

Het JlJ&Wonen concept

Met het JlJ&Wonen concept bieden wij op ideële basis betaalbare, duurzame en maatschappelijk verantwoorde woningen aan voor starters op de woonmarkt.

Maar waar bestaat dat concept dan uit? Wat is die ideële basis? Hoe zit dat juridische en organisatorisch in elkaar? Wat houdt dat in, die “betaalbare duurzame woningen”? Hoe komt die maatschappelijke verantwoordelijkheid tot uiting? En wie zijn die starters op de woonmarkt?

Het ideële karakter

De basis van het JlJ&Wonen concept is “voor de lokale gemeenschap, door de lokale gemeenschap”. Maar niet op filantropische basis. Alle activiteiten binnen het JlJ&Wonen concept vinden plaats op basis van gangbare beprijzing in het huidige economische verkeer. Dat wil zeggen dat de JlJ&Wonen diensten en services worden aangeboden op basis van normale commerciële prijzen, maar die prijzen kennen géén opslag met een winstoogmerk. Dus op non-profit basis. Het doel is om goede duurzame woningen te kopen bij een commerciële partij om deze vervolgens zonder winstopslag door te verhuren aan starters op de woningmarkt. De enige opslag die het JlJ&Wonen concept kent is de doorberekening van kosten op basis van operationele activiteiten (salarissen e.d. van de werknemers bij JlJ&Wonen). Hierbij stellen wij als doel om de standaard woningen van JlJ&Wonen aan te bieden voor een huurprijs die de wettelijke sociale huurgrens volgt. Voor 2022 is de wettelijke sociale huurgrens € 763,47.

Het juridische & organisatorische kader

Om de “voor de lokale gemeenschap, door de lokale gemeenschap” gedachte te waarborgen worden in iedere gemeente lokale stichtingen opgericht waar JlJ&Wonen betaalbare duurzame woningen bouwt en aanbiedt. Iedere lokale JlJ&Wonen stichting heeft een lokaal bestuur welke statutair bestaat uit een dagelijks bestuur (voorzitter en penningmeester/secretaris), één zetel voor de gemeente, één zetel voor de bewoners en één zetel voor JlJ&Wonen Nederland B.V. Besluitvorming welke niet onder de bevoegdheden van het dagelijks bestuur vallen, dienen met unanieme stemmen van het gehele bestuur te worden uitgevoerd.

De lokale stichting ontwikkelt het bouwproject, gaat de financiering aan, koopt de woningen en verhuurt die aan starters op de woonmarkt. Hierbij bepaalt de lokale gemeenschap middels het



voltallige bestuur welke lokale definitie zij willen hanteren voor het begrip “starters op de woonmarkt”. De grond voor de bouwlocatie wordt in principe betrokken van lokale grondeigenaren. Hierbij is het uitgangspunt dat de lokale stichting niet de grond verkrijgt, maar dat de grondeigenaar een recht van opstal vestigt voor de duur van de bouwvergunning. De grondeigenaren krijgen hiervoor van de lokale stichting een vergoeding per woning.

Aangezien iedere lokale JIJ&Wonen stichting naast het bestuur géén personeel in dienst heeft, zullen alle operationele activiteiten van de lokale JIJ&Wonen stichtingen “ge-outsourced” worden naar de facilitaire organisatie JIJ&Wonen Nederland B.V.. Deze afgenomen diensten en services zullen door JIJ&Wonen Nederland B.V. worden gefactureerd aan de lokale JIJ&Wonen stichtingen op basis van een vastgesteld bedrag per woning. Doordat deze facilitaire organisatie voor alle JIJ&Wonen stichtingen dezelfde diensten en services aanbiedt, kan deze organisatie efficiënt werken. Hierdoor worden de gefactureerde services en diensten zo laag mogelijk gehouden.

Hiermee bestaat het JIJ&Wonen concept dus feitelijk uit de lokale stichtingen + één centrale facultaire BV. Al deze organisaties worden bij elkaar gehouden doordat ze op dezelfde basis een woonlocatie ontwikkelen, woningen bouwen welke betrokken worden van één en dezelfde woningbouwer (standaardisatie die voldoet aan het JIJ&Wonen concept), gemanaged en onderhouden worden volgens één filosofie en ondersteund worden door één facilitaire organisatie. Een stichtingsbestuur wat een andere weg kiest zal dan ook het JIJ&Wonen concept dienen te verlaten, een statutaire naamsverandering dienen te ondergaan en niet meer facilitair worden ondersteund door JIJ&Wonen Nederland B.V..

Bestuurlijke besluitvorming

Het JIJ&Wonen concept is ontwikkeld door de twee oprichters die niet lijdzaam wilden toezien dat er in Nederland én een steeds groter groeiend probleem is voor de jonge generatie om betaalbare woningruimte te vinden, én omdat de bestuurlijke besluitvorming rond woningbouwvergunningen een tijdrovend en bureaucratisch proces is.

Tegen deze achtergrond is het JIJ&Wonen concept ontwikkeld. Hierbij is het uitgangspunt gekozen om permanente woningen aan te bieden binnen een verkort besluitvormingsproces. In de regel duurt het vergunningen traject binnen een gemeente enkele jaren (met een aanzienlijke dossieropbouw ter ondersteuning van de uiteindelijke vergunningen). Daar betaalbare woningbouw (met name voor starters) een zeer nijpend probleem is, bieden wij gemeenten aan om dit traject te verkorten door initieel te bouwen op basis van de Crisis- en Herstelwet uit 18 maart 2010. Dit verkort het vergunningen traject tot enkele maanden, en biedt de mogelijkheid om snel (starters)woningen te bouwen en aan te bieden voor een periode van 15 jaar. Dit geeft de betreffende gemeente de mogelijkheid om het reguliere vergunningen traject af te ronden om de tijdelijkheid van 15 jaar om te zetten in een permanente bouwvergunning.

Het JIJ&Wonen concept houdt rekening met de mogelijkheid dat de gemeente onverhoopt alsnog besluit om het tijdelijke karakter van de bouwvergunningen te handhaven. Voor dat geval zijn er voorzieningen getroffen om woningen na verloop van de vergunning weg te halen en de grond in de oorspronkelijk staat terug te brengen en terug te geven aan de grondeigenaar. De woningen zullen niet gesloopt worden. De woningen worden immers dusdanig gebouwd dat ze modulair verplaatsbaar zijn. Ze kunnen door de bouwer weer worden opgehaald, indien nodig aangepast aan de dan geldende standaards, en vervolgens op een andere locatie herplaats worden.

De woningen

Vanuit de ideële gedachte, maar ook vanuit onze maatschappelijk verantwoordelijkheid, zijn wij als JIJ&Wonen op zoek gegaan naar woningen die ons concept kunnen ondersteunen. Die hebben wij gevonden bij Megaplex, onderdeel van de Hardeman groep uit Veenendaal. Megaplex woningen worden 100% in de fabrieken van Megaplex gebouwd en worden gekenmerkt door een 100% CLT-hout basis (FSC-goedgekeurd). Daarnaast kunnen de Megaplex woningen met een standaard oppervlakte van 42 m² zowel horizontaal als verticaal modulair geschakeld worden. Dit betekent dat de nutsvoorzieningen per cluster geregeld worden. In het geval van JIJ&Wonen zelfs voor de hele locatie waar JIJ&Wonen een wijk bouwt.

Doordat de woningen volledig (ook de basisplaat) van CLT-hout zijn, wordt de duurzaamheid van de Megaplex woningen tot op zeer hoog niveau en tot ver in de toekomst gegarandeerd. Ook het feit dat de woningen volledig in de fabrieken van Hardeman worden gebouwd en kant&klaar getransporteerd naar de bouwlocatie, betekent dat de belasting van ons milieu beperkt wordt tot het transport en plaatsing van de woningen, en dus niet door de traditionele bouw. Waarmee de Megaplex woningen positief bijdragen aan de oplossingen van de CO₂ en Stikstof problematiek.

Daarnaast wordt het duurzame karakter van de Megaplex woningen onderstreept doordat de woningen onder het JIJ&Wonen concept standaard af fabriek zeer rijk worden uitgerust. Zo zullen alle woningen standaard voorzien worden van de meest zuinige koelkasten, wasmachines, vaatwassers, magnetrons, elektrische kookplaten, vloerverwarming en highspeed WiFi. Op het dak van de woningen worden zonnepanelen geplaatst en aangesloten op een voor het JIJ&Wonen park centrale unit. Deze verdeelt die stroom vervolgens naar gebruik. De isolatie van de Megaplex woningen is dusdanig dat het klimaat en het gebruik van de standaard meegeleverde elektrische apparatuur in principe volledig gevoed kunnen worden vanuit de eigen centrale elektriciteit unit. Megaplex is daarnaast bezig om te zijner tijd voorzieningen te treffen dat een JIJ&Wonen park volledig los van het "grid" zelf voorzienend zal zijn.



JlJ&Wonen en hun burens

Een JlJ&Wonen wijk (of zoals wij zelf zeggen een “JlJ&Wonen park”) staat uiteraard niet op zichzelf. JlJ&Wonen maakt onderdeel uit van de directe woonomgeving binnen een gemeente. Uiteraard is geen één gemeente hetzelfde. Daarom wordt er ook per locatie gekeken hoe de opbouw en de lay-out van de infrastructuur van een JlJ&Wonen park eruit komt te zien. Daarbij wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de wensen en eisen van gemeenten en omstanders. Daarmee is een JlJ&Wonen park nooit standaard, terwijl de individuele woningen zelf juist wel standaard zijn.

Een professionele locatie- of parkbeheerder is het directe aanspreekpunt en is ook verantwoordelijk voor de wijze waarop de huurders op de locatie wonen. Het beheer van de buitenruimte wordt namens de Stichting door de landelijke JlJ&Wonen organisatie gefaciliteerd. Hierdoor blijft het park netjes en wordt overlast voor de omgeving voorkomen.

Er wordt overwogen om de kandidaathuurders eerst een huurtermijn voor een jaar aan te bieden en als alles wederzijds naar wens verloopt vanaf dat moment naar een vast huurcontract wordt omgezet.

JlJ&Wonen heeft er immers alle belang bij dat alle huurders op alle locaties tevreden kunnen wonen. Het moet niet alleen bij het start van het project goed gaan, nog belangrijker is het dat het na jaren nog steeds waardevolle parken zijn. Iedereen moet er een goed gevoel bij hebben en vooral ook houden.

Tegen onze huurders zeggen wij dan ook dan wonen bij JlJ&Wonen een werkwoord is.

Samenvattend

JlJ&Wonen is een ideologisch concept om betaalbare, duurzame en maatschappelijk verantwoorde woningen aan starters op de woonmarkt te bieden, gefaciliteerd middels een non-profit organisatie “voor de lokale gemeenschap, door de lokale gemeenschap”