand. Er komt een tijdelijke oplossing voor grote gezinnen. De stad Antwerpen sluit een raamcontract af met de Sociale Huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning. Zij komen overeen om een aantal sociale appartementen van De Ideale Woning, die leegstaan omwille van geplande renovatiewerken, tijdelijk te bezetten.

Samenlevingsopbouw kan op die manier verschillende gezinnen, die privaat huurden in erg slechte omstandigheden, tijdelijk onderbrengen in twee woonblokken. In maart 2013 verhuizen de eerste gezinnen, tegen het einde van dat jaar wonen er negen gezinnen telkens in 2 appartementen die in verbinding staan met elkaar.

De positieve impact op de gezinnen is groot. Schulden worden afgelost. Hun gezondheid gaat erop vooruit. Er ontstaat opnieuw ruimte om te leren, bijvoorbeeld voor Nederlandse les. Familie en vrienden komen weer op bezoek. Kinderen kunnen spelen. Ze voelen dat de stress bij mama en papa sterk verminderd is.

Maar het blijft een tijdelijke oplossing. De groep Arm in Arm, ondersteund door Samenlevingsopbouw, heeft drie jaar om een lange termijn oplossing te vinden. De groep richt een spaargroep op. De leden van Arm in Arm sparen maandelijks €30 om zich voor te bereiden op een verhuis naar een woning met woonzekerheid.



"Na mijn verhuis voelde ik mij een andere mens. Vroeger betaalden we ons blauw aan een krot. Nu betalen we een correcte prijs voor een goede woning. Ik heb veel minder stress omdat we financieel wat meer ademruimte hebben. Ik voel me veel gezonder. Onze kinderen doen het veel beter op school. Dat is logisch. Ze hebben eindelijk de nodige ruimte om rustig te studeren."

LID VAN DE GROEP ARM IN ARM

PROBLEEM + PROBLEEM = OPLOSSING



De tijdelijke bezetting zorgt voor meer contacten tussen Samenlevingsopbouw en De Ideale Woning. Ze wisselen ideeën uit.

Ook De Ideale Woning kampt met uitdagingen. Ondanks de grote vraag, hebben zij, binnen hun patrimonium, weinig woningen die geschikt zijn voor grote gezinnen.

De Ideale Woning had wel 9 leegstaande sociale eengezinswoningen in Merksem in beheer, die aan een grondige renovatie toe waren. Voor De Ideale Woning was het tot dusver te duur om deze woningen te renoveren. Maar voor de gezinnen van Arm in Arm kon dit misschien wel de onverhoopte kans betekenen.

Kan een organisatie, bijvoorbeeld een sociale coöperatie, die huizen in erfpacht krijgen en renoveren? Is betaalbaar renoveren mogelijk? Kunnen de betrokken gezinnen huren of kopen? Met de ondersteuning van het onderzoekslab Oksigen Lab zoekt Samenlevingsopbouw een antwoord op deze vragen,

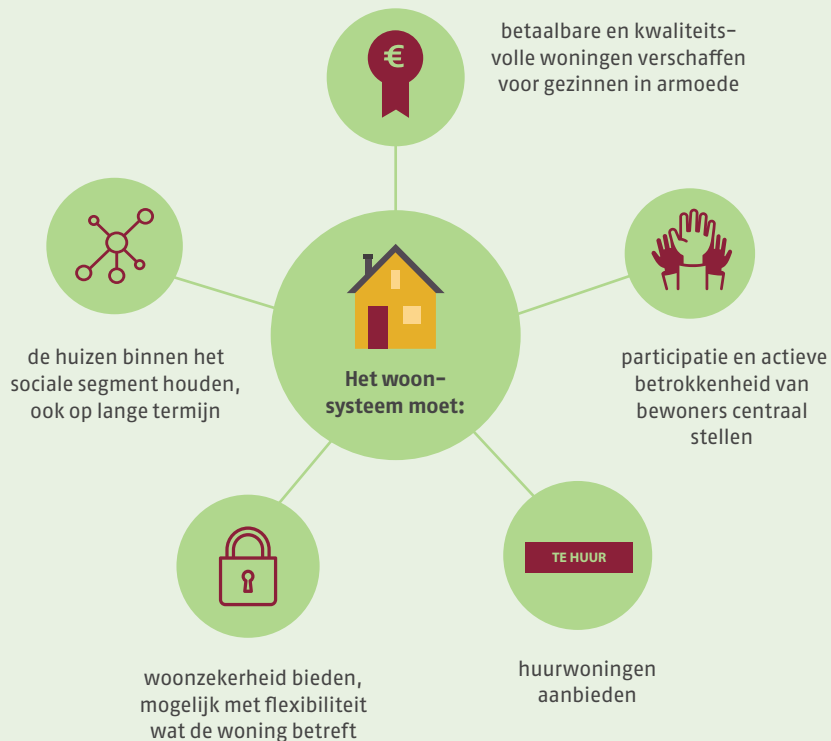
met op 23 april 2015 de oprichting van de Coöperatieve Vennootschap met sociaal oogmerk Collectief Goed cvba-so als resultaat.

Collectief Goed gaat van start met het renoveren en verhuren van de 9 beschikbare huizen in Merksem. In 2016 verhuizen de eerste 4 gezinnen naar de gerenoveerde woningen, de overige gezinnen volgen in 2017.

De Ideale Woning is overtuigd dat ze via deze coöperatie een antwoord kan bieden voor grote gezinnen. Ze gaan na welke overige panden geschikt zijn om op deze manier opnieuw verhuurbaar te maken. Dit leidt tot een engagementsverklaring om op termijn 77 panden in te brengen in Collectief Goed.

Een nieuw perspectief voor Collectief Goed, dat zich op die manier verder kan professionaliseren en uitgroeit van een kleinschalig woonexperiment tot een coöperatief woonmodel.

Collectief Goed wil:



Eind 2020 zijn er 37 panden van De Ideale Woning ingebracht bij Collectief Goed. Hiervan zijn er bijna 25 gerenoveerd en verhuurd via het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen. Het doel is om alle woningen op een termijn van 6 à 7 jaar volledig gerenoveerd te hebben, zodat ze in de toekomst ook sociaal verhuurd kunnen blijven.

COLLECTIEF GOED VERZELFSTANDIGEN EN UITROLLEN IN VLAANDEREN

Vanaf 1 januari 2021 zal Collectief Goed volledig verzelfstandigen. Want na 8 jaar samenwerking eindigt dan de professionele omkadering vanuit Samenlevingsopbouw. Er is een geleidelijke overdracht in gang gezet met de aanwerving van een bedrijfsleider in 2020. Hij werkt in loondienst van de coöperatie.

Om blijvend in te zetten op participatie, volgt in 2021 ook de volledige overdracht van het participatieve takenpakket naar de coöperatie, met onder andere de aanwerving van een participatief medewerker.

Een project waar zoveel tijd, energie en enthousiasme is ingestoken, laat je niet zomaar los. Samenlevingsopbouw behoudt als één van de oprichters een plek in het bestuursorgaan, blijft mee nadenken over de verdere ontwikkeling van de coöperatie en blijft ijveren voor de stem van de bewoners.

Samenlevingsopbouw engageert zich ook om de lessen getrokken uit Collectief Goed, verder te verspreiden in Vlaanderen en het model uit te rollen op andere plaatsen.





BOUWSTENEN VAN HET MODEL



Collectief Goed evolueerde van een pilootproject naar een zelfstandige coöperatie met een ambitieuze doelstelling. Een succesverhaal dat anderen kan inspireren.

Een verhaal dat Samenlevingsopbouw graag wil verder vertellen, om het model van Collectief Goed breder te verspreiden en zijn ingang te laten vinden in andere werkingen, op andere plaatsen in Vlaanderen, enzovoort. Het model van Collectief Goed ontwikkelen, betekende heel wat denkwerk, oefening en keuzes maken, steeds rekening houdend met allerlei randvoorwaarden.

Dit leidde tot de omschrijving van 6 bouwstenen die aan de basis liggen van de ontwikkeling van het model: het patrimonium, het huur- en toewijzingsmodel, het renovatiemodel, het financieel model, het juridisch model en het participatiemodel.

Omwille van de specifieke context waarin dit project tot stand kwam, is de toelichting bij deze bouwstenen geen vaste richtlijn, wel een grondige omschrijving van alle gemaakte keuzes, opportuniteiten en mogelijke uitdagingen.



Patrimonium

19

**Huur- en
toewijzingsmodel**

22

Renovatiemodel

28

Financieel model

33

Juridisch model

39

Participatiemodel

43



Sociale huisvestingsmaatschappij

Voor sociale huisvestingsmaatschappijen is het renoveren van grotere en verouderde sociale woningen een dure aangelegenheid, als gevolg van de strikte aanbestedingsregels en een versnipperd patrimonium. Vanuit die optiek zetten deze maatschappijen hun beschikbare middelen liever in voor nieuwe eenheden of de renovatie van grotere eenheden. Zij kiezen er meestal voor om eengezinswoningen openbaar te verkopen, zodat er middelen vrij komen voor nieuwe investeringen.

Uit de samenwerking met De Ideale Woning blijkt het model van Collectief Goed een interessant alternatief. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan grotere en verouderde sociale woningen als patrimonium inbrengen in de coöperatie, waarbij de coöperatie zorgt voor de renovatie en verhuur en waardoor deze sociale woningen toch sociaal verhuurbaar blijven.

Kiezen voor deze vorm van samenwerken is een ideologische keuze voor sociale huisvestingsmaatschappijen, een manier om hun patrimonium sociaal verhuurbaar te houden, zonder dat ze er zelf een rechtstreeks 'rendement' uit halen.

Inbreng in natura

In nauw overleg met De Ideale Woning heeft Collectief Goed verschillende juridische constructies afgewogen om de overdracht van de huizen te realiseren. Initieel leek erfpacht de beste keuze, met de bedoeling om een erfpachtovereenkomst af te sluiten voor een periode van 3 keer 27 jaar.

Een groot nadeel was dat deze constructie het niet toelaat om woningen te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Want erfpacht betekent dat het eigendomsrecht niet wordt overgedragen. Sociale verhuurkantoren mogen geen woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren.

Uiteindelijk komen Collectief Goed en De Ideale Woning overeen om de panden in te brengen in natura. Dit betekent

dat Collectief Goed de volledige eigendom verwerft over de panden. In ruil krijgt De Ideale Woning aandelen van Collectief Goed, ter waarde van de ingebrachte goederen. Aangezien het gaat om een zuivere inbreng tussen 2 vennootschappen is er geen verkooprecht verschuldigd. Daarnaast zorgt deze constructie ervoor dat Collectief Goed gemakkelijker hypothecaire kredieten kan afsluiten.

Andere opties dan sociale huisvesting?

Het vinden van geschikt patrimonium is de belangrijkste voorwaarde voor het starten van een gelijkaardig model. Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn een logische partner, maar er zijn ook andere opportuniteiten te overwegen. Veel publieke organisaties beschikken over verouderd, leegstaand of onderbenut patrimonium. Daarnaast zijn er andere partners denkbaar, zoals kerkfabrieken, private ontwikkelaars of particuliere eigenaars. Alles hangt af van de specifieke context waarin het model wordt opgezet.

UITDAGING

Succesfactoren bij mogelijke samenwerkingen

Naast een samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen zijn ook andere samenwerkingen mogelijk, met zowel publieke als private organisaties of particulieren.

Belangrijke succesfactoren bij mogelijke samenwerkingen en voor het slagen van dit model:

- Het patrimonium verwerven onder de vorm van bijvoorbeeld erfpacht of een inbreng in natura is noodzakelijk. Het financieren van zowel de aankoop als de renovatie is immers niet haalbaar binnen het model.
- Om een professionele werking op een minimale schaal uit te bouwen is er vooruitzicht op voldoende patrimonium nodig (minimaal 30 à 40 units).
- Een niet te grote geografische spreiding heeft een positief effect op het renovatie- en participatiemodel.



Een groep van grote gezinnen lag aan de basis van Collectief Goed. Zij ervaren een hoge woonneed en worden zwaar getroffen door de impact van slecht wonen op de andere levensdomeinen. Het was dan ook een bewuste keuze om met hen aan de slag te gaan.

In dit hoofdstuk staan we stil bij de keuzes die werden gemaakt voor het model van Collectief Goed en de experimenten rond het toewijssysteem. Deze ervaringen kunnen ook interessant zijn voor andere doelgroepen.

Huurmodel

Collectief Goed koos bewust om een huurmodel te hanteren, mede onder impuls van enkele bewoners die vanuit Arm in Arm de coöperatie mee vormgaven. De belangrijkste motieven hiervoor waren:

- Collectief Goed groeide uit het project Arm in Arm, een groep van grote gezinnen met een erg laag inkomen. Zij waren de

eerste bewoners en het huidige systeem is dan ook op hen gebaseerd.

- Geen van deze gezinnen had voldoende inkomen om een sociale lening af te sluiten.
- Een CLT-systeem (Community Land Trust), waarbij de grond eigendom zou blijven van de coöperatie en de woning kan worden aangekocht, was financieel niet haalbaar voor deze gezinnen.

Verhuur via een sociaal verhuurkantoor brengt nog een aantal bijkomende voordelen met zich mee:

- Door met een sociaal verhuurkantoor samen te werken voor verhuring, hebben de huurders recht op een huursubsidie, wat de betaalbaarheid voor bewoners bevordert en het financieel plan voor de coöperatie versterkt.
- Een sociaal verhuurkantoor biedt een huurgarantie die de financiële risico's beperkt. Daarnaast ontzorgen sociale verhuurkantoren de verhuurders bij heel wat administratieve

taken, zoals de inhuring, de opmaak van huurcontracten en de plaatsbeschrijving.

- Een sociaal verhuurkantoor biedt ook huurbegeleiding aan bewoners, wat kansen biedt om samen te werken rond de versterking van de bewoners.

UITDAGING

Samensmelting van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren

Vanaf 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren gefuseerd zijn tot 1 woonmaatschappij per grondgebied. Deze fusie krijgt stilaan vorm, maar er heerst nog veel onduidelijkheid. De onzekerheid over de toewijzing en de begeleiding van sociale verhuurkantoren kan een impact hebben op het model van Collectief Goed.

Toewijzing

Gezinnen die een woning van Collectief Goed willen huren, moeten zich inschrijven bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen (SVKA). De toewijzing gebeurt immers via hen en niet via Collectief Goed.

TOEWIJSPROCEDURE VAN HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR ANTWERPEN

De gangbare toewijspprocedure binnen het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen bepaalt dat wanneer er een woning vrij komt, de persoon of het gezin bovenaan de wachtlijst als eerste de kans krijgt om de woning te huren. Een puntensysteem, op basis van inkomen en de actuele woonsituatie, bepaalt de positie van iedere kandidaat op de wachtlijst.

Een woning huren van Collectief Goed is toch net iets anders dan een andere woning huren via een sociaal verhuurkantoor. Daarom ontwikkelde Collectief Goed, in samenwerking met het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen een specifieke toewijspprocedure via een doelgroepenplan.

HUURDER BRENGT VERHUURDER AAN

Het is belangrijk dat kandidaat-huurders van bij de start meekrijgen wat het betekent om een woning van Collectief Goed te huren en dat zij er zelf ook enthousiast over zijn.

De eerste huurders moesten niet overtuigd worden. Als initiatiefnemers stonden de gezinnen van Arm in Arm te springen om hun intrek te nemen in de gerenoveerde woningen. De betrokken gezinnen stonden wel op de wachtlijst van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen, maar niet op de bovenste plaatsen. Daarom werkte Collectief Goed in de beginfase volgens de regel: 'huurder brengt verhuurder aan'. Via deze uitzonderingsregel kon Collectief Goed de huizen toewijzen aan de gezinnen die het project mee realiseerden.

Het moment waarop alle gezinnen van Arm in Arm waren gehuisvest, was een keerpunt. Collectief Goed had vanaf dan ook een aanbod voor andere grote gezinnen. De gezinnen van Arm in Arm hadden jarenlang samen een traject afgelegd, nu zouden er gezinnen instromen die niet betrokken waren bij

de ontwikkeling van Collectief Goed en dus ook geen gemeenschappelijke voorgeschiedenis hadden.

EXPERIMENTEREN MET EEN VOORTRAJECT

Omdat Samenlevingsopbouw sterk gelooft in de meerwaarde van een groepsmatige aanpak, besloten ze om een nieuwe groep van kandidaat-huurders samen te stellen, grote gezinnen die allemaal bovenaan de wachtlijst stonden bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen. Deze groep kwam verschillende keren samen, om uitleg te krijgen over Collectief Goed en om elkaar alvast te leren kennen.

Ondanks het enthousiasme bij veel gezinnen en ondanks het feit dat een aantal gezinnen uit deze groep hun intrek namen in een woning van Collectief Goed, besliste Samenlevingsopbouw na een evaluatie om het werken met een voortraject stop te zetten.

De voornaamste reden voor de stopzetting van het voortraject was het feit dat kandidaat-huurders te lang op een woning

moesten wachten. De instroom van nieuwe gerenoveerde woningen ging trager dan verwacht, waardoor het traject te lang duurde. Collectief Goed kon op deze manier de hoge verwachtingen van kandidaat-huurders niet langer inlossen, wat heel begrijpelijk voor bijkomende frustraties zorgde.

Vanaf dat ogenblik stapte Collectief Goed over op de reguliere wachtlijst van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen. Als er een woning vrij kwam, ging die naar het eerste gezin bovenaan de wachtlijst. Dit gezin kreeg dan bij de bezichtiging van de woning een introductie over Collectief Goed en wat het zo bijzonder maakt.

Deze werkwijze bleef van toepassing tot oktober 2020, toen Collectief Goed de bevestiging kreeg dat de toewijzing van woningen vanaf dan via een specifiek doelgroepenplan zou verlopen.

TOEWIJZING VIA EEN DOELGROEPENPLAN

Een doelgroepenplan is een onderdeel van het Gemeentelijk Toewijzingsreglement (Stad Antwerpen) en kan voorrang verlenen aan kandidaat-huurders met een bepaald profiel. Om te verzekeren dat het aanbod van Collectief Goed bij grote gezinnen met een hoge woonneed terecht komt, zijn de volgende 3 criteria opgenomen in het doelgroepenplan:

- **Criterium 1: kandidaat-huurders huren nog niet via een sociaal verhuurkantoor of dreigen hun woonzekerheid te verliezen**

De woonsituatie voor alle grote gezinnen met een laag inkomen is vaak problematisch. Toch wil Collectief Goed voorrang verlenen aan de grote gezinnen voor wie de woonneed het hoogst is. Collectief Goed wil focussen op gezinnen die nog niet huren bij een sociaal verhuurkantoor én op die gezinnen die door een gebrek aan geschikte sociale huisvesting (overbewing) hun woonzekerheid dreigen te verliezen.

- **Criterium 2: kandidaat-huurders beantwoorden aan de maximale bezettingsgraad van de woning**

De toewijzing is enkel gericht op gezinnen die beantwoorden

aan de maximale bezettingsgraad. Het doelgroepenplan garandeert op die manier een maximale benutting van de aanbodverruiming voor grote gezinnen en bewaakt ook de betaalbaarheid. De berekening van de basishuurprijs van de woning gaat namelijk uit van een huursubsidie volgens de maximale bezettingsgraad.

- **Criterium 3: kandidaat-huurders worden aandeelhouder**

Kandidaat-huurders verbinden zich er via een engagementsverklaring toe dat minstens één gezinshoofd aandeelhouder wordt van de coöperatie. Zij tekenen hiervoor in op de aankoop van minstens 2 aandelen. De prijs per aandeel bedraagt 25 euro. Via de aankoop van aandelen zijn bewoners naast huurder dus ook coöperant; de juridische vertaling van de visie van Collectief Goed op bewonersparticipatie en mede-eigenaarschap.

Het eerste gezin op de wachtlijst dat aan deze criteria voldoet, krijgt een uitnodiging om de woning te bezichtigen. Op dat moment krijgen zij ook alle nodige informatie over Collectief Goed.

Omdat deze toelichting de eerste kennismaking is met Collectief Goed en de basis vormt voor latere samenwerking, is het de participatiemedewerker van de wijk die deze uitleg geeft, niet de medewerker van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen.

"Mijn droom voor Collectief Goed is Collectief Goed over heel de wereld. Collectief Goed als heel sterk bedrijf. Ik kijk uit naar het moment dat Collectief Goed groot genoeg is om zelf te verdienen (na 34 huizen?) en nog meer verschil te kunnen maken! Om mee na te kunnen denken over andere dingen die gedaan kunnen worden. Misschien is kopen, hoogbouw... mogelijk. Dan kunnen we echt weer dromen. Meer mensen die eigenaarschap hebben, geen overlast, betere gezondheid... zoveel voordelen."

LID VAN DE GROEP ARM IN ARM

UITDAGING

Woonzekerheid versus woningzekerheid

Woonzekerheid betekent een garantie op een gepaste woonvorm doorheen de verschillende levensfasen. Woningzekerheid gaat nog een stap verder en garandeert bewoners dat ze hun huidige woning kunnen blijven huren, ook nadat het gezin bijvoorbeeld verkleint. Collectief Goed erkent het belang van woonzekerheid en woningzekerheid.

Woonzekerheid vereist de beschikbaarheid van een divers patrimonium op voldoende grote schaal, waarover Collectief Goed momenteel nog niet beschikt. Doorstromen naar sociale huisvesting of de private huurmarkt is wel een optie. Op die manier kan Collectief Goed de grote woningen alleszins voorbehouden voor grote gezinnen met een grote woonneed.

Vanuit het perspectief van de bewoners blijft dit hoe dan ook een zorg. Voor hen blijft woningzekerheid, de garantie om in één huis te kunnen blijven wonen, de meest duurzame manier om de zorg rond wonen volledig weg te nemen. Ook zij verlangen naar een plek waar ze voor zichzelf en hun kinderen een toekomst kunnen uitbouwen. Dat blijft voorlopig echter een utopische gedachte. Bovenop het gebrek aan geschikt patrimonium speelt hierbij immers ook het probleem van betaalbaarheid. Eens de gezinnen kleiner worden daalt ook hun huursubsidie, waardoor de huurprijzen op termijn onbetaalbaar dreigen te worden.



RENOVATIEMODEL



Collectief Goed bouwde een uniek renovatiemodel uit, op maat van de coöperatie en haar sociale doelstellingen.

Binnen dit model werkt Collectief Goed met een vaste ploeg van eigen instructeurs. Dit zorgt voor een sterke continuïteit en creëert tegelijk ook kansen voor tientallen werkervaringsklanten (via artikel 6o), die hun competenties kunnen ontwikkelen en kunnen doorstromen naar de arbeidsmarkt. Dankzij deze aanpak slaagt Collectief Goed erin om aan een hoog tempo te renoveren en dat met een beperkte coördinatietijd. Het model blijft hierdoor betaalbaar en werknemers kunnen zich ontplooiën in de verschillende facetten van het renovatieproces.

Renovatieploeg

De huidige renovatieploeg van Collectief Goed kende een sterke evolutie sinds de opstart van de coöperatie. Dankzij een

impulssubsidie van Provincie Antwerpen kon Collectief Goed een renovatiecoördinator aanwerven die de renovatieploeg stelselmatig uitbouwde en professionaliseerde.

De initieel losse samenwerkingen met aannemers, scholen, VDAB, werkervaringsklanten, enzovoort evolueerden naar een solide ploeg van eigen instructeurs. Deze ploeg van instructeurs begeleidt een tiental werkervaringsklanten op de werkvloer en krijgt daarbij alle nodige ondersteuning van de ervaren renovatiecoördinator.

Naarmate de eigen ploeg meer expertise ontwikkelde, binnen de verschillende aspecten van het renovatieproces, heeft Collectief Goed de ad hoc samenwerkingen met scholen en VDAB stelselmatig afgebouwd. Hierdoor is er minder coördinatietijd nodig en verloopt het opvolgen van de strikte plannen heel wat vlotter.

Voor bepaalde specifieke werken zoals bezetting, dakwerken en loodgieterij, doet Collectief Goed nog steeds beroep op professionele aannemers. Maar het gros van het werk gebeurt door de eigen ploeg, die optimaal inzet op de competenties van de verschillende instructeurs en deze continu blijft ontwikkelen.

Deze expertise proberen zij ook dagelijks door te geven aan de werkervaringsklanten, die vanuit het OCMW worden toegelid om hun competenties te ontwikkelen op de werkvloer. Verschillende van de huidige instructeurs zijn trouwens zelf als werkervaringsklant bij Collectief Goed terecht gekomen. Deze doorstroom is één van de redenen waarom Collectief Goed wilt blijven inzetten op werkervaringsklanten.

MEERWAARDE CREËREN

Het inzetten van werkervaringsklanten was een bewuste keuze voor Collectief Goed. Werkervaringsklanten kunnen ervaring opdoen op de werkvloer, omringd door een team van ervaren

instructeurs, in een gemoedelijke werksfeer. Dat versterkt niet alleen hun professionele ervaring, maar zorgt ook voor een breder netwerk en oefenkanalen om hun kennis van het Nederlands te verbeteren.

Op deze manier creëert Collectief Goed maatschappelijke meerwaarde en heeft de coöperatie ook voldoende werkrachten ter beschikking voor renovatiewerken. Het belang van professionele omkadering valt hierbij niet te onderschatten. Zowel voor het ontwikkelen van technische vaardigheden als het bieden van sociale ondersteuning en een bredere ontwikkeling.

Deze werkwijze is geen louter economische keuze om goedkoop te renoveren, maar vereist een specifieke manier van werken om meerwaarde te creëren voor alle betrokken partijen. Net als de bewonersparticipatie is dit dus een ideologische keuze die alleen werkt als de hele organisatie er bewust mee aan de slag gaat.

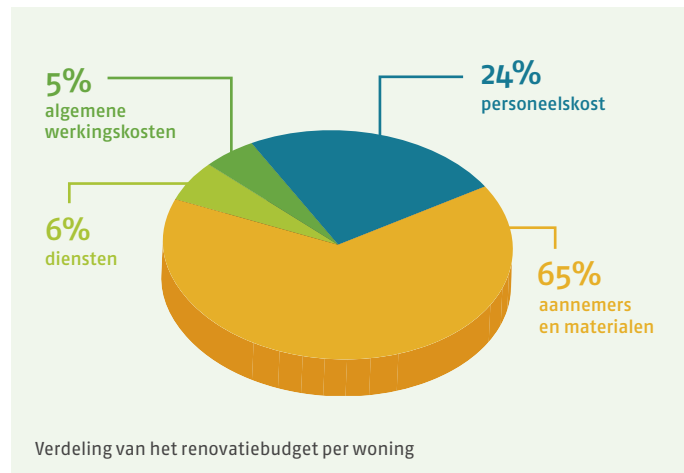
Renovatiebudget

Om een betaalbare huurprijs te garanderen is het noodzakelijk om de renovatiekosten onder controle te houden. Maar hoe valt dit te combineren met een kwaliteitsvolle renovatie? De panden, ingebracht door de sociale huisvestingsmaatschappij, zijn sterk verouderd en vereisen een grondige renovatie. Collectief Goed heeft volledig eigenaarschap over deze woningen en een duidelijke ambitie om een duurzaam model op lange termijn uit te werken. Daarom koos Collectief Goed van bij het begin voor een verregaande renovatie, met een vernieuwing van alle structurele elementen, van de riolering tot de dakconstructie.

Om maximaal in te zetten op grote gezinnen, die vaak al lang op de wachtlijsten van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen staan, kiest Collectief Goed in de meeste gevallen ook voor een uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte, bijvoorbeeld met een nieuwe aanbouw.

Zoals eerder vermeld voert de eigen renovatieploeg de meeste werken zelf uit, volgens een gestandaardiseerd renovatiepro-

ces. Dit drukt de renovatiekosten. Collectief Goed bundelt de renovaties en pakt ze wijkgericht aan, dat draagt eveneens bij aan de efficiëntie van het renovatiemodel.



Een goede samenwerking met vaste leveranciers, architecten en aannemers zorgt er bovendien voor dat Collectief Goed

goede prijzen kan onderhandelen en niet voor verrassingen komt te staan. De afwerking gebeurt op een kostenbewuste manier, maar met oog voor de lange termijn onderhoudsplicht. Het totale renovatiebudget komt hiermee gemiddeld op €125.000 per woning.

Duurzaamheid en woonkost

Collectief Goed wil haar woningen zo duurzaam mogelijk maken. In de eerste plaats om de woonkost voor bewoners te drukken, maar ook vanuit de bredere maatschappelijke doelstellingen en een ecologisch bewustzijn.

Omwille van het beperkt renovatiebudget is Collectief Goed creatief en ligt de focus op kostenefficiënte oplossingen, die vaak verder gaan dan de actuele normen, zoals het inzetten op luchtdichtheid en het maximaliseren van de isolatiediktes. Verschillende huizen beschikken over regenwaterrecuperatie. Maar dergelijke ingrepen hebben een flinke meerkost, waarvoor Collectief Goed als vennootschap geen premies of tegemoetkomingen ontvangt.

Het is een belangrijke uitdaging om nieuwe financieringsmodellen te ontwikkelen. De overheid kan hier een sterke impuls geven door experimentele projecten te ondersteunen en bijvoorbeeld bepaalde premies ook open te stellen voor organisaties. Eén van de pistes die Collectief Goed momenteel onderzoekt, is het plaatsen van zonnepanelen en op welke manier ze het principe van zonnedelen kunnen integreren in de coöperatie.

Rol van het sociaal verhuurkantoor

Ook in termen van het renovatieproces is het belangrijk om goed af te stemmen met het sociaal verhuurkantoor over de werkwijze. Zo gelden er specifieke oppervlakteregels die bepalen wat de maximale bezettingsgraad van de woning is. Daarom betreft Collectief Goed de prospectiemedewerker van het sociaal verhuurkantoor soms al in de ontwerpfase van de renovatie, om mee na te denken over een optimale indeling van de woning en te voldoen aan alle vereisten voor sociaal verhuur. Daarnaast is het aangewezen om specifieke verwachtingen rond afwerking op voorhand af te toetsen bij het sociaal verhuurkantoor. Collectief Goed besteedt veel aandacht aan

een optimale afstemming tussen het moment van aflevering en het moment van inhuring.

Het voorfinancieren van de renovatie kost geld. Hoe sneller een woning verhuurbaar is, hoe beter voor de financiële haalbaarheid van het model. Er zijn goede afspraken gemaakt met het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen, zodat alle nodige documenten en controles goed op elkaar aansluiten. Die werkwijze beperkt de leegstand van een woning, de fase tussen de oplevering en inhuring, tot ongeveer één maand.

Het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen heeft een belangrijke rol in het beheer van de woningen. De huurbegeleiders zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners in geval van technische problemen. Zij maken bijvoorbeeld een inschatting ofdat een bepaalde herstelling de verantwoordelijkheid is van de huurder of de verhuurder.

Het luik over beheersparticipatie dat later volgt, gaat dieper in op dit proces.





Opstart

De grootste uitdaging bij het financieel model van Collectief Goed, is het garanderen van een positieve cashflow. Zeker in de beginfase was dit geen evidentie.

De opstart van een coöperatie vraagt veel tijd. Dit was enkel mogelijk dankzij de personeelsinzet van Samenlevingsopbouw en de ondersteuning vanuit verschillende organisaties aan de hand van subsidies, giften, (renteloze) leningen en kapitaal-inbreng (aandelen).

Het model vraagt ook een grote kapitaalinvestering. De voorfinanciering van de renovaties zorgt voor een grote schuldenopbouw, die slechts op lange termijn raakt afgelost.

Het is dankzij de inbreng in natura dat Collectief Goed van bij de start over een significant eigen vermogen kon beschikken. In combinatie met een sterk financieel plan op langere termijn

kon Collectief Goed haar investeerders overtuigen van de kracht van het model.



UITDAGING

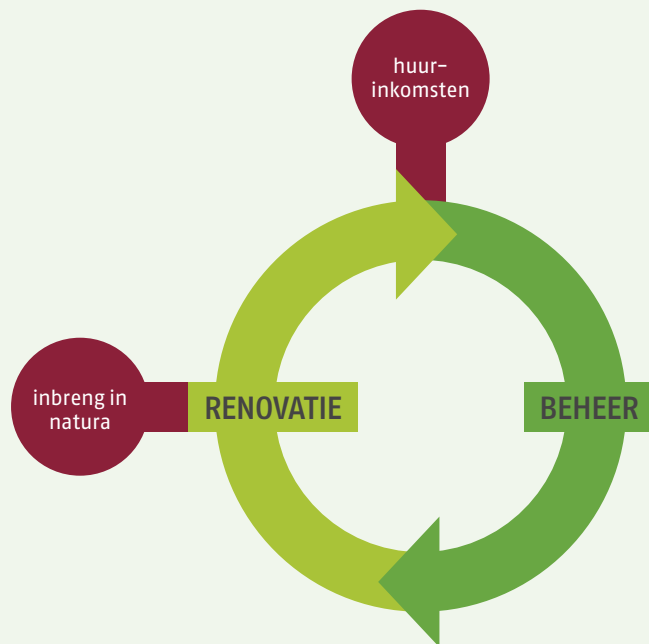
Meer tijd, meer middelen?

Aan de opstart van Collectief Goed is heel wat voorbereidend werk voorafgegaan. Niet alleen met de toekomstige bewoners, maar ook met partnerorganisaties, investeerders en andere stakeholders. Samenlevingsopbouw schreef verschillende subsidiedossiers, zocht ondersteuning voor de opmaak van het financieel plan, zocht investeerders en aandeelhouders en maakte het project algemeen bekend. Hierdoor kwamen, naast de personeelsinzet van Samenlevingsopbouw, ook investeringsmiddelen vrij om de eerste huizen te renoveren en de opstart van de renovatieploeg te faciliteren.

Het is dan belangrijk om voldoende tijd te voorzien en een sterk netwerk uit te bouwen dat van bij de start de nodige ondersteuning kan bieden.

Belangrijke bijdrages die de opstart van Collectief Goed mee mogelijk maakten, kwamen o.a. via KBS, Provincie Antwerpen, Nationale loterij en enkele achtergestelde leningen van de oprichtende organisaties en particulieren.

Financieel model Collectief Goed



Inbreng in natura

In het kader van het financieel model is de inbreng in natura een belangrijke voorwaarde. Collectief Goed verworft niet alleen de volledige eigendom, maar hoeft ook geen middelen te investeren in het verwerven van de gronden en gebouwen. De Ideale Woning verworft aandelen ter waarde van de ingebrachte activa. Voor Collectief Goed garandeert dit een stevige en financieel gezonde balans.

Renovatie

Deze gezonde balans vormt een belangrijke uitgangspositie voor de financiering van de renovaties. Hierdoor kan Collectief Goed interessante bankkredieten afsluiten, in verhouding met het eerder besproken renovatiebudget. Dit is mogelijk dankzij de constructieve houding van Triodos Bank, die uitzonderlijk bankkredieten toekent met een looptijd van 25 jaar.

Het renovatietempo is eveneens een belangrijke factor in het financieel model. Enerzijds is er de kost van de voorfinanciering en anderzijds de vaste kosten van een eigen renovatieploeg.

Een goede planning en opvolging van de renovatiewerken is een must om de kosten te beperken.

Huurprijs

De bepaling van de huurprijs is een belangrijk onderdeel van het financieel model en eveneens een delicate evenwichtsoefening, om enerzijds de betaalbaarheid voor bewoners te garanderen en anderzijds de financiële haalbaarheid op lange termijn te bewaken.

Collectief Goed heeft samen met de eerste groep bewoners een richtbedrag vooropgesteld dat aan beide vereisten kon voldoen, namelijk 1/3de van een leefloon vermeerderd met de Vlaamse huursubsidie.

Het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen bepaalt de huurprijs, op basis van de maximale bezettingsgraad van de woning. Gemiddeld komt dit neer op ongeveer €620 per maand (incl. huursubsidie). Deze huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Ook hierin speelt het sociaal verhuurkantoor een belangrijke

rol. Zij sluiten namelijk een hoofdhuurovereenkomst af met Collectief Goed. Daarmee is Collectief Goed verzekerd dat de woning voor minstens 9 jaar via het sociaal verhuurkantoor verhuurd blijft, met huurgarantie. Dus ook als de woning tijdelijk leeg zou komen te staan, is Collectief Goed verzekerd van de huurinkomsten. Zolang Collectief Goed de contracten niet opzegt, volgt na 9 jaar een automatische verlenging van de huurovereenkomst.

Huurgelden zijn de enige structurele bron van inkomsten voor Collectief Goed. Ongeveer 2/3de van deze inkomsten gaat naar de terugbetaling van de bankkredieten. De overige middelen gaan naar de bredere werkingskosten van de coöperatie.

Beheer

Het beheer van de coöperatie omvat heel wat, mede omdat Collectief Goed de renovaties in eigen beheer uitvoert. Dit brengt veel administratief werk met zich mee en vraagt een investering in de coördinatie van het eigen personeel en externen.

Er gaat ook veel aandacht naar de interne werking, zeker in de opstartfase. Het optimaliseren en opschalen van de verschillende processen heeft tijd nodig en vraagt voldoende en grondige afstemming met personeel, bewoners en bestuurders.

Samenlevingsopbouw nam het voortouw in deze werkprocessen, taken en opdrachten. Maar de aanwerving van een administratief medewerker in 2018 en een bedrijfsleider in 2020 maakte een overdracht van dit takenpakket mogelijk. Tot eind 2020 blijft Samenlevingsopbouw het participatieproces trekken, waarna een medewerker van de coöperatie ook deze taken zal overnemen. Vanaf 2021 zal de coöperatie ongeveer 2,3 VTE tellen, die instaan voor het beheer en de participatieve werking. Samen met de renovatieploeg komt dit op een totaal van 6,8 VTE.

Dankzij de langdurige personeelsinzet van Samenlevingsopbouw waren de overheadkosten tijdens de eerste jaren beperkt, waardoor Collectief Goed de cashflow kon inzetten voor renovatieactiviteiten en de aanleg van een reserve. Samen met de stijgende huurinkomsten zorgt dit ondertussen

voor voldoende financiële draagkracht om de coöperatie volledig zelfbedruipend verder te zetten.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat de eerder omschreven doorgedreven participatieve werking wellicht een grotere personeelsinzet zal vereisen, naarmate de coöperatie groeit. Collectief Goed gaat dan ook op zoek naar creatieve oplossingen.

Doordat het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen de volledige huuradministratie op zich neemt en ook huurbegeleiding biedt aan bewoners, kan Collectief Goed haar werkingskosten verder beperken.

Participatie

Het participatieproces vraagt een professionele en blijvende ondersteuning. Daar hangt uiteraard een prijskaartje aan vast. Tot nog toe heeft Samenlevingsopbouw deze kosten opgevangen. Zoals eerder aangehaald zal Collectief Goed hiervoor vanaf 2021 een eigen professionele kracht voorzien. Dit is momenteel mogelijk op basis van subsidies, maar een structurele veran-

kering van dit participatieproces is van essentieel belang in de verdere ontwikkeling en de toekomst van de coöperatie. Belangrijke vraag hierbij: zal Collectief Goed dit financieren op basis van de huurprijs betaald door de bewoners of zal de coöperatie hiervoor elders middelen kunnen vinden?





Coöperatieve keuze

De keuze voor een coöperatie met sociaal oogmerk kende verschillende argumenten. De belangrijkste aandachtspunten hierbij waren:

- Huurders hebben reële zeggenschap. Een coöperatieve vennootschap is de meest flexibele vorm om stemrecht los te koppelen van financiële inbreng. Bovendien zit participatie van de leden ingebakken in de structuur van een coöperatie.
- Dat huurders ook vennoten zijn en dus aandelen bezitten, is een interessant gegeven. Ze zijn hierdoor mede-eigenaar en krijgen grip op en inzicht in de organisatie van hun woonsituatie.
- Huren en verhuren zijn handelsactiviteiten. Het is dus beter een vennootschap op te richten dan een vzw.
- Kapitaal aantrekken kan het gemakkelijkst in een vennootschap. In een vzw kan dat enkel onder de vorm van giften en subsidies.

- Giften ontvangen, subsidies krijgen? Als Collectief Goed een sociaal oogmerk verbindt aan de cvba, dan kan dat.

De oprichting gebeurde door drie sociale organisaties die zich engageerden om de continuïteit en het sociaal oogmerk te bewaken: Samenlevingsopbouw Antwerpen stad, Centrum Algemeen Welzijnswerk en Dienstenthuis. Collectief Goed koos ervoor om met de oprichtende sociale organisaties een duurzaam engagement aan te gaan en zo de coöperatie een stevige basis te geven. Een zuivere bewonerscoöperatie is voor niet-kapitaalkrachtige bewoners een te groot risico en een te zware last.

Sinds de invoering van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (op 1 mei 2019) spreken we trouwens niet meer over “sociaal oogmerk” maar over “sociale onderneming”.

Collectief Goed is nu dus een CVSO. Het nieuwe Wetboek legde ook vast dat alleen coöperatieve vennootschappen nog een erkenning kunnen krijgen als sociale onderneming.

Aandelen

Collectief Goed kent 3 categorieën van aandeelhouders:

- **A-vennoten:** dit zijn de oprichtende organisaties (Samenlevingsopbouw, CAW en Dienstenthuis) en De Ideale Woning
- **B-vennoten:** de bewoners van Collectief Goed
- **C-vennoten:** sympathiserende organisaties en particulieren

Eind 2020 zijn er ongeveer 175.000 aandelen gecreëerd, met een nominale waarde van €25 per aandeel. Het gros van deze aandelen behoort toe aan De Ideale Woning en zijn verworven door de inbreng van de panden.

Bewoners kopen in het jaar na inhuring minstens 2 aandelen, zodat ook zij stemrecht verwerven in de coöperatie. Om bewoners een volwaardige stem te geven in de coöperatie

en te vermijden dat er een machtsonevenwicht ontstaat tussen de aandeelhouderscategorieën, heeft Collectief Goed enkele duidelijke principes vastgelegd in de statuten. Zo is er een vetorecht voor zowel de A- als B-vennoten, financiële slagkracht staat hiermee los van stemrecht en de bewoners behouden gegarandeerd een sterke stem in de coöperatie.

Daarnaast geldt het principe van 1 aandeel is 1 stem, maar met een beperking tot 10% van de aanwezige stemmen, en een gelijk aantal stemmen voor alle A-vennoten. Zo garandeert Collectief Goed ook binnen de verschillende aandeelhouderscategorieën een billijke verdeling van de stemmen.

In de statuten staat beschreven dat vennoten van Collectief Goed geen dividend ontvangen. Om het sociaal oogmerk te ondersteunen, verkiest de coöperatie om het saldo nettowinst toe te voegen aan de reserve. Omdat Collectief Goed in deze fase nog geen winst maakt, is het niet mogelijk om eventuele dividenden uit te keren. Alle meerwaarde blijft voorlopig opgesloten in de balans.



Beslissingsstructuur

De algemene vergadering is samengesteld uit alle vennoten en gaat minstens 1 keer per jaar door. De leden beraadslagen daarbij over het algemeen beleid van de coöperatie en behandelen statutaire verplichtingen, zoals de goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening, de benoeming en het ontslag van bestuurders, enzovoort.

Het bestuursorgaan (voorheen Raad van Bestuur) komt gemiddeld elke 2 maanden samen. Er zijn maximaal 10 bestuurders, waarvan momenteel 2 bewoners. Meer toelichting hierover volgt in de beschrijving van de bestuursparticipatie.

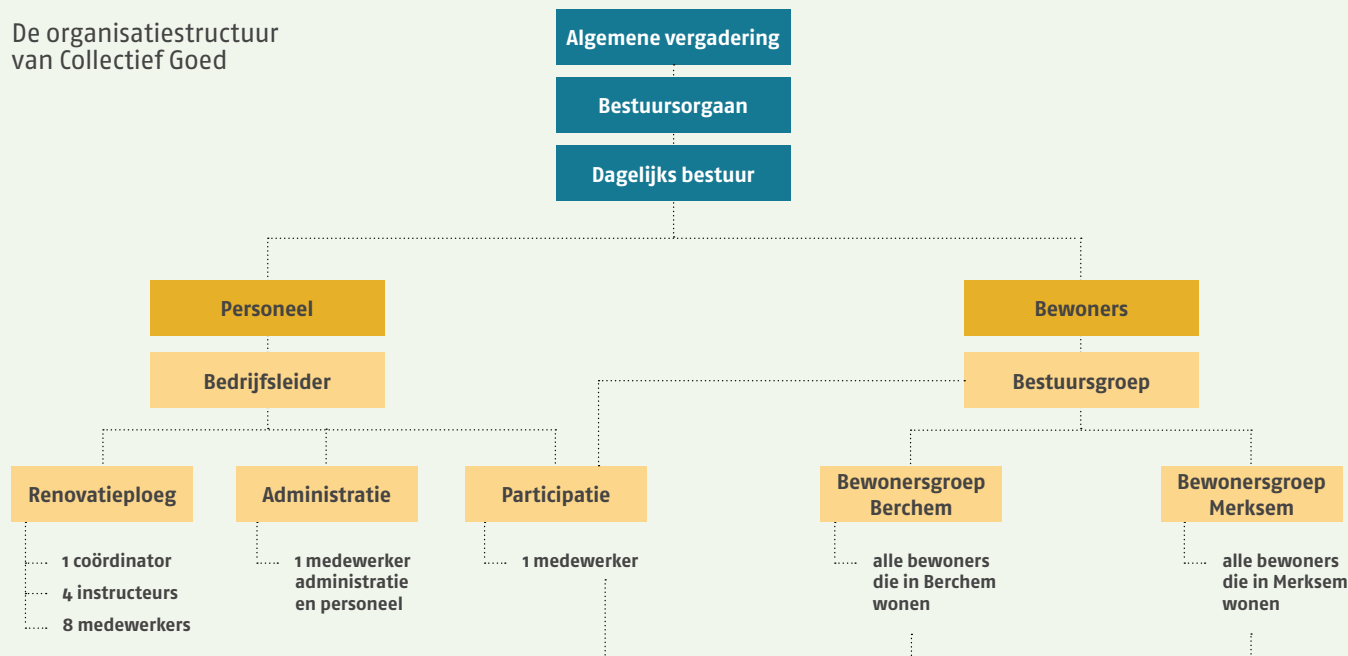
Het dagelijks bestuur komt maandelijks samen en bestaat uit een delegatie van enkele bestuurders, de voorzitter en de bedrijfsleider van Collectief Goed. Zij bespreken voornamelijk operationele zaken en maken de voorbereiding voor het bestuursorgaan. De aanwezigheid van de renovatiecoördinator en participatiemedewerker kan, afhankelijk van de agenda-punten, ook wenselijk zijn.

UITDAGING

De stem van bewoners in de beslissingsstructuur

Bewoners hebben een belangrijke stem binnen de coöperatie en dus ook in de beslissingsstructuur. Om de gelijkwaardigheid in het beslissingsproces te garanderen, is het belangrijk om de structuur bij te sturen waar nodig, bijvoorbeeld wanneer de coöperatie groeit en er meer bewoners deelnemen. Het vastleggen van de beslissingsstructuur is een dynamisch proces dat onder andere vorm krijgt via de participatieve werking.

De organisatiestructuur van Collectief Goed





PARTICIPATIEMODEL



"Gezinnen in armoede realiseren hun recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, dat doen ze coöperatief en samen met partnerorganisaties. De huurder staat daarbij centraal." Dat is de missie van Collectief Goed.

Participatie is dus een essentiële pijler, die niet ondergeschikt is aan andere doelstellingen. Van bij de start heeft Collectief Goed gezinnen in maatschappelijk kwetsbare posities betrekken in haar werking. De coöperatie heeft haar werkingsmodel samen met de gezinnen van Arm in Arm ontwikkeld.

Collectief Goed is bovendien één van de weinige coöperaties waar gezinnen in maatschappelijk kwetsbare posities aandeelhouder zijn.

Collectief Goed heeft een duidelijke visie op bewonersparticipatie.

"Je moet bewonersparticipatie ofwel goed doen ofwel niet doen. Als je het niet doet, dan moet je dat ook zo communiceren. Maar als we het niet doen, zijn we dan wel nog uniek genoeg? Onze uniciteit ligt in het participatieve. Participatie is belangrijk om ons te onderscheiden van andere sociale wooninitiatieven."

BESTUURDER

Participatie is niet enkel een taak van onderuit, elke medewerker speelt een rol. Elke medewerker heeft vanuit zijn functie een belangrijke rol te vervullen wat bewonersparticipatie betreft: klantvriendelijkheid, gelijkwaardige behandeling, goede basisvoorzieningen, duidelijk en eerlijk communiceren. Dat is een basisvoorwaarde voor effectieve en efficiënte bewonersparticipatie.

Participatie van bewoners in een maatschappelijk kwetsbare positie vraagt bovendien extra inzet en ondersteuning vanuit de organisatie. Ze zijn het vaak niet gewoon om betrokken te worden of hun stem te laten horen. Daarom is het belangrijk bewoners te versterken, hen aan te spreken op hun capaciteiten en hen te stimuleren om te participeren.

Collectief Goed creëert verschillende participatiekansen en –momenten zodat bewoners mee kunnen zoeken naar gepaste oplossingen, mee kunnen beslissen en vorm kunnen geven aan de bewonerswerking in hun wijk. Bewoners kiezen zelf welk engagement ze opnemen, naargelang de eigen interesses, competenties en draagkracht.

Participatie is maatwerk

Samenlevingsopbouw heeft in heel de opstartfase het participerend werk op zich genomen. Vanaf januari 2021 neemt een participatiemedewerker, in loondienst bij Collectief Goed, deze taak over.

Doorheen de jaren heeft Collectief Goed verschillende invullingen gegeven aan haar bewonersparticipatie en daarbij verschillende klemtonen gelegd. De context veranderde immers voortdurend. Er stroomden bewoners in zonder voorkennis over de opstartfase, het project ging van start in verschillende wijken, signalen van bewoners gaven nieuwe uitdagingen aan, enzovoort. Daarom heeft Collectief Goed haar visie en aanpak rond bewonersparticipatie voortdurend bijgestuurd. Participatie is maatwerk en een continu proces. Alert blijven, flexibiliteit tonen, aandacht besteden aan moeilijke thema's en constante aanpassing zullen ook in de toekomst nodig blijven, zodat het belang van bewoners centraal blijft staan.

Participatie binnen Collectief Goed gaat trouwens verder dan alleen bewonersparticipatie. Bestuursleden, personeel en andere aandeelhouders geven mee vorm aan de coöperatie. In het belang van een goed draaiende coöperatieve werking hebben zij eveneens hun rol te spelen en hun engagement op te nemen. Empowerend en participatief werken moet door heel de coöperatie gedragen worden. Dit vraagt een permanente vorming en dialoog met alle betrokkenen.



UITDAGING

Nog meer verbinding creëren?

Collectief Goed zet in op participatiekansen voor bewoners met een sterke bewonerswerking, beheersparticipatie, bestuursparticipatie en ambassadeurschap. Maar de coöperatie bekijkt participatie nog veel ruimer, met het creëren van een vertrouwensband tussen bewoners, personeel en bestuursleden, tussen de verschillende aandeelhouders en tussen bewoners van verschillende wijken onderling.

Voldoende formele én informele momenten waar alle betrokkenen van Collectief Goed elkaar kunnen ontmoeten zijn noodzakelijk: jaarlijks een feestelijk moment, een barbecue bij oplevering van een nieuwe woning, praktijkbezoeken of vormingen. Sommige mensen kunnen nog actiever betrokken worden. Zo zouden C-vennoten een grotere rol kunnen spelen binnen de coöperatieve werking of zou de buurtwerking open kunnen staan voor niet-bewoners.



Onthaalcyclus

De ontvangst en het welkom heten van nieuwe bewoners is enorm belangrijk. De eerste ontmoeting legt de basis voor het participatief werken met de bewoners, een eerste indruk maak je maar één keer.

KANDIDAAT GEZIN BEZOEKT WONING VAN COLLECTIEF GOED

Het gezin dat bovenaan de wachtlijst staat bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen en aan alle criteria van het Gemeentelijk Toewijzingsreglement voldoet, krijgt een uitnodiging om de woning te bezichtigen.

Een medewerker van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen leidt het gezin rond. Ook de participatiemedewerker is aanwezig. Het is belangrijk dat bewoners vanaf de bezichtiging weten dat het om een woning van Collectief Goed gaat en dat de verhuring dus bijzonder is.

Collectief Goed maakt tijdens de bezichtiging haar werking concreter aan de hand van beeldmateriaal. In de woning han-

gen steeds 2 grote informatieposters die daarbij de leidraad vormen.

GEZIN TEKENT HUURCONTRACT EN NEEMT INTREK IN DE WONING

Is het kandidaat gezin overtuigd van de woning, dan tekenen zij hun huurcontract bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen.

Huurders, verbonden aan Collectief Goed, kunnen net zoals andere huurders met al hun vragen terecht bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen. Deze vragen gaan meestal over het contract, de huursubsidies of technische problemen in huis. Tegelijkertijd worden de huurders vanaf dat ogenblik coöperant bij Collectief Goed.

De participatiemedewerker gaat, indien mogelijk samen met een andere bewoner van de wijk, tijdens de eerste maand na de verhuis op huisbezoek voor een verwelcoming. De nieuwe huurders maken dan verder kennis met de werking van Collectief Goed en de buurt.

Ze krijgen een informatiebundel en de participatiemedewerker geeft meer toelichting over:

- De bewonerswerking van de wijk: Waar en wanneer komen ze samen? Welke thema's staan op de agenda? Wie zit er in het bestuur?...
- Wat het betekent om coöperant te zijn, hoe ze aandelen kunnen kopen en waarom. Een engagementsverklaring zet alles nog eens op een rijtje.

De participatiemedewerker laat zijn of haar contactgegevens achter, maakt afspraken met de bewoners rond bereikbaarheid en informeert naar hun vragen, wensen en interesses.

Bewonerswerking

"Ik denk dat wij door samen te komen veel kunnen leren over elkaar. We kunnen bijvoorbeeld een keer Marokkaanse soep maken en dan kan ik de volgende keer eens Afghaans koken. Elkaar beter leren kennen zal er ook voor zorgen dat we elkaar beter kunnen begrijpen.

We moeten elkaar helpen met dingen begrijpen en de weg te vinden. Samen zijn we sterker. In het Arabisch zeggen wij: één hand is niets maar met twee handen heb je tien vingers. Daar kun je veel mee doen."

BEWONER

BEWONERSGROEPEN

Per wijk waar Collectief Goed actief is, bestaat er een bewonersgroep. Lid worden van een bewonersgroep is niet verplicht, maar de coöperatie moedigt de bewoners sterk aan om dit te doen.

Elke bewoner kiest zelf op welke manier hij of zij deelneemt aan de werking van Collectief Goed, naargelang de eigen interesses, draagkracht en competenties. Collectief Goed ziet graag alle leden van het gezin deelnemen, moeders, vaders en kinderen. Maandelijks komt de bewonersgroep samen in de wijk. Zowel het formele als het informele luik van zo een bewonersbijeenkomst is van grote waarde voor het realiseren van bewonersparticipatie.

Bewoners kunnen bij de bewonersgroep terecht met vragen, bekommernissen of suggesties over de werking van Collectief Goed. De bewoners die ook bestuurslid zijn, nemen deze **signalen** mee naar het bestuursorgaan. Elke maand overloopt de bewonersgroep de opvolging van gemelde signalen en de verdere planning daaromtrent. Collectief Goed houdt de vinger aan de pols en stuurt haar model bij waar nodig.

"Als er problemen zijn dan moeten wij dat kunnen zeggen en moeten die opgelost worden. Wat is anders het verschil tussen wonen in een ander huis en wonen in een huis van Collectief Goed?"

BEWONER

Collectief Goed organiseert **vormingen, informatiesessies en activiteiten rond verschillende thema's en rechten.**

Enerzijds geeft Collectief Goed vorming of informatie in functie van bewonersparticipatie maar anderzijds ook over niet-woongerelateerde onderwerpen.

Bewonersparticipatie vereist een bepaalde basiskennis over thema's die professionals te vaak als vanzelfsprekend beschouwen. Bovendien versterkt deze kennis de persoonlijke woonsituatie. Een aantal onderwerpen die via vorming en informatieverstrekking aan bod komen:

- Hoe werkt het systeem van indexering van de huursubsidie?
- Hoe kan het opzetten van een deelhuis met gemeenschappelijk werkmateriaal de woonkost doen dalen?
- Hoe besparen op energiekosten?
- Wat is het belang en het rendement van waterputten steken?

Collectief Goed wil er niet alleen voor zorgen dat gezinnen goed kunnen wonen, maar ook dat ze volwaardig kunnen **deelnemen aan de maatschappij**. Een aantal onderwerpen die eveneens via vorming en informatieverstrekking aan bod komen:



- Welke organisaties in de buurt kunnen hulp bieden bij welke hulpvragen?
- Wat zijn leuke vrijetijdsactiviteiten voor kinderen?
- Hoe samen de voortuinen aanleggen?

Collectief Goed neemt sommige thema's op in jaarlijks terugkerende activiteiten. Maar bewoners kunnen ook zelf thema's kiezen of activiteiten organiseren naargelang hun noden of wensen. De participatiemedewerker ondersteunt hen daarbij.

De bewonersgroepen stimuleren ook de informele contacten tussen bewoners. Samen een koffie drinken, praten over koetjes en kalfjes, elkaar leren kennen, een netwerk opbouwen, dat zijn essentiële elementen van een bewonerswerking. Een lokaal netwerk opbouwen is belangrijk: het grootste deel van de bewoners heeft een migratieachtergrond en beschikt in België soms over een klein netwerk van mensen bij wie ze terecht kunnen.

INSPIRATIE

Een Deelhuis

Met de steun van Welzijnszorg, realiseerden de bewoners in Merksem een Deelhuis. Ze bouwden een tuinhuis bij één van de huizen, waar nu allerlei (tuin)gereedschap voorradig is om collectief te gebruiken. Dit is niet alleen duurzaam en financieel voordelig, het stimuleert tegelijk de onderlinge contacten in de groep.

"Zowel de andere bewoners als de opbouwwerkers zijn heel lieve mensen. Ze voelen aan als een familie. Dit is zeer kostbaar voor mij omdat ik geen familie heb in België en de buurt niet ken."

BEWONER

DENKER EN DOENERS

Bij participatie gaat het vaak over denkwerk en theoretisch werk. Maar veel bewoners engageren zich liever door de handen uit de mouwen te steken en praktisch iets bij te dragen. Er zijn burens die voor elkaar boodschappen doen of elkaar op de koffie vragen. Er zijn er die een haag scheren voor de buurman met rugklachten en weer anderen die liever de jaarlijkse BBQ organiseren.

Deze vorm van participatie, het doe-werk, is minstens even belangrijk als het denkwerk en heeft een belangrijke plaats binnen de lokale bewonerswerking.

TAAK VAN DE PARTICIPATIEMEDEWERKER

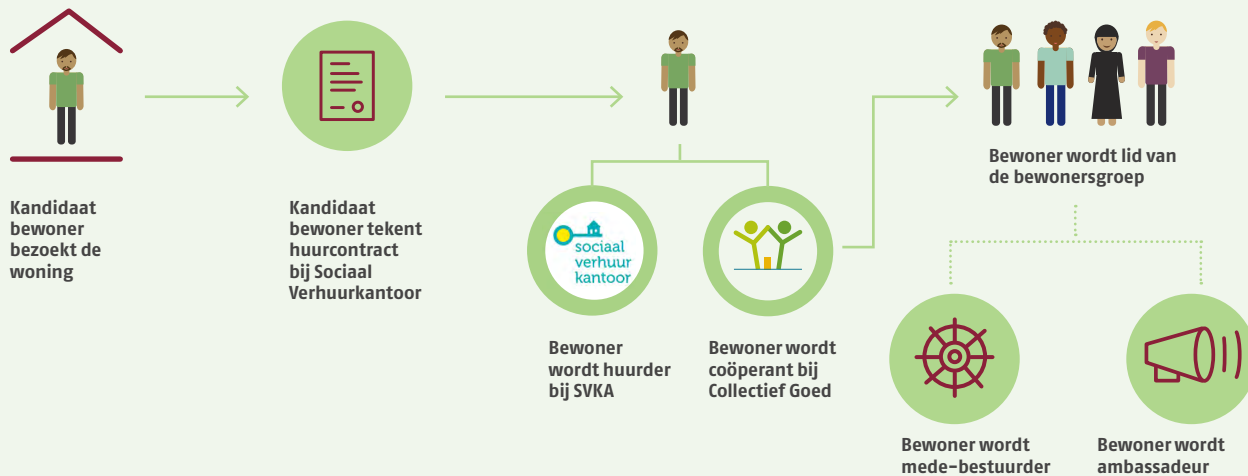
Het faciliteren en ondersteunen van bewoners binnen de lokale bewonersgroepen is een heel belangrijke taak voor de participatiemedewerker. Mensen in een maatschappelijk

kwetsbare positie komen in eerste instantie vaak niet spontaan opdagen. Daarom is outreachend werken en vertrouwen opbouwen erg belangrijk: de straat opgaan, huisbezoeken doen, mensen opbellen om te horen hoe het gaat,... Het is essentieel om uit te zoeken wat precies werkt voor de bewoners.

Ook de bijeenkomsten zelf moeten zo laagdrempelig mogelijk zijn. Dat betekent een geschikte locatie in de buurt zoeken, waar mensen zich op hun gemak voelen en graag binnenstappen. Maar ook kiezen voor een goed tijdstip, thema's die hen allen aanbelangen, eenvoudige taal en veel beeldmateriaal gebruiken, enzovoort.

Eerlijke en volledige communicatie zijn erg belangrijk, ook als er geen nieuws ("We wachten nog op antwoord van de aannemer.") of slecht nieuws is ("De verhuring van dit pand wordt uitgesteld."). Dit geldt trouwens voor iedereen die de coöperatie mee vormgeeft.

Participatiemodel van Collectief Goed



Beheersparticipatie

“Wij hebben heel lang moeten wachten vooraleer bepaalde herstellingen gebeurden. Dit is niet goed van Collectief Goed maar als bewoners moeten we ons hier ook actiever voor inzetten.”

BEWONER

In het gehele proces van de oprichting en opstart van Collectief Goed is het beheeraspect, het technisch onderhoud van de woningen, nog maar een recent gegeven. Voor bewoners betekende dit een sterke verandering in het participatietraject. Voorheen dacht iedereen als coöperant mee na over de toekomstige woningen en de praktische formaliteiten. Na de verhuis zijn bewoners naast coöperant ook effectief huurder bij Collectief Goed.

Bewoners krijgen op het moment van verhuring een huurbegeleider toegewezen bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen. De huurbegeleider helpt hen om hun zelfredzaamheid in

functie van wonen te versterken. Deze huurbegeleider is het eerste aanspreekpunt voor alles wat te maken heeft met de huur van de woning: het contract, de huurbetaling, technische meldingen over de woning, enzovoort.

Collectief Goed heeft er steeds voor geijverd om deze huurbegeleiders van het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen te behouden als eerste contactpunt voor de bewoners. Opbouwwerkers, die groepsmatig met bewoners aan de slag bleven, vormden vaak een brugfiguur tussen bewoners en het sociaal verhuurkantoor, of tussen bewoners en Collectief Goed, om signalen door te geven of de samenwerking bij te sturen.

Hier vallen alvast heel wat lessen uit te trekken:

- De individuele huurbegeleiding van een sociaal verhuurkantoor is een sterke troef, maar het is belangrijk om voldoende aandacht te hebben voor het beheeraspect in de groepswerking met bewoners. Het is een essentiële schakel in de vertrouwensrelatie tussen de coöperatie en haar bewoners en biedt veel kansen om de onderlinge solidariteit te versterken.

- Er zijn duidelijke afspraken nodig tussen de verschillende partijen en aandacht voor voldoende en duidelijke communicatie.

VERANTWOORDELIJKHEID NEMEN

Hoewel de verhuring verloopt via het sociaal verhuurkantoor, blijft de eigenaar van de woning verantwoordelijk voor de dienstverlening en de kwaliteit van de woning. Dit gaat niet alleen over structurele kwaliteit, maar ook over de opvolging en herstelling van technische mankementen, waarvan niet altijd duidelijk is bij wie de verantwoordelijkheid ligt: bij het sociaal verhuurkantoor of bij Collectief Goed. Dat is voor bewoners een heikel punt. De dienstverlening moet goed verlopen. Is dit niet het geval, dan raken bewoners het vertrouwen in de organisatie kwijt of geraakt de bewonersparticipatie niet verder dan het signaleren en opvolgen van technische problemen. Basisvoorzieningen moeten in orde zijn. De woonkwaliteit is bijvoorbeeld cruciaal, maar ook een goede en klantvriendelijke dienstverlening, goed lopende processen wat betreft verhuur en onderhoud en een vlotte opvolging en oplossing van technische problemen.

UITDAGING

Duurzame bewonersparticipatie

In de coöperatie zitten een aantal uitdagingen die permanente aandacht vragen. De correcte aanpak van herstellingen of de tijdelijkheid van de huurcontracten zullen voor bewoners permanente bezorgdheden zijn. De manier waarop bewoners hierin gehoord worden, bevordert of bemoeilijkt de participatie van bewoners.

Om deze constante beweging te verduurzamen binnen de coöperatie, is de inzet van een professionele kracht noodzakelijk. Deze persoon ondersteunt bewoners en garandeert de coöperatieve werking. De nood aan structurele middelen hiervoor is een belangrijk aandachtspunt.

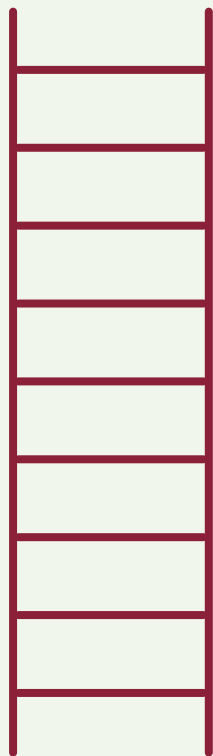
Bestuursparticipatie

Elke bewoner is coöperant binnen Collectief Goed. Elke bewoner is dus mede-eigenaar en kan mee nadenken en beslissen over de werking van de coöperatie.

Mee besturen is na 'zelfbestuur' de hoogste vorm van participatie. Om effectief mee te kunnen besturen, moet je ook op minder zware manieren kunnen participeren. Je kan maar mee besturen als je mee kan beslissen, je advies gehoord wordt, je mening telt en je over de juiste informatie beschikt om een mening te vormen. Het is een constant aandachtspunt in de hele bewonerswerking van Collectief Goed dat mensen op verschillende manieren effectief kunnen participeren.

"Als we kijken naar de doelgroep van Collectief Goed, zou onze conclusie kunnen zijn: een coöperatie met de gangbare bestuursvormen is niks voor hen. Maar wat als we dit omdraaien en ervan uitgaan dat zij als gelijken kunnen participeren in de coöperatie, dat we het beste uit hen naar boven halen door hiervan uit te gaan? Ik denk dat er zo onvermoed potentieel naar boven zal komen bij de bewoners en dat we niet te snel van onze eigen inschattingen daarover moeten uitgaan."

BESTUURDER



Zelfbestuur

Bewoners beslissen en besturen autonoom

Meebeslissen

Bewoners beslissen en besturen mee

Coproduceren

Bewoners geven advies en formuleren samen voorstellen

Adviseren

Bewoners oordelen mee over reeds opgemaakte voorstellen

Raadplegen

Bewoners worden geïnformeerd via transparante, duidelijke en eerlijke communicatie

Binnen Collectief Goed zijn er verschillende vormen van bestuursparticipatie mogelijk.

ALGEMENE VERGADERING

Bewoners kopen minimaal 2 aandelen. Collectief Goed nodigt hen dus net als alle andere aandeelhouders uit op de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist over belangrijke zaken binnen de werking van Collectief Goed. Ze keurt onder andere de begroting en de jaarrekening goed en benoemt de bestuurders. Beslissingen zijn bindend.

Samen met de andere bewoners-vennoten hebben de bewoners een vetorecht. Als een meerderheid binnen de groep van B-vennoten niet akkoord gaat met een beslissing, heropent de algemene vergadering de discussie.

Door deze afspraak weegt de mening van bewoners even zwaar door bij een besluit, ook al is hun financieel aandeel kleiner. Ze hebben op dit niveau een grote beslissingsmacht.

BESTUURSORGaan

Bewoners hebben ook een vaste plek in het bestuursorgaan. Het bestuursorgaan komt minstens 4 keer per jaar samen om belangrijke strategische beslissingen te nemen. Bewoners kunnen verschillende zaken signaleren, bv. over de huizen, klusjes of de samenwerking met het sociaal verhuurkantoor én ze beslissen mee over de werking en de toekomst van Collectief Goed.

Niet alle bewoners hoeven aanwezig te zijn bij deze vergaderingen. Elke wijk duidt enkele bewoners aan om deze taak op zich te nemen. Zij worden medebestuurders, spreken in naam van de andere bewoners van de wijk en krijgen hun steun.

Op dit moment is er per wijk 1 bewoner officieel benoemd als lid van het bestuursorgaan, dat in totaal 10 deelnemers telt.

“Tijdens de bewonersvergadering moeten we samen komen en kan iedereen verschillende problemen en ideeën laten horen. Daarna beslissen we samen wat er naar het bestuursorgaan moet gaan. De vertegenwoordiger moet dit dan meenemen.”

BEWONER

BESTUURSGROEP

In de bestuursgroep komen bewoners uit verschillende wijken samen die interesse hebben in de werking van Collectief Goed. Zij bespreken de agendapunten die gepland staan op het bestuursorgaan en kijken welke standpunten ze daar zullen innemen. Daarnaast verzamelen ze alle signalen die uit de bewonersvergaderingen naar boven komen en voegen ze indien nodig, nog extra agendapunten toe. De bewoners die in het bestuursorgaan zitten, koppelen in de bewonersgroep terug wat er gezegd en beslist is.

Ambassadeurschap

Collectief Goed heeft de ambitie om in de toekomst nog veel meer huizen te renoveren. De coöperatie werkt daarom aan haar bekendheid en vertelt haar verhaal aan de hand van interviews en voorstellingen.

Medewerkers kunnen dit verhaal brengen, maar ook bewoners kunnen hierin veel betekenen. Een bewoner kan immers het best vertellen over wat het betekent om te wonen in een huis van Collectief Goed. De bewoner kent de voordelen, kan voorbeelden aanhalen en de dingen concreet maken.

Bewoners zijn dus goed geplaatst om het gedachtegoed verder te verspreiden. Collectief Goed moedigt hen hierin aan en ondersteunt waar nodig. Want hoe meer bekendheid Collectief Goed zal genereren, hoe meer huizen er mogelijks bijkomen en hoe meer mensen een goede woning kunnen huren.

Bewoners kunnen het verhaal van Collectief Goed vertellen, maar ook een rol spelen bij het onthaal van nieuwe bewoners en nog zoveel meer.

UITDAGING

Geen bewonersparticipatie, geen Collectief Goed

Samenlevingsopbouw ontwikkelde Collectief Goed samen met mensen die de woonneed het scherpst ervaarden. Hun betrokkenheid bij de uitwerking zorgde voor een permanente kwaliteitscheck van het model in functie van bewoners. Voor Samenlevingsopbouw is bewonersparticipatie bij de opschaling en de uitrol een essentiële voorwaarde. Daarom stelt Samenlevingsopbouw alle ontwikkelde tools en opgedane ervaringsdeskundigheid ter beschikking zodat gelijkwaardige initiatieven medezeggenschap en waarachtige participatie kunnen garanderen.

WINST VAN GOED WONEN



Veel gezinnen die huren bij Collectief Goed hebben een nare woongeschiedenis achter de rug. Ze woonden in veel te kleine appartementen, met kortlopende of onzekere huurcontracten, vocht en schimmel, te hoge huurprijzen voor een twijfelachtige kwaliteit. Koude, vocht en overbewoning zijn woonproblemen die de bewoners enorme schade berokkenen.

Een goede woning en een veilig dak boven je hoofd, hebben een grote invloed op tal van levensdomeinen: fysieke gezondheidsklachten (zoals klachten aan de luchtwegen) verminderen, mentaal is er meer ruimte om andere zaken aan te pakken, kinderen hebben ruimte om rustig te studeren of te spelen, ouders herstellen sociale contacten en nodigen al eens familie uit. Woonzekerheid zorgt voor meer

concentratie op het werk en de postbode brengt misschien ook al eens positief nieuws.

Uit ervaringen binnen Collectief Goed en tal van gelijkaardige projecten blijkt die grote impact van goed wonen. Maar op politiek niveau ontbreekt het vaak aan daadkracht om daar op grote schaal écht werk van te maken. Goed wonen voor iedereen, is duur... niet?

In Vlaanderen en België is weinig degelijk onderzoek dat deze bevindingen staft. Op Europees niveau en in andere Europese lidstaten krijgt deze thematiek meer aandacht. En wat blijkt? Goed wonen voor iedereen is niet enkel voordelig voor de betreffende gezinnen, maar is een winst voor de hele samenleving.

"The annual total cost to the economies of the EU of leaving people living in inadequate housing is nearly €194 billion. The removal of housing inadequacies across the EU, or at least improving them to an acceptable level, would cost about €295 billion at 2011 prices. If all necessary improvements were completed at once, the cost to EU economies and societies would be repaid within 18 months by projected savings such as lower healthcare costs and better social outcomes. In other words, for every €3 invested, €2 would pay back in one year."

**EUROFOUND – INADEQUATE HOUSING IN EUROPE:
COSTS AND CONSEQUENCES**

Meer onderzoek naar de impact van goed wonen op andere levensdomeinen is van groot belang in het overtuigen van overheden en andere actoren om hierin te investeren. De realiteit van Collectief Goed, waarbij bewoners letterlijk de overstap maken van een slechte naar een goede woning, was een uitgelezen kans om te experimenteren met impactmeting. Collectief Goed heeft er dan ook sterk op ingezet.

"Impact is defined as the portion of the total outcome that happened as a result of the activity of an organisation, above and beyond what would have happened anyway. Impact includes both intended and unintended effects, negative and positive effects, and long term and short term effects."

**KAREN MAAS – CORPORATE SOCIAL PERFORMANCE:
FROM OUTPUT MEASUREMENT TO IMPACT
MEASUREMENT**

In een eerste gesprek – de nulmeting – heeft Collectief Goed toekomstige bewoners bevraagd over de situatie van hun gezin op verschillende domeinen: de schoolsituatie van de kinderen, de mentale en fysieke gezondheid van de gezinsleden, de werksituatie van de ouders en de financiële situatie. Dit gebeurde aan de hand van een semi-gestructureerd interview, met een aantal vaste vragen waarbij er ruimte was voor een vrij gesprek. Dit zorgde voor een losse en vertrouwelijke sfeer. De opbouwwerker en de toekomstige bewoners kenden elkaar immers nog niet en ook het opbouwen van een vertrouwensband is belangrijk voor het verzamelen van correcte informatie. Als de bevraging te bedreigend bleek, stelde Collectief Goed sommige vragen pas in een later stadium. Zowel kwalitatieve als kwantitatieve data werden bijgehouden. Je kan niet alles meten.

Woongeschiedenis



tot 3x verhuisd



slechte woonkwaliteit
als reden van verhuis



gezondheidsproblemen als
reden van verhuis

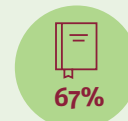


onbewoonbaar verklaren van
woning als reden van verhuis

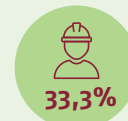
Gezondheid, onderwijs- kansen en arbeid



ouders ervaren stress
door hun woonsituatie



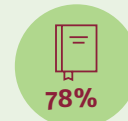
kinderen studeren
in de woonkamer



werkend, werkloos
en werkonbekwaam



astma en respiratoire aan-
doeningen bij kinderen



kind beschikt niet over
een plek om te studeren



komt net rond met
gezinsinkomen



"De woning was veel te klein. Helemaal op de bovenste verdieping was de kamer standaard afgesloten. Die kamer was niet leefbaar door vocht en schimmel. We betaalden daar wel huur voor."

BEWONER GEZIN 1

"In onze woning in de Provinciestraat kreeg mijn dochter problemen met ademen door uitlaatgassen. De huisbaas had een garage onder ons appartement en als hij werkte, inhaleerde mijn kind die gassen tot in onze woonkamer. Ze was hier zeer kwetsbaar voor en kreeg problemen aan de longen."

BEWONER GEZIN 3

"Toen we hier kwamen wonen, had ik het gevoel dat ik een zwarte put werd geduwd. Ik voelde me slecht en gewurgd."

BEWONER GEZIN 1

"Als je in een slechte woning terecht komt, dan interesseert jou niet meer wat de externe zaken zijn: de omgeving, de buurt. Je houdt je enkel bezig met jezelf. Je denkt enkel wat er zich bij jou van binnen afspeelt."

BEWONER GEZIN 3

"Als ik ging slapen, piekerde ik in mijn slaap over de kinderen. Hoe slapen ze? Hoe voelen zij zich? Ze sliepen allemaal in één kamer en dat gaf me stress. Ik was altijd ziek, vooral vanbinnen. Ik was niet goed. Ik ging naar een psycholoog. Ik heb nog nooit in zo'n slechte woning geleefd, zelfs toen wij nog in Spanje leefden was de woonsituatie helemaal niet zo erg."

BEWONER GEZIN 1

"Wij maakten altijd ruzie! (lacht). Eens hij binnenkwam vroeg ik hem meteen of hij een huis had gevonden?"

BEWONER GEZIN 1

Na hun verhuis, werden op vaste momenten nieuwe gesprekken met bewoners ingepland om de evolutie in kaart te kunnen brengen. Een aantal citaten uit deze interviews geven duidelijke veranderingen weer:

"Nu is het prachtig. Wij kunnen barbecueën. Wij hebben een grote keuken. Het is alsof ze me uit de begraafplaats hebben geplukt, uit mijn dood. Nu kan ik echt leven."

BEWONER GEZIN 1

"We hebben rust, heel veel ruimte, een goed thuisgevoel. Het gevoel dat als je buiten bent, blij te zijn om naar jouw huis te komen."

BEWONER GEZIN 3

"Nu is de omgeving veranderd, de woonst is veranderd. We hebben tijd. Er komen mensen langs, familie, vrienden..."

BEWONER GEZIN 3

"Ik heb het gevoel dat ik op vakantie ben hier. Mentaal voel ik me hier dus super!"

BEWONER GEZIN 3

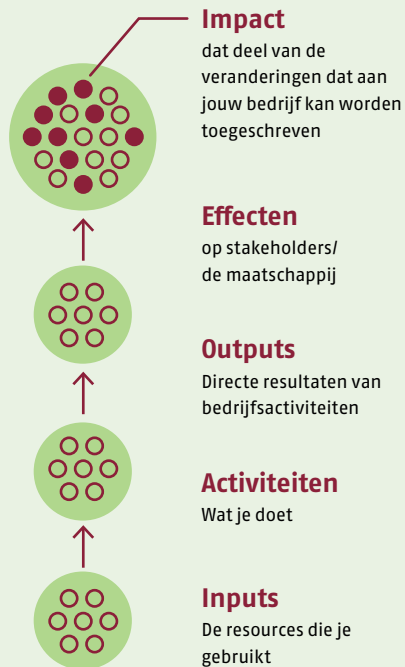
"Wij kunnen nu in de tuin zitten, glaasje koffie, vakantiegevoel. Barbecueën met de kinderen, gezelligheid. Sociaal contact. Rust. Wij hebben onze gevoelssfeer veranderd. Wij hoeven dit niet meer te gaan zoeken buiten ons, we hebben dat nu zelf."

BEWONER GEZIN 1

"Het overpieken is gestopt. We kunnen ons nu richten op de toekomst."

BEWONER GEZIN 3

Impactmeting



Impactmeting is niet vanzelfsprekend. Het moet een bewuste keuze zijn, want het betekent voldoende personeel en middelen uittrekken of kiezen om samen te werken met een onderzoeksinstelling. Daar is het startende Collectief Goed op grenzen gebotst. Het verzamelen van gegevens en bevragen van de bewoners was veel werk. Collectief Goed heeft hiervoor dan ook een korte tijd samengewerkt met een aantal stagiaires van de AP Hogeschool. Maar in een startend project, met een groot en gevarieerd takenpakket voor de betrokken opbouwwerkers, zijn uiteindelijk keuzes gemaakt. De impactmeting is niet volledig uitgevoerd zoals eerst gepland.

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt bovendien dat de invloed van goed wonen op domeinen als werk, onderwijs en actief burgerschap zich wellicht pas na vele jaren manifesteert. Impactonderzoek moet dus over een lange tijdspanne kunnen gebeuren en echt een plaats krijgen binnen het project. Niets staat Collectief Goed in de weg



om dit alsnog te doen met nieuwe instromende bewoners. Want het belang ervan blijft even groot. Al spreken de tot nu toe verzamelde kwalitatieve data boekdelen.

Tenslotte kan impactevaluatie ook een goede manier zijn om als organisatie alert te blijven of je 'nog goed bezig bent'. De Theory of Change vormt hiervoor een basis. Bereikt Collectief Goed de vooropgestelde doelstellingen, door de gestelde handelingen en acties? Dat bewoners medebestuurders zijn, is hier een grote meerwaarde: zij houden mee de vinger aan de pols en bewaken de koers die Collectief Goed vaart.

"Via Collectief Goed kan ik mijn kinderen meer kansen geven. Nu kunnen zij rustig studeren en zijn zij minder ziek. Het zou heel erg zijn voor hen als wij opnieuw slecht zouden moeten wonen dus ik wil veel doen om Collectief Goed sterk te maken. (...) Als ik naar de vergaderingen kom, leer ik veel door met andere bewoners te praten. Zij hebben vaak dezelfde problemen en praten dan over organisaties die mij kunnen helpen. (...) Door de vergaderingen weet ik meer over het sociaal verhuurkantoor, sociale huisvesting... dan andere mensen. Soms weten mensen uit mijn omgeving niet waar zij zich moeten inschrijven. Door Collectief Goed weet ik dit wel en kan ik hen daarbij helpen."

BEWONER



NAWOORD



DRUPPEL OP EEN HETE PLAAT?

Er is een wooncrisis en mensen met een familiale migratie-achtergrond worden gediscrimineerd op de huurmarkt. Is Collectief Goed het antwoord?

De huurders-vennoten zijn in ieder geval bijzonder enthousiast over het woonaanbod van Collectief Goed. Zij leven nu een ander en gezonder leven. Hun kinderen krijgen, letterlijk en figuurlijk, de ruimte om zich te ontplooiën. De bewoners blijven zich engageren voor elkaar en voor de coöperatieve vennootschap. De renovatie-arbeiders en -instructeurs zijn terecht fier op de mooie huizen die zij opleveren. De oprichtende verenigingen en de andere vennoten blijven overtuigd van het renovatiemodel. Het model bewijst dat je wel degelijk de uitstroom van sociale woningen uit de sociale markt kunt verhinderen of vertragen.

Maar het blijft een strijd, elke dag opnieuw. Zoals bij elke nieuwe onderneming kent het dagelijks leven van de vennootschap zijn eigen uitdagingen. Ondanks de mooie vooruitzichten op lange termijn, blijft

de cashflow een belangrijk aandachtspunt. Het aantrekken van extra financiering is een prioriteit, bijvoorbeeld om een eigen participatie-medewerker aan te werven om het door de bewoners gewaardeerde werk van Samenlevingsopbouw verder te zetten of om nog klimaatvriendelijker te kunnen verbouwen. Het allerbelangrijkste doel is om op langere termijn voldoende huizen te verwerven, via inbreng in natura, erfpacht of schenking, om ook in de toekomst actief te blijven en significante impact te hebben. Collectief Goed roept alle potentiële partners op om de krachten te blijven bundelen.

Ook de beleidsmakers hebben een belangrijke rol te spelen, maar gaan nog niet voluit. De Stad Antwerpen schrapte de stedelijke renovatiepremie (het belangrijke bedrag van €10.000 per pand), zonder iets in de plaats te stellen. Sommige politici vrezen een 'aanzuigefect' indien het sociale woonaanbod zou groeien, een claim die gezien de wachtlijsten weinig hout snijdt. En binnen de huisvestingsmaatschappijen staat ook niet iedereen op dezelfde lijn – begrijpelijk, gezien het strikte financiële keurslijf waarbinnen zij opereren.



Je moet dit alles zien in het licht van de snelle demografische evolutie die ons land doormaakt, in het bijzonder de stedelijke evolutie. Op 20 jaar tijd steeg het aantal inwoners in het Vlaams Gewest met 12%, een stijging die zich ongetwijfeld zal voortzetten. Alle hens aan dek dus. Een experiment als dat van Collectief Goed, samen met andere waardevolle initiatieven uit het middenveld of de overheid, verdient de nodige ondersteuning en verdere verspreiding.

Eind 19de eeuw ontstonden de sociale huisvestingsmaatschappijen, later de sociale verhuurkantoren, van onderuit. Gemeentebesturen, particulieren en de toenmalige Burelen van Weldadigheid sloegen de handen in elkaar om de erbarmelijke woonomstandigheden van de arbeiders te verhelpen. De wetgever volgde schoorvoetend, daarbij voorrang gevend aan koopwoningen. De maatschappelijke realiteit van vandaag schreeuwt om nieuw maatschappelijk engagement en initiatief.

Collectief Goed bewijst dat je bewoners kan mobiliseren en dat ze deel uitmaken van die vernieuwing. De opdrogende sociale woonmarkt snakt naar water. Elke deugddoende regenbui start met één enkele druppel. Kan Collectief Goed zo'n druppel zijn?

*Dirk Depover
bedrijfsleider Collectief Goed cvso*

COLOFON

Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw
www.samenlevingsopbouw-antwerpenstad.be
#SASopbouwwerk

Volg ons op [Facebook](#), [Instagram](#) of [Twitter](#)

Collectief Goed
www.collectiefgoed.be
info@collectiefgoed.be

Uitgave

Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw
Redactie

Joke Janssens, Ellen Baert, Sven Claes, Jamal Belmahi,
Marieke Verdeyen

Eindredactie

Annemie Van Geel, Heidi Zwaenepoel

Grafisch ontwerp

MadebyHanna

December 2020
© Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw



SAMENLEVINGSOPBOUW
Antwerpen stad

