

**Van:** Platform31  
**Aan:** Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
**Betreft:** Concept Stimuleringsprogramma Wooncoöperaties 2020-2021  
**Datum:** 29 maart 2022

## Inleiding

Met deze notitie geven we inzicht in de behaalde resultaten van het stimuleringsprogramma Wooncoöperaties 2020-2021. Deze notitie is niet uitputtend, de notitie geeft inzicht in de groeiende aandacht die in Nederland is ontstaan voor wooncoöperaties, de voortgang van de pilots en de oprichting van Cooplinc.

## Aanleiding Stimuleringsprogramma Wooncoöperaties 2020-2021

### De coöperatieve idee

Coöperaties zijn niet nieuw, en ze zijn overal. In het buitenland, maar ook in Nederland. We kennen de zuivelcoöperaties, de arbeiders- of boerencoöperaties met hun gezamenlijke inkoop, de coöperatieve veilingen voor vis of bloemen, de 'onderlinge' verzekeringen tegen brand, en de coöperatieve bank. Van recenter datum zijn energiecoöperaties, coöperaties voor zorg, voedsel en voor de aankoop van land ten behoeve van biodiversiteit. In al die domeinen volstaan blijkbaar noch de markt, noch de overheid. Mensen organiseren zichzelf en er ontstaat een bont landschap van collectieve initiatieven, met echter dezelfde basisprincipes.

Wooncoöperaties zijn evenmin nieuw in Nederland. Eind 19e eeuw werden er al zo'n honderd opgericht, maar de meeste verdwenen toen de Woningwet in 1901 voorwaarden stelde, en ze overgingen naar woningcorporaties (toen heten ze nog woningbouwverenigingen).

Wooncoöperaties zijn weliswaar schaars in Nederland, maar vormen een substantieel aandeel in veel van de landen om ons heen. Dat is opmerkelijk. Ook daar kwamen ze al lang geleden op, ook daar kenden ze ups en downs, maar uiteindelijk zijn ze er wel.

### De herziening van de woningwet bood inspiratie

Momenteel neemt de belangstelling voor collectief wonen in Nederland toe. Nergens staat echter geregistreerd hoe groot de behoefte is aan collectieve woonvormen. Dat heeft ook met de definitie te maken wat precies onder een collectieve woonvorm valt.

Met het opnemen van de wooncoöperatie in de Woningwet 2015 is een fundament gelegd voor een kleinschalig alternatief op meer traditionele vormen van huren en kopen. De wooncoöperatie is een organisatievorm in het wonen waarbij zeggenschap en regie primair bij de (groep) bewoners zelf ligt. Hoewel het gezamenlijke wonen in een wooncoöperatie al langer bestaat (meer dan een eeuw), is het in Nederland geen beschermde juridische term. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Scandinavische landen en Duitse deelstaten. Sinds de nieuwe Woningwet van kracht is, krijgen huurders van woningcorporaties wel de wettelijke mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten.

In dit project – en deze notitie – beschouwen we wooncoöperaties breder dan de smalle definitie uit de Woningwet 2015. Het gaat niet alleen om huurders van corporatiewoningen die zeggenschap en soms eigendom overnemen van de woningcorporatie. Het gaat ook om een groep mensen die een oud pand opkoopt en er een woongemeenschap start. Of een groep die op een lege kavel een woongebouw realiseert, geheel naar eigen

wensen ingericht. Of om een particulier of ontwikkelaar die zelf een gebouw ontwerpt, of een kavel inricht, waarbij de bewoners later volgen. Of inderdaad om een woningcorporatie die bestaande woningen verkoopt, maar ook een die ruimte aanbiedt op onbebouwd terrein.

Kortom: veel varianten zijn mogelijk. Belangrijke kenmerken zijn eigenaarschap, zelfregie, delen van voorzieningen, omkijken naar elkaar en samen willen wonen. Dat geldt allemaal niet voor de meerderheid van de bevolking, voor de doorsnee Nederlander, maar wel voor een substantiële groep. Mensen die nu niet aan hun trekken komen. Wonen in collectief verband kan voor hen een oplossing zijn.

De wooncoöperatie is een systeeminnovatie die een cultuuromslag vergt binnen de Nederlandse volkshuisvesting. Uit eerdere experimenten- en actieprogramma's constateert Platform31 dat Nederlandse stakeholders in het wonen nog nauwelijks het voordeel inzien van wooncoöperaties. Overal liggen hobbels en valkuilen, waardoor processen eindeloos lang duren, en prachtige initiatieven smoren. Actieve bewoners, gemeenten, corporaties, rijk, financiers en andere stakeholders hebben een belangrijke rol om wooncoöperaties verder te ontwikkelen.

### **Platform31 en de wooncoöperatie**

Platform31 faciliteerde eerder de ontwikkeling van wooncoöperaties met een Experimentenprogramma (2015, 2016) en een Actieprogramma (2017, 2018). In 2019 moest worden geconstateerd dat alle inspanning nog nauwelijks tot concrete pilots had geleid. Zeker, er was de nodige aandacht ontstaan, mede door het succes van het Actie- en Experimentenprogramma, maar problemen bleken sterker dan ambities.

Om de oprichting van wooncoöperaties verder te stimuleren en de effecten beter te kunnen evalueren, heeft de minister van BZK besloten om een pilotprogramma op te starten om concreet ervaring op te doen met het oprichten van wooncoöperaties. Kern van het pilotprogramma is het stimuleren van initiatieven die een koopcoöperatie willen oprichten<sup>1</sup>, het begeleiden van initiatieven en het inzetten op kennisdeling. Dit programma ging per januari 2020 van start en liep oorspronkelijk tot en met 2021

Het programma kent twee lijnen:

- Een pilot- en kennisprogramma wooncoöperaties (gericht op koopcoöperaties): in een aantal gemeenten worden initiatieven van koopcoöperaties actief ondersteund in zowel procesbegeleiding als bij het overnemen van het vastgoed. Platform31 coördineert dit pilotprogramma, legt verbinding tussen betrokken stakeholders, stimuleert kennisontwikkeling en -deling tussen de initiatieven en procesbegeleiders, borgt (ervarings)kennis in het Kennisdossier Wooncoöperaties en creëert impact via een actief media- en communicatieplan. Kortweg: Stimuleer en ondersteun nieuwe wooncoöperaties. Met kennis en met een procesbegeleider die als opdracht meekreeg: 'help waar mogelijk, geef antwoord op alle voorkomende vragen en zorg voor snelheid'. Onderscheid vaker voorkomende problemen en help zoeken naar een concrete oplossing.
- Opzetten van een samenwerking tussen Platform31 en het nieuwe kennisnetwerk Cooplink, het kennisnetwerk dat de kansen van wooncoöperaties helpt vergroten. Cooplink richt zich vooral op initiatiefnemers, allerlei soorten van bewonersgroepen die gezamenlijke woonvormen wensen. Binnen het

kader van deze subsidie wordt ook voorzien in de financiering van Cooplinc. Kortweg: ondersteun de professionalisering van Cooplinc, als belangenbehartiger en informatiecentrum voor en door wooncoöperaties. Te vergelijken met de Woonbond voor huurders en Eigen Huis voor kopers.

Platform31 had al veel kennis die voortkwam uit de eerdere programma's. Deze was en is ontsloten via het Kennisdossier Wooncoöperaties. Platform31 coördineert het pilotprogramma, legt verbinding tussen betrokken stakeholders, stimuleert kennisontwikkeling en -deling tussen de initiatieven en procesbegeleiders, borgt (ervarings-)kennis in het Kennisdossier Wooncoöperaties en creëert impact via een actief media- en communicatieplan.

### **Projectlijn 1. Pilot- en kennisprogramma wooncoöperaties**

Doel van deze projectlijn is om wooncoöperaties in oprichting te ondersteunen, begeleiden en stimuleren. Breng de lessen die er getrokken kunnen worden van goede voorbeelden in beeld waardoor toekomstige initiatieven makkelijker van de grond komen. BZK heeft als doel om eind 2021 minstens vijf geslaagde pilots gerealiseerd te hebben. De concrete ervaringen en lessen die in het pilotprogramma worden opgedaan plaveien de weg voor toekomstige wooncoöperaties.

#### **Selectie en pilots**

Voor het Stimuleringsprogramma werd er een oproep gedaan voor initiatieven die hun wooncoöperatie-droom willen waar maken. Deze initiatieven werden geselecteerd op basis van hun potentie, de spreiding door het land en de bereidheid van gemeente en eventueel corporaties om mee te werken aan de realisatie. Naast het pilotprogramma kunnen de gemeenten ook, als nodig, een beroep doen op het genoemde investeringsbudget. Dit budget regelt BZK. Een pilot in de vier (of vijf) gemeenten die deelnemen aan het pilotprogramma kan tegelijkertijd een beroep doen op een procesbegeleider en op het investeringsbudget. Beide hoeven qua tijdspad niet gelijk op te lopen en kunnen naast, na elkaar of overlappend plaatsvinden in de tijd.

Uiteindelijk zijn er zo'n 30 aanmeldingen binnengekomen van initiatieven uit heel het land. In eerste instantie is er besloten om tien pilots te begeleiden maar er werd als snel in overleg met BZK besloten dat het opgeschaald kon worden. Uiteindelijk zijn er vijftien pilots begeleid door een procesbegeleider. In de onderstaande tabel staan alle vijftien pilots genoemd, met enkele trefwoorden.

	<b>Pilot, locatie, procesbegeleider</b>	<b>Korte omschrijving</b>	<b>Stand van zaken</b>
1	<a href="#">Achterhoekse wooncoöperatie</a> diverse kernen	AWC overkoepelt, dorp vormt de coöperatie, gemeente bouwt	Eerste 'Uuthuskes' staan er. Project is opschaalbaar.
2.	<a href="#">Centraal Wonen het Punt</a> Wageningen	Bewoners kopen woning over van corporatie	In onderhandeling, partijen zetten stappen
3	<a href="#">De Binnenhaven</a> Almere	Senioren vormen coöperatie, winnaar prijsvraag Who Cares.	(Nog steeds) bezig met bepaling grondprijs en grondbeleid gemeente
4	<a href="#">1 2 3 Tiny Casade</a> Waalwijk	Corporatie levert grond voor twee wooncoöperaties	Toekenning omgevingsvergunning afwachten
5	<a href="#">Boschgaard</a> Den Bosch	Bewoners huren het gehele pand van de corporatie.	Bezig met de bouw
6	<a href="#">Leeuwenhoek</a> Delft	Kleine ontwikkelaar bouwt coöperatiepand	Financiering is een struikelblok
7	<a href="#">WaddenWonen</a> Schiermonnikoog	Ondernemers en gemeente starten coöperatie voor jongeren (en personeel)	Er is een locatie; vorm/formule wordt uitgewerkt
8	<a href="#">Wijland Woonpioniers</a> nabij Nijmegen	Groep bouwt op kavel	Eerdere locaties afgewezen, nu in onderhandeling met nieuwe kavel
9	<a href="#">OngeWoon</a> Haarlem	Huidige woongroep neemt huidige woonlocatie (voormalige school) over.	In onderhandeling, juiste taxatie bepaling vergt tijd
10	<a href="#">Small Smart Living</a> Harderwijk	Ondernemer stelt eigen grond beschikbaar.	Inmiddels afgeronde buurtbezwaren leidden tot forse vertraging. Project krijgt mogelijk een herstart
11	<a href="#">Markvelde</a> nabij Diepenheim	Dorp vormt betaalt coöperatie, gemeente levert grond.	Grondlevering onduidelijk. Bezwaren van omwonende(n) Participatie was lastig ttv corona

12	<a href="#">Klein Oers</a> Veldhoven	Ecologisch en wooncoöperatief dorp. Een CPO en beheercoöperatie	Vertraging door aangepaste grondwaarde
13	<a href="#">De Nieuwe Meent</a> Amsterdam	Groep wint lokale tender op lege kavel.	Financiering bijna rond via (ook) crowdfunding, bouw start binnenkort
14	Odeon, Het Rotterdams Woongemeenschap Rotterdam	Wooncoöperatie voor middengroep/gezinnen.	Het project is afgeblazen, meerdere oorzaken
15	<a href="#">De HuisDieren</a> Dieren	Groep koopt gezamenlijk oude school.	School is gekocht, verbouwing is gaande.

### Procesbegeleiding en gemeenten

Procesbegeleiders hadden als voornaamste taak om de wooncoöperatie-in-wording te ondersteunen waar nodig. Het betrof een beperkte ondersteuning (gemiddeld één dag per maand), omdat het merendeel van de activiteiten wordt uitgevoerd door de beoogde bewoners. Het was mogelijk dat één procesbegeleider meerdere pilots in dezelfde gemeente, of in meer gemeenten begeleidt.

In totaal waren er negen procesbegeleiders betrokken bij de het Stimuleringsprogramma. Ze hadden de taak om zoveel als mogelijk te helpen, antwoord te geven op alle vragen en het proces zoveel mogelijk te versnellen. De begeleiders vormde samen een poule met expertise. Met deze poule van begeleiders zijn een aantal kennisbijeenkomsten georganiseerd. Deze kennisbijeenkomsten stonden in het teken van kennisdelen, ophalen alles met het oog op het versnellen van de pilots. Het betreft onderwerpen als taxaties, financiering, processen. Wooncoöperatie in oprichting zijn in het proces afhankelijk van derden zoals de gemeenten, wooncorporatie. Ook deze partijen hebben kennis, kunde en capaciteit nodig voor deze pilots. Omdat beleid nog ontbreekt, is dit ook bij hen een zoektocht en vergt daarom lange besluitvormingsprocessen. Opvallend is dat de wooncoöperatie vaak in eerste instantie als traditioneel (commercieel) vastgoed benaderd wordt. Een beleid op meerdere waarden (dan alleen financieel) gedreven en gewogen kan recht doen aan wooncoöperatie.

In het plan stonden de steden Amsterdam, Haarlem, Rotterdam, Wageningen en mogelijk Nijmegen genoemd als gemeenten waar politiek gezien, ten tijde van het opstellen van het plan ook ambitie was om wooncoöperatie op te richten. Het ambitieniveau, kennis en aanpak bleek per stad zeer verschillend te zijn. Sommige steden hebben onderling contact. Van een gezamenlijk beleid rondom wooncoöperatie of een eenzelfde aanpak is op dit moment nog geen sprake. Vele gemeenten moeten sowieso nog beleid rondom wooncoöperatie formuleren, het gaat dan bij voorbeeld over grondbeleid, taxaties voor deze collectieve, betaalbare woonvorm. Met de VNG is een kennisbijeenkomst over bijzondere woonvormen georganiseerd.

### Geleerde lessen:

Het geheel van geleerde lessen staat in het eindrapport beschreven. Deze is in concept gereed en wordt aangevuld met de geleerde lessen uit het vervolgprogramma van 2022.

### Pilotdocumentatie

#### 1. *De Achterhoekse wooncoöperatie (AWC)*

Er zijn 10 Uuthuuskes geplaatst in enkele kernen in de Achterhoek door AWC. De gemeenten en provincie hebben mede gefinancierd. Er was een locatie en draagvlak aanwezig. De belangstelling voor de jongeren is groot. De AWC draagt bij aan de woonvisie van de gemeenten en de provincie. Het model van de AWC is opschaalbaar naar andere gemeenten en kernen. Een andere gemeente heeft al aangegeven ook 100 woningen te willen realiseren. Het streven is om de komende drie jaar 500-1000 woningen te realiseren en te beheren.

De uitdagingen waren financiële en juridische vraagstukken, zoals schenkbelasting, erfpacht en vraagstukken ten aanzien van het functioneren van de AWC.

#### 2. *Centraal Wonen het Punt, Wageningen*

46 huishoudens met verschillende typen woningen, gemeenschappelijke ruimten en tuin. Zij willen hun huidige woningen (incl. gemeenschappelijke ruimten) kopen van de woningcorporatie. Er liggen twee aanbiedingen van banken. Er wordt een zorgvuldig proces doorlopen, zowel door de bewoners als door de woningcorporatie. De corporatie heeft een expert gevraagd om te adviseren over de taxatieprijs voor een maatschappelijk verantwoorde besluitvorming door de corporatie. De financiering, bepalen van de vastgoedwaarde en woningtoewijzing zijn uitdagingen.

#### 3. *De Binnenhaven, Almere*

Zij hebben de prijsvraag *Who Cares* van de Rijksbouwmeester gewonnen om een inclusieve wijk te bouwen, waarin zorgbehoevenden en niet-zorgbehoevenden prettig samen kunnen wonen. Gemeente Almere heeft de intentie de grond (onder voorwaarden) te gunnen aan de wooncoöperatie. De groep heeft hun woonwensen uitgewerkt en contacten met financiers lopen. Het is nog steeds niet duidelijk tegen welke grondprijs en welke voorwaarden. Tot die tijd wachten ze de formele reactie van de gemeente af én zijn ze nu de politieke partijen in de gemeenteraad op de hoogte aan het stellen van dit jarenlange traject. Uitdagingen in dit proces zijn capaciteit, kennis, grondprijsbeleid en financiering.

#### 4. *1-2-3 Tiny House Casade, Waalwijk*

Het doel is een community van bewoners die leven volgens de Tiny levensstijl. Woningcorporatie Casade heeft twee locaties beschikbaar gesteld, in Waalwijk en Sprang Capelle. De eerste woningen zijn eind 2021 opgeleverd. Het oprichten van een woonvereniging (van huurders), notariskosten en andere ondersteuning komen uit de wettelijke vergoeding die Casade kan geven aan een wooncoöperatie-in-oprichting. De statuten zijn opgesteld, onderhoudsafspraken en toewijzingsprocedure is uitgewerkt. De wooncorporatie blijft eigenaar van de grond.

In het begin was het grootste knelpunt het samenbrengen van alle belangen en informatie: de projectontwikkeling, aanpak, leefbaarheid en huurders. Dit om vervolgens de zakelijke afspraken over beheer, samenwerking en zeggenschap formeel vast te leggen. Ook waren er vragen over de gemeenschappelijkheid, delen van voorzieningen en community vorming, en over de wettelijke mogelijkheden voor een woningcorporatie. Een ander knelpunt was de interne afstemming binnen de corporatie. Ten slotte lag er bij sommigen wantrouwen richting de corporatie, en schoot het begripsniveau van de huurders wel eens te kort.

#### 5. *Boschgaard, Den Bosch*

Boschgaard is een woongroep die een oud buurthuis verbouwt tot woningen en een gemeenschappelijke ruimte. Boschgaard heeft zelf het eigenaarschap over het ontwerp, bouw, zelfwerkzaamheid en de exploitatie. De verbouwing gebeurt zoveel mogelijk met circulaire bouwmaterialen. Daarnaast heeft de groep een grote buurtfunctie, zeker in combinatie met een naastgelegen buurttuin. Boschgaard gaat van start als beheercoöperatie, waarbij Zayaz het pand formeel in eigendom heeft en het als geheel verhuurt aan de bewonersgroep. Het idee is dat de bewonersgroep later het pand collectief aankoopt. De bouw is gestart.

Boschgaard is in Den Bosch een zeer vernieuwend project. De woningcorporatie en ook de gemeente steunen de vernieuwing. Het grootste knelpunt was de lange tijd alvorens de bouw kon starten.

#### 6. *Leeuwenhoek, 33Bovengronds, Delft*

Het doel van dit project is om in gezamenlijke exploitatie hoogwaardige huurappartementen in het midden-huursegment te realiseren en deze samen (door de bewoners) te beheren. Initiatiefnemer is een kleine projectontwikkelaar, die alle procedures voor rekening neemt, het gebouw ontwerpt en bouwt, en daar vervolgens een groep bewoners bij zoekt. Door de stagnatie in het proces blijkt het moeilijk om nieuwe mensen te werven. Daarnaast heeft het initiatief ook (door corona) nog geen vergaderingen kunnen organiseren. De financiering is ook een uitdaging. De banklening dekt slechts een deel, en een eigen inleg van 50.000 euro blijkt voor velen te veel te zijn. De gemeente Delft heeft weinig financiën en wil vooralsnog niet garant staan.

#### 7. *WaddenWonen, Schiermonnikoog*

Op dit moment ontbreekt het op het eiland aan geschikte huisvesting voor jonge werknemers en eigen starters. Hierdoor ontbreekt een toekomstperspectief voor deze groep. Het doel van dit project is om blijvend betaalbare woningen te ontwikkelen. De gemeente en de raad ondersteuning de doelstelling - langdurige betaalbare huisvesting voor jonge bewoners. Er is van alle kanten enthousiasme, er is een groot bestuurlijk draagvlak, het hele anti-speculatieve verhaal is geland, en de noodzaak is duidelijk. Ook andere eilanden zijn geïnteresseerd. De uitdaging is om alle belangen, wensen, informatie te verenigen, de gemeente met haar geringe omvang te faciliteren in kennis en capaciteit. En rekening houden met de inzet van betrokkenen omdat velen in het hoogseizoen in de horeca werken en dan weinig tijd over hebben.

#### 8. *Wijland Woonpioniers, Nijmegen (Beuningen, Mook, Berg en Dal)*

Het initiatief wil een ecologische woongemeenschap voor 20 huishoudens in de omgeving van Nijmegen realiseren met een gedeelde visie op hun ideale leefomgeving, gericht op ontmoeting, zelforganisatie en onderlinge solidariteit.

De vereniging is opgericht en er is een bestuur. De groep is inmiddels met de derde gemeente in gesprek over een grondpositie; dit lijkt positief. Er is een projectontwikkelaar met grond gevonden. De projectontwikkelaar stuurt aan op een optieovereenkomst. Gemeente is voorstander en wil meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen om de woningen te realiseren.

#### 9. *OngeWoon, Haarlem*

De bewoners van dit initiatief wonen al sinds 1985 in een oud schoolgebouw in Haarlem. De gemeente verhuurt het gebouw 'kaal' en zorgt alleen voor onderhoud van de buitenkant. Het is een complex van de gemeente die het wil verkopen aan de huidige bewoners met een kettingbeding. De bewoners willen het pand gezamenlijk kopen (koopcoöperatie) en erin blijven wonen. Er is een concept optiekoopovereenkomst in de maak. De waardebeoordeling van het vastgoed en grond was ingewikkeld waardoor het bod ook ingewikkeld is. De groep heeft tijd nodig gehad om zich op de nieuwe, door de gemeente geïnitieerde situatie voor te bereiden en te organiseren.

#### 10. *Small smart Houses, Harderwijk*

Een kleine ontwikkelaar heeft een koopovereenkomst voor de grond getekend met de gemeente Harderwijk. Het doel was om kleine woningen voor de midden-huur te bouwen waar prettig en in gezamenlijkheid gewoond kan worden. Het project is tijdelijk gestopt, onder meer door bezwaren van omwonenden. Dat is voorbij, nu wordt bekeken welke vorm (koop, huur, wooncoöperatie) ontwikkeld kan worden.

#### 11. *Markvelde, Diepenheim*

Stichting Markvelds Belang richt zich op de leefbaarheid en het vasthouden van jongeren in dit Twentse dorp. Eén van de speerpunten is het bouwen van woningen voor starters. Dit gebeurt op een vrijgevalle sportveld. Met als doel, hen vast te houden, aan het dorp te binden, en zo de leefbaarheid te borgen. Door Corona was participatie van inwoners lastig en heeft het proces vertraging opgelopen. De gemeente stelt de grond beschikbaar. De verwachting is dat er in 2022 gebouwd wordt, maar er lopen nog claims op de grond van andere omwonenden.

#### 12. *De Nieuwe Meent, Amsterdam*

De Nieuwe Meent is een van de eerste pilotprojecten voor wooncoöperaties die de gemeente Amsterdam heeft geïnitieerd. In het Actieplan Wooncoöperaties reserveert de gemeente dertien bouwlocaties, die gedurende de komende paar jaar worden vrijgegeven. De grond gaat in erfpacht, waarvoor jaarlijks een huurbedrag wordt betaald (canon). Het gaat deels om zelfstandige en deels om onzelfstandige bewoning, allemaal onder de huursubsidiegrens. De financiering bestaat uit verschillende deelfinancieringen. Een crowdfundingactie loopt; het benodigde bedrag is bijna opgehaald (450.000 euro). Start bouw volgt begin 2022. Knelpunten lagen vooral in het bijeenbrengen van de financiering.

#### 13. *Klein Oers, Veldhoven*

Klein Oers is een groep van ongeveer 20 enthousiaste leden. De wens was om in de buurt van Eindhoven een ecologisch en wooncoöperatief dorp te realiseren. Gemeente Veldhoven was enthousiast over de plannen en heeft grond ter beschikking gesteld. Door de grondprijsstijging is het project niet in haar oorspronkelijke vorm haalbaar.



Alle partijen (gemeente, woningcorporatie en initiatiefgroep) wilden een mengvorm behouden; er is gekozen voor een CPO en beheercoöperatie.

*14. Het Rotterdams Woongenootschap, Rotterdam*

Doel van het Rotterdams Woongenootschap was een wooncoöperatie op te richten met middenhuurwoningen, mede voor gezinnen. Hier werd de businesscase ondanks inspanningen van de initiatiefnemers, gemeente en betrokken woningcorporatie niet sluitend. Dit had onder andere te maken met grondprijnsbeleid en niet (tijdig) rendabel krijgen van de vastgoedontwikkeling van de wooncoöperatie. In december 2020 is het project formeel gestopt.

*15. Woongroep De HuisDieren, Dieren*

De HuisDieren is een groep bewoners die samen een oude school hebben aangekocht. Het is een gemeenschappelijk woonproject met de woonvereniging als collectieve eigenaar. De HuisDieren hebben de Steengoed Challenge gewonnen (wedstrijd 'Mijn huis staat in Gelderland'), uitgeschreven door de provincie Gelderland. Ze hebben de oude kleuterschool in de gemeente Rheden (Dieren) mogen kopen. De financiering is een gecombineerde financiering met een eigen inbreng en een lening van het Restauratiefonds. Momenteel wordt de school verbouwd.

## **Projectlijn 2. De coördinatie van de samenwerking met kennisnetwerk Cooplink**

Cooplink en Platform31 werken vanuit verschillende perspectieven aan het vergroten van de kennis over wooncoöperaties. Naast de **oprichting van Cooplink** is het doel van de samenwerking het stroomlijnen en samenbrengen van ieders **kennis- en netwerkactiviteiten**, zodat de **wooncoöperatie** als woonvorm **breder onder de aandacht** komt en er meer kennis over beschikbaar komt. Het gemeenschappelijke belang van beide organisaties is het vergroten van de kennis over wooncoöperaties en de verspreiding ervan naar andere betrokkenen.

### **Cooplink, oprichting en organisatie**

Cooplink is een verenging van, voor en door wooncoöperaties (in oprichting). Zij ondersteunen allerlei bewonersgroepen die een wooncoöperatie willen starten en veel praktische vragen hebben. Daarnaast vertegenwoordigt ze de belangen van bewoners in wooncoöperaties. Cooplink heeft als missie wooncoöperaties een volwaardige plek te geven in de volkshuisvesting.

Cooplink heeft in 2019 en de eerste helft van 2020 de voorbereidingen voor de formele oprichting. Zo is er een bestuur samengesteld en een projectbureau opgericht. Halverwege 2020 zijn zij formeel ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Cooplink is in 2020 en 2021 via het stimuleringsprogramma gefinancierd. Dit gebeurde per kwartaal en met verslaglegging van de activiteiten.

#### Organisatie

Cooplink heeft een bestuur en een projectbureau. Samen vormen zij met een aantal founding partners de stuurgroep. Ook heeft Cooplink een groot aantal werkgroepen. Jaarlijks houdt Cooplink een algemene ledenvergadering.

Cooplink installeerde in het derde kwartaal van 2021 een Raad van Advies met zes leden.

### **Wooncoöperatie en Cooplink breder onder de aandacht**

De interesse in de coöperatieve beweging groeit en het bereik van Cooplink groeit. Het aantal contacten en contactactiviteiten laat dit zien: van circa 5.600 eind 2019 naar 8.800 eind 2020 naar 24.400 eind 2021. In 2021 zijn er veel berichten in de media verschenen over, van en door wooncoöperatie. Er is een groeiende belangstelling voor deze woonvorm. Onderstaande tabel uit het jaarverslag 2021 van Cooplink laat dat goed zien.

	2019 Einde jaar	2020 Einde jaar	2021 Einde jaar
Aantal nieuwsberichten	6	51	91
Aantal nieuwsabonnees	-	250	709
In de media	-	-	217
Kennisdeelsessies	-	1	15
Aantal deelnemers/sessie	-	52	16-120
Aangesloten initiatieven	-	83	132
Aantal leden	3	9	47
ALV	1	1	2
E-mails	?	?	3.705
Website bezoekers	5.599	8.759	24.398

### Kennis- en netwerkactiviteiten

Het **delen van kennis** is een belangrijke pijler van Cooplink. Dit gebeurt op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door de kennisdeelsessies. In 2020 vond de eerste kennisdeelsessie plaats. Daarna is in 2021 elke drie weken een kennisdeelsessie gehouden. Het aantal aanwezigen varieert per sessie. Opvallend is dat er veel vragen leven over de financiering van een wooncoöperatie.

Op de website van Cooplink is een evenementenkalender opgenomen waarin talloze kennismomenten over en voor wooncoöperatie staan genoemd. Ook is op de website in 2022 een kennisbank gelanceerd. Het eerdere opgerichte forum werd mondjesmaat gebruikt. Het delen en stelen van vragen is in de kennisbank geïntegreerd.

Cooplink heeft ook **kennis opgehaald** door leden te interviewen. Ook heeft zij een onderzoek gedaan naar de aantallen en samenstellingen in collectieve woonvormen in het bezit van woningcorporaties collectieve woonvormen. Cooplink heeft dit in nauwe samenwerking met Platform31 en Aedes gedaan. Cooplink heeft op aandragen van Platform31 alle initiatieven in Nederland **in kaart** gebracht. In augustus 2021 waren dat er 1302 initiatieven. Cooplink haalde dit op uit eigen data en bij haar twaalf partnerorganisaties.

### Samenwerking

Om de samenwerking te stroomlijnen en ieders kennis samen te brengen was er een driewekelijks overleg met Cooplink en Platform31. Deze overleggen stonden in het teken van de oprichting van Cooplink, de wooncoöperaties zelf, kennisdelen, ophalen en ontwikkelen. Ook het verbreden en samenbrengen van het netwerk kwam aan de orde. En leidde tot nieuwe contacten en acties. Op tafel kwamen ook nieuwe ideeën zoals de kaart van Nederland en ook het overzicht met media-aandacht. Het kennisdossier Wooncoöperatieven van Platform31 is nauw gelinkt met de website van Cooplink. Er wordt onder meer verwezen naar de website van Platform31. De samenwerkings sfeer was open met de focus hoe kunnen we zorgen dat het oprichten van een wooncoöperatie eenvoudiger wordt.

### Overall beeldspelling

In het voorstel is een alinea opgenomen over het **flexibele karakter en de focus op kennisontwikkeling** het stimuleringsprogramma Wooncoöperaties. Op dit moment van schrijven van het voorstel en ook nu is een eenduidige aanpak nog lang niet uitgekristalliseerd. Bij het ontwikkelen en uitvoeren van het pilotprogramma waren onverwachte ontwikkelingen: de in het voorstel genoemde gemeenten bleken wooncoöperatie minder hoog op de agenda te hebben staan dan aanvankelijk gedacht. Er heeft daarom een selectie plaatsgevonden van initiatieven door heel Nederland. Daarbij komt dat gemeenten soms welwillend zijn maar ook niet altijd de benodigde kennis en capaciteit hebben. Om wooncoöperaties onder de aandacht te brengen is met de VNG een kennissessie georganiseerd over bijzondere en collectieve woonvormen. Vanuit Cooplinc zijn de provincies benaderd. Hier is periodiek overleg mee.

Daarnaast is het financieren van wooncoöperatie in de Nederland een uitdaging. BZK heeft actief aan deze vraag bijgedragen door een gerenommeerd bureau hiervoor een opdracht te geven. Het resultaat is ook gepresenteerd aan 25 financiële organisaties in Nederland. Platform31 heeft deze ronde tafelbijeenkomst met als vraag 'hoe kunnen we in Nederland wooncoöperaties financieren?' georganiseerd. Hieruit zijn een aantal voorstellen naar voren gekomen. De meest succesrijke op dit moment is het financieringsfonds met SVn. De verwachting is dat deze in 2022 opgericht wordt. Er zijn diverse banken geïnteresseerd. Ook gemeenten en provincies zijn geïnteresseerd. Het vergt een lange adem, maar ook hier worden er concrete stappen gezet. Vanwege Covid was het niet mogelijk om werkbezoeken ter plaatse te houden. De kennisdeelsessies waren allen digitaal. Covid heeft ook gezorgd voor vertraging bij de wooncoöperatie zelf; zo was participatie alleen digitaal mogelijk en soms werd besloten om bijvoorbeeld participatie met de buurt uit te stellen, waardoor er vertraging ontstond in de oprichting (bouwproces) van de wooncoöperatie.

Het resultaat is wisselend, vele gesprekken zijn nog in volle gang en ook worden initiatieven weer her opgepakt. Bouwen en het oprichten van wooncoöperatie vergt een lange adem en kost tijd. Desalniettemin zien we voortgang en een groeiende aandacht voor wonen in een coöperatieve vorm.

Samengevat zijn we een drietal knelpunten:

- **Financiering als knelpunt**

Er zijn veel hobbels op de weg van idee naar praktijk, maar financiering is een hele grote hobbel. Alle partijen beamen dat, en dit is ook een conclusie uit de eerdere programma's. De financiering kent verschillende problemen. Financiers kennen wooncoöperaties onvoldoende. Ze schatten het risico hoog in, vanwege de onbekendheid. Wooncoöperaties worden daardoor als bij de bank als zakelijke klant behandeld. Een coöperatie betaalt hierdoor al snel 5-6% rente in plaats van 1-2%. Financiers geven een wooncoöperatie maximaal 70% hypotheek, terwijl een 'gewone' bewoner 100% krijgt. Ook voorfinanciering is een probleem: een tekenaar, jurist of aannemer wil meteen zijn geld, terwijl er pas inkomsten komen als de eerste bewoner er daadwerkelijk woont.

- **Gemeentelijke prioriteit als knelpunt**

In 'dure' steden in de Randstad is de grond veel duurder dan in het Randland. Er zijn gemeenten die op papier wooncoöperaties een warm hart toedragen (zoals Utrecht, Haarlem, Rotterdam), maar in de praktijk panden en kavels naar de hoogste bidder laten gaan. Deze panden en kavels worden dan geen

wooncoöperaties. Financiën en het Grondbedrijf 'winnen' het dan van de afdeling Wonen; er zijn immers nog veel andere kostenposten in de gemeente, denk aan de transitie van de jeugdzorg en de WMO. Dit kan enkel worden doorbroken als de gemeenteraad expliciet de wethouder Financiën/Grondbedrijf opdracht geeft om locaties voor coöperaties te bestemmen. En er dus expliciet een ambitie is vastgesteld in de gemeenteraad voor het realiseren van wooncoöperaties.

- **Onbekendheid als knelpunt**

De wooncoöperatie is een vrij onbekend fenomeen. Initiatiefnemers moeten veel zelf uitzoeken, er bestaan weinig kant-en-klare voorbeelden en modellen. De eerste Amsterdamse coöperatie die de lokale tender won (De Warren) organiseerde eigenlijk van armoe maar een Webinars, omdat ze dagelijks overspoeld werden met allerlei vooral praktische vragen. Ook gemeenten en financiers zijn zoekende naar een aanpak en beleid. Platform31 probeert in dit pilotprogramma, voortbouwend op de voorgaande programma's, praktijken te tonen en modellen en voorbeeldcontracten aan te reiken. Onderdeel van het programma is ook om Cooplinc te helpen professionaliseren, zodat zij zich als een belangenorganisatie van alle wooncoöperaties (- in oprichting) kunnen afficheren; ook en juist vanaf 2022 als het Platform31 programma ten einde is.