

Op weg met de wooncoöperatie



—PLATFORM31—

Ontwikkelingen en lessen van de koplopers

Uitgave
Platform31

Den Haag, januari 2017
Auteur: Tineke Lupi (Platform31)
Redactie: Platform31
Opmaak: Griffel & Bok, Den Haag
Fotografie: Alex Schröder

Inleiding

Medio 2014 startte Platform31 op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met het experimentenprogramma 'Nieuwe kansen voor de wooncoöperatie'. Doel was de wooncoöperatie, die opgenomen werd in de Woningwet 2015, te verkennen middels zowel onderzoek als de praktijk. Voor dit laatste ging een oproep uit aan initiatieven om zich aan te sluiten bij een *community of practice*. Deze initiatieven zouden in een kleine twee jaar het proces van idee tot oprichting en uitvoering van de wooncoöperatie doorlopen. Uit de 21 aanmeldingen werden uiteindelijk 14 koplopers gekozen. Ze kwamen vanaf eind 2014 in totaal zes keer bijeen, waarbij steeds één van de initiatieven gastheer was.

3

Het experimentenprogramma is inmiddels afgerond en overgegaan in een actieprogramma waarin Platform31 met nieuwe pilots concrete stappen wil maken rondom de wooncoöperatie. Het blijkt voor initiatieven nog altijd niet eenvoudig om tot uitvoering te komen. De koplopers hebben echter belangrijk baanbrekend werk verricht door als eerste deze weg te doorlopen. Enkelen zijn daarin gestrand, maar velen zijn nog steeds actief. In deze publicatie kijkt Platform31 samen met de initiatiefnemers terug op de ontwikkelingen die de koplopers in de afgelopen twee jaar doorlopen hebben. Het geeft een mooie inkijk in de processen die rond het oprichten van een wooncoöperatie spelen.

*‘De koplopers hebben
baanbrekend werk
verricht, door als
eerste deze weg te
bewandelen’*

4

Koplopers

Woongroepenoverleg Leeuwarden

Geïnspireerd door het essay van Adri Duivesteijn nemen vier bestaande woongroepen in Leeuwarden zich medio 2014 voor om een wooncoöperatie op te richten. Aanleiding zijn bepalingen in de nieuwe Woningwet waardoor woongroepen minder zelfbeschikking krijgen over toewijzing aan nieuwe bewoners. Intentie is gezamenlijk toe te werken naar één coöperatie. Dit blijkt echter niet eenvoudig doordat de panden eigendom zijn van twee verschillende corporaties (WoonFriesland en Elkien). Deze hebben verschillende meningen over de verkoop van panden en hoe ze met dit vraagstuk willen omgaan.

Centraal Wonen De Gouden Bal, een van de woongroepen, besluit een versneld project in te gaan, omdat ze in aanmerking kunnen komen voor een provinciale lening. Uiteindelijk blijkt dat corporatie WoonFriesland het pand enkel voor minimaal 90 procent van de taxatiewaarde wil verkopen. Hiermee wordt een zelfstandige exploitatie als wooncoöperatie niet haalbaar; de huren zouden aanzienlijk moeten stijgen. Een voorstel voor een zelfbeheerconstructie wijzen de bewoners af omdat ze hiermee zekerheden verliezen zonder de volledige controle te hebben. Na wat politieke reuring, treedt vervolgens de gemeente op als bemiddelaar. Zij gaat in gesprek met corporatie WoonFriesland over gedeeltelijke vrijstelling van bepaalde nieuwe regels voor Centraal Wonen De Gouden Bal, zoals inkomenstoets en passendheidstoets. Hiertoe is een gezamenlijke aanvraag bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW) ingediend, waarop het antwoord nog wordt verwacht. Bij de andere Centraal Wonen-woongroep, in bezit van WoonFriesland, blijkt aankoop lastig, omdat ze op een verdieping van een groter pand wonen. Hoe dat ondergebracht kan worden in een wooncoöperatie moet nog niet nader worden verkend.

5

Woongroep Willemskade en Centraal Wonen Circa aan de Schoolstraat zijn met woningcorporatie Elkien het proces van aankoop ingegaan. Voor beiden is een erkend taxatierapport gemaakt, waarbij voor de laatste groep ook een business-case is opgesteld. Op basis daarvan lopen momenteel onderhandelingen over de aankoop van het pand. De gemeente ondersteunt hierbij. Voor Circa aan de Schoolstraat kan aankoop en exploitatie gunstig uitpakken wanneer Elkien akkoord gaat met een aanloopprijs van 75 procent van de taxatiewaarde. Niettemin staat de wooncoöperatie daarna voor een behoorlijke investering omdat keukens en sanitair sterk verouderd zijn.

6 Bij beide corporaties blijkt aanzienlijke terughoudendheid tegenover de wooncoöperatie te bestaan, vooral op de vastgoedafdeling. Hier is men onbekend met zowel het fenomeen coöperatie als woongroepen en daarnaast bevreesd om met de Autoriteit Woningcorporaties te maken te krijgen als vastgoed wordt verkocht tegen een lage waarde. Medewerkers die meer de nadruk leggen op het maatschappelijk aspect kijken hier wat anders tegen aan, zo merken de initiatiefnemers. Daarom is verschillende malen de hulp ingeroepen van de gemeente en de lokale politiek, die overwegend positief staan tegenover de wooncoöperatie. Ook wordt getracht in gesprek te komen met bestuurders van de woningcorporaties. Vooralsnog blijven de vier woongroepen actief in hun streven naar een wooncoöperatie, maar is aankoop van bezit nog niet in zicht.

Centraal Wonen Opaalstraat (CWO), Nijmegen

CWO bestaat sinds 1989 en was destijds het eerste Centraal Wonen-project in Nijmegen. Het complex bevat 48 zelfstandige huurwoningen van verschillende grootte en enkele gemeenschappelijke ruimten. Woningcorporatie Talis is de eigenaar van het complex en heeft een individueel huurcontract met alle





Op weg met de wooncoöperatie

bewoners. Daarnaast zijn de bewoners lid van de vereniging Centraal Wonen Opaalstraat (CWO) die weer een beheerovereenkomst heeft met Talis. Dit komt er op neer dat de leden-bewoners de toewijzing van leegkomende woningen verzorgen en samen de tuin en de gemeenschappelijke voorzieningen beheren. Uitgangspunt hierbij is dat de woningen betaalbaar zijn en voor alle inkomensgroepen toegankelijk blijven. Dit staat echter steeds meer onder druk. Door huurverhoging en nieuwe regels rond de toewijzing van woningen is het voor CWO steeds moeilijker om geschikte bewoners te trekken die bewust kiezen voor deze woonvorm. Zowel aan de onderkant als aan bovenkant van de doelgroep vallen potentiële kandidaten af. Vanuit Talis kwam de vraag om na te denken over een andere organisatievorm met meer zeggenschap. Dit sloot aan bij de behoefte binnen CWO om na 25 jaar het project te herijken.

CWO startte het proces door twee bijeenkomsten te organiseren waarin gepraat werd over de toekomst. De vragen wat 'willen we behouden', 'wat willen we nieuw' en 'waar moeten we mee stoppen' stonden centraal. De opkomst en de sfeer tijdens deze bijeenkomsten waren goed. Besproken is wat en op welke manier in zelfbeheer zou kunnen, evenals de verschillende vormen van de wooncoöperatie. Dit leverde veel input om verder uit te werken, maar het maken van deze stap blijkt voornamelijk lastig. Het ontbreken van directe urgentie en veel onzekerheid over een mogelijke toekomst van CWO liggen daaraan ten grondslag. Er is nog geen leegstand en voor de meeste bewoners komt het idee van een wooncoöperatie daarom te vroeg. Ze kunnen zich geen goed beeld vormen van wat daarbij komt kijken en wat de voordelen zijn ten opzichte van de huidige situatie. Ook vormt de onduidelijkheid over de financieringsmogelijkheden indien de vereniging het pand van de woningcorporatie overneemt een grote hobbel. CWO heeft geen zicht op concrete financiers.

Het opstellen van een businesscase kan duidelijkheid scheppen, maar hier hikt men tegenaan. De trekkers tot nu toe zijn beducht iedereen te mobiliseren en

Op weg met de wooncoöperatie

een uitgebreid plan te maken als het uiteindelijk toch een luchtkasteel blijkt te zijn. Daarnaast speelt de vraag of voldoende bewoners actief zullen worden én blijven in een nieuwe structuur. Vrees is dat de huidige kartrekkers ook in de toekomst de schouders zijn waarop de lasten rusten. Kortom leeft binnen CWO nog niet de overtuiging dat een wooncoöperatie de oplossing kan bieden voor het behoud van de gemeenschappelijke woonvorm. Niettemin is de discussie over de toekomst op gang gebracht en zal dit traject zich langzaam verder ontwikkelen. Daarbij liggen alle opties open.

www.cwopaalstraat.nl

Woningstichting Goede Stede, Almere

10 Woningstichting Goede Stede heeft de intentie zich op te werpen als partner van woongroepen die in Almere nieuwbouw willen plegen. Voorwaarde daarbij is dat de opzet van de initiatieven past binnen de volkshuisvestelijke doelstellingen van de corporatie, wat betekent dat het betrekking heeft op sociale huur. Idee is dat Goede Stede niet alleen kan faciliteren bij het ontwikkelen van de nieuwbouw, maar ook adviseren bij het opzetten van de organisatie van de wooncoöperatie en een passende achtervang bieden voor woningen die niet 'uitgenomen' worden.

Rond de start van de koplopersgroep in 2014 zijn er twee initiatieven in zicht, een woongebouw bij een boeddhistische tempel en een woongroep voor autisten. Beiden zijn nog in pril stadium en komen uiteindelijk niet van de grond. Bij het eerste initiatief trekt de aannemer zich terug en blijkt dat op de aangewezen plek niet gebouwd mag worden, omdat de bestemming niet is gewijzigd. Daarnaast neemt het enthousiasme van de initiatiefnemers in beide projecten af als ze merken wat er allemaal van hen verwacht wordt bij het opzetten, financieren en in stand houden van een wooncoöperatie. Dit komt bovenop het eerst integraal ontwikkelen en bouwen, met alle problemen en aandachtspunten van



dien. Naast de belemmering omtrent de kosten, ziet men op tegen het (langdurig) runnen van een wooncoöperatie. Dit is een grote uitdaging en vraagt veel kennis, tijd en ook geld, wat moeilijk valt op te brengen door vrijwilligers.

De vraag aan de Goede Stede is daarom of zij niet geheel zelf de ontwikkeling op zich willen nemen zodat het initiatief zich kan concentreren op de huurdersgroep.

Conclusie van de Goede Stede is dat een wooncoöperatie ten opzichte van de reguliere woningmarkt in Almere een te geringe meerwaarde biedt. De huizen in de stad zijn redelijk betaalbaar, zowel in huur als koop. Tevens zijn er veel eengezinswoningen en andere mogelijkheden voor woningzoekenden, evenals gunstige voorwaarden voor zelfbouw vanuit de gemeente. Het integrale risico als wooncoöperatie om in Almere nieuwbouw te plegen weegt hier niet tegenop. De Goede Stede is daarom gestopt met het direct faciliteren van wooncoöperaties. De corporatie staat nog wel open voor nieuwe initiatieven vanuit huurders.

12

De Groene Gemeenschap, Amsterdam

De Groene Gemeenschap is een jonge woongroep in de wijk IJburg. De acht bewoners hebben de beschikking over een deel van een groter pand dat in handen is van woningcorporatie Rochdale. De groep is groot voorstander van vergaand zelfbeheer in de huursector, met als inspiratie het Duitse model van *wohnungbaugenossenschaften*. Streven van De Groene Gemeenschap is hun deel van het pand te kopen, maar daarnaast ook om de weg verder voor te bereiden voor wooncoöperaties in Nederland. Hiervoor bewandelt het initiatief verschillende wegen.

Met de directie van Rochdale worden verkennende gesprekken gevoerd over het deels of geheel aankopen van het pand door De Groene Gemeenschap.

De corporatie staat hier welwillend tegenover en wil dit mogelijk voor hen

kostenneutraal doorvoeren. Voorwaarde is dat het initiatief zelfstandig en levensvatbaar is, de sociale voorraad behouden blijft, er een duidelijke meerwaarde is en alle bewoners er achter staan. De Groene Gemeenschap heeft zelf uitgezocht dat het initiatief levensvatbaar is en de begroting sluitend kan zijn, als de corporatie de aangepaste verkoopregels voor wooncoöperaties wil toepassen. Er is echter nog niet over een concrete prijs gesproken. Mocht de koop onder deze condities niet lukken dan staat Rochdale ook open voor mogelijkheden tot een vergaande zelfbeheerconstructie. Voor beide opties is er volledig draagvlak onder het initiatief.

De Groene Gemeenschap probeert samen met andere initiatieven in Amsterdam politiek draagvlak te creëren voor speciale kortingsregels bij erfpacht voor wooncoöperaties, die net als woningcorporaties, woningen voor sociale verhuur exploiteren. Insteek is om in die regels een verkoopverbod op te nemen. Er loopt overleg met de ambtenaren van de gemeente om dit verder uit te werken. Op meer landelijk niveau heeft De Groene Gemeenschap het initiatief genomen voor Vrijcoop. Dit is een vereniging van wooncoöperaties die mede kan optreden als financier van nieuwe projecten. Idee is dat door solidariteit tussen projecten op financieel en kennisgebied, plus een herkenbare, betrouwbare structuur, de wooncoöperatie verder kan komen. Tevens is het een structuur die moet voorkomen dat bewoners het vastgoed in de toekomst aan de markt verkopen en zo sociale huisvesting aan het woningaanbod onttrekken. Inmiddels hebben zich zeven groepen aangesloten, verspreid over Amsterdam, omgeving Utrecht, Rotterdam, Den Bosch en Eindhoven. Ze zijn een mengeling van bestaande en toekomstige wooncollectieven die samen denken en werken aan de opbouw van Vrijcoop. Omdat de vereniging als een externe partij zal participeren in nieuwe initiatieven, is momenteel echter onduidelijk of dit is toegestaan binnen de nieuwe verkoopregels voor wooncoöperaties.

www.degroenegemeenschap.org

www.vrijcoop.nl

13



Coöperatief Wonen, Amsterdam

Coöperatief Wonen is een burgercollectief dat streeft naar een wooncoöperatie voor middeninkomens in Amsterdam. Dit initiatief is genomen door enkele Amsterdamse professionals op het gebied van wonen en projectontwikkeling. Hun doel is om op een niet winst beogende basis middeldure huurwoningen te bouwen en te exploiteren. Hiervoor is een opzet gemaakt, die is afgeleid van de Duitse *wohnungbaugenossenschaften*.

De gemeente Amsterdam heeft verschillende malen aangegeven enthousiast te zijn over dit initiatief. Onder randvoorwaarden wil de gemeente daadwerkelijk steun verlenen en heeft ze hiervoor ook al enkele nieuwbouwlocaties genoemd. Dit blijkt onder meer uit een notitie over de zelfbouw van huurwoningen door bewonerscollectieven die de gemeenteraad in januari 2016 breed omarmde. Het proces rondom het aanbieden van genoemde locaties liet echter op zich wachten, omdat binnen de gemeente de randvoorwaarden nog moesten worden vastgesteld. Eind november 2016 is de aankondiging officieel naar buiten gekomen. Coöperatief Wonen wacht nu af tot de locaties definitief beschikbaar zijn. Om meer zicht te hebben op het realiseren van woningen door wooncoöperaties, richten de initiatiefnemers zich ook op aankoop van bestaand vastgoed. De gemeente is vooralsnog echter weinig bereid dit te doen onder condities waarop wooncoöperaties betaalbare huurwoningen kunnen realiseren.

Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG)

De WBVG is formeel een toegelaten instelling, maar functioneert anders dan de meeste woningcorporaties. Collectieve woonvormen met zelfbeheer zijn het uitgangspunt. Op dit moment zijn er 30 panden in bezit die bewoners samen beheren. De belangstelling daarvoor neemt de laatste tijd toe. Omdat de WBVG een vreemde eend in de bijt is van corporaties rees de vraag hoe de organisatievorm er in de toekomst het best uit zou kunnen zien. Gezien de grote overeen-

komst met een wooncoöperatie, ligt dit voor de hand.

Bestuur en Toezicht van de WBVG zijn enthousiast over het idee van de wooncoöperatie, omdat daarmee nog meer recht gedaan wordt aan het zelfbeheer. Uitgangspunt is dat lage woonlasten gewaarborgd blijven en zelfbeschikking wordt vergroot. Vanaf begin 2014 zijn de bewoners geïnformeerd over de ideeën en betrokken bij het interne onderzoekstraject. Met alle pandverenigingen is gesproken over hun wensen en kansen van de wooncoöperatie. Twee mogelijke businesscases zijn verkend: enerzijds de pandverenigingen kopen elk collectief de woningen, anderzijds een constructie waarbij de WBVG juridisch eigenaar blijft en de pandverenigingen enkel het economisch bezit overnemen. Daarbij is gekeken naar de situatie wat betreft marktwarde, staat van het bezit, verhuurderheffing, andere regelgeving en financiering.

- 16 Uit het onderzoek blijkt dat er nog veel onduidelijkheid is over de kaders voor wooncoöperaties en er tevens veel verschil bestaat tussen de panden. De optie van aankoop door de pandvereniging heeft daardoor geen eenduidige consequentie voor de bewoners, waardoor de meerwaarde niet overal opweegt tegen de investering. Onder de huidige verkoopregels kunnen slechts enkele van de WBVG-projecten een haalbare businesscase opstellen.

Met het instellen van de nieuwe experimenteerregel voor verkoop van bezit door toegelaten instellingen aan collectieven van bewoners zijn de kansen vergroot. Door toepassing van de maximale korting van 50 procent op de marktwaarde kan ongeveer de helft van de panden de huidige huurhoogtes handhaven. Voor de directie van de WBVG is dit echter onvoldoende. Zolang er geen eerlijke kans in het verschiet ligt op basis waarvan alle projecten kunnen kiezen voor wel of geen wooncoöperatie, wil de WBVG niet zomaar meewerken aan het overdragen van het eigendom. Immers, dan is het uittreden uit het bestel niet mogelijk en wordt de positie van de WBVG alleen maar verzwakt doordat de (beste) helft

leegloopt. De WBVG pleit ervoor dat wooncoöperaties (onder voorwaarden) de mogelijkheid moeten hebben om aan te kopen op basis van huurwaarde of bedrijfswaarde.

Buiten de eigen organisatie is de WBVG de afgelopen jaren actief geworden in het uitdragen van vergaand zelfbeheer door bewoners binnen de huursector. Samen met de Woonbond en het Amsterdams Steunpunt Wonen is een kennisnetwerk voor wooncoöperaties, genaamd Cooplink, opgezet. Daarnaast heeft de WBVG bijgedragen aan het opzetten van het actieteam wooncoöperaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Dit actieteam bestaat uit een groot aantal lokale toegelaten instellingen, bewonersinitiatieven en andere belanghebbenden die zich ten doel stellen wooncoöperaties in de regio te (helpen) realiseren.



Wooncoöperatie Roggeveenstraat, Den Haag

Woningcorporatie Haag Wonen is al enige tijd van plan voor een deel van haar bezit in de Roggeveenstraat, dat in zeer slechte staat verkeerd, vervangende nieuwbouw te realiseren. Vrijkomende woningen worden daartoe tijdelijk verhuurd via een leegstandsbeheerder. Nadat er rondom buurtbeheer en een gezamenlijke binnentuin een gemeenschapsgevoel is ontstaan, komen de bewoners medio 2014 tegen de sloop in verzet. Ze willen de woningen opknappen en de straat in de huidige staat behouden wat betreft sociale samenstelling. Om dit te bereiken ontstaat het idee de betreffende panden te kopen en na renovatie zelf te gaan verhuren.

Haag Wonen is verrast door dit initiatief, maar besluit het toch de ruimte te geven. Er wordt een werkgroep opgezet waarin naast de bewoners en de corporatie ook de gemeente en huurdersvereniging aanschuiven. De werkgroep overlegt maandelijks over de voortgang in de verkenning en verdere uitwerking van het initiatief. Zo wordt een businesscase opgesteld voor aankoop van de 26 woningen en de benodigde renovatie. Intern bespreken de bewoners hun wensen omtrent beoogde doelgroep, mate van zelfbeheer en vorm van bestuur. Gaandeweg groeit het draagvlak. Alle partijen willen dat de wooncoöperatie wordt opgericht.

Zowel landelijk als lokaal is er belangstelling voor de Roggeveenstraat als koploper. Belangrijkste obstakel voor de realisatie van het initiatief is de marktwaarde van de woningen en de kosten van de renovatie tegenover de wens een lage huur te behouden. Slechts met een grote korting op de aankoopprijs is deze businesscase rond te krijgen. Haag Wonen is hiertoe bereid en doet medio 2016 een officiële aanvraag bij de Autoriteit Woningcorporaties. Deze wordt echter op procedurele gronden afgewezen. Zo was er geen verklaring omtrent gedrag meegestuurd, ontbraken de benodigde statuten van de vereniging en is er nog geen rechtsgeldig koopcontract. Roggeveenstraat zou aan deze voorwaarden

kunnen voldoen, onder andere door formeel de vereniging op te richten en een hypotheek aan te vragen bij de bank, maar kan en wil dit pas doen als zeker is dat de wooncoöperatie toestemming krijgt voor de koop met korting. Alles hangt kortom met elkaar samen en zo lang het één onzeker is, kan het andere niet verder komen.

Hoewel teleurgesteld, geeft Haag Wonen te kennen na twee jaar stilstand de oorspronkelijke plannen voor de Roggeveenstraat door te willen zetten. Onder druk van de gemeente Den Haag en Platform31 doen de partijen eind 2016 nog een laatste poging om tot een oplossing te komen. In het experiment met de verkoopregels zit een optie waarmee corporaties bezit met korting onder de 50 procent van de marktwaarde kunnen vervreemden, onder de voorwaarden dat dit de markt niet verstoort. Volgens de initiatiefnemers is dit niet het geval en verdient dit nadere verkenning. Een andere route is het verkrijgen van een

18

19



gunstige lening met een langdurig lage rente, waardoor de exploitatiekosten verlaagd worden. De partijen die momenteel bereid zijn te financieren, hanteren nog hoge risicotoeslagen voor wooncoöperaties, waardoor de lening relatief duur is. Een voorstel om een deel via de erfpacht te laten lopen, is momenteel in voorbereiding en wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. Als hier instemming op komt, ligt de weg open voor een nieuwe aanvraag bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Coöperatieve CPO, Almere

Als wethouder van Almere heeft Adri Duivesteyn zelfbouw op de kaart gezet, voor alle inwoners van de stad. Voor huishoudens met lagere inkomens is door de gemeente en woonstichting De Key 'Ik bouw betaalbaar in Almere' (Ibba) opgezet. Via deze constructie kunnen zelfbouwers die niet voldoen aan de eisen voor een volledige hypotheek een aanvullende lening krijgen.

20

Voor deze financiering werkt Ibba samen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) en de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Daarnaast biedt Ibba deelnemers ondersteuning in het proces rondom verwerving van grond en bouw van de woning. Deze regeling is zowel in Almere als andere navolgende steden succesvol en vormt een belangrijke inspiratiebron voor de wooncoöperatie, als alternatief op de woningmarkt voor mensen met lage inkomens.

Vanuit Ibba ontstaat in 2014 een initiatief voor het opzetten van een wooncoöperatie in het Homeruskwartier in Almere Poort. Idee is om samen met de deelnemers ongeveer twintig appartementen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) te bouwen. Daarbij kunnen ook gemeenschappelijke ruimtes worden opgenomen. Het project richt zich op starters met een jaarinkomen tot circa 36.000 euro, in principe de doelgroep van De Key. Streven is om kopers en huurders in een appartementencomplex samen te brengen en hen collectief zeggenschap en verantwoording over de realisatie en het beheer te laten

dragen. Hiervoor wordt naast een Vereniging van Eigenaren een wooncoöperatie opgericht, waarin de corporatie voor zichzelf ook een rol ziet. Achterliggende motivatie is binnen de volkshuisvesting een vorm te ontwikkelen tussen huur en koop. Hiermee bedient de corporatie zijn doelgroep, maar kunnen door betrokkenheid en zelfwerkzaamheid kosten worden verlaagd en middelen efficiënt ingezet.

Vanuit Ibba worden alle voorbereidingen getroffen, zoals het opstellen van een kavelpaspoort, uitvraag naar combinaties van aannemers en architecten en werven van deelnemers. Streven is eind 2014 van start te gaan met kiezen van een bouwplan, uitwerken van de appartementen naar voorkeur van de toekomstige bewoners en opzetten van de wooncoöperatie. De bouw zou dan medio 2015 kunnen aanvangen. Zo ver komt het echter nooit omdat de nieuwe kaders in de Woningwet nieuwbouw van corporaties aan banden legt. Het bouwen voor verkoop aan derden wordt zeer beperkt. Hoewel de reguliere Ibba-regeling blijft bestaan, blijkt de financiering voor dit project hiermee lastig te organiseren. Ook blijken de meeste geïnteresseerden niet te willen kopen. De initiatiefnemers besluiten daarom uiteindelijk om hun activiteiten rondom het stimuleren van de wooncoöperatie vanuit Ibba te staken.

21

Wooncoöperatie Finnewold, Finsterwolde

Om te anticiperen op afnemende vraag vanwege krimp in de regio is woningcorporatie Acantus voornemens 22 sociale huurwoningen in het dorp te slopen. De lokale belangenvereniging vreest dat zonder vervangende nieuwbouw, de sloop het draagvlak voor lokale voorzieningen en de leefbaarheid enkel verder zal aantasten. Begin 2014 ontstaat een bewonersinitiatief om alternatieven te ontwikkelen onder de vlag van een wooncoöperatie. Acantus is niet enthousiast, maar gaat onder druk van de gemeente overstap voor een verkenning. Met financiële steun van de provincie onderzoeken de trekkers in 2015 meerdere

opties om de woningen te behouden. Een voorstel daartoe wordt in eerste instantie volledig afgewezen door de corporatie, maar later is men toch bereid tot volledige overname van de panden aan de wooncoöperatie in oprichting. Acantus spreekt met de initiatiefnemers af dat ze voor het eind van het jaar met een uitgewerkt plan komen, maar vanwege onduidelijkheden in het wettelijk kader en ontbreken van taxatierapporten blijkt dit te kort dag. Uiteindelijk doet de corporatie een eigen voorstel om een pilot te starten met een beheercoöperatie. Door middel van klushuur kunnen dan zes woningen behouden blijven. Acantus stelt hiervoor begin 2016 een projectovereenkomst op, met verzoek aan de initiatiefnemers deze te tekenen.

22

Door het grillige proces is er veel wantrouwen ontstaan vanuit de bewoners richting de corporatie en twijfelen ze over de mate waarin Acantus de pilot daadwerkelijk zal uitvoeren. Zo zegt de corporatie te willen werken aan overdracht van de woningen mits deze worden aangeboden in het middensegment vanaf 715 euro. Dit strookt niet met de doelstelling van de wooncoöperatie in oprichting die juist betaalbare sociale huurwoningen wil behouden. Bovendien is er in het gebied nauwelijks markt voor. Gezien de lage prijzen kunnen middeninkomens in de regio gemakkelijk een huis kopen. Ondertussen loopt de druk op bij Acantus, die zich vanuit regionale afspraken genoodzaakt ziet om tot sloop over te gaan. Vanwege de aantrekkende woningmarkt wil de provincie de bouw in de nabijgelegen locatie Blauwe Stad weer oppakken, echter dat mag pas als elders in de regio aan de voorraad is onttrokken.

Omdat de initiatiefnemers de projectovereenkomst niet tekenen, geeft Acantus medio 2016 aan hun medewerking op te schorten. De trekkers leggen zich hier niet bij neer en proberen via de gemeente weer aan tafel te komen met de corporatie. Ook de lokale politiek wordt gemobiliseerd en de wooncoöperatie in oprichting dient een formele klacht in bij de Autoriteit Woningcorporaties over opstelling van Acantus. Inmiddels zijn ze in gelijk gesteld over toekenning van



23

een financiële bijdrage voor het opstellen van een coöperatieplan, maar is geen uitspraak gedaan over de zes maanden waarin de beoogde woningen niet verkocht of gesloopt mogen worden en de plicht van de corporatie in gesprek te gaan met het initiatief. Acantus heeft aangekondigd spoedig tot sloop over te gaan. De initiatiefnemers blijven zich verzetten, maar verkennen ondertussen ook andere opties om zowel in nieuwbouw als bestaand vastgoed rondom Finsterwolde betaalbare huurwoningen te realiseren.

Knarrenhof

De Knarrenhof is een initiatief van een aantal professionals in de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting die een woonvorm willen realiseren voor ouderen. Uitgangspunt is zelfstandig wonen binnen een kleine eenheid in de vorm van een hofje waar bewoners naar elkaar omkijken. Door sociale controle en het verlenen van lichte vormen van zorg, worden ten opzichte van bestaande vormen van seniorenhuisvesting zorgkosten bespaard en het welzijn van ouderen vergroot. Streven van de Knarrenhof is om op verschillende plekken in Nederland nieuwe hofjes te bouwen. Hiervoor wordt rondom elke locatie een (coöperatieve) vereniging van toekomstige bewoners opgericht. Deze sluiten zich aan bij de landelijke vereniging en worden begeleid door de initiatiefnemers die vanuit een stichting het gedachtegoed bewaken.

Het concept van de Knarrenhof ontmoet overal in Nederland veel enthousiasme. Eind 2016 is er in zo'n twintig gemeenten concrete interesse en zijn er in totaal ruim 2.600 potentiële deelnemers aangemeld. Het realiseren van projecten blijkt echter lastig. Het vinden van locaties om te bouwen is het eerste struikelblok. Ook als de initiatiefnemers zich als CPO-project met maatschappelijke doelstelling aanbieden, worden ze vaak als commerciële ontwikkelaar behandeld. Het vinden van professionele partners zoals corporaties, gemeenten, beleggers die echt gemeend het eindgebruikersbelang bovenaan stellen, is

moeilijk. Daarnaast is de financiering van de Knarrenhof nog altijd niet volledig rond. Omdat het initiatief van het gebaande pad afwijkt, zijn investeerders vaak niet geïnteresseerd.

Uit de ontwikkelingen rond de Knarrenhof blijkt ook dat CPO binnen de context van een wooncoöperatie op veel onbegrip stuit. Daarom is voor de gemeenteraad Den Haag een reeks aanbevelingen gemaakt over hoe je met een dergelijk fenomeen kan omgaan. Een deel ervan is in augustus 2016 verschenen in het artikel 'Naar een Healthy Stadseconomie' in het vakblad Grondzaken in de Praktijk. De trekkers doen ondertussen veel liefdewerk oud papier. Het proces gaat daarom minder snel dan ze zouden willen, maar inmiddels is met de gemeente Zwolle de overeenkomst dat begin 2017 de bouw van het eerste hof kan aanvangen. Voor de Knarrenhof alle reden om vol energie door te gaan.

www.knarrenhof.nl



VvE Oosterpark, Assen

In 2008 komen enkele bewoners van het appartementencomplex Oosterpark tot de conclusie dat hun woningen na 55 jaar aan het einde van de levensduur zijn gekomen. In plaats van grondige renovatie is sloop-nieuwbouw een betere optie, temeer het pand daarbij energieneutraal kan worden. Omdat het de particuliere sector betreft, is dit plan echter niet eenvoudig te realiseren. Sinds de start van het initiatief tot vernieuwing is een lange weg afgelegd. Via een werkgroep en de VvE werd een bouwplan ontwikkeld met een financieringsmodel. Dit was een proces van veel vergaderen en individueel overleg, vooral richting de gemeente Assen.

In 2014 ontstond het idee om via de wooncoöperatie de sloop en nieuwbouw te realiseren, als een bijzondere vorm van CPO. In de uitwerking van de plannen bleek de financiering een groot probleem, ondanks de goede basis voor het kasstroom inkomstenmodel. Om de kosten voor deelnemers behapbaar te houden, is de standaard financieringstermijn voor een dergelijk project van 30 jaar eigenlijk te kort. Een wooncoöperatie zou zijn bezit ook in 40 tot 60 jaar moeten kunnen afschrijven, maar financiers staan dit niet toe. Een passend financieel product en bijbehorende garantstelling voor VvE's of coöperaties ontbreekt kortom voor dit soort initiatieven. Als banken al bereid zijn leningen te verstrekken, dan hanteren ze vanwege de risicofactor een hoog rentetarief. Hierdoor worden de kosten voor deelnemers te hoog en het project onhaalbaar. Ondertussen is er veel verloop binnen de VvE, wat het lastig maakt om nieuwkomers te overtuigen dat vernieuwing uiteindelijk noodzakelijk is. De meesten zien wel in dat er wat moet gebeuren, gezien de steeds stijgende kosten van het onderhoud en het achterblijven van wooncomfort. Toch komt men niet tot overeenstemming over ingrepen. Over het terugdringen van het energieverbruik wordt al niet eens meer gesproken. Regulier onderhoud gaat voor.



Vanwege het hoge verloop binnen de VvE en het uitblijven van een gegarandeerde financiering, oftewel de moeilijk verkopen zonder zekerheid, is het project voorsnog stilgelegd. De oorspronkelijke initiatiefnemer blijft met een select groepje nog wel nadenken over oplossingen. Het probleem waarmee het complex kampt, is ook landelijk in beeld gekomen, al ontbreekt het ook daar nog aan urgentie om in te grijpen in het verouderend particuliere bezit. Stedelijke vernieuwing nieuwe stijl staat ondanks dat het mondeling beleden wordt, in de praktijk nog in de kinderschoenen.

Vervolgstep is lobbyen met het beoogde financierings- dan wel kasstroom model en de problematiek van het verouderde woongebouw onder de aandacht te brengen bij de lokale politiek. Dit aan de hand van de opgesteld woon- en wijkvisies waar al een aandachtspunt is opgenomen voor het verouderend bezit. Daarnaast blijven de trekkers het idee verder ontwikkelen naar de laatste stand van de techniek, met name ook betreffende de energievoorziening, waar zeker een verdienmodel in zit. Dit onder de voorwaarde dat het energiebeleid een zelfvoorzienend gebouw niet onrendabel zal maken.

Nije Naobers, Winterswijk

De Achterhoek kampt met olopemde leegstaand van agrarisch vastgoed, vergrijzing en aanstaande bevolkingskrimp. De buurtschappen in Winterswijk willen de leefbaarheid in dit proces behouden en starten in 2010 een verkenning naar wonen en werken in het buitengebied. Vanuit de Vereniging Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland ontstaat het idee voor transformatie van de vaak relatief grote boerderijen naar huurwoningen, een aanbod dat in de regio relatief gering is. In samenwerking met de buurtschappen wordt een werkgroep opgericht om dit verder uit te werken. Zowel vanuit de gemeente als de provincie komt steun wat medio 2014 leidt tot de pilot Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders (CPO-H). Streven is betaalbare huurwoningen in het

buiengebied te creëren door het aankopen en verbouwen van vrijkomende boerderijen tot appartementen en/of werkruimtes. De toekomstige huurders wordt gevraagd een aandeel te kopen in de coöperatieve vereniging. Hiermee verkrijgt men startkapitaal, waarna externe investeerders de rest van de financiering voor hun rekening kunnen nemen.

De pilot kan bij de start op veel enthousiasme rekenen. Het is een innovatieve manier om iets toe te voegen aan de woningvoorraad in de regio en karakteristieke boerderijen te behouden. De eerste voorlichtingsbijeenkomst trekt 120 deelnemers en al snel vormt zich een groep geïnteresseerden voor een specifieke locatie in de kern Miste. De trekkers gaan ondertussen verder met het uitwerken van de juridische constructie en financieringsvormen. Ook wijzigen ze de naam van de pilot in Nije Naobers, om meer nadruk te leggen op de sociale aspecten van de woonvorm. Voor de uitvoering blijkt het splitsen van de boer-





derijen in appartementen een gevoelige kwestie. Hiermee worden woningen toegevoegd aan de voorraad in de regio, hetgeen in strijd is met regionale afspraken. Terwijl de werkgroep bezig is de randvoorwaarden verder in te vullen, blijkt echter dat de potentiële huurders allerminst op één lijn zitten over het project. Ze zijn met name aangetrokken tot het idee van huurwoningen onder de 700 euro, niet zozeer het collectief ontwikkelen. In de loop van 2015 valt de groep geïnteresseerden dan ook uiteen.

De provincie concludeert dat er onvoldoende concrete belangstelling is, maar de trekkers besluiten de pilot door te starten waarbij ze meer nadruk willen leggen op de groepvorming. Ook stellen ze een aantal heldere criteria op voor deelname. Zo wordt van toekomstige bewoners verwacht dat ze verantwoordelijkheidsgevoel en ondernemerschap tonen, doelgerichtheid zijn, bereid tot samenwerken en goed kunnen omgaan met conflicten. Daarnaast moeten ze allen een vaste inleg betalen, 50 euro per m² voor alleenstaanden en 75 euro per m² voor stellen of gezinnen. Als er een groep gevormd is, zullen ze met een procesbegeleider een gezamenlijke visie ontwikkelen waarin zelfbeheer centraal staat. In overleg met de buurt wordt tevens een naoberschapsverklaring opgesteld, die elke bewoner moet tekenen.

Door de werkgroep is een website opgericht waar deze informatie te vinden is en nieuwe geïnteresseerden zich kunnen melden. Ook via social media wordt Nije Naobers onder de aandacht gebracht. Daarnaast ontwikkelen de trekkers een financieringsmodel. Hiermee hopen ze nieuwe stappen te kunnen maken. Het wachten is op belangstelling van zowel potentiële huurders als eigenaren van boerderijen. Begin 2017 is de pilot zodoende nog altijd actief, maar zijn er geen concrete projecten in ontwikkeling.

www.nijenaobers.nl

Copekcabana, Amsterdam

In de Van der Pekbuurt in Amsterdam-Noord loopt al vele jaren een strijd over de herstructurering van de buurt. Begin 2014 wordt de status van beschermd stadsgezicht verleend, waarna gesprekken tussen huurders, corporatie en gemeente worden geopend over de renovatie. Binnen de huurdersvereniging leeft dan al enige tijd het idee voor sociale collectieve verhuur op coöperatieve basis, als ware het een kleine woningbouwvereniging. Ze stellen voor om een sociaal proefblok aan te wijzen waar bewoners zelf aan de slag kunnen gaan. Achterliggende gedachte is dat dit gevoelens van eigenaarschap, betrokkenheid en verantwoordelijkheid creëert bij huurders, het hen meer zelfredzaam maakt en woonlasten betaalbaar en beheersbaar blijven.

32 De initiatiefnemer weet een aantal andere geïnteresseerden om zich heen te verzamelen en zo ontstaat begin 2015 Copekcabana, een anagram van Coöperatieve vereniging Van der Pekbuurt Cabana, exotische zelfbouw. De trekkers bepalen dat het uitgangspunt van de wooncoöperatie in oprichting is om collectief een blok in de buurt aan te kopen, dit in zelfwerkzaamheid op te knappen en vervolgens gezamenlijk te beheren en verhuren. Duurzaamheid, wederkerigheid en gemeenschapsvorming staan daarbij voorop. Met corporatie Ymere, het stadsdeel, de gemeente en het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW) worden afspraken gemaakt om in een pilot te verkennen wat de mogelijkheden zijn voor eigendomsverwerving. Hiervoor worden twee woonblokken aangewezen, bestaande uit dertig woningen van verschillende grootte, die verbonden zijn met een grote binnentuin.

De huurdersvereniging trekt zich terug, waarna de initiatiefnemers op onderzoek uitgaan en de eerste ontwerpen voor de renovatie maken. Ook organiseren ze informatieavonden om nieuwe leden te trekken en presenteren ze zich in diverse media en op bijeenkomsten over betaalbaar huren en zelfbeheer in de stad. De coöperatieve vereniging wordt opgericht en zowel algemeen als in

thematische werkgroepen vindt veel overleg plaats. In de loop van 2016 nemen de plannen steeds concretere vormen aan met het opstellen van een businesscase en vinden gesprekken met mogelijke financiers plaats. Het ASW biedt daarbij veel ondersteuning. Vanwege de belofte voor een betaalbaar huurhuis nabij het centrum van Amsterdam, trekt Copekcabana veel belangstelling bij woningzoekenden. Maar omdat de realisatie op zich laten wachten, haakt een deel van hen weer af.

Inmiddels zijn er ongeveer dertig vaste leden met een gemiddelde leeftijd rond de 35 jaar en vrijwel allen werkend in de creatieve sector. Onderling is reeds een verdeling gemaakt in de beschikbare woningen die men in 2017 hoopt over te nemen. Hierover wordt echter nog volop onderhandeld met Ymere. De corporatie heeft te kennen gegeven de woningen alleen tegen marktwaarde te willen verkopen. Terwijl de businesscase uitgaat van een lagere prijs om de woningen in sociale huur te kunnen blijven exploiteren. Ymere stelt als alternatief een vorm van zelfbeheer voor waarbij Copekcabana de woningen casco huurt en opkapt, maar het eigendom bij de corporatie blijft. De initiatiefnemers wijzen dit af, omdat ze dan niet de gewenste volledige zelfbeschikking krijgen. Ze zoeken naar andere oplossingen voor aankoop waarbij onder andere gekeken wordt naar erfpaactconstructies en combinaties met andere inkomstenbronnen.

www.copekcabana.blogspot.nl

Wooncoöperatie Zoetermeer

Uit gesprekken met bewoners, corporaties, gemeente en particuliere beleggers komen in 2013 diverse lacunes rondom het middensegment in de Zoetermeerse woningmarkt. De gemeente wil meer doorstroming en diversiteit in het aanbod creëren. Corporaties moeten woningen afstoten die boven de sociale huurgrens vallen, maar willen dit liever niet naar een grote commerciële partij. Beleggers zoeken mogelijkheden voor maatschappelijke investeringen met een goed

rendement en bewoners willen meer regie op het inrichten van hun wooncarrière, zo mogelijk met opbouwen van enig vermogen. Een lokale bankier komt in samenwerking met een makelaar en oud-wethouder met een oplossing die al deze belangen moet samenbrengen. Idee is dat Wooncoöperatie Zoetermeer het af te stoten bezit van de corporaties overneemt en gaat verhuren aan huishoudens die tussen wal en schip vallen.

In de eerste helft van 2014 werken de initiatiefnemers de plannen nader uit. Het organisatiemodel wordt opgezet en ze ontwikkelen een financieringsconstructie. Bewoners die lid worden moeten een financiële bijdrage inbrengen tot 25 procent van de waarde van de woning. Het ledencertificaat dat zij hiervoor ontvangen is renderend en beperkt risicodragend. De bewoners delen zo mee in de waardestijging van de woning, en zijn zowel eigenaar als huurder. Streven is de wooncoöperatie vanaf eind 2014 in uitvoering te brengen, waarbij men het kleinschalige initiatief afwijst en direct grote stappen wil maken. Na een succesvolle start in Zoetermeer kan het model naar alle grote steden van Nederland worden uitgerold.

Om de opstartkosten te dekken doen de initiatiefnemers een beroep op de gemeente Zoetermeer. Begin 2015 presenteren ze hun plannen aan de gemeenteraad waarbij ze de nadruk leggen op de maatschappelijke meerwaarde van de wooncoöperatie. Hoewel ze zelf ondernemers zijn, zetten de trekkers zich in vanuit het algemeen belang, wat financiering uit publieke middelen volgens hen rechtvaardigt. Binnen de gemeente wordt hier met belangstelling op gereageerd, maar besluit men de gevraagde 300.000 euro uiteindelijk niet te verstrekken. Hierop strandt vervolgens het initiatief.



*‘Doorzettings-
vermogen, creativiteit
en positief denken.
Dat zijn onmisbare
ingrediënten om een
wooncoöperatie
op te zetten.’*

36

Reflectie

Twee jaar na de start van de *community of practice* zijn 11 van de 14 koplopers nog actief. Alleen de initiatieven in Almere en Zoetermeer zijn gestrand, de anderen zijn allen in meer of mindere mate bezig met het oprichten van een wooncoöperatie. Geen van de koplopers is hier tot nu toe in geslaagd en sommigen zitten nog altijd in de opstartfase, maar er zijn wel belangrijke stappen gemaakt.

Ervaringen van de afgelopen twee jaar wijzen uit dat je een wooncoöperatie niet ontwikkelt door met een klein groepje geïnteresseerden een mooi model tot in de details uit te tekenen. Potentiële bewoners en andere stakeholders dienen deel uit te maken van de zoektocht, zodat ze het fenomeen wooncoöperatie leren kennen en doorgronden. Daarnaast zijn kennis, steun en expertise belangrijke elementen om van dromen naar doen te komen. De initiatieven die eind 2016 het meest vergevorderd zijn, De Roggeveenstraat in Den Haag, Copekcabana in Amsterdam en De Knarrenhof met de locatie in Zwolle, blinken uit in doorzettingsvermogen en creativiteit, maar ook in brede samenwerking en een bepaalde mate van professionaliteit.

37

In de werving van de koplopers was de vorm van de wooncoöperatie open gelaten om een zo groot mogelijke diversiteit in initiatieven te krijgen. Ondanks verschil in doelgroep en type vastgoed, bleken ze uiteindelijk eenduidig in het streven naar een wooncoöperatie die collectief woningen beheert en verhuurt aan leden. Met uitzondering van IbbA en De Key in Almere had geen van de koplopers een vorm van individueel eigenaarschap voor ogen, zoals door Adri Duivesteijn in zijn essay over de wooncoöperatie was omschreven en uiteindelijk ook is opgenomen in de Woningwet. Eerder zien ze het als een model voor een

nieuw soort woningbouwvereniging die zo zelfstandig mogelijk opereert. Dit biedt ten opzichte van bestaande opties in de woningmarkt ook de meeste meerwaarde.

Het gedegen opzetten van een wooncoöperatie blijkt een tijdrovend en intensief proces dat zich in de huidige omstandigheden niet in een paar maanden laat voltrekken. Er moeten complexe zaken uitgezocht en ontwikkeld worden, onder de toekomstige bewoners dient betrokkenheid en een gedeelde visie te ontstaan, en er moet institutioneel draagvlak komen. Koplopers waarbij de ontwikkelingen moeizaam gingen, liepen allen tegen een van deze aspecten aan. Initiatieven in Nijmegen, Almere, Assen en Winterswijk laten zien dat het interne groepsproces niet onderschat moet worden. Een wooncoöperatie vraagt veel van de bewoners en is daarom niet voor iedereen weggelegd. In Leeuwarden, Finsterwolde, Zoetermeer en Amsterdam bleken corporaties en in mindere mate gemeenten, ondanks gedeelde maatschappelijke uitgangspunten, uiteindelijk andere afwegingen in hun beleid te maken.

Omdat alle initiatieven zich richten op groepen rond het lagere middensegment op de woningmarkt, heeft deze focus consequenties voor hun ontwikkeltraject. Ze vallen tussen sociale huisvesting via corporaties en het particuliere segment van commerciële vastgoedpartijen in. Deze positie maakt het lastig om vastgoed of grond te verwerven en financiers aan te trekken onder de condities die een exploitatie met betaalbare huren mogelijk maakt. Vrijwel alle koplopers botsen op de een of andere manier met de bestaande instituties en kaders in Nederland. Aan zelfbouw door groepen bewoners is men inmiddels wel gewend, maar een collectief dat na de ontwikkelfase blijft bestaan, wordt met veel reserve tegemoet getreden.

Uitkomst van het experimentenprogramma 'Nieuwe kansen voor de wooncoöperatie' is dat deze processen en obstakels goed in beeld zijn gekomen. Om het

speelveld voor initiatieven vanuit de sociale huursector te vergroten, heeft de minister voor Wonen een tijdelijke verruiming van de verkoopregels voor corporaties ingesteld. Indien bezit vervreemdt wordt aan een collectief van bewoners, waarvan minimaal de helft met een inkomen onder de sociale huurgrens, mag dit met een korting op de marktwaarde tot maximaal 50 procent. Voorwaarde is dat de wooncoöperatie een duurzame sociale doelstelling houdt.

www.platform31.nl/wooncooperatie

Voor initiatieven die grond of ander type vastgoed willen verwerven, zouden vergelijkbare kaders behulpzaam zijn. De gemeente Amsterdam heeft in 2016 de eerste stap gezet met het aanwijzen van drie kavels voor wooncoöperaties. Deze zullen in 2017 met bijkomende sociale voorwaarden in de 'aanbieding' gaan. Grondprijzen hiervoor zijn vergelijkbaar met de kaders voor woningcorporaties. Daarnaast is er toenemende interesse van banken om tot een financieringsconstructie te komen. En worden in zowel Den Haag als Amsterdam mogelijkheden via de erfpacht verkent. Hiermee breekt in 2017 een belangrijk jaar aan voor de realisatie van wooncoöperaties in Nederland.

Platform31

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

uitgave

PLATFORM31