

Collectief Goed



Collectief Goed is een jonge Antwerpse wooncoöperatie die grote gezinnen met lage inkomens toegang geeft tot kwalitatieve en betaalbare woningen. Daartoe renoveert de coöperatie woningen en verhuurt ze die aan kwetsbare gezinnen. Door de focus van Collectief Goed op mensen in armoede is het een buitenbeentje in de sector van wooncoöperaties, die doorgaans werken met coöperanten uit de middenklasse.

Goed

Een buitenbeentje in de wereld van wooncoöperaties

STIJN OOSTERLYNCK [HOOFDDOCENT STADSSOCIOLOGIE, UNIVERSITEIT ANTWERPEN / VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR COLLECTIEF GOED]

Het begint allemaal in 2007 met 'Arm in Arm'. In die vereniging spreken vaders van gezinnen met een laag inkomen over de problemen waar ze mee geconfronteerd worden en zoeken ze samen naar oplossingen. De sociaalwerkorganisatie Samenlevingsopbouw Antwerpen-Stad ondersteunt hen daarbij. Algauw komt het feit dat de gezinnen slecht gehuisvest zijn als grootste gedeelde zorg bovendien. Maar een gezamenlijke zoektocht naar een betaalbare en kwalitatieve woning levert niets op. Voor minder dan 700 à 800 euro per maand kan je in Antwerpen geen woning huren. Met een totaal gezinsbudget van 1.200 euro per maand kom je zo onvermijdelijk in de problemen. Ook de sociale huisvesting biedt geen soelaas. De wachtlijsten zijn er lang, zeker voor grote gezinnen. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft erg weinig woningen met drie of vier slaapkamers en eengezinswoningen bengelen onderaan het prioriteitenlijstje voor renovaties.

Recht op wonen?

Het recht op wonen staat ingeschreven in de Belgische grondwet en in het Vlaamse woondereet, maar is niet afdwingbaar. Omdat de Vlaamse overheid al decennialang onvoldoende investeert in sociale huisvesting en geen adequate instrumenten ontwikkelt om de private huurmarkt te reguleren bestaat het recht op huisvesting voor veel precare gezinnen slechts op papier. Dat ervaren ook de gezinnen van Arm in Arm, vandaar dat ze zelf naar oplossingen zoeken.

In 2012, niet toevallig het internationaal jaar van de coöperaties, komt bij de vaders en opbouwwerkers het idee op om een wooncoöperatie op te richten om hun woonnoden te lenigen. Een jaar later vindt Samenlevingsopbouw met de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning (DIW) een tijdelijke oplossing voor een aantal gezinnen. Ze kunnen sociale woningen, die in afwachting van renovatie leegstaan, tijdelijk betrekken.

Tijdens de samenwerking met DIW valt het Samenlevingsopbouw op dat de huisvestingsmaatschappij met lange wachtlijsten voor grote gezinnen kampt en moeilijkheden ondervindt om oude eengezinswoningen te renoveren. Zo rijpt het idee om DIW bij het ontwikkelen van de wooncoöperatie te betrekken. DIW kan woningen inbrengen, terwijl de coöperatie zorgt voor de renovatie ervan en gezinnen – allen kandidaat sociaal huurders – begeleidt om toekomstige coöperanten van Collectief Goed te worden.

Oprichting Collectief Goed

Zo geschiedt. In april 2015 richten Samenlevingsopbouw en een reeks andere sociale organisaties samen met DIW de coöperatieve vennootschap Collectief Goed op. De hybride vorm van de coöperatie – met naast de huurders ook een zeer belangrijke rol voor sociale organisaties – heeft te maken met de doelgroep. Een wooncoöperatie oprichten vergt veel technische en organisatorische expertise, de juiste sociale netwerken en prospectieve huurders moeten opgeleid worden tot coöperanten.

De sociale organisaties brengen die expertise, netwerken en ondersteuning binnen, maar besteden tegelijkertijd erg veel aandacht aan de participatie van de doelgroep als coöperant.

Een opbouwwerker begeleidt de toekomstige en bestaande huurders-coöperanten intensief. Dat gaat van het samen voorbereiden van bestuursvergaderingen tot het aanpakken van problemen die zich aandienen en het bespreken van renovatiewensen. Huurders worden vennoot door minimaal voor 250 euro aandelen van Collectief Goed te kopen. Ze krijgen daar vijf jaar de tijd voor.

Stabiel financieel model

Collectief Goed is een sociale onderneming. Om het recht op wonen voor kwetsbare gezinnen te realiseren moet het huurgeld betaalbaar zijn voor de doelgroep. Arm in Arm geeft aan dat betaalbaar voor hen betekent maximaal een derde van het leefloon voor samenwonenden. Door daar de huursubsidie of huurpremie bij op te tellen, komen we aan een huurprijs die de coöperatie toelaat op lange termijn financieel gezond te blijven. Dat bedrag ligt gemiddeld rond de 600 euro per maand.

Het verwerven van woningen vergt veel startkapitaal. Collectief Goed overwint deze drempel door de gratis inbreng van de te renoveren woningen door DIW, die in ruil aandelen en medezeggenschap in de coöperatie krijgt. Het medezeggenschap is beperkt tot op het niveau van de andere oprichtende organisaties. Tegenover de inbreng van woningen staat dat Collectief Goed meehelpt om leegstand in sociale woningen te vermijden en bovendien een door huisvestingsmaatschappijen moeilijk te bedienen segment van hun doelgroep aan een kwalitatieve woning helpt.

Ook renoveren kost handenvol geld. Collectief Goed schakelt hier gesubsidieerde arbeidsmarktstatuten voor in. Door