

# WooncoöperatieDag 2024

## Inzichten uit de themasessies

We vroegen een aantal deelnemers naar de belangrijkste inzichten uit de themasessies die zij volgden. Die inzichten en boeiende uitspraken delen we hier en waar mogelijk ook de presentaties van de sessies. Doe er je voordeel mee!

### THEMASESSIES ARCHITECTUUR

#### Ontwerpaanbevelingen voor collectief wonen

Presentatie: Flip Krabbendam & Tijmen Kuyper | [CoWonen](#)

Inzicht: Hoe krijg je 'betrokkenheid bij collectieve ruimtes'?

- Door een unieke kwaliteit toe te voegen (bijvoorbeeld lekkere koffie) en dat is dan iets wat je ook alleen kunt doen.
- Deel een grote ruimte op in kleinere plekken (iedereen wil in een restaurant met zijn rug naar de muur toe zitten).
- Zorg voor een excuus om een gesprek te beginnen (een basketbalveldje voor het bejaardentehuis).

Uitspraken die ons bijblijven:

- Routing is ontmoeting
- Zorg voor pauze-plekjes
- Zorg voor een 'nu even niet route', maar dat moet niet de kortste route zijn.
- "Combineer moet-plekken met mag-plekken" (plekken waar je moet zijn (wasmachine) met plekken waar je mag zijn (gemeenschappelijke ruimte)).

#### Een passend PvE bij je eigen wensen

Presentatie: Flip Krabbendam & Tijmen Kuyper | [CoWonen](#)

#### Ontwerpen met het collectief

Presentatie: Tamar Henquet & Wessel Jonker | [Open Kaart](#)

Inzicht: De SMAK-methode, 'Schetsen Met Allemaal Kaartjes', is een mooie manier om het gesprek met elkaar aan te gaan.

- SMAK kent kaartjes met foto's en kaartjes met stellingen. Het gesprek erover geeft een beeld wat ieder mooi en belangrijk vindt. Het maakt ook duidelijk over ieder hetzelfde verstaat onder bepaalde begrippen, denk aan een 'rustige uitstraling'.
- Aan de hand van de verschillende kaartjes werden verschillende meningen duidelijk. Dat geeft inzicht in verschillende waarden en dat inzicht kan aanleiding zijn om varianten op een ontwerp te gaan maken. Bijvoorbeeld: als koken en eten een belangrijke aanleiding voor ontmoeting is, ontwerp je de keukens aan de galerijzijde, omdat die meer open is.

Een uitspraak die ons bijblijft:

- 'Werk van grof naar fijn.' Bepaal de gemeenschappelijke waarden met hulp van de kaartjes en werk die uit in gesprek met elkaar. Maak helder of je hetzelfde beeld hebt bij woorden en begrippen.

## THEMASESSIES FINANCIËN

### Financiering van een collectief

Presentatie: Jasper Klapwijk | Kantelingen

Inzicht: Hoe financier je je initiatief? Met moeite maar het kan wel. ;-)

- In een dorpsgemeenschap is het makkelijker om geld op te halen voor de financiering.
- Duik altijd in de omgevingsvisie en het grondbeleid en de grondprijzenbrief van de gemeente. Gemeenten kijken in principe niet af van erfpacht of de grondprijs (als ze dat bij jou doen, moeten ze dat ook bij anderen doen).
- In het kader van de Wet Bibob moet de overheid weten waar het geld vandaan komt. Bij *crowdlending* kun je de lijst van *funders* ter inzage aanbieden aan de gemeente in plaats van de lijst op te sturen. (Als je via een *crowdfunding* platform werkt hoeft dat niet, de AFM controleert het dan.)
- Jaar 10 is een spannend jaar. Een zakelijke lening telt namelijk maximaal 10 jaar. Ga op tijd met de bank praten.

Uitspraken die ons bijblijven:

- Leegstand is normaliter 2%. Bij wooncoöperaties is dat 1%.
- Men zegt 'de bank financiert 60% tot 70% van de behoefte. Reken je niet rijk, het is meestal 60%.

### Crowdlending

Presentatie: Marije Baalmen | Bajesdorp

Joanne Greve | Wooncoöperatie Stroom

Inzicht: Hoe leg je de bank uit dat er geen sprake is van witwaspraktijken?

- Als mensen voornamelijk een enkele obligatie kopen van € 250, hebben ze een kleine portemonnee. Dan mag je ervan uitgaan dat er geen sprake is van een witwaspraktijk.
- Met grotere investeerders zit je om de tafel. Die zijn dus traceerbaar.
- Alle geldstromen gaan via de bank, er zijn geen cash-transacties. Die geruststelling kan je aan de bank meegeven.

Tip uit de groep:

- Zorg voor een doneer-knop bij het kopen van de obligaties (bij het afrekenen) en een doneer-mogelijkheid als het tijd is om de rente uit te keren (het rentebedrag zelf).

Een uitspraak die ons bijblijft:

- In het midden van de obligatiecampagne heb je steevast een dip. Schrik daar niet van en zet de eindsprint vol overtuiging in.

## THEMASESSIES ORGANISATIE

### Waar begin je aan? Voor starters

Presentatie: Tessa Buck | [!Woon](#)

Inzichten: De belangrijkste vragen die bij deelnemers leefden (antwoorden vind je in de [Kennisbank](#) van Cooplink):

- Hoe weeg je de opties koop of huur?
- Hoe financier je een initiatief?
- Hoe organiseer je de besluitvorming?
- Hoe kun je de verbinding faciliteren?
- Is er een stappenplan?

Uitspraken die ons bijblijven:

- Hoe begin je? Op een bierviltje....
- Het gaat er niet om wat je bouwt, maar hoe je dat samendoet.

### Van kerngroep naar vereniging

Presentatie: Tessa Buck | [!Woon](#)

Inzichten:

- Wat is de verhouding tussen de snelheid in besluitvorming en de breedte van het draagvlak? Een goede basis is het halve werk; het voorkomt vertraging in de besluitvorming. Brede besluitvorming (denk aan holacratie) is ook in de aanloopfase fijn, het geeft meer eenheid en menskracht.
- Bouw een dreamteam van mensen met verschillende talenten en vaardigheden.
- Het vormen van een visie is wezenlijk. Formuleer je basiswaarden, je visie op doelgroep, continuïteit en financiering.

Uitspraken die ons bijblijven:

- Het proces is intrinsiek oneerlijk; accepteer dat.
- Het werk in de aanloopfase is een factor vier ten opzichte van de beheerfase.

## OVERIGE THEMASESSIES

### Zorg & Wonen

Presentatie: Yvonne Witter | [ZorgSaamWonen](#)

Jan Snijders | [Austerlitz Zorgt](#)

Inzichten:

- Het voorbeeld van Austerlitz Zorgt is heel leerzaam.
- Sommige dingen gaan bijna vanzelf, denk aan het leveren van informele zorg.
- Een zorgcoöperatie is relatief makkelijk op te zetten. Het wordt moeilijker als er wonen bij komt.

Uitspraken die ons bijblijven:

- 'Van speen tot steen', wat zoveel wil zeggen als 'van wieg tot graf'.
- 'Vrijwilligers zijn geen amateurs.'

## Keurmerk en standaarden

Presentatie: Wido Scholte | [Public Result](#)

Presentatie: Clemens Mol | [!Woon](#)

Presentatie: Rob Visser | [Universal Design](#)

Inzichten:

- Er komt een keurmerk voor wooncoöperaties (de variant waarbij het collectief koopt en leden van het collectief huren).
- Het keurmerk kent deelcertificaten toe voor de verschillende fasen in het proces: van initiatief tot en met realisatie en beheer.

Een uitspraak die ons bijblijft:

- Van een deelnemer: "Ik heb een hypotheekvrij huis te verkopen, al dat geld wil ik in de wooncoöperatie stoppen. Dat betekent een enorme belastingdruk in box 3, maar ik ben dan wel met de groep samen, dus eigenlijk is het een luxeprobleem."

## Cooplink in 2030, wat voor organisatie willen wij zijn?

Met medewerking van: Siward Zomer | [Energie Samen](#)

Inzichten:

- De eerste energiecoöperaties stammen uit 1986. Vanaf 2019 zijn zij verenigd in Energie Samen.
- Het bestuur maakte in de aanloop fouten, ze verwaarloosden de leden, ze betrokken hen niet bij de stappen die zij zetten en daardoor voelden zij zich geen probleem eigenaar.
- Betrek leden bij alle stappen die worden ondernomen om te groeien, denk aan themagroepen, expertgroepen en *best practices* ofwel van elkaar leren.

Een uitspraak die ons bijblijft:

- Zonder ontwikkelkracht ben je een auto zonder brandstof

## Samenwerking met gemeenten

Met medewerking van: Sander Voogt | [Gemeente Amsterdam](#)

Matthijs van Muijen | [Gemeente Den Haag](#)

Inzichten:

- Met wat creativiteit is veel mogelijk voor collectieve woonvormen. Zo weten veel gemeenten nog niet dat ze sturend kunnen zijn in het toekennen van grond aan collectieven zonder problemen te krijgen met het Didam-arrest.
- Relatiebeheer richting ambtenaren en politiek (wethouders en raadsleden) is heel belangrijk. Zij kunnen helpen om beweging te brengen in ruimtelijk beleid en

beschikbaarheid van grond. Natuurlijk wisselen mensen van functie (na verkiezing, andere baan), daarom is het belangrijk gespreksverslagen te maken en die na het gesprek meteen te delen.

Een uitspraak die ons bijblijft:

- Wooninitiatieven moeten echt nog zendingswerk doen. Zoveel lokale ambtenaren en politici weten nog niet wat een wooncoöperatie is.

## Waardengedreven netwerken

Presentatie: Yvonne Ebbers, Marc Jansen, Frits Baghus | [Collectieve Huisvesters](#)

Inzichten:

- Goed netwerken loont om je doelen te bereiken.
- Begin vroeg en bouw aan een breed netwerk.
- Verdiep je in de persoon tegenover je, creëer een band.
- Stuur iemand (met een boodschap) waar de ander geen nee op kan zeggen.

Een uitspraak die ons bijblijft:

- Vraag wat de ander nodig heeft, hoe je de ander kunt helpen?

## Samenwerking met een woningbouwcorporatie

Presentatie: Bernard Smits | [Woningbouwvereniging Gelderland \(WBVG\)](#)  
Warren Hooft | [Vannimwegen](#)

Inzichten:

- Kijken naar goede voorbeelden kan helpen om de samenwerking met de woningbouwcorporatie vorm te geven. Dat is een samenwerking met verschillende perspectieven, dat is ingewikkeld, maar ook nuttig.
- De beheercoöperatie is anders dan individueel wonen. Veel gaat beter samen.
- Co-creatie geeft meerwaarde. De invulling kan op drie manieren: geheel samen, of het initiatief van komt van de een en de ander haakt aan.
- In de beheercoöperatie zijn verschillende rollen, daar valt dus van alles in te kiezen. Het is goed om de perspectieven van de corporatie en de coöperatie op tafel te krijgen.
- Er is een grote belangstelling voor de toolbox beheercoöperaties.

Uitspraken die ons bijblijven:

- Het is tijd om de woningcorporatie woonmaatschappij te gaan noemen. Dat maakt het onderscheid met de wooncoöperatie duidelijk.
- Het is wenselijk om een ambassadeur te hebben binnen de woningcorporatie.
- Samenwerken op basis van gelijkwaardigheid, transparantie én een vaste plek aan tafel.