

# Huurders kiezen zelf!

*Experimenteren met maximale keuzevrijheid voor bewoners*



Jurgen Arts en Janine van Heertum | Zayaz  
Bas de Haan | NEZZT

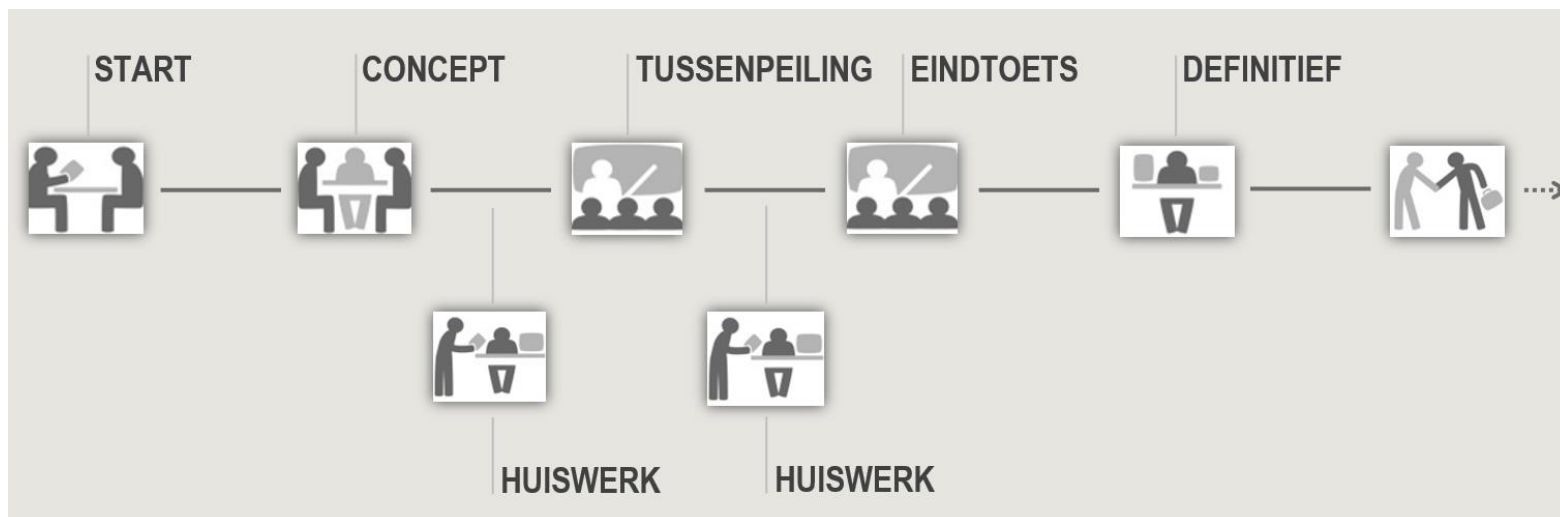


## Hoe het begon...

### Eind 2015

- Toenemende druk op woningmarkt
- Behoefte aan snelle oplossing
- Extra aandacht voor spoedzoekers (waaronder statushouders)

→ Gezamenlijke businesscase opstellen



## Hoe het begon...

April 2016

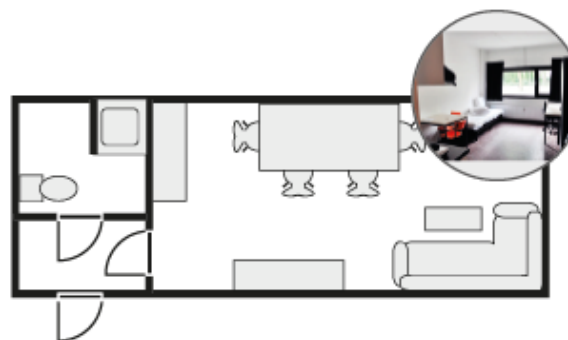
- Gemeente 's-Hertogenbosch, BrabantWonen en Zayaz eens



=



=



## Hoe het begon...

Mei en juni 2016

- Ontwerpsessies met omwonenden



## Hoe het begon...

Oktober 2016

- Plaatsing eerste woningen



## Hoe het begon...

December 2016

- Inhuizen nieuwe bewoners



## Hoe het begon...

Begin 2019

- Gestart met nieuwe ronde!



## Hoe het begon...



### Wat lukte wel:

- Prettig wonen voor huurders, oplossing voor spoedzoekers
- Samenwerking met ‘supersnelweg’
- Snelle oplossing: in 8 maanden van besluit naar woningen
- Ontwerpsessies met omwonenden

### Wat we (nog) niet deden:

- Tijdelijkheid van de woonomgeving
- Huurder zelf niet betrokken
- Tijdelijke contract (2 jaar) = permanente ‘verhuisstress’
- Diversiteit woningen en huurders (beheer)





# Huurders bouwen zelf! Minitopia





## Doel

Hoe kunnen we bijdragen aan de veranderende woonvraag?

Uitproberen in de praktijk:

1. **Eigenaarschap**: de huurder als producent
2. **'Lichter wonen'**: demontabel, duurzaam, sneller en goedkoper
3. **Woonlasten**: zelf invloed op hoogte huur

Wat leren we hieruit?

Welke elementen *opschaalbaar* voor grotere groep huurders?



## Heldere kaders

- Inkomenseisen sociale huur
- Inschrijftijd WoonService
- Maximaal 5 jaar wonen
- Bouwbudget € 30.000 ex btw
- Bouwbesluit Bestaande Bouw
- Bouwtijd 3 maanden
- Verplaatsbaar
- Eigendom Zayaz



# Huurders worden bouwers



Lennert Vonk  
Eigen ontwerp  
21 jaar  
Anti-kraak  
Den Bosch



Nadja van de Griendt  
en zoon Ilja  
Eigen ontwerp  
33 & 3 jaar  
Sloopwoning Den Bosch

Miranda Piekema en dochter Emma  
NEZZT  
42 & 17 jaar  
Particuliere huur Vlijmen



Stijn Mertens  
TheNewMakers  
38 jaar  
Huurder Zayaz Den Bosch

Patricia Sips  
WikiHouse  
57 jaar  
Huurster  
Zayaz  
Den Bosch



Fenne Westra en Yves Brandsma  
NEZZT  
29 & 29 jaar  
Particuliere huur Den Bosch



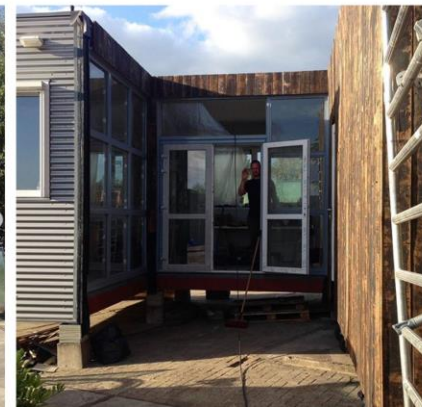


## De rollen omgedraaid

De huurder heeft **eigenaarschap** over:

- Ontwerp
- Budget / woonlasten
- Planning
- Locatie woning
- Bouw

Zayaz **faciliteert**: vanuit heldere kaders, loslaten en ruimte geven





# Impressie: het proces





## Resultaat tot nu toe

- 3 woningen opgeleverd (NEZZT / Wikihouse)
- 3 woningen in de zomer gereed (vrij ontwerp / TNM)





## Tussentijdse evaluatie

### Eigenaarschap:

- Droom komt uit
- Zelfwerkzaamheid groot
- Zelf bouwen intensief
- Afbouwconcepten makkelijker
- Meer woongenot
- Netwerk / hulptroepen
- Koopoptie







## Tussentijdse evaluatie

### Lichter wonen:

- Gebruikte materialen
- Duurzaamheidsmaatregelen versus tijdelijkheid locatie
- Korte bouwketen
- Bouwperiode 3 maanden +/-
- Verplaatsbaarheid verschillend





## Tussentijdse evaluatie

### Woonlasten:

- 30.000 euro het kan
- Creativiteit hoog
- Financiële trigger te laag?
- Betaalbaar huis





## Tussentijdse evaluatie

### Faciliterende Rol Zayaz:

- Helder kader
- Eigenaarschap geeft energie
- Gelijkwaardige verhouding
- Steeds afwegen
- Keuzes onderbouwen / legitimeren
- Tijd en snelheid
- Vragen en zonder oordeel





## Opschalen

### Eigenaarschap:

- Eigen regie
- 'Van Huurders bouwen zelf' naar 'Huurders kiezen zelf'
- Keuzemogelijkheden primaire processen

### Lichter wonen:

- Hergebruik materialen / 'oogsten'
- Tijdelijke woonlocaties
- Geprefabriceerde woningbouw
- Light bouwrijp
- Samenwerken andere (bouw)partners
- Innovatie door te doen

### Woonlasten:

- Keuzemogelijkheden
- Maatwerk in de massa