



Kantelingen BV  
Jasper Klapwijk  
Nieuwe Herengracht 18  
1018 DP AMSTERDAM

jasper@kantelingen.nl  
06 143 959 40

## verslag

Datum: 4 juni 2018  
Voor: Ali Karatas, Platform31

### sessie 1, tram 6

Format: drie presentaties van 15 minuten, per presentatie 10 minuten inhoudelijke vragen. Voorzitter: Jasper Klapwijk

#### *Anke Zeinstra, Van der Waals/Zeinstra architecten*

Veel vragen over het project (Villa des Roses) zelf. Groot deel van de discussie ging over de voorwaarden en hoogte van de grondprijzen die de gemeente Amsterdam bij tenders voor nieuwbouw en overname stelt: het stellen van veel voorwaarden zou moeten leiden tot grondprijzen die niet marktconform zijn. Verder zijn er te weinig locaties en kansen voor coöperaties. Een mogelijke oplossing zou zijn om een lagere gereguleerde grondprijs voor coöperaties te introduceren. Een mogelijkheid is om die vast te leggen door maximale huurprijzen voor wooncoöperaties in de Omgevingswet op te nemen. Conclusie uit de discussie is dat wooncoöperaties altijd stapelfinanciering nodig hebben en dat de overheid moet zorgen voor faciliteiten voor wooncoöperaties, zoals in Duitsland en Zwitserland, om ontwikkeling goedkoper te maken. Er zijn inmiddels al wat regels, maar de wooncoöperatie moet nog 'wennen' in Nederland.

#### *Tim Jongman, Blijven wonen in Hengevelde*

Ook hier veel inhoudelijke vragen over het project, ook vragen over de businesscase: wie is er bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de leegstand? De discussie ging vooral over de in de presentatie genoemde stelling: de vorming van eigen vermogen voor alternatieve woonvormen. Conclusie uit de discussie is dat het project alleen gestapeld te financieren is. Daarbij wordt een beroep gedaan op lokale ondernemers, bewoners, maar dat slaagt alleen als er duidelijkheid is over voortgang van het project en voorwaarden bancaire financiering. Door lokale ondernemers en bewoners wordt een dergelijke investering ook vaak gezien als een soort 'verzekering' voor een extra voorziening in de eigen directe omgeving. Zij zijn daarom eerder bereid tegen niet-marktconforme voorwaarden geld in te leggen. Omgekeerd vragen banken vaak eerst voldoende eigen vermogen voor er financiering kan plaatsvinden.

#### *Marc Simon Visser, Samen Leven*

Veel vragen over deze nieuwe vorm van pensioenbeleggen, met name over doelgroep, toezicht, en financieringsmix. Belangstelling uit de zaal en inschatting van mogelijkheden voor schaalvergroting voor deze vorm van coöperatieve financiering voor coöperatieve initiatieven met in natura-deelneming, bijvoorbeeld in

de vorm van een trekkingsrecht voor een woning in het investeringsobject. Het fonds is wel specifiek bedoeld voor zelfstandig ondernemers en DGA's, en daarmee niet direct bedoeld voor huurders van bestaande corporaties, ook omdat de projecten een natura-component hebben. SamenLeven werkt wel samen met corporaties in overname door coöperaties en ontwikkeling van nieuwbouw of transformatie voor coöperaties.

## **sessie 2, tram 6**

Format: Drie presentaties van 15 minuten, 5 minuten inhoudelijke vragen, 20 minuten slotdiscussies

*Marian van der Waals, Van der Waals/Zeinstra architecten*

Veel vragen over de aard van de wooncoöperaties die onderzocht zijn, met name over de organisatievorm. Ook weer veel commentaar bij probleem van tendering en hoge grondprijzen in Amsterdam. Probleem in Amsterdam is de hoge prijs voor grond en vastgoed, waardoor vastgoed niet of moeilijk in eigendom kan komen van mensen met lage inkomens. De gemeente wil daarbij wel helpen, met een iets gereduceerde grondprijs maar door de trage voortgang is ook die door de gestegen prijzen zo hoog dat er weinig meer mogelijk is. Er worden veel voorwaarden gesteld, ook uit angst voor ongeoorloofde staatssteun of oneerlijke concurrentie. Daardoor kunnen er weer weinig mensen met hogere inkomens meedoen, zodat de mix lastig wordt. Hiervoor lijkt een oplossing nog niet binnen handbereik.

*Jasper Klapwijk, Buurtklooster Zuilen*

Veel vragen over organisatievorm (eigendom stichting en beheer door coöperatie) en de (christelijke) doelgroep. In dit project is voor een stichting als rechtspersoon gekozen. In een stichting is vermogen makkelijk te beklemmen voor een bepaalde doelstelling, die niet wijzigbaar is. Dit is bij een coöperatie niet het geval. In het onderhavige project wordt het beheer van de woongroep wel verzorgd door een coöperatie. De Businesscases energie en koopwoningen dragen bij aan haalbaarheid. Daarnaast veel aandacht voor manier van financieren: partnership met maatschappelijke financiers (diaconie en fondsen) met comfort voor leningverstrekkers. Coöperatie wordt in dit project niet alleen gezien als beheerorganisatie, maar ook als vereniging van potentiële investeerders.

*Marc Simon Visser en Arnoud Ringelberg, Samen Leven*

Ook de tweede presentatie van deze vorm van coöperatieve financiering zorgt voor veel vragen: wie zijn de initiatiefnemers, wat gebeurt er met de winst, hoe is het toezicht geregeld (AFM-goedgekeurd)? Vooral over de aard van het initiatief bestaat onduidelijkheid. Een aantal mensen wil weten in welke projecten de coöperatie investeert; anderen geven aan behoefte te hebben aan zekerheid en een duidelijke omschrijving van de tegenprestatie die de coöperatie biedt. Certificaten van een coöperatie die geld investeert in een wooncoöperatie zijn een beleggingsproduct, ook als daar een natura-uitkering (woonrecht of trekkingsrecht) aan verbonden is. Suggesties uit de zaal zijn samenwerking met corporaties als betrouwbare partner en de mogelijkheid om te behalen rendementen te bestemmen voor andere coöperatieve projecten.

## **conclusie**

Heel veel maatwerk in projecten, vaak multiple businesscases, maar het gaat altijd om een langetermijninvestering die vanuit verschillende bronnen gefinancierd moet worden. De consensus is dat je 1/3 eigen vermogen (aandelen, certificaten, donaties of subsidies) moet zoeken, en 2/3 met leningen kunt financieren. Die leningen zijn dan vaak obligaties (zoals SamenLeven aanbiedt), of bedrijfsleningen met onderpand, meestal van meerdere financiers.