



Papenhulst Blijft!

DE PAAP

- 40 Onzelfstandige woningen
- 13 Werkplaatsen en bedrijfsruimte
- 40 Volwassenen en 13 kinderen
- Veel gedeelde voorzieningen
- Beheercoöperatie:
 - Alles in zelfbeheer
 - Eigenaarschap zonder eigendom



DE GESCHIEDENIS

- 1978 – Gekraakt
- 1981 – Oprichting vereniging
- 1987 - Huurovereenkomst gemeentelijk woningbedrijf
 - Volledig onderhoud en beheer bij bewoners
- Heden - Eigendom bij corporatie, huurovereenkomst onveranderd



GEVOEL VAN THUIS KOMEN

“Het hele complex voelt als ons huis”

Factoren:

- Onzelfstandige woningen + gedeelde voorzieningen
- Intermediaire verhuur
- Zelfwerkzaamheid bij onderhoud
- Consent - besluitvorming

Tip: Laat iedereen eigenaarschap ervaren





INTERMEDIAIRE VERHUUR

Wat houdt dit in bij ons:

- Toewijzing / onderverhuring doen we zelf.
- Huurprijsvaststelling doen we zelf.
- Geen huurprijsverhogingen bij mutatie (= *nieuwe huurder*).
- Leegstandsrisico dragen wijzelf maar positief resultaat is ook voor onszelf.

Bijkomend voordeel (ivm overeenkomst van voor 2013):

- Geen passendheidstoets (= *inkomenscriteria*).

Tip: Bouw zekerheden in voor onzekere toekomst



BESLUITVORMING

Hoe nemen we besluiten:

- Uitgangspunt: Op basis van consent (geen beargumenteerd en overwegend bezwaar)
- Tweewekelijks vergadering (nu digitaal)
- Grote besluiten op volgende vergadering bekrachtigd
- Nieuwe bewoners spreken alle volwassenen

Papieren werkelijkheid:

- In statuten 2/3 van aanwezigheid

Tip: Laat de papieren werkelijkheid aansluiten bij je wensen



ZELFWERKZAAMHEID BIJ ONDERHOUD

Wat doen we allemaal:

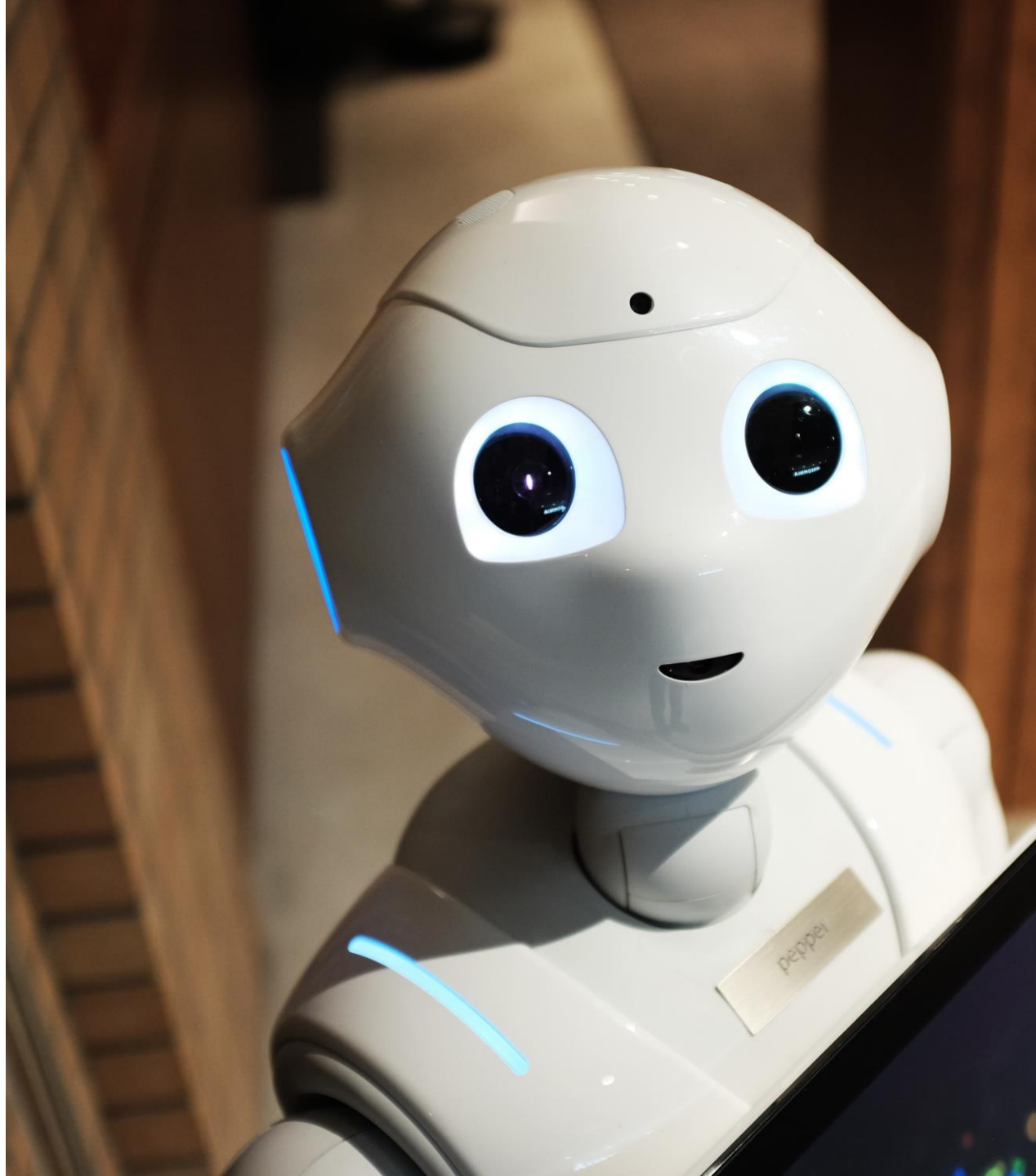
- Eigenlijk alles:
 - Regulier huurdersonderhoud
 - Dagelijks/klacht onderhoud
 - Groot/planmatig onderhoud
- Maar we besteden ook uit (schilderwerk/asbest etc)
- We financieren dit met:
 - Onderhoudsbijdrage corporatie (tekort)
 - Huurinkomsten
 - Andere inkomsten

Tip: Besteed uit waar je kracht niet ligt en neem risico's mee in onderhoudsplan en contractuele afspraken.

TOEKOMSTBESTENDIG

Lessen van 43 jaar de Paap

- Zorg voor een stevige juridische basis
 - Huur en/of beheerafspraken corporatie
 - Statuten
 - Interne afspraken met leden
- Wijk niet zomaar af van je principes
 - Waar sta je voor als woongemeenschap?
 - Wil je meebewegen met externe veranderingen of juist niet?
- Evalueer en stel bij, maar wel voorzichtig
 - Bekijk regelmatig of je alles nog wel goed doet (vooral voor jezelf)
 - Stel bij waar nodig, maar blijf bij je behoefte en ben bekend met de risico's





VRAGEN?