

# WBVG

De woningbouwvereniging Gelderland is een kleine vereniging die een aantal panden bezit in Nijmegen, Arnhem, Wageningen, Zutphen en Doetinchem. Kenmerkend voor de manier waarop

panden zijn ontwikkeld is de grote mate van zelfbeheer en betrokkenheid door de woners en gebruikers. Tijdens de renovatie, maar ook daarna tijdens het onderhoud is een groot deel van de werkzaamheden uitgevoerd in zelfwerkzaamheid. De oprichting heeft de WBVG starmachtige ontwikkelingen gekend, waarbij de eniging meer dan eens ten dode leek opgeschreven. Uiteindelijk heeft de grote et van de bewoners en gebruikers de vereniging overeind gehouden. Op dit moment bestaat er een vrij stabiele situatie, ook in financieel opzicht, en wordt er erg gewerkt aan nieuwe projecten. Het verhaal van de WBVG.

## DE OPRICHTING

"Als niemand onze ideeën durft uit te voeren dan doen we het maar zelf!"

Onder dit motto richt de Werkgroep Geldens Initiatief op 17 mei 1983 de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) op. De werkgroep die bestaat uit een bonte verzameling van jongerenorganisaties en kraakgroepen, wil iets

doen aan het, in hun ogen, nijpende tekort aan betaalbare woon- en werkruimte. Hun oplossing is even simpel als doeltreffend: laat jongeren zelf betaalbare panden in Gelderland bewoonbaar maken. De werkgroep klopt tevergeefs aan bij de bestaande woningcorporaties. In de ogen van de corporaties is het exploiteren van oude gebouwen een te groot risico. Het oprichten van een eigen corporatie is de enige mogelijkheid voor de werkgroep om verder te gaan met de plannen. De oprichting van de WBVG is een feit.

## DE EERSTE SUBSIDIE

Hoewel velen twijfelen of de ideeën van de WBVG haalbaar zijn, wordt het experiment met volle belangstelling gevolgd in volkshuisvestingskringen. Want zal de grote betrokkenheid en inzet van bewonersgroepen inderdaad leiden tot de gewenste lage huren? Het eerste dwarsje in de rug komt van de Sturgroep Experimenten Volkshuisvesting, die begin 1985 subsidie beschikbaar stelt. De WBVG kan beginnen

met projecten in Arnhem, Nijmegen, Twello, Wageningen en Zutphen. Onderhandelingen met overheden over aankoop, financiering en verbouwing worden mede door de jongeren zelf gevoerd.

## OFFICIËLE ERKENNING

In juli 1985 erkent de staatssecretaris van Volkshuisvesting Broek, de WBVG als niet-winst-beoogende instelling. Niet als andere woningcorporaties kan de WBVG nu gebruik maken van subsidies voor de volkshuisvestingsubsidies. Na een intensieve inspanning van de woningbouwvereniging zet staatssecretaris Heerma, ondanks negatief advies van zijn medewerkers, in 1992 uiteindelijk zijn handtekening. Daarmee wordt de WBVG een provinciaal toegelaten instelling, waardoor ze weer nieuwe projecten in de provincie Gelderland kan ontwikkelen.

## DONKERE WOLKEN

Begin jaren 90 blijken enthousiasme, doorzettingsvermogen

## ZELFBEHEER

De WBVG verhuurt haar panden niet rechtstreeks aan zittende huurders, maar per pand aan een vereniging van huurders. Met de panden, die altijd een officiële stichting of vereniging vormen, wordt een huur- en beheersvereenkomst afgesloten. Zelfbeheer is kenmerkend voor de verhouding tussen de woningbouwvereniging en de afzonderlijke panden. De panden hebben verregaand bevoegdigheden op het gebied van het beheer van het pand, zoals de toewijzing het onderhoud, de huurmeessoen en de administratie. Het overdragen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden garandeert een grote betrokkenheid van de bewoners bij hun pand, en uiteindelijk ook bij de woningbouwvereniging als geheel.

## FUSIE

Toch lijkt het nog niet voldoende. De zogenaamde bruteringsoperatie in 1994 lijkt de definitieve nadeling voor de WBVG. Met de bruteringsmaatregel koopt de overheid haar jaarlijkse subsidies in één keer af. De berekeningen die de gevolgen van de bruterings in beeld moeten brengen, voo spellen het falissement van de WBVG rond 2003. Als een andere woningbouwvereniging zich aandient voor fusiebesprekingen, beginnen de meningsverschillen binnen de vereniging zich af te tekenen. De fusieonderhandelingen, waarin opnieuw zijn verders prominent aanwezig zijn, herlopen mozaïek. Eind 1995 wordt de algemene ledenvergadering om de WBVG zelfstandig te laten voortbestaan. De onderhandelingen worden afgebroken. Het is de enige manier om de identiteit te waarborgen.

## Bewoners

**Woningcorporatie:** volledig gemeentelijke, verkeer met een vergoeding van de overheid. Dit betekent dat zij geen belasting betalen, worden beheerd van de eerste bevestiging.  
**Niet-winst-organisatie:** een wettelijke instelling die andere statutaire werkt en die niet belasting is verschuldigd.  
**Togelaten instelling:** gemeenschappelijke organisatie (vereniging) die zich de doelstelling onderschrijft en het gebied van de afzonderlijke panden op te de afsluiting door de Gemeente.  
**Vereniging:** een instelling die (niet-kanoniek) kan tot een werkgroep worden. Voorheen moest het de beschikking over een pand met zich brengen. Vanaf 1988 is het bestuur van werkgroepen door het Gemeentebestuur van de Volkshuisvesting.



## Daarnaast overspeelt de WBVG

Een aantal huurscharters start de 'ontwikkelingsgroep' die op zoek gaat naar alternatieven om de WBVG te laten voortbestaan. De ontwikkelingsgroep begint een solidariteitsdiscussie om te zien hoe ver de panden willen gaan om de WBVG te laten overleven. De solidariteitsdiscussie legt de basis voor een heel nieuw huurbedrijf. Dit huurbedrijf, gebaseerd op één prijswaardeverhouding voor alle wooneenheden, moet betaalbaarheid en solidariteit vorm geven. De discussie over een eerlijke verdeling van de huren wordt op het juiste moment gevoerd. Terwijl de overheid op het punt staat in te grijpen in de slechte financiële situatie van de WBVG zijn de leden na heftige discussies bereid een eenma-

## SOLIDARITEIT

lige huurverhoging van gemiddeld 23% te accepteren. De WBVG gaat verder met een klein apparaat, maar met een sluitende exploitatie.

## Tegenstelling tot 20 jaar geleden

toekomst. De WBVG wil zich in de toekomst ontwikkelen tot een organisatorisch sterke en financieel gezonde organisatie. De tijden zijn veranderd. In tegenstelling tot 20 jaar geleden toen de eerste projecten zijn ontwikkeld, is het moeilijker om betaalbare projecten te realiseren. Buiten de hoge prijzen op de onroerend goedmarkt hebben mensen minder tijd voor zelfbeheer en zelfwerkzaamheid van andere woningcorporaties. Vanaf 1983 heeft de WBVG haar ideeën handhaven in de huidige situatie. De mogelijkheid van zelfwerkzaamheid en invloed op het beheer van de panden

## ZELFWERKZAAMHEID

Tijdens de grote verbouwingen en renovaties is er door de bewoners en gebruikers veel in zelfwerkzaamheid gedaan, wat uiteindelijk hogere huurverhogingen heeft opgevoerd. Het planmatig onderhoud, waaronder het schilderen, gebeurt aan de hand van een meesamen planning. Door bewoners en gebruikers wordt een deel van de werkzaamheden zelf uitgevoerd. Naast een verlaging van de woonlasten levert het ook een grote betrokkenheid van de huurders met hun pand. In overleg met de pandvereniging wordt besloten hoeveel van een klus in zelfwerkzaamheid wordt gedaan. De WBVG zorgt voor de begeleiding tijdens de zelfwerkzaamheid.

sprek met name ook steeds veel mensen aan. Het blijft het uitgangspunt waarmee de WBVG zich ook in de toekomst wil onderscheiden van andere woningcorporaties. Vanaf 1983 heeft de WBVG haar ideeën zelf uitgevoerd en de projecten tonen aan dat het nog steeds een bijzondere woningbouwvereniging is.

## STRUCTUUR

Centraal in de organisatie staan de panden en de algemene ledenvergadering, het hoogste orgaan van de WBVG. Het 'werkapparaat' bestaat uit een dagelijks bestuur en enkele werknemers. Het bestuur is financieel en organisatorisch verantwoordelijk voor het functioneren van de WBVG als corporatie. De WBVG heeft verder een Raad van Toezicht die, vanaf de zijlijn, de gang van zaken in de gaten houdt. Daarnaast geeft de Raad van Toezicht vanuit haar specifieke expertise raad aan het bestuur. Het specifieke karakter van de WBVG wordt vorm geven via een aantal werkgroepen, waarin huurders actief zijn, zoals de ontwikkelingsgroep, de beheercommissie en de onderhoudsgroep.

## PROJECTONTWIKKELING

Het ontwikkelen van nieuwe projecten is van groot belang voor de toekomst van de WBVG. De behoefte aan WBVG-woorven onder de doelgroep bestaat nog steeds. De voornaamste doelgroep wordt gevormd door mensen met lage inkomens. Ook de iets hogere inkomens worden inmiddels door de WBVG verwelkomd als zij voldoende betrokkenheid hebben bij de volgende bijzondere woormen: woongroepen, de combinatie van wonen en werken en verder elke woormen waarbij sprake is van gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Belangrijkste kenmerken van de projectontwikkeling zijn de intensieve samenwerking met de toekomstige bewoners- en gebruikersgroep en de mogelijkheid tot het plegen van zelfwerkzaamheid. Het is mogelijk dat er in de nabije toekomst nieuwe soorten projecten zullen ontstaan, zoals diverse huur-koop varianten, overname van bestaande projecten, samenwerkingsprojecten met andere corporaties, locaties buiten Gelderland en, onder bepaalde voorwaarden, tijdelijke vormen van zelfbeheer.

## DOELSTELLING

WBVG stelt zich ten doel "in het belang van olkshuisvesting in de provincie Gelderland kaam te zijn, met name voor diegenen die oven tot de laagste inkomensgroepen en op oningmarkt onvoldoende aan bod komen" (2 lid 1 statuten). Bijvoorbeeld omdat ze bijvoorbeeld woonten hebben zoals groeps-ecologische (ver)bouw of woon- werk-comies". Daarnaast ideeën van de WBVG zijn: t creëren van betaalbare woon- en activiteiten rten voor mensen met lage inkomens, dersoortige woonten in de praktijk stalle geven, t realiseren van zelfwerkzaamheid tijdens de rbouwing en t mogelijk maken van zelfbeheer door woners/gebruikers van panden.



- Lawick
- Bourles
- PK 22
- Academie
- Hotel Bosch
- Dwaalsteen
- Beukenoord
- Wilde Wereld
- Binnenkant
- Wolfswaard
- Pontanus
- Dobbelman
- vd Havenstraat
- Pietje Bell
- KB-school
- Extrapool
- SPD
- Oude Wand
- Casa de Pauw