

# De wooncoöperatie, dat zijn wij!

—PLATFORM31—



Kennis van wooncoöperaties

De wooncoöperatie, dat zijn wij!

# **De wooncoöperatie, dat zijn wij!**

Portretten van  
acht pioniers

**Auteurs**

**Jelle van der Meer**

**Mmv Tineke Lupi, Platform31**

Den Haag, november 2015

## Voorwoord

Adri Duivesteijn

Ieder land heeft zo zijn eigen karakteristieken in het woonstelsel. Zo wordt, luidt althans het gezegde, de Belg met 'een steen in zijn maag geboren'. Hoezo huren? Je bouwt daar zelf je eigen huis. In Duitsland is het heel normaal dat huurders met elkaar een Wohnungsgenossenschaft hebben met als doel om 'ihre Mitglieder mit preisgünstige wohnraum zu versorgen'. In de Scandinavische landen bestaat er naast een sociale huursector ook een heuse sociale koopsector. In Nederland is, als enig land in Europa, het wonen digitaal georganiseerd. Dat wil zeggen dat het huren en kopen van een huis een sociale scheidslijn vormt. De mensen met een redelijk inkomen hebben keuzevrijheid en kiezen er vaak voor om een woning te kopen. Zij met een laag inkomen kunnen in ons stelsel eigenlijk alleen bij een woningcorporatie huren. En daar is een betaalbare woning allang een schaars goed geworden waarvan de huur voor de bewoner vaak enkel met een forse toeslag valt op te brengen. Het is eigenlijk gek dat wij dit ongewone nog steeds gewoon vinden. Zij die een laag inkomen hebben, zijn voor de kwaliteit van hun wonen volstrekt afhankelijk van instituties die voor hen zorgen. En voor de hoogte van de huurtoeslag is men aangewezen op de politiek, met al haar wisselende stemmingen. Nee, in Nederland, zit je met een laag inkomen opgesloten in een systeem van goede bedoelingen waar je moet huren en je hand ophouden.

Iets van ons a-typische woonstelsel is nog wel te begrijpen wanneer wij naar de oorsprong ervan kijken. In de tijd van de invoering van de woningwet in 1901 waren de woonomstandigheden van mensen met een laag inkomen erbarmelijk en was het onderwijsniveau minimaal. Na de Tweede Wereldoorlog was er een grote woningnood en ook de verpauperde stadswijken ten tijde van de stadsvernieuwing rechtvaardigden een ingrijpen van bovenaf. Maar nu in 2015 leven wij gelukkig in een geheel andere tijd. Het onderwijsniveau van onze gehele samenleving is hoger dan ooit. De meeste mensen met een laag inkomen zijn mondig en weten heel goed hoe zij hun eigen leven vorm en inhoud willen geven. In deze tijd gaat het erom dat de geëmancipeerde burger, onafhankelijk van het inkomen, zelfstandig



inhoud moet kunnen geven aan zijn/haar eigen woon- en leefomgeving. Daarom was het zo belangrijk dat in de nieuwe Woningwet 2015 ruimte zou worden opgenomen voor nieuwe vormen van burgerinitiatieven in het wonen. En dat is gebeurd met de wooncoöperatie. In zo'n wooncoöperatie zijn het de mensen zelf die hun eigen wonen organiseren. Dat kan in koop en in huur, dat kan groot en klein, dat kan alleen wonen zijn maar ook gecombineerd worden met werken of zorgvoorzieningen. De wooncoöperatie staat voor de emancipatie van de burger, in dit geval de huidige huurders die zich willen verzelfstandigen maar met elkaar wel een vorm van bescherming en binding willen. Hoe dat zijn vorm kan krijgen laat deze publicatie zien. Het is het voorzichtige begin van de transformatie van een tot nog toe gesloten woonstelsel waarin er slechts voor burgers gezorgd wordt. Het is nu aan de burger zelf om inhoud te geven aan het eigen wonen want de wooncoöperatie, dat ben je zelf.

Adri Duivesteijn

Introduceerde in 1996 met de nota De Koopwoning Bereikbaar de gedachte om de wooncoöperatie op te nemen in ons woonstelsel. In 2013 kwam dit bij het Woonakkoord opnieuw aan de orde in het Eerste Kamer. De minister voor Wonen zegde toe de wooncoöperatie op te nemen in de nieuwe Woningwet 2015.

## Inhoudsopgave

- P.3 **Voorwoord**  
Adri Duivesteijn
- P.9 **Inleiding - De terugkeer van de wooncoöperatie**
- P.13 **Een gemeenschap behouden - Roggeveenstraat, Den Haag**
- P.29 **Een gemeenschap creëren - Van der Pekbuurt, Amsterdam**
- P.43 **Ouderen zorgen voor zichzelf - De Knarrenhof, Zwolle**
- P.57 **De middeninkomens zoeken een uitweg - WaalwijkWonen, Ons Nieuwe Hof Amsterdam, Wooncoöperatie Zoetermeer**
- P.83 **Een dorpscoöperatie tegen krimp - Finsterwolde**
- P.97 **Nieuw leven voor woongroepen - Leeuwarden**
- P.109 **Tot slot - Het perspectief van de pioniers**
- P.116 **Literatuurlijst**
- P.119 **Bijlage 1**  
Een wooncoöperatie opzetten, hoe doe je dat? - In tien stappen van idee naar uitvoering
- P.123 **Bijlage 2**  
Wooncoöperaties in de nieuwe Woningwet

# Als de overheid of de markt het niet organiseert, dan doen we het zelf

8

## Inleiding - De terugkeer van de wooncoöperatie

'Als de overheid of de markt het niet organiseert, dan doen we het zelf' – dat is het motto van de bewoners die in deze publicatie aan het woord komen. Het zijn burgers die hun woon-situatie naar eigen hand zetten omdat ze een droom hebben over hoe het anders en beter kan. Alleen lukt ze dat niet en daarom doen ze het samen. Het zijn burgerinitiatieven zoals die al opduiken rond buurtwerk, kleinschalige energieproductie of zorgverlening en nu dus ook ontstaan rond wonen. De al oude coöperatie blijkt daarvoor een geschikt voertuig, hierbij geholpen door de nieuwe Woningwet. In deze wet is voor het eerst de coöperatieve vereniging als een organisatievorm van huurders en kopers opgenomen. Voor de roots van de coöperatie moeten we terug naar het begin van de volkshuisvesting in Nederland meer dan honderd jaar geleden.

### De geschiedenis

Door de onstuimige groei van de steden was er in de tweede helft van de 19e eeuw en begin 20e eeuw een groot tekort aan goede en betaalbare woningen. Dat leidde er toe dat overal groepen geëngageerde burgers, zowel notabelen als ambtenaren en arbeiders, besloten het heft in eigen hand te nemen, dikwijls via coöperaties. De welbekende woningcorporatie Rochdale was een initiatief van een conducteur en een koetsier op de Amsterdamse paardentram. De naam ontleenden ze aan het Noord-Engelse plaatsje Rochdale waar halverwege de 19e eeuw de eerste arbeiderscoöperatie was opgericht. Met de Woningwet van 1901 werd een reuzen-stap gezet in de verbetering van wat toen 'volkshuisvesting' ging heten. De wet stelde eisen aan de kwaliteit van woningen en maakte financiële steun mogelijk voor de bouw ervan. Organisaties die de belangen van

9

# Onderlinge solidariteit en welbegrepen eigenbelang

de volkshuisvesting dienden konden subsidies en leningen krijgen om bouwprojecten te realiseren. In de loop der jaren werden honderden woningbouwverenigingen opgericht, meestal langs beroeps- of ideologische lijnen. Ze trokken voor hun plannen dikwijls maatschappelijk geëngageerde architecten aan. De betere arbeids- en middenstands-woningen die het resultaat waren, waren meestal alleen toegankelijk voor de eigen leden. Vanaf 1945 werden de verenigingen in stappen gedwongen te bouwen voor iedereen. Daarmee verwaterde de traditionele binding tussen de leden en de corporaties.

Opvallend genoeg betekende de Woningwet van 1901 ook het einde van de korte bloeiperiode van de coöperatieve woningbouwvereniging. Omdat de coöperatie, anders dan de vereniging of stichting, winstvorming en winstuitkering toelaat, werd ze in verdere ontwikkeling van het stelsel uitgesloten van overheidssteun. Voor financiering van bouwplannen waren coöperaties daardoor afhankelijk van particulieren en marktpartijen. Hierop raakte de organisatievorm in onbruik. Vandaag de dag zijn er uit die periode nog slechts twee over, een in Amsterdam en een in Den Haag. In de jaren zestig en zeventig, als door welvaartsgroei het eigenwoningbezit binnen bereik van de middenklasse komt, kent de coöperatieve vereniging een korte opleving met de bouw van appartementencomplexen. Bewoners kunnen zich inkopen en verwerven daarmee het gebruiksrecht van hun woning en nemen deel aan een parapluhypotheek. Maar al snel krijgt het appartementsrecht met volledig individueel eigendom de overhand en wanneer de overheid met de hypotheekrenteaftrek woningbezit gaat steunen legt de coöperatieve flatvereniging het definitief af tegen de Vereniging van Eigenaren.

In de ons omliggende landen krijgt de wooncoöperatie wel een vaste plaats op de woningmarkt, zowel bij huren als kopen. De coöperatie is een aantrekkelijke optie voor bewoners omdat ze zelf aan het stuur zitten en zich tegelijk door het collectief beschermd weten tegen de grillen van de markt. Verschillende partijen, waaronder de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, hebben zich de afgelopen decennia daarom sterk gemaakt voor herintroductie in Nederland. Meerdere pogingen zijn gedaan, maar steevast bleek er in de praktijk weinig animo te bestaan en zo bleef de wooncoöperatie in Nederland decennialang een theoretisch model.

## Al bij de eerste oproep voor een experimentenprogramma rond wooncoöperaties blijken er overal in het land initiatieven te zijn

### De nieuwe Woningwet

Inmiddels lijkt de tijd rijp voor een nieuwe poging. Overal in het land staan groepen actieve burgers op die hun woonsituatie in eigen hand willen nemen en daarvoor een coöperatieve vereniging oprichten. De eerste initiatieven dienen zich aan in 2011. Dat is middenin de crisis die ook de woningmarkt zwaar treft. Commerciële partijen durven niet te bouwen, sociale partijen hebben daarvoor geen geld meer. Voor de (lagere) middeninkomens zit het systeem volledig op slot, wat creatieve geesten doet zoeken naar alternatieven. Tegelijkertijd worden er maatregelen voorbereid om de sociale huursector te herstructureren, met grote gevolgen voor huurders. In deze context schrijft Adri Duivesteijn, dan nog wethouder van Almere, een

essay waarin hij pleit voor meer ruimte voor zelforganisatie van bewoners in de vorm van een wooncoöperatie. Als Eerste Kamerlid weet hij dit concept te laten opnemen in de nieuwe Woningwet die sinds 1 juli 2015 van kracht is.

Het pleidooi voor meer zeggenschap en verantwoordelijkheid in het wonen sluit naadloos aan bij de gewenste of reeds gesignaleerde omslag naar een participatiesamenleving, zoals de Koning in 2013 in zijn eerste Troonrede uitspreekt. Platform31 voert in dat jaar samen met de gemeente Rotterdam een quickscan uit naar de kansen voor de wooncoöperatie. Conclusie luidt dat de context gunstig is, maar de praktijk een handje geholpen kan worden. Mede op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, dat belast is met de uitwerking en invoering van de Woningwet, wordt daarom een experimentenprogramma gestart. Al bij de eerste oproep blijken er overal in het land initiatieven te zijn. Platform31 selecteert veertien koplopers voor een *community of practice*, maar ook daarna blijven zich groepen melden met plannen om hun woningen in eigen beheer te nemen. De wooncoöperatie leeft.

### De definitie

Wat is eigenlijk een wooncoöperatie? Er circuleren verschillende definities, maar het belangrijkste is dat het gaat om een organisatievorm en geen specifieke woonvorm. Het collectieve aspect vormt de basis, doch een wooncoöperatie staat niet gelijk aan groepswonen. Het gaat erom dat mensen zich verenigen omdat ze van mening zijn dat ze samen een betere en betaalbare woonsituatie kunnen creëren. Traditioneel ontstaan coöperaties als de markt en instituties in een bepaald domein niet aan de behoeften van een bepaalde groep kunnen voldoen. Er is sprake van zowel onderlinge solidariteit als welbegrepen eigenbelang. De coöperatieve vereniging biedt daarvoor een goede juridische structuur. Platform31 duidt het concept als 'een vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden'. Ruwweg kunnen er drie 'hoofdvormen' onderscheiden worden.

- A. De besloten huurvereniging of vastgoedcoöperatie. Hier is sprake van collectief eigendom, de coöperatieve vereniging bezit woningen en verhuurt deze exclusief aan de leden die samen de organisatie besturen.
- B. De koperscoöperatie is een collectief van bewoners die hun woningen, met een speciale regeling, hebben gekocht. Er is dus sprake van individueel eigendom, maar men

kan alleen via deelname aan de coöperatieve vereniging kopen (en in sommige gevallen ook verkopen).

C. De beheercoöperatie waarin sprake is van een collectief van huurders dat vergaand zelfbeheer voert over de woningen. De coöperatie is dus niet eigenaar, de bewoners behouden hun huurcontract met de verhuurder. Deze laatste maakt met de vereniging afspraken over hun taken en plichten in onderhoud en beheer van de woningen.

De nieuwe Woningwet maakt het voor huurders van woningcorporaties mogelijk een wooncoöperatie te starten. De wet biedt direct ruimte voor variant B en C. Voor variant A heeft de minister een groeimodel op basis van feitelijke initiatieven toegezegd. In Bijlage 2 wordt uitgelegd wat de Woningwet precies aan kaders biedt voor een wooncoöperatie. Deze regeling is specifiek bedoeld voor bewoners van bestaande sociale huurwoningen.

### **De wooncoöperatie is een aantrekkelijk concept, zo blijkt uit de vele initiatieven die zich aandienen**

Er zijn echter ook andere wooncoöperaties mogelijk, bijvoorbeeld in nieuwbouw waar ze vergelijkbaar zijn met het al meer gangbare collectief particulier opdrachtgeverschap. Of voor mensen met een inkomen (net) boven de sociale huurgrens die in de huidige markt niet willen of kunnen kopen en daarom een wooncoöperatie met vrijesector-huurwoningen willen starten. De nadruk op het wonen onderscheidt deze coöperaties van andere type coöperaties rondom zorg-, leefbaarheid- en energievoorzieningen. Overeenkomst is dat

het een structuur is waarin burgers duurzaam meer zeggenschap over hun leefomgeving proberen te organiseren.

### **Portretten**

De wooncoöperatie is een aantrekkelijk concept, zo blijkt uit de vele initiatieven die zich aandienen. Er wordt hard gewerkt aan realisatie en enkele koplopers zijn daarin al heel ver. Feit is niettemin dat nog geen enkele nieuwe wooncoöperatie het hele proces van idee naar bloeiende organisatie al heeft doorlopen. Voor de buitenwereld blijft het daarom een abstract idee.

Deze publicatie wil dat veranderen. Dat doet ze door een aantal coöperaties in oprichting in beeld te brengen. Journalist Jelle van der Meer trok het land in, ging op bezoek bij een achttal wooncoöperaties – geselecteerd op basis van geografische spreiding en variatie in soort – en zocht antwoord op vragen als: Wie zijn de initiatiefnemers en wat is hun achterban? Waar is het mee begonnen en waar willen ze naar toe? Wat zijn de successen en wat de hindernissen en hoe lossen ze die op? Hoe verloopt de onderlinge besluitvorming? Hoe komen ze aan financiering? En hoe houden ze het vol?

In de hierna volgende hoofdstukken staan de verhalen over die rondreis. Het zijn portretten van wooninitiatieven die soms enorm van elkaar verschillen, maar wat ze delen is dat dit mensen zijn die hun woondromen zelf waar proberen te maken. Omdat velen nog in de pioniersfase verkeren, is het geen diepgaande studie naar de kansen en knelpunten van wooncoöperaties. In het laatste hoofdstuk duiden we de ontwikkelingen die we zien.

# **Een gemeenschap behouden - Roggeveenstraat, Den Haag**





14

15

Middenin de Roggeveenstraat bevindt zich de ingang naar de gezamenlijk binnentuin



De wooncoöperatie, dat zijn wij!



Dit blok wil de woningbouwcorporatie slopen

De wooncoöperatie, dat zijn wij!





20

## Een gemeenschap behouden - Roggeveenstraat, Den Haag

Het Zeeheldenkwartier is een laat 19e-eeuwse wijk ten noorden van het centrum, met smalle straten en etagewoningen zonder balkons. In veel straten zijn grote stukken van de oorspronkelijke gevel vervangen door goedkope sociale nieuwbouwblokken uit de jaren tachtig, als vullingen in een oud gebit. Het westelijke deel van de wijk wordt doorkruist door de Prins Hendrikstraat met winkels en inmiddels ook steeds meer hippe koffie- en lunchcafé's. Het zijn signalen van gentrificatie van een nu nog sociaal-economisch zwakke buurt.

Op deze zonnige vrijdagochtend is het doel de Roggeveenstraat. De bebouwing is hier een etage lager dan in de andere straten, kleine arbeiderswoningen, een beneden- en bovenhuis, schuine daken met dakpannen; het doet dorps aan. Aan de oneven kant is de oudbouw in de jaren tachtig voor een deel gesneuveld, maar aan de even kant is de oorspronkelijke

bebouwing nog geheel intact en juist die wil de eigenaar, woningcorporatie Haag Wonen, nu slopen voor nieuwbouw. Zeer tegen de zin van de bewoners. Die vinden sloop doodzonde en vrezen het uiteenvallen van de prettige gemeenschap die de straat nu is. Het stoute plan is een coöperatie op te richten die 65 woningen van Haag Wonen gaat kopen en in eigen beheer gaat nemen.

### Dorp

Sanne Oomens en Hanno van Megchelen zijn twee van de initiatiefnemers. Zij wonen samen in de 'nieuwbouw' aan de oneven kant. Hun woning wordt niet bedreigd, maar zij zetten zich toch volledig in voor die coöperatie. "Natuurlijk", zegt Van Megchelen (45), terwijl hij koffie met koek serveert. "Het gaat om de straat waar ik woon, waar ik op uitkijk, waar mijn kinderen in opgroeien." Zo denkt bijna iedereen er over, verzekert hij. "Het plan is van

21

de hele straat.” Van Megchelen, blonde lokken en een rond metalen brilletje, heeft een carrière achter de rug van twaalf ambachten en dertien vervelingen. Glimlachend: “Het huismanschap is het enige vak dat ik met plezier en succes heb volgehouden.” Sinds najaar 2014 is hij fulltime in de weer voor de coöperatie. Zijn vriendin Sanne Oomens (45) is psycho- en relatietherapeut en verdient de kost voor het gezin. Voor hun twee kinderen is de Roggeveenstraat een ideale want rustige, dorpse straat. Dat is precies het doel van de coöperatie, aldus Oomens en Van Megchelen: een dorp in de stad creëren. En daarmee bedoelen ze vooral ook een ‘gemeenschap’. Toen zij twaalf jaar geleden in deze straat kwamen wonen was die gemeenschap er niet. Die kwam er pas een kleine twee jaar geleden met de aanleg van een gezamenlijke binnentuin. En daar, zo vertellen de twee enthousiast, ligt ook het begin van de coöperatie.

22

## Het begin

Achter de even kant van de Roggeveenstraat zit een verwaarloosd binnenterrein van de gemeente, ooit in gebruik als speelplek. Enkele bewoners vragen zich eind 2013 af of ze daar niet iets moois van kunnen maken. De gemeente toont zich welwillend, haalt de boel leeg en steunt financieel en in natura (letterlijk). De initiatiefnemers gaan aan de slag, hun enthousiasme slaat over en steeds meer bewoners sluiten zich aan. In een paar maanden tijd wordt de binnenplaats omgetoerd in een paradijselijke bloemen- en moestuin, inclusief vijver met zitje. Voor collectief gebruik, via een poortgebouw is de tuin voor alle bewoners toegankelijk. Opeens delen de bewoners iets met elkaar en dat is nieuw, vertelt Oomens. “We kenden elkaar niet. Je zei vriendelijk goedendag tegen de buurvrouw, maar dat was het. Er was een

bewonerscommissie maar daar kwamen mensen niet op af. Op de tuin wel, dat is geen praten, maar doen.” De tuin is het begin van meer.

### **We kenden elkaar niet. Je zei vriendelijk goedendag tegen de buurvrouw, maar dat was het**

Gedurende dat voorjaar van 2014 laat corporatie Haag Wonen opeens van zich horen. De corporatie wil het binnenterrein betrekken bij haar nieuwbouwplannen. Deze plannen bestaan al bijna tien jaar, waren uitgesteld door de crisis, maar nu laat Haag Wonen weten dat ze die alsnog gaat uitvoeren. De 46 woningen aan de even kant, inclusief de tuin, moeten in 2016 plaats maken voor 24 grote eengezinswoningen in de sociale verhuur, schrijven ze in een brief aan de bewoners. Voor de 19 oude woningen aan de oneven kant heeft Haag Wonen nog geen concrete plannen. De bewoners balen, maar gaan door met hun tuin onder het mom: snel afmaken, dan kunnen we er nog twee seizoenen van genieten. Bij de officiële opening van de tuin op 1 juni is iedereen blij en vooral ook trots. Er gaan stemmen op om in actie te komen tegen de sloop. Van Megchelen stelt voor om dan niet alleen ‘nee’ te zeggen, maar ook met een alternatief te komen. Het woord coöperatie valt. Zet dat eens op een A4’tje, zegt iemand.

## Het balletje gaat rollen

Dat doet Van Megchelen. Hij schrijft dat sloop een bedreiging is voor de leefbaarheid van de straat, dat de tuin bewijst hoeveel betrokkenheid er is en stelt voor de straat zelf te gaan beheren, zo duurzaam mogelijk, met eigen inzet zodat de kosten beperkt blijven en de woonlasten laag gehouden kunnen worden.

Met een coöperatie. Over de inhoud heeft de straat niet vergaderd, het is het resultaat van informele gesprekken in de tuin. Als het A4’tje in september met enige bluf als persbericht wordt rondgestuurd en allerlei media daarop reageren (onder andere Hart van Nederland van SBS6), gaat het balletje opeens rollen. De publiciteit maakt overal enthousiaste reacties los, ook bij de ambtenarij en politiek. De Haagse Stadspartij, eerder dat jaar na een grote overwinning bij de gemeenteraadsverkiezingen in het Haagse college gekomen, zegt dat dit plan geheel past in de nieuwe gemeentelijke ambities en steunt het van harte. Oomens: “We ontdekten dat we iets bijzonders in handen hadden.” Voor Haag Wonen is de publiciteit aanleiding de bewoners uit te nodigen om hun ideeën uit de doeken te doen. Dat is eind oktober en op dat moment is er nog niet veel, aldus Van Megchelen. “Alleen het idee van eigen beheer.” De corporatie zet de deur op een kier, ze geeft de bewoners de kans hun plan uit te werken. Uiterlijk 1 juni 2015 moeten ze met een haalbaar businessplan komen. Ondertussen gaat Haag Wonen gewoon verder met voorbereiding van haar eigen sloop-nieuwbouwplannen.

## De bewoners

Vooraf aan het gesprek met Haag Wonen zijn twee avonden belegd met bewoners waar in totaal zo’n vijftig mensen op afkomen. Daar wordt voor het eerst het idee met de hele straat besproken: ze worden collectief eigenaar, maar blijven huurder. De reacties zijn positief. Ze praten over leefbaarheid, duurzaamheid, betrokkenheid, en menselijke maat. De bezorgde vragen gaan over de betaalbaarheid: ‘wij kunnen de portemonnee niet trekken’. Niemand zegt ‘nee’, al is er ook twijfel (‘waar beginnen we aan?’) en vooral wantrouwen over de corporatie en de

gemeente (‘ze gaan toch dwarsliggen’). De diversiteit in de straat is groot, aldus Van Megchelen. Oud en jong, alleenstaanden en gezinnen, hoog en laag opgeleid, mensen met werk en zonder werk, mensen met psychische problemen en grote afstand tot de arbeidsmarkt. Tussen de huurders zitten enkele eigenaar-bewoners. “De diversiteit is de kracht van de straat. Niet alleen kletskousen als ik. Ook stille krachten.” Hij wijst op Céline Gimbrère die is aangeschoven bij het gesprek. Gimbrère (65) kent de straat goed, ze is hier 44 jaar geleden komen wonen. Ze wil het beeld corrigeren dat de Roggeveenstraat altijd al zo’n voorbeeldige gemeenschap was als het nu lijkt. In de jaren tachtig was het een straat met vrije jongens, een ons-kent-ons van Hagenezen. Veel criminaliteit, met vaak politie in de straat en taxichauffeurs die hier niet durfden te stoppen, aldus Gimbrère, van beroep dansdocent. “Erg anti-buitenstaanders zoals wij. Dan zaten ze met z’n twintigen buiten op straat bier te drinken en riepen ze mijn dochters na. Families die elkaar onderling aan een woning hielpen, met een oude vrouw als de ‘burgemeester’ van wie je op je kop kreeg als je je niet gedroeg.” Inderdaad, toch een gemeenschap, zegt Gimbrère: “Maar dan een waar wij niet bij hoorden. Het is de keerzijde van elke gemeenschap, nu ook de onze, dat ze de neiging heeft tot buitensluiten.” De meeste van deze bewoners zijn verdwenen toen Haag Wonen midden jaren nul met plannen voor wijkrenovatie kwam, waaronder sloop, met voor vertrekkers een verhuispremie. Gimbrère: “Maar de straat is pas echt veranderd sinds de tuin er is. Nu praat je met de burens. Als je samen bezig bent met de peterselie gaat dat makkelijk. Dat is bevrijdend.” In de woningen die de leegkwamen zitten mensen met een tijdelijk huurcontract. Van Megchelen: “Je zou bij hen minder binding met

23

de straat verwachten en groter verloop, maar dat valt mee, want dit is een geliefde plek om te wonen, dichtbij het centrum én dichtbij het strand. De meeste van hen zijn heel betrokken bij de coöperatie-plannen.” Zij hebben veel te winnen, de afspraak is dat zij bij overname mogen blijven wonen en een echt huurcontract kunnen krijgen.

## Subsidie

Voor het bedrijfsplan dat ze op moeten stellen hebben ze professionele hulp nodig, met name voor het technisch onderzoek van de woningen. Ze richten de Stichting Roggeveenstraat op, vragen en krijgen subsidie van Fonds 1818, de gemeente en de Stichting Ondersteuning fractie Haagse Stadspartij, in totaal 26.000 euro dat besteed wordt aan onderzoek en advies. Van Megchelen trekt de kar. Hij is geen bestuurslid van de stichting (Oomens en Gibrère wel), omdat bij oprichting nog het idee bestaat dat hij wellicht betaald zou kunnen worden voor de vele uren die hij er in steekt, maar daarvoor is uiteindelijk niet genoeg geld. Hij treurt daar niet om.

Van Megchelen prijst zich gelukkig met de hulp van Ernst Detering. Detering woont niet in de Roggeveenstraat, maar even verderop in het iets chiquere deel van het Zeeheldenkwartier. Belangrijk is dat hij ervaring heeft in de volkshuisvesting, onder andere als directielid van een grote corporatie. Detering, die langs is gekomen en mee doet aan het gesprek, is zelfstandig adviseur en parttime beleidsmedewerker van de Haagse Stadspartij, maar zijn activiteiten voor de straat doet hij onbetaald. “Ik vul Hanno [van Megchelen] aan met kennis”, zegt hij. Dat is te bescheiden, benadrukken de anderen. Van Megchelen: “Tijdens de eerste presentatie bij Haag Wonen zaten de corporatie-heren al klaar om mij de oren te wassen,

maar met Ernst naast mij konden ze dat niet meer doen.”

## Strategie en democratie

Haag Wonen stelt een team samen met wie de bewoners elke twee weken om tafel zitten. Ook de gemeente zit daarbij. Ondanks een groeiende verstandhouding krijgen ze van de corporatie niet alle informatie boven tafel, zoals de boekwaarde van de panden. Van Megchelen legt uit dat zijn strategie van begin af aan die van verleiden is: positief blijven, openingen zoeken. Daar kan niet iedereen in de straat zich altijd in vinden, vult Oomens aan. Bij een deel van de bewoners zit wantrouwen over Haag Wonen, zij geloven meer in verzet dan in zoete broodjes bakken. Maar Van Megchelen gelooft niet in een protesthouding en alleen ‘nee’ zeggen. “De protestgeneratie van de jaren tachtig heeft weinig voor elkaar gekregen.” Dus houdt hij vast aan zijn strategie van alternatieven zoeken.

### **Bij een deel van de bewoners zit wantrouwen over Haag Wonen, zij geloven meer in verzet dan in zoete broodjes bakken**

Van Megchelen overlegt elke stap die hij zet. Zowel informeel – “als ik boodschappen ga doen ben ik uren onderweg” – als formeel: voorafgaand aan elk tweewekelijks gesprek met de corporatie is er een open bestuursvergadering. Dat ze in de aanloop naar de coöperatie hebben gekozen voor een stichting boven een toch democratischer vereniging, is bewust. Van Megchelen: “Met een stichting ben je sneller en flexibeler in besluitvorming. Leden stemmen bovendien voor het eigen belang en dan ben je afhankelijk van wie er toevallig is. Wij als bestuur kijken heel breed of

alle belangen in beeld zijn gebracht en zorgen voor continuïteit.” De bestuursvergaderingen zijn overigens openbaar en worden aangekondigd per e-mail. “Wie geen e-mail heeft krijgt een brief in de bus. Er komen altijd zo’n tien tot vijftien bewoners. En niet altijd dezelfde.”

## De hippe coöperatie

Het doel van de initiatiefnemers is de straat in eigen beheer nemen, waarschijnlijk via een coöperatie, maar dat laatste is een juridisch aspect dat voorlopig nog niet aan de orde is, benadrukt Van Megchelen. Behalve in de communicatie. “De coöperatie is hip, de term opent deuren, bij de gemeente is het een modewoord.” Het is zowel een oud en vertrouwd als een modern begrip. Den Haag kent een kleinschalige wooncoöperatie van honderd jaar oud, Daal en Berg, waarnaar ze vaak verwijzen. Oomens: “Een coöperatie mag winst maken, laat veel ruimte voor verschillen tussen leden en het is samen de schouders er onder.”

De burgercoöperatie drukt een bepaalde waarde uit, zegt Van Megchelen, namelijk die van zelf doen in samenwerking. Oomens: “Die klank heeft de coöperatie hier in de straat ook: we hebben jou en elkaar nodig.” Niet onbelangrijk is dat ‘de coöperatie’ genoemd wordt in de nieuwe Woningwet, voegt Van Megchelen toe. Het is voor het initiatief van de Roggeveenstraat een breekijzer om serieus genomen te worden.

## De huur, de toelating

De bewoners moeten moeilijke knopen doorhakken. Zoals over de toekomstige huren. Nu liggen die tussen de 180 en 350 euro. Voor een gezonde exploitatie moeten de huren straks na aankoop en renovatie omhoog. De inzet is die huren betaalbaar te houden, liefst onder de

‘maximaal redelijke huur’ volgens het puntenstelsel. Na veel afwegingen en keuzes maken, komen de berekeningen uit op gemiddeld 434 euro per woning. Dat is even slikken voor sommige bewoners, vertelt Van Megchelen. Maar tot onenigheid leidt dit niet.

Het plan is om niet alleen de woningen te kopen waarvoor sloopplannen zijn, aan de even kant, maar ook de oude woningen van Haag Wonen aan de oneven kant. In totaal gaat het om 65 woningen (37 panden: 25 aan de even kant, 12 aan de oneven kant). Buiten schot blijft het blok nieuwbouw uit de jaren tachtig, eveneens van Haag Wonen, en het handjevol koopwoningen in de straat. Van Megchelen: “Wie weet wat de toekomst brengt, maar vooralsnog niet.” De leden van de coöperatie zijn straks de bewoners van die 65 woningen. De overige straatbewoners, de huurders van de jarentachtigwoningen en de eigenaar-bewoners, zullen geen (gewoon) lid kunnen worden. Toch doen die nu volop mee, niet alleen Van Megchelen en Oomens, ook de voorzitter van de Stichting Roggeveenstraat is bijvoorbeeld een eigenaar-bewoner. Hun belang is het behoud van de straat zoals die nu is. Van Megchelen: “Bij sloop en nieuwbouw wordt onze gemeenschap ontwricht, en is het onzeker of het met nieuwe bewoners weer gaat lukken.” Als Haag Wonen zijn zin krijgt, komen er 24 grote gezinswoningen in de sociale sector. De kans is reëel, aldus de bewoners, dat dat migrantengezinnen zijn. Ze noemen zichzelf een wit straatje en vinden dat het best wat gekleurd kan, en ook dat er best wat kinderen bij kunnen, maar dan wel geleidelijk. In één keer 24 Marokkaanse en Turkse families is te veel. “Dat is overconcentratie en elders in de buurt zien we welke overlast dat kan geven.” Dus: diversiteit ja, maar op eigen voorwaarden.

Ernst Detering: “De bewoners die via Haag Wonen in die beoogde nieuwbouw komen,

gaan voor een dak boven hun hoofd, terwijl de straat meer wil, namelijk een gemeenschap zijn waaraan iedereen iets bijdraagt.”

De crux is dus de toegang. Op de vraag: wie bepaalt straks wie hier komt wonen, volgt een volmondig: ‘wij’. Hoe die selectie vorm krijgt, daarover is het gesprek nog nauwelijks gevoerd. Celine Gimbrère ziet het nog niet helemaal voor zich. “Is dat niet wat eng, een groepje mensen die de toegang bepaalt en controleert? Wij zijn toch ook niet geselecteerd?”

De honderd jaar oude coöperatie Daal en Berg heeft een wachtlijst waarop de kinderen van bewoners voorrang hebben. Het gevolg is dat daar veel families zitten die er al meerdere generaties wonen. Gimbrère: “Dan krijg je dus zoiets als ik hier meemaakte in de Roggeveenstraat.” Van Megchelen vertelt dat Haag Wonen wil weten hoe de coöperatie straks haar toegang gaat regelen. Ze wil niet dat de Roggeveenstraat een witte enclave wordt. Bovendien is er enige ‘jaloezie’ want als de bewonerscoöperatie straks de ruimte krijgt haar eigen wachtlijst en toelating te organiseren, dan wil de corporatie die ook wel. De coöperatie zal zich in ieder geval gaan houden aan de inkomensgrens voor de sociale huurwoningen. Dat gaat om een bovengrens aan het inkomen. Is er misschien ook een ondergrens nodig, in verband met het gevaar van wanbetaling? Van Megchelen erkent de risico’s: “De uiterste consequentie is dat de coöperatie iemand uit zijn huis moeten zetten.”

Voor het eerst valt er even een stilte. Gimbrère: “We moeten realistisch zijn, dit zijn aspecten waarmee we te maken krijgen.”

De huurinning zullen ze uitbesteden, dat hebben ze al bedacht. Welk incassobeleid daarbij hoort is nog niet vastgesteld. “Wanbetalers moet je snel aanspreken”, aldus Van

Megchelen, “maar niet als buurman.”

Gaan ze straks niet terugverlangen naar de oude vertrouwde woningbouwcorporatie die dergelijke hoofdpijnzaken allemaal fijn regelt, en langskomt als de kraan lekt of dakgoot overloopt? Van Megchelen weet zeker van niet. “Dat zou zo zijn als ze het inderdaad fijn regelen, maar dat is niet altijd zo. Het wordt beter als de bewoners het zelf doen.”

Gimbrère waarschuwt: “Je moet niet te idealistisch zijn over de straat die altijd alles fijn samen onderling oplost. Niet iedereen zal altijd overal gelijk over denken. En niet iedereen is altijd in alle omstandigheden even redelijk.”

## Discussies

Grote onenigheid hebben ze tot nu toe niet gehad, ondanks de enorme tijdsdruk door de deadline van Haag Wonen. Detering: “In een half jaar een bedrijfsplan opstellen voor de aankoop en beheer van 65 woningen is een huzarenstukje.” Zeker ook omdat ze in kennis en informatie vanaf nul moesten beginnen. Het gevolg is dat ze onder grote druk keuzes moeten maken. Van Megchelen: “We zijn allemaal vrijwilliger, dus je kan niet iets bij elkaar afdwingen. Het kan irritatie opleveren als iemand beloftes niet nakomt. Het probleem is: hoe roep je elkaar tot de orde?” Maar er zijn ook altijd weer bewoners die een bemiddelende rol spelen. Gimbrère: “Een goed humeur lost veel op.”

De knopen die ze door moeten hakken zorgen niet voor onoverbrugbare verschillen, wel soms tot lastige discussies. Oomens: “Bijvoorbeeld, bewoners die veel willen gaan doen straks bij de renovatie en grote dromen hebben over wat ze daarvoor terugkrijgen. Iemand bood aan de dakgoten te repareren in ruil voor een gratis woning. Dat was niet reëel. Zoiets vereist uitleg en gesprekken. Het grote

dilemma: is een bijdrage een gift of een ruil?” Van Megchelen, wijzend op zijn vele vrijwillige uren: “Dan ben ik een goede gesprekspartner.”

## Bedrijfsplan

Met het businessplan moeten de bewoners bewijzen dat ze in staat zijn de woningen duurzaam te exploiteren. In de eerste plaats is dit een financieel verhaal. Alle 65 woningen zijn door een technisch bureau onderzocht: wat is goed, wat is stuk, hoe is dat te repareren, en tegen welke prijs? Een enorme stapel papieren bij elkaar, met veel getallen en veel technische termen. Van Megchelen leest dat allemaal. Er zijn nieuwe daken nodig, nieuwe kozijnen, nieuwe draagbalken. Voor de binnenkant wordt voor elke woning een apart plan gemaakt, in overleg met de bewoner op basis van zijn wensen en mogelijkheden. Na maanden van praten en rekenen is de optelsom dat er gemiddeld 40.000 euro renovatiekosten per woning nodig zijn. Een flink bedrag, het gevolg van 25 jaar nauwelijks onderhoud, aldus Van Megchelen. “Toch is sloop en nieuwbouw duurder, onder andere door de kosten van verhuizen en wisselwoningen. Die hebben wij niet.” Uitgaande van deze renovatiekosten en een gemiddelde huur van 434 euro en rekening houdend met draagbare financieringslasten, komen de bewoners uit op een biedingsprijs van 15.000 euro per woning. Dat is 15 procent van WOZ-waarde en erg laag. Van Megchelen: “Als we bij aanvang over deze prijs begonnen zouden zijn, was het een kort gesprek geweest.” Maar Haag Wonen is in het onderzoek meegenomen en langzaam toegegroeid naar deze bedragen en zal dit niet zomaar van tafel vegen, aldus Van Megchelen. Behalve aantonen dat hun bod reëel is, proberen de bewoners in hun businessplan te laten zien dat zij met hun coöperatie de

woningen voor sociale bewoning willen behouden, met alle zorgplichten die daar bij horen. Oomens: “Het beeld dat we met deze prijs de lotto winnen is niet terecht. Onze doelstelling is een sociale huurprijs en dat kan alleen met deze aankoopprijs. Wij zijn geen particuliere koper die straks met winst wil verkopen.”

## Hobbels

Precies op 1 juni is het plan aangeboden aan Haag Wonen. Die laat een maand later weten dat ze positief zijn over het plan – gejuich klinkt op in de Roggeveenstraat. Haag Wonen is bereid de panden voor de genoemde prijs te verkopen op voorwaarde van sociale verhuur. Daarvoor wil ze nog wel een inkomenstoets van de huurders of die onder de sociale huurgrens zitten. Een lastiger hobbel is dat Haag Wonen toestemming moet krijgen van de minister voor Wonen. Verkoop van bezit door corporaties moet voldoen aan allerlei regels, waaronder over de prijs, minimaal 75 procent van de marktwaarde. Het ministerie kan daar van afwijken, als ze daar reden voor ziet. Haag Wonen heeft toegezegd samen met de initiatiefnemers op te trekken naar de Minister om de zaak te bepleiten. Van Megchelen: “We moeten ons als sociale verhuurder gaan presenteren, inclusief garanties dat we heel prudent zullen omgaan met het maatschappelijke kapitaal van de woningen.” Na deze hobbel is er nog een reuzebarrière te nemen, namelijk die van de financiering. Bij een ongewijzigd businessplan zal de coöperatie straks 3,5 miljoen euro moeten lenen voor aankoop en renovatie. Van Megchelen voert aftastende gesprekken, maar hypotheekbanken staan niet te springen, de coöperatieconstructie is onbekend en de risico’s worden te groot geacht. Het is zoeken naar oplossingen, zoals een garantstelling door derden

(bijvoorbeeld Haag Wonen of de gemeente), een achtergestelde lening via een sociale partij, of het vergaren van eigen vermogen door het verkopen van een paar van de panden. Oomens: "Voorwaarde is dat de constructie onze ideële doelstelling niet in de weg staat." De bewoners hopen partijen te overtuigen op basis van het maatschappelijke rendement. Oomens: "Ons plan draagt bij aan de leefbaarheid. De coöperatie zorgt voor cohesie. Delen van het Zeeheldenkwartier lopen het risico af te glijden, de Roggeveenstraat kan een tegenkracht zijn." Detering: "In een tijd dat corporaties minder geld hebben, moet er meer actie komen van bewoners. Dan kan je een burgerinitiatief als dit niet negeren."

## Lange adem

De coöperatie is niet voor iedereen het ultieme antwoord, relativeert Van Megchelen. "Dat wij zover komen, komt omdat de draagkracht van deze straat uitzonderlijk is." Het vereist bewoners die de tijd en de capaciteit hebben om te investeren. "Wij zijn amateurs, we moeten heel veel kennis vergaren en ons inwerken in de juridische, bouwkundige en financiële aspecten, in hoe de gemeente werkt, hoe de corporaties werken, hoe het onderhandelen gaat, enzovoort."

Niet onbelangrijk is de opstelling van de corporatie en de gemeente. Het Haagse bestuur heeft een doorslaggevende faciliterende rol gespeeld, aldus Van Megchelen, door financiële en ambtelijke ondersteuning en de corporatie te stimuleren haar aanvankelijk sceptische houding te laten varen.

Zo'n initiatief rust op trekkers als Van Megchelen, bevestigt Detering. "Maar daarom heb je een kring van bewoners nodig die erin geloven." En een lange adem hebben, want er gaan maanden en misschien wel jaren voorbij zonder dat er iets zichtbaar wordt. Van

Megchelen: "Daarom moet je steeds informatie delen met bewoners."

Oomens: "Anderhalf jaar geleden, vóór de tuin, was de straat geen gemeenschap. Als Haag Wonen toen haar plannen had gelanceerd waren ze wellicht zonder effectieve bewonersreactie doorgegaan. Nu is er een groep en onderling vertrouwen om een langdurige inspanning te leveren voor een alternatief."

Van Megchelen: "Voor behoud van de straat als gemeenschap, een dorp in een stad."

<http://cooperatieroggeveenstraat.nl/>  
[www.facebook.com/BiologischeMoestuinhel-Welpje](http://www.facebook.com/BiologischeMoestuinhel-Welpje)

# Een gemeenschap creëren - Van der Pekbuurt, Amsterdam





De Van der Pekbuurt



Bas van Vlaenderen, een van de initiatiefnemers





Maquette van de verbouwplannen

## Een gemeenschap creëren - Van der Pekbuurt, Amsterdam

De Roggeveenstraat is uniek, maar geen uitzondering. In meer steden leidt stadsvernieuwing tot bewonersinitiatieven. Bij alle overeenkomsten zijn er altijd ook opvallende verschillen. Neem de Van der Pekbuurt, een tuindorp uit de jaren twintig in Amsterdam-Noord. Rode dakpannen, beneden- en bovenwoningen, alles dicht op elkaar met hier en daar groene 'pleinen' die voor lucht moeten zorgen. Dwars door deze volkse wijk, niet veel groter dan zo'n 1500 woningen, vrijwel uitsluitend sociale huur, loopt de Van der Pekstraat waar drie keer per week markt is. Al zeker tien jaar is deze buurt stadsvernieuwingsgebied, maar crisis en botsende ideeën heeft de vernieuwing lang opgehouden. Nu staan grote delen in de steigers. En is er ruimte voor experimenten.

In een hoekpand op het Meidoornplein heeft architect Bas van Vlaenderen zijn atelier. Ooit zat hier een groentewinkeltje, nu staat de

kleine ruimte vol met een werktafel, een paar stoelen en vooral kasten. In die kasten veel, heel veel Ip's. Een hobby, zegt Van Vlaenderen. Hij verzamelt curiosa als libraryplaten (filmmuziek), jaren zestig electronic, maar ook Colombiaanse en vooral veel Indonesische muziek. Hij zet een plaat op, wipt op en neer, wijst op zijn arm: "Kippenvel".

Met z'n drieën zitten ze aan tafel, behalve Van Vlaenderen ook Jos Leliveld en Daniel van Geem - het past net. Jongens zijn het, behalve eigenlijk, ook al zijn het dertigers en veertigers. Ze hebben grote plannen en veel energie om die te verwezenlijken. Het idee is om even verderop in de buurt twee blokken van in totaal dertig woningen rond een binnentuin op te kopen van de woningcorporatie en ze zelf als collectief op te knappen en te gaan bewonen. Ze hebben daarvoor een coöperatie opgericht en noemen zich Copek-cabana – waarin 'cabana' staat voor exotische zelfbouw.

Van Vlaenderen (48) is het meest aan het woord, hij is man van het eerste uur. Klein, rond en veel lef. Hij kwam ongeveer vijftien jaar geleden in deze buurt wonen; achter het atelier zit de woning waar we door een open deur zijn partner en de twee kleine kinderen horen rondscharrelen. De Van der Pekbuurt, zo legt hij uit, kent ruwweg drie typen bewoners. De Amsterdamse arbeiders die er al hun hele leven wonen, zoals zijn bovenburen Herman en Joke. Dan heb je de migranten die hier vaak ook al tientallen jaren wonen. En tot slot de nieuwste groep, die van de tijdelijke huurders die sinds een jaar of tien leegkomende woningen opvullen zolang daar geen nieuwe bestemming voor is.

## Het begin

De woningen zijn in slechte staat en corporatie Ymere, die de meeste woningen in de buurt bezit, wil menging met duurder huuren en koopwoningen. Ymere kiest aanvankelijk voor sloop en nieuwbouw, de bewoners richten een huurdersvereniging op en gaan dwarsliggen. Dat leidt tot jarenlange strijd en patstellingen. Tot de gemeente ingrijpt, de partijen naar de tafel stuurt met de opdracht dat iedereen aan zijn trekken moet komen. Dat brengt een ommekeer. Van Vlaenderen praat mee namens de huurders, samen met oudgediende buurtactivist Bert Müssig. Sloop gaat van tafel, het plan is nu grootschalige renovatie en deels verkoop aan particuliere eigenaren die zelf willen opknappen. Van Vlaenderen: "Wij pleitten voor de mogelijkheid dat ook sociale huurders hun eigen woning mogen vernieuwen." Als in voorjaar 2014 het definitieve plan gepresenteerd wordt, stelt Ymere voor daar een proef mee te nemen. Bij de actieve buurtbewoners rond de huurdersvereniging leeft het idee om als groep iets aan te pakken. Bert Müssig meldt dit idee vlak

voor de zomer van 2014 aan bij Platform31, reagerend op een oproep voor deelname aan een koplopersprogramma van initiatieven voor collectieve woonvormen.

Als na de zomer het bericht komt dat ze koploper zijn geworden, komt opeens van alles op gang. "Alsof de trekker van het startpistool wordt overgehaald", aldus Van Vlaenderen. Ymere en het stadsdeel zijn enthousiast. Geïnteresseerden meldden zich aan om mee te doen. Waaronder Jos Leliveld (41) die al langer graag in Noord wilde wonen. "Dit is een kans om een gemeenschapje te creëren. Ik heb gekraakt en dan ken je het idee om samen iets moois te maken." Hij is er bij op de eerste vergadering van belangstellenden in oktober 2014. Ymere stelt een medewerker beschikbaar om het plan met de initiatiefnemers verder te onderzoeken. Van Vlaenderen is positief over die steun van Ymere: "Je kan als bewoners een idee hebben, maar pas als er bij de corporatie brede steun is voor zo'n plan, kan zo iets van start gaan." De status van 'koploper' hielp daarbij. Plus de opname van het begrip 'coöperatie' in nieuwe Woningwet.

## Aan de slag

De initiatiefnemers delen de wens van collectief wonen voor mensen met weinig geld. Maar veel concreter is het op dat moment niet. Leliveld: "We zijn vanaf nul begonnen met de basale vraag hoe je dat organiseert, als je als groep wilt wonen." Alle varianten worden uitgezocht en besproken: huren, pachten, langzaam kopen en gewoon kopen. Leliveld: "We willen als groep de zeggenschap over de verbouwing, het onderhoud en de toewijzing van de woningen, en dat kan alleen als je volledig eigenaar bent." Kopen dus, en na doorploegen van mogelijke eigendomsconstructies op voor- en nadelen blijkt de coöperatie de beste optie.

# Vijftig is te veel en tien erg weinig

Behalve van Ymere krijgt de groep ook hulp van Clemens Mol van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW), die ervaring heeft met coöperatieve woon- en werkvormen als bestuurslid van de kleinschalige woningbouwvereniging Soweto.

Uit een aantal locaties die Ymere aanbiedt, valt de keuze op twee blokken van in totaal dertig woningen, ingegeven door de omvang (Van Vlaenderen: 'Vijftig is veel en tien erg weinig'), maar misschien belangrijker nog is dat de twee blokken een binnentuin omsluiten die gezamenlijk gebruik mogelijk maakt. Als ze in maart zover zijn, besluiten ze de coöperatie alvast ook maar officieel op te richten. Voor het verkrijgen van subsidie is een rechtspersoon vereist en dat kan dan maar beter de coöperatie zijn. De subsidie van 15.000 euro komt van de provincie uit een potje stimulering collectieve zelfbouw. Het geld gebruiken ze voor advieskosten (met name Clemens Mol), de oprichtingskosten en de deelname aan het koplopersprogramma van Platform31 (1.200 euro).

## De initiatiefnemers

Ondertussen groeit de groep mensen die mee wil doen. Daniel van Geem (33) is er voor het eerst bij op de tweede vergadering in november. Drie of vier vergaderingen verder zijn er zo'n twintig jongens én meisjes, en dat is

een halfjaar later, zomer 2015, nog steeds ongeveer de groep. Vanaf het begin zijn ze heel serieus, met elke twee of drie weken een vergadering, inclusief notulen.

Leliveld heeft hbo-elektrotechniek gedaan en verdient een (klein) inkomen als zelfstandig webdesigner en muziekproducent. Hij is de bewaker van de principiële lijn: ze zijn er voor mensen met een smalle portemonnee. Bestaande kluswoning-projecten zijn alleen bereikbaar voor middeninkomens, legt hij uit.

"Ik behoor tot de grote groep mensen die dat ook willen maar financieel nu niet kunnen. Met dit project kan het wel."

Van Geem kan zich daar helemaal in vinden. Hij werkte lange tijd in een boekhandel en schrijft nu aan een roman, al zegt hij dat met enige schroom, "want ik moet het eerst nog maar waarmaken." Sinds 2014 woont hij in de Van der Pekbuurt bij zijn vriendin. Met een groep je woonomgeving naar je hand zetten, is wat hem trekt in dit initiatief.

Van Vlaenderen noemt zichzelf sociaal-architect: "Mijn thema is de vraag hoe een buurt levend blijft, zichzelf steeds weer uitvindt. Doorslaggevend daarin is wie het beheer heeft: als een corporatie alles in handen heeft, van de straat tot de spiegel boven de wastafel, krijg je planmatig beheer en staat de buurt praktisch stil. Als de woningen beheerd worden door bewoners is de dynamiek van een buurt groter." De andere initiatiefnemers hebben een vergelijkbare achtergrond als deze drie jongens: veel

zzp'ers, een aantal studenten ook, initiatiefrijk, energiek. Van Vlaenderen: "Wat de Amerikaanse auteur Richard Florida de creatieve klasse noemt." Van de twintig woont ongeveer de helft in de Van der Pekbuurt.

## Plannen voor de woningen

De groep telt drie architectuurstudenten en zij zijn aan het schetsen om te onderzoeken wat er met de woningen mogelijk is door het verplaatsen van muren, trappen en deuren. Niet alles mag. De Van der Pekbuurt is rijksbeschermde stadsgezicht. Renovatie moet restauratief, dat wil zeggen dat alles wat zichtbaar is vanaf de straatkant in de oorspronkelijke staat teruggebracht moet worden. Binnen kan veel meer. En aan de achterkant ook, zolang dat niet zichtbaar is vanaf de straat. De benedenwoningen zijn met 45 tot 50 vierkante meters niet heel groot, daarom denken ze aan het achteruitplaatsen van de achtergevel. Van Vlaenderen wijst op een maquette in zijn atelier, die een indruk geeft. Tot 4 meter mag zonder bouwvergunning, maar dan verlies je veel binnentuin, dus neigen ze nu naar twee meter. Daarover praten ze nu in de groep en dan krijg je automatisch gesprekken over hoe de binnentuin gebruikt kan worden, vertelt Leliveld enthousiast. "Dat zijn leuke discussies, dan praat je over elkaars ideeën over hoe samen te wonen. Iedereen wil een gezamenlijke binnentuin." Van Vlaenderen: "Prachtig dat we dat kunnen realiseren. Een corporatie kan dat niet, wij wel."

Mogelijk maken ze trappen vanaf de bovenwoningen de tuin in. Misschien bouwen ze een optrekje in de binnentuin. Van Vlaenderen:

"Een gezamenlijk atelier." Jos: "Of een washok."

Op de vorige vergadering is aftastend gesproken over wie waar wil wonen. Iedereen kon een sticker plakken op de gewenste woning. De voorkeuren zijn redelijk verdeeld,

ook over de boven- en benedenwoningen, terwijl de bovenwoningen met 85 tot 100 vierkante meter ruwweg twee keer zo groot zijn als de benedenwoningen.

## Huidige bewoners

Het grote verschil met de Roggeveenstraat in Den Haag is dat daar een bestaande gemeenschap is die wil blijven bestaan, terwijl Copekcabana een nieuwe groep is die woningen overneemt. De huidige bewoners van die dertig woningen weten nog van niets. Zij moeten er straks uit als de verkoop doorgaat. De meeste hebben een tijdelijk (antikraak) contract, maar er zijn nog drie reguliere huurders. Die zullen benaderd worden door de corporatie en krijgen het aanbod door te schuiven naar een gerenoveerde woning elders in de buurt. De jongens voelen zich hier niet heel gemakkelijk over, maar vinden dit de verantwoordelijkheid van Ymere.

Dat de tijdelijke bewoners weg moeten, kost de jongens minder moeite. Ze zaten ooit in hetzelfde schuitje: "Als je een tijdelijk contract tekent, weet je waar je aan begint." Dat die handtekening gezet wordt uit woningnood, maakt niet uit. Leliveld: "Het is misschien niet netjes, maar zo werkt het."

Van Vlaenderen doet alle huidige bewoners een aanbod: "Wij zijn nu met twintig mensen, er zijn dertig woningen, we gaan straks leden werven, deze bewoners zijn welkom." Van Geem: "Dan moeten ze er wel de schouders onder willen zetten. Dat is een voorwaarde."

## Toegang en selectie

Niet iedereen die wil kan ook lid-bewoner worden, er zal een selectie zijn. Hoe en aan de hand van welke criteria ze gaan selecteren, moeten ze nog bepalen. Ze kijken rond in het land hoe andere groepen dat doen. Woonge-

meenschappen, al dan niet coöperaties, hebben allemaal weer een ander reglement met andere toegangscriteria en toetsing. Van interviews tot en met een periode van proefwonen.

Het is een gevoelige kwestie, aldus Leliveld. De visie van Copekcabana is vastgelegd in onder andere de statuten, de leden moeten daar in passen. Zelfwerkzaamheid speelt daarin een grote rol. Maar lastig blijft hoe en waar je grenzen trekt.

**De visie van Copekcabana is vastgelegd in onder andere de statuten, de leden moeten daar in passen. Zelfwerkzaamheid speelt daarin een grote rol. Maar lastig blijft hoe en waar je grenzen trekt**

Van Vlaenderen wil alvast een grote stap zetten: "De huidige groep initiatiefnemers mag sowieso lid worden." Maar Leliveld trekt aan de rem: "Hoho, ook voor ons is er een inkomens-toets. Je mag niet te veel verdienen. Wij zijn er voor mensen met weinig geld omdat die geen alternatief hebben."

De wettelijke sociale inkomensgrens is 34.000 euro, Amsterdam is wat soepeler vanwege de krappe woningmarkt en hoge prijzen, maar boven de 50.000 val je echt wel af, aldus Van Vlaenderen. Wat hem betreft kiezen zij die hogere grens. Maar Leliveld kijkt zuinig: "Niet iedereen denkt daar hetzelfde over." Een maand later heeft de groep daar een oplossing voor gevonden: minimaal de helft zit onder de grens van 34.000, maximaal de helft heeft een inkomen tussen de 34.000 en 45.000 euro. De vraag of er ook een ondergrens nodig is, verrast hen. Het is wel relevant, realiseert Leliveld zich. "Anderen moeten de kosten dragen als mensen in gebreke blijven." Van Vlaenderen formuleert het iets hoekiger: "We zijn

geen liefdadigheidsinstelling. We moeten overleven." Maar of daar een financiële ondergrens bij hoort, vraagt Leliveld zich toch af: "In Nederland heeft iedereen minimaal bijstand en voor hen moeten we openstaan. Maar we moeten niet allemaal bijstandstrekkers hebben. Interessante vraag of de coöperatie dan uitkan."

Wat de huurprijzen worden, weten ze nog niet, dat hangt sowieso af van de grootte van de woning. Ze gaan ervan uit dat de leden/bewoners huurtoeslag kunnen krijgen. De huurprijzen blijven in ieder geval onder de sociale huurgrenzen.

## Gevoeligheden

Ze zijn geadviseerd de huuradministratie uit te besteden omdat dat het lastig is zakelijk te zijn met je burens. Leliveld twijfelt of dat nodig is. Als hij hoort over een coöperatie die een vertrouwenspersoon heeft die poolshoogte neemt bij betalingsachterstand, spreekt hem dat wel aan. Van Vlaenderen snijdt nog een ander heikel punt aan: Hoe om te gaan met verschillen in inzet, en wat doe je met mensen die gratis meeliften? Grappend: "We hebben het nog niet gehad over punten verdienen." Op dit moment, in de aanloop, doet Van Vlaenderen het meeste werk, zeggen Leliveld en Van Geem. Leliveld: "Door zijn bouwkundige achtergrond is hij het best bekend met de materie." Maar Van Vlaenderen relativeert, zegt dat anderen ook veel inspanningen leveren, voor de website, de publiciteit, de bouwtekeningen. De afspraak is dat voor bijdragen die in de eigen professionele sfeer liggen er een vergoeding is. Van Vlaenderen als bouwkundig expert, de tekenaars als architect, et cetera. Symbolische bedragen, zegt Leliveld. Het moet allemaal uit die 15.000 euro subsidie komen.

Bert Müssig is afgehaakt. Van Vlaenderen zoekt naar de juiste woorden. "Bert is een man van ideeën en in zijn opstelling tegenover Ymere een actievoerder. Toen we hiermee aan de slag gingen, moesten we gaan bruggenbouwen en stroop om de mond smeren." Van Vlaenderen vermoedt dat er een generatieverschil is: "Ik merk dat jongere mensen meer gericht zijn op het praktische doen, en minder op de principes." Leliveld vindt niet dat die twee elkaar bijten. "Aan Bert hebben we onze visie te danken, waarom we dit samen doen."

## De woningen

Tijd voor een bezichtiging. Twee keer de hoek om vanaf het atelier van Van Vlaenderen en dan staan we in de Oleanderstraat, een kort straatje met een kleine knik. De jongens wijzen enthousiast, dit zijn ze, de negen panden aan de oneven kant, en, aan de andere kant van de binnentuin, de zes panden van de evenwijdig lopende Anemoonstraat. Beneden en bovenwoningen, steeds vier blauwe voordeuren naast elkaar. De gevels zien er wat treurig uit door de pvc-kozijnen die er bij een goedkope renovatie in zijn gekomen. De charme zit in kleine details als een baksteenversiering in de topgevel en een markante daklijst met een elegante knik. Aan het eind van het blok is een blik in de binnentuin mogelijk, ongeveer 25 meter diep van gevel tot gevel, schat Van Vlaenderen. Nu zijn het afgehoekte privétuinen bij de benedenwoningen, als zij hier wonen wordt dat één grote, open ruimte.

Om de hoek op de Ranonkelkade is er uitzicht over het Buiksloterkanaal en in de verte het IJ. En dan weer de hoek om de Anemoonstraat die met zes panden iets korter is. Van Vlaenderen ziet dat de inblik vanaf de straat naar de binnentuin groter is dan hij dacht. Dat kan gevolgen hebben voor de uitbouwplannen.

Hij filosofeert met Van Geem over doorzichtigheid en een coniferenwand.

Aan het eind van het straatje kom je in de gerenoveerde Van der Pekstraat. Hier is te zien hoe mooi het kan worden als de kozijnen zijn vervangen, de raamvlakken kleiner zijn gemaakt door terugkeer van spijltjes, en de details in gevel en daklijst zijn hersteld. De jongens kijken er met bewondering naar.

**Ik merk dat jongere mensen meer gericht zijn op het praktische doen, en minder op de principes**

## Businesscase

Maar eerst moet de coöperatie nog eigenaar worden. Ymere vraagt een exploitatieplan, inclusief een bod op de panden. Van Vlaenderen is aan het rekenen met adviseur Clemens Mol. "Het begint met vaststellen welke huur we willen en kunnen betalen. De aankoopprijs is de sluitpost." Ze hebben uitgepuzzeld dat ze 2,5 miljoen euro nodig hebben voor het opknappen, uitgaande van veel zelfwerkzaamheid. Om de exploitatie sluitend te houden kunnen ze 1,9 miljoen euro betalen voor de dertig woningen. Dat is een kwart onder de huidige WOZ-waarde en 20 procent minder dan wat is betaald voor een ander blok woningen dat onlangs is verkocht. Veel hangt af van de taxatie van hun panden, die volgt na het indienen van hun businesscase. Als de taxatie hoger uitkomt dan hun bod van 1,9 miljoen euro, moet Ymere bereid zijn 'korting' te geven. Daar moet ook het Rijk mee instemmen. Van Vlaenderen: "Daarvoor moet je een goed verhaal hebben over de sociale doelstelling." Hij is optimistisch. "Ymere, de gemeente en de provincie; ik krijg de indruk dat iedereen wil dat het slaagt."

Ook daarna zijn er nog hobbels genoeg.

# De grootste hobbels liggen extern, niet in de groep

Zoals de verhuurdersheffing die flink kan gaan drukken op hun exploitatie. En de financiering. Ze zijn nog niet echt op pad geweest, maar weten inmiddels wel dat een hypotheek voor coöperaties een onbekend product is in Nederland. Hun adviseur Clemens Mol heeft goede ervaring in Duitsland. Maar anders dan in Nederland geven Duitsers maximaal 70 procent financiering. Dan zouden ze 1 miljoen euro elders moeten financieren. Leliveld: "Zelf inbrengen is een optie, maar lastig gezien onze lage inkomens." Van Vlaenderen is eeuwig optimistisch en heeft een oogje op een gemeentelijk fonds voor duurzaam wonen en een provinciefonds ter stimulering van collectieve zelfbouw.

Ze moeten geduld hebben. Leliveld denkt dat het zeker nog een jaar zal duren voordat er toestemming is en de koop gesloten kan worden. De grootste hobbels liggen extern, meent Leliveld, niet in de groep. "Door alle gesprekken en knopen doorhakken in de voorbereiding leren we elkaar kennen, en winnen we elkaars vertrouwen. Natuurlijk is het ook geven en nemen, ongetwijfeld krijgen we flinke discussies en zullen er frustraties zijn, maar we delen een doel en dan kan je tegenslagen aan."

<http://copekcabana.blogspot.nl/>

# Ouderen zorgen voor zichzelf - De Knarrenhof, Zwolle



In de wijk Aa-landen in Zwolle, waar ooit een zwembad was, zal straks een Knarrenhof komen met 47 woningen





46

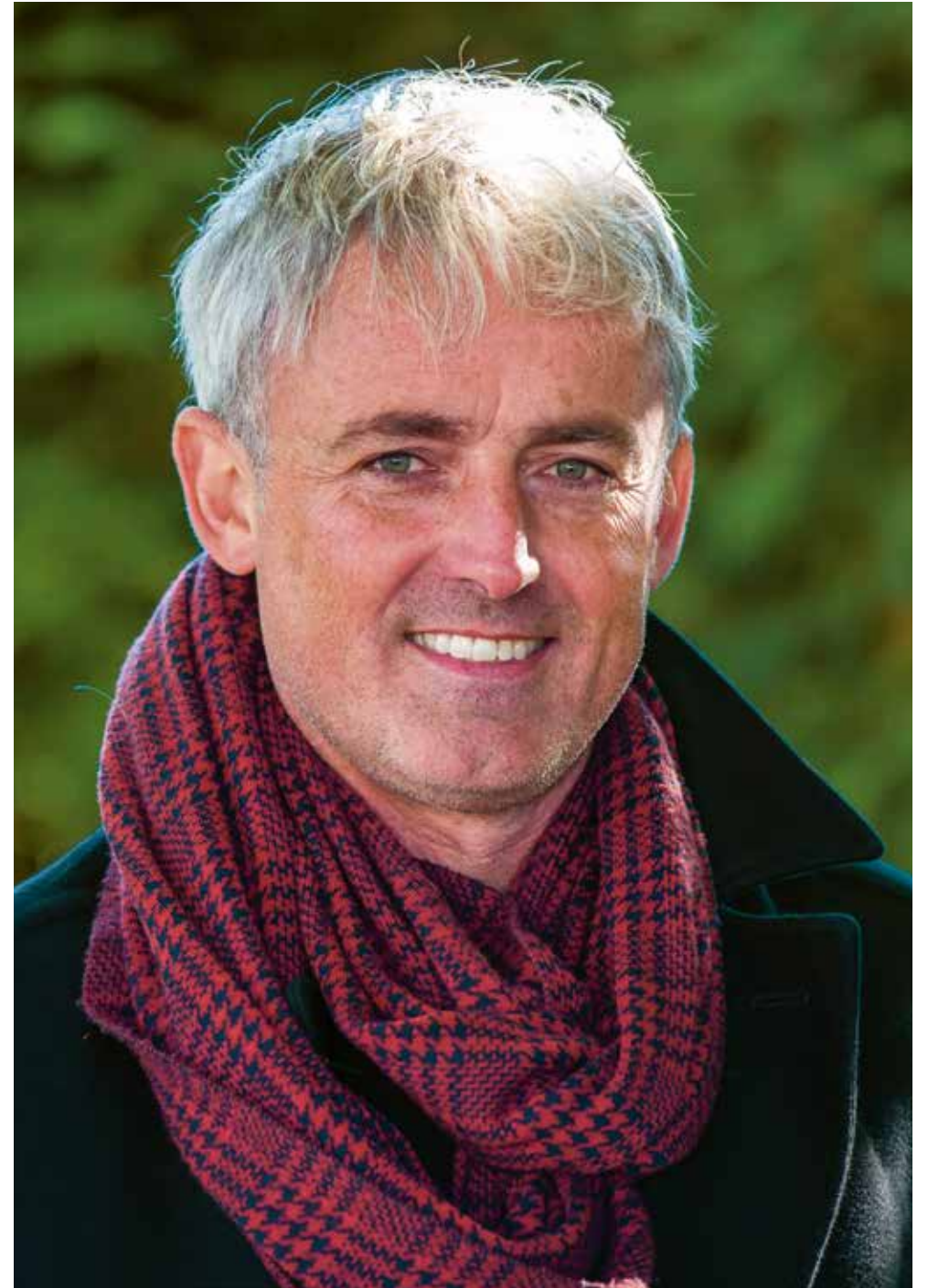
47

Realisatie van de Zwolse bouwplannen heeft heel wat voeten in de aarde



De Zwolse initiatiefneemster Liedeke Reitsma

De wooncoöperatie, dat zijn wij!



Projectontwikkelaar Peter Prak

De wooncoöperatie, dat zijn wij!



50

## Ouderen zorgen voor zichzelf - De Knarrenhof, Zwolle

Knarrenhof. Een ijzersterke naam die meteen in je hoofd zit. Dat kan maar over een ding gaan: een hofje voor en door ouderen. Dat hofje is er nog niet, maar het gaat er wel komen; er zijn plannen in maar liefst twaalf steden. De wieg staat in Zwolle, maar als eerste gaat er gebouwd worden in Groningen, tenzij Zwolle toch nog wint. De formule komt van Peter Prak die zichzelf een 'linkse ontwikkelaar' noemt. Prak vliegt kriskras het land door om als een jongleur de ballen in de lucht te houden. Een afspraak moet dus ergens onderweg. zo laat hij weten: doe maar in Utrecht of nee Amersfoort of Amsterdam ...

En dan wordt het toch Amersfoort, café 1th Class, aan de achterkant van het station. Prak (48) zit er al, laptop open, de telefoon aan het oor. Gebruind en ondanks grijze lokken een jeugdig uiterlijk. Een colbert over het T-shirt met V-hals. Hij was jarenlang projectontwikkelaar in dienst van bedrijven en gemeenten,

hij bouwde onder andere aan Vathorst in Amersfoort en Stadshagen in Zwolle. Zeven jaar geleden is hij voor zichzelf begonnen. Hij legt vier visitekaartjes op tafel. Een van zijn bedrijven heet Locksley Collective, een verwijzing naar Robin Hood, en heeft als motto: 'we stelen van de professionals en geven aan de eindgebruikers'. Hij zegt het zonder zichtbare ironie: "In deze wereld vol graaiers ben ik een projectontwikkelaar die het geld niet in eigen zak steekt." Het woord 'graiers' valt vaker in het gesprek. "Misschien wat populistisch, maar veel ontwikkelaars denken vooral eerst aan zichzelf, in plaats van aan de bewoner of gebruiker voor wie ze ontwikkelen." Op zijn vierde visitekaartje staat Stichting Knarrenhof NL. Een concept van toekomstbestendige woningen in hofjesvorm voor mensen die naar elkaar om willen kijken.

51

## Het begin

Eind 2010, als Prak eindverantwoordelijk is voor de aanleg van de Zwolse wijk Stadshagen, krijgt hij een e-mail van een buurtbewoonster: "Ik mis hier geschikte woningen voor ouderen met weinig geld, een woonvorm à la het oude hofje." Afzender Liedeke Reitsma, 62 jaar, oud-verpleegkundige. Ze heeft gelijk, denkt hij meteen, en dat schrijft hij haar ook terug. Ze ontmoeten elkaar. Reitsma denkt aan een plek waar mensen zelfstandig wonen maar ook iets delen. Voor mensen zoals zij, die nog veel zelf kunnen maar op termijn baat hebben bij burens waarbij ze kunnen aankloppen, en geen geld hebben om het zelf te organiseren.

**Ik mis hier geschikte woningen voor ouderen met weinig geld, een woonvorm à la het oude hofje**

52

Prak legt het voor aan Zwolse corporaties, ze vinden het 'interessant' maar 'niet haalbaar'. Commerciële partijen zeggen: leuk, maar niet winstgevend genoeg. Prak: "Nichemarkten vragen veel aanvangsinvesteringen en zijn dus niet interessant als je veel geld wilt verdienen." Hij zet door. Ze beginnen van onderaf. Samen met Reitsma zoeken ze gelijkgestemde Zwollenaren en houden huiskamerbijeenkomsten. Al snel is er zo veel belangstelling dat de huiskamers te klein zijn en er zaaltjes moeten worden gehuurd. De provincie Overijssel is enthousiast en geeft financiële steun uit het potje voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Ze richten een vereniging op, Reitsma komt met de naam, ontleend aan Koot en Bie: Krasse Knarrenhof Zwolle. Twee jaar later zijn er 250 leden, er zijn bouwtekeningen voor een complex van 47 woningen, en is er een locatie waar ze een bod op hebben gedaan. Het wachten is op het groene licht van

de gemeente. Dankzij publiciteit slaat het initiatief over, het meest veelbelovend in Amersfoort, Groningen en Hardenberg. Prak richt een overkoepelende Stichting Knarrenhof NL op. Het idee blijkt een gat in de markt.

## Eigen kracht

Praten over 'oud' en 'ouderen' is door de associatie met gebrekkig een groot taboe, zo ontdekt Prak, niet in de laatste plaats bij ouderen zelf. Ondertussen is over 25 jaar meer dan de helft van de huishoudens ouder dan zestig jaar. Dit heeft consequenties voor de woningmarkt, maar het taboe op 'oud' drukt dat weg. De leden van de lokale Knarrenverenigingen, in leeftijd tussen de 42 en 90 jaar, zijn mensen die het oud worden wél onder ogen zien en zich voorbereiden. Onder hen zijn veel (oud)verpleegkundigen, vertelt Prak: "Zij zijn als de kanarie in de kolenmijn."

Prak komt met Stichting Knarrenhof NL pas in actie als er plaatselijke initiatiefnemers zijn. Prak: "Ik faciliteer, maar ik haak pas aan als er een actieve groep is die een hofje wil." Met de groep geïnteresseerden stapt hij naar de gemeente. Als die mee wil werken, gaan ze op zoek naar een locatie. Vervolgens maakt Prak een exploitatieplan, inclusief een bod op de grond.

Overigens ligt het begin ook wel eens bij de politiek; vanuit Hardenberg, Gouda en Groningen kreeg Prak een uitnodiging van de wethouder. "Die vinden de hofjes interessant omdat het past in de Wmo-gedachte." Maar ook dan moeten er geïnteresseerde toekomstige bewoners zijn. Een lokale trekker, zoals Liedeke Reitsma in Zwolle, is belangrijk. Prak: "Mensen die er zelf gaan wonen en het enthousiasme en energie hebben om een hofje van de grond te tillen."

Van de provincie Overijssel kregen ze in drie jaar in totaal 72.000 euro subsidie, waaruit een

# Nichemarkten zijn niet interessant als je veel geld wil verdienen

klein deel van zijn uren kon worden bekostigd. "Ik doe dit in de overtuiging dat het zich gaat terugbetalen. Met enig geluk start de eerste bouw in Amersfoort en Zwolle in 2016, dan krijg ik mijn eerste geld. Dan heb ik zes jaar grotendeels onbetaald gewerkt."

**Ik doe dit in de overtuiging dat het zich gaat terugbetalen. Met enig geluk start de eerste bouw in Amersfoort en Zwolle in 2016, dan krijg ik mijn eerste geld**

## Coöperatie

Het idee is dat het eigenaarschap van de hofjes bij de bewoners en hun lokale coöperaties komt te liggen (en de landelijke Stichting Knarrenhof NL de administratie en het beheer gaat doen). Probleem is dat de coöperatie-vorm het vinden van financiering lastig maakt. "Beleggers stoppen er alleen geld in als ze ook eigenaar worden. Omdat ze dan na tien jaar uitmelken de boel kunnen verkopen." Als het niet anders kan laat Prak de coöperatie en het (volledig) eigenaarschap varen. "We zijn ambitieus, maar daarbij hoort ook dat je soms iets moet loslaten als het hogere doel in gevaar komt. Dat is het concept van zorgbestendige woonruimtes. Wat dan afvalt is de gezamen-

lijke zeggenschap over het beheer en de toegang. Het idee van wonen met gelijkgestemden, raak je dan kwijt. Juist dat is voor veel belangstellenden heel belangrijk." Op naar Zwolle: wie zijn de knarren die in hofjes willen wonen?

## Boos

Initiatiefneemster van het eerste uur Liedeke Reitsma ontvangt bij haar thuis in haar galerijflat aan de rand van Zwolle waar ze al zestien jaar woont. Reitsma (62), kort spierwit haar, heeft geen aansporingen nodig om het verhaal te vertellen, enthousiasme over de plannen combineert ze met boosheid op instanties die tegenwerken en in het algemeen ouderen in de steek laten. Het idee voor het hofje is ontstaan uit die boosheid: als je geen geld hebt, heb je geen keus! "Ondertussen is er veel vraag naar ouderenwoningen. Nu gaan we het gewoon zelf doen, met hulp van Peter." Ze heeft twee medeleden uitgenodigd. Cees Prins (61), met blauwe blazer, is even welbespraakt en doorspekt zijn verhalen met grappen. Hennie ter Hoeve (67), in een witte bodywarmer, is rustiger en doseert haar opmerkingen. Ze mopperen met z'n drieën op de traagheid van de gemeente Zwolle. Reitsma: "We zijn al twee jaar over dat stukje grond aan het praten. Dat kost bakken met geld."

53

Ze loven Peter Prak om zijn inspanningen en zijn moed om er zo veel onbetaalde uren in te steken. Het idee van het hofje is al eeuwen oud, vertelt Prins, toentertijd een beschutte plek voor de armen. “Nu zijn de ouderen de armen”, vult Reitsma aan. “De pensioenen worden al jaren niet meer verhoogd”, aldus Prins. “En de overheid heeft een flinke graai in de kas gedaan”, weet Reitsma. Geld, macht, ‘allemaal belangen’, en de oudere is de dupe. Maar, zo concluderen ze: wij zijn geen kneuzen, wij zijn van de Stones-generatie, die laat zich nu niets meer aanleunen, die kan het zelf.

### Gelijkgestemden

Prins is vrachtwagenchauffeur – “ik tel af naar mijn pensioen” – en woont met zijn vrouw in een buitenwijk aan de rand van het bos. “Dat klinkt ideaal, maar het is te afgelegen. Er zijn te weinig burens en te weinig winkels.”

54 Reitsma en Ter Hoeve zijn beiden oud-verpleegkundige, werden beiden jong weduwe en wonen alleen sinds de kinderen het huis uit zijn. Ze willen minder anoniem wonen, met burens die geven om ‘ouderwetse normen en waarden’. Daarmee bedoelen ze mensen die naar elkaar om willen kijken. Prins: “Zonder verplichtingen, meedoen is geen moeten. Maar wel dat als iemand herrie maakt, je elkaar daar op aan kan spreken.” Ze willen wonen met gelijkgestemden en dat vereist selectie. “Anders wordt het een chaos,” zegt Prins. Hoe ze gaan selecteren, weten ze nog niet. Voorlopig is er slechts één hard criterium, die van de minimumleeftijd van 45 jaar. Er is geen bovengrens. De oudste van de huidige groep is Louis van inmiddels 90 jaar. Als zich krakemikkige in plaats van krasse knarren melden? Dat mag, zeggen de drie, daar zijn ze niet bang voor, de zorg is voor de professionals. “Wij gaan alleen de stoep vegen.”

### Kinderen

Prins is wezen kijken bij een groep in Enschede waar ook kinderen woonden, en is daar niet enthousiast over. “Dan krijg je jongens van zeventien jaar die met hun brommer voor de deur staan.” Ter Hoeve heeft daar minder problemen mee, integendeel, kinderen inspireren. Reitsma houdt de boot af, het hof is voor 45-plussers zonder kinderen, niet voor gezinnen, maar ze vindt ook dat je niet te streng moet zijn: “Je weet niet wat er allemaal op je pad komt.” Daar is Prins het dan ook wel weer mee eens. “Stel je dochter ligt in scheiding en klopt bij je aan met de kinderen, dan zeg je natuurlijk: kom maar. Maar dat moet niet voor jarenlang zijn.” Met schaamte denken ze terug aan een discussie over kinderen op een ledenbijeenkomst. Het ging over twee leden die allebei een ernstig ziek kind thuis hebben wonen. Reitsma: “Dat is voorgelegd aan de vergadering, Peter wilde dat, ik vond dat onnodig. Een deel van de mensen stond op de achterste benen, omdat ze per se geen kinderen wilden. Dat werd een heel gelazer.” Reitsma is er nog verbaasd over: “Hoe sociaal ben je dan?” Prak kwam met een praktische oplossing. Ze gaan de 47 geplande woningen verdelen over drie hofjes naar levensstijl. In Vogelhof komen mensen die geen huisdieren willen; het Huisdierenhof is voor mensen die wel huisdieren willen en geen kinderen, en tot slot het Vrije Hof waar alles toegestaan is. Ze moeten er om giebelen. Reitsma: “Straks komt er nog een hofje voor hetero’s en een voor vegetariërs.” Van Ter Hoeve hoeft het allemaal niet. “Je zal zien”, zegt ze, “straks gaat het allemaal door elkaar lopen.”

De leden komen weinig bijeen, ze kennen elkaar merendeels alleen van gezicht. Ter Hoeve en Prins spreken elkaar nu voor het eerst. De selectie van bewoners die ze per se

# De Vogelhof is voor mensen die geen huisdieren willen, de Huisdierenhof voor mensen die wel dieren willen en geen kinderen

willen is er voor deze eerste 200 leden niet geweest. Waarom verwachten ze dat dat straks goed gaat in Knarrenhof? Daar moeten ze even over nadenken. Ter Hoeve: “Misschien toch omdat iedereen hieraan begint met hetzelfde idee, namelijk dat van nabuurschap. Niet iedereen zal daar dezelfde invulling aan geven.” Nuchter: “Met de ene buur gaat het wel werken en met de andere niet. Anders zou je het ook te druk krijgen.”

### Tekeningen

De beoogde locatie ligt middenin in een woonwijk, op een stuk terrein dat braak is komen te liggen na het opdoeken van een zwembad. De winkels zijn op loopafstand – dat was een voorwaarde. Reitsma laat de tekeningen zien, drie hofjes dus, één grote en twee kleinere. De voordeuren zitten aan de buitenkant, op uitdrukkelijke wens van de leden, vanwege de privacy. De toewijzing van de 47 woningen aan de 189

leden ging op basis van het inschrijfnummer. Ter Hoeve, lidnummer 16, en Prins, nummer 34, en krijgen net als Reitsma, het allereerste lid, een woning. Peter Prak heeft met alle toekomstige bewoners gesprekken gevoerd over de woonwensen en de woningen zijn daar zo veel als kan op afgestemd. Een standaardwoning is zeven meter breed, uitbreiding is mogelijk naar acht en tien meter; daar hangt een prijskaartje aan. Alle woningen zijn tien meter diep. Elke woning heeft aan de binnenzijde een eigen terras, en vervolgens is er de gezamenlijke binnentuin. Ook daar heeft de architect al suggesties voor gedaan, met een stiltehoek en een praathoek. Tussen de drie hofjes lopen twee openbare doorgangen, op het kruispunt van de drie hofjes komt een gezamenlijke ruimte. Prins: “Peter dacht eerst aan een huiskamer, maar dat gaat niet werken, dat wordt een klusruimte.” Behalve in grootte variëren de woningen in koop, vrije huur en sociale huur. De huren staan nog niet vast, die hangen af van grond-

55

en bouwprijs en financiering. Reitsma wil een sociale huurwoning, zoals ze nu ook heeft. Met haar uitkering van 1.100 euro is haar huidige huur van 560 euro wel ongeveer het maximum wat ze kan betalen. Ze ziet wel wat het wordt. Reitsma: "Ik stort me erin, desnoods eet ik een paar jaar droog brood." Prins heeft nu een koopwoning en gaat in het hofje weer kopen. Hij kiest voor de goedkope standaardwoning van 7 x 10 meter die volgens voorlopige schatting op 170.000 euro komt. De duurste wordt 288.000 euro. Prins: "Ik wil geen droog brood eten." Ter Hoeve gaat ook kopen.

## Coöperatie 2

Ze rekenen erop dat ze samen via een coöperatie eigenaar worden van hun hofje, zodat zij als bewoners de zeggenschap krijgen. In die constructie zullen bewoners die kopen bij vertrek hun woning terugverkopen aan de coöperatie. Voor Prins is dat een voorwaarde voor deelname. "Als eigenaren zelf aan de hoogst biedende mogen verkopen, valt de mogelijkheid van selectie van bewoners weg en daarmee zou het idee van samenwonen met gelijkgestemden verwateren." De zeggenschap is belangrijk, maar beperkt zich wat hen betreft tot zaken als de inrichting en de toegang tot het hofje. Van te veel democratie hebben ze geen hoge pet op, in ieder geval niet in de aanloopfase. "Het werkt niet als je alles met elkaar gaat beslissen. Met 250 leden wordt dat een kakofonie, waar de grootste schreeuwers de uitkomst gaan bepalen." Ze wijst op de discussie over de kinderen als voorbeeld van hoe mis dat kan gaan. "Dus het bestuur bepaalt de koers en de rest mag meedoen." De ledenvergaderingen heten meetings en daarvan zijn er twee, hooguit drie per jaar. De eerste acht maanden van 2015 is er nog niet eentje geweest.

Reitsma is duidelijk: "Het is Peters plan, hij bepaalt, hij houdt het bestuur op de hoogte en praat met individuele leden over hun wensen. Maar we gaan niet steeds de ledenvergadering vragen wat ze er van vinden. Wij letten op het algemeen belang, dat is het concept." Het bestuur bestaat uit drie leden, Reitsma is secretaris. Ze vergaderen zelden. "We bellen of e-mailen als er iets is. Geen formele procedures. Peter doet het meest werk, de contacten en onderhandelingen met de gemeente, de onderzoeken, de financiën." Hij is de planontwikkelaar, zo vat Reitsma samen. "Zonder hem zou het allemaal niets geworden zijn."

Ze wachten nu met smart op de reactie van de gemeente op het voorstel. Bij een 'ja' van de gemeente is er werk aan de winkel. Reitsma heeft Prins en Ter Hoeve deze ochtend gevraagd of ze bestuurslid willen worden. Bestuursuitbreiding is verstandig, heeft Prak haar geadviseerd, gezien het werk dat er aankomt. Prins en Ter Hoeve doen mee.

[www.knarrenhof.nl](http://www.knarrenhof.nl)

*Eind september 2015 kan De Knarrenhof op haar ledenvergadering het nieuws melden dat er met de gemeente Zwolle overeenstemming bereikt is over de aankoop van de beoogde bouwkaavel in de wijk de Aa-landen. Bij de verdere ontwikkeling van de plannen werkt de Knarrenhof onder meer samen met Woningcorporatie Delta Wonen en het Zwolse bouwbedrijf Trebbe. Start van de bouw is gepland voor najaar 2016.*

# De midden-inkomens zoeken een uitweg - Waalwijk Wonen, Ons Nieuwe Hof Amsterdam, Wooncoöperatie Zoetermeer



De Waalwijkse coöperatieleden bij de locatie waar ze hun plannen willen realiseren



Adviseur Angela van Velden bij wie het Waalwijkse avontuur begon







Pitt Treumann (links) en Theo Capel, de oprichters van Ons Belang, een afsplitsing van Samenwerking, de meer dan 100 jaar oude Amsterdamse wooncoöperatie



Foto's boven en links: Rijksmonument De Harmoniehof en omgeving; bezit van Samenwerking



Wooncoöperatie Zoetermeer i.o. wil woningen opkopen die de woningbouwcorporaties moeten afstoten



68

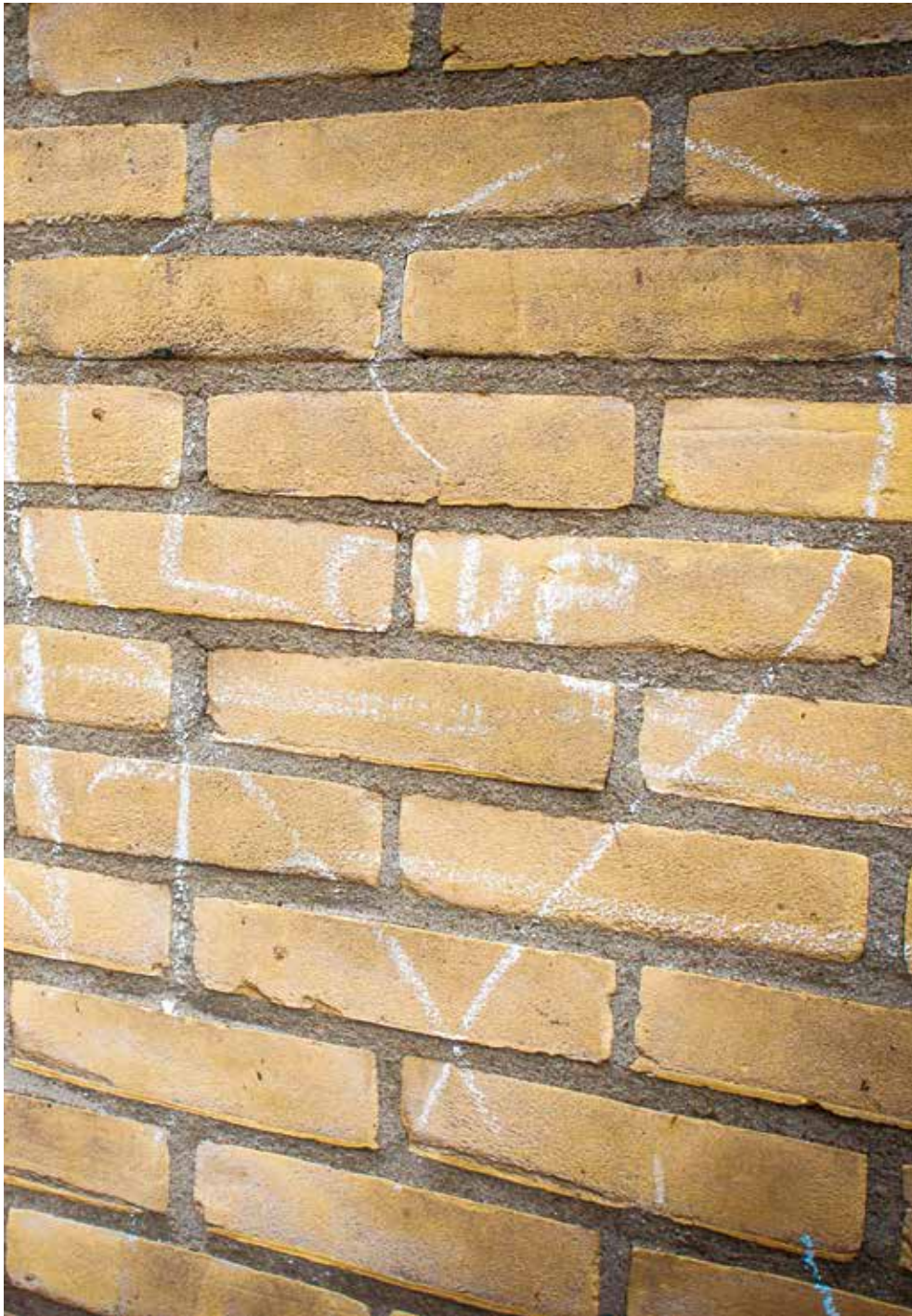
De wooncoöperatie, dat zijn wij!



69



De wooncoöperatie, dat zijn wij!



70

## De midden-inkomens zoeken een uitweg - WaalwijkWonen, Ons Nieuwe Hof Amsterdam, Wooncoöperatie Zoetermeer

De analyse is inmiddels vaak genoeg gemaakt: de middeninkomens vallen tussen wal en schip, ze mogen niet meer sociaal huren, ze kunnen niet kopen want ze krijgen van de banken geen hypotheek en de beleggers bouwen geen betaalbare vrijsector-huurwoningen. Terwijl alle marktpartijen elkaar aankijken en niets doen, zijn er nu initiatieven van particulieren die zelf een uitweg zoeken, met de coöperatie als hulpmiddel. Zoals in Amsterdam en Zoetermeer, maar om te beginnen in Waalwijk.

Waalwijk is een provinciestad langs de Bergsche Maas met zo'n dertigduizend inwoners en prachtige monumenten uit de glorie tijd van de leerindustrie, van rijk geornamenteerde herenhuizen en historische fabriekspannen tot de enorme Sint Jan de Doperkerk met negentien koperen koepels plus een toren van meer dan zestig meter – ga dat zien! Daarnaast ook veel nieuwbouw. Zoals het appartementencomplex met de deftige naam Parkresidentie,

net achter het dorpshart. Op de tweede verdieping wonen Bert en Riet Schilders, met uitzicht vanaf hun balkon op het voorjaarsgroen van de eiken en beuken in het Wandelpark. Mooier kan bijna niet, zou je zeggen maar het echtpaar Schilders denkt van wel. Als het aan hen ligt wonen ze binnenkort even verderop in een nieuw te bouwen straatje met patiowoningen van coöperatie WaalwijkWonen. Met twintig gelijkgestemden die net als zij nadenken over de toekomst, aldus Bert Schilders (64). Hij is secretaris van de coöperatie. Er is een locatie, er zijn aspirant-bewoners, er zijn bouwschetsen, maar ook nog een paar ernstige obstakels.

### Het begin

Terwijl het blauwe parkietje heen en weer scharrelt in zijn kooitje, bedient Schilders zijn gasten. "Bert heeft van de bestuursleden de lekkerste koffie", verzekert Angela van Velden

71

die ook aan is geschoven. Van Velden (49), jeugdige met haar lange bruine haar, is zelfstandig adviseur voor wonen en welzijn (Bureau LINT) en het verhaal begint bij haar. Zij werd in 2011 door de gemeente Waalwijk gevraagd een congres te organiseren over de stagnatie op de woningmarkt. Oke, zei Van Velden, maar laten we ook naar een uitweg zoeken. De sleutel ligt bij de middeninkomens, die zitten klem. Als de gevestigde partijen niet bouwen, moeten mensen het zelf doen. Mensen kunnen en willen dat, aldus Van Velden. Dan kom je uit bij de coöperatie. In 2011 was dat begrip nog niet hip, maar Van Velden zag toen al dat die oude vorm uitstekend past bij de nieuwe tijd. Ze kende een coöperatie van honderd jaar oud, De Samenwerking in Amsterdam, en nodigde de directeur uit op het congres. De vraag was: kan dat ook in Waalwijk? Het antwoord: ja. Interessant, zei de gemeente, en vroeg aan Van Velden dat eens verder uit te zoeken: wat is er nodig, wat moet je regelen, welke obstakels zijn er en welke oplossingen? En vervolgens: willen mensen dit? Dat moeten we ze gaan vragen, was de conclusie. Een bijeenkomst in oktober 2012 onder de noemer: 'je kan niet huren, je kan niet kopen, maar misschien er is een uitweg', trok 220 mensen: starters, gezinnen, senioren. In je eentje kan je dit niet oplossen, maar samen wel was het credo. Behalve een betaalbare huurwoning heb je nog iets extra's: alles in eigen beheer. In vervolgbijeenkomsten is dat de nadrukkelijke vraag: wil je het zelf doen? Met zo'n veertig mensen gaan ze verder. Een werkgroepje gaat aan de slag met de oprichting van een coöperatie. Het statutaire doel wordt: 'voorzien in huurwoningen boven de liberalisatiegrens'. Een tweede werkgroep gaat op zoek naar een locatie. Ze struinen heel Waalwijk af, langs alle braakliggende terreinen en leegstaande panden, steeds in contact met achterban over

eisen en wensen, nieuwbouw of verbouw? Uiteindelijk blijft er een locatie over waar ze van de gemeente een optie op krijgen.

## Zelf doen

Bert Schilders zit daar dan nog niet bij, hij hoort pas van het initiatief als de coöperatie in het najaar van 2013 officieel wordt opgericht. Hij voelt zich er meteen door aangesproken: "Een groep eensgezinde mensen die de handen uit de mouwen willen steken." Het Parkresidentiecomplex waar hij woont bestaat uit 27 koopappartementen. "Hier wordt door sommigen te veel gedacht als individuele huiseigenaar. Voor het servicegeld verwacht men dan bediend te worden." Schilders is voorzitter van de VVE en met zijn 64 jaar een van de jongste bewoners. Hij wil zijn medebewoners niet over een kam scheren en de coöperatie moet zich in de praktijk nog bewijzen, maar voorlopig vindt hij het een verademing om plannen te maken met mensen die eensluidend denken over de veranderende maatschappij, met name de noodzaak om meer zelf te doen. "De overheid trekt zich terug, op alle fronten, je moet meer dingen zelf organiseren in plaats van afwachten dat het voor je georganiseerd wordt." Hij liep al langer rond met de gedachte ooit te verkassen van een koopwoning naar huurwoning. Met de meerwaarde uit de verkoop wil hij een reserve hebben: "Voor het afdekken van zorgrisico's omdat ook daar de eigen verantwoordelijkheid groter wordt." Schilders vertelt het rustig, een kleine glimlach ligt steeds op de lippen. Hij begrijpt de ontwikkeling: "Er zijn minder werkenden die het allemaal op moeten brengen. De babyboomers zijn straks allemaal uitgewerkt." Schilders is zelf ook uitgewerkt, gedwongen. Hij zit in de WW. Hij werkte jarenlang bij Michelin in Den Bosch, toen de vestiging moest sluiten heeft

hij als verantwoordelijk personeelsfunctionaris iedereen naar de uitgang geholpen en deed als laatste op 1 juli 2013 de poort dicht. De coöperatie heeft dus twee aanleidingen: de falende markt en de doe-het-zelfsamenleving. Van Velden: "In eerste instantie bestond bij de geïnteresseerden het idee: hier wordt iets voor ons georganiseerd. Maar dat werd al snel: dit organiseren we zelf." Schilders: "Het is ook nog eens reuze interessant, zo veel deskundigheid als je opdoet: juridisch, bouwkundig, financieel." Zijn vrouw heeft een eigen overweging: ze mist na 14 jaar in het appartement nog altijd een voordeur aan de straat. "Stap je hier je huis uit, kom je in een lege gang. Toen ik hier kwam dacht ik dat ik vooral de tuin zou missen, maar het is het contact. Je ziet hier hele dagen niemand."

## Selectie

Op de eerste vergadering waar Schilders aanwezig is, wordt hij meteen in het bestuur gekozen. Bij gebrek aan beter, grapt hij. "En ik heb tijd zat." Hij schat dat hij regelmatig de helft van de week met de coöperatie bezig is – 'vaak meer' roept zijn vrouw op de achtergrond. Het vijfkoppige bestuur, onder voorzitterschap van Harrie Thomassen (63), trekker van het eerste uur, vergadert maandelijks. Van Velden is daar altijd bij. In de aanloop krijgt zij betaald door de gemeente, dat stopte toen de coöperatie op de rails stond. Op verzoek van het bestuur is ze betrokken gebleven als adviseur en dat doet ze als vrijwilliger. "Omdat ik erin geloof." Van Velden steekt er "met pieken en dalen" vier tot acht uur per week in. Ledenvergaderingen zijn er alleen wanneer er aanleiding is. In 2014, met alle ontwikkelingen rond statuten en locaties, architecteselectie en schetsen, waren er wel vier of vijf. In 2015 is er in het eerste half jaar nog maar een geweest.

De coöperatie telt nu 27 leden en 80 belangstellenden. Het merendeel is 50-plus maar er zitten ook een aantal gezinnen met kinderen bij, en daar zijn ze heel blij mee. Het lidmaatschap kost 100 euro per jaar. En als er straks gebouwd gaat worden, wordt van iedere huurder een inleg gevraagd van 10.000 euro. Dat is een drempel, geeft Schilders toe. Om de middeninkomens als doelgroep af te bakenen, is er een inkomensgrens van minimaal 34.000 euro. In het huishoudelijke reglement is hierover niets opgenomen, om flexibel te kunnen zijn en uitzonderingen te kunnen maken. Want wat doe je met belangstellenden die minder dan 34.000 verdienen maar wel spaargeld hebben? Of leden die al in de groep zitten en daarin goed passen maar onder de ondergrens of boven de bovengrens terechtkomen? Desalniettemin, zegt Schilders, moet je garanties inbouwen dat huurders hun huur kunnen opbrengen. "Je brengt de coöperatie in problemen als je iemand toelaat bij wie dat discutabel is. We moeten ook zakelijk zijn." Dus moeten potentiële leden als er straks daadwerkelijk gehuurd gaan worden, een IB-formulier invullen. Over sociale selectiecriteria zijn ze minder zeker. Belangstellenden krijgen een gesprek, zodat duidelijk wordt waar ze in stappen. Schilders: "We zijn een vereniging waarin het geen vrijheid blijheid kan zijn. We zien liever geen mensen die zich niets van de ander aan willen trekken. Er zijn 'rechten' maar ook 'plichten'." Maar ze hebben geen lijstje met punten waarop ze iemand kunnen afwijzen. Schilders: "Dat hebben we nog niet uitgedacht. In principe is iedereen welkom." Straks zijn er leden die huren en leden die op de wachtlijst staan. Die laatsten beslissen gewoon mee. Dan kan het gebeuren dat er meer wachtlijstleden zijn dan bewonersleden, en de eersten dus een meerderheid van

stemmen hebben. Van Velden: "Dat is niet gek, ze gaan er ooit wonen, en hebben dus dezelfde belangen." Ze wijst op de Amsterdamse coöperatie De Samenwerking van wie ze dit hebben afgekeken.

## Plattegrond

Een architectenbureau heeft op verzoek tekeningen gemaakt. Schilders tovert ze op zijn reuze Apple-scherm te voorschijn. Eén straat met dwars daarop een kleinere straat, drie blokken met in totaal 21 woningen. Meer ruimte is er hier niet. Het zijn patio-woningen: alles gelijkvloers, met een voortuin en een omsloten tuin achter. Wie dat wil kan er een halve of hele verdieping op zetten. Schilders: "Dan heb je een gewone gezinswoning."

Er is nadrukkelijk gekozen voor een combinatie van met elkaar én met de buurt wonen. De anderhalve straat is geen hofje en toch ook beetje weer wel omdat het voor auto's geen doorgaande route is (de ingang is ook uitgang). "We willen er geen hek omheen en ons afsluiten van de wereld."

De groep heeft veel discussies, maar zelden grote meningsverschillen. Alles gaat stap voor stap, voorstellen zijn een uitkomst van eerdere gesprekken en zodoende al 'eigendom' van de groep, vertelt Van Velden. "Als ik in het land bij een presentatie praat over een huur van 850 euro loopt de zaal meteen leeg. Hier is dat gaandeweg ontstaan. Als we dit willen, kost dat zoveel, en als we dat ook willen, komt er nog eens een bedrag bij. Op een gegeven moment werd duidelijk dat we duurzaam willen bouwen, nul-energiewoningen. Dat kost wat, dus gaat de huur omhoog. Dan snap je waar die 850 euro vandaan komt." Schilders: "We praten niet meer over huur, maar over woonlasten, dus 850 is inclusief energiekosten."

Dat is niet inclusief zorg. Over zorgarrangementen is nog niet gesproken. Schilders:

"Dat is te vroeg, daarvoor is het allemaal nog niet concreet genoeg: wie heeft wat nodig, wie kan wat bieden? Maar het zit wel in ons hoofd."

## Financiering

Eigenlijk is alles in kannen en kruiken, behalve de centen. De coöperatie heeft een businessplan opgesteld. Daarin is de grondprijs, volgens de gemeente een 'marktconforme prijs voor vrijesector-woningen', een struikelblok. Maar een veel groter probleem is het vinden van financiering voor de benodigde 3,6 miljoen euro (1 miljoen voor de grond, 2,6 miljoen voor de bouw). Ook WaalwijkWonen merkt dat coöperatief eigendom voor banken en beleggers een onbekend fenomeen is met te veel risico's. Van Velden: "Banken willen niet meer dan 60 procent hypotheek geven. Maar wij hebben niet voor 40 procent eigen vermogen."

De coöperatie meent een briljante oplossing te hebben. Ze heeft de gemeente het volgende voorstel gedaan: Waalwijk leent aan de coöperatie het benodigde bedrag tegen een marktconforme 3 procent (NHG-)rente en de gemeente leent dat bedrag op hun beurt van de Bank Nederlandse Gemeenten die op dit moment 0,5 procent rekent. Gezien het renteververschil is dat gunstig voor de gemeente. De constructie is te vergelijken met de aanvullende lening die starters op de huizenmarkt krijgen van veel gemeenten. Waalwijk heeft de coöperatie steeds gesteund, dus de verwachtingen waren hoog. Maar het antwoord van het college op het voorstel is nee, omdat ze niet voor bank willen spelen.

Waalwijk bankiert al, kaatst Schilders terug. Bij de starterslening, bij duurzaamheidsleningen, bij leningen aan voetbalclub RKC. Hij wijst op de brief van de minister voor Wonen aan de Tweede Kamer waarin hij schrijft dat wooncoöperaties steun nodig hebben van de overheid. "Het college negeert dat."

# We willen er geen hek omheen en ons afsluiten van de wereld

Ze geven niet op. De afwijzing komt nog in de gemeenteraad. Daarnaast zijn er gesprekken met bouwers, ontwikkelaars en beleggers. Ze zoeken naar constructies die financiers meer zekerheden geven, bijvoorbeeld via garantstelling door derden of het inbouwen van heldere waarborgen rond risico's van leegstand, onderhoudsachterstand en huurachterstanden. Ze zijn optimistisch, over de eigen coöperatie en over het fenomeen in het algemeen. Schilders wijst op de vele energiecollectieven en zorginitiatieven. "Bij jongeren is een groeiend besef dat we niet op dezelfde manier kunnen doorgaan." Van Velden ziet wantrouwen bij burgers over instituties. "De houding is: als zij het niet doen, dan doen we het zelf."

## Ons Nieuwe Hof in Amsterdam

Dan doen we het zelf ... dat zeggen ze op meer plekken. Zoals in Amsterdam, waar onder de naam Ons Nieuwe Hof een coöperatie is opgericht om vrijesector-huurwoningen te bouwen of te verwerven. Het bijzondere is dat dit initiatief een afsplitsing is van de meer dan honderd jaar oude wooncoöperatie Samenwerking, door Angela van Velden hiervoor enige keren aangehaald als aansprekend voorbeeld. De initiatiefnemers zijn Theo Capel (70), met grijze snor, en Pitt Treumann (75), in blauwe

trui. De afspraak is in café Wildschut, met uitzicht op de woonblokken van Samenwerking. Onvermijdelijk begint daar ook het gesprek. De Samenwerking is eigenaar van een kleine negenhonderd huurwoningen, waarvan tweederde in de vrije sector, in acht straten in Amsterdam-Zuid. De coöperatie is opgericht in 1908 door gemeenteambtenaren die vonden dat het aan woningen ontbrak voor 'hoofdarbeiders'. Sinds in 1928 het laatste blok werd opgeleverd, zijn er nauwelijks woningen meer bijgekomen. En daar wringt de schoen. Vanaf de jaren zeventig loopt de wachttijd enorm op. Inmiddels is de wachttijd al twintig jaar gesloten, behalve voor kinderen van huurders. Voor de meer dan vierduizend leden (huurders en wachtenden) komen er slechts vijftig woningen per jaar vrij. Met de olopende wachttijd stijgt de gemiddelde leeftijd van nieuwe huurders en de gemiddelde leeftijd van de bewoners - inmiddels ruim boven de zestig, vertellen Capel en Treumann, beide lid van Samenwerking. Nee, er is niks mis met oude mensen, zegt Treumann, wijzend op zijn eigen grijze haren, maar het wordt er wel saai van. Er is wél iets mis mee, aldus Capel. De coöperatie wordt er conservatief van. Voorstellen om, gezien de grote vraag, het woningbestand uit te breiden, stuiten op bezwaren: investeren vindt men riskant, er blijft geen geld over voor

# Wij hoeven niet het rendement van pensioenfondsen

onderhoud, het tast de reserves aan, kortom: aan ons lijf geen polonaise, vat Capel samen. In 2012 zetten Capel en Treumann het spel op de wagen en lanceren het idee een nieuwe coöperatie te beginnen, als overloop voor de Samenwerking, onder de naam Samenwerking-2. Ze hebben contact met woningcorporatie Rochdale om in een renovatiebuurt in Amsterdam-Oost de vrijesector-huurwoningen voor hun rekening te nemen. Honderden leden van de Samenwerking reageren enthousiast en in 2013 wordt de nieuwe coöperatie opgericht – uiteindelijk onder de naam Ons Nieuwe Hof omdat Samenwerking niet geassocieerd wil worden met het initiatief. Twee jaar later, zomer 2015, heeft Ons Nieuwe Hof een kleine vierhonderd leden, staan veel plannen voor verwerving van woningen in de steigers, maar is er nog geen eigen bezit.

76

## Ons soort mensen

Pitt Treumann is gepensioneerd bankier en oud-gemeenteraadslid en oud-wethouder in Amsterdam voor de PvdA. Hij is de voorzitter van Ons Nieuwe Hof, maar hij wijst naar secretaris/penningmeester Theo Capel, van beroep 'auteur van spannende boeken', als de drijvende kracht. De beide mannen zijn zelf niet op zoek naar een woning, ze zijn dit avontuur met de coöperatie begonnen uit burgerzin, zoals ze het zelf noemen. Capel: "Er zijn in Amsterdam veel te weinig huurwoningen voor de middeninkomens, Samenwerking zou daar iets aan kunnen doen, maar doet dat niet, dan doen wij het maar." Nee, geen noblesse oblige. "Wij zijn geen notabelen. We hebben het gewoon goed voor met Amsterdam." Treumann: "En met de leden van Samenwerking. Die doelgroep spreekt ons aan. Mensen met een redelijk inkomen maar geen patzers. Universitair docenten, musici, hogere

ambtenaren. Intellectuelen, of in ieder geval mensen met een redelijk gevulde boekenkast." Capel: "Iedereen woont het liefst tussen gelijkgestemden en Samenwerking is toch een beetje 'ons soort mensen'. Net zoals ze in Floradorp [een Amsterdamse arbeidersbuurt; red.] liever wonen zonder yuppen." Capel zegt erbij dat 'ons soort mensen' een brede groep is. Iedereen mag lid worden van ons Nieuwe Hof. Het enige wat je nodig hebt is twee (handgeschreven) aanbevelingen van leden van Ons Nieuwe Hof of Samenwerking. Leden van Samenwerking mogen zonder meer lid worden. Een vorm van ballotage, aldus Capel. "Nodig voor het wij-gevoel." Van de vierhonderd leden zijn er ongeveer driehonderd ook lid van Samenwerking. De homogeniteit van Samenwerking versterkt de cohesie in de buurt, vertelt Treumann. "Dat willen wij met Ons Nieuwe Hof ook." Capel: "Zoals het vroeger was met de woningbouwvereniging die vaak georganiseerd waren via de beroepsgroep of ideologische groep." Treumann: "Ons Nieuwe Hof als het aloude hofje." De leden betalen 60 euro inschrijfgeld en een jaarlijkse contributie van 30 euro. Op enig moment, als er serieuze bouwplannen zijn, moeten de leden verplicht een (niet verhandelbaar) aandeel kopen. Hoeveel staat niet vast, maar ergens tussen een paar honderd en maximaal een paar duizend euro.

## Locatie

Ze mikken, om te beginnen, op een project van vijftig tot honderd appartementen. Met huurprijzen tussen de 800 en 1200 euro en een combinatie van drie type woningen: ongeveer 80 vierkante meter voor gezinnen, iets kleinere woningen voor stellen en alleenstaanden, en iets grotere voor wie meer kan betalen. Plus een gezamenlijke ontmoetingsruimte als het

aan Treumann ligt, maar van Capel hoeft dat niet: "Een gezamenlijk fietsenhok is genoeg. En een washok, want het is raar dat iedereen een eigen wasmachine heeft, dat kan je beter samen doen. In Zweden is dat gebruikelijk." Hij wil ook minder parkeerruimte. "De norm is te hoog. Ze nemen maar een leenauto." In vergelijking met commerciële verhuurders weten huurders dat ze bij Ons Nieuwe Hof niet uitgemolken zullen worden. Treumann: "Ons Nieuwe Hof hoeft er niet aan te verdienen, dus als er genoeg eigen vermogen is, geef je dat terug in de vorm van minder huur of meer kwaliteit. Wij hoeven niet het rendement van pensioenfondsen." Wat ze nodig hebben, zegt Capel, is een stuk grond en zak geld. "Om met het eerste te beginnen: de meeste grond is van de gemeente, die verkoopt meestal via een tender, een soort schoonheidswedstrijd, op prijs en kwaliteit. Nu de markt weer aantrekt en beleggers weer durven te ontwikkelen, gaan de prijzen omhoog. Ons Nieuwe Hof kan daar niet tegenop, wil dat ook niet." Treumann: "Met die prijzen kom je uit bij hogere huren of kleinere woningen." Ze praten met de gemeente om die te overtuigen minder op de prijs en meer op de kwaliteit te letten. Capel: "De gemeente denkt na al die magere jaren nu binnen te kunnen lopen,

maar ze zou moet denken: wat is goed voor de stad? Bij verkoop aan goedbetalende ontwikkelaars heeft de gemeente geen zekerheid over langere tijd. Amsterdam heeft betaalbare vrijesector-huurwoningen nodig, wij zullen blijvend verhuren, terwijl ontwikkelaars na tien jaar verhuur de zaak in de verkoop doen." Hij wijst op Samenwerking: "Haar woningbestand is een sieraad voor de stad. Wij kunnen de rol spelen van sociale verhuurder voor de middeninkomens – inderdaad, de coöperatie als de nieuwe woningbouwvereniging." Ze praten met woningcorporaties. "Die zijn bezig een deel van hun bezit te verkopen, maar die zouden ze aan verenigingen als Ons Nieuwe Hof over moeten doen, zeker hun vrijesector-woningen. In plaats van op de markt te gooien waar het koopwoningen worden."

## Geld

Als kopen niet lukt, willen ze desnoods huren. Ze praten met beleggers die een project ontwikkelen en voor wie Ons Nieuwe Hof dan de verhuur kan doen. Capel: "Voordeel voor zo'n investeerder is dat wij zekerheid bieden met een huurcontract voor dertig jaar. Dus geen leegstandskosten." Treumann: "Plus dat zij dankzij onze ballotage fatsoenlijke huurders

77



hebben. Geen huurders die brandjes stoken of toiletputten eruit slopen.”

Toen ze twee jaar geleden met hun plannen begonnen lagen de kansen een stuk beter dan nu, merken ze. Ze hebben al enkele malen de neus gestoten, zoals in de Pijp waar een leeg kantoorpand in de verkoop ging. Capel: “Het Spoorwegpensioenfonds wilde wel een samenwerking met ons als huurder. We hebben met een architect getekend en berekend en ons bod tot het uiterste opgerekt: 6 miljoen euro. Kansloos, het pand is verkocht voor 11 miljoen euro aan vastgoedmaatschappij Caransa.”

Behalve een locatie zoekt de coöperatie geld. Financiers willen zonder garanties niet 100 procent lenen, hoogstens 60 of 70 procent. Dus hebben zij 30 procent eigen vermogen nodig. Uitgaande van de stichtingskosten van een woning van ongeveer 200.000 euro is dat 60.000 euro per woning. Dat kan je van onze leden niet vragen, aldus Treumann. “Als ze dat geld zouden hebben, zouden ze wel kopen.” De hoop was dat Samenwerking garant zou willen staan. Capel: “Samenwerking is schatrijk, haar woningbezit is vrij van hypotheek en conservatief geschat 300 miljoen euro waard. Stel, wij beginnen met een project van vijftig woningen, dan is een garantstelling nooit bedreigend voor het voortbestaan van Samenwerking.” Maar de oude coöperatie denkt daar anders over. Ze beschouwt het niet als haar taak en vindt het een te groot risico. Daarmee frustrert Samenwerking de uitbreiding van het woningbestand, meent Capel, en verzaakt daarmee haar verantwoordelijkheid jegens de leden op de wachtlijst. “Alleen het belang van de leden die huren telt.” Dat is opmerkelijk, want bij Samenwerking, anders dan bij de meeste wooncoöperaties maar net als bij WaalwijkWonen, zijn de mensen op de wachtlijst gewoon lid en kunnen dus over beleidskeuzes meestemmen. Ze vormen bij

elkaar zelfs een meerderheid. De praktijk is anders, weet Capel: “Ze komen niet op de ledenvergadering. Mensen die op de wachtlijst staan bemoeien zich niet met Samenwerking, dat is te ver van hun bed.”

## Coöperatie

De keuze om van Ons Nieuwe Hof een coöperatieve vereniging te maken is een bewuste. Capel: “Met een stichting ben je een verhuurder, waarbij de huurder niets te vertellen heeft. Bij een coöperatie is iedereen eigenaar.” Dat heeft ook een keerzijde, zeggen de heren er onmiddellijk bij, wijs geworden door hun ervaringen bij Samenwerking. “Onder het mom ‘dit is van ons’ worden ontwikkelingen tegengehouden. Het eigenbelang gaat dan boven andere belangen.” Dat uit zich ook in de gecontroleerde toelating. De coöperatie verhuurt alleen aan de eigen groep. Treumann: “Wij willen het gepeupel buiten de deur houden. Daar zijn we niet voor opgericht.”

### **Wij willen het gepeupel buiten de deur houden. Daar zijn we niet voor opgericht**

Wie de annalen van Samenwerking doorleest ziet dat democratisch besturen niet altijd eenvoudig is. De ledenraad van Samenwerking, het vertegenwoordigende ‘parlement’ dat het bestuur controleert en dat op zijn beurt de betaalde staf aanstuurt, lijkt soms een Poolse landdag met talloze kleine en grote ruzies over kleine en grote belangen en ordinaire kinsinne. Immers: elke euro die uitgegeven wordt aan de woning van een ander kan niet besteed worden aan jouw woning. Het botvieren van persoonlijke en deelbelangen gaat boven de ‘samenwerking’, verzucht een lid in het Ledenblad. Bij zijn afscheid zegt de (bezoldigd) direc-

teur: “De coöperatie dient tegenwoordig weer als voorbeeld voor corporaties. Het model deugt, maar je moet er wel voor zorgen dat het niet ten onder gaat aan verenigingsdemocratie.”

## Eigenwijsheid

Binnen Ons Nieuwe Hof lopen de emoties nog niet zo hoog op. Op de ledenvergadering van juni komen vijftien leden af. Geen hoge opkomst, vindt Capel, maar er zijn ook dertig afmeldingen en dat getuigt wel van betrokkenheid. Op de agenda staat de vaststelling van de jaarrekening – aan uitgaven alleen 345 euro bestuurskosten – en een verkennend gesprek over aandelen. Het bestuur brengt de leden op de hoogte over de opties voor locaties, ze hebben meerdere ijzers in het vuur: “Er zit iets aan te komen.” Capel blijft optimistisch. Hij denkt groot. Om straks als coöperatie fatsoenlijk te draaien hebben ze vijfhonderd tot duizend woningen nodig. “Bij die aantallen heb je iets substantieels toegevoegd. Anders blijf je in het woongroepenidee hangen.” Capel besteedt ongeveer een dag per week aan Ons Nieuwe Hof. Als er een project is, moet er een directeur komen, zegt hij. Nee, op dat baantje zit hij niet te wachten. Hij doet het voor het ‘goede gevoel’. En uit eigenwijsheid. “Wij laten zien dat gewone mensen met verstand in hun hoofd zo iets voor elkaar kunnen krijgen.”

## Zoetermeer

Het kan nog groter. Wooncoöperatie Zoetermeer (in oprichting) streeft naar een bezit van 2000 huurwoningen. Er ligt een uitgewerkt plan bij de gemeente met het verzoek om een subsidie van 300.000 euro om de boel op gang te krijgen. De vier initiatiefnemers zijn plaatselijke notabelen – die niet zo betiteld willen worden – onder aanvoering van Leo van der Plas.

Hij ontvangt in het kantoorpand van HSK Advocaten, op de vierde verdieping, met wijds uitzicht op de A12 en het spoor Den Haag - Utrecht. Den Haag is op deze heldere dag in de verte zichtbaar. Zoetermeer wordt onderschat, zegt Van der Plas, maar met 120.000 inwoners is het wel de derde gemeente van Zuid-Holland, met alle stadse problemen die daar bijhoren. Van lastige jongeren tot krapte op de woningmarkt. Van der Plas (56) was tot voor kort directeur van de plaatselijke Rabobank en vanuit die functie betrokken bij veel projecten. “Ze noemden mij op een gegeven moment de zesde wethouder.” Die betrokkenheid is de basis voor zijn even ingenieuze als ambitieuze plan.

## Het begin

Het verhaal begint bij de professionele observatie van Van der Plas dat de woningmarkt stagneert. Met name de middeninkomens komen niet aan de bak. Hij praat hierover met een groot gevoel voor urgentie. “Daar kan je geen genoeg mee nemen, wonen is een primaire behoefte.” Hij moest iets doen. “Zulk idealisme zit in me.” Bovendien was het probleem niet abstract, het zat in vlees en bloed tegenover hem. Het waren zijn klanten die te veel verdienden om sociaal te huren maar te weinig om ze een hypotheek aan te kunnen bieden. Zzp’ers, scheefwoners, “steeds meer mensen tussen wal en schip.” Daar kwam nog iets bij. Woningcorporatie Vestia, in de financiële problemen door derivatenhandel, bezit veel woningen in Zoetermeer en moet een flink deel daarvan verkopen, in ieder geval al haar 2800 gezinswoningen. “Verkoop in zulke aantallen drukt de prijs, daarmee verdamppt maatschappelijk kapitaal.” In zijn eentje zet hij de eerste schetsen op

papier voor een uitweg. Hij maakt van het ene probleem de oplossing voor het andere: richt een coöperatie op die de corporatiewoningen opkoopt en verhuurt aan haar leden die door aandelen te kopen de huurprijs kunnen drukken. “De coöperatie is de juiste vorm want ze maakt belanghebbenden deelgenoot.” Als Rabo-man is hij gedeformeerd door de coöperatieve gedachte. “Ze is de laatste jaren door de Rabo verlaten, maar ik geloof er nog steeds in. De coöperatie maakt mensen deelgenoot. Wat ze alleen niet kunnen oplossen, kunnen ze samen wel.”

Begin 2014 polst hij makelaar Anke van As, advocaat Mathieu Souren en na de raadsverkiezingen van maart 2014 ook Edo Haan, vanaf dat moment ex-wethouder Wonen. “Mensen met deskundigheid en contacten.” Met z’n vieren gaan ze serieus aan de slag. Ze komen eenmaal in de drie weken bijeen op het kantoor van Souren. “We nemen dingen door, maken keuzes, en gaan uiteen met afspraken: jij doet dit, ik doe dat.” Om het plan in de steigers te zetten is een financiële strategie nodig, en een juridische, een organisatorische en uiteindelijk ook een communicatieve strategie, zo somt Van der Plas op. Hier zijn professionals aan het werk.

De noeste arbeid resulteert begin 2015 in een doortimmerd bedrijfsplan (met aandacht voor ‘due diligence’, ‘optimalisatie-effecten’ en ‘upfront-afrekening’), dat de titel meekrijgt: ‘Doe het zelf – Doe het samen’. In de kern is er aan het allereerste idee van Van der Plas niet veel veranderd.

## Corporaties

Het bedrijfsplan streeft naar tweeduizend woningen in de vrije huursector. “Je moet de oplossing toesnijden op het probleem”, zegt Van der Plas. De doelgroep is groot. Met tweeduizend woningen zouden ze ongeveer 3,5

procent van het totale woningbestand in Zoetermeer hebben, en dan kan je een betekenisvolle interventie zijn, aldus Van der Plas. Met een schuin oog is gekeken naar omliggende landen waar de coöperatie gebruikelijk is; daar is 2 procent ongeveer het minimum. Van der Plas: “Je hebt die absolute omvang ook nodig om diversiteit in je bestand te hebben en interne doorstroming mogelijk te maken.”

Maar je begint altijd met een eerste plukje huizen, voegt hij er aan toe. “We denken eerst aan ongeveer honderd.” Hij is zelfverzekerd: het gaat lukken, heel zeker.

De meeste van die tweeduizend woningen moeten komen van de corporaties. Van der Plas: “We streven naar vaste afspraken over overname van jaarlijkse contingenten woningen die we overnemen. Dat scheelt de corporaties een hoop tijd en energie in vergelijking met verkopen aan steeds verschillende en soms vele kleine partijen.”

Omdat Vestia en de andere twee corporaties in korte tijd veel woningen moeten verkopen, zakken de prijzen beneden de boekwaarde.

“Dat is al gauw 30 procent en dat is verlies van gemeenschapsgeld. Nee, wij gaan geen hogere prijs bieden, maar bij verkoop aan ons komt de restwaarde bij de coöperatie terecht in plaats van in de zakken van grote beleggers en buitenlandse investeerders. Onze coöperatie is ook een private instelling maar wel met een maatschappelijke doelstelling; wij dienen een volkhuusvestingsbelang, namelijk midden-groepen aan een woning helpen.” De coöperatie is te vergelijken met de corporatie maar dan voor een andere doelgroep.

Waarschijnlijk is dat de reden dat de initiatiefnemers een bijdrage durven vragen van de corporaties. Bij overname van de woningen wordt de koopprijs deels (maximaal 45 procent) onmiddellijk afgerekend en deels omgezet in een lening die in jaarlijkse termijnen wordt afgelost. De corporaties

worden op die manier medefinancier van de coöperatie. Of de corporaties daar, gezien de behoefte aan eigen vermogen, aan mee willen en kunnen werken, moet blijken.

Ook bij aankoop van woningen van particulieren, beleggers en ontwikkelaars wordt van die partijen verwacht dat ze ‘leveren op basis van samenwerking’, dat wil zeggen accepteren dat de koopsom deels wordt omgezet in een lening.

## Coöpen

Ook van de bewoners wordt een bijdrage verwacht. Zij worden lid van de coöperatie, maar anders dan bij de meeste coöperaties die in deze publicatie langskomen, ligt de nadruk niet alleen op het juridische eigenaarschap (zeggenschap) maar ook op financiële participatie. De leden/bewoners moeten een aandeel (‘ledencertificaat’) kopen van tussen de 1 en 25 procent van de waarde van de woning en krijgen daarvoor naar rato een korting op de huur. Bij verhuizen koopt de coöperatie het aandeel terug tegen dagwaarde en zo delen de leden in de waardeontwikkeling van hun woning, zowel positief als negatief. De coöperatieleden zijn dus deels huurder en deels koper, de initiatiefnemers introduceren de term ‘coöpen’. Om het eigenaarsgevoel nog meer te versterken wordt de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de woning bij de bewoner gelegd, die daarvoor een onderhoudsvergoeding krijgt.

De zeggenschapsstructuur die de initiatiefnemers voorstellen, zoekt een middenweg tussen professioneel en democratisch bestuur. Ze lijkt op die van wooncoöperatie Samenwerking met een ledenraad die een bestuur benoemt (Raad van Commissarissen), die op haar beurt weer een directie aanstelt. Het verschil is dat bij de Zoetermeerse coöperatie de ledenraad zichzelf benoemt, want er is geen

algemene ledenvergadering, en de afstand met de dagelijkse leiding is groter. Alle bezit komt in een aparte bv waaraan de directie leiding geeft. Hierdoor is het eigenaarschap van de leden indirect. Dat voorkomt Poolse landdagen à la Samenwerking en vergemakkelijkt het vinden van financiers.

Willen de Zoetermeerders coöpen? Van der Plas heeft geen marktonderzoek gedaan. “Mensen kennen dit niet, dan kan je ze ook niet vragen of ze er belangstelling voor hebben.” Het zal moeten blijken of dit aansluit bij een behoefte. Er is ook nog geen info-avond georganiseerd of een wachtlijst geopend. Van der Plas: “We willen voorkomen dat we belangstellenden tijdenlang aan het lijntje moeten houden. Te lang wachten kan teleurstelling tot gevolg hebben.” De toegang tot lidmaatschap van de coöperatie staat open voor iedereen. Toewijzing van de woningen gebeurt vervolgens op basis van de plek op de wachtlijst en de omvang van het ledencertificaat.

## Investeerders

Vergeleken met de andere coöperaties lijkt de financiering minder een hoofdpijn punt. Waarschijnlijk omdat ze langs meerdere wegen komt. De leden/bewoners participeren en ook aspirant-bewoners kunnen een financieel belang nemen: geen aandeel maar een ‘spaar-saldo’ met vaste vergoeding. Van der Plas sluit sowieso uit dat anderen dan leden/bewoners aandelen mogen kopen in de coöperatie. “Dan introduceer je het rendementsdenken en dat kan botsten met de belangen van de bewoners. Zie de Rabobank, daar is het rendementsdenken ten koste gegaan van de coöperatieve gedachte.” Ook de initiatiefnemers zullen geen aandelen nemen, bijvoorbeeld omdat er startkapitaal nodig is, want ook daarmee zouden andere belangen geïntroduceerd worden.

“De coöperatie is er voor de leden en het enige belang dat ze mag dienen is het belang van deze leden.” Beleggers zijn welkom maar alleen voor leningen tegen vaste vergoedingen, met de woningen als onderpand. “Iedereen is welkom, grote en kleine partijen, liefst zo veel mogelijk uit Zoetermeer. Onze slogan is: Zoetermeers geld in Zoetermeers huizen.”

## Gemeente

Het businessplan is in januari 2015 aangeboden aan de Zoetermeerse wethouder Wonen. Ook van de gemeente wordt een bijdrage gevraagd. Voor het opstarten van de coöperatie is 300.000 euro nodig: het opzetten van een bedrijfsbureau, het voorbereiden van de juridische infrastructuur, afstemming van de verhouding met het Rijk en nog veel meer. Van der Plas: “Voor technologische innovatie zijn miljoenen euro’s subsidie beschikbaar, dan is drie ton voor een maatschappelijke innovatie niet heel veel.”

**Voor technologische innovatie zijn miljoenen euro’s subsidie beschikbaar, dan is drie ton voor een maatschappelijke innovatie niet heel veel**

De politieke en ambtelijke contacten met het gemeentehuis zijn heel goed (met een oud-PvdA-wethouder en een voormalig VVD-raadslid bij het kwartet initiatiefnemers) maar daarmee is de 3 ton niet meteen binnen gehaald. De wethouder Wonen neemt het voorstel wel zo serieus dat hij een onafhankelijke consultant vraagt het businessplan op zijn merites te beoordelen. In augustus is het advies naar de wethouder gegaan, de initiatiefnemers weten niet wat erin staat. Ze hopen

dat de gemeente in september een beslissing neemt. Bij een afwijzing gaan ze op zoek naar alternatieven, maar daar wil Van der Plas niet over speculeren. “We hopen op de gemeente, dat geeft een gewenst publiek profiel aan ons initiatief.”

## Voor het nut van het algemeen

Het Zoetermeerse initiatief onderscheidt zich samen met Ons Nieuwe Hof in Amsterdam van de overige coöperaties in deze publicatie door de schaal. De drijfveer van deze initiatiefnemers ligt dan ook niet bij een eigen woningbehoefte maar bij een maatschappelijk probleem waarvoor ze een oplossing weten. “Wij zijn geen woningzoeker, maar we hebben wel de kennis en de contacten”, aldus Van der Plas. Nee, geen notabelen voor het nut van het algemeen. Net als Theo Capel van Ons Nieuwe Hof wil Van der Plas niets weten van een associatie met notabelen. Dat suggereert dat ze meer zijn dan anderen. “Maar het is waar, er komt iets van altruïsme bij.” Ze doen alles onbetaald, maar dat tempert de ambities niet. Het uiteindelijke doel van de Zoetermeerders ligt zelfs voorbij de eigen stad. Van der Plas: “We praten over een probleem dat nijpend is in alle grote steden. Ons concept is overal toepasbaar.”

[www.onsnieuwehof.nl](http://www.onsnieuwehof.nl),  
[www.samenwerking.org](http://www.samenwerking.org)  
[www.waalgijkwonen.nl](http://www.waalgijkwonen.nl)

# Een dorps- coöperatie tegen krimp - Fensterwolde





86

87

Deze zes woningen in de H. Schwertmannweg in Finsterwolde wil de woningbouwcorporatie slopen



Woningen in de H.J. Siemonsstraat die de bewoners van sloop willen redden



Van rechts naar links: Frannie Olders en Solvejg ter Meer



90

## Een dorps- coöperatie tegen krimp - Finsterwolde

Vanuit Winschoten gaat er een keer per uur een bus naar Finsterwolde. Via Beerta. Platter kan een landschap niet zijn. Des te opvallender zijn de monumentale Oldambtster boerderijen in 19e-eeuwse stijl, hier en daar afgewisseld door arbeiderswoningen uit dezelfde tijd. Finsterwolde telt ruim tweeduizend zielen en is vooral bekend om zijn rooie verleden en heden. Op de kleigronden buiten de rijke herenboeren de landarbeiders schandalig uit. Domela Nieuwenhuis had hier een grote aanhang. De kinderen van deze landarbeiders werden de industriearbeiders in de aardappelmeel- en strokartonindustrie, die in de jaren zeventig en tachtig allemaal op straat kwamen te staan. Toen Finsterwolde nog een zelfstandige gemeente was, had ze een communistische meerderheid, en in de huidige gemeente Oldambt, waaronder ook Winschoten, Scheemda en Beerta vallen, is de politiek nog altijd vuurrood. In Finsterwolde is de werkloosheid, de armoede en de laaggeschooldheid groot.

De scherpste kantjes zijn eraf, maar de ongelijkheid is gebleven.

### Slopen

Het zijn de woningen van deze 'armen' die woningcorporatie Acanthus nu wil slopen. Kleine huurwoningen uit de jaren vijftig en zestig, blokken van twee of zes, met huren van 270 tot 395 euro per maand. Sluipenderwijs zijn de afgelopen jaren al meer blokken verdwenen, steeds onder verwijzing naar 'de krimp'. Toen Acanthus in maart 2014 met de mededeling kwam dat er weer vijftig woningen gesloopt zouden worden, zonder dat er iets voor terug zou komen, kwam het dorp in verzet. Op een druk bezochte bijeenkomst in dorps huis De Pyramide werd in goede Oost-Groningse traditie een actiecomité opgericht onder de leus 'Slopen? Bezopen!' Anders dan anders wordt er niet alleen 'Nee' en 'Tegen' geroepen, maar ook gewerkt aan een alterna-

91

tief. Als Acantus per se van die woningen af wil, nemen de bewoners ze zelf over. Via een coöperatie. Dat is het idee.

Maar tussen droom en daad staat het een en ander in de weg. Dat hebben de initiatiefnemers inmiddels wel ontdekt. “Je moet positief en optimistisch blijven”, zegt Frannie Oolders (56), de goed gemutste secretaris van de Stichting Coöperatief Finsterwolde, opgericht om de coöperatieplannen inhoud te geven. “Anders hou je het niet vol”, vult voorzitter Henriët Sabajo (55) aan, met enige montheid. Solveig ter Meer (49) bewondert het positivisme van haar strijdmakkers, zij ziet het vaak wat somberder in. Wat haar des te meer aanzet tot actie, met een tomeloze energie. Ze praat veel en snel, waarbij haar bril steeds afzakt naar het puntje van haar neus.

## Leefbaarheid

92

De drie wonen niet in een van de bedreigde woningen, maar ze hebben indirect wel degenen een eigen belang, namelijk ‘Schier Finnewold’ (mooi Finsterwolde) leefbaar houden in tijden van krimp. Het genoemde dorps huis is in het voorjaar van 2015 slechts op het nippertje behouden gebleven, en dat is tekenend voor de tendens waar de dorpelingen tegen vechten: een haasje-over van afnemend inwonertal, sloop, verlies van voorzieningen, vertrek van bewoners, enzovoort. Dit langzaam afglijden willen de Finnewolmers stoppen.

De drie dames maken duidelijk dat zij de corporatie en de gemeente daarbij niet als medestander zien maar eerder als tegenstander. Sabajo: “Acantus heeft een scenario om mensen het dorp uit te krijgen. Dat doen ze door woningen die leegkomen niet meer aan te bieden aan nieuwe bewoners. Een bewuste strategie, al vijf jaar: leegstand bevestigt krimp en legitimeert sloop.”

Ter Meer: “We zijn een krimpregio met minder geboortes, meer vergrijzing en daardoor minder en oudere bewoners. Dat klopt. Tegelijk is er verdunning en daarmee een grotere vraag naar kleine, goedkope woningen. Zeven gemeentes in de regio hebben een convenant gesloten over de omgang met krimp. De strategie is dat de twee steden Winschoten en Scheemda moeten blijven groeien, ten koste van de dorpen. De afspraak is ook dat over leefbaarheid met bewoners wordt gepraat. Dat gebeurt niet. Ze sturen gewoon een brief met een voldongen feit: nog meer sloop.”

Het massale protest in het voorjaar van 2014 jaagde de politiek schrik aan. Oolders: “Het besef drong door dat ze meer draagvlak nodig hadden voor hun plannen.” Daarin speelde de herinnering aan Ganzedijk een rol. Dit gehucht net buiten Finsterwolde wilde Acantus in 2008 geheel afbreken, wat de bewoners uiteindelijk wisten te voorkomen. De affaire kostte toen een wethouder de kop. Ter Meer: “Dat Acantus nu een sloopbesluit had genomen zonder de bewoners daarbij te betrekken, was voor de gemeente een struikelblok geworden. Op de dorpsbijeenkomsten riepen mensen: hebben ze nog steeds niets geleerd?”

Het rumoer leidde in juni 2014 tot een rijtje afspraken over het aanpakken van de verloedering, plus een voorlopige opschorting van de sloop van 28 van de 50 woningen, om het dorp de kans te geven op zoek te gaan naar alternatieven.

## Onderzoek

Op dat moment zijn de actievoerders al bezig plannen te bedenken ter behoud van de woningen. Het idee voor een coöperatie komt al snel langs, maar serieus is dat aanvankelijk niet. Het gaat de actievoerders niet om zelfbeheer, maar om behoud van de woningen. Dus proberen ze eerst Acantus er toe aan te zetten

de woningen toch op te knappen en te verhuren. Pas als duidelijk is dat Acantus niet op haar schreden terugkeert, komt de coöperatie weer op tafel, waar overigens niemand heel veel van afweet. Ter Meer graaft zich een weg door het internet – “zij is een ster in het informatie verzamelen”, verzekeren Sabajo en Oolders – en duikt stapels kennis op. Ze stuit daarbij op het koplopersprogramma van Platform31. Als ze contact zoeken, blijkt dat ze mogen aansluiten. Dat versterkt hun positie tegenover Acantus en de gemeente. Oolders: “Onze tot dan toe vage ideeën werden voor iedereen, ook voor ons zelf, opeens concreet.” De gemeente en Acantus zijn bereid de kosten voor deelname aan het programma te dragen en de bewoners de tijd te geven het idee van een coöperatie handen en voeten te geven. De provincie subsidieert, uit een krimp- en leefbaarheidsplan, een onderzoek naar de haalbaarheid van een coöperatie, met de professionele ondersteuning van Adviesbureau Stamm uit Assen.

Dit bureau heeft ervaring met coöperaties in andere dorpen. “En wij zijn amateurs”, zegt Ter Meer. Zelfs het aanvragen van de subsidie bij de provincie is nieuw. “Daarvoor moet je een duizendpoot zijn, juridisch, financieel, bestuurlijk.” Complicatie is dat de provincie maximaal de helft van de kosten wil betalen. Acantus en gemeente zijn bereid vergader-, kantoor- en reiskosten te delen. Om aan het benodigde bedrag te komen, vullen ze de begroting op een creatieve manier aan (tot 23.000 euro) door het monetariseren van de eigen vrijwillige inzet, waaronder ook een dorpsenquête die het marktonderzoeksbureau van Sabajo voor haar rekening zal nemen. De provincie gaat akkoord, met het commentaar: “Het plan is helder, maar voor de rest erg ongewoon.” Omdat voor een subsidie een rechtspersoon nodig is, wordt de Stichting Coöperatief Finsterwolde opgericht, met als drijvende

krachten naast de drie dames de heren Nico de Leede en Ruud Keijzer, ook zij zijn geen bewoners van de slooppanden maar bezorgde Finnewolmers. Doel van de stichting, zo staat in de statuten, is het behoud van de leefbaarheid van Finsterwolde en het aanpakken van de krimpproblematiek. De ambities met de coöperatie die onderzocht gaat worden, gaan verder dan alleen het behoud van deze 28 woningen.

## Draagvlak

Om te onderzoeken of er draagvlak is voor een coöperatie wordt een dorpsenquête gehouden en in totaal acht bijeenkomsten georganiseerd. De bewoners van de sloophuizen, waarvan de helft al leeg staat, worden in een aparte bijeenkomst gehoord. De belangstelling is niet overweldigend, en bij degenen die komen valt het kwartje niet echt. Ter Meer: “Het is te vaag en abstract. Zij zijn niet de bewoners die Duivesteijn voor ogen heeft in zijn pleidooi voor de coöperatie. Hij denkt aan mensen die net geen huis kunnen betalen. Hier gaat het om de echte onderkant. Defaitistisch, slecht geïnformeerd, velen hebben niet eens internet. Deze mensen gaan niet een coöperatie besturen.” De initiatiefnemers mikken daarom op een coöperatie die gedragen wordt door het hele dorp. Zo’n dorpscoöperatie kan dan misschien meer voorzieningen aanbieden, passend bij de brede leefbaarheidsambities. Op een bijeenkomst voor het hele dorp, waar zeventig mensen aanwezig zijn, roept het idee van een wooncoöperatie vooral vragen op, vooral ook bij gebrek aan voorbeelden. Sabajo: “Het duurde enige tijd voordat het landde. En toen het landde schrokken mensen van de grote verantwoordelijkheden en de risico’s. Wij liepen als initiatiefnemers op de rest vooruit. Zelf overnemen, opknappen en verhuren, dat vond men nogal wat.” Op zeggenschap en

93



eigen regie zit niemand te wachten, maar oké, als de coöperatie sloop kan voorkomen, dan is men daar voor. Veel meer begrip en enthousiasme is er voor een coöperatie die (ook) zorg- en burenhulp organiseert en misschien iets met energie doet.

Dat blijkt ook uit een dorpsenquête over woonplezier, verhuisplannen en de verwachtingen van een dorpscoöperatie. Steun voor een coöperatie met zorgactiviteiten is er bij 60 procent van de respondenten. Ruim de helft vindt een wooncoöperatie een goed idee als daarmee de woningen behouden blijven, maar niet meer dan 16 procent zegt ook lid te willen worden. Sabajo: "Dat is genoeg om zo'n coöperatie organisatorisch te dragen, maar voor een financieel draagvlak is dat mager."

Tegelijk met de enquête worden er denktankavonden georganiseerd over leefbaarheid.

Daar komen heel concrete ideeën naar boven.

Ter Meer: "Iemand biedt de daken van zijn

94

boerschuren aan voor zonne-energiepanelen. Een ander komt met een opschoonactie. Een derde met ideeën voor gebruik van verpauperde woningen." Sabajo: "Het is een kettingreactie, alsof de tijd er rijp voor is." Probleem is dat het vervolgens weer stilvalt, zegt ze enigszins berustend. "Je maakt veel los, je schept verwachtingen, maar het handen en voeten geven aan een idee kost veel tijd." De vijf initiatiefnemers kiezen ervoor, gezien de grenzen aan hun tijd en energie, zich te beperken tot het uitwerken van een wooncoöperatie.

## Uitputtingslag

De samenwerking met Acantus tijdens het onderzoek verloopt stroef. Acantus is terughoudend in het leveren van informatie zoals huren, onderhoud en boekwaarde. Op hun beurt houden de bewoners de door Acantus aangestelde coördinator op afstand. Ter Meer:

"We willen niet dat Acantus haar visie oplegt, we willen onafhankelijk kunnen onderzoeken en plannen maken." Sabajo: "Zo'n man, een ingehuurde adviseur, kost zo maar 50.000 euro, dat had beter aan het onderzoek besteed kunnen worden." Ter Meer: "Voor elke cent vergoeding van Acantus en de gemeente moeten we van tevoren toestemming vragen. Elk idee van ons wordt afgeserveerd." Sabajo: "Ze gaan tegenover ons staan. Ze zijn niet positief over een burgerinitiatief."

**Voor elke cent vergoeding van Acantus en de gemeente moeten we van tevoren toestemming vragen. Elk idee van ons wordt afgeserveerd. Ze gaan tegenover ons staan. Ze zijn niet positief over een burgerinitiatief**

Het financiële deel van het haalbaarheidsonderzoek komt voor rekening van Stamm. Met name op dit punt wordt de eerste versie van het onderzoeksrapport door de provincie, die als subsidiegever meeleeft, als onvoldoende beoordeeld. Zij wil een echt businessplan waaruit de kansen op een gezonde exploitatie van de coöperatie blijkt. Bovendien wil de provincie dat er meer overlegd wordt met Acantus en de gemeente, en dat die zich in de uitkomsten kunnen vinden.

Voor de vijf initiatiefnemers wordt het een uitputtingslag. Ze vinden dat de provincie meer vraagt dan in een eerste onderzoekronde mogelijk is. Ze zijn verbaasd, om het voorzichtig te formuleren, dat ze het eens moeten worden met Acantus en de gemeente, want dan is het verhaal niet onafhankelijk meer en het is toch hun rapport.

Een tegenvaller voor de actievoerders is dat zij veel van het werk moeten doen waarvoor ze Stamm hebben ingehuurd. Daarbij krijgen ze

steun van financiële en juridische experts van het koplopersprogramma. Met die kennis helpen zij Stamm weer op weg – de omgekeerde wereld.

De stress zorgt ook intern voor spanningen. Iedereen moet op z'n tenen lopen, vier van de vijf hebben een volle baan. Ze willen alles samen en in unanimité doen, maar als niet iedereen even veel tijd heeft en niet in hetzelfde tempo werkt, dan gaat het wel eens mis. Op een gegeven moment last Sabajo in haar rol als voorzitter een pauze in. "Een week rust. Anders is iedereen straks overspannen. Even geen bombardement van mailtjes, mailtjes, mailtjes."

De hoeveelheid werk is niet in uren uit te drukken, het is er altijd, zegt ze. Iedereen heeft er ook nog iets naast, zo gaat dat bij burgerinitiatieven. Ze vindt het zwaar. "Als voorzitter voel je je verantwoordelijk. Om het onderling goed te houden, maar ook om het voor het dorp goed te doen. Je doet het niet voor jezelf, maar voor de leefbaarheid van het dorp. De verantwoordelijkheid drukt op je."

## Zonnig

Eind augustus, een paar weken na de timeout, ziet alles er stuk zonniger uit. Er ligt een rapport waar iedereen content mee is, ook Acantus en de gemeente. De nieuwe versie geeft inzicht in de technische staat van de woningen (matig), komt met scenario's voor renovatie (goed, beter, best) en, uitgaande van een overname tegen 0 euro, de bijbehorende huurprijzen (400-500 euro), zet de varianten uiteen voor juridische inrichting (coöperatie met en zonder stichting) en geeft een beeld van de huurmarkt. "Een echte businesscase om 28 woningen over te nemen en te gaan beheren. De eerste versie was hooguit een voorzet daarvoor", zegt Sabajo. Het onderzoek legt overigens ook de vinger op drie risico's: de

vraag naar goedkope woonruimte, de draagkracht van het dorp en de mogelijkheden voor financiering.

Het rapport gaat naar provincie, maar uiteindelijk is het een rapport aan de initiatiefnemers zelf. Op basis hiervan moeten ze beslissen of ze door gaan en hoe ze doorgaan.

En die beslissing hebben ze met z'n vijven ook maar meteen genomen: ze gaan door, met als voorkeur de duurzame renovatievariant (nul-op-de-meter). Sabajo is enthousiast: "Dat is onze favoriet. Deze vraagt een grote investering, maar pakt uiteindelijk financieel gunstig uit."

De volgende stappen zijn: de keuze voor een scenario, het opzetten van een organisatie, de juridische voorbereiding en de financiering. En uiteindelijk de overname van de woningen. "Grote hobbels nog, waarvoor we professionele hulp nodig zullen hebben." Plus versterking van de initiatiefgroep, zo beveelt het rapport aan, in menskracht en in kennis.

95

Hoe ze het rapport en de vervolgstap aan het dorp gaan voorleggen, weten ze nog niet. Sinds maart, toen de uitslag van de enquête is gepresenteerd, zijn er geen dorpsbijeenkomsten meer geweest, omdat er niets nieuws te melden was. De initiatiefnemers worden regelmatig op straat aangesproken door bewoners van de betrokken panden. Die willen bevestiging dat ze in hun huisje mogen blijven. "Het duurt al met al wel lang", verzucht Sabajo. "Dat is soms moeilijk uit te leggen."

# Nieuw leven voor woongroepen - Leeuwarden



Antoine Fonville woont in De Gouden Bal en is een van de trekkers van de wooncoöperatie





102

## Nieuw leven voor woongroepen - Leeuwarden

Soms is een wooncoöperatie een voertuig om iets nieuws te realiseren, zoals het hofje voor de krasse knarren en soms een reddingsboei om iets bestaands te redden, zoals de Roggeveenstraat. Een bijzondere variant van die laatste soort treffen we in Leeuwarden. Vier woongroepen, die in hun voortbestaan bedreigd worden door nieuwe regels in het volkshuisvestingsbeleid, zoeken dekking in een coöperatie om te behouden wat ze hebben. Met veel aarzelingen en soms tegen heug en meug beginnen ze een avontuur richting eigenaarschap.

De Gouden Bal is een woongemeenschap voor senioren, een klein dorp bijna met 21 zelfstandige woningen, in het voormalige Diaconessenziekenhuis. Prachtig gelegen net buiten het oude stadshart. De zon schijnt en twee dames zitten ervan te genieten in de voortuin. Ze verwijzen naar Bram, maar waar is Bram? Daar is Bram Arnold (65), lang, klein brilletje, een ongekamde bos grijs haar en een stevige

handdruk. En Antoine Fonville (62), samen met Arnold trekker van het coöperatieplan, zit in zijn appartement op de tweede verdieping en verwacht ons daar, zo weet weer een andere bewoonster. Ze moet ons brengen, want Arnold weet de weg niet in De Gouden Bal. Hij woont in een van de andere woongroepen en de vier gemeenschappen zijn gescheiden werelden, ook al voeren ze nu gezamenlijk actie.

### De groepen

Arnold is oprichter van de woongemeenschap Circa in het centrum van Leeuwarden, met zeven zelfstandige woningen en een gedeelde huiskamer plus tuin. Bij de start in de jaren tachtig woonden er gezinnen met kinderen, nu alleenstaanden in leeftijd van 26 tot 65 jaar. Arnold is de enige overgebleven oudgediende. De gemeenschappelijke activiteiten zijn gereduceerd tot af en toe samen eten en de toevallige ontmoetingen bij de wasmachine.

103

# Als de omgeving verandert, moet je iets doen om alles te behouden

De Gouden Bal is jonger, opgericht in de jaren negentig, maar de bewoners zijn ouder; de oudsten zijn in de negentig. De leeftijdsgrens voor nieuwe bewoners van de Gouden Bal is maximaal 65 en minimaal 50, om te voorkomen dat het een bejaardenhuis wordt, zegt Antoine Fonville, in blauwe kiel en met grijze lokken in de nek. Hij is met zijn 62 jaar een jonkie. Hij woont hier pas sinds najaar 2014. Net als in Circa is de gemeenschappelijkheid toevallig en niet georganiseerd.

De andere twee groepen, Hoeksterpoort met elf zelfstandige wooneenheden met alleenstaanden, stellen en gezinnen in de leeftijd van 20 tot 45 jaar, en de Willemskade, acht bewoners, gemiddeld zo'n 40 jaar (type 'eeuwige ex-student'), zijn ook al zo mooi gelegen, in of net buiten het centrum.

## Het begin

104

De overeenkomst tussen de vier groepen is dat ze wonen in een pand van een woningcorporatie, de bewoners hebben een individueel huurcontract. Zes jaar geleden vroegen ze zich bij Circa al eens af of ze hun pand misschien niet moesten kopen. Eigenaar corporatie Elkien deed een aanbod voor acht ton. Omdat een aantal bewoners huiverig was voor de verantwoordelijkheid, ging het niet door. Arnold: "Daar hebben we nu spijt van." Niet veel later kregen ze gedoe over nieuwe huurders voor leegkomende woningen. De toewijzing ligt bij de groep, een van hun privileges. Arnold: "Maar we kregen van de corporatie steeds vaker mensen toegeschoven van hun wachtlijst. Die wilden we niet, die pasten meestal niet." Vervolgens kwam de huurharmonisatie, waardoor bij wisseling van bewoners de huur extra omhoog gaat. De curieuze situatie is dat bij Circa de kleinste woning nu duurder is dan de grootste, omdat de eerste gewisseld is en de laatste niet. De huren bij

Circa bedragen nu 450 tot 650 euro en de grens van wat ze zelf nog sociaal vinden komt in zicht. Daarbij kwam er ook nog een inkomensgrens voor sociale huurwoningen van 34.000 euro, wat de groep beperkt in de vrijheid om toe te wijzen. Arnold bijvoorbeeld zit met zijn inkomen boven die grens en zou nu geen woning kunnen krijgen in zijn eigen groep. "Het drong tot ons door dat wij uit de kaders van de volkshuisvesting moesten stappen", zegt Arnold.

Daar kwam nog een inzicht bij, namelijk dat de overheid niet meer vanzelfsprekend voor je zorgt en alles voor je opknapt. Burgers moeten meer zelf doen. Arnold: "Dat kan je in je eentje proberen, maar beter is dat samen te doen. Dat gebeurt ook, zie de zorg- en energiecoöperaties. Mensen maken zich niet langer afhankelijk van de grote instellingen." Toen hij las over de voorstellen van Adri Duivesteyn over wooncoöperaties, viel het kwartje.

Arnold is afgestudeerd psycholoog, via het opbouwwerk en de maatschappelijke opvang werd hij adviseur wonen, zorg en welzijn bij gemeentes en instellingen, de laatste jaren als zzp'er en een beetje met pensioen. Hij zette zijn ideeën over zelfbeheer op papier, organiseerde voorjaar 2014 een avond met een aantal woongemeenschappen, kreeg enig begrip maar liep aan tegen een grote huiver voor verandering. Wat komt er niet allemaal bij kijken? Wie doet het onderhoud? Wat als iemand de huur niet betaalt? Arnold: "Bovendien was die 'coöperatie' wel heel abstract." Niettemin werd een 'kerngroep' geformeerd met één persoon uit elke groep, die zich zou gaan verdiepen in mogelijkheden. Toen Arnold bij toeval hoorde over een koplopersprogramma van Platform31 schreef hij die op goed geluk aan. Het antwoord was even verrassend: ze mochten koploper worden. "Dat gaf een duw in de rug."

## Eenzame koploper

Arnold zocht steun bij de gemeente Leeuwarden. Dankzij zijn werk en politieke activiteiten heeft hij veel ingangen. "Bovendien ben ik nogal onbescheiden, ik nodig mezelf gewoon uit." Op die manier stond hij met zijn verhaal voor het bureau van wethouder Isabelle Diks van GroenLinks. Die was enthousiast, dit paste in het denken van de gemeente: eigen regie van burgers. De twee betrokken corporaties werden benaderd, Elkien was positief en Woonfriesland gooide niet meteen de deur dicht. Terwijl hij buitenshuis medestanders vond, was dat binnenshuis veel minder. De bewoners bleven sceptisch. "Ik dreigde een eenzame koploper te worden. Men ging tegen mij in verzet en ik ging in de verdediging. Ik moest die kar als enige trekken en werd mikpunt van twijfels."

De gemeente was bereid 3000 euro subsidie te geven om een begeleider te financieren, alleen voor het proces. Dat hielp. Op een bewonersbijeenkomst van de vier woongroepen in april 2015 waar zo'n 25 mensen waren, was voor het eerst een gedeeld gevoel van urgentie. Arnold: "Met veel discussie, waar gaan we naar toe, en hoe, en kunnen we dat?" Fonville: "Maar voor het eerst zat iedereen op een lijn, namelijk dat er iets moet gebeuren: 'we moeten het heft in

eigen hand nemen'."

Fonville had, omdat hij pas eind 2014 in De Gouden Bal kwam wonen, de aanloop niet meegemaakt maar raakte meteen bij de coöperatieplannen betrokken. Arnold: "Zijn komst was belangrijk, hij zag de noodzaak van verandering, dat zorgde voor meer balans." Arnold bedoelt dat hij met Fonville minder alleen stond. Naast de doordouwer Arnold was de rustige, meer reflectieve aanpak van Fonville een aanvulling. "In De Gouden Bal wonen mensen op leeftijd die gewend zijn aan een corporatie die alles voor ze regelt. Ze schieten in de stress als je over eigen beheer begint: 'waar moet je dan heen als er lekkage is'? Maar je kan wel willen dat alles bij het oude blijft omdat het goed was, maar als de omgeving verandert moet je iets doen om alles zo te behouden."

105

## Veiligheid en toegang

Als onderdeel van het 'proces' werd een bewonersenquête gehouden, met als hoofdvragen: waarom willen we ook al weer in een groep wonen? En wat wil die groep in de toekomst? Arnold: "Bij andere coöperaties is de drijfveer soms meer praktisch, bijvoorbeeld het creëren van woonruimte voor middeninkomens. Bij ons ligt het doel in immateriële waarden.

Die wilden we weer op tafel hebben.”

In de enquête waren de terugkerende woorden: samen, verbondenheid, veiligheid. Fonville: “Veiligheid in de betekenis dat je weet dat je bij elkaar terecht kunt voor bijvoorbeeld boodschappen als je ziek bent.” Voorwaarde om verbondenheid en veiligheid te creëren is zeggenschap over de toegang. Die staat op het spel, en de coöperatie moet die redden. Toegang gaat enerzijds over openheid, de groepen willen openstaan voor alle inkomens en dus mogen de huren niet te veel omhoog en is een inkomensgrens uit den boze (anders dan bijvoorbeeld Copekcabana die hoge inkomens bewust willen buitensluiten). Anderzijds gaat toegang over selectie. Fonville: “Hier wonen vraagt groepsvaardigheden van de bewoners. Daar is enige ballotage voor nodig. Wij willen graag zelf bepalen of iemand past of niet.”

106

De vier groepen hebben elk hun manier van selecteren. Bij Circa voeren ze met elke kandidaat twee gesprekken. Arnold: “Ook dan loopt het wel eens mis en moet er wel eens iemand uit, onder zachte dwang.” Lastig vanwege huurrechten, geeft hij toe. Bij De Gouden Bal nemen ze geen risico en laten ze nieuwe bewoners eerst een half jaar op proef wonen. Ze willen graag diversiteit, maar Arnold stelt vast dat je altijd een bepaalde type selecteert. In Circa zijn genoeg verschillen in professionele achtergrond, met een kok, tekenaar, zorgverlener, onderwijzer, theater, maar wel allemaal hoger opgeleid, hbo+. In de Gouden Bal zijn de verschillen wat groter, vertelt Fonville: “Hier zit nog een generatie voor wie de ulo al veel was.” Zo blijkt het heel moeilijk geschikte mannen te vinden. In Circa was Arnold lange tijd de enige man. In De Gouden Bal wonen slechts vier mannen (op 24 bewoners). In alle groepen is de enige etnische variatie die tussen Friezen

en Hollanders. Arnold: “We hebben nog nooit donkere mensen gehad als kandidaat.”

## Goede burens

Onderlinge betrokkenheid is belangrijk, maar ze zijn geen zorginstelling, zeggen beiden met nadruk. Mensen moeten in staat zijn zelfstandig te wonen. Fonville: “Bij toeval woont hier iemand met het Downsyndroom. Hij is hier ooit gekomen met zijn moeder en broer, die respectievelijk zijn overleden en naar het buitenland vertrokken. Overdag gaat hij naar dagbesteding en hij wordt verder in de gaten gehouden door zijn zus die om de hoek woont. Wij houden ook een oogje in zeil maar meer niet. We gaan niet zorgen, kleren wassen, huis schoonmaken. Je kan elkaar wel eens helpen bij het schoenen aantrekken, maar niet als permanente zorg. We zijn goede burens, maar geen familie.”

Met de veranderingen in de (thuis)zorg zal De Gouden Bal moeten ontdekken hoe ze omgaan met medebewoners die op de een of andere wijze meer hulp nodig hebben omdat ze ziek worden of dementeren, aldus Fonville. “Er zal steeds meer van burens- en mantelzorg gevraagd worden.”

Fonville is zzp'er, hij heeft websites met uitvaartinformatie. Zijn verhuizing naar de Gouden Bal in 2014 kwam eerder dan gedacht. Met zijn partner filosofeerde hij weleens over de toekomst. “Straks klim je niet meer zo makkelijk de ladder op om de dakgoot te repareren.” Ze lieten zich op de wachtlijst plaatsen van de Gouden Bal, voor ooit, en veel eerder dan gedacht kwam er plek vrij. Hoewel nog lang geen 65 besloten ze de stap te zetten. Langer wachten had bovendien een risico. De Gouden Bal had besloten geen 65-plussers meer aan te nemen als nieuwe bewoners, om de gemiddelde leeftijd, nu 73 jaar, naar beneden te brengen. De minimumleeftijd is

# We zijn goede burens, maar geen familie

50-plus en als zich een 40-plusser aanmeldt zullen ze die waarschijnlijk niet meteen afwijzen. Fonville: “Zo iemand moet wel echt passen.” Lastiger wordt het als die 40-plusser kinderen heeft. Fonville: “Dit is weliswaar geen rusthuis maar het is de vraag of een gezinsleven hier aansluit.”

## Vervolg

Nu de neuzen min of meer dezelfde kant op staan is de volgende stap een financiële quickscan, uitgevoerd door een professioneel bureau, om zicht te krijgen op de kansen op een gezonde exploitatie in eigen beheer. De corporaties betalen dit onderzoek en leveren de nodige informatie zoals de huuropbrengsten, de staat van onderhoud en de boekwaarde. De quickscan neemt aankoop van de panden als uitgangspunt. Arnold: “We zijn er wel achter dat het de enige manier is om onder de regels van volkshuisvesting uit te komen.” Het doel is dus eigenaar worden, zelf het beheer gaan voeren, zodat ze de hoogte van de huur kunnen bepalen en zelf de toewijzing kunnen doen.

Met de uitkomsten van de quickscan kan besloten worden over wel of niet doorgaan. Doorgaan betekent een echte businesscase maken inclusief een bod op de panden.

Veel staat nog open. Ook de juridische constructie. Arnold: “Als blijkt dat een stichting beter is dan coöperatie, dan kiezen we voor een stichting.” En als ze besluiten tot een coöperatie staat de vorm niet vast: een coöperatie die alle vier de panden koopt, of per groep een eigen coöperatie met een overkoepelende vereniging? In het laatste geval kunnen de groepen binnen de eigen coöperatie keuzes maken over bijvoorbeeld zelf doen of uitbesteden, lagere huur of investeren in kwaliteit. De verschillen in populatie van de vier groepen kunnen zorgen voor verschillende wensen. Fonville: “Voor mij is dit mijn laatste woning – klinkt dramatisch, maar zo is het – en dan kijk je anders naar je woning dan iemand die nog een wooncarrière voor zich heeft. Continuering van mijn woongenot hier is voor mij het belangrijkste. Voor Hoeksterpoorters ligt dat woongenot niet per se in hun pand.” Of de bewoners straks eigen geld gaan inbrengen, zal afhangen van de financieringsmogelijkheden. Het is allemaal nog niet aan de orde. De twee trekkers weten inmiddels hoe belangrijk het proces is, ze doen het stap voor stap, want iedereen moet mee.

107

# Tot slot - Het perspectief van de pioniers



# Het realiseren van een woon- droom haalt schijnbaar het beste in mensen naar boven

110

## Tot slot - Het perspectief van de pioniers

Het was iedere keer een feest, elk bezoek aan een wooncoöperatie in wording. Zo veel enthousiasme, energie, creativiteit en uithoudingsvermogen. Het realiseren van een woon-droom haalt het beste in mensen naar boven. En dat is nodig ook, want de weg naar de wooncoöperatie blijkt lang en vol hindernissen. Van de initiatiefnemers wordt veel gevergd aan kennis en vaardigheden en uiteindelijk aan tijd. Initiatieven zonder trekkers met het benodigde 'kapitaal' hebben weinig kans van slagen. Dat is het eerste dat we kunnen zeggen na deze rondgang langs acht wooninitiatieven. Grote conclusies trekken is niet het doel van deze publicatie, veel meer een beeld te schetsen van verscheidenheid van initiatieven en initiatiefnemers, hun drijfveren, successen en obstakels. Toch kunnen we op basis van de acht portretten wel enkele observaties doen.

### In verzet met een coöperatie

Burgers trekken met hun plannen voor een wooncoöperatie het initiatief naar zich toe, soms om iets nieuws te creëren, zoals de hofjes voor senioren, soms om het oude te behouden, zoals het voorkomen van sloop in Finsterwolde. Ze komen in actie omdat de gevestigde instellingen hen onvoldoende bedienen. In plaats van te klagen steken ze zelf de handen uit de mouwen. De coöperaties in oprichting in deze publicatie zijn ruwweg onder te verdelen in drie soorten. Drie coöperaties mikken met vrijesector-huurwoningen op de middeninkomensgroepen, drie coöperaties bedienen met sociale huurwoningen lage inkomensgroepen en één initiatief mikt expliciet op ouderen. Alle acht richten ze zich op huurders, alleen de Knarrenhof biedt ook plek aan kopers. Niemand hoeft rijk te zijn, een beroep op eigen (financiële) middelen voor een inleg in de coöperatie doen alleen de drie middeninkomensgroepen. Betaalbaar huren,

111

zowel in de sociale als in de vrije huursector, is een belangrijke drijfveer; bewoners verstaan onder 'betaalbaar' echt iets anders – lager – dan de instituties.

De 'coöperatie' is slechts een voertuig, geen doel: als het met een coöperatie niet gaat lukken en met een vereniging of stichting wel, dan zullen de initiatiefnemers daarvoor kiezen. Veel kennis over de (juridische) ins en outs van de coöperatie is er vooraf niet, daarover laten ze zich graag voorlichten. Bij een aantal is er een gevoelsmatige affiniteit omdat de term 'coöperatie' de gezamenlijke verantwoordelijkheid uitdrukt die ze zoeken. Uit de verhalen valt op te maken dat bij politici de 'coöperatie' in de mode is, en dus deuren opent.

**De 'coöperatie' is slechts een voertuig, geen doel: als het met een coöperatie niet gaat lukken en met een vereniging of stichting wel, dan zullen de initiatiefnemers daarvoor kiezen**

## Zeggenschap en groepsgevoel

De coöperatie is favoriet omdat het democratisch eigenaarschap mogelijk maakt. Dat eigenaarschap is nodig omdat alleen daarmee de zeggenschap te verkrijgen is om zelf te kunnen bepalen hoe te wonen en vooral met wie. Naast het voorzien in huisvesting hebben de meeste coöperaties in deze publicatie een immaterieel doel, namelijk een gemeenschap creëren (of behouden). Het willen wonen met gelijkgestemden is een sterke drijfveer. Soms gaat dat om maatschappelijk gelijken, 'ons soort mensen', vaker om een gedeelde opvatting over de manier van samenwonen. Dan valt meestal het woord 'nabuurchap': het naar elkaar om willen kijken. In een enkel geval gaat het een stap verder naar een woonstijl van

veel delen en veel zelfwerkzaamheid. Zeggenschap over de toegang is voor dit alles cruciaal. Hoe de coöperaties de toegang straks concreet gaan organiseren weten ze meestal nog niet, maar selectie komt er. Wooncoöperatie Zoetermeer is hierop de enige duidelijke uitzondering, geheel passend bij haar ambities groot te worden waarmee het groepsgevoel wordt overstegen.

De nadruk op zeggenschap betekent niet dat er een groot democratisch verlangen is. Inspraak over organisatorische, technische en bestuurszaken vindt men van veel minder belang. De aanloopfase wordt bij de meeste initiatieven overgelaten aan een kleine kerngroep, waarbij toezicht en meedenken niet georganiseerd wordt langs formele democratische regels, maar informeel en op basis van vertrouwen. Over de vraag hoe straks de coöperatie gerund gaat worden, breekt men zich nog niet echt het hoofd. De meeste groepen neigen naar zo veel mogelijk uitbesteding.

De wooninitiatieven passen helemaal in het plaatje van de doe-het-zelfsamenleving. De initiatiefnemers hebben een houding van 'als de overheid of de markt het niet doet, doen we het zelf'. Bij meerdere coöperaties is de terugtrekkende, minder zorgzame overheid een direct motief om bij elkaar te gaan wonen en zelf de solidariteit te organiseren. Vaak komen al plannen langs om straks de wooncoöperatie uit te breiden met zorg- en energievoorzieningen. Dit verklaart mede de behoefte aan selectieve toegang, want hoe meer je deelt, hoe belangrijker eensgezindheid wordt. Hier schuilt ook een addertje onder het gras. De wooninitiatieven kunnen voor vernieuwing zorgen van de woningmarkt, maar door het gesloten karakter dreigt het gevaar van terugtrekking op het eigen belang. De twee bestaande wooncoöperaties die in deze publi-

# Willen wonen met gelijkgestemden is een sterke drijfveer

catie langskomen, Daal en Berg in Den Haag en Samenwerking in Amsterdam, bedienen alleen nog de eigen groep.

## Financiering te nemen obstakel

Het voor de zeggenschap noodzakelijke eigenaarschap vraagt om financiering en daar stuiten alle initiatieven op problemen. De coöperatie blijkt op dit punt een obstakel. Nederlandse geldschietters zijn onbekend met de wooncoöperatie en zien in deze juridische constructie te grote financiële risico's. Als ze al willen financieren dan nooit voor de volle 100 procent. Dus is eigen geld nodig of steun van de overheid. Alle initiatieven doen op een andere manier een beroep op overheidsmiddelen.

De nieuwe Woningwet omarmt de wooncoöperatie. In een brief aan de Tweede Kamer zegt minister Blok van Wonen dat coöperaties steun nodig hebben, maar dat geldt alleen voor de socialesector-initiatieven; de vrijhuursector-initiatieven moeten de eigen broek ophouden. De coöperaties zien zichzelf graag als de nieuwe en betere versie van de corporaties en wijzen erop dat woningcorporaties indirect gesteund worden via het garantiefonds (het Waarborgfonds Sociale Woningbouw waarbij ze tegen lage rente kunnen lenen omdat de over-

heid in laatste instantie risico's afdekt). Hebben coöperaties daar ook recht op omdat ze net als corporaties voor maatschappelijke belangen staan? De initiatiefnemers die in deze publicatie langskomen menen van wel. Van het behouden van goedkope woningen voor lage inkomens en het loswrikken van de vrijesector-huurmarkt tot het mogelijk maken van de eigen verantwoordelijkheid in de zorg. Maar allemaal voor de eigen achterban – zit daar spanning tussen?

Als er maatschappelijke financiering komt, is het niet onwaarschijnlijk dat die samen zal gaan met maatschappelijke regels. Zoals de eis van algemene toegang in plaats van selectie. Daarmee zou de eigenheid van de coöperatie, de wens tot gemeenschapsvorming, worden ondergraven. Is de steun dat waard? De initiatiefnemers zoeken tot over de grens naar marktalternatieven voor financiering. Maar het is de vraag of particuliere financiers, al dan niet commercieel, niet ook eisen zullen stellen. De markt werkt sowieso niet mee. De wooncoöperaties die bouwgrond zoeken merken dat opgeleefde investeringsdrift van beleggers en ontwikkelaars de grondprijzen opdrijven. Als de gemeente de grondeigenaar is, wat vaak het geval is, moet die kiezen tussen euro's voor de lege gemeentekas of maatschappelijke beste-

ding aan coöperaties. Met de stijgende prijzen wordt die laatste optie steeds duurder.

Hier, maar ook op andere momenten is de houding van de gemeente en van woningcorporaties van groot belang voor de voortgang en het succes van de initiatieven. Die steun verschilt enorm en hangt af van de politieke stellingname van wethouders en corporatiedirecteuren en de interesse van ambtenaren.

**De houding van de gemeente en van woningcorporaties is van groot belang voor de voortgang en het succes van de initiatieven**

### Pioniers en koplopers

Een jaar na het begin van het koplopersprogramma van Platform31 is er één initiatief dat in 2016 met bouwen kan beginnen (Knarrenhof, dat al in 2011 van start ging), is er één dat alles klaar heeft staan maar stukloopt op de financiering (Waalwijk, begonnen in 2012) en is er één dat op toestemming van de minister wacht om tot aankoop over te gaan (Roggeveenstraat, sinds 2014). De rest zit ergens meer of minder ver in het traject.

De 'wooncoöperatie' bevindt zich nog in een pioniersfase, maar de ervaringen van de pioniers leren dat als de lange weg niet wat korter wordt en de hindernissen niet lager, ze voorbehouden is aan een elite. Dan blijft de coöperatie op zijn hoogst een niche in plaats van een vernieuwer en frisse aanvulling die de woningmarkt een ander aanzicht kan geven. Toekomstige initiatieven zouden op drie manieren geholpen kunnen worden. Als eerste met een kennisbank met daarin heldere procesbeschrijvingen, keuzeopties, standaardcontracten et cetera. Daarnaast een fonds waarop een beroep gedaan kan worden voor professionele steun bij het opstellen van een

businesscase; dat hoeft niet per se een (volledig) overheidsfonds te zijn. Ten slotte is verlaging nodig van de financieringsdrempel, bijvoorbeeld door toegang te creëren voor socialesector-coöperaties tot het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Meer algemeen zou de minister financiële partijen bij elkaar kunnen zetten, misschien ook uit het buitenland, om hen uit te dagen met passende financieringsproducten te komen. Ondertussen knokken de coöperatieve initiatiefnemers met onverminderd enthousiasme verder, daaraan ligt het niet.

Als de lange weg niet  
wat korter wordt en de  
hindernissen niet lager,  
is de wooncoöperatie  
voorbehouden aan  
een elite

## Literatuurlijst

Brandsen, T. en J.-K. Helderma,  
*Coöperatieven, een alternatief?*  
Futura Wonen, Tilburg, 2009.

Brandsen, T. en J.-K. Helderma,  
*Op zoek naar de Heilige Graal van de  
volkshuisvesting: Een verslag over  
woningcoöperatieven in Duitsland.*  
Futura Wonen, Tilburg, 2009.

Brandsen, T. en J.-K. Helderma,  
*Betrokken belangen: zelforganisatie  
en de coöperatieve vorm.*  
Futura Wonen, Tilburg, 2009.

Duivesteijn, A., *De Wooncoöperatie:  
Op weg naar een zichzelf organise-  
rende samenleving*, 2013.

116 DUS Architects en Partizan Publik,  
*Wooncoop: beschrijving van een  
zoektocht naar de nieuwe woning-  
bouwcoöperatie*, 2014.

Elbers, A. en H. Pelgrum,  
*Van huur en koop naar coöp?  
Een vooronderzoek naar de moge-  
lijkheden van de coöperatieve  
rechtsvorm in het woondomein.*  
SEV, Rotterdam, 2011.

Elsinga, M. en M. Haffner, *Kopen in  
een coöp. Coöps op Zweedse en  
Finse woningmarkt. Een quickscan.*  
SEV, Rotterdam, 2006.

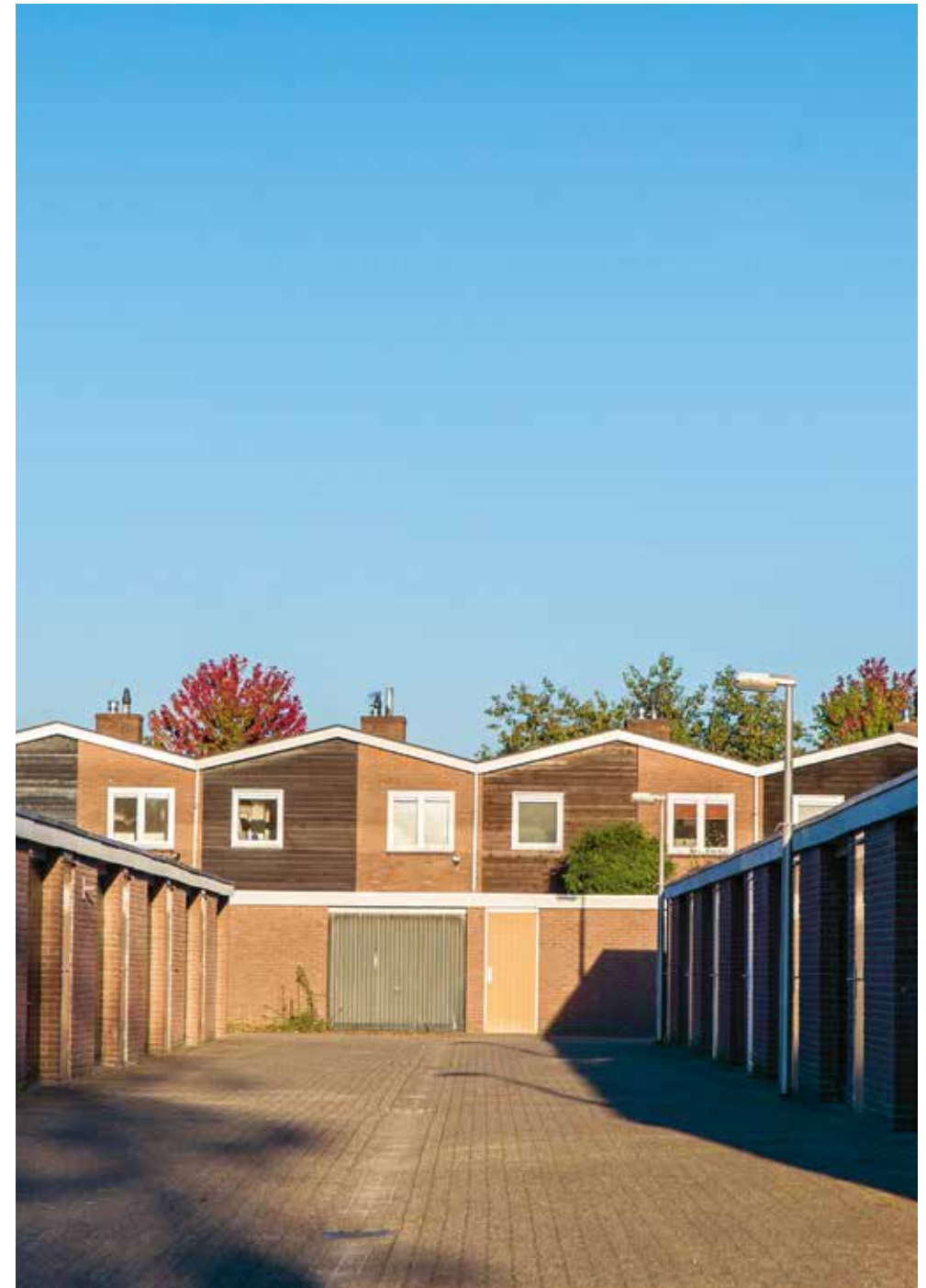
Heijkers, B., A. Hendrikse en J.  
Kammeyer, *Coöperatief Wonen in  
Nederland: Een Quick Scan*,  
Futura Wonen, Tilburg, 2009.

Schreuders, H., *Bewoners organi-  
seren verbinding. Voorstudie.*  
SEV, Rotterdam, 2010.

SEV, *Zelfbeheer in de huursector.  
SEV-advies naar aanleiding van vijf  
jaar experimenteren met nieuwe  
beheervormen.* SEV, Rotterdam,  
1988.

Tijsseling, T. e.a., *Quickscan Woon-  
coöperaties. Een verkenning naar  
een alternatief voor koop en huur in  
een veranderende woningmarkt.*  
Platform31, Den Haag, 2014.

Triest, N. van en M. Hanemaaijer,  
*WoonCoöperatie Middeninkomens  
(wCM). Instrument voor betaalbaar-  
heid en zeggenschap.* Platform31,  
Den Haag, 2013.



# Een duidelijke visie en krachtig collectief zijn dé randvoor- waarden voor succes

118

## Een wooncoöperatie opzetten, hoe doe je dat?

In tien stappen van  
idee naar uitvoering

Platform31 experimenteert samen met veertien koplopers met het opzetten van een wooncoöperatie. Doel is het maken van een handreiking waar nieuwe initiatieven mee aan de slag kunnen. Op basis van de eerste inzichten is alvast een tienstappenplan met tips en trucs opgesteld.

### **Stap 1: Wat wil ik en wie doen er mee?**

Een wooncoöperatie begint bij een paar initiatiefnemers met de wens het zelf te doen. Bedenk wat je doelstellingen, motivatie en gemeenschappelijk belang zijn. Werk dat uit in een plan en zorg voor een organisatiestructuur om dit verder te verkennen. Een duidelijke visie en krachtig collectief zijn dé randvoorwaarden voor succes.

### **Stap 2: Hoe denken andere partijen daarover en wie moet ik meekrijgen?**

Zoek zo snel mogelijk contact met organisaties en personen die invloed hebben op de

plannen. Dit is vaak een woningcorporatie en de gemeente, maar ook omwonenden of huurdersorganisaties spelen een rol. Draagvlak is belangrijk om de wooncoöperatie verder te kunnen ontwikkelen. Verwacht niet dat partijen direct enthousiast zijn. Blijf je verhaal vertellen op verschillende podia.

### **Stap 3: Haalbaarheidsonderzoek**

Als je basis op orde is, wordt het tijd de eerste plannen en ideeën uit te werken in een concreet project. Wat wil de coöperatie precies gaan doen? Enkel beheer of ook de aankoop van woningen? Welke constructie past daar het best bij? Hoeveel gaat dat kosten? Wie gaat dat betalen? In welke staat is het gebouw dat ik wil overnemen? Wie is de doelgroep en hoe sluit het plan aan op wensen en mogelijkheden? Hieruit volgt een beschrijving van het 'product' en mogelijkheden die het biedt.

119

#### **Stap 4: Businesscase / coöperatieplan**

Wanneer het haalbaarheidsonderzoek positief uitvalt, kunnen de resultaten omgezet worden in een ondernemings- of coöperatieplan. Dit beschrijft de doelstellingen, initiatiefnemers, beoogde doelgroep, de woningen, benodigde investering, bedrijfsvoering en organisatie-model. Tevens is het belangrijk inzicht te geven in hoe de coöperatie de woningen gaat beheren en onderhouden. Betrek hier experts of adviseurs bij, het is complexe materie die het fundament van de coöperatie legt.

#### **Stap 5: Financiering**

Om zelfstandig het beheer en de exploitatie van woningen ter hand te nemen, heeft de coöperatie geld nodig. Dit komt in de eerste plaats van leden, bijvoorbeeld via contributie. Het overnemen van vastgoed vergt vaak een dusdanige investering dat er ook externe financiering nodig is. Onderzoek welke vormen mogelijk zijn en waar de beste kansen liggen, ook gezien de doelgroep van de coöperatie. Een serieuze, haalbare businesscase is een voorwaarde om financiers te overtuigen.

#### **Stap 6: Juridische en fiscale bepaling**

Een coöperatie is in principe een bedrijf in de vorm van een vereniging. In de opstartfase volstaat een reguliere vereniging of stichting van initiatiefnemers. Als de plannen startklaar zijn, dient de coöperatie formeel vastgelegd te worden met statuten en een huishoudelijk reglement. Hierin worden de rechten en plichten van de organisatie en de leden opgetekend. Daarnaast moet contact gezocht worden met de belastingdienst en andere instanties over de fiscale aspecten.

#### **Stap 7: Wettelijke bepaling en toestemming**

Sinds 1 juli 2015 is de wooncoöperatie opgenomen in de Woningwet, maar daarmee is het

nog geen opeisbaar recht voor burgers geworden. Partijen zoals corporaties, gemeenten en zelfs het ministerie moeten altijd toestemming geven voor het overnemen van beheer of het eigendom van woningen. Bovendien gelden zowel landelijk als lokaal wetten of regels die het feitelijk opstarten van een wooncoöperatie mede bepalen. Neem hier rekenschap van en ga er zo nodig over in gesprek. Als alle lichten op groen staan: aan de slag!

#### **Stap 8: Exploitatie en administratie**

Een coöperatie vraagt om een goede bedrijfsvoering, juist in de uitvoeringsfase. Als lid/bewoner ben je hier gezamenlijk verantwoordelijk voor. Denk na over hoe je zorgt dat er voldoende inkomsten zijn om de activiteiten (beheer, verhuur en eventueel verkoop) te kunnen uitvoeren en hoe je de financiën bij de leden gaat innen. Een belangrijk aandachtspunt is wat te doen als de betrokkenen van het eerste uur verhuizen. Hoe ga je nieuwe leden werven, welke selectie pas je toe, hoe ga je om met (tijdelijke) leegstand et cetera?

#### **Stap 9: Onderhoud en beheer**

De basistaak van een wooncoöperatie is het zelf beheren van de woningen voor de leden. Zelfbeheer kent verschillende gradaties, waarbij zowel zelf uitvoeren als zelf beslissen belangrijk zijn. Cruciaal is het ontwikkelen van een meerjarenplan voor onderhoud aan de woningen evenals dagelijks beheer gericht op leefbaarheid en kleine gebreken. Zorg dat de kosten hiervoor worden opgenomen in de exploitatie en verantwoordelijkheden belegd zijn bij aanspreekbare personen.

#### **Stap 10: Bestuur en organisatie**

Democratisch zelfbestuur is een van de peilers van een coöperatieve vereniging. Het hoogste orgaan is de ALV en besluiten kunnen alleen

met meerderheid van stemmen genomen worden. Als onderneming is het echter belangrijk een adequaat dagelijks bestuur te hebben dat toeziet op de bedrijfsvoering. Denk na over hoe deze organisatievorm het best kan functioneren. Wanneer de coöperatie enige schaal heeft (meer dan 150 woningen) is het zinvol een Raad van Toezicht in te stellen en externe adviseurs of bestuurders te betrekken.

# De Woningwet verplicht corporaties mee te werken aan het opstarten van een woon- coöperatie

122

## Wooncoöperaties in de nieuwe Woningwet Wat zegt de wet?

Per 1 juli 2015 biedt de Woningwet ruimte aan huurders van woningcorporaties (toegelaten instellingen) om een wooncoöperatie op te richten. Hiervoor moeten minimaal vijf bewoners van in elkaars nabijheid gelegen woningen die een logische eenheid vormen en in bezit zijn van de corporatie zich verenigen. Het merendeel (meer dan 50 procent) dient een inkomen te hebben onder de algemene grens voor sociale huurwoningen, in 2015 vastgesteld op 38.950,- euro.

De Woningwet omschrijft een wooncoöperatie als een vereniging met als doel de leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in beheer en onderhoud van hun woningen. De initiatienemers dienen in een zogeheten coöperatieplan aan te geven welke activiteiten ze willen ontplooiën en hoe ze dit gaan organiseren. Tevens dient dit inzicht te geven in de voorwaarden voor verkoop of beheer van de woningen. Naast een sluitende exploitatie zijn

het waarborgen van de duurzaamheid van de vereniging en de omgang met geschillen, via een klachtenreglement, belangrijke onderdelen.

De Woningwet verplicht corporaties mee te werken aan het opstarten van een wooncoöperatie vanuit collectieven van huurders. Wanneer een groep zich aandient, mogen de desbetreffende woningen minimaal zes maanden niet verkocht worden. Tevens moeten corporaties minimaal 5000 euro beschikbaar stellen voor onafhankelijk advies bij het maken van een coöperatieplan. Wanneer de vereniging de woningen uiteindelijk aankoopt, komt hier nog een reservering voor onderhoud gedurende de komende vijf jaar bij. De wooncoöperatie kan hier een beroep op doen, overigens enkel ten bate van de leden met een inkomen onder de 38.950,- euro (prijsspeil 2015), en krijgt dit geld niet direct in handen.

123

# Voor een wooncoöperatie heb je minimaal vijf bewoners nodig van bij elkaar gelegen woningen die een eenheid vormen

De Woningwet verplicht woningcorporaties niet om de uiteindelijke oprichting van een wooncoöperatie te ondersteunen. Er is geen recht op aankoop of beheer van de woningen door de initiatiefnemers, alleen het recht een voorstel te formuleren. De gedegenheid van het coöperatieplan vormt het belangrijkste element in het verdere proces. Corporaties moeten hierover met de groep huurders in gesprek. Vervolgens maken ze intern de afweging welke verdere stappen te zetten. Bedrijfs-economische redenen kunnen voor corporaties een argument zijn het eigendom en/of beheer van betreffende woningen niet aan de wooncoöperatie over te dragen. Initiatiefnemers dienen van het besluit en de achterliggende overweging op de hoogte gesteld te worden. Indien ze het er niet mee eens zijn, kan de Autoriteit Woningcorporaties om een oordeel verzocht worden.

124

## Verkoopregels van corporaties

Omdat het om vastgoed met maatschappelijke waarde gaat, is het verkopen van woningen door corporaties aan anderen dan hun collega's aan specifieke regels gebonden. Belangrijk uitgangspunt is dat de woningen getaxeed zijn naar hun prijs op de vrije markt, aan de hand van de WOZ-waarde of een onafhankelijk taxatierapport. De nieuwe Woningwet schrijft corporaties voor hun hele bezit te gaan waarderen naar marktwaarde, in plaats van de tot nu toe gebruikelijke bedrijfs-waarde (de som van huuropbrengsten en uitgaven).

Corporaties dienen woningen die ze 'op de markt' willen verkopen, altijd eerst aan te bieden aan de zittende huurders. Daarbij mogen ze nooit meer vragen dan de zogenoemde leegwaarde, het bedrag dat men bij vrije verkoop zou kunnen krijgen. De minimale

prijs wordt bepaald door de specifieke condities waaronder de koop plaatsvindt. De prijs voor verkoop aan 'natuurlijke personen voor eigen bewoning' mag in principe maximaal 10 procent onder de taxatiewaarde liggen. Onder bepaalde voorwaarde kunnen bewoners die onvoldoende inkomen hebben om een volledige hypotheek af te sluiten meer korting krijgen. Ook zijn er specifieke regelingen mogelijk voor gunstige leningen. Aan deze opties zijn bepalingen verbonden, zoals een terugkoop door de corporatie of terugbetaling van de korting bij individuele verkoop.

Als corporaties woningen niet kunnen verkopen aan individuele bewoners of collega-corporaties, moeten ze dit openbaar aanbieden aan 'derden'. Dit zijn in principe alle bonafide partijen op de vrije markt die de verhuuractiviteiten willen voortzetten. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat, die onder de leegwaarde ligt. Voor verkoop van een heel complex zijn toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties, een zienswijze van de gemeente en in sommige gevallen ook positief oordeel van de betrokken bewonersorganisatie nodig.

Woningen met een (toekomstige) huur boven liberalisatiegrens (in 2015 vastgesteld op 710,68 euro) moeten voor minimaal de marktwaarde in verhuurde staat worden verkocht. Voor woningen die binnen de sociale huur blijven, bestaan vier opties:

- 1) Er wordt onbewoond verkocht. Dit betekent dat er minstens 100 procent van de marktwaarde in verhuurde staat moet worden betaald.
- 2) Er wordt bewoond verkocht, zonder voorwaarden. Dan moet er minstens 75 procent van de marktwaarde in verhuurde staat worden betaald.
- 3) Er wordt bewoond verkocht, met voor-

waarden. Dan moet er minstens 50 procent van de marktwaarde in verhuurde staat worden betaald. Eis is onder meer dat de woningen minimaal zeven jaar voor verhuur bestemd blijven en de corporatie tot dertig jaar na eigendomsoverdracht meedeelt in de eventuele winst bij verkoop.

- 4) Er wordt bewoond verkocht en de woningen worden daarna ingrijpend gerenoveerd. Dan kan men de residuele taxatiewaarde hanteren, dat is de waarde van het object na renovatie minus de renovatiekosten.

## Consequenties voor wooncoöperaties in oprichting

Voor wooncoöperaties die bezit willen overnemen van corporaties, hebben deze verkoopregels verschillende consequenties. In geval van de koperscoöperatie (variant B zoals beschreven in hoofdstuk 1) kan in principe aanspraak gemaakt worden op de voorwaarden voor verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Ook kunnen binnen de Woningwet nieuwe constructies worden opgezet voor verwerving van het

eigendom door individuele bewoners onder gunstige financiële condities. Zo staat het corporaties vrij leningen te verstrekken aan hun huurders, zoals bijvoorbeeld reeds gebeurt met de Starterslening of de regeling Ik Bouw Betaalbaar in Almere.

Wanneer de wooncoöperatie van plan is de woningen collectief aan te kopen om deze vervolgens te verhuren of door te verkopen aan de leden, geldt zij als een 'derde'. Dit betekent dat de marktwaarde in verhuurde staat het uitgangspunt is. Een eventuele sloopbestemming is daarbij niet relevant. In onderhandeling met de corporatie dient bekeken te worden welke van de hierboven beschreven varianten van toepassing kan zijn. Omdat wooncoöperaties geen bijzonder recht op aankoop hebben, zullen kansen met andere opties en partijen een rol spelen bij de afweging door de corporatie. Wooncoöperaties die meer dan tien woningen onder de liberalisatiegrens willen overnemen, dienen in hun investeringsscenario tevens rekening te houden met de verhuurderheffing.

125



## Colofon

# PLATFORM31

### Platform31

Postbus 30833  
2500 GV Den Haag

070 - 302 84 84  
info@platform31.nl  
www.platform31.nl

### Auteurs

Jelle van der Meer  
Mmv Tineke Lupi, Platform31

### Fotografie

Alex Schröder  
Foto voorkant:  
Initiatiefnemers in Finsterwolde

### Opmaak en productiebegeleiding

Griffel & Bok  
Communicatiecoöperatie

### Druk

Oranje Van Loon  
Oplage 400

November 2015, © Platform31  
ISBN 978-94-91711-34-3

‘Als de overheid, corporatie of de markt het niet organiseert, dan doen we het zelf’ – dat is het motto van de bewoners die in deze publicatie aan het woord komen. Burgers die hun woonsituatie naar eigen hand willen zetten omdat ze een droom hebben over hoe het anders en beter kan.

Overal in het land staan groepen actieve burgers op die samen woningen willen bemachtigen, bouwen of beheren en daarvoor een wooncoöperatie oprichten. Feit is niettemin dat nog geen enkele nieuwe wooncoöperatie het hele proces van idee naar bloeiende organisatie al heeft doorlopen. Voor de buitenwereld blijft het daarom een abstract idee.

Deze publicatie wil dat veranderen. Dat doet ze door een aantal coöperaties in oprichting in beeld te brengen. Journalist Jelle van der Meer trok het land in en ging op bezoek bij acht wooncoöperaties.

De initiatieven kunnen enorm van elkaar verschillen, maar in alle gevallen gaat het om mensen die samen met anderen hun woondromen proberen waar te maken.

ISBN 978-94-91711-34-3



9 789491 711343 >

uitgave

PLATFORM31