

HET GROENE DAK

Voorlichtingsbrochure voor aspirant-leden

Oktober 2007

Inhoudsopgave

Inleiding	2
De vereniging	3
Tuinhuis en tuin	4
Woningtypen: huur en koop	5
Hoe kom je aan een woning	6
Samenvatting van de procedure	8



Inleiding

Hoe je woont bepaalt voor een deel hoe je leeft. Zelfs de taal laat daar al iets van zien: je woont in een rijtjeshuis en je leeft op een boerderij. Zo is het wonen in het Groene Dak anders dan het wonen in een ander huis in Voordorp of in de rest van Utrecht.

Bijzonder aan dit ecologisch project in Utrecht is de bewonersvereniging. Al in 1989 is deze is opgericht en vorm gegeven door bewoners zelf, met als doel milieuvriendelijke woningen tegen een betaalbare prijs te realiseren. Jarenlang is hier door een grote groep mensen hard aan gewerkt. We waren in Utrecht voorloper op het gebied van duurzaam bouwen en we hebben, zeker voor die tijd, een bijzonder project kunnen realiseren. In 1993 zijn de 66 woningen van het project betrokken. Het jaar daarop hebben we het gezamenlijke tuinhuis afgebouwd en hebben we de gezamenlijke binnentuin ingericht.

Jarenlang is het Groene Dak een voorbeeld geweest wat er mogelijk was op het gebied van duurzaam bouwen en wat een actieve bewonersgroep kan bereiken. Vele groepen zijn op bezoek geweest en hebben een voorlichting gehad over ecologisch bouwen en wonen. Een aantal van de experimenten zijn mislukt en hebben het nodige werk opgeleverd. De lemen muren van het gezamenlijke tuinhuis bleken in ons klimaat en met de nodige pech houtzwam op te leveren. De muren en vloeren zijn vervangen. Ondertussen functioneert het huis al weer als vanouds.

In het Groene Dak wonen, betekent vooral ook samen wonen. In dit boekje kun je daar meer over lezen en hoe je eventueel in aanmerking kunt komen voor een woning in het Groene Dak.



De vereniging

De vereniging Het Groene Dak heeft als een van de doelstellingen dat bewoners zelf zoveel mogelijk invloed hebben op het beheer van het Groene Dak. In de praktijk betekent dat ook dat er veel door bewoners(werkgroepen) zelf gedaan wordt en dat we regelmatig vergaderen om een breed draagvlak te hebben voor beslissingen. Goede voorbeelden zijn het gezamenlijk tuinhuis en de gezamenlijke tuin.

Het tuinhuis is een soort clubhuis van 9 bij 9 meter. Het is in eigen beheer gebouwd met experimentele materialen zoals stroleem met een houten skelet. Vanwege de houtzwam is het grondig gerenoveerd, deels door aannemers en deels door de bewoners zelf. De grote financiële tegenvaller is in eerste instantie alleen door de bewoners opgevangen. Gelukkig heeft de fondswerving een goede opbrengst gehad en hebben de bewoners een deel teruggekregen.

Het tuinhuis draait al weer enkele jaren prima. Veel bewoners vieren er een feestje. Allerlei groepen weten het te vinden en huren het tuinhuis voor cursussen zoals yoga en tangoes. De werkgroep Tuinhuis zorgt voor het beheer en regelt de verhuur.

Het onderhoud van de tuin wordt getrokken door een werkgroep van bewoners en we worden daarbij ondersteund door een tuinman die zowel goed is in ecologisch tuinieren als in het begeleiden van groepen bewoners. Iedere maand is er tuindag, waar alle bewoners welkom zijn om mee te werken in de tuin. Na een aantal moeilijke jaren, staat de tuin er nu erg goed bij en zijn er allerlei mogelijkheden voor kinderen om te

spelen. We kunnen genieten van de rustige plekjes, de weelderige plantengroei en de vele dieren die een plek gevonden hebben in de ecologische tuin.

De huurderwerkgroep overlegt met de Portaal, de eigenaar/beheerder van de huurwoningen over zaken als huurverhoging, onderhoudsplan, toewijzing en milieumaatregelen.

Veel van het werk gebeurt dus in werkgroepen van bewoners. Het bewaken van de samenhang en het 'dagelijks besturen' van het Groene Dak, gebeurt in de coördinatiegroep. De ledenvergadering komt ongeveer 4 keer per jaar bij elkaar en neemt de beslissingen over de hoofdlijnen.



Tuinhuis en tuin

Ieder huishouden betaalt een maandelijkse bijdrage, variërend van ongeveer €7,50 voor de 2-kamerwoningen tot €22,50 voor de grootste 5-kamer (koop)woningen. Het reguliere onderhoud en kapitaalslasten voor tuinhuis en tuin worden hieruit gefinancierd.

Naast een krant, het groeiend dak is er nu ook een e-group, waarmee informatie onderling wordt uitgewisseld. Aspirant-leden krijgen de krant thuis gestuurd.



Woningtypen: huur en koop

Naast het ecologisch bouwen en wonen is een andere doelstelling van het Groene Dak ervoor te zorgen dat er naast het gezin ook andere samenlevingsvormen een plek kunnen krijgen. Dit betekent onder andere dat er naast eengezinswoningen en zelfstandige appartementen ook woningen met gemeenschappelijke voorzieningen gebouwd zijn. Al met al is er een grote verscheidenheid aan woningtypes te vinden in het Groene Dak. Voor elk wat wils.

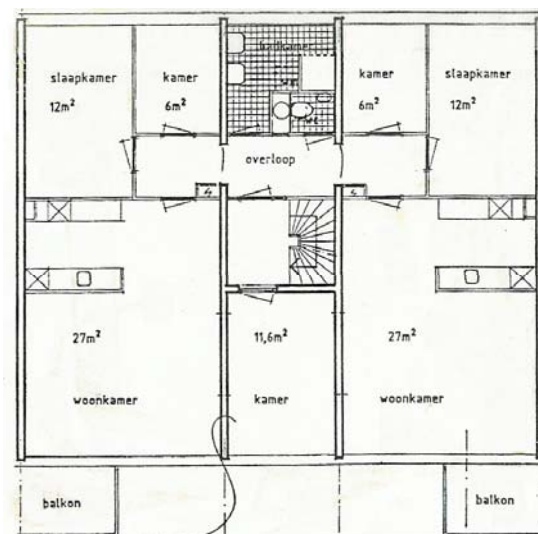
Er zijn 40 huurwoningen en 26 koopwoningen. De huurwoningen zijn in beheer van Portaal.

Huurwoningen

De huurprijzen zijn globale bedragen en gelden per 1 juli 2007. Het is de rekenhuur, dus er komen nog servicekosten bij.

- 12 zelfstandige eengezinswoningen met 4 kamers (met mogelijkheid voor 5^e) met de achtertuin op het noorden, huur circa € 580.
- 6 appartementen met 3 kamers; 2 benedenwoningen en 4 maisonnettes, achterzijde op westen, huur: tussen € 390 en € 450
- 12 clusterwoningen, verdeeld over 2 cluster; per cluster 2 benedenwoningen met 2 kamers en 4 3-kamerappartementen met een gemeenschappelijk trappenhuis en een gemeenschappelijke zolder. De huur varieert van € 390 tot € 430

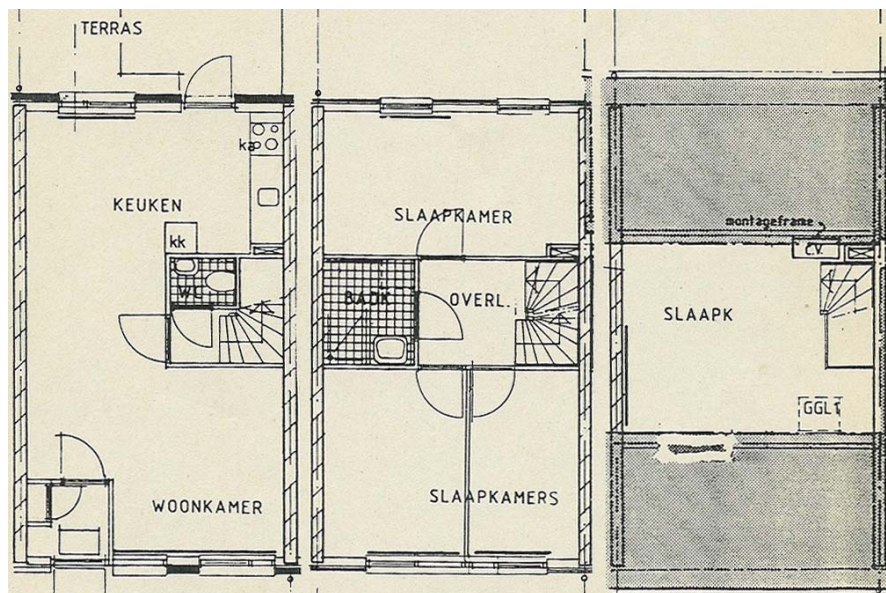
- 10 woongroepwoningen verdeeld over 2 groepen; per groep 5 appartementen met 2 tot 3 kamers en met een gemeenschappelijk woonkeuken en een gemeenschappelijke zolder; in deze woningen zijn extra ecologische voorzieningen zoals een zonneboiler, zuivering van afvalwater uit keuken en douche en toiletspoeling met regenwater. De huur varieert van € 380 tot € 420.



Plattegrond van 2 woongroepwooneenheden. Per verdieping delen de bewoners sanitair. Op de begane grond is de gemeenschappelijke woonkamer en keuken voor de woongroep, bestaande uit 5 woongroepenheden.

Koopwoningen

- 10 5-kamerwoningen met de achtertuin op het zuiden
- 4 iets kleinere 5-kamerwoningen met achtertuin op het oosten
- 2 begane grond appartementen en 4 maisonnettes met tuin/balkon op het westen (3-kamerwoningen)
- 6 eengezinswoningen met achtertuin op het noorden (3 5-kamerwoningen en 3 3-kamerwoningen).



*Eengezinswoning met 4 slaapkamers,
in huur en koop*

Hoe kom je aan een woning

In deze brochure hebben we een beeld geschetst van de bewonersvereniging, de woningen in het Groene Dak en de verschillende woonvormen.

Voel je je aangesproken tot de doelstellingen van de bewonersvereniging en wil je in aanmerking komen voor een woning in het Groene Dak, dan kun je je aanmelden als aspirant-lid. Dit kun je doen door geld over te maken (heb je misschien al gedaan) en door het enquêteformulier in te vullen, zodat we weten voor welk type woning je in aanmerking wilt komen. Vervolgens word je op de wachtlijst gezet van het Groene Dak en ontvang je de krant het groeiend dak.

De doorstroming is niet zo groot, dus het staan op de wachtlijst biedt zeker geen garantie om snel een woning in het groene dak te krijgen. In de huursector zijn voor aspirant-leden vrijwel alleen de woningen in de clusters en de woongroepen beschikbaar. In de koop zijn het de woningen in de gestapelde bouw en in iets mindere mate de eengezinswoningen die te koop worden aangeboden.

Koopwoningen

Als er een huis in het Groene Dak te koop staat, worden aspirant-leden hierover geïnformeerd door de verkopende Groene Dakker of door zijn eventuele makelaar.

In het koopcontract zijn een aantal regels vastgelegd via een kettingbeding, hoe iemand zijn huis in het Groene Dak te koop moet aanbieden. Dat houdt in dat bewoners van het Groene Dak en aspirant-leden voorrang hebben om als eerste een bod te

doen op de woning. Pas als er geen overeenkomst tot stand komt, mag de verkoper buiten het Groene Dak de woning aanbieden. Ook mensen van buiten de lijst van het Groene Dak moeten bij een koop van de woning lid worden van de vereniging en de maandelijkse bijdrage betalen. Als de verkoper moet zakken met zijn vraagprijs, moet deze eerst terug naar mensen van de lijst van het Groene Dak die een bod hebben gedaan.

Het kettingbeding is ook voor de nieuwe kopers van kracht. Behalve de regels voor het verkopen van de woning en het lidmaatschap, bevat het ook afspraken dat de milieutechnische kwaliteit van de woning op peil moet blijven.

Huurwoningen

Voor de huurwoningen gelden de volgende regels:

- ingeschreven staan als woningzoekende bij Woningnet
- regiobinding hebben op het moment van toewijzing (zie Woningnet)
- voldoen aan de regels van inkomen en huur (zie huur-inkomentabel Woningnet);
 - in de praktijk betekent het momenteel dat huishoudens met een laag inkomen alleen voor de 2- en 3-kamerwoningen in aanmerking komen en dat huishoudens met een bovenmodaal inkomen niet voor deze woningen in aanmerking komen (zie huur-inkomentabel van woningnet.nl)
 - voor de eengezinswoningen betekent deze regel dat het inkomen modaal of hoger dient te zijn
- voldoen aan regels van bezetting:

voor een 4-kamerwoning moet het huishouden uit minimaal 2 personen bestaan

- voor de groeps- en clusterwoningen geldt dat de zittende bewoners hun nieuwe bewoner(s) mogen kiezen. De groepen en clusters vragen de aspirant-leden of ze mee willen doen aan een selectieprocedure voor een bepaalde woning. Binnen een maand moet deze procedure zijn afgerond en draagt de vereniging de nieuwe bewoner voor aan Portaal. In de regel neemt Portaal deze voordracht over, tenzij inkomen of bezetting niet overeenkomt met gemeenteregels.

De 4 groepen/cluster hebben elk een verschillende wooncultuur. Een groep bestaat uit mensen die veganistisch leven en een soort woonwerkgemeenschap hebben opgezet in hun woongroep, met een uitgeverij en een biologisch winkeltje. De andere woongroep eet geregeld samen in de woonkeuken. De twee cluster hebben geen gezamenlijke ruimte, maar eten wel bij elkaar in hun eigen woning. Tijdens de eventuele selectieprocedure, zullen de groepen/klusters meer over hun wooncultuur vertellen.

- Bij de zelfstandige huurwoningen geldt dat bewoners van het Groene Dak voor gaan. Vandaar dat er nog geen woningen voor aspirant-leden zijn vrijgekomen. Zodra dat wel het geval is, dragen we aspirant-leden op basis van inschrijvingsduur als aspirant-lid voor bij Portaal, mits inkomen en bezetting kloppen met de regels van de gemeente.

Samenvatting van de procedure

- Stort (als je dat nog niet gedaan hebt) €16, op giro 183010 t.n.v. het Groene Dak en vermeld zo nodig je adresgegevens (in geval van elektronisch bankieren)
- Vanaf dat moment ben je aspirant-lid
- Vul het inschrijfformulier in en stuur het terug naar het Groene Dak, zodat we je woonwensen weten
- Je staat op de wachtlijst van het Groene Dak
- Het volgende jaar bedraagt de jaarlijkse bijdrage € 7.

Colofon

Vereniging Het Groene Dak

Correspondentieadres: Simon Bolivarstraat 51
3573 ZJ Utrecht
E-mail: groenedak@planet.nl
Giro: 183010

Portaal
Bezoekadres: Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht
Telefoon Portaal: 0800-7678225 (vast toestel)
0318898989 (mobiel toestel)

Groene Dak
Oktober 2007