

Cooplinc | Q&A Stel je vragen aan corporaties! 18 aug 2021 | 19.30-21.00 uur

19 aanmeldingen, 16 deelnemers

Introductie

Vanavond is de tweede editie van de Q&A, 'question & answer', vraag en antwoord. Dit keer kun je al je vragen stellen aan woningcorporaties.

[Bernard Smits](#) doet de aftrap. Bernard is één van de *founding fathers* van Cooplinc én bestuurder van de WBVG (de Woningbouwvereniging Gelderland). Hij heeft een aantal woningcorporaties vanuit de Coalitie Collectieve Woonvormen van Woonkr8 uitgenodigd om vragen te beantwoorden.

[Woonkr8](#) is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Arnhem/Nijmegen. Woonkr8 ondersteunt collectieve wooninitiatieven door kennis te delen en samenwerking te stimuleren. Aan de online gesprekstafel schuiven onder meer:

- [Marc Jansen](#), Woonstichting Valburg
- [Ellen Hoppenbrouwers](#), Oosterpoort Wonen

Bernard Smits | Inleiding

6 jaar wooncoöperatie

Sinds 2015 kennen we het fenomeen wooncoöperatie. Dat is welgeteld zes jaar. Vanavond richten we ons op de relatie woningcorporatie versus wooncoöperatie, beter gezegd op de variant die in de wet is geregeld. De wet regelt *Wooncoöperaties* waarbij huurders woningen van een corporatie kopen.

Andere vormen worden wel erkend door de overheid maar zijn niet bij wet geregeld:

- De beheercoöperatie (de woningen zijn niet in eigendom van de bewoners).
- De nieuwbouwcoöperatie (de bewoners zijn wel eigenaar, maar hebben geen woningcorporatie nodig).
- Vastgoed van derden (bewoners kopen woningen van andere partijen, daar is de wet evenmin op van toepassing).

Corporaties spelen op twee manieren een rol: 1. ze verkopen woningen aan de wooncoöperatie en 2. ze dragen het beheer van de woningen over aan de bewoners (beheercoöperatie).

Laten we ze de vastgoedcoöperatie en de beheercoöperatie noemen.

6 jaar wooncoöperatie in de praktijk

Vastgoedcoöperatie

Dat dat is de variant die bij wet geregeld is, er zijn nu 3 voorbeelden van, in totaal nog geen 100 woningen:

- Dekemahiem Jirnsum (Elkien, 25 woningen)
- Roggeveenstraat Den Haag (Haag Wonen, 65 woningen)
- Overhoop Utrecht (Mitros, 6 woningen)

Voorbeelden zijn:

- Copekcabana Amsterdam (Ymere, 30)
- Bonvivant Capelle (Havensteder, 50)
- Zonnedauw Apeldoorn (Woonmensen, 48)

Er zijn wel meer beheercoöperaties in ontwikkeling, maar het gaat nog niet om grote aantallen. In het verleden hadden we er veel meer, vooral beheercoöperaties:

Bestaande beheercoöperaties

- Centraal Wonen
- Woongroepen in zelfbeheer
- Woongemeenschappen van ouderen

In de chat

Frank, Platform31 voegt toe:

- Voor een beheercoöperatie, zie: <https://www.platform31.nl/publicaties/aan-de-slag-met-een-beheercooperatie>
- Voor het Platform31 programma zie: <https://www.platform31.nl/themas/wonen/hernieuwd-actieprogramma-wooncooperatie-2020-2021>

Meer praktijk, ingezoomd op de regio Arnhem-Nijmegen

- Woongroepen in zelfbeheer (WBGV, vanaf halverwege de jaren tachtig)
- Centraal Wonen (Portaal, Talis, Woonwaarts)
- Woongroep-panden overgenomen door Talis/WBGV (het eigendom gaat over van bewoners naar corporatie)
- Nieuwbouw-woongemeenschappen Talis/WBGV (dat gaat over het realiseren van nieuwbouw-beheercoöperaties, zo'n 130 woningen)
- Diverse initiatieven in oprichting (WBGV met collega-corporatie)

Waarom zoomt Bernard in op regio Arnhem-Nijmegen? Woonkr8 staat voor de samenwerkende woningcorporaties in Arnhem-Nijmegen. Zeven woningcorporaties vormden daar eind 2016 een Coalitie Collectieve Woonvormen.

De aandachtspunten

- Corporaties zijn niet bekend met het fenomeen wooncoöperaties, kennis ontbreekt.
- Coöptatie (dus dat bewoners zelf hun medebewoners mogen kiezen) staat op gespannen voet met woonruimte-verdeelsystemen.
- Systemen van woningcorporaties zijn er niet op ingericht, collectieven vereisen vaak maatwerkafspraken.
- Het ontwikkelingstraject samen met bewoners is intensiever en dus duurder.
- Zeggenschap voor bewoners leidt tot ongewenste privileges en uitsluiting van anderen, dat staat haaks op een eerlijke verdeling van woonruimte.
- Zeggenschap voor bewoners betekent risico's. Wat als ze er een zootje van maken?
- Woningcorporaties mogen korting geven aan wooncoöperaties: Korting op verkoop aan bewoners betekent minder investeringsruimte voor de corporatie.
- Collectieve voorzieningen maken projecten financieel onhaalbaar.
- Hoe blijven woningen in eigendom van wooncoöperaties duurzaam betaalbaar?

De experts

- [Marc Jansen](#) is bestuurder van Woningstichting Valburg. Woningstichting Valburg is een kleine corporatie in het Overbetuwe. Ze ondersteunen twee collectieven op het pad naar realisatie. Het is een lang traject. Gelukkig bezitten die deelnemers doorzettingsvermogen. Bernard zei het al, zeven corporaties hebben zich verenigd in een *coalition of the willing*. Ze werken aan een fundamentele verandering in de woningmarkt. Marc gebruikt bewust het woord woonvorm in plaats van wooncoöperatie. Het gaat hem om de groep die gezamenlijk een woondroom wil realiseren. De coalitie ondersteunt die initiatieven. Corporaties ondersteunen al meer dan 100 jaar mensen in het wonen, om mensen gemeenschappen laten vormen waar het prettig en goed wonen is. Ze richten zich op lagere inkomens. Dat werpt soms drempels op, maar daar laten we ons niet door weerhouden. Er zijn meer drempels. Denk aan de onbekendheid met collectieven, ook voor de banken, projectontwikkelaars en gemeenten. Ook is er afwijzing en afkering: de corporatie moet invloed prijsgeven. De regelgeving is eveneens belemmerend en de financiering vormt een probleem, hoewel Platform31 zich daarover buigt. Tijd is een factor, het vraagt lange adem om het te realiseren. Kennis en ervaring is ook een ding. Voor alle partijen is het lastig om met ‘amateurs’ om de tafel te zitten. Daarom is Marcs advies om er experts erbij te halen (corporaties of adviseurs).
- [Ellen Hoppenbrouwers](#) is gebiedsregisseur en beleidsadviseur bij woningcorporatie Oosterpoort. De corporatie telt zo'n 50.000 woningen ten zuiden van Nijmegen en is aangesloten bij de Coalitie Collectieve Woonvormen. Ze staan positief tegenover collectieve woonvormen, maar hebben ze zelf nog niet kunnen realiseren. Ellen woont zelf in een CPO collectieve woonvorm: ze heeft met 17 andere huishoudens een school gekocht in Nijmegen. Dat was een traject van zeven jaar.

Q&A | Deels via chat, deels via gesprek

Jan | Vereniging van Oegstgeester Hofjes

Ik begrijp nog niet precies wat je bedoelt met ‘Korting aan bewoners betekent minder investeringsruimte voor woningcorporatie’

Antwoord Bernard: Er is een experimenteerregel ingesteld dat corporaties korting mogen verstrekken aan wooncoöperaties (die mogen ze toepassen bij zittende bewoners en bij te vormen wooncoöperaties). Die korting kan oplopen tot 50% van de woningwaarde. Als ze korting geven, ontvangen ze minder en is er dus minder geld om elders te investeren.

Hilda | Droomhuis gezocht

Wat moet het volume zijn en de verhouding huur/koop wil het voor een corporatie interessant zijn om in te stappen?

Antwoord Marc: Ik praat graag over value cases, welke waarde biedt het project. Dat helpt te bepalen of het interessant is om in te stappen. Wat betreft volume: we mikken op een groep van minimaal twaalf woningen. Voor invloed en besluitvormingsprocessen is het fijn om *gelijke aantallen* aan beide kanten te hebben.

Hilda | Droomhuis gezocht

Hoe krijg je een corporatie in beweging om zelf initiatieven te nemen tot gezamenlijk wonen?

Antwoord Ellen: Dat is een lastige vraag: het fenomeen is lang niet bij iedereen bekend. Wij als corporatie staan heel positief tegenover gezamenlijk wonen: weg van het individualisme, mensen kunnen langer zelfstandig blijven wonen. Het is goed om te kijken wat het gezamenlijk wonen kan betekenen voor de buurt. ‘Hoe krijg je de corporatie in beweging’, vraag je. Leg contact met de corporatie en met de gemeente. De gemeente schrijft een woonvisie, het zou mooi zijn als die gezamenlijke woonvormen in de woonvisie zijn vastgelegd. Dan heb je al een grote stap gezet.

Phyllis | HO2 Hengelo

Wie neemt dan deel aan de besluitvorming: de daar wonende huurder of de bezittende corporatie?

Antwoord Ellen: Vaak is er sprake van een VVE, dan is de corporatie de juridische eigenaar. De corporatie bepaalt hoe je besluiten neemt, daarbij is het belangrijk dat bewoners mee besluiten.

Antwoord Marc: Het is afhankelijk van de vorm waarin je het giet. Een VVE ligt voor de hand, huurders moeten dan invloed uitoefenen via de eigenaar. Wij, Woningstichting Valburg, hebben het beheer bij de Woningbouwvereniging Gelderland (de WBVG) gelegd. De WBVG heeft dan een smeeroliefunctie naar de huurder toe. Dat pakt goed uit in de groepen. Het verschilt per project, veel hangt af van hoe de voorzitters en het bestuur hun rol vervullen. Dat zijn vaak leken. De WBVG ondersteunt hen.

Frank | Platform31

Ellen, Marc: komen er wel eens pandeigenaren (gemeente, bestuur, particulier, kerk, provincie, bedrijf) die een oud gebouw aanbieden, waar dan een groep in past?

Antwoord Ellen: Nee, niet veel. Waarschijnlijk komt dat pand bij een projectontwikkelaar terecht.

Antwoord Marc: Dat heeft ook te maken met de onbekendheid. Bovendien willen we het initiatief zoveel mogelijk bij het initiatief laten. Zij mogen de vraag stellen bij de corporatie. De tip is dus: betrek de corporatie erbij.

Jan | Woonwerkgemeenschap Babylon

Begeleidt de WBVG ook woonvormen met koop en sociale huur... dus half-half wat net is gezegd. Of moet men dat via een CPO regelen? Of hoe kun je dat aan het beste organiseren?

Antwoord Bernard: Ja, dat kan. Dat hoeft niet per se via een CPO, de wooncoöperatie is wel degelijk een alternatief daarvoor.

Janneke | De Wereldbuur

Wat zijn de (on) mogelijkheden voor financiële steun van woningcorporaties voor collectieve wooninitiatieven (als investeerder en/of strategische partner).

Antwoord Marc: De projectontwikkelaar doet het voor een grotere boot in Saint-Tropez, corporaties doen het voor de samenleving. Ze moeten geld terugverdienen op de lange termijn. We hebben het over sociale huur. Blijft er ruimte over voor de financiering van collectieve ruimte? We maken met het initiatief een PVE (programma van eisen) en daar komt een berekening bij. We moeten het financieel terugverdienen, maar zijn ook zeker op zoek naar de maatschappelijke waarde van het initiatief: een gemeenschapsruimte bijvoorbeeld of deelfietsen of -auto's. Dat heeft waarde voor de buurt. Daar houden we rekening mee.

Antwoord Ellen: We kijken zeker naar het maatschappelijk rendement. Corporaties hebben veel extra kosten moeten maken vanwege de verhuurderheffing, waardoor er minder investeringsruimte is, maar we kunnen er wel creatief naar kijken.

Antwoord Marc: Eén zo'n waarde is een onlangs gerealiseerd in Nijmegen. Daar waren 35 woningen gepland en er zijn 47 woningen in een collectief gekomen, omdat een collectief in staat is tot delen en met minder oppervlak en voorzieningen genoeg neemt.

Antwoord Bernard: De corporatie moet een bewonersinitiatief financieel ondersteunen bij het ontwikkelingsplan (€ 5.000) en bij de realisatie van het plan moet de corporatie een 'bruidsschat' meegeven voor het onderhoud in de eerste vijf jaar. Dat laatste geldt alleen als het plan doorgaat natuurlijk, en de corporatie moet ook zelf achter het plan staan.

Jan | Vereniging van Oegstgeester Hoffjes

Hebben jullie ervaring in hoe het best gezamenlijk op te trekken richting gemeente als wooncoöperatie/CPO en woningcorporatie m.n. om een grondpositie gegund te krijgen?

Antwoord Ellen: Wij hebben die ervaring nog niet. Eén initiatief heeft een locatie op het oog, maar daar hebben wij zelf geen grond en de gemeente ook niet, dat is heel lastig. Bij een ander initiatief is de gemeente heel positief over het initiatief, maar ook de buurt moet het ermee eens zijn en daar zit wrijving. Grondposities en locaties zijn een lastige. We hebben ons gericht op beheren en minder grond aangekocht. We zijn afhankelijk van particulieren die grond hebben. De gemeente stelt hoeveel procent sociale huur er moet komen. Dan gaan we kijken hoe dat gerealiseerd kan worden.

Antwoord Marc: Dankzij de CPO's die in het plan meededen, hebben we projectprioriteit gekregen. Eerst was het landbouwgrond, maar ze hebben veel sympathie verworven, dankzij waarden als ecologie, duurzaamheid, zorg voor elkaar. Zo hebben we samen een andere bestemming verworven. Wij zijn grondeigenaar, maar we hebben het samen met het initiatief gedaan. In een andere situatie had de projectontwikkelaar wel grond, maar werkte de gemeente nog niet mee om een bestemming te geven. We hebben gewerkt aan het bewustzijn en de bekendheid rondom collectieve woonvormen. Zo is het besef in de raad en bij de ambtenaren gegroeid en is het in de woonvisie terecht gekomen. Vervolgens hebben we er bij de projectontwikkelaar op gehamerd dat je het met traditionele bouw niet gaat redden. Als je iets laat zien was de gemeente wil zien, namelijk collectieve woonvormen, dan maak je een kans.

Antwoord Ellen: De gemeente maakt locaties vrij voor collectieve woonvormen.

Toevoeging Jan | Vereniging van Oegstgeester Hoffjes

Dankjewel Ellen. Ja dat is op 2 locaties ook precies onze situatie in Oegstgeest. Maar er is één grondpositie van de gemeente waar grond vrij komt doordat een school verplaatst gaat worden. In de woonvisie van de gemeente is wel degelijk prioriteit gegeven voor gemeenschappelijk wonen voor senioren (à la de Knarrenhof). Maar een hoge opbrengst voor deze 'laatste' grondpositie (b)lijkt tot nu politiek gezien toch enorm aantrekkelijk.

Antwoord Ellen: Wat jammer Jan, dat toch weer financiële en politieke argumenten een rol spelen.

Udo | De Wereldbuur

De Wereldbuur heeft het oog laten vallen op het voormalig Pieter Baan Centrum in Utrecht. De Rijksgebouwendienst is eigenaar. Binnenkort komt een biedboek: er moet een percentage sociale huur en een percentage midden-huur in en er mag koop in. Kun je woningcorporaties inspireren om een rol te vervullen in de begeleiding? De gemeente wil met een grote partij om de tafel

Antwoord Ellen: Mijn tip is gewoon contact op te nemen. Het is zelfs slim om dat te doen, de corporaties hebben veel ervaring en het is handig om een stevige partij aan tafel te hebben.

Antwoord Marc: Ik zou ook met de wethouder gaan praten, heel informeel, die zal je doorverwijzen naar de ambtenaar. Bij ons helpt Provincie Gelderland ook, misschien doet Provincie Utrecht dat ook. Ik zou dus lijstjes leggen voor de lobby en dan werken aan je biedboek.

Antwoord Bernard: Neem contact op met De Witte Wolf in Utrecht, die hebben iets soortgelijks voor het Wolvenplein gewonnen. Hun ervaring is heel waardevol.

Cees | Huurdersbelangen Druten

Zou een corporatie bereid zijn om i.p.v. het verkopen (een slecht idee omdat het aantal sociale huurwoningen voor de doelgroep daardoor afneemt) te overwegen om een wijkje met dezelfde woningen, waaronder enkele koopwoningen, de bestemming wooncoöperatie te geven?

Antwoord Ellen: Corporaties verkopen omdat ze geld nodig hebben voor de sociale huurwoningen.

Antwoord Marc: Je hebt het over bestaande huur/eigendom. Als de bewoners zich goed organiseren, kun je verder gaan praten. Bij collectieve verkoop van vastgoed aan de wooncoöperatie levert de corporatie wel flink in op de waarde van het vastgoed in vergelijking met individuele verkoop in leegstand. Toch vind ik het een boeiende gedachte, ik sluit het niet uit.

Cees | Huurdersbelangen Druten

Hoe wordt er aangekeken tegen private initiatieven voor de sociale huur?

Antwoord Marc: Het laatste wat je moet doen als corporatie is jezelf een monopolie toe te eigenen op sociaal gebied. We kijken verder dan vastgoed, we dragen bij aan zorg en leefbaarheid. Die private partijen treden nu toe tot sociale huur en wachten dan tot ze het in de vrije-sector-huur kunnen zetten om dan alsnog binnen te lopen. Als dat in groten getale gaat gebeuren heb je over tien jaar hetzelfde probleem: krapte op de sociale woonmarkt.

Udo | De Wereldbuur

In Amsterdam schrijft de huisvestingswet een verdeelsysteem voor, waardoor woongemeenschappen niet door coöptatie hun gemeenschap in stand kunnen houden. Dat moest voor 1 augustus geregeld worden. Moet de rest van het land ook rekening houden met stress rond coöptatie, omdat de wet verbiedt dat sociale huurwoningen in jouw project door coöptatie wordt toegekend.

Antwoord Ellen: In Arnhem geldt de huisvestingsverordening, daar zitten regels in hoe je de woningen verdeelt. Er zijn ook van de overheid regels: de mensen met de laagste inkomens moeten naar goedkopere woningen, onder de aftoppingsgrens. In onze huisvestingsverordening staat dat we 20% op een andere manier mogen toewijzen (bijvoorbeeld aan bijzondere doelgroepen of bij calamiteiten). In onze huisvestingsverordening staat ook dat je ervan af mag wijken, als de gemeente en de corporatie dat onderling overeenkomen. Het kan dus wel, maar het is altijd een ding. Er is zo'n krapte op de huurmarkt, waardoor veel mensen moeilijk aan een huis komen. Als door coöptatie een woning wordt toegewezen is dat dan rechtvaardig? Veel gemeenten hebben een huisvestingsverordening. Dat kun je opzoeken via de website van de gemeente.