

De wooncoöperatie: Waar begin je aan?





Wie ben ik?

Tessa Buck

t.buck@wooninfo.nl | 06 31688782

Wie zijn jullie?

- Ken of ben je al een wooncoöperatie?
- Wat weet je al van wooncoöperaties?

Doel van deze sessie:

Inzicht verschaffen in wat een wooncoöperatie is, welke vormen er zijn en wat het belangrijkste is bij het starten van je initiatief.

Programma

- **Wat is een wooncoöperatie**
- **Is een wooncoöperatie iets voor mij? QUIZ!**
- **Vormen van de wooncoöperatie**
- **Financiering**
- **Korte update op de landelijke ontwikkelingen: het keurmerk, leenfonds, welwillende gemeenten..**

Een wooncoöperatie, is dat iets voor mij? QUIZZZ





**Een wooncoöperatie, wat is dat?
En voor wie is het interessant?**

*De wooncoöperatie is gebaseerd op het principe van **zelforganisatie**. Het is daarmee onderdeel van een wereldwijde beweging van mensen die zich organiseren om zélf te voorzien in behoeften waar de overheid en de markt niet of beperkt in voorzien.*



Een coöperatie, volgens de ICA:

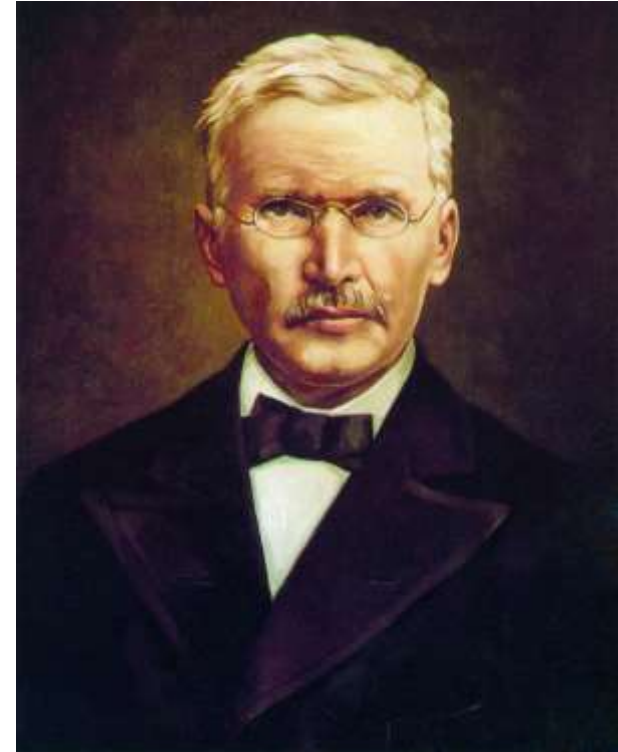
*“een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een **onderneming** waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren”*

Bron: International Cooperative Alliance (ICA)

Geschiedenis



Rochdale Equitable Pioneers Society



Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818- 1888) Duitse burgemeester en stichter van de eerste coöperatieve bank van Europa.

7 principes



Bron: Handboek Wooncoöperaties
Amsterdam, !WOON

An aerial photograph of a modern residential courtyard. The courtyard is surrounded by multi-story buildings with light-colored facades and large windows. In the center, there is a playground with a sand area, a wooden climbing structure, and a large metal slide. There are several trees and young plants scattered throughout the courtyard. People are visible sitting on benches and walking around. The sky is blue with some clouds.

Een kijkje bij onze oosterburen

Foto: Kalkbreite Zurich (CH), Volker Schopp

In landen om ons heen vrij normale huisvestingsvorm:

- Duitsland 2,2 mln woningen met 2,8 mln leden
- Zwitserland 180.000 woningen (steden)
- Oostenrijk 370.000 woningen



Mehr als Wohnen - Zürich (CH)



Varianten



Eigendom bewoners: Nieuwbouw

- Samen met je groep een nieuwbouwcomplex met **huurwoningen** ontwikkelen op een gemeentelijke kavel.
- Jullie zijn met de wooncoöperatie **opdrachtgever** en straks **eigenaar van de bouw**.

Opletten:

- Financiering is niet standaard
- Langdurig proces
- Bouwkosten en rente zijn nu (2024) hoog! Eigen inleg per huishouden is nodig.

“Samen met vrienden op een fijne manier wonen: dat is de primaire reden waarom onze wooncoöperatie bestaat”

- Jacob-Jan Koopmans, Penningmeester de Warren



De Warren in aanbouw, foto: Richard Mouw

Ter inspiratie: Ecodorp Boekel



Luchtfoto Ecodorp Boekel: Jeroen Koomen

In Woningwet

In 2015 wordt de wooncoöperatie opgenomen in de Woningwet

- Regelt dat huurders van corporatiewoningen een plan kunnen opstellen voor het overnemen van het beheer of het vastgoed.
- Huurders krijgen een half jaar de tijd om coöperatieplan te maken en hebben recht op vergoeding van 5000 euro.

! Let op: Je moet voldoen aan de inkomenseis voor sociale of middenhuur en je groep moet bestaan uit ten minste vijf huurders die in elkaars nabijheid wonen.

Eigendom bewoners: vastgoed overnemen corporatie

Voordeel/motieven van bewoners: woningen behouden (bv bij sloopplannen van corporatie), meer invloed op...

Opletten:

- Corporatie moet dit willen!
- Verkoop moet worden goedgekeurd door toezichthouder.
- Korting op marktwaarde is mogelijk. Maar: knelpunt in veel steden/ gemeenten.

*“Het gaat niet om wat je
bouwt, maar om wat je met elkáár bouwt”*

- Frank Mulder, bewoner en Initiatiefnemer wooncoöperatie Overhoop



Eigendom corporatie: bewoners nemen beheer over van hun woningen

- Wanneer bewoners het beheer overnemen van een woningbouwcorporatie dan noemen we dat een **beheercoöperatie**.
- Mate van invloed en verantwoordelijkheden verschilt per beheercoöperatie.

*Voordeel bewoners: meer invloed op eigen woonomgeving!
Bijvoorbeeld de woningen verduurzamen en woningen zelf
toewijzen.*

Recent voorbeeld: Copekcabana in Amsterdam- Noord
(Ymere)

“Zit je in een sociale huurwoning, dan is het alsof je in een anoniem hotel zit. Wij wilden meer zelfbeheer, eigen zeggenschap en solidariteit. Voor ons is een wooncoöperatie een vehikel waarmee dit mogelijk is.”

– Bas van Vlaenderen, voorzitter Copekcabana



Van der Pekbuurt, Amsterdam Noord

Corporatie en bewoners ontwikkelen samen nieuwbouw

- Bewoners ontwikkelen samen met een corporatie een nieuwbouwcomplex.
- Mate van invloed verschilt sterk per project
- Geen blauwdruk nog voor hoe het proces eruit ziet: pionierswerk!

Voorbeeld: Akropolistoren Zeeburgereiland (de Alliantie)

Voordeel bewoners:

- Wel invloed, maar niet het risico dragen van het ontwikkelproces (financiering).
- Geen eigen inleg nodig
- Toegankelijk voor mensen met lagere inkomens

“Bewoners zitten niet achter de geraniums af te wachten wat er allemaal gebeurt. Mensen voelen zich echt betrokken, meer dan in de gemiddelde woontoren.”

— Hans Arends, Akropolistoren



De Akropolistoren.

Mooi voorbeeld: IEWAN Nijmegen



Vragen over de varianten?

Financiering (globaal)

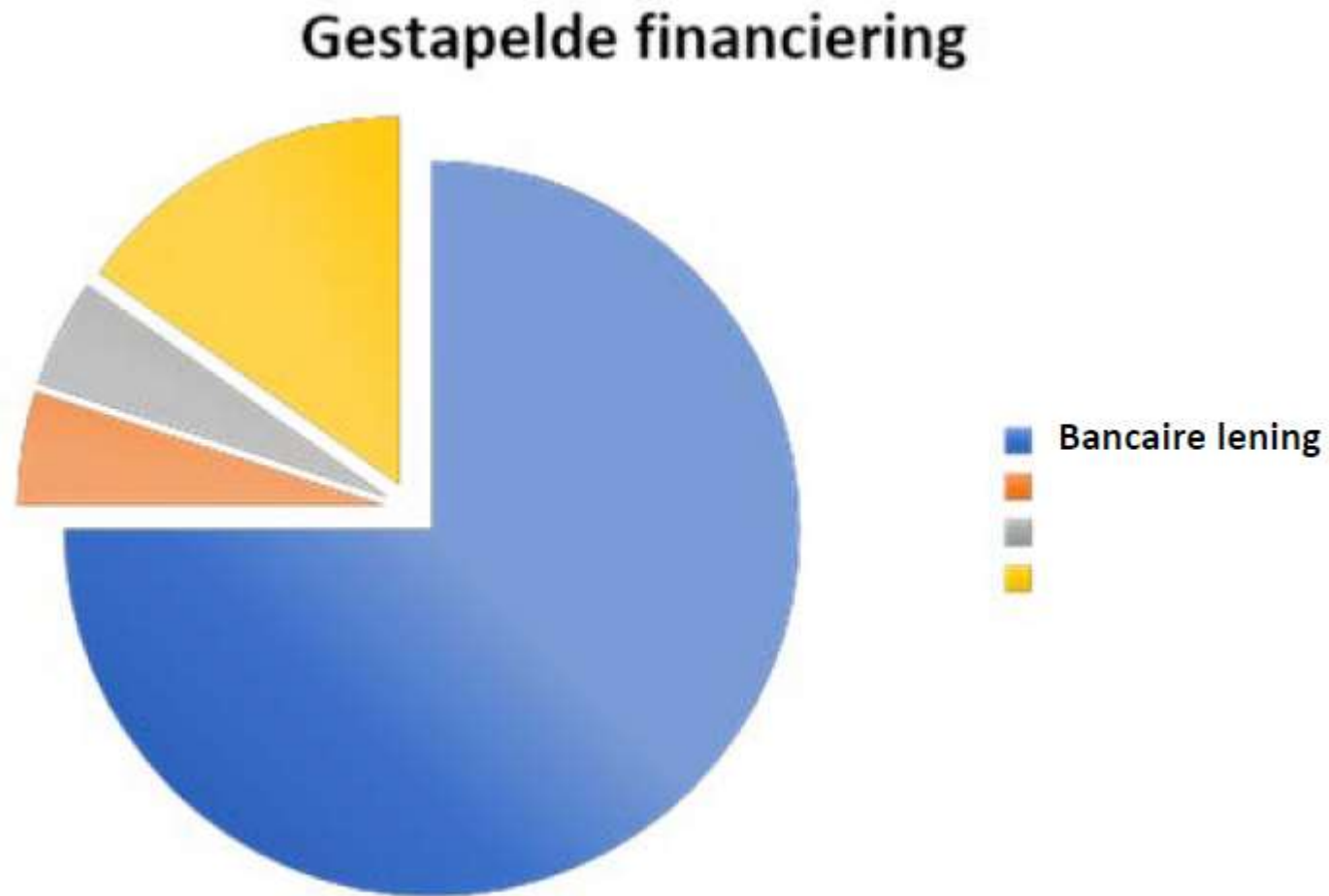


Financiering wooncoöperatie met huurwoningen:

- De rechtspersoon (vereniging of coöperatie) krijgt de hypotheek.
- Hier geldt dus niet het inkomen van de individuele bewoners, maar de huurinkomsten over een langere periode
- Wordt gezien als zakelijke klant (want verhuurder van woningen) dus hypotheek tot 60 a 70%



Vraag: Hoe kom je aan de overige 25%



Wat is van belang bij het starten van je nieuwbouw initiatief?

Het begint met een groep!



Een paar tips:

- Start met een groep die niet te klein is (want dan ben je te kwetsbaar), maar ook niet te groot.
- Kom geregeld met elkaar samen om te vergaderen, kennis te delen, elkaar beter te leren kennen en samen iets leuks te doen.
- Neem besluiten gezamenlijk en zorg dat die worden **gedragen door *alle leden***.
- Draag **allemaal** bij aan het realiseren van de wooncoöperatie.
- Vier jullie successen!

“Het gaat niet om wat bouwt, maar om wat je met elkáár bouwt.”

~ Frank Mulder, Overhoop



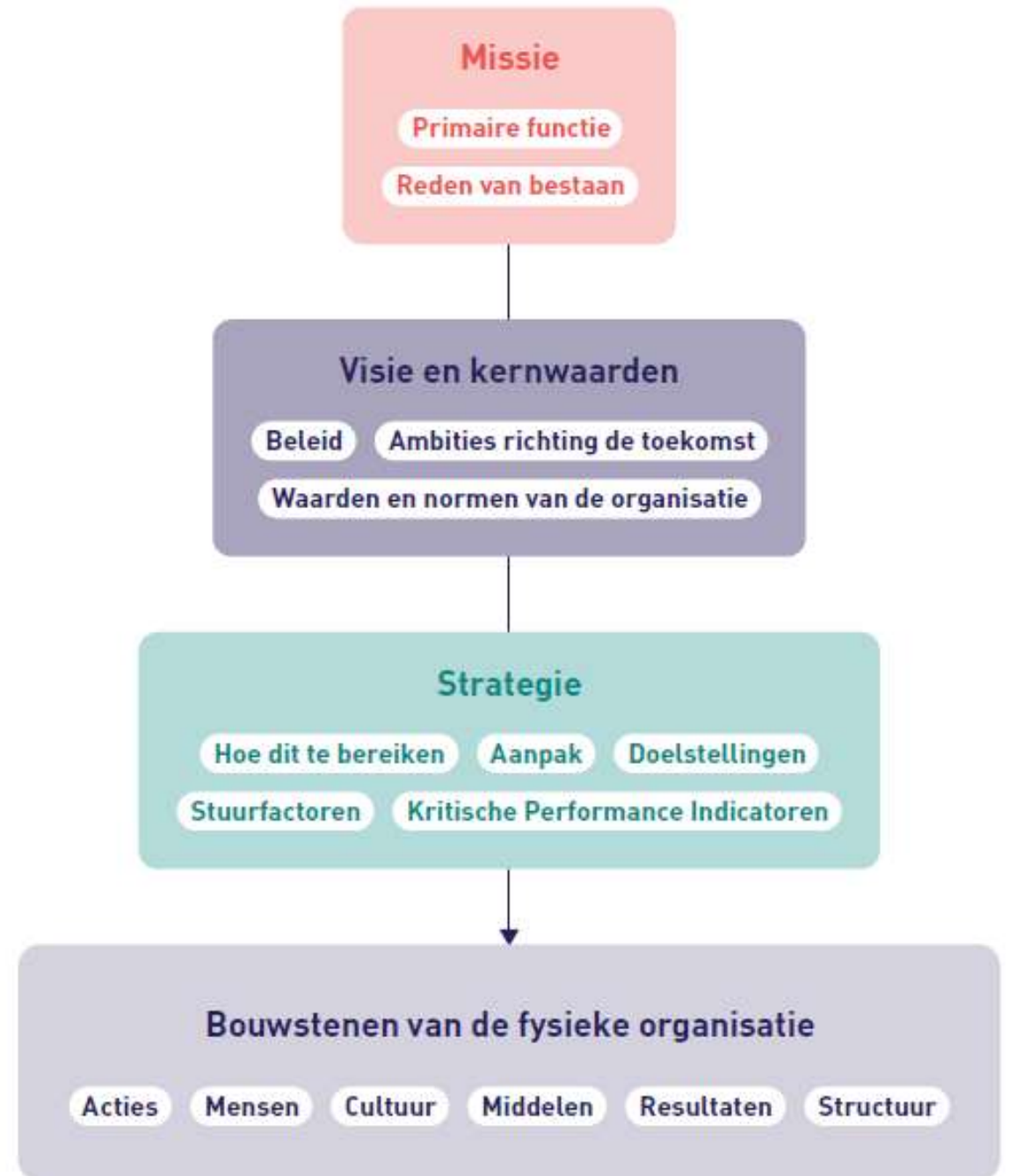


**Uiteindelijk van belang:
Is jullie groep professioneel genoeg om tot de bouw of beheer
van woningen over te gaan?**

Aantal criteria:

- Jullie groep heeft een stevige basis
- Jullie visie en kernwaarden zijn helder en werken door in alle lagen
- Jullie hebben een rendabele businesscase
- Duidelijke set aan eisen voor het gebouw en ook het ontwikkelproces (jullie zijn opdrachtgever!)
- Democratisch bestuur is geborgd, governance op orde
- Ook visie op lange termijn: Hoe ziet de wooncoöperatie er over 20 jaar uit?

Bepaal eerst je **missie** en werk vervolgens je **visie** uit.
Dit vertaal je vervolgens weer in een **Programma v Eisen (PVE)**.



Meer lezen? Download dan gratis het Handboek Wooncoöperaties van !WOON:

<https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/handboekwooncooperaties/>

Handboek wooncoöperaties Amsterdam

Een praktische gids
voor iedereen
die een wooncoöperatie
gaat oprichten



!WOON