
Cooplinc | Kennisdeelsessie 'De VrijCoop-constructie'

9 februari 2022 | 19:30-21:00 uur

68 aanmeldingen, 54 deelnemers

Vind jij solidariteit en betaalbaar wonen ook zo belangrijk? Heb je al eens van VrijCoop gehoord? VrijCoop is een vereniging van wooncoöperaties, die samen panden vrijkopen van de markt en tot collectief eigendom maken. Zo zetten ze zich in voor betaalbare woonruimte voor iedereen. VrijCoop is geïnspireerd door het succesvolle Duitse Miethäuser Syndikat. Er is veel meer over te vertellen, dat hoor je in deze sessie!

Drie sprekers telt het programma, alle drie delen ze hun ervaringen vanuit een andere invalshoek.

- De Duitse stadsgeografe Corinna Hölzl vertelt (in het Engels) over het Miethäuser Syndikat, dat in Duitsland 171 gerealiseerde projecten telt, plus nog eens 15 initiatieven die op zoek zijn naar een locatie.
- Marije Baalman is een van de oprichters van VrijCoop en toekomstig bewoner van Bajesdorp, dat ook lid van VrijCoop is. Zij vertelt over de idealen die tot VrijCoop hebben geleid en welke projecten zich daarachter scharen.
- Ad Vlems is initiatiefnemer van Ecodorp Boekel, het eerste lid van VrijCoop. Ad deelt zijn ervaringen en laat je zien welke waarde VrijCoop je brengt op de lange termijn.

Miethäuser Syndikat | Corinna Hölzl

Corinna is stadsgeograaf en lid van het Miethäuser Syndikat. Dit Duitse model is de inspiratie voor VrijCoop. [Haar presentatie vind je hier.](#)

Corinna leeft niet in een coöperatie, maar ze is betrokken bij het Syndikat en volgt het vanuit haar rol als onderzoeker. Ze was geïnteresseerd in hoe het Miethäuser Syndikat kon groeien, het telt 171 projecten nu, en een internationaal netwerk heeft ontwikkeld. VrijCoop lijkt op dit model.

Kernprincipes:

1. Decommodificatie en collectivisatie:
het vastgoed wordt van de markt gehaald en door een collectief beheerd om zo betaalbare huren op de langere termijn te borgen en winstmaximalisatie te voorkomen.
2. Zelforganisatie van het woonproject en van het Syndikat
3. Solidariteit tussen bestaande en nieuwe projecten
4. Betaalbare huren op de langere termijn

Juridische constructie

De woonvereniging huurt van de Huiseigenaar GmbH (Gesellschaft mit beschränkter Haftung). Zowel de woonvereniging als het Miethäuser Syndikat hebben een vetorecht bij huisverkoop of bij fundamentele veranderingen voorgesteld door de Huiseigenaar.

Solidariteit principe

Bestaande initiatieven delen hun kennis met de nieuwe initiatieven, ze coachen/adviseren hen. Dat omvat ook lobbyen.

Dankzij het Solidariteitsfonds blijven huren stabiel. Met de contributie kunnen nieuwe projecten worden ontwikkeld. Zo kan de financiële haalbaarheid worden onderzocht.

Netwerken

Corinna onderzocht de netwerken die werden gecreëerd om zo de groei van deze organisatie te bestuderen.

Voor het vestigen van nieuwe projecten zijn bestaande nationale netwerken van belang (bijv. fondsen), maar ook internationale netwerken (voor kennis, microkredieten).

Meer informatie:

- <https://www.syndikat.org>
- <https://www.syndikat.org/broschuere-nr-8-2021/>

In gesprek met Corinna

- *Wat is het grootste verschil met VrijCoop?*
De juridische constructie: in Duitsland is het model gebaseerd op beperkte aansprakelijkheid van de vereniging en dat is in Nederland niet mogelijk. Daarnaast verschillen de leningen en bijbehorende rentes tussen Nederland en Duitsland, waardoor microkredieten interessant zijn.
- *Waarom is er geen Syndikat in Zwitserland?* Collectieven zijn daar heel gewoon. In Zwitserland is het gemakkelijker om op te zetten, het Syndikat is niet nodig.
- *Is er een sterke band met GLS Bank?* De GLS is van oudsher een belangrijke partner als financier van vele woonprojecten. Meerdere banken bieden tegenwoordig mogelijkheden voor collectieven.

VrijCoop en Bajesdorp | Marije Baalman

Marije Baalman is een van de oprichters van VrijCoop en zij woont in Bajesdorp dat onderdeel is van VrijCoop. Zij is dus dubbel ervaringsdeskundig. [Marijes presentatie vind je hier.](#)

Kernwoorden VrijCoop

collectief, zelfbeheer, solidair, vrijkoop van de markt, betaalbaar op lange termijn

VrijCoop is een initiatief om het Mietshauser Syndikat-model om te zetten in Nederland.

Het model is een reactie op de vraag van initiatieven om:

- woningen te kopen van woningbouwcorporaties of de overheid;
- oude panden op te kopen, aan te passen en op te knappen (o.a. legaliseren van kraakpanden);
- overgang van oude woongroep/-collectieve projecten;
- nieuwbouw te realiseren (denk aan Ecodorp Boekel).

VrijCoop wil solidariteit creëren voor de langere termijn tussen verschillende panden met het doel meer projecten te kunnen realiseren en kennis uit te wisselen.

Basisideeën:

- Collectief eigendom - het bezit is van de groep en niet van een individu (niet alleen woningen maar ook werkruimten, ontmoetingsruimten e.d.)
- Zelfbeheer - alles wordt geregeld door de bewoners zelf
- Solidariteit met andere projecten die op hetzelfde principe zijn gebaseerd
- Duurzaam betaalbare huisvesting creëren
- Geen afhankelijkheid van grote instituten (zoals woningcorporaties of politiek)
- Scheiding van kapitaal inbreng en woonrecht (iemand die veel geld inbrengt heeft niet meer recht om te wonen dan degene die weinig kapitaal inbrengt).

VrijCoop zoekt een balans en kruisbestuiving tussen groepen in de startfase en gevestigde groepen:

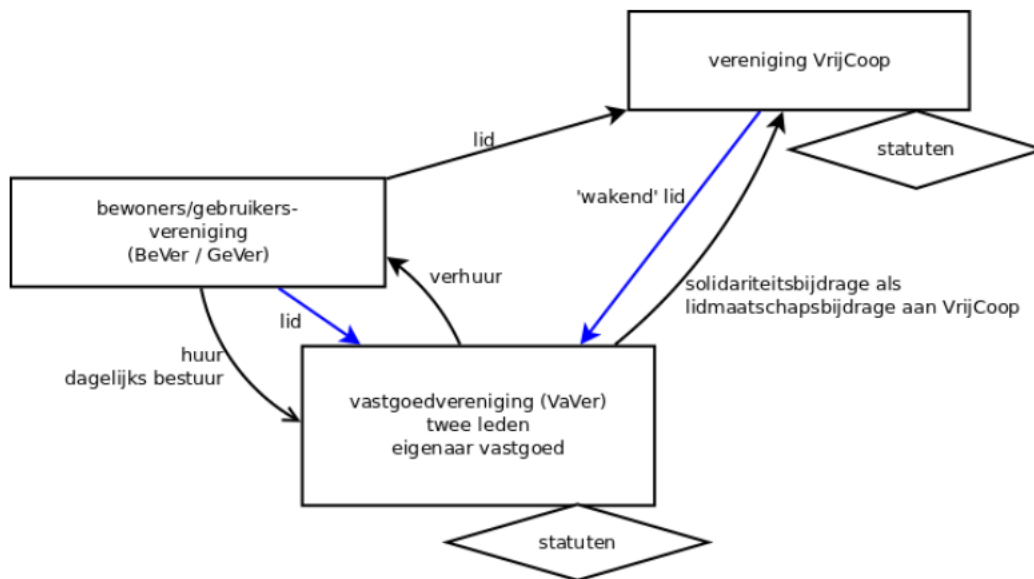
| Groepen in de startfase | Gevestigde groepen (na jaren) |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Op zoek naar een woning (bijv. vanwege ontruimingsdreiging, verlies van controle over eigen woonruimte) - Fase van oprichting en opbouw - Advies en ondersteuning nodig - Financiering nodig - <i>Energie, idealisme</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Is van woonruimte verzekerd - Stabiele beheerfase van project - Hebben know-how - Hebben financiële ruimte - <i>Tendens voor stagnatie en idealistische crisis</i> |

Structuur

De vereniging VrijCoop heeft initiatieven en projecten als lid. Dat kunnen bewonersverenigingen (BeVer) of gebruikersverenigingen (GeVer) zijn. Zo'n vereniging richt samen met VrijCoop een vastgoedvereniging (VaVer) op. Structuurbesluiten (zoals verkoop) worden in gezamenlijkheid genomen en daarin heeft VrijCoop een stem.

De VaVer is eigenaar van het vastgoed en heeft dus 2 rechtspersonen als lid. De VaVer verhuurt aan de BeVer of aan individuele leden.

Een deel van de huuropbrengsten is bestemd als solidariteitsbijdrage voor VrijCoop.



Leden van VrijCoop

Projecten die al een vastgoedvereniging hebben opgericht:

- Ecodorp Boekel (Boekel)
- Bajesdorp (Amsterdam)
- Leef & Groei Hoeve (Maasbree)

Overige leden (initiatieven):

- De Groene Gemeenschap (IJburg, Amsterdam)
- Meer dan Wonen (omgeving Utrecht)
- Stad in de Maak (Rotterdam)
- Rijkshemelveerdienst (Amsterdam)
- Wij Wonen Groos (Rotterdam e.o.)
- De Roos (Rotterdam)
- 4 individuele leden
- Wederzijds lidmaatschap met het MietsH'ouser Syndikat

In de presentatie vind je een korte geschiedenis van VrijCoop. Wat bereikt is:

- De statuten van VrijCoop zijn uitgewerkt en met de notaris besproken
- De statuten van de Vastgoedvereniging zijn uitgewerkt en met notaris besproken
- De fiscale aspecten rondom de constructie zijn uitgezocht met fiscalist
- De juridische kaders van crowdfunding door middel van obligatie-uitgifte uitgezocht (crowdfunding is in Duitsland makkelijker dan in Nederland)
- De opbouw van de eigen organisatie.

Actuele ontwikkelingen:

- Ecodorp Boekel heeft grond aangekocht en is op weg naar het bouwproces
- Bajesdorp heeft bijna de uitslag van de omgevingsvergunning om te bouwen en zet de puntjes op de i voor de financiering
- Leef & Groei Hoeve ontwikkelt renovatieplannen
- Verdere opbouw eigen organisatie en processen
- Er komen nieuwe leden bij, en ook nieuwe projecten.

Enkele VrijCoop leuzen tot slot:

- Vastgoed hoort thuis binnen een solidaire economie onder het beheer van bewoners en gebruikers.
- Wij zijn niet geïnteresseerd in koopwoningen, maar in collectief eigendom en betaalbaar huren.
- Een huis is geen verhandelbaar object, maar een plek om te wonen en samen te leven.

Ecodorp Boekel | Ad Vlems

Ad is fan van VrijCoop en Cooplinc. Ecodorp Boekel wil een inspirerend voorbeeld voor duurzaam bouwen zijn. [Ad's presentatie vind je hier.](#)

Wat getallen:

- De bouw van 36 ecologische woningen heeft 10 miljoen gekost. Dit wordt in 30 jaar afbetaald. 48 volwassen brengen sociale huur op.
- Er zijn verschillende subsidies toegekend. De grootste toekenning bedraagt 2,5 miljoen.

Circulair en biobased

Boekel is een CO2-negatief project dus klimaatpositief bouwproject.

De fundering is 100% circulair. Daar hebben al vier bouwmagazines over geschreven evenals de VNG.

Er wordt organisch materiaal gebruikt. De buitenmuren zijn gevuld met kalk en hennep, de binnenmuren zijn geïsoleerd met oude spijkerbroeken en de daken met vlas.

Expertise

Het Ecodorp was een leek in de bouw, het was voor hen het eerste bouwproject en toch hebben ze drie bouw-awards gewonnen vorig jaar. Dat komt omdat ze hun hoge ambitie tot eind toe hebben volgehouden.

VrijCoop

De structuur van VrijCoop is eerder deze avond uitgelegd. VrijCoop is alleen voor huurwoningen. Het vastgoed komt nooit te koop, het blijft sociale huur. Vastgoedverenigingen gaan later investeren in andere vastgoedverenigingen.

Projecten die al bewoond worden, betalen een solidariteitsbijdrage. Dat begint voor Boekel dit jaar met zo'n 1.800 euro. De bijdrage loopt elk jaar een klein beetje op. Dit surplus wordt besteed aan startende woongemeenschappen.

Boekel is de komende 30 jaar leningen aan het aflossen. Na deze 30 jaar kan het grootste deel van de huurinkomsten naar startende woongemeenschappen gaan. De solidariteitsbijdrage is tegen die tijd opgelopen tot €7.000 per jaar.

Over 40 jaar kunnen ze meer uitlenen, ook aan risicovolle projecten. Dat is fijn voor nieuwe projecten, die kunnen tegen de bank zeggen dat ze voor een (groot) deel gefinancierd worden door andere woonprojecten. Uiteindelijk is er bijna geen lening meer nodig van de bank.

VrijCoop biedt ook een vangnet in moeilijke tijden, zoals het Miethäuser Syndikat dat ook doet. Zo was er een brand in een project in Duitsland. Het Miethäuser Syndikat doneert en andere woongemeenschappen deden dat ook om zo snel te kunnen herstellen en niet lang te wachten op verzekeringsgeld.

In gesprek met elkaar

Emma (GroenGenoten) vraagt: Heeft VrijCoop wat te zeggen over **financiële beslissingen**, zoals hoogte, verhoging of verlaging van de huur?

Marije (VrijCoop): Er is een aantal structuurbesluiten gedefinieerd. VrijCoop heeft wel een stem in het vaststellen van de begroting en bij structurele wijzigingen van de begroting, en in het aannemen en veranderen van het huurbeleid. Zo kan betaalde huur nooit teruggaan naar zittende bewoners. Die wordt geïnvesteerd in het eigen project of aan andere projecten doorgegeven.

Bernard (Cooplinc) vraagt: De vastgoedvereniging (VaVer) heeft twee leden: VrijCoop en de bewonersvereniging (BeVer). Hoe is het verschil in **zeggenschap** tussen de twee leden van de VaVer statutair geregeld?

Marije (VrijCoop): De bewonersvereniging heeft 51% stemrecht en VrijCoop 49%, maar bij structuurbesluiten moeten beide leden instemmen en telt dus een vetorecht.

Elk project krijgt twee mentoren uit andere projecten. De mentoren brengen een advies uit t.a.v. een structuurbesluit. Indien nodig brengen ze een besluit over naar de VrijCoop vergaderingen wordt het besluit aan alle VrijCoop leden voorgelegd.

Bernard (Cooplinc) vraagt: Kan VrijCoop zelf ook voorstellen om bijvoorbeeld te verkopen?

Marije (VrijCoop): Dat kan theoretisch, maar dat zal VrijCoop niet zo snel doen.

Ad (Ecodorp Boekel): VrijCoop is een gemeenschap van gemeenschappen. VrijCoop hoeft niet de baas zijn, ze hebben een controlerende functie.

Marije (VrijCoop): Als het rommelt gaan ze langs bij een project: wat is er aan de hand? Ze gaan het er samen over hebben. De besluitvorming bij VrijCoop gaat op basis van consensus. Je kunt een andere groep vragen om als onpartijdige persoon te mediaten. Dat is wat groepen elkaar kunnen bieden.

Yvon (naamloos initiatief): Waarom is gekozen voor een **vereniging** en niet voor een coöperatie?

Ad (Ecodorp Boekel): We waren eerst een coöperatie, maar we kregen al snel een ander advies. Voor de belastingdienst is een coöperatie een bedrijf en dat heeft een aantal gevolgen.

1. Na dertig jaar heeft de coöperatie dan een miljoen betaald die je als vereniging niet hoeft te betalen.
2. Er wordt geen huurtoeslag toegekend, omdat de bewoners zelf de huur kunnen bepalen.
3. Wij vragen twee dagen vrijwilligerswerk per persoon per maand. De belastingdienst ziet dat als onbetaald werk, mensen met een uitkering kunnen gekort worden.

Peter (Holyland de jure assembly): Hoe heeft VrijCoop voorkomen dat de vereniging niet als winstgevende onroerendgoedhandelaar wordt beschouwd door de fiscus?

Marije (VrijCoop): De fiscalist heeft hierover een belangrijke notitie geschreven. We worden niet als onderneming gezien. We verrichten geen arbeid in die onderneming. Uit de manier van de

financiering is duidelijk dat er geen winst wordt gemaakt. Dan hoef je ook niet op de marktprijs te waarderen.

Marc (Erfdelen de Kempen): Hoe lang bestaat het Miethäuser Syndikat? Loopt de solidariteit daar al zoals dat in Nederland over 30 jaar bedoeld is?

Marije (VrijCoop): Daar loopt het al dertig jaar en projecten lenen geld aan elkaar. Het Syndikat heeft daarmee een goede buffer om projecten te helpen.

Jeanette (naamloos initiatief): Is de huur ook afhankelijk van gemeentenormen en kan de verenging zelf bewoners kiezen?

Marije (VrijCoop): Dat hangt af van de gemeente waar je zit. In Amsterdam werken we met erfpacht, dus zijn er regels voor wat er wel of niet mag. De tweede stem tegen verkoop ligt bij de gemeente. Ook stellen zij bepalingen voor doelgroepen en huurprijzen. Dat zal voor Boekel anders liggen.

Ad (Ecodorp Boekel): Wij hebben geen eis van de gemeenten wat betreft huur. Een corporatie hanteert jaarinkomens als toelating, maar de vereniging kent deze verplichting niet.

Frank (De Wereldbuur): Heeft VrijCoop voor sommige besluiten een vetorecht?

Marije (VrijCoop): Positiever geformuleerd: bij bepaalde besluiten moeten twee leden het eens zijn.

Frank (De Wereldbuur): Een vetorecht is zeker niet negatief, het is een belangrijk instrument om te beschermen tegen het terug leveren aan de markt (stel een belegger dringt door tot in de vereniging).

Peter (Boschgaard en Cooplinc): Met een kleine huurverhoging hoeft VrijCoop zich niet te bemoeien, maar bij grote wel. Hoe gaat dat in de praktijk? De VaVer gaat over alle financiële besluiten, je wil als bewonersvereniging niet dat iedere vijf euro huurverhoging besproken moet worden.

Ad (Ecodorp Boekel): BeVer is lid van de VaVer. Ze krijgen ruim van tevoren horen welk voorstel besproken gaat worden. Ze kunnen zelf beoordelen of ze erbij willen zijn. Alleen als de huur significant verhoogd wordt, zullen ze erbij willen zijn. Niet alle bewoners gaan daarheen. De bestuursleden en mentoren zijn bij de VaVer vergaderingen als er een structuurbesluit is.

Emma (GroenGenoten) vraagt: Is de vorm van een coöperatie wel geschikt (betaalbaar) voor een kleine groep van maximaal 10 huishoudens? Wanneer de mogelijkheid er is, is het dan niet verstandiger het project particulier te financieren en een aantal woningen zelf (sociaal) te verhuren o.i.d. (i.v.m. veel rentekosten wanneer al het geld geleend moet worden)?

Marije (VrijCoop): Boekel omvat 36 woningen, Leef en Groei Hoeve 3 huishoudens, Bajesdorp 11 woningen en aantal werkplekken. Groene Gemeenschap heeft 6 huishoudens. Dus ja er zijn ook kleine groepen. Juist dan is het handig om een club te hebben waar je kunt aankloppen voor ondersteuning en inspiratie.

En bovendien voorkom je zo verkoop op termijn en borg je dat het vastgoed beschikbaar blijft voor woongemeenschappen.

Emma (GroenGenoten): Als een aantal mensen zelf hun huis kunnen financieren waarom zou je dan als collectief een lening afsluiten en zoveel rente betalen aan de bank.

Marije (VrijCoop): Naast de lening van de bank is er een eigen inleg van bewoners mogelijk. Bij Bajesdorp wordt geen rente uitgekeerd over die inleg. Je kunt ook obligaties kopen van je eigen project, dan wordt zo'n obligatie afgelost en niet aan de bank. Andere vormen (bijv. privé hypotheek) zijn complex in het geval iemand uit het collectief stapt en je nieuwe bewoners werft.

Ad (Ecodorp Boekel) vult aan: Degene die vertrekt zal een nieuwe woning moeten zoeken en daarom het liefst een hoge prijs voor zijn/haar woning willen. In het VrijCoop model is speculatie geen optie meer en kunnen de huren dus veel lager liggen.

Marije (VrijCoop): In Amsterdam zijn veel gesubsidieerde CPO-projecten waardoor mensen met een modaal inkomen ook een huis konden bouwen. Nu stappen de eerste mensen uit die groepen en verkopen met grote winst hun huis. Daarmee heeft de groep geen invloed meer op wie er bij hen komt wonen.

POLL

Wat bracht je naar de sessie:

| | |
|----------------------------|-----|
| Nieuwsbrief | 24% |
| Agenda (site van Cooplinc) | 20% |
| Via via | 20% |
| Social media | 9% |
| Anders | 20% |

Vulde je anders in? Wat bracht jou dan hier?

Antwoorden: Getipt door een ander collectief, getipt door medebewoners (2), getipt door Erfdelen (2), getipt door de spreker, via De Omslag, door nieuwe projecten inzake wonen.

Reacties op de bijeenkomst

- Interessant
- Veel informatie
- Inspirerend, dank!
- Leuke en toch nog nieuwe dingen gehoord
- Heel informatief
- Deels al bekende informatie, maar zeer zeker nuttig, dank jullie wel
- Prima presentaties, ik had al flink veel basiskennis, had gehoopt op iets meer diepgang.
- Goede sessie, veel goede informatie ter oriëntatie (wat we nog moeten doen)
- Informatief en interessant. Genoeg stof om over na te denken.
- Zeer informatief en goed verzorgd. Praktisch idealisme.
- Interessant en leuk!
- Informatief, inspirerend
- Zou graag nog meer willen volgen, omdat het best veel was zo'n eerste keer.
- Goed, met name de discussie over speculatie, hoe die te voorkomen
- Zo goed om te horen dat dit soort initiatieven steeds meer georganiseerd ontstaan. Hopelijk blijft het groeien en bloeien!
- Goed georganiseerd, maar inhoudelijk.... Goed begin, maar wat is er nu vrij aan deze woningen wat betreft bewoners Nog steeds moeten werken voor huur, nog steeds geen eigen woning.
- Leuk, dit gaat over 'levend' wonen voor iedereen.
- Bedankt voor alle informatie!
- Boeiende, inspirerende sessie. Ik kwam hier via de nieuwsbrief
- Dank voor de boeiende verhalen!
- We zijn geïnteresseerd in dit soort projecten
- Hartelijk dank!
- Goed gedaan, tx
- Hartelijk bedankt voor het organiseren van deze sessie!
- Dankjewel
- Heel erg bedankt!
- Veel dank, heel inspirerend!
- Fijne en duidelijke informatie. Graag vervolg ;)
- Dank jullie wel!

- Superfijn om te horen wat er gaande is op dit gebied!
- Veel geleerd!
- Dank Cooplink en iedereen. Stof tot nadenken.
- Veel zinnige details gehoord

Word lid: https://www.cooplink.nl/word_lid

Nieuwsbrief: <https://www.cooplink.nl/schrijf-je-in-voor-onze-nieuwsbrief>