

De wooncoöperatie, die komt er wél



Inhoud

3 **Inleiding: De wooncoöperatie als alternatief**

6 **Wooncoöperatie terug van weggeweest**

Interview met Jos van der Lans, Thijs van Mierlo, Jan Jonker

10 **De faciliterende rol van gemeenten**

In gesprek met wethouders Tjeerd Herrema en Laurens Ivens

14 **Maatschappelijke waarde toevoegen**

In gesprek met Ger Peeters en Eric van Kaam

17 **Financiering van de wooncoöperatie**

Interview met Roel van de Bilt en Joep Peters

21 **De paradox van ons sociale woonstelsel**

Column Adri Duivesteijn

23 **Het ondersteunen en verbinden van initiatieven**

In gesprek met Clemens Mol en Bernard Smits

26 **Roggeveenstraat (Den Haag)**

29 **Copekcabana (Amsterdam)**

32 **Villa Sterappel, Iewan, Casa de Pauw (Nijmegen en Arnhem)**

37 **CW Lismortel (Eindhoven)**

40 **Mienskip Wûns (Wûns)**

43 **WaalwijkWonen (Waalwijk)**

46 **Buitenlandse inspiratie voor wooncoöperaties**

In gesprek met Arie Lengkeek en Jan Geurtsen?

49 **Collectief wonen populair in Europa**

Darinka Czischke aan het woord

52 **Hoe (komt de wooncoöperatie) verder?**

56 **Toolbox voor de wooncoöperatie**

58 **Colofon**



De wooncoöperatie als alternatief

Sinds 2015 is de wooncoöperatie als erkende 'organisatievorm' opgenomen in de Woningwet. De wooncoöperatie vormt een alternatief, naast huur en koop, waarvan in Nederland steeds meer voorbeelden zichtbaar worden. Toch vraagt de realisatie van deze initiatieven voor collectief wonen nog wel de nodige aandacht. Al sinds 2014 ondersteunt Platform31 daarom de ontwikkeling van een groep koplopers met kennis en informatie. Vanaf de invoering van de Woningwet gebeurt dit onder het Actieprogramma Wooncoöperaties.

Collectieve woonvormen

Nederland kent al veel langer vormen van collectief wonen. Van coöperatieve verenigingen tot woongroepen, Centraal Wonenprojecten en moeder-dochter constructies. Meer dan honderd jaar geleden betaalden arbeiders in coöperatief verband al woningen af die met extern geld waren gefinancierd. Toch zijn het de professionele woningcorporaties geweest die uiteindelijk een duidelijk stempel op de volkshuisvesting in Nederland hebben gedrukt. Collectieve woon-

vormen konden met name onder de vleugels van corporaties bestaan, zeker als het ging om initiatieven voor mensen met lage inkomens. Voor andere groepen bleef het aantal smaken echter relatief beperkt.

Met de invoering van de nieuwe Woningwet, krijgt de wooncoöperatie voor het eerste een serieuze plek in het Nederlandse bestel. In het regeerakkoord van 2017 wordt het belang van de wooncoöperatie als alternatief voor traditionele vormen van huur en koop nog eens bevestigd. Hierin ziet het kabinet een kansrijk instrument om de woningmarkt te stabiliseren. Zo kunnen wooncoöperaties een bijdrage leveren aan toegankelijkheid en differentiatie. Met name voor groepen die nu tussen wal en schip vallen tussen de sociale sector en de vrije markt biedt het extra mogelijkheden. Bovendien kunnen binnen de organisatievorm van de wooncoöperatie

aantrekkelijke combinaties van wonen met zorg, diensten en voorzieningen tot stand komen.

Een wooncoöperatie is geen commune, het is een 'lichte' gemeenschap waarbij mensen vergaande verantwoordelijkheid voor hun woningen delen. De grote mate van zelforganisatie stimuleert moreel eigenaarschap en betrokkenheid bij de woonomgeving. De bewoners maken gezamenlijk keuzes over de inzet van middelen die zij tot hun beschikking hebben. Daarmee hebben zij ook invloed op een ander belangrijke factor, namelijk de betaalbaarheid van de woningen die zij als collectief bezitten of beheren. De leden van een wooncoöperatie kunnen bijvoorbeeld besluiten een deel van het onderhoud en beheer zelf te doen, waardoor kosten bespaard worden. Bovendien hebben zij zeggenschap over eventuele huurverhogingen.

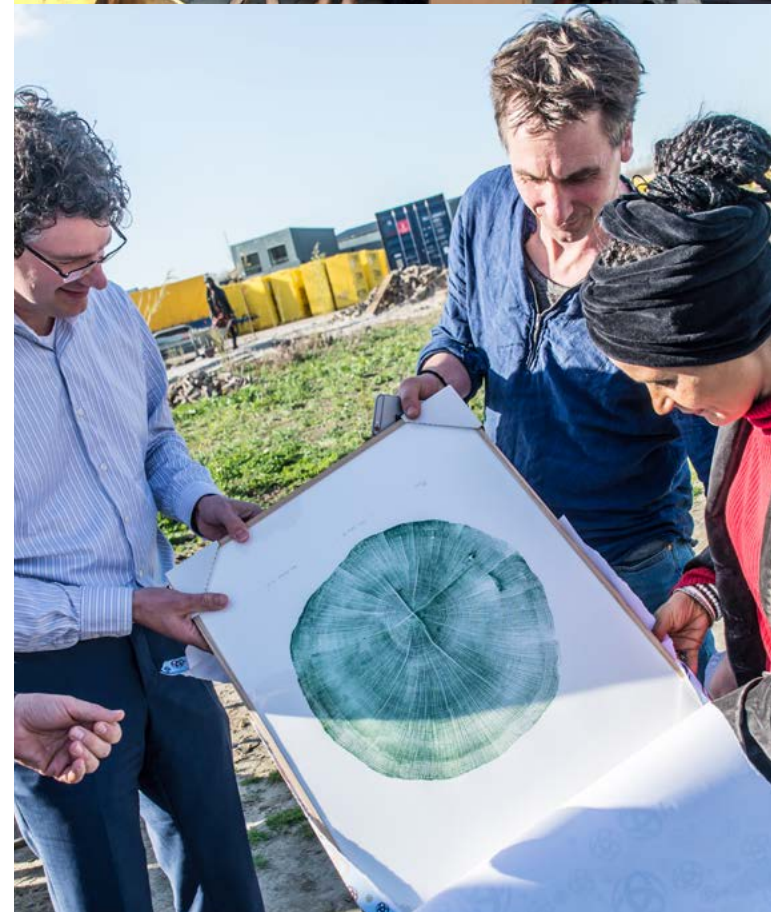
Groeiend aantal initiatieven

In de afgelopen jaren is het aantal initiatieven voor wooncoöperaties duidelijk toegenomen. Naar schatting gaat het momenteel om rond de 200 collectieven, die zich ergens in een fase tussen idee en concrete realisatie bevinden. Het is daarmee duidelijk dat behoefte bestaat aan deze collectieve, betaalbare woonvorm. De diversiteit van initiatieven is echter ook groot. Zo zijn er wooncoöperaties die bestaand bezit van woningcorporaties over willen nemen of alleen willen beheren, maar zijn er ook nieuwbouwinitiatieven die zich uitsluitend op het segment sociale huur richten, terwijl andere collectieven ook of juist alleen voor mensen met een middeninkomen willen bouwen. Juist vanwege deze diversiteit is het voor initiatieven nog niet altijd gemakkelijk om een duidelijke positie te bemachtigen. Ze lopen tegen allerlei praktische en institutionele vraagstukken aan binnen de organisatie van het wonen in Nederland. Dat blijkt ook uit de verschillende voorbeelden in dit magazine. Het feit dat gemeenten, corporaties en banken nog onvoldoende bekend zijn met het fenomeen wooncoöperatie vraagt veel overleg, creativiteit en overtuigingskracht van beide kanten. Dit blijkt eveneens uit de verhalen van de institutionele spelers in dit magazine.

Succesvolle initiatieven

In de afgelopen jaren is er wel vooruitgang geboekt. Zo heeft het Rijk – voornamelijk tot eind 2018 – corporaties bij wijze van experiment toegestaan bestaand bezit aan wooncoöperaties te verkopen tot maximaal de helft van de marktwaarde. Die financiële ruimte maakt het in het geval van de wooncoöperatie Roggeveenstraat uit Den Haag mogelijk om de business case rond te krijgen. De initiatiefnemers in de Roggeveenstraat hebben bovendien veel medewerking gekregen van woningcorporatie Haag Wonen en de gemeente Den Haag. Het is nu nog wachten op een definitief akkoord van het Rijk voordat de bewoners renovatie van de oude woningen ter hand kunnen nemen. De Roggeveenstraat lijkt daarmee de eerste wooncoöperatie die bestaand vastgoed van een woningcorporatie over gaat nemen.

Als het om nieuwbouwinitiatieven gaat zijn er nog meer bemoedigende berichten te melden. Zo wordt momenteel gebouwd aan het multiculturele dorp Diamondiaal in Almere, heeft Het Rotterdams Woongenootschap een locatie toegewezen gekregen in de Rotterdamse binnenstad en geldt hetzelfde voor De Warren, een collectief dat van de gemeente Amsterdam de ruimte krijgt om op IJburg te gaan bouwen. Voor de meeste succesvolle initiatieven geldt dat het



alleen met hulp van – maatschappelijk geëngageerde – investeerders lukt de business case voor de collectieve woondroom te verwezenlijken.

Uithoudingsvermogen

Andere wooncoöperaties, zoals Mienskip Wûns in het Friese dorp Wons en Copekcabana in Amsterdam, laten zien dat ze na lange en soms moeizame processen resultaat behalen, ook al ziet dat er iets anders uit dan gehoopt. Zo bouwt Mienskip Wûns uiteindelijk minder sociale huurwoningen en in het geval van Copekcabana neemt de wooncoöperatie alleen het beheer van dertig woningen over en niet het bezit.

Ondanks de teleurstelling over het bijstellen van de ambities, komt ook in die gevallen wel degelijk iets tot stand. Daarmee laten ze zien niet alleen mooie ideeën te hebben over collectief wonen, maar ook over uithoudingsvermogen te beschikken. Met hen ontwikkelen steeds meer initiatieven realistische plannen met financiële onderbouwing. Daarmee tonen ze de kracht van de wooncoöperatie, een groep actieve bewoners die geen hoge woonlasten kunnen dragen, maar wel in staat zijn samen een gedegen sociale onderneming te voeren.

Leeswijzer

De beoogde beweging van het Actieprogramma Wooncoöperaties zet zich gestaag door en maakt steeds meer momentum. In dit magazine kijken we terug op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren samen met institutionele spelers en initiatiefnemers. De ervaringen van de eerder genoemde wooncoöperaties Mienskip Wûns en Copekcabana worden samen met vier andere voorbeelden besproken. Waar komt de collectieve woonwens vandaan? Hoe hebben initiatiefnemers hun gezamenlijke project aangepakt? Welke ervaringen hebben zij met banken, woningcorporaties en gemeenten? Wat zijn belangrijke afwegingen en waar lopen zij tegenaan? Door verschillende nieuwe en oudere voorbeelden uit verschillende steden en dorpen in heel Nederland naar voren te brengen, proberen we een beeld te schetsen hoe het er voor staat met de wooncoöperatie in Nederland. Daarbij bieden we ook ruimte aan de gevestigde partijen om hun visie te geven op de rol van de wooncoöperatie als nieuwe speler op de woningmarkt. En kijken we voor inspiratie over de landsgrenzen naar ervaringen in andere Europese landen waar wooncoöperaties al veel langer gemeengoed zijn.



Wooncoöperatie terug van weggeweest

Interview met Jos van der Lans, Thijs van Mierlo, Jan Jonker

De wooncoöperatie is terug van weggeweest. De coöperatie kent binnen de volkshuisvesting een geschiedenis die honderd jaar teruggaat en is momenteel op veel meer terreinen dan wonen alleen in opkomst. Drie experts aan het woord over gezamenlijke opgaven, het delen van instituties en de kracht van bewoners.

“Nederland bevindt zich in een transitieperiode,” zegt Jan Jonker, hoogleraar duurzaam ondernemen aan de Radboud Universiteit Nijmegen, “de grootste opgave van onze tijd is die van het klimaat en de vraag hoe we de slag naar een circulaire economie vormgeven. De ambities zijn enorm.” Daar schort het volgens de hoogleraar dan ook niet aan. “Maar het zijn vooral de overheid en het bedrijfsleven die met elkaar aan tafel zitten. De burger is essentieel voor het realiseren van die ambities, maar die wordt nog maar nauwelijks meegenomen in dit proces. Burgers spelen een zeer bescheiden rol en dat moet echt anders.”

Volgens de hoogleraar sluit de wereld van de instituties niet voldoende aan op die van allerlei initiatieven die in de samenleving juist door burgers genomen worden. “Maatschappelijk borrelt het. Van autodelen tot voedsel- en zorgcoöperaties. Vooral het aantal initiatieven op het gebied van duurzame energie is in de afgelopen jaren explosief gestegen.” Jonker vindt dat het hoog tijd wordt dat de traditionele instituties en burgers en hun initiatieven meer gaan samenwerken. “De coöperatie is daarvoor een van de geschikte vormen.” Dat biedt volgens hem ook de mogelijkheid om een deel van de burgerinitiatieven die nu vooral goed bedoelde maar weinig effectieve projecten zijn – ‘er is nog veel leuk geknuffel rond een gezellige moestuin’ – serieuzer op te zetten.

Andere manier samenwerken

Daarbij is het volgens Jonker noodzakelijk om de duurzaamheidsopgave integraal aan te pakken. “Energie, wonen en mobiliteit hebben een directe relatie met elkaar. Die moet



je met elkaar verbinden.” En dat kan ook, door bijvoorbeeld op wijkniveau coöperaties op te richten waarin alle betrokken partijen inclusief bewoners hun gezamenlijke doelen stellen. “In een samenwerkingsvorm zoals de coöperatie, of een vereniging, wordt de gezamenlijkheid



van belangen benadrukt en blijf je weg van de tegenstelling burger-institutie. Dat is een andere manier van samenwerken en doelen stellen, dan we gewend zijn. Ik ben er van overtuigd dat dat de meest productieve manier is om gezamenlijk verder te komen. Want vanuit gezamenlijkheid is het mogelijk vragen te stellen als: waar werken we samen aan en met welk doel?” Jonker benadrukt daarbij het gezamenlijke waarde creëren. “In Nederland is het gewoonte geworden alles eerst uit te rekenen voordat we ergens aan beginnen. Dat is de dood in de pot, want burgers hebben geen of onvoldoende middelen. Door samen doelen te stellen en niet de korte termijn financiële haalbaarheid voorop te stellen, maar waarden als duurzaamheid, gezondheid en welzijn mee te nemen, kan een heel ander ‘business model’ ontstaan.”

In Nederland is het gewoonte geworden alles eerst uit te rekenen

Zelforganisatie

Dat de werelden van zelforganiserende burgers en instituties niet altijd goed op elkaar aansluiten, komt Thijs van Mierlo, directeur van

het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners (LSA; voorheen stond de A voor aandachtswijken), bekend voor. “Wij merken dat overheden niet voldoende ingericht zijn op het faciliteren van bewonersgroepen die hun initiatieven verder willen brengen, bijvoorbeeld door die verder te ontwikkelen naar een onderneming.” Volgens Van Mierlo zijn er heel veel mensen die samen een bijdrage willen leveren aan hun leefomgeving door buurtinitiatieven te starten al dan niet door hun eigen woonruimte te organiseren. “We zien vooral veel initiatieven in de directe levenssfeer van mensen. Op het gebied van wonen, voedsel, energie, zorg en sociale cohesie.” De LSA-directeur noemt het Bruishuis in de Arnhemse aandachtswijk Malburgen als een mooi voorbeeld. “Daar heeft de woningcorporatie een gebouw opgeknapt dat beheerd wordt door een stichting van bewoners uit de wijk en waar vrijwilligers van dit bewonersbedrijf ook wonen.” Dat het om mensen gaat die dringend woonruimte nodig hebben en met ingrijpende gebeurtenissen in hun leven te maken gehad hebben – onder de honderdtwintig huurders bevinden zich mensen die net gescheiden zijn, ex-gedetineerden en mensen die verslaafd geweest zijn – maakt het project met onder meer een restaurant bijzonder. Maar voor Van Mierlo laat dit voorbeeld juist zien dat zelforganisatie niet alleen iets is of hoeft te zijn

voor hoogopgeleide mensen met voldoende middelen. “Dat idee is hardnekkig, maar bewoners uit alle lagen van de bevolking kunnen zich organiseren. De bewoners van het Bruihuis laten ook nog eens zien dat zij het verschil kunnen maken. De positieve impact van hun initiatief op de wijk is groot.”

Volgens Van Mierlo heeft zelforganisatie met name sinds de meest recente economische crisis een vlucht genomen. “Als gevolg van bezuinigingen door overheden is meer ruimte ontstaan voor bewoners om hun eigen omgeving vorm te geven. De LSA-directeur noemt ook de buurtwerkkamers, coöperaties in Amsterdam en Utrecht die zich richten op werkgelegenheid en sociale samenhang. Kwetsbare bewoners in de wijken kunnen werkervaring opdoen en hun

netwerk vergroten. Een ander mooi voorbeeld is Heechterp Schieringen in Leeuwarden, waar bewoners in een van de slechtst scorende wijken actief zijn in het schoonhouden van de openbare ruimte en portieken. “Dertig actieve bewoners krijgen daarmee ritme en regelmaat terug in hun leven en kijken weer positief aan tegen het leven.” Maar dergelijke initiatieven net een stap verder brengen, blijkt lastig te zijn. Van Mierlo: “ze zitten tussen markt en overheid in, worstelen met het krijgen van subsidie en de mogelijkheid betaalde klussen aan te nemen. Overheden zouden daarin meer ruimte kunnen bieden. Aan de andere kant moeten bewoners hun verhaal beter leren verkopen. Wij proberen als LSA de verbinding te leggen en het gesprek aan te gaan met overheden en financiers over juridische en financiële belemmeringen.”

Corporatie als dienstencentrum

Net als Jonker en Van Mierlo legt cultuurpsycholoog en publicist Jos van der Lans de nadruk op de instituties die zich wat hem betreft openen opstellen. Van der Lans schreef meerdere publicaties over (de geschiedenis van) de volkshuisvesting in Nederland en over zelforganisatie. “Als het om wonen en de wooncoöperatie gaat, dan vind ik dat er wel wat mag veranderen in de cultuur van corporaties. Ik ken nog geen voorbeeld waarbij een corporatie actief en spontaan een groep bewoners heeft uitgenodigd een wooncoöperatie te beginnen en daarmee het bezit over te dragen aan bewoners.” Van der Lans zou het een mooie ontwikkeling vinden als corporaties het eigenaarschap van de woningen die zij nu beheren, voor een deel, of als het even kan helemaal, teruggeven aan bewoners. “Naar



mijn idee zou een woningcorporatie een soort dienstencentrum moeten zijn voor bewoners in plaats van een organisatie die woningen bezit en waarvan huurders blij mogen zijn dat zij daar in mogen wonen.” De cultuurpsycholoog vindt dat het bewoners nu nog te moeilijk gemaakt wordt om het heft in eigen hand te nemen. “Als het plan bestaat om de straat af te breken, zoals in de Roggeveenstraat in Den Haag, dan krijgen de bewoners een kans, maar over het algemeen moeten zij veel te veel moeite doen om ‘woningen op de corporatie te veroveren.’”

Van der Lans is een boek aan het schrijven over de geschiedenis van de Amsterdamse woonstichting de Key, die ooit, dit jaar precies 150 jaar geleden, begon als Bouwmaatschappij tot verkrijging van eigen woningen. “Het idee was dat leden van de Bouwmaatschappij met hun huur geleidelijk de woningen in bezit konden krijgen die onder meer met geleend geld van de regenten van de stad waren gebouwd. Zelforganisatie, zelfbeheer en individueel eigendom boden toen een uitweg uit de extreem slechte woonomstandigheden waarin de arbeidersklasse in de grote steden vertoefde.” De bezittende klasse stak hen daarbij de helpende hand toe door kapitaal ter beschikking te stellen, waar overigens wel rente en aflossing over betaald moest worden. Het ging alleen mis omdat de eerste voorzitter

een greep uit de kas deed en de leden van de vereniging daarna ruziënd over straat gingen. Sindsdien was de Bouwmaatschappij het voorbeeld hoe het niet moest, en ontwierp men de Woningwet van 1901, waarin het niet meer om individueel bezit ging, maar om collectief bezit. Dat heeft zich ontwikkeld tot een systeem waarin corporaties enorme aantallen woningen beheren en elke vorm van kleinschalig zelfbeheer en eigenaarschap niet meer in het systeem past.” Wonen is volgens Van der Lans een consumptie-artikel geworden. “En je ziet nu dat er opnieuw kleine verbanden ontstaan die dat individuele consumeren willen doorbreken en weer coöperatief eigenaarschap willen organiseren.”

Wonen is een consumptie-artikel geworden

Volgens Van der Lans is die ontwikkeling een vruchtbare voedingsbodem om een nieuwe start te maken met kleinere wooncoöperaties: “150 jaar geleden waren de arbeiders idealistisch en naïef, ze wilden iets wat nog nooit was vertoond. Ik denk dat we inmiddels zoveel wijzer en intelligenter zijn dat we niet opnieuw over die oude

kinderziekten hoeven te struikelen. Daarom zou het heel goed zijn als woningcorporaties dit actief zouden gaan faciliteren.”



De faciliterende rol van gemeenten

In gesprek met wethouders Tjeerd Herrema en Laurens Ivens

De wooncoöperatie staat voor betaalbaar wonen in een collectief, iets wat de gemeenten Amsterdam en Almere een warm hart toedragen. Zij ondersteunen wooncoöperaties op verschillende manieren. In gesprek met de Laurens Ivens (wethouder bouwen en wonen in Amsterdam) en Tjeerd Herrema (wethouder wonen en ruimtelijke ordening in Almere).

“Alle drie de initiatieven die meededen met de tender voor een wooncoöperatie op Centrum-eiland in IJburg hadden een realiseerbaar plan,” zegt wethouder Laurens Ivens enthousiast in zijn werkkamer, vlak na de bekendmaking van de winnaar in april 2018. “Het is prachtig dat we dit soort initiatieven in de stad een plek kunnen geven. Deze mensen kiezen voor een gemeenschap, willen hun eigen woonomgeving vormgeven en willen dat op een betaalbare manier doen, los van grote bouwpartijen.” Uit de drie plannen werd De Warren (zie kader)

gekozen als winnaar vanwege de vernieuwende duurzame manier van bouwen. Voor De Warren begint nu de zoektocht naar de daadwerkelijke realisatie van hun ideeën, maar de eerste stap is gezet. Daarvoor maakt de gemeente Amsterdam letterlijk ruimte op het opgespoten Centrum-eiland in het IJmeer, onderdeel van de tweede fase van IJburg. Centrum-eiland wordt een eiland met voornamelijk zelfbouw.

We hebben besloten juist niet te wachten totdat er één gelukt is of niet

De gemeente Amsterdam heeft in 2017 besloten drie experimenten voor wooncoöperaties te starten. Naast een locatie op Centrum-eiland, kunnen initiatiefnemers zich in 2018 inschrijven

voor een locatie in Oost (Archimedesplantsoen), begin 2019 in Zuid (Havenstratterrein) en volgt na een motie in de gemeenteraad een vierde locatie in Noord (Elzenhagen Zuid). Ivens: “We laten deze experimenten gelijktijdig lopen, we hebben besloten juist niet te wachten totdat er één gelukt is of niet. Of een wooncoöperatie succesvol is hangt ook van meerdere factoren af, of de groep bij elkaar blijft en kan samenwerken, of het lukt de financiën rond te krijgen, maar daar kunnen we pas echt iets over zeggen als we het niet van één project laten afhangen.”

In de vier experimenten gaat het steeds om nieuwbouw. Ivens: “Vanuit mijn politieke achtergrond als SP'er heeft het niet mijn voorkeur dat corporaties woningen afstoten, bovendien heeft de gemeente daar geen directe invloed op. Voor gemeentelijk vastgoed hebben we besloten dat we daar voornamelijk statushouders woonruimte in willen geven. Nieuwbouw is dan de meest logische optie.”

Garanties

In een woningmarkt zoals de Amsterdamse die nogal verhit is geraakt in de afgelopen jaren, heeft een wooncoöperatie met woningen in het sociale en middensegment geen kans om te concurreren met marktpartijen. “Om die reden reserveren we specifieke locaties voor dit soort initiatieven. Maar als het om de grondprijs gaat, maken we hier geen uitzondering. De Warren gaat zowel sociale huurwoningen als middeldure huurwoningen bouwen. Voor de sociale huurwoningen die de wooncoöperatie ontwikkelt, geldt een vaste lage grondprijs. Voor de middeldure huurwoningen geldt een aangepaste grondprijs. De beperkingen die aan de wooncoöperatie worden opgelegd – het verbod op uitpanden en een beperking van huurstijging – resulteren in een lagere residueel bepaalde grondprijs dan wanneer deze beperkingen niet opgelegd worden.”

In de plannen van alle drie de initiatieven die een wooncoöperatie op Centrumeiland wilden starten was de financiële paragraaf overtuigend, aldus Ivens. “Dat is iets waar wij bij grote partijen zoals corporaties en marktpartijen niet eens naar vragen. Dat doen we bij wooncoöperaties wel, die ook iets moeten zeggen over hun visie, beoogde doelgroep en duurzaamheid.” De extra checks worden gedaan omdat het veelal om groepen onervaren bouwers gaat en omdat weinig erva-

ring bestaat met nieuwe wooncoöperaties. Ivens: “we denken dat we alles contractueel goed afgedekt hebben. Zo heeft de wooncoöperatie zich verplicht toestemming van de gemeente Amsterdam te vragen als zij de statuten wil wijzigen. Het idee hierachter is dat speculatie met de woningen van de wooncoöperatie voorkomen wordt.”

Ik vind dat we meer kunnen doen om de wooncoöperatie onder de aandacht te brengen

Informatiepunt

In Almere bestaat al veel langer ervaring met groepen die zelf betaalbaar willen bouwen. Nu zijn de grondprijzen in Almere lager dan in Amsterdam, maar de gemeente zet er al jaren fors op in dat ook inwoners met een beperkt inkomen hun eigen woning kunnen bouwen. Het gaat tot dusverre om koopwoningen. “Maar we hebben inmiddels een paar mooie initiatieven voor wooncoöperaties in Almere,” zegt wethouder Tjeerd Herrema, “het is net als zelfbouw van koopwoningen een mooie manier om betrokkenheid bij de omgeving te versterken. Maar de



initiatiefnemers voor wooncoöperaties staan hier nog niet in de rij.” Wellicht komt dat juist door de uitgebreide mogelijkheden een eigen betaalbare koopwoning te bouwen in new town Almere, “maar ik vind dat we ook nog meer

kunnen doen om de wooncoöperatie onder de aandacht te brengen. In het informatiepunt dat we voor zelfbouw en koop hebben, kan de wooncoöperatie als extra optie voor betaalbaar wonen een plek krijgen. Net zoals we voor zelfbouwkoopwoningen doen, zouden geïnteresseerden hulp bij voorfinanciering en ondersteuning van de initiatiefgroep kunnen krijgen. Voor mensen die aangewezen zijn op het sociale huursegment is dat natuurlijk interessant.”

Prestatieafspraken

“We bevinden ons nu nog in een pioniersfase. Wat ik zie is dat woningcorporaties nog te veel denken vanuit de gedachte dat zij woningen bezitten. Ik vind dat het voor groepen huurders gemakkelijker moet worden bestaande corporatiewoningen over te nemen. Bijvoorbeeld in een wooncoöperatie. Dat veronderstelt medewerking van corporaties en wij proberen als gemeente dan ook verandering te brengen in de heersende gedachte van de corporaties. Wat daarbij helpt is dat we in de prestatieafspraken met de corporaties hebben vastgelegd dat we een aantal experimenten met nieuwe woonvormen willen realiseren.” Dat heeft er toe geleid dat woningcorporatie Goede Stede het in onbruik geraakte schoolgebouw De Dubbeldekker van de gemeente over heeft genomen ten behoeve van een wooncoöperatie. Herrema: “Wij hadden het

gebouw ook op de vrije markt kunnen verkopen, op deze manier ondersteunen wij dit initiatief dan ook. Bovendien helpen we in de beginfase om de corporatie en de initiatiefgroep die graag woningen voor senioren op deze centrale locatie wil realiseren, bij elkaar te brengen.”

Mogelijk maken

In sommige gevallen kan de rol van de gemeente beperkt zijn tot het versnellen van de noodzakelijke procedures, denkt Herrema. Een mooi voorbeeld daarvan is Diamondiaal (zie kader). Deze wooncoöperatie krijgt vorm in de volgende loot aan de boom van vernieuwende wijken in Almere. In Oosterwold – dat ook een deel van het grondgebied van Zeewolde beslaat – doen nieuwe bewoners alles zelf, van het bouwen van woningen tot het aanleggen van wegen. Een van de weinige eisen is dat de verhouding tussen bebouwing en het groene gebied één staat tot acht is. Herrema: “Tot dusverre zijn daar alleen kopers op afgekomen. Diamondiaal is het eerste sociale huurproject in de vorm van een wooncoöperatie. Dat is een mooie en opvallende ontwikkeling. Wij hebben dit als gemeente alleen mogelijk gemaakt, verder heeft de groep alles zelf gedaan.”



De Warren

Wooncoöperatie de Warren zal de eerste zelfbouw wooncoöperatie met sociale en middeldure huurwoningen van Nederland worden. Halverwege 2019 hopen de initiatiefnemers van De Warren te beginnen met de bouw van 20 sociale huurwoningen en 16 woningen in het middeldure segment. Samen vormen zij dan een wooncoöperatie waar naast een sterk accent op duurzaamheid en circulariteit, ook een nadruk ligt op het gebied van gemeenschappelijk wonen.

Dat was volgens de jury, die drie plannen beoordeelde, reden om De Warren het kavel op Centru-meiland in IJburg te gunnen. In het woongebouw komen studio's, kleine appartementen en woningen voor gezinnen. Een deel van de woningen is onzelfstandig, de bewoners kunnen gebruik maken van de vele gemeenschappelijke voorzieningen. "We delen niet alleen de keukens maar bijvoorbeeld ook een tuin, een theater, een auto, een logeerkamer en een deelschuur met gereedschap", zegt Chandar van der Zande van De Warren en net als andere toekomstige bewoners van de wooncoöperatie betrokken bij diverse duurzame en sociale projecten. Van der Zande zegt dat de groep meerdere aanbiedingen van banken binnen heeft en dat de dertig procent eigen vermogen door middel van onder meer crowdfunding en subsidies binnengehaald zal worden. Het is de bedoeling dat de groep in 2021 op IJburg kan gaan wonen.



Diamondiaal

Betaalbaar wonen in een multiculturele gemeenschap. Dat is de droom van Amal Abbass-Saal, de drijvende kracht achter de beweging Inspiratie Inc., die met hulp van maatschappelijk betrokken investeerder Stefan van Uffelen – met zijn coöperatief woonfonds Meerwonen – en Triodos Bank meerdere inclusieve woongemeenschappen wil opzetten. "We zijn drie jaar bezig geweest met onderzoek. Wat heb je nodig om je thuis te voelen in Nederland? Hoe kan je inclusieve gemeenschappen creëren? En hoe kan je dat financieel organiseren?" Abbass-Saal is dan ook zonder meer trots dat de bouw in april 2018 officieel van start is gegaan. "Er wonen straks ongeveer vijftien families, allemaal met heel verschillende achtergronden uit binnen- en buitenland. We richten het gebied zo in dat iedereen zich er thuis kan voelen, met respect voor de uiteenlopende religies en levenswijzen van de bewoners van Diamondiaal." De bewoners betalen straks voor hun duurzame en hoogwaardige woonruimte reguliere sociale huurtarieven per maand, zegt Abbass-Saal.

Maatschappelijke waarde toevoegen

In gesprek met Walter Hamers, Ger Peeters en Eric van Kaam

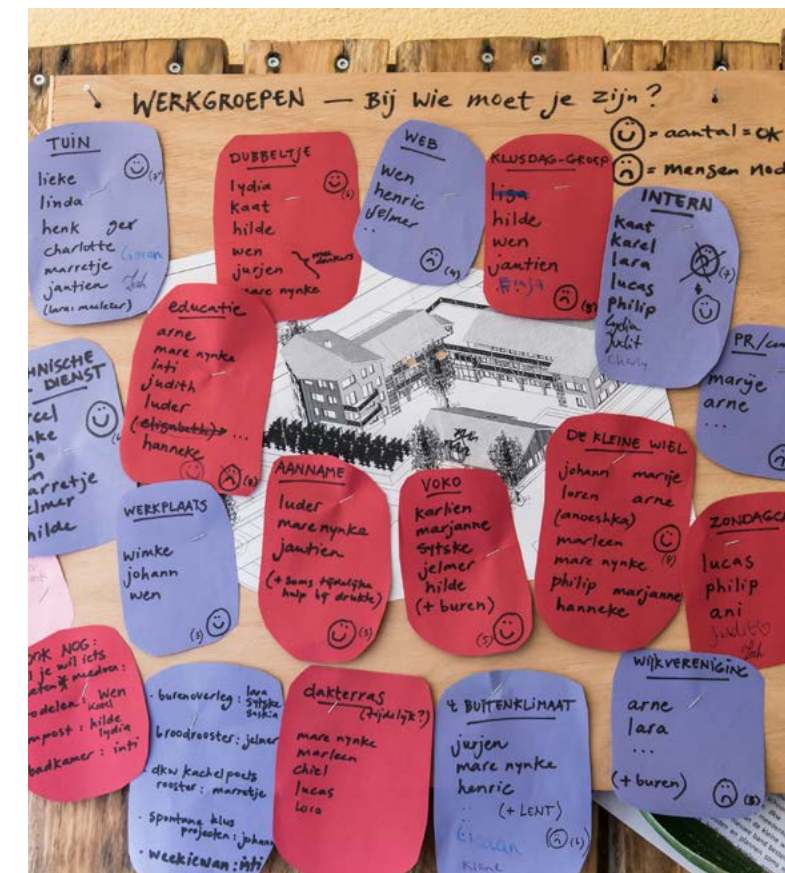
Hoe kijken woningcorporaties naar de wooncoöperatie als nieuwe speler op de woningmarkt? In Nijmegen bestaat al een lange traditie van corporaties die vergaand zelfbeheer van bewoners faciliteren. Walter Hamers van Talis ziet ook in deze tijd enthousiasme voor zelfbeheer. Ger Peeters (bestuurder van woningcorporatie Wonen Limburg) en Eric van Kaam (directeur Verhuur en Wonen van Ymere) gaan in op de rol van de coöperatie in krimpgebied Limburg en booming Amsterdam.

Cultuur van zelfbeheer

Nijmegen kent een roerige kraakgeschiedenis. “De banden tussen de Amsterdamse en Nijmeegse kraakbeweging waren in de jaren zeventig en tachtig heel nauw. In Nijmegen hebben we dan ook nog een aantal voormalige kraakpanden die later gelegaliseerd zijn en een vergaande vorm van zelfbeheer kennen”, vertelt Walter Hamers van woningcorporatie Talis.

Maar het waren niet alleen krakers die de kiem hebben gelegd voor autonomie van huurders. Zo ontstond in de jaren tachtig in Nijmegen ook een bijzonder verbond van notarissen en studenten dat met behulp van zogenoemde parapluhypotheken meer dan tweehonderd oude panden opkocht. “Veel van die panden waren in slechte staat. Met inzet van de bewoners zijn ze opgeknapt en bewoonbaar gemaakt. Voor een deel van deze panden loopt momenteel de hypotheek na dertig jaar af. Als bewoners zelf niet opnieuw kunnen financieren, dan biedt Talis een huurconstructie aan waarbij bewoners als huurder met dezelfde verantwoordelijkheden voor zelfbeheer en zeggenschap kunnen blijven wonen, met uitzondering van het eigendom”, aldus Hamers. Het beheer van die woningen wordt uitbesteed aan de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), dat op haar beurt bewoners veel ruimte geeft hun woongebouwen zelf te beheren. Zo werkt de Nijmeegse cultuur van zelfbeheer uit de jaren tachtig door tot op de dag

van vandaag: corporaties bieden bewoners veel mogelijkheden voor zelfbeheer.



Betaalbaar én zeggenschap

De cultuur van zelfbeheer heeft effect op nieuwe woonconcepten en woonvormen die in Nijmegen geïntroduceerd worden. Hamers: “Wij zien ook tegenwoordig veel mensen die in groepsverband willen wonen en verantwoordelijkheid voor woning en woonomgeving willen nemen. Een deel van hen heeft de wens om gezamenlijk eigendom te hebben.” Uit landelijk onderzoek zou blijken dat ongeveer 17 procent van bewoners van sociale huurwoningen zelf hun woning of een aantal gezamenlijke woningen wil beheren. “Daar geven wij ook graag de ruimte voor. Tot heden zijn wooncoöperatieven bij Talis vooral beheercoöperaties. Wij hebben daarvan in Nijmegen mooie voorbeelden. Niet alleen van langer bestaande collectieven maar ook van nieuwe ontwikkelingen, zoals vereniging lewan in Nijmegen Noord. In samenspraak met de bewoners hebben we een duurzaam woongebouw neergezet en de bewoners hebben daar veel zeggenschap. Zij hebben invloed op woningtoewijzing en kunnen geld besparen door een deel van het onderhoud zelf te doen.” In andere woorden: de noodzaak om woningen in eigen bezit te hebben, is er bij deze bewoners niet, denkt Hamers, want de zeggenschap van de huurders is groot en de woningen zijn betaalbaar.

Bestuurlijk dilemma

Is overnemen van vastgoed door een wooncoöperatie een optie? “Het is zeker dat initiatieven dat willen. Die ruimte moeten we als corporatie geven, maar het is ook een lastige kwestie. Ik vind dat initiatiefnemers moeten kunnen aantonen dat ze maatschappelijke waarde kunnen toevoegen. Dat geldt met name als ons gevraagd wordt korting te geven op de marktwaarde van bestaand vastgoed.” Voor Hamers speelt daarbij een bestuurlijke dilemma. “Bij verkoop aan een wooncoöperatie kan maatschappelijk kapitaal weglekken en dan is het de vraag of je dat kunt legitimeren. In dat opzicht zou het goed zijn als wet- en regelgeving de maatschappelijke tegenprestatie door wooncoöperaties objectiviseert. Zodat die maatschappelijke tegenprestatie als verkoopvoorwaarde kan worden opgenomen.” Ondertussen blijft Talis actief doorwerken met collectieven om hun woondroom te realiseren. Daarvoor is een coalition of the willing opgericht met andere corporaties. Hamers: “We ondersteunen wooncoöperaties op lokaal niveau. Voor meer generieke belemmeringen zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met Platform31.”

Meerwaarde in de wijk

Intussen is Talis bereid soms flink te investeren in nieuwe woonvormen. Het eerder genoemde lewan in nieuwbouwwijk Lent is daar een goed



voorbeeld van. Daar is een nieuwe, op duurzaamheid gerichte, woongemeenschap ontstaan. “Dat is mooi voor de bewoners, maar ook voor dit nieuwe deel van Nijmegen. Dit soort projecten zetten een nieuwbouwwijk meteen op de kaart en leveren een bijdrage aan leefbaarheid, diversiteit en ontmoeting.” Het is die maatschappelijke meerwaarde die het voor Talis rechtvaardigt om in een relatief duur project als lewan te investeren.

Ger Peeters, Wonen Limburg

Het is bekend dat grote delen van Limburg te maken hebben met krimp. “Uit kleine dorpen trekken veel jongeren weg. Als er dan jongeren zijn die wel in een kleine gemeenschap willen wonen, dan proberen we dat te ondersteunen”, zegt Ger Peeters, bestuurder van woningcorporatie Wonen Limburg. “In het dorp Ell heeft een groep jongeren het plan opgevat om in een voormalig schoolgebouw te gaan wonen. Zij kregen steun van de dorpsraad die graag jonge bewoners in Ell wil houden en wij vinden het ook van belang meerdere generaties in de kernen te hebben waar wij bezit hebben. Dat is goed voor de leefbaarheid van de dorpen.” In samenwerking en met steun van de gemeente en de provincie is er uiteindelijk voor gekozen dat Wonen Limburg het schoolgebouw van de gemeente overneemt voor een symbolisch bedrag en het pand vervolgens verbouwt. De coöperatie van de groep jongeren financiert daarvan dertig procent en in de komende jaren neemt de coöperatie het gebouw geleidelijk over van Wonen Limburg. “Op deze manier kunnen deze jonge mensen in collectief verband eigen kapitaal opbouwen, iets wat ze als huurders niet hadden kunnen doen. Zij nemen verantwoordelijkheid en kunnen betaalbaar wonen. Dat steunen wij als corporatie van harte.” Peeters vindt dat het gemakkelijker zou moeten zijn om als woningcorporatie als financier op te treden voor dergelijke projecten die een belangrijk maatschappelijk belang dienen.

Eric van Kaam, Ymere

Woningcorporatie Ymere kreeg te maken met het fenomeen wooncoöperatie toen een groep initiatiefnemers – nog in de crisis – het plan opvatte een coöperatie te willen beginnen in dertig woningen in de Van der Pekbuurt die Ymere zou gaan renoveren (de case Copekca-bana wordt elders in dit magazine uitgebreider besproken). Uiteindelijk wil Ymere wel een beheercoöperatie toestaan, maar gaat zij niet akkoord met het aanvankelijke plan, namelijk verkoop van de woningen met korting op de marktwaarde. Volgens Eric van Kaam, directeur Verhuur en Wonen, spelen daarbij verschillende argumenten een rol. “Je bevoordeelt één specifieke groep door korting te geven, bovendien houden wij als corporatie een zorgplicht en denken wij dat het financiële risico voor de groep te groot is. Daarnaast omzeilen de leden van de coöperatie de wachtlijsten voor sociale huurwoningen.” En er speelt nog een ander aspect. Van Kaam: “Want wat is de toegevoegde waarde? We hebben miljoenen geïnvesteerd in de Van der Pekbuurt en het gaat goed met deze buurt die ook nog eens midden in de stad ligt.” Voor de Ymere-directeur zou het een ander verhaal zijn als het om een gebied zou gaan dat een actieve en betrokken groep bewoners goed zou kunnen gebruiken. “In delen van de Westelijke Tuinsteden is het lastig om bewoners te vinden die zich aan de buurt verbinden, die daar graag wonen en iets toevoegen aan hun omgeving. Omdat de huizenprijzen daar ook nog eens lager liggen is het overnemen van een aantal woningen door een coöperatie daar ook nog eens gemakkelijker.”

Financiering van de wooncoöperatie

Interview met Roel van de Bilt en Joep Peters



Iedere woonvorm vraagt om financiering. Bij wooncoöperaties is dat niet anders, maar in praktijk blijkt het een van de belangrijkste struikelblokken om een initiatief van de grond te krijgen. Dat is volgens Roel van de Bilt (directeur Rabo Real Estate and Finance) en Joep Peters (senior relatiemanager duurzaam vastgoed bij Triodos Bank) niet zozeer onwil, maar het gevolg van een mix van regelgeving en risico's.

“Het coöperatieve gedachtegoed zit Rabo in de genen”, zegt Roel van de Bilt van Rabobank. “Onze missie is om met geld iets maatschappelijks en duurzaam in werking te zetten”, zegt Joep Peters van Triodos. Het is dan ook niet verwonderlijk dat veel initiatiefnemers van wooncoöperaties juist bij deze twee banken aankloppen voor financiering van hun gezamenlijke woondroom. Maar de werkelijkheid blijkt weerbarstig. Ligt dat aan wil van deze maatschappelijk geëngageerde banken? Het antwoord is nee,

maar welke factoren spelen dan wel een rol en zijn er mogelijkheden om financiering van wooncoöperaties te vergemakkelijken?

Regelgeving

Roel van de Bilt geeft aan dat de Rabobank het voor de ontwikkeling van de woningmarkt van belang vindt dat nieuwe initiatieven een kans krijgen. “Dat doen we ook al heel lang. Eerder hebben we bijvoorbeeld vele woonverenigingen in het land gefinancierd. Omdat wij geloven in het achterliggende idee van wooncoöperaties, dragen wij dat ook een warm hart toe. Wij vinden passend wonen, zelfredzaamheid en bijvoorbeeld de koppeling met zorg interessant. Daarnaast draagt bemoeienis met de coöpera-

Omdat wij geloven in het achterliggende idee dragen wij dat een warm hart toe

ties voor onszelf bij aan onze maatschappelijke positie.” Maar banken zijn gebonden aan nationale en Europese regels. Zo zijn de regels voor financiering sinds de crisis door de Autoriteit Financiële Markten aangescherpt. Bovendien gaat de Europese hypothekenrichtlijn MCD uit van een grotere zorgplicht van financiers. “Onze verantwoordelijkheid is daardoor groter

geworden en onze handen zijn steeds meer gebonden”, aldus Van de Bilt.

Zakelijk vastgoed

Daar komt nog eens bij dat het gemeenschappelijke bezit van coöperaties door banken als zakelijk vastgoed gezien wordt. Van de Bilt: “Je hebt als bank met een collectief te maken en niet met één duidelijk aanspreekpunt, zoals met particulieren het geval is. Het is een andere juridische entiteit, waarbij de leden in feite in een huurhuis wonen. Daarnaast spelen nog andere vragen: wat is de cash flow? Hoe is het beheer geregeld?” Juist uit ervaring met woningverenigingen weet Van de Bilt dat dergelijke organisaties minder professioneel opereren dan



woningcorporaties. De bank vraagt dan ook om een meerjarenonderhoudsplan, een driejaarlijkse taxatie van het vastgoed en een toets op het onderhoud. Het zijn kosten waar de meeste collectieven niet of nauwelijks rekening mee houden als zij een coöperatie op willen zetten.

Dat het collectieve vastgoed van een coöperatie als zakelijk wordt aangemerkt, trekt mogelijk de grootste wissel op de haalbaarheid van een project. Is het bijeenbrengen van dertig procent eigen middelen volgens Joep Peters al een grote uitdaging, de looptijd van een hypotheek voor zakelijk vastgoed is veel korter dan de gebruikelijke dertig jaar voor particulieren. “Tien jaar is al lang”, zegt Peters. En dan wordt de cash flow een probleem; de huuropbrengsten met aftrek van onderhoudskosten, rente op de lening en de maandelijkse aflossing van de rente, zijn te laag om positief uit te komen.

Uitgestelde schuld

Een andere lastigheid is van boekhoudkundige aard. “Als coöperaties vastgoed overnemen van een woningcorporatie en daarbij een lagere prijs dan de marktwaarde betalen, dan wordt dat boekhoudkundig gezien als een achtergestelde schuld. Dat deel van de ‘eigenlijke waarde’ van het vastgoed wordt dan bancair niet gefinancierd. In een kettingbeding blijft dat bedrag dan

staan en vindt de feitelijke afrekening pas plaats als de wooncoöperatie het vastgoed verkoopt.” Het mag ironisch heten dat dit ook het geval is als een coöperatie helemaal niet de intentie heeft om het vastgoed weer te verkopen. Daar komt nog eens bij dat de korting op de marktwaarde van de woningen in de boekhouding van de woningcorporatie blijft staan. Voor banken is die blijvende relatie met de corporatie een extra complexiteit en daarmee een extra risico.

Vastgoed ontwikkelen en exploiteren is een vak

Garant staan

Zijn er mogelijkheden om de financiering van wooncoöperaties te vergemakkelijken? Die zijn er wel en moeten vooral gezocht worden in het verkleinen van de risico's. Peters: “Wij financieren een coöperatie waarbij een investeerder, in de vorm van een coöperatief fonds, in feite eigenaar wordt die vervolgens aan de coöperatie verhuurt. Dat maakt voor ons een groot verschil. Dat is een direct betrokken ervaren partij met kennis en ervaring die ons het vertrouwen geeft dat het project professioneel beheerd wordt. En



als toch blijkt dat de leden van de coöperatie de huur niet kunnen betalen, dan kunnen we van de vastgoedinvesteerder verwachten dat hij de woningen opnieuw zal kunnen verhuren aan andere mensen.” Peters geeft aan dat Triodos in het afgelopen jaar de keuze heeft gemaakt zo goed als uitsluitend nog met vastgoedbeleg-

gers in zee te gaan. “Vastgoed ontwikkelen en exploiteren is een vak. Ook bij alternatieve woonvormen willen we dat professionele adviseurs betrokken zijn.”

Waar in het voorbeeld van Peters een vastgoedinvesteerder in feite garant staat, zou dat volgens Van de Bilt ook een gemeente kunnen zijn. “In een geval hebben we met de gemeente Nijmegen afspraken gemaakt dat zij garant staat voor een coöperatie waardoor we een hogere financiering konden verstrekken.” Een andere richting zou volgens Van de Bilt kunnen zijn als wooncoöperaties bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) terecht zouden kunnen, waar woningcorporaties goedkoop kunnen lenen. Het is volgens Van de Bilt echter de vraag of coöperaties aan de strenge eisen van het WSW kunnen voldoen.

Kosten verlagen

De Rabobank is met liefst tien coöperaties in gesprek over financiering. Volgens Van de Bilt is in al die gevallen vooral de cash flow een kwestie. Door zelf het beheer te doen en zo de kosten voor onderhoud te verlagen, kan het afhankelijk van de situatie, mogelijk zijn om de financiering rond te krijgen. Ondanks de eerder genoemde belemmeringen is de intentie er bij de Rabobank zeker om een succes te maken van de coöperatie.

Peters geeft aan dat initiatiefnemers bij Triodos altijd informatie kunnen krijgen over de financiële voorwaarden van zijn bank, maar dat zij zelf na moeten denken hoe zij de financiële structuur vorm willen geven en hoe zij hun business case kloppend kunnen krijgen. “Wij gaan niet op de stoel van de coöperatie zitten.”

Wij gaan niet op de stoel van de coöperatie zitten



De paradox van ons sociale woonstelsel

Column Adri Duivesteijn

A portrait of Adri Duivesteijn, a middle-aged man with short grey hair, wearing a dark pinstriped suit jacket over a red shirt. He is standing with his arms crossed, looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

De titel voor dit magazine is niet voor niets zo gekozen. Het draagt in zich de overtuiging dat er voor de wooncoöperatie een toekomst is. Dit optimisme wordt gevoed door de initiatieven van bewoners in sociale huurwoningen en binnen de nieuwbouw, sinds de wooncoöperatie in de Woningwet 2015 werd opgenomen. Het is duidelijk dat de wooncoöperatie in ons land project voor project haar positie veroverd. Zo zien wij op de website van Cooplink, kennisnetwerk voor wooncoöperaties, verspreid over het land maar liefst 55 initiatieven. Gemeenschappelijk kenmerk is dat de bewoners, lage en middeninkomens door elkaar heen, gaan voor zelforganisatie in het wonen.

Maar eerlijk is eerlijk, dit magazine laat ook zien dat de oprichting van een wooncoöperatie nog niet zo eenvoudig is omdat de initiatiefnemers nog veel – institutionele – barrières op hun pad tegen komen. En daarmee zijn wij bij de paradox van ons sociale woonstelsel, waarin de ‘toegelaten instelling’ vóór de huisvesting van de burger zorgt. Hierdoor is tot aan de dag van vandaag de gedachte van zelfbeschikking en zelfbeheer niet vanzelfsprekend. De wooncoöperatie is een breuk met deze benadering, hier zijn de bewoners producenten in plaats van klanten en consumenten. Het wordt tijd voor een woonbeleid waarin deze zelfkracht een serieuze kans kan krijgen. Hier zijn tenminste drie veranderingen voor nodig:

1. Een andere houding van de politiek

Onze woningbouwdebatten, die ik nu al vanaf 1968 meemaak, worden heel vaak beheerst door – clichématige – ideologische tegenstellingen over de hoogte van de huur (lees huurtoeslag) dan wel positie van de individuele koper. De uitbouw van de wooncoöperatie kan deze vastgeroeste politieke werkelijkheid doorbreken. En doordat het kabinet de wooncoöperatie in het Regeerakkoord heeft omarmd, ligt deze weg nu open. De minister van wonen Kajsa Ollongren is daarbij aan zet, maar ook voor de Tweede Kamer is een voortrekkersrol weggelegd door actief toe te zien op de uitwerking door de regering. Juist in de basisgedachte van de wooncoöperatie, waarin eigen verantwoordelijkheid en sociale bescherming elkaar ontmoeten, kunnen links en rechts samenwerken.

2. Een breder woonbeleid bij gemeenten en woningcorporaties

Zoals zo vaak in het wonen is het lokale schaalniveau van cruciaal belang voor vernieuwing. Van woningcorporaties mag worden verwacht dat ze activiteiten van hun bewoners ondersteunen die participatie en samenlevingsopbouw bevorderen. Ook support van een gemeente is onontbeerlijk, bijvoorbeeld door met corporaties afspraken te maken over kaders voor initiatieven en het beschikbaar stellen van betaalbare kavels aan wooncoöperaties in nieuwbouw. Buitenlandse ervaringen laten zien dat een institutioneel aanbod en projecten vanuit burgers elkaar verstreken doordat ze een ander programma aanbieden. Wooncoöperaties zijn dus een middel om wijken leefbaarder, gedifferentieerder en aantrekkelijker te maken.

3. Een cultuuromslag 'van huisvesten naar wonen'

Wanneer de politiek, het Rijk, de gemeente en de woningcorporaties bereid zijn breder naar het wonen te kijken, ontstaat zowel fysiek als mentaal ruimte voor een veelvoud van burgerinitiatieven. Zelf heb ik in Almere onder het principe "mensen maken de stad" de deur wagenwijd opgezet voor zelfbouwers. Dat ging niet zonder aantasting van bestaande professionele posities, maar mensen kwamen massaal en bleken er heel goed toe in staat. Sterker nog, het aanbod in de stad werd er specifiek en unieker van. Zonder de zorg voor zij die niet kunnen of niet willen teniet te doen, moet dit het nieuwe normaal worden. Want het kan niet zo zijn dat, zoals oud staatssecretaris Enneüs Heerma ooit opmerkte, 'je wel je eigen school en studierichting mag uitkiezen, zelf verantwoordelijk bent voor je beroepskeuze, ja, je eigen levenspartner mag uitkiezen om vervolgens in het vormgeven van het wonen onmondig te moeten blijven'.

Het ondersteunen en verbinden van initiatieven

In gesprek met Clemens Mol en Bernard Smits

Cooplink, kennisnetwerk voor wooncoöperaties, verbindt initiatieven van bewoners in Nederland die collectief willen wonen. Door het delen van kennis en het ondersteunen van concrete projecten proberen de partijen achter Cooplink bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van wooncoöperaties in Nederland.

“Waar Platform31 zich vooral op de instituties zoals corporaties, gemeenten en banken richt, willen wij vooral de initiatieven die zelf bottom-up werken, ondersteunen”, zegt Clemens Mol van Cooplink. “Beide ‘sporen’ zijn nodig om wooncoöperaties in Nederland verder te helpen: het verbeteren van regelgeving en het betrekken van instituties bij deze voor Nederland relatief nieuwe manier van wonen, maar ook het delen van ervaringen tussen initiatiefnemers van

wooncoöperaties onderling. En dat is nodig want als je als leek een wooncoöperatie wil beginnen, dan kom je in een complexe wereld terecht.”

Bij corporaties bestaat vaak nog te weinig idee wat mensen met een coöperatie willen

Mismatch

De werelden van corporaties en initiatiefnemers van wooncoöperaties zijn nogal eens anders, zegt Bernard Smits, eveneens van Cooplink. “Tijdens een ‘matchingsdag’ hebben we enige tijd geleden acht initiatiefnemers en acht woning-



corporaties uitgenodigd. De initiatiefnemers konden hun plan pitch en de corporaties konden vertellen wat zij wilden aanbieden aan initiatieven. Dat leidde maar tot één match.” Het belangrijkste verschil? Corporaties zijn wel op zoek naar betrokken bewoners maar kijken vooral uit naar het versterken van de sociale cohesie in een straat of buurt, passend binnen hun kaders voor sociale huur. De ideeën van initiatiefnemers gaan veel verder: zij willen hun leven en woonomgeving zoveel mogelijk naar eigen inzicht kunnen vormgeven. En dat gaat de meeste corporaties te ver. Smits: “Bij corporaties bestaat vaak nog te weinig idee wat mensen met een coöperatie willen. Bottom-up, zelforganisatie, voorzien in behoeften in bewoners en onderlinge betrokkenheid zijn daarbij kernbegrippen.”

Serius alternatief

Heeft het opnemen van de wooncoöperatie in de nieuwe Woningwet van 2015 verschil gemaakt? Mol en Smits maken duidelijk dat dit wel helpt, maar dat dit ook niet overdreven moet worden. Smits: “collectief wonen bestaat al veel langer. Denk aan de kraakbeweging, woongroepen en de Centraal Woninggemeenschappen op verschillende plekken in Nederland. In de regio Arnhem/Nijmegen hebben wij bij de WBVG ook al decennia ervaring met collectieven en



Ik denk dat het mogelijk moet zijn dat coöperaties ongeveer tien procent van de markt kunnen beslaan

zelfbeheer. De coöperatie is niet heel nieuw, de vraag is vooral of de urgentie bij alle partijen gevoeld wordt om de wooncoöperatie een serieus alternatief voor zowel koop als huur te maken.”

Volgens Mol wordt de coöperatie ten onrechte als een marginaal onderdeel van de woningmarkt gezien. “Ik denk dat het mogelijk moet zijn dat coöperaties ongeveer tien procent van de markt kunnen beslaan. Maar belangrijker dan hoeveelheden en percentages is de kwaliteit. Het gaat er om dat mensen die zich aangesproken voelen tot collectief en betaalbaar wonen daarvoor de ruimte krijgen.” Mol hoopt wel dat de coöperatie zoveel massa krijgt dat het als serieus alternatief gezien wordt. “Ik hoorde onlangs over een mooie situatie in Keulen. Daar is maatschappelijke concurrentie ontstaan tussen een woningcorporatie en een coöperatie met als inzet: wat is beter voor de stad? Het zou mooi zijn als we die vraag in Nederland soms ook eens kunnen stellen en coöperaties een right to challenge krijgen en met voorstellen kunnen komen die de woningcorporatie kunnen uitdagen.”

Goede ervaringen motiveren

In het contact met collectieven die een wooncoöperatie willen beginnen komen Smits en Mol verschillende belemmeringen tegen. Mol: “Bewo-

ners willen het vastgoed vaak het liefste kopen, maar dan lopen ze tegen financiering aan omdat de marktwaarde te hoog is terwijl het de bedoeling is tegen sociale huurprijzen van het collectief te huren. Corporaties geven vaak de voorkeur aan een beheerconstructie, maar dan worden coöperaties op het vlak van woningtoewijzing, de hoogte van de huur en onderhoud alsnog in de dwangbuis van de corporatie gedrukt.” Daarnaast is zelfbouw natuurlijk ook een optie, maar

Corporaties en coöperaties kunnen elkaar op heel veel terreinen versterken

ook dan is financiering een kwestie, naast het vinden van beschikbare grond. Juist omdat het niet altijd even gemakkelijk is een coöperatie van de grond te krijgen, is het volgens Smits essentieel dat initiatiefnemers kennis en ervaringen delen en vooral ook successen uitdragen. “Als er meer initiatieven zijn en die motiveren elkaar en nieuwe collectieven, dan kan de wooncoöperatie doorgroeien.” Daarnaast hoopt Cooplink ook samen met Platform31 verder te werken aan het verbeteren van de voorwaarden die coöpera-

ties mogelijk maken. Mol: “Het zou mooi zijn als Cooplink en Platform31 meer samen op kunnen trekken, waardoor het netwerk van initiatieven en het spoor van de instituties meer samengebracht worden. Op die manier kunnen corporaties en gemeenten meer inzicht krijgen in wat initiatiefnemers willen en waar zij tegenaan lopen. Aan de andere kant moeten initiatiefnemers ook weten dat niet alles altijd mogelijk is en maken zij de kans op succes groter als zij met realistische scenario’s bij corporaties aankloppen.”

Volgens Mol kunnen corporaties en coöperaties met meer wederzijds begrip op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en ecologie hele mooie resultaten boeken. “Corporaties en coöperaties kunnen elkaar op heel veel terreinen versterken.”

Clemens Mol is adviseur bij !Woon, dat Amsterdamse huurders ondersteunt. **Bernard Smits** is directeur van de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) dat een lange traditie van woongemeenschappen in zelfbeheer kent. Daarnaast is de Woonbond betrokken bij Cooplink.

Meer informatie via www.cooplink.nl

Roggeveenstraat (Den Haag)



In de Roggeveenstraat in het Haagse Zeeheldenkwartier heeft een groep bewoners het voor elkaar gekregen vijftenzestig bestaande woningen die woningcorporatie Haag Wonen wilde slopen of verkopen, te behouden. “We hebben doorgezet én heel veel mazzel gehad,” aldus initiatiefnemer Hanno van Megchelen.

“We gaan hier door de poort, want daar is onze gemeenschappelijke tuin”, zegt Hanno van Megchelen, oud-kraker, actief voor de Haagse Stadspartij en bewoner van de Roggeveenstraat. Hij laat de tuin zien waar bewoners hun eigen stukje grond kunnen verbouwen en waar de burensamen kunnen komen om te barbecueën of gewoon een praatje te maken. “Het was enkele jaren geleden een stuk grond dat eigenlijk niet gebruikt werd. We hebben de gemeente gevraagd of wij het in beheer mochten nemen.” Het zou de opmaat zijn voor een veel groter project waarbij vijftenzestig oude, bestaande woningen door de bewoners overgenomen

worden. Er wordt nu alleen nog gewacht op het definitieve akkoord van het Rijk.

Gemeenschap als basis

“Wij wilden de oude woningen slopen”, zegt Richelle Krens, gebiedsregisseur van woningcorporatie Haag Wonen, “renovatie is niet alleen heel duur, we zouden de bewoners ook moeten uitplaatsen en veel geld kwijt zijn aan verhuiskosten. Het leek ons een beter idee op deze plek zesentwintig grotere sociale huurwoningen te bouwen. Daaraan bestaat ook grote behoefte in de stad. De sloopvergunning was door de gemeente al verleend.” Maar het plan van Haag Wonen leidde tot verzet. Van Megchelen: “Wij zagen het niet zitten dat er ineens een grote groep nieuwe bewoners in de straat zou komen, de bestaande sociale structuren zouden daardoor verdwijnen. Bovendien: wat was het alternatief voor de huidige bewoners? Zij zouden waarschijnlijk ergens anoniem aan de rand van de stad terecht komen in een nieuwbouwwoning. Hier bestaat een diverse en actieve gemeenschap en die wilden we graag behouden.” Opvallend genoeg woont initiatiefnemer Van Megchelen zelf wel in de straat, maar is hij geen bewoner van een van de woningen die gesloopt zou moeten worden. “Ik vind het voor mijzelf maar ook voor mijn kinderen van belang om in een gemeenschap te wonen. Mijn



zoons staan hier in de tuin de ene keer met een bouwvakker te praten en dan weer met een kunstenaar. Die diversiteit maakt deze plek bijzonder.”

Wensen corporatie

“Bewonersinitiatieven worden bij Haag Wonen altijd heel serieus genomen en omarmd. Al moet ik eerlijk zeggen dat wij sceptisch waren over het idee dat de bewoners de woningen zouden kunnen behouden,” zegt Krens, “maar het moet gezegd, ze hebben er veel tijd en energie in gestoken om te bezien waar kansen lagen en om met een plan voor behoud te komen.” Voor Haag Wonen is het steeds van belang geweest dat de woningen voor de doelgroep met een

laag inkomen beschikbaar blijft. “De Roggeveenstraat ligt in het centrum en daar is sociale huur een schaars goed.” Daarnaast had de huurdersvertegenwoordiging van Haag Wonen vragen bij het recht van coöptatie door de bewoners van de straat. Krens: “het gaat om een relatief klein aantal woningen. Het gaat daarom wat ver om te spreken over een verstoring van de regels als zo nu en dan iemand die goed in de Roggeveenstraat past, buiten het reguliere woningaanbodstelsel en daarmee wellicht sneller, aan een woning komt. Maar wij hebben er bij de vereniging Roggeveenstraat ook op gewezen dat diversiteit in de straat uitgangspunt moet zijn en dat vriendjespolitiek uitgesloten is. Daar zijn de bewoners het ook mee eens.”

Sluitende business case

De gemeente Den Haag heeft vanaf de eerste ideeën om als collectief de oude woningen in de Roggeveenstraat over te nemen, een belangrijke rol gespeeld. “In het bestuursakkoord was afgesproken dat de gemeente de totstandkoming van wooncoöperaties zou ondersteunen. Toen er een initiatief kwam, hebben we ook geprobeerd dat mogelijk te maken,” zegt Ludolf de Boer, beleidsadviseur Wonen van de gemeente Den Haag. “We hebben een eenmalige bijdrage gedaan voor een haalbaarheidsonderzoek en de bewoners bij Platform31 in contact gebracht met een aantal experts.” Vervolgens werd Haag Wonen steeds enthousiaster over de plannen en de intentie van de bewoners, de corporatie was bereid de woningen voor een laag bedrag over

te dragen. Krens: “Lastig was dat de WOZ-waarde voor de woningen heel hoog was, maar omdat wij wilden slopen was onze eigen waardering van het vastgoed veel lager.” Van Megchelen: “Haag Wonen was al akkoord met een bedrag dat slechts een fractie was van de WOZ-waarde. Het Rijk geeft echter vanuit de regelgeving aan dat de maximale korting op de marktwaarde vijftig procent mag zijn. De Boer: “Met een korting van vijftig procent was de business case nog niet rond. Toen hebben we een constructie bedacht waarbij de gemeente de grond, die was afgekocht, weer terug zou nemen en dat de erfpacht met een jaarlijkse canon betaald zou worden. Dat kost de gemeente uiteindelijk geen geld, maar maakte de business case wel sluitend.” Tenslotte is afgesproken dat Haag Wonen vanuit de betaalde koopsom in de eerste vijf jaar een bijdrage levert voor onderhoud waarvan de bewoners een deel van de renovatie kunnen betalen. Zonder de positieve inbreng van Haag Wonen en de gemeente Den Haag was het niet gelukt om de plannen rond te krijgen, zegt Van Megchelen.

Overdracht aanstaande

Het is nu nog wachten op een definitief besluit van het Rijk. Van Megchelen zou zeer verbaasd zijn als er geen toestemming komt, maar als dat wel gebeurt dan sloopt Haag Wonen de wonin-

gen alsnog, hoewel de woningcorporatie de huizen nu het liefste overdraagt aan de bewoners. Krens: “Er is heel hard aan dit plan gewerkt, het zou zonde zijn als het nu toch niet door zou gaan. Het is bijna te mooi om waar te zijn hoe deze bewoners zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun omgeving.” Totdat de eventuele overdracht van de woningen een feit is, blijft Haag Wonen verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud, daarna is de vereniging Roggeveenstraat aan zet. Kan een groep enthousiaste en welwillende bewoners dat wel aan? Van Megchelen denkt van wel. “We hebben een sterke groep mensen, die gemotiveerd is om er een succes van te maken.” Bovendien wordt ruimhartig rekening gehouden met financiële tegenvallers – zoals een mogelijke rentestijging van de gemeentelijke erfpacht – onder meer door de huur op te trekken naar 480 euro per woning, een forse stijging ten opzichte van de oude situatie. “Door tijdens de renovatie veel zelf te doen en slim in te kopen, denken we dat we het voor elkaar krijgen, ook al zal niet alles meteen perfect gerenoveerd worden, we zullen ook keuzes moeten maken.”



Copekcabana (Amsterdam)

In hoeverre de marktwaarde van invloed is op de mogelijkheden vastgoed van een corporatie over te nemen, hebben de initiatiefnemers van Copekcabana ondervonden. Die wooncoöperatie kan de beoogde dertig woningen in de Amsterdamse Van der Pekbuurt niet van Ymere kopen, maar wel gaan beheren.

Het is nog in de crisis als Ymere afstapt van het plan om de arbeiderswoningen in de Van der Pekbuurt te slopen en te vervangen door historiserende nieuwbouw. In plaats van sloop/nieuwbouw wordt de buurt stap voor stap gerenoveerd. In het overleg tussen de gemeente, Ymere, Bureau Monumenten en de huurdersvereniging ontstaat dan het plan om dertig woningen aan te wijzen voor bewonersinitiatieven. “Snel daarna komt het idee op om in twee blokken in de Anemoonstraat en de Begoniastraat ruimte te maken voor een wooncoöperatie”, zegt Bas van Vlaenderen, die even verderop in de Van der Pekbuurt woont. “Als collectief wilden we de woningen kopen, de



renovatie organiseren en voor een deel ook zelf uitvoeren. De woningen zouden we vervolgens verhuren aan de leden, op sociaal huurniveau. Met de wooncoöperatie wilden we een gemeenschap bouwen in een buurt die door renovatie en gedeeltelijke verkoop sterk gaat veranderen.”

Stijgende marktprijs

Van Vlaenderen en de andere initiatiefnemers zijn aan een plan gaan werken om de koop voor te bereiden. “We hebben de vereniging op orde gekregen, een plan van aanpak gemaakt en ons verdiept in financieringsmogelijkheden. En dat heeft uiteindelijk tot een bod geleid.” Omdat het

hele proces van overleg en voorbereiding dermate lang duurde en intussen de huizenprijzen na de crisis in rap tempo weer begonnen te stijgen, werd de marktprijs van de woningen almaar hoger. Van Vlaenderen: “Het was een combinatie van de huizenprijzen die in heel Amsterdam fors omhoog gingen, het noorden van Amsterdam dat door steeds meer mensen ontdekt werd en het effect van de renovatie van Ymere in de buurt zelf, waardoor de waarde van de woningen juist in de Van der Pekbuurt extra stegen. In een paar jaar tijd lag de vierkante meterprijs ineens zo’n tweeënhalve keer hoger dan ten tijde van de crisis. Een woning van zeventig vierkante meter kost hier tegenwoordig zeker vier ton.” Het voortraject om tot een bod te komen, heeft te lang geduurd, erkent Van Vlaenderen nu ook.

Bod afgewezen

Toch is het maar de vraag of Ymere zonder stijgende vierkante meterprijzen met aankoop van de dertig woningen akkoord was gegaan. “Wij hebben vanaf het begin gezegd dat we geen korting zouden geven op de marktprijs”, zegt Eric van Kaam, directeur Verhuur en Wonen bij Ymere. “Uiteindelijk kwam Copekcabana met een bod waarbij ze vijfendertig procent korting op de marktwaarde wilde en ook nog eens anderhalf miljoen tekort kwam voor de renovatie. Wij kunnen dat goedkoper, bovendien zijn



wij ervaren met renovatieprojecten.” Maar daarnaast speelden nog andere redenen mee om het bod af te slaan. “Je bevoordeelt één specifieke groep door korting te geven, bovendien houden wij als corporatie na verkoop nog een zorgplicht en denken wij dat het financiële risico voor de groep te groot is. Ook vinden wij het niet rechtvaardig dat de leden van de wooncoöperatie de wachtlijsten voor sociale huurwoningen omzeilen.” Van Kaam benadrukt dat hij de betrokkenheid en inzet van de leden van de wooncoöperatie zeer waardeert en ook van belang vindt voor de Van der Pekbuurt. “Om die reden hebben we de deur ook niet dichtgedaan, we hebben aangeboden op zoek te gaan naar een alternatief.”

Alternatief

Voor sommige leden van Copekcabana was het afslaan van het bod door Ymere reden om af te haken, maar Bas van Vlaenderen heeft met een gedeeltelijk nieuwe groep de handschoenen van de corporatie opgepakt. “Het overleg met Ymere is heel constructief. Maar dat wil nog niet zeggen dat alles geregeld is. Wat zeker is, is dat Ymere eigenaar van het casco blijft en ook de verantwoordelijkheid houdt voor alle installaties in de woningen. Wat wij precies kunnen doen op het vlak van beheer, is nog onderwerp van gesprek.” Zo is het bijvoorbeeld de vraag of de wooncoöperatie een meerjarenonderhoudsplan moeten

volgen of dat het onderhoud conditiegestuurd gedaan kan worden. In dat laatste geval heeft de wooncoöperatie meer vrijheid onderhoudsmiddelen – binnen bepaalde kaders – naar eigen inzicht in te zetten. “Een ander belangrijk punt voor ons is de invloed die wij krijgen bij de toewijzing van woningen, op het moment dat ze gerenoveerd zijn en als er woningen na verloop van tijd vrijkomen. Wij willen mensen kunnen selecteren op hun motivatie, terwijl Ymere de helft van de woningen direct via Woningnet toe wil wijzen. Wij denken dat het dan heel lastig wordt om een gemeenschap op te bouwen, want daar heb je gemotiveerde mensen voor nodig die zich committeren aan een manier waarop je met elkaar samen wil leven.”

Betrokken bij renovatie

Afgesproken is dat Copekcabana bij de renovatie van de woningen haar wensen in kan brengen. “Wij hebben onze plannen voor de renovatie al eerder uitgewerkt. Het zou mooi zijn als de woningen aan de achterkant uitgebouwd kunnen worden en daarnaast een aantal ingrepen gedaan kunnen worden die gericht zijn op het creëren van een gemeenschap. Zo leven er ideeën om in de binnentuin een klein gebouwtje te realiseren dat door de wooncoöperatie als een soort buurthuis gebruikt kan worden. Over deze aanpak zijn we in overleg met Ymere”, zegt Van Vlaenderen.



Villa Sterappel, Iewan, Casa de Pauw (Nijmegen en Arnhem)

In de regio Arnhem/Nijmegen bestaat al langere tijd een traditie van zelfbeheer. Casa de Pauw komt voort uit de kraakbeweging, Villa Sterappel is een mooi voorbeeld hoe verschillende generaties samenwonen en Iewan is een gemeenschap waarin ecologie een belangrijke rol speelt. Een rondgang langs drie collectieven.

Casa de Pauw

In de zomer van 1985 sloeg de kraakbeweging in Arnhem een grote slag. Liefst twee herenhuizen en een klooster worden dan ingenomen door een groep krakers uit het hele land. Eigenaar ENKA had de panden onbewoonbaar gemaakt, weet Wilma, bewoonster van het eerste uur, nog goed. “We zijn lange tijd drie dagen per week bezig geweest om de panden weer leefbaar te maken.” De monumentale gebouwen met een enorme achtertuin die ook voor een klein park door zou kunnen gaan, worden nog steeds



bewoond door een collectief, dat momenteel bestaat uit vijfenveertig volwassenen en tien kinderen. Wilma: “De panden werden met hulp van de gemeente snel gelegaliseerd en we hebben destijds geprobeerd om de panden te kopen,



maar we hadden geen geld. De Woningbouwvereniging Gelderland bood uitkomst. Dit waren hun eerste grote gebouwen en wij huren als collectief nog steeds van de WBVG.”

Margot Verbree – in het dagelijks leven kunstenaar en levend standbeeld – verhuisde in 2006 naar Casa de Pauw. “Ik was op zoek naar een nieuwe woongroep, want ik ben het niet anders gewend om met andere mensen een gebouw te delen. Alleen in een huis wonen lijkt mij maar saai.” In twaalf jaar tijd is Verbree al een paar keer van ruimte en van woongroep veranderd. “We hebben binnen het complex verschillende woongroepen die een keuken en badkamer delen. En als iemand weggaat, dan kan je als zittende huurder doorschuiven naar een andere ruimte.” De huur verandert dan niet, want iedereen betaalt eenzelfde bedrag. “Dat is ook subjectief, want de een wil graag een grote ruimte, terwijl de ander graag aan de tuin wil zitten. Er is niet één perfecte ruimte.” Verbree betaalt nu voor een kamer van zes bij acht meter met balkon ruim vierhonderd euro per maand.

De bewoners van Casa de Pauw doen een deel van het beheer zelf. Verbree: “Aan de binnenkant van de gebouwen kunnen we eigenlijk doen wat we willen, als het om de buitenkant gaat dan hebben we toestemming van de WBVG nodig.



Maar als wij een deel van het onderhoud zelf doen, dan krijgen we daar een vergoeding voor. Op die manier houden we onze kosten laag.” Bij het zelfbeheer hoort ook het bijhouden van de enorme stuk groen met moestuin achter de gebouwen.

Hoe staat het met de samenhang na ruim dertig jaar? Volgens Verbree is er wel het een en ander veranderd. Zo wordt het gemeenschappelijke café minder intensief gebruikt en zijn bewoners meer op zichzelf dan voorheen. “In de samenleving als geheel zie je meer individualiteit en het dringt bij ons ook door. In de afgelopen zeven jaar zijn hier ook nog eens dertig nieuwe mensen komen wonen, het is niet vreemd dat het dan wat verandert. Maar het blijft mooi dat we op deze plek kunnen wonen en dat we een biologische winkel, een café, een prachtige tuin en ons eigen krantje hebben.”

Villa Sterappel

Villa Sterappel is van geheel andere orde dan Casa de Pauw. Villa Sterappel bestaat uit negen zelfstandige appartementen, staat in een zelf-

bouwwijk Lent in Nijmegen, bestaat nog maar een jaar en is opgezet met het doel verschillende generaties onder een dak te brengen. Frits Heijting, inmiddels in de tachtig: “Mijn zoon Michael heeft dit opgezet om zijn ouders in de buurt te hebben. Vanwege persoonlijke redenen heeft hij ervoor gekozen om hier uiteindelijk niet te gaan wonen, maar we zijn hier vanaf 2013 al mee bezig. Iedere week ging ik op en neer voor overleg over het ontwerp van het gebouw en hoe we het plan financieel haalbaar konden maken. Ik woonde toen in de Wieringermeerpolder. Een prachtig gebied, maar het is wel zo prettig om dicht bij mijn kinderen te wonen en om niet met alleen maar oudjes bij elkaar te wonen.” De variëteit in leeftijd is dan ook groot. “De jongste is zeven, ik ben de oudste en we hebben eigenlijk alle leeftijden daar tussenin.”

De bewoners beschikken over zelfstandige woonruimte, die afgestemd is op hun behoeften en mogelijkheden. Dat geldt alleen niet voor Martine van Harten, die als enige in de nieuwe Villa kwam komen wonen toen die al af was. “Ik was op zoek naar woonruimte, maar ook naar een plek waar ik mij thuis zou voelen. Je eigen plek binnen een gemeenschap trok mij aan. Bovendien woon je hier rustig en is zowel de natuur als het centrum van Nijmegen vlakbij.” Van Harten kwam door de ballotage heen en woont nu in een kleine maar knusse woning op de bovenste verdieping. “Ik vind het niet erg om klein te wonen en het voordeel van een gemeenschap als deze is dat je bijvoorbeeld de tuin deelt, de feitelijke ruimte die je tot je beschikking hebt is dus eigenlijk veel groter. We hebben ook een logeerkamer waar gasten van gebruik kunnen



maken en we hebben een gemeenschappelijke ruimte, een apart gebouwtje dat we nog aan het inrichten zijn. Dat moet ook een plek voor de buurt worden.” Villa Sterappel is door woningcorporatie Talis in samenspraak met de huurders gebouwd en wordt beheerd door de WBVG. De bewoners voelen door hun betrokkenheid bij de bouw en het beheer een sterke mate van eigenaarschap. Van Harten: “We denken samen na hoe we onze woonomgeving nog meer vorm willen geven. Er moet in de gebouwen en in de tuin nog genoeg gebeuren om creatief van te worden.” Volgens Van Harten is het vanzelfsprekend dat het delen van het gebouw ertoe leidt de bewoners meer van elkaar zijn dan burens alleen. “We hebben onze eigen plek, maar er is ook wat ik ‘positieve groepsdruk’ noem. Mensen knappen op van contact en dat gebeurt hier vanzelf, je hoeft het niet op te zoeken.”

lewan

Op steenworp afstand van Villa Sterappel ligt de ecologische gemeenschap lewan. lewan staat voor Initiatiefgroep Ecologisch Wonen Nijmegen. Het idee voor de ecologische woongemeenschap begon aan de keukentafel in Ubbergen, vertelt Hanneke Beld, een van de grondleggers van lewan. “Samen met drie andere mensen woonde ik in een woongroep. Toen we een gesprek kregen over de vraag hoe wij zouden



willen wonen als we niet langer in onze woongroep konden blijven, kwam het idee op om een gemeenschap op te zetten waarin ecologie een belangrijke rol speelt.” Dat is inmiddels negen jaar geleden en in 2015 konden de bewoners – momenteel eenenvijftig mensen – in de vierentwintig woningen trekken. “We wilden met de bouw van het complex echt iets bijdragen en kwamen al snel tot de conclusie dat we een

gebouw wilden neerzetten dat uit houtskelet zou bestaan, gevuld met stro en afgewerkt met leem”, vertelt Beld die samen met haar mede-initiatiefnemers woningcorporatie Talis enthousiast wist te maken voor het plan. “Voor Talis en de gemeente konden wij iets bijzonders toevoegen aan deze nieuwe wijk en de corporatie kon ook eens zien wat het betekent om op deze zeer duurzame manier te bouwen.”

Ondanks de medewerking van Talis was nog wel een weg te gaan. Beld: "Bouwen met stro en leem is wel goedkoop, zeker als je zoveel hulp van vrijwilligers krijgt zoals wij, maar om het gebouw zo duurzaam mogelijk te maken waren ook zonnepanelen en andere duurzame installaties nodig. Die zijn duur, zeker als je bedenkt dat de woningen bedoeld zijn voor het sociale huursegment. Maar het is toch gelukt doordat de projectontwikkelaar van Talis een andere berekening heeft gemaakt, namelijk door de lagere kosten als gevolg van zelfbeheer mee te nemen in de berekeningen." Het voordeel van de lange ervaring van de WBVG, die voor Talis nog een aantal gebouwen beheert, heeft hierbij een doorslaggevende rol gespeeld. "De WBVG heeft in vijfendertig jaar tijd nog nooit een huur-

opzegging gehad, dat regelen de bewoners zelf." Daarnaast speelde volgens Beld mee dat de vereniging lewan met realistische plannen kwam. "Wij hebben tijdens het gehele proces voortdurend meegerekend en zijn betrokken geweest bij de bouw. Die houding heeft denk ik ook veel vertrouwen gegeven aan Talis."

De woningen verschillen in grootte van veertig tot tachtig vierkante meter, waarvoor de bewoners een gelijke huur per vierkante meter betalen. In het gebouw zijn ook een paar woongroepen gevestigd, voor mensen die keuken en badkamer delen. De andere woningen zijn zelfstandig maar de bewoners daarvan kunnen ook gebruik maken van een logeerkamer, werkruimte, wasmachines en een gemeenschappelijke

ruimte en tuin, waar aan de rand in wadi's water gezuiverd wordt om her te gebruiken. "We hebben voor elkaar gekregen wat we graag wilden", zegt Beld, "we hebben een bijzondere diverse groep mensen die een gemeenschap vormen, de woningen zijn betaalbaar en we leveren een bijdrage aan een meer duurzame wereld."



CW Lismortel (Eindhoven)



Vijfendertig jaar geleden kreeg een groep enthousiaste Eindhovenaren het voor elkaar om samen met de gemeente en de woningcorporatie zestig woningen te ontwikkelen en om daar als gemeenschap te gaan wonen. Sommige bewoners zouden de stap naar een wooncoöperatie willen maken.

Wie van station Eindhoven de fiets pakt, is met gemak een half uur onderweg naar het bloemkoolwijkje in het noorden van de lichtstad. “De afstand tot het centrum is dan ook het enige nadeel van onze woongemeenschap”, zegt Peter Bakker, die vanaf het prille begin in 1983 in het gemeenschappelijk wonenproject CW Lismortel woont, “het is hier heerlijk. Het is groen en je woont in een gemeenschap terwijl je ook gewoon je eigen huis hebt. Het is minder intensief dan een woongroep bijvoorbeeld. Wij eten hier maar één keer per week met elkaar.”

Bij willen dragen

In de jaren zeventig en tachtig zijn meerdere Centraal Wonenprojecten in Nederland opgezet, waarbij Hilversum in 1977 de primeur had. De Centraal Wonenprojecten volgen een zelfde format: de huurders beschikken over zelfstandige woonruimte en delen per cluster van ongeveer zes woningen voorzieningen zoals een extra huiskamer, wasmachines en een tuin. In Eindhoven maken de bewoners ook gebruik van een klein gebouw dat als ontmoetingsruimte dient. “We hebben daar iedere vrijdag een borrel, op zondag is er koffie en bewoners kunnen er iets organiseren,” aldus Bakker. Hoewel de

bewoner nog steeds het gevoel heeft dat er een zekere saamhorigheid is, onttrekt een deel van de bewoners zich wel aan gemeenschappelijke activiteiten. “Een derde van de bewoners zie ik eigenlijk nooit op de borrel op vrijdag.”

Die bewoners zijn ooit wel door zittende bewoners uitverkoren. Eugenie Wicherink, de partner van Bakker en elf jaar bewoner in CW Lismortel, legt uit: “Als iemand verhuist, dan kiezen de bewoners van het cluster waar een appartement vrijkomt, een nieuwe bewoner van de lijst met geïnteresseerden. En dat gaat niet zomaar, we willen geen mensen die alleen een woning nodig

hebben, maar toekomstige huurders waarvan je denkt dat die in de groep passen én die bereid zijn iets voor het geheel te doen.” Het gaat dan om meedraaien in het bestuur van de vereniging, meedoen aan onderhoud van een deel van het groen of een bijdrage leveren in de publiciteitscommissie of het organiseren van gezamenlijke activiteiten. “Je moet daar wel zin in hebben en aan bij willen dragen.”

Wooncoöperatie?

Eigenaar van de woningen die vereniging CW Lismortel is woningcorporatie Wooninc. “Wij hebben een goede relatie met de woningcorporatie”, zegt Wicherink, “we hebben veel vrijheid, onderhouden een deel van de openbare ruimte en hebben invloed op wie leegkomende woningen kan huren, maar soms is het ook goed om te overwegen of het toch niet beter kan.” Het gaat dan om kleine zaken zoals het ‘gezelliger maken van het buurthuis’, maar ook om grotere onderwerpen. Zo liepen de bewoners tegen een aantal zaken aan die zij graag anders zouden willen, maar bij Wooninc. niet voor elkaar kregen. Wicherink: “veel mensen hier vinden duurzaamheid belangrijk, maar we hebben geen zonnepanelen op onze daken en de woningcorporatie is dat voorlopig ook niet van plan. Een ander punt is dat de badkamers na vijfendertig jaar verouderd zijn en meerdere bewoners graag een nieuwe zou-



den willen hebben.” Maar de aanleiding om over te stappen op een wooncoöperatie, waarbij de vereniging de woningen over zou kunnen nemen van de woningcorporatie, was de invoering van passend toewijzen. Bakker: “De vrees bestond dat we daardoor een minder diverse groep mensen in onze woongemeenschap zouden kunnen huisvesten. Wij vinden dat mensen die een iets hoger inkomen hebben, hier ook moeten kunnen wonen.”

Enquête

De woningen in collectief bezit hebben, zou het volgens Bakker en Wicherink gemakkelijker maken eigen afwegingen te maken en kosten te besparen door meer zelf te doen. Bakker: “Enige tijd geleden is al het hang- en sluitwerk door de corporatie vervangen. Eigenlijk omdat we daarvoor ‘aan de beurt’ waren, maar in vijfendertig jaar tijd is hier nog nooit ingebroken. De sociale controle is daarvoor te groot. Wij zouden andere afwegingen maken en het geld op een andere manier gebruiken.” Maar uit een recente enquête onder de leden bleek dat het overnemen van de woningen door de bewoners te weinig steun heeft. “Mensen zijn huiverig. Het groot onderhoud is een flinke verantwoordelijkheid en de huren worden nu door de woningcorporatie goed geïnd, dat zouden we dan zelf moeten doen. Veertig procent van de bewoners ziet een

wooncoöperatie waarbij de huurders de woningen overnemen van de corporatie niet zitten, het aantal bewoners dat echt enthousiast is, is te klein.” Uit berekeningen blijkt dat overname van het vastgoed wel mogelijk zou zijn. Maar het zal niet gemakkelijk zijn de woningen te verwerven, zegt Bakker, omdat het collectief over te weinig eigen kapitaal beschikt.

Meer invloed

Voor de koudwatervrees van medebewoners is volgens Bakker en Wicherink wel iets te zeggen. Zo is Wooninc. bereid de tien procent uitzonderingsruimte voor passend toewijzen onder meer in te zetten voor vrijkomende woningen in CW Limortel. “Maar het verduurzamen van het vastgoed en het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, blijven wel belangrijke onderwerpen”, vindt Wicherink, “daarom blijft dat de komende tijd ook nog wel onderwerp van gesprek in de vereniging. Daarbij is een wooncoöperatie voor ons wel een middel. Als wij bijvoorbeeld meer beheertaken zelf kunnen doen en samen met externe partijen onze woningen kunnen verduurzamen, dan zou dat ook een mogelijkheid kunnen zijn. Het zijn onderwerpen waar wij graag meer invloed op willen hebben. In een wooncoöperatie waarbij het collectief eigenaar is van de woningen en de leden huren, zouden we meer zelf kunnen beslissen over de woningen.”



Mienskip Wûns (Wûns)

In het Friese dorp Wûns probeert de vereniging Dorpsbelang al jaren, tegen de stroom in, sociale huurwoningen voor het dorp te behouden. Na een lang en moeizaam proces kan de wooncoöperatie Mienskip Wûns in ieder geval twee nieuwe betaalbare huizen bouwen.

De dorpschool is sinds een paar jaar gesloten, tot verdriet van veel dorpelingen, maar toch is hier van 'krimp' volgens Kees Boer, voorzitter van wooncoöperatie Mienskip Wûns, eigenlijk geen sprake. "Wûns ligt vlakbij de A7 en de Afsluitdijk, het dorp staat er goed bij en we hebben hier ook veel mensen van buiten die graag landelijk willen wonen maar elders werken. Met Witmarsum en Makkum hebben we bovendien een paar grotere kernen in de buurt."

Terpdorp Wûns, waar de indrukwekkende kerk direct opvalt, kent voor slechts driehonderd inwoners een actief verenigingsleven, zegt Boer. "We hebben een koor, een toneelvereniging, een



biljartclub en natuurlijk een kaatsvereniging.” Uit dat initiatiefrijke dorpsleven is het idee voor behoud van in ieder geval enkele sociale huurwoningen in het dorp dan ook voortgekomen. “Wij hebben jaren geleden als een van de eerste Friese dorpen een dorpsvisie opgesteld, waarin we aangeven hoe we ons dorp willen versterken als de overheid verder teruggaat. Nieuwe sociale huurwoningen is het enige van in totaal tien doelen dat we nog niet bereikt hebben”, licht Boer toe in zijn woning, de voormalige pastorie van Wûns.

Dorps bezit afstoten

In Wûns staan op dit moment zes sociale huurwoningen, vier uit de jaren twintig en twee uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Doarpsbelang Wûns richtte in 2014 de coöperatieve vereniging Mienskip Wûns op met als doel om twee nieuwe sociale huurwoningen in het dorp te bouwen. Klaas Wiersma, als externe adviseur betrokken: “Woningcorporatie Elkien zou die woningen aanvankelijk op een braakliggend terrein midden in het dorp realiseren, maar vanwege de crisis en nieuw beleid ging dat niet door. Toen heeft het dorp het zelf opgepakt.”

Elkien besloot aanvankelijk in dertig en uiteindelijk in liefst zestig Friese dorpen het bezit af te stoten, zegt Ytsen Strikwerda van de corporatie.

“Uit onderzoek bleek dat onze doelgroep, huurders die van de sociale sector afhankelijk zijn, steeds meer in de steden te vinden is. Vroeger had je in de dorpen nog kleine fabriekjes en andere bedrijvigheid, maar economische activiteit concentreert zich nu steeds meer in de grote kernen en steeds meer mensen trekken daar naartoe. Voor ons bezit in dorpen is tegenwoordig veel minder animo.” Dat neemt niet weg dat Elkien een zorgplicht heeft om de bestaande woningen op een goede manier over te dragen, vindt Strikwerda. “Om die reden hebben we ook gekeken of Mienskip Wûns de bestaande woningen over kon nemen.” Volgens Boer een goede gedachte: “Wûns is namelijk ook een kleine kern, maar hier is wel aantoonbaar behoefte aan sociale huurwoningen.”

Kafkaësk proces

Van een afstandje ogen de vier arbeiderswoningen van bijna honderd jaar oud charmant, maar schijn bedriegt, aldus Wiersma. “De bouwkundige staat is heel slecht, zo komt de achterkant steeds verder los van het voorste deel. Die woningen wilden we niet overnemen, bij de nieuwe twee bleken de kosten voor verduurzaming ook te hoog uit te komen voor de coöperatieve vereniging.” Strikwerda: “Toen hebben we een plan gemaakt om de vier oude woningen te slopen en een hofje te bouwen van zes nieuwe woningen. Dat betekende dat wij de oude woningen moesten afboeken, maar het dorp zou op die manier verder kunnen. De wooncoöperatie Mienskip Wûns zou dan de nieuwe woningen bouwen.” Toen het bestuur van Elkien uiteinde-



lijk akkoord ging met de plannen, kwam de grote vraag hoe het project te financieren. Dat leidde volgens Wiersma en Boer tot een bijna kafkaësk traject. “Voor de nieuwbouwwoningen zouden we een miljoen euro nodig hebben. Twee ton konden we in het dorp bij elkaar leggen, vier ton hoopten we van de provincie Friesland te kunnen lenen en nog eens vier ton zouden we extern moeten financieren.” Een rondgang bij verschillende banken leidde tot niets. Boer: “Het gaat om sociale huurwoningen, maar banken zien deze lening als zakelijk omdat het via een wooncoöperatie gaat waardoor de lening voor ons een veel te korte termijn had. En verschillende pogingen om met maatschappelijk betrokken investeerders in zee te gaan liepen om uiteenlopende redenen spaak.” Daarnaast bleek het nogal ingewikkeld om de lening van de provincie te krijgen. Boer: “Wij konden geen lening bij een bank krijgen, maar de provincie eiste wel een taxatie van de bank. Toen we die taxatie zelf maar hebben laten doen, kregen we te horen dat we een bankverklaring nodig hadden. En vervolgens ook nog eens dat we voor de provinciale lening eenzelfde rentepercentage zouden moeten betalen als de bank. Die lening konden we dus ook vergeten. Daar kwam nog eens bij dat het Rijk vooraf geen duidelijkheid wilde geven over de korting op de grond die Elkien bereid was ons te geven. Het laat wel heel duidelijk zien dat



instituties totaal niet ingesteld zijn op projecten van onderop die toch een heel duidelijk maatschappelijk belang dienen. We hadden nota bene zeven mensen, buiten de huidige bewoners, op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning in Wûns.” Doordat zowel de lening bij de provincie als externe financiering door een bank of investeerder op niets uitliepen, was het transformatieproject van de baan.

Toch nog twee

Niemand had het Boer en Wiersma kwalijk genomen als zij het na zoveel tegenslag hadden opgegeven. “Maar we wilden het project toch tot een goed einde brengen”, zegt Boer. Na jaren van overleg waren de initiatiefnemers weer terug bij af en terug bij het braakliggende terrein midden in het dorp waar Elkien voor de economische crisis twee nieuwe sociale huur-

woningen wilde bouwen. “Omdat Elkien een symbolisch bedrag voor de grond vraagt en wij ruim de helft van de tweeënhalve ton die nodig is voor twee aardgasvrije en volledig duurzame woningen, gezamenlijk als dorpsbewoners op kunnen brengen, is een kortere termijn voor het aflossen van de hypotheekschuld wel haalbaar”, zegt Boer. Daarmee krijgt Wûns alsnog een paar extra sociale huurwoningen, iets wat van belang is voor de vitaliteit van het dorp. Wiersma: “Denk aan jongeren die in het dorp willen blijven en nog geen eigen woning kunnen betalen, maar ook aan senioren die, nu de kinderen het huis uit zijn, na verkoop van hun koopwoning, in Wûns een levensloopbestendige woning zoeken.”

WaalwijkWonen (Waalwijk)



Zestien duurzame en levensloopbestendige woningen in het middensegment. De initiatiefnemers gaan er van uit dat het eerste project van de wooncoöperatie WaalwijkWonen, dat bij het centrum van Waalwijk moet komen, in het voorjaar van 2019 klaar voor bewoning is.

“Mijn vrouw en ik wonen hier heel prettig”, zegt Peter van Tilburg over de twee-onder-een-kapwoning in de rustige wijk Meerdijk in Waalwijk. “Het is een ruim huis, de buurt is groen en je kan de mooiste zonsondergangen zien. Maar op een gegeven moment, als je wat ouder wordt, moet je ook over de toekomst nadenken, want hebben we nog wel zoveel ruimte nodig? Kunnen we op een gegeven moment de trap nog wel op? En zou het niet prettig zijn wat dichterbij het centrum te wonen?” Van Tilburg is voorzitter van wooncoöperatie WaalwijkWonen, die al jaren probeert middeldure huurwoningen te realiseren in Waalwijk, geschikt voor iedereen en met extra aandacht voor senioren.

Middensegment

“We hebben op dit moment acht serieus geïnteresseerden voor zestien woningen en daar zit ook een jongere bij”, zegt Angela van Velden die het project als extern adviseur ondersteunt, “maar het klopt dat gelijkvloers wonen op latere leeftijd wel de basisgedachte is.” Van Velden is vanaf het prille begin betrokken bij het project dat volgend jaar na acht jaar doorzetten eindelijk gerealiseerd zijn. “Midden in de crisis, in 2011, zocht de gemeente Waalwijk naar manieren om de vastgelopen woningmarkt weer op gang te helpen. Eén van de mogelijkheden die destijds genoemd is, is de wooncoöperatie. Tijdens een conferentie hebben we besloten dat te gaan onderzoeken, gericht op het middensegment, omdat woningen in de prijsklasse rond de negenhonderd euro huur per maand ook in Waalwijk

zo goed als ontbreekt.” Na de eerste bijeenkomsten heeft een groep zich verenigd en werd de Coöperatieve woningvereniging WaalwijkWonen met dertig geïnteresseerden een feit. Daarna zijn Van Velden en leden op zoek gegaan naar een architect die hun wensen kon vormgeven, naar geschikte locaties om de woningen te bouwen en naar de noodzakelijke financiering.

Bij het centrum

De locatie was een schot in de roos. “We wilden graag een plek vlakbij het centrum en we hebben geluk gehad dat we het kavel waar een in onbruik geraakte school staat, van de gemeente over kunnen nemen”, zegt Van Velden. Op het Oranjeplein komen twee rijen van ieder acht woningen, in de vorm van een V, waardoor een hof ontstaat. Het uitgangspunt voor de woningen was dat die

gelijkvloers zouden zijn met een tuin. Uiteindelijk komt er nog een halve laag per woning bovenop. “Diverse mensen wilden graag een extra kamer hebben, als logeer- of hobbykamer”, legt Van Velden uit. De leden van de wooncoöperatie zijn dan ook vanaf het begin betrokken geweest bij het ontwikkelen van het nieuwe buurtje. “Door het lange proces is een deel van de groep tussentijds afgehaakt”, zegt Van Tilburg, “maar nu hebben we met SBB een partner waarmee we dit project kunnen realiseren en weten we wat de kosten voor de toekomstige huurders zijn. Daardoor kunnen we een concreter verhaal vertellen. Waarschijnlijk zal een deel van de woningen ook pas verhuurd worden als de huizen gebouwd zijn. Niet iedereen vindt het prettig ja te zeggen tegen een huurcontract als het huis er nog niet staat. En dat geldt zeker voor mensen die



wat ouder zijn en moeten accepteren dat een kleinere woning vlakbij het centrum een betere optie voor de toekomst is dan het huis waar zij al langere tijd wonen.”

Lokale investeerders

Wat het lastigste onderdeel van het project was? “Dat was de financiering”, zegt Van Tilburg, “eerder hebben we geprobeerd banken en beleggers te interesseren, maar een lening bij de bank bleek ingewikkeld te zijn en investeerders hadden de neiging ons project over te nemen. Op een gegeven moment hebben we lokale investeerders benaderd, die zich in een stichting verenigd hebben. Met SBB Oranje Wonen hebben we een overeenkomst gesloten en zij ontwikkelen met ons de woningen. De stichting brengt een deel van de benodigde middelen in, waardoor een bank bereid is een lening te verstrekken. Op die manier hebben we de financiering rond gekregen.” WaalwijkWonen heeft in een eerdere fase met de gemeente gesproken of een lening via de gemeente of een garantstelling mogelijk was. Daarmee had WaalwijkWonen de financiering zonder externe investeerders rond kunnen krijgen. Ook is gesproken over een aangepaste grondprijs voor dit middensegment, iets dat in veel andere gemeenten wel gebruikelijk is. De gesprekken met de gemeente Waalwijk hebben echter niets opgeleverd.

Woonlasten

Van Velden is blij dat SBB Oranje Wonen uiteindelijk is ingestapt. “De wooncoöperatie neemt de woningen af van SBB en verhuurt de woningen aan de leden. Het enige nadeel is dat de bewoners beginnen met een huur rond de elfhonderd euro per maand, terwijl we op negenhonderd per maand hadden gehoopt. Groot voordeel van WaalwijkWonen is dat leden zelf de jaarlijkse huurverhoging bepalen waarmee de huur niet zo snel stijgt als bij beleggerswoningen. De woningen zijn de komende jaren nog in eigendom bij SBB Oranje wonen. Na tien of vijftien jaar koopt WaalwijkWonen het complex en worden de woningen volledig eigendom van de wooncoöperatie, van het collectief.” De huurprijs mag dan aanvankelijk relatief hoog zijn, daar staat tegenover dat de bewoners bij normaal gebruik

een zeer lage energierekening zullen hebben. “De huizen worden aardgasvrij, voorzien van zonnepanelen en zeer goed geïsoleerd. De totale woonlasten zijn daardoor te overzien omdat de energielasten bijna nul zijn”, aldus Van Velden.

Het beheer en de verhuur van de woningen worden straks door de wooncoöperatie georganiseerd. Van Tilburg: “Als de groep bewoners compleet is en de woningen opgeleverd zijn, dan gaan we bekijken hoe we dat precies gaan doen, wat we uitbesteden en wat we zelf als bewoners kunnen doen. De bewoners moeten daar samen over beslissen.”



Buitenlandse inspiratie voor wooncoöperaties

In gesprek met Arie Lengkeek en Jan Geurtsen



Buiten Nederland is al veel ervaring opgedaan met wooncoöperaties. Kunnen modellen die elders succesvol zijn, ook in ons land werken? Het Rotterdamse Woongenootschap werkt volgens het Zwitserse model van de Genossenschaften, De Groene Gemeenschap op IJburg geeft de voorkeur aan het Duitse Mietshäuser Syndikat.

Het is Het Rotterdamse Woongenootschap (HRW) gelukt om de gemeente Rotterdam ervan te overtuigen grond te reserveren voor de bouw van vijftig middeldure huurwoningen die samen een wooncoöperatie vormen. Arie Lengkeek, bestuurder van HRW: "Het is belangrijk om middeninkomens aan de stad te binden en wij denken dat we met het Zwitserse model van Genossenschaften deze groep meer woonruimte tegen een lagere huurprijs kunnen bieden dan andere partijen." Lengkeek zocht de samenwerking met maatschappelijk ontwikkelaar Timpaan,

die als partner de verantwoordelijkheid kan nemen voor de benodigde aanvangsinvesteringen en de projectontwikkeling. Het Rotterdamse Genootschap is opdrachtgever, en straks ook eindgebruiker. "Door de samenwerking met Timpaan en de medewerking van de gemeente hebben we een belangrijke stap gezet naar realisatie van ons eerste project."

Schatplichtig aan Zürich

Voor een nieuw woongebouw zijn meerdere miljoenen nodig. Denk dan aan de grondreserveringskosten, de plankosten en de bouwkosten. Financiering voor deze fase is daarbij essentieel, en is moeilijk te organiseren voor initiatieven. Lengkeek: "In Zürich is sinds 1900 een uitgebreide infrastructuur van Genossenschaften ontstaan. Het opgebouwde kapitaal wordt weer geïnvesteerd in nieuwe wooncoöperaties." In Nederland zou een revolverend fonds kunnen helpen om eenzelfde vliegwiel op gang te

helpen. Desondanks heeft Lengkeek goede hoop de financiering van het eerste project rond te krijgen, hij verwacht dat tien procent van de totale investering door de leden van HRW opgebracht kan worden, aangevuld met twintig procent private equity en zeventig procent hypothecaire lening. Dat betekent niet dat de leden, de toekomstige huurders van de vijftig woningen die op de Lloydpier worden gebouwd, een heel lage aanvangshuur betalen. “Afhankelijk van de grootte van de woning is die maximaal 1.150 euro, maar dat bedrag wordt in de jaren daarna relatief lager omdat de huren gelijk blijven en op kostprijsbasis berekend worden”, legt Lengkeek uit, “en dat kan omdat we deze wooncoöperatie-woningen duurzaam onttrekken aan speculatie in de markt. Alle leden huren van het collectief.” Voor de opzet van onze coöperatieve vereniging zijn wij schatplichtig aan Zürich. Wij hebben hun format voor statuten over kunnen nemen, geleerd hoe wij het proces in kunnen richten en hun investeringsmodel overgenomen.

Het opgebouwde kapitaal wordt weer geïnvesteerd in nieuwe wooncoöperaties

Corporatie als moeder

Hoewel Lengkeek tevreden is over de stappen die nu gezet zijn voor een eerste project, reiken de ambities van HRW verder. “We zijn ook buiten Rotterdam in verschillende gemeenten in gesprek om ook daar wooncoöperaties voor het middensegment op te zetten.” Volgens Lengkeek is het niet te verwachten dat Timpaan bij al die projecten als partner op kan treden. “Ons project met Timpaan in Rotterdam is vooralsnog een *one trick pony*. Daarom zijn we met het ministerie van Binnenlandse Zaken in gesprek of woningcorporaties als financier mogen helpen en ons bij de projectontwikkeling kunnen begeleiden, vanuit een soort moederschap. Dat ligt ingewikkeld sinds de nieuwe Woningwet, maar de regeling is geschreven op bestaand bezit en niet op projecten zoals wij die voor ogen hebben.” Daarnaast zou het volgens Lengkeek helpen als gemeenten vastleggen dat zij een bepaald percentage van beschikbare grond onder maatschappelijke condities toe willen wijzen aan nieuwe wooncoöperaties, als onderdeel van de ambities voor de bouw van middeldure huurwoningen, een segment waar in grote delen van Nederland een tekort aan bestaat.

Goed verantwoord

De Groene Gemeenschap in het Amsterdamse eilandenrijk IJburg bestaat al sinds 2011. De



wooncoöperatie wordt gevormd door een kleine groep van acht mensen. Jan Geurtsen probeert met zijn medebewoners al langere tijd overeenstemming te krijgen met woningcorporatie Rochdale over overname van de woningen. “Wij zouden graag meer zeggenschap over de

woningen hebben, zodat we de daken kunnen vergroenen en zonnepanelen kunnen aanleggen.” Het overleg met Rochdale verloopt langzaam, maar Geurtsen heeft daarvoor ook wel begrip. “De vraag is van wie het maatschappelijke kapitaal eigenlijk is en wat bewoners daar aan toe kunnen voegen als zij het vastgoed in eigendom hebben. Om het voor ons haalbaar te maken kunnen we niet uitgaan van de marktwaarde van de woningen terwijl korting op die waarde voor Rochdale gevoelig ligt. Dat begrijpen wij ook wel en wij willen daarom ook met Rochdale meedenken hoe dat goed te verantwoorden.”

Geldstroom binnen netwerk

Als er toch overeenstemming bereikt wordt met Rochdale over overname van de woningen, dan wil De Groene Gemeenschap het model van het Duitse Mietshaüser Syndikat volgen. “Na vijftien tot twintig jaar ontstaat in een project als het onze een overschot op de balans. Als je dat overschot niet gebruikt om bijvoorbeeld de huren te verlagen, dan kan dat in andere wooncoöperaties geïnvesteerd worden. In Duitsland stroomt op die manier geld binnen een apart netwerk met als doel nieuwe betaalbare woningen te bouwen.” Volgens Geurtsen is de bereidheid van corporaties en gemeenten om actief bij te dra-

gen aan nieuwe projecten in de sociale sector voor een groot deel afhankelijk van het kunnen uitsluiten van speculatie. “Maar wij denken dat het niet alleen goed mogelijk is om het weglekken van maatschappelijk kapitaal te voorkomen, maar zelfs toename ervan te garanderen.”

Het doel is uiteindelijk meer zeggenschap en verantwoordelijkheid voor de bewoners

De wooncoöperatie op IJburg zou met het Nederlandse netwerk Vrijkoop – waarvan de Groene Gemeenschap een van de projecten is – aan willen sluiten op de Duitse variant – het Mietshaüser Syndikat – die al sinds de jaren tachtig bestaat. “Op die manier zouden we voor de financiering vooral gebruik maken van solidaire projecten en zijn we minder afhankelijk van banken. Het doel is uiteindelijk meer zeggenschap en verantwoordelijkheid voor de bewoners.”



Collectief wonen populair in Europa

Darinka Czischke aan het woord



De wooncoöperatie staat de laatste jaren in Nederland weer in de aandacht. Maar hoe zit dat in andere Europese landen? Darinka Czischke doet aan de TU Delft internationaal onderzoek naar gemeenschappelijke woonvormen.

“Als we het over gemeenschappelijke woonvormen hebben, dan moeten we eerst de vraag stellen waar we het dan precies over hebben”, zegt onderzoeker Darinka Czischke, “want er zijn veel verschillende manieren om met een groep samen te wonen.” Zo zijn woongroepen in Nederland en Centraal Wonenprojecten in Nederland bekend waar bewoners voorzieningen en activiteiten delen. “En bij wooncoöperaties is veelal sprake van zelforganisatie, voor en door de bewoners. Zij zijn als groep verantwoordelijk voor een deel van het beheer en soms ook voor het vastgoed. Voor Baugruppen in Duitsland of Oostenrijk geldt dat bewoners gemeenschappelijke ruimtes delen, maar dat hoeft niet voor

iedere gemeenschappelijke woonvorm te gelden.” Czischke wil maar zeggen dat het een containerbegrip is voor een waaier aan verschillende vormen waarin een groep samen bouwt of samen woont.

We zien dat na 2000 gemeenschappelijke woonvormen in Europa weer in opkomst zijn

Nieuwe gemeenschappen

Gemeenschappelijk wonen is in de jaren zeventig en tachtig populair, kent in de jaren negentig een dip en is sinds de eeuwwisseling weer in opkomst, zo vat Czischke de grote lijn samen. “De jaren negentig worden gekenmerkt door een toenemend individualisme, maar na het

jaar 2000 zien we dat gemeenschappelijke woonvormen in Europa weer in opkomst zijn.” Volgens de onderzoeker is een belangrijke reden daarvoor dat de babyboomers, opgegroeid met flowerpower, teruggrijpen op het idee van gemeenschappelijkheid met hun oude dag in het vooruitzicht. “Veel mensen in deze groep heeft in de jaren daarvoor carrière gemaakt met een goed inkomen, in een volgende levensfase zou juist wonen in een gemeenschap weer passen.

Het gaat om onafhankelijke mensen die samen met anderen van hun oude dag willen genieten. Het aantal initiatieven van ouderen in Europa is dan ook sterk toegenomen.” Dit fenomeen bestaat in Skandinavische landen al veel langer, zegt Czischke: “Al in de jaren tachtig van de twintigste eeuw ontstonden daar zogenoemde ‘tweede helft van het leven projecten’. Senioren die tijd en geld hebben en in een gemeenschap wonen, blijven langer gezond, zo is de gedachte.

Door woningcorporaties is dat daar destijds ook opgepakt door voor groepen meer zelforganisatie toe te staan wat ook weer leidt tot meer betrokkenheid en zorg voor de omgeving.”

Nieuwe motivaties

Toch zijn het niet alleen senioren die tegenwoordig gemeenschappen vormen. Waar de sociale component bij ouderen wellicht de belangrijkste factor is, speelt volgens Czischke voor steeds meer jongeren klimaatverandering mee als grote motivatie. “Zij willen op een duurzame manier leven en dat ook in hun directe omgeving realiseren. Dat betekent onder meer het delen van voorzieningen, energiezuinig bouwen en afvalstromen zoveel mogelijk beperken. Daarbij zijn het niet alleen jongeren die zich hiertoe aangetrokken voelen, er is juist ook nadruk op inclusieve, intergenerationele gemeenschappen, waarbij jongeren bijvoorbeeld ouderen helpen met boodschappen en de ouderen op de kleine kinderen passen. Je ziet in dit soort initiatieven echt duurzame en sociale innovaties ontstaan.” Sinds het uitbreken van de economische crisis in 2008 is deze groep alleen nog maar groter geworden, omdat steeds meer mensen te maken kregen met bezuinigingen en op zoek zijn gegaan naar betaalbare woonruimte. “Een wooncoöperatie biedt daar mogelijkheden voor.”



Nationale verschillen

Naast algemene trends, bestaan er aanzienlijke verschillen tussen landen, niet in de laatste plaats vanwege de verschillende manieren waarop de woningmarkten georganiseerd zijn. Zo kent Nederland, naast koop en vrije sector-huur, een lange traditie van volkshuisvesting waarin de woningcorporaties een stevige positie hebben. “In andere landen, zoals Duitsland en Zwitserland, is sociale huur altijd heel beperkt geweest”, zegt Czischke, “daar zijn mensen veel meer aangesproken om samen betaalbare huisvesting te organiseren, zoals in de bekende Baugruppen ook veelvuldig gebeurt.” Met opgebouwd vermogen van verschillende Baugruppen of Genossenschaften wordt weer geïnvesteerd in nieuwe collectieven. Maar niet alleen dat: “Instituties zoals banken hebben daar ook op ingespeeld. Daar bestaat een cultuur van vertrouwen in dergelijke bottom-up initiatieven en daarmee de mogelijkheid vermogen van banken te lenen.”

Toch is het volgens de Delftse onderzoeker niet alleen in landen waar een traditie voor collectieve zelfbouw bestaat, dat wooncoöperaties kans van slagen hebben. “Neem Frankrijk”, zegt Czischke, “tot 2010, nog heel recent dus, bestonden daar nauwelijks gemeenschappelijke woonvormen. In zeer korte tijd heeft een

sociale beweging daar een ommezwaai teweeggebracht. Ook hier spelen sociale verbanden en duurzaamheid een belangrijke rol. Daarnaast is het gelukt om wet- en regelgeving zo aan te passen dat wooncoöperaties hun gemeenschappelijke betaalbare woondroom kunnen realiseren.” Het heeft volgens Czischke geleid tot vele projecten, maar ook tot interesse van sociale huisvesters waardoor wooncoöperaties steeds normaler worden.

Er wordt goed gezorgd voor huurders, zij zijn niet gewend om zelf hun woonomgeving vorm te geven

Cultuur van zelforganisatie

Met het Franse voorbeeld wil Czischke maar zeggen dat het niet onmogelijk is om in korte tijd verandering teweeg te brengen. “Maar woningcorporaties zijn in Nederland heel dominant. Ondanks de schandalen uit het verleden, zijn het ook heel professionele en competente volkshuisvesters. En dat moet ook wel als je het land bent met het veruit het hoogste percentage

sociale huurwoningen in de wereld.” Hoewel de corporaties zich de laatste jaren steeds meer tot hun kerntaken moeten beperken en Czischke een gat ziet ontstaan in het lagere middensegment, ontbreekt het in Nederland volgens haar ook aan een ‘cultuur van zelforganisatie in de sociale huurmarkt’. “Er wordt over het algemeen goed gezorgd voor huurders, zij zijn daarom niet gewend zelf hun woonomgeving vorm te geven.” Daarnaast zijn de instituties, met de banken voorop, onvoldoende ingesteld op het verstrekken van leningen aan collectieven. “Daarvoor is het nodig dat er snel een garantiefonds in het leven geroepen wordt. Gemeenten kunnen daar ook een belangrijke rol in spelen.” In ieder geval zijn duidelijke regels nodig die wooncoöperaties mogelijk maken. “En het helpt om daarbij ook eens naar buitenlandse ervaringen te kijken. Daar zijn voldoende goede voorbeelden te vinden.”

Hoe (komt de wooncoöperatie) verder?

Uit de artikelen in dit magazine blijkt dat er in de samenleving een aantoonbare behoefte bestaat aan initiatieven van bewoners die in de vorm van een wooncoöperatie inhoud willen geven aan het beheer van het eigen wonen en de directe leefomgeving. Deze brede onderstroom begint zich steeds meer te manifesteren, maar is ook nog kwetsbaar. Wooncoöperaties hebben nog geen natuurlijke plek in de Nederlandse volkshuisvesting. Met de opname in de Woningwet is een basis gecreëerd, maar zijn de obstakels ook duidelijker aan het licht gekomen. Ondanks verschillen in het soort initiatief en de specifieke omstandigheden waarmee collectieven te maken krijgen, blijkt keer op keer dat instituties, van banken tot woningcorporaties, niet zijn ingesteld op bottom-up projecten zoals die van de wooncoöperatie.

Het is ook duidelijk dat wooncoöperaties zonder medewerking van deze bestaande instituties geen volwaardige plek op de Nederlandse woningmarkt kunnen veroveren. Deze beweging kracht bijgezet te worden, zeker gezien de potentie van de wooncoöperatie die ook door het kabinet is erkend. Wat is er precies nodig? Welke rol hebben de verschillende intentionele spelers en wat kunnen de initiatiefnemers zelf doen? Per thema noemen we een aantal brandende kwesties als het gaat om de verdere ontwikkeling van wooncoöperaties in Nederland.

Institutionele steun

Ondanks dat de wooncoöperatie in het regeerakkoord en het Interbestuurlijk programma is omarmd, wordt het concept nog onvoldoende begrepen en onderkend. Duidelijk moet worden dat initiatieven geen idealistische woondromen zijn van een klein groepje gelijkgestemden, maar ze verschillende bewegingen in de samenleving representeren. De wooncoöperatie sluit aan op kwesties die nu als urgent worden ervaren



binnen het woondomein in Nederland, zoals toegankelijkheid en aanbod in het lagere en middensegment. Ze passen tevens in de bestuurlijke trend van burgerparticipatie in taken die markt en overheid niet (meer) oppakken. Om meer momentum te kunnen maken, is het belangrijk dat beleidsmakers en bestuurders hier meer bekend mee raken en de mogelijkheden verkennen om initiatieven te ondersteunen, net zoals bij zorgcoöperaties, bewonersbedrijven en energiecollectieven. Daarvoor is een cultuurverandering bij deze instituties zelf nodig waarbij het maatschappelijke doel voorop staat. Het gaat dan onder meer om betaalbaarheid voor de doelgroep, eigenaarschap en collectiviteit.

De mogelijkheden voor een groep mensen om een wooncoöperatie te beginnen kunnen door gevestigde partijen ook meer uitgedragen worden. Zo wijzen diverse experts op een gebrek aan zelforganisatie binnen de sociale huursector – overigens als gevolg van de goede Nederlandse volkshuisvesting – en op de noodzaak bewoners actiever te informeren, zoals gemeenten dat bijvoorbeeld ook voor zelfbouw doen. Zoals een van de experts in dit magazine zegt, wordt het tijd dat een woningcorporatie een groep bewoners op eigen initiatief de mogelijkheid biedt om in coöperatief verband een bepaald aantal woningen over te nemen.

Het stimuleren van directe en collectieve betrokkenheid van inwoners van dorpen en steden is om meerdere redenen van belang. Zoals diverse experts in dit magazine aangeven 'zit de burger' nog te weinig aan tafel als het om de grote opgaven van onze tijd gaat. Bewoners zelf invloed geven op hun directe leefomgeving kan innovaties op het gebied van zowel sociale als technische duurzaamheid stimuleren. Naast meer eigenaarschap in wijken en dorpen en een



groter gevoel van gemeenschap in een tijd van toenemend individualisme, zijn er meerdere voorbeelden – De Warren, Iwan, Diamondiaal – van wooncoöperaties waarbij betaalbaar duurzaam bouwen en de circulaire economie een prominente rol spelen in de nieuwe collectieve woongemeenschappen.

Financiering

Het is een onderwerp dat in dit magazine steeds weer terugkeert: bijna ieder initiatief heeft moeite om de financiering rond te krijgen. Voor banken is een wooncoöperatie een ongebruikelijke klant die tussen de private en zakelijke markt in valt. Ze stellen daarom veel eisen en verwachten van wooncoöperaties dat zij zelf ook investeren. Diverse initiatieven hebben dit opgelost met behulp van een – maatschappelijk geëngageerde – vastgoedinvesteerder. Betrokkenheid van een professionele partij beperkt het risico voor banken, maar kan ook de zelfstandigheid van het project aantasten. Bovendien blijft het feit dat er geen door de sector gedragen model voor de financiering van wooncoöperaties bestaat. Het ontwikkelen van een dergelijke financieringsconstructie zou initiatiefnemers veel meer duidelijkheid verschaffen, zoals startersleningen, Ik bouw betaalbaar-regelingen of koopgarantiehypotheekleningen dat doen voor individuele eigenaren.

Andere oplossingen die door initiatiefnemers genoemd worden zijn een gemeentelijk of landelijk garantiefonds dat het risico voor banken zou verminderen. Anderen noemen ook de mogelijkheid om goedkoop te lenen via gemeenten, zoals dat ook met startersleningen kan. Enkele initiatieven, geënt op buitenlandse voorbeelden, bepleiten een nationaal revolverend fonds waar nieuwe initiatieven van kunnen lenen. Anderen hopen meer ruimte te krijgen om vermogen dat na langere tijd wordt opgebouwd – zonder winst oogmerk – in nieuwe projecten te investeren, zoals bijvoorbeeld in Duitsland mogelijk en gebruikelijk is.



Sociaal maatschappelijke prijs

Het krijgen van financiering bij een bank of andere investeerder, begint bij een goed plan met sluitende begroting voor een wooncoöperatie. Veel initiatieven die vastgoed willen kopen of laten bouwen, lopen aan tegen hoge marktprijzen, en niet alleen binnen de Randstad. Met een doelgroep van lagere en middeninkomens kunnen ze dergelijke prijzen niet betalen. Een sociaal-maatschappelijke prijs is kortom in de meeste woningmarktgebieden noodzakelijk om een wooncoöperatie als zelfstandige organisatie mogelijk te maken. De overname van woningen door Copekcabana in Amsterdam liep hier op stuk en het initiatief in Waalwijk moest de beoogde huren aanzienlijk ophogen. Bij het voorbeeld van de Roggeveenstraat is het experiment met de verkoop onder voorwaarden aan wooncoöperaties essentieel voor de haalbaarheid van een project. Voor woningcorporatie Haag Wonen was de waarde van de woningen, vanwege de aanvankelijke sloopplannen al veel lager dan de marktwaarde. Dit zal niet bij elke corporatie het geval zijn. Duidelijk is echter dat zonder voortzetting van de regeling het voor veel initiatieven onmogelijk is om vastgoed over te nemen én te behouden voor de sociale doelgroep, zoals beoogd in de Woningwet.

Woningcorporaties

Door opname in de Woningwet hebben woningcorporaties een belangrijke rol gekregen in de ontwikkeling van wooncoöperaties, specifiek voor de doelgroep van sociale huurders. Duidelijk is dat corporaties open staan voor meer zelfbeheer en zeggenschap van bewoners, maar dat ze terughoudend zijn als het om overname van bezit gaat.

De inventarisatie van ervaringen van initiatiefnemers in dit magazine laat zien dat onderwerpen als de waardebepaling, de vraag of verkoop onder de marktwaarde gewenst is, de hoogte van de korting, het mogelijk weglekken van maatschappelijk kapitaal naar individuen en de concrete verkoopvoorwaarden, door iedere groep initiatiefnemers opnieuw gevoerd moeten worden. Het ontbreken van een officiële, algemeen geaccepteerde standaard maakt dat woningcorporaties zich vaak niet vrij voelen om tot een sociaal-maatschappelijke prijs voor het vastgoed te komen. Sommigen pleiten er daarom voor om een manier te vinden om de 'maatschappelijke waarde' die wooncoöperaties toevoegen, te objectiveren. Op die manier hoeven niet alleen financiële argumenten en regels mee te spelen bij overname van corporatiebezit door een wooncoöperatie. In het verlengde van die maatschappelijke meerwaarde pleiten

sommige corporaties er voor meer mogelijkheden te krijgen om initiatieven – tijdelijk – financieel te ondersteunen.

Betaalbare grond

In meerdere gemeenten hebben initiatiefnemers moeite om betaalbare grond te vinden voor hun initiatief. In gebieden met een hoge marktdruk kunnen wooncoöperaties, gericht op betaalbare huisvesting, zonder medewerking van de gemeente niet of nauwelijks concurreren met marktpartijen. Er zijn goede voorbeelden te noemen van gemeenten die expliciet ruimte bieden aan wooncoöperaties. Dit geldt voor de pilotprojecten voor wooncoöperaties in Amsterdam en de grond die voor het eerste project van Het Rotterdamse Woongenootschap in de Maastad is gereserveerd. Diverse initiatiefnemers hopen dat meer gemeenten letterlijk ruimte voor wooncoöperaties maken. Daarbij is een sociaal-maatschappelijke prijs voor de grond, afhankelijk van de doelgroep, gerechtvaardigd. Bovendien worden aan wooncoöperaties, zoals in de pilotprojecten in Amsterdam, restricties opgelegd als het bijvoorbeeld om het uitponden van de woningen gaat. Wooncoöperaties hebben immers geen winstoogmerk. Het vastleggen van die restricties legitimeert een lagere grondprijs voor wooncoöperaties.

Dilemma's bij beheer

Uit bestaande vormen van zelfbeheer in de corporatiesector blijkt dat dit vaak zeer stabiele organisaties van bewoners zijn. Ervaring leert echter ook dat het starten van een nieuwe beheercoöperatie nog veel onduidelijkheden kent. Zo maken nieuwe regels voor sociale verhuur vanuit corporaties en gemeenten het lastiger om de zeggenschap van bewonerscollectieven vorm te geven. Hoewel de sociale huurgrens niet ter discussie staat, beperken kaders voor woningtoewijzing de vrijheid in selectie van nieuwe bewoners, belangrijk voor het voortbestaan van het collectief. Daarnaast moet de vereniging als verhuurder voldoen aan de zware eisen voor verantwoording en onderhoud die voor corporaties gelden. Samen met deze partijen moeten initiatiefnemers op zoek naar oplossingen. Voorbeelden in dit magazine, zoals Copekcabana in Amsterdam en de initiatieven in Arnhem en Nijmegen, laten zien dat deze bereidheid bestaat. De opgave daarbij is om de autonomie en zelforganisatie van beheercoöperaties binnen de kaders van de woningcorporatie te waarborgen.

Professionele ondersteuning

Naast de verdere institutionele veranderingen verdient de beweging van onderop extra ondersteuning. Een collectief dat een wooncoöperatie

wil beginnen moet zich realiseren dat een gezamenlijk woonproject een zakelijke organisatie vereist, als een sociale onderneming. Hoewel Platform31 diverse handleidingen en tools ontwikkeld heeft om initiatiefnemers te helpen het proces naar een succesvolle realisatie te doorlopen, kunnen er in dat proces nog veel obstakels ontstaan. De diversiteit van wooncoöperaties is een groot goed, maar betekent ook dat veelal maatwerk nodig is om een project op te zetten. Ook spelen specifieke lokale omstandigheden altijd een rol. Professionele begeleiding en advies, zowel in het proces als rondom financiering en de business case, kan hierin een groot verschil maken. Om het initiatief tot realisatie te brengen is actieve inzet op dit niveau cruciaal.



Toolbox voor de wooncoöperatie

Algemeen (wat is het?)

De wooncoöperatie, dat zijn wij! Portretten van acht pioniers

Op weg met de wooncoöperatie. Ontwikkelingen en lessen van de koplopers

Quickscan Wooncoöperaties. Een verkenning naar een alternatief voor koop en huur in een veranderende woningmarkt

Proces/aan de slag

De wooncoöperatie: vijfstappenplan voor woningcorporaties

Hoe richt je een wooncoöperatie op? Een handreiking voor initiatiefnemers

Notitie: De wooncoöperatie en de gemeente

Start/verkenningfase

Intentieverklaring wooncoöperatie. Verkenning oprichting wooncoöperatie door wooninitiatief en woningcorporatie

Zeggenschap over je eigen huurwoning. Verkenning naar de rol van beheercoöperaties

De wooncoöperatie als dochteronderneming

WoonCoöperatie voor Middeninkomens. Instrument voor betaalbaarheid en zeggenschap

Businesscase & financiering

Tussen wet en praktijk. Onderzoek naar de financiering van wooncoöperaties

Bouwstenen voor de wooncoöperatie. Naar een gedegen businesscase op basis van het Canvas Model

Eigen kracht zoekt vreemd vermogen. Marktverkenning financiering wooncoöperaties

Hoe krijg ik als wooncoöperatie financiering voor ons initiatief? Stappenplan bij de collectieve overname van corporatiebezit.

Juridisch

Notitie juridische kaders voor de wooncoöperatie

Te verschijnen in juni 2018

Sjablonen voor statuten en huishoudelijk reglementen

Te verschijnen in juni 2018

Bedrijfsvoering

Verkenning van fiscale kaders voor de wooncoöperatie

Te verschijnen in september 2018

De wooncoöperatie als verhuurder

Te verschijnen in september 2018

Hou voor de te verschijnen publicaties de website van Platform31 (platform31.nl/publicaties) in de gaten of schrijf u in voor de (tweewekelijkse) nieuwsbrief: www.platform31.nl/abonneren

Of kijk eens op ons kennisdossier [De Wooncoöperatie](#)



Colofon

Uitgave:

Platform31

Den Haag, mei 2018

Auteur: Joost Zonneveld met medewerking van
Tineke Lupi (Platform31)

Fotografie: Alex Schröder en Niels Gastkemper

Opmaak: Gé grafische vormgeving

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

070 - 302 84 84

info@platform31.nl

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit magazine, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

© Platform31