

‘Ruim baan voor de wooncoöperatie’

Cooplinc Wooncoöperatiedag, 3 september 2022, Amsterdam

Inloop en Meet & Greet

Wooncoöperatie [Rust en Reuring](#) (Utrecht)

Vereniging [Bajesdorp](#) (Amsterdam)

Woonvereniging [Roggeveenstraat](#) (Den Haag)

Opening door Natasja van den Berg, dagvoorzitter

Hartelijk welkom bij dit symposium ‘Ruim baan voor de Wooncoöperatie’, het alternatieve model naast koop of huur in huisvesting. Een dag waarin we met elkaar onderzoeken hoe we de krachten kunnen bundelen om de wooncoöperatie een stevig fundament en een onomstreden plek in de volkshuisvesting te kunnen geven. Daarnaast hopen we dat er vele nieuwe relaties ontstaan vandaag, dus er is veel ruimte voor ontmoeten. Om u welkom te heten en inhoudelijk af te trappen, geef ik nu heel graag het woord aan de voorzitter van Cooplinc, Trevor James.

Inleiding door Trevor James, voorzitter Cooplinc

Namens Cooplinc heet ik iedereen van harte welkom en in het bijzonder onze leden en initiatieven aangesloten bij Cooplinc.

Cooplinc ziet een groeiende beweging van mensen die collectief willen wonen, die andere keuzes maken dan wat de woningmarkt nu biedt, die zelf verantwoordelijkheid willen nemen voor hun huisvesting, zorg voor de planeet en voor elkaar. Een beweging die nog nauwelijks gehoor vindt bij overheden en geen eerlijk speelveld heeft als het gaat om het bemachtigen van locaties en het verkrijgen van financiering. Daar moet verandering in komen, daarom willen we vandaag met jullie bedenken wat er nodig is en hoe dit kan. Gelukkig zijn er uitzonderingen. Wij zijn niet voor niets hier in Amsterdam.

De gemeente Amsterdam heeft beleid gemaakt, locaties ter beschikking gesteld en financiering toegankelijk gemaakt in ruil voor maatschappelijke prestaties: het betaalbaar houden van de woningen. Ik weet het, Amsterdam wordt vaak als de uitzondering gezien. Maar van de ervaringen die hier worden opgedaan, kunnen andere gemeenten ook leren. Welke gemeente wil geen betaalbare woningen die ook op de langere termijn betaalbaar blijven, gemeenschappen die voor elkaar en de planeet zorgen, gemeenschappen die bijdragen aan de leefbaarheid in de wijk en de veiligheid?

Cooplinc fungeert de afgelopen jaren als het noodzakelijke platform waar ervaringen en kennis met elkaar kan worden gedeeld en uitgedragen. Dit kon met een beperkte financiering vanuit het ministerie. Hartstikke fijn maar helaas denkt de rijksoverheid daar op dit moment anders over. Ondanks de ambitie in de huidige regeringscoalitie om meer ruimte voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten te creëren die door bewoners zelf worden ontwikkeld, zegt Hugo de Jonge dat hij niet van plan is Cooplinc verder te financieren. Daarom is het vandaag ook een feestje met een serieuze boodschap – we laten Nederland zien dat het anders kan.

Er is een derde weg is tussen individuele huur en koop. Een derde weg die duurzaam, zorgzaam en betaalbaar is! Ik wens iedereen veel inspiratie en plezier vandaag bij de discussies hoe verder, de meet & greet, en natuurlijk de bezoeken aan de inspirerende wooncoöperaties hier op IJburg.

'Hoe gaat het?', vraagt Natasja aan Trevor.

Het gaat heel goed, er is een groeiend aantal initiatieven. Cooplinc staat in contact met 285 initiatieven in verschillende stadia. Het gaat dus goed met de beweging.

'Wat is het doel van de beweging in 5 à 6 jaar?', vraagt Natasja aan Trevor.

We willen een eerlijk speelveld realiseren. Dat geeft ruimte aan een groeiend aantal coöperatieve initiatieven met zorg voor de planeet. Velen zijn namelijk voorlopers op gebied van duurzaamheid. Financiering en locatie zijn nu nog struikelblokken, maar als dát lukt...

'Hoe gaat het met de lobby in Den Haag?', vraagt Natasja aan Trevor.

Minister De Jonge is gericht op productie, op aantallen, en dan is de coöperatie een kleine niche. Deze dag is erop gericht hoe we daar samen beter op kunnen inspelen.

Keynote 'Hoe geef je wooncoöperaties de wind in de rug?', door socioloog, adviseur en activist Frans Soeterbroek

Frans' bijdrage is niet gebaseerd op zijn ervaringen in de wereld van wooncoöperaties ('*daar weten jullie meer van dan ik*'), maar op al die werelden eromheen die van grote invloed zijn op de kansen voor wooncoöperaties: bestuurlijke en democratische vernieuwing, stads- en gebiedsontwikkeling, grondbeleid, omgevingswet en ruimte voor bewonersinitiatief.

Vanuit zijn ervaring bespreekt Frans Soeterbroek zes mogelijke ingangen om latent activisme aan te boren:

1. Prikkel besmettelijk optimisme en bestuurlijke jaloezie
2. Hack plan- en gebiedsprocessen
3. Sluit je aan bij een buurt- of wijkcoöperatie of start er zelf een
4. Begin (met raadsleden!?) een maatschappelijke raad voor grond, vastgoed, bouwen en wonen
5. Investeer in coalities voor de publieke zaak met corporaties, gemeenten, huurders en buurtgroepen
6. Plug teksten in omgevingsvisies, omgevingsplannen, planprocedures en prestatieafspraken.

Lees zijn meer dan [interessante, volledige betoog hier!](#)

Paneldiscussie 'Ruimte voor wooncoöperaties, hoe pakken we het aan?'

Natasja van den Berg: "We weten nu wat we moeten doen, en in het volgende gesprek onderzoeken we hoe wat dat gaan realiseren. Ik stel graag de deelnemers aan dit gesprek aan u voor. Allen vanuit een ander perspectief experts en liefhebbers van de wooncoöperatie.

1. Maarten van Poelgeest (adviseur AEF)
2. Sanne Groot Koerkamp (initiatiefneemster De Jelt)
3. Frank van den Heuvel (publicist coöperatieve samenleving)
4. Bernard Smits (bestuurder WBVG)

Wat is de belangrijkste reden voor u om pleitbezorger te zijn van wooncoöperaties?

Sanne: In coronatijd werd duidelijk hoe fijn het is om samen te doen en te delen in je omgeving, in de gemeenschap. Je kunt dan een beroep doen op je omgeving. Ik ben gaan onderzoeken welke vormen er bestaan of eigenlijk waarom die er niet zijn.

Maarten: sinds 16^{de} heb ik een licht anarchistische inslag. Ik vind het mooi om deze woonvorm mogelijk te maken. En systemisch: democratisering maatschappelijk kapitaal en grip krijgen op gebouwde omgeving en grond.

Bernard: Ik ben in de woongroepenwereld gerold, dat was mijn normaal. Pas toen ik bij een corporatie ging werken ontdekte ik hoe andere mensen wonen. Ik vind het heel zielig hoe die mensen wonen. Iedereen zit in z'n eigen huisje, op z'n eigen eilandje. In woongroepen en woongemeenschappen wonen is niet alleen uit nood, maar het is ook gewoon feest. Het is heel leuk om met mensen samen te wonen en samen dingen te doen en te ondernemen en het is ongelooflijk zonde wat je laat liggen als iedereen tussen z'n Gamma-schutting opgesloten zit. Het collectieve heeft maatschappelijk meerwaarde: leefbaar, duurzaam, sociaal. Bij de WBVG (Woningbouwvereniging Gelderland) huurt een vereniging van de corporatie. De vereniging organiseert het wonen naar eigen visie. De WBVG faciliteert deze wensen.

Frank: Na het wonen in een studentenhuis in Leiden was het fijn om op mezelf te wonen. Er zijn vele coöperaties. Historisch is deze ontwikkeling in drie fasen opgedeeld:

1. Gildes in de Middeleeuwen
2. Agrarische en financiële coöperaties in de tweede helft 19^{de} eeuw,
3. Wonen/zorg/onderwijs/energie in de laatste jaren.

Een coöperatie is een maatschappelijk-economisch vehikel. Een goede coöperatie blijft zo ver mogelijk weg van de overheid, want het verstikt. Het betekent extra regels, het schrikt mensen af en het dempt het particulier initiatief. Coöperaties worden niet top down opgericht, ze worden van onderop opgebouwd.

Wie is in uw ogen nu als eerste aan zet om wooncoöperaties de wind in de rug te geven?

Maarten: Er is geen gouden sleutel. Frans pleitte ervoor om de verbinding tussen coöperaties en gemeenten te zoeken. Daarnaast moeten ontwikkelaars meer gaan geloven in dit concept. Het is een lange struggle en heeft een lange doorlooptijd. Er moet meer **professionaliteit** komen.

Lena van der Wal uit de zaal: Marcella Wong en ik hebben beiden vastgoed gestudeerd en gewerkt voor projectontwikkelaars. Daar miste de focus op betaalbaarheid en duurzaamheid. Wij zijn nu gestart als sociale projectontwikkelaar.

Sanne: Er is te kort aan **grond**. Is het een idee om samen de markt op te gaan en banken en Ballast Nedam e.d. vragen om aandeelhouder te worden van Cooplinc? Samen grond aankopen en toewijzen aan collectieve woonvormen?

Frank: De coöperatieve beweging heeft zijn waarden, '**betaalbaar, duurzaam**', die vooraan moeten staan. Iedere coöperatie is net anders. Grote spelers (bijv. *private equity* partijen) kunnen een rol spelen bij de efficiënte aanpak (geld en grond). Schaaloptimalisatie door kleine verenigingen te verenigen in een grote organisatie.

Bernard mist het **aanstekelijk enthousiasme** om mensen mee te krijgen en de beweging op gang te krijgen. Daar moeten instituties volgend op zijn. Het moet van onderop. Met 285 initiatieven heb je nog geen derde stroom. Initiatieven moeten faciliteiten vinden. Iedereen moet het woord verkondigen.

Maarten: De latente behoefte is enorm groot. Een locatie hebben mobiliseert enorm, er zijn bendes mensen die dan aan willen haken. Dat is een kwestie van geld en grond. Als de vrije markt dominant is (wat de gek ervoor geeft), worden deze initiatieven uit de markt geprijsd. Dat vraagt wel degelijk om **overheidsingrijpen**.

Natasja: Er wordt hier extreem veel geknikt in de zaal, echt ongelooflijk veel. Dus dit wordt extreem herkend.

Collectieven kunnen professionaliteit goed gebruiken. Risico is dat deze woonvormen dan zonder burgers worden gerealiseerd.

Steven Hoevenaar (zaal) kijkt naar veel coöperaties. In Amsterdam zijn kavels volgens zeggen aan coöperaties toegekend '*ten koste*' van de markt. Laten we een andere **taal** gaan spreken!

Frank: de overheid zal **kwaliteit** moeten bewaken, faciliteren en stimuleren. Frank is beducht voor overheidsingrijpen, denk aan de A2000 (dat gaat over de privatisering van de kabel; van deze opbrengst is

IJburg gebouwd). De betrokkenen zouden in een coöperatie meer zeggenschap hebben gehad. Een ander voorbeeld: kleine verzekeraars hebben de extra eisen en werkzaamheden t.g.v. regelgeving door overheid niet overleefd.

Maarten: Het issue is grond: Gemeente Amsterdam heeft 85% van de grond. Voor andere gemeenten is dit heel erg lastig. In de jaren '80 losten we dat op door te kraken. Grondpolitiek en gekte op woningmarkt zit aan elkaar vast. Als we veel moeten bijbouwen, moet het hierover gaan. In allerlei opzichten is sprake van schaarste. De grootste portemonnee heeft dan voorrang. Er is dus een ander **grondbeleid** nodig.

Siward Zomer (zaal): 10 jaar geleden had EnergieSamen dezelfde discussie. Ruimtelijk verordening beleid van de gemeente is essentieel. Gemeente moet beleid maken om de **verplichting coöperatief** bouwen en ontwikkelen toe te voegen.

Tineke Lupi (zaal): In Almere wordt de projectontwikkelaar na zes jaar moe van niet-professionele partijen. Sociale en middenhuur is minder interessant voor ontwikkelaars. Het sterker maken van de beweging is dus heel belangrijk en we kunnen **leren** van energiecoöperaties.

Clemens Mol (zaal): De coöperatie is opdrachtgever en moet professioneler worden in relatie tot ontwikkelaar. De coöperatie moet **eigenaar** blijven van de grond. Dan borg je de waarden. Dat kan ook in erfpacht.

Emmie Hulsing: Het Groene Spoor heeft een poging gedaan om grond te kopen van de gemeente. Dat lukte niet. We vonden een bereidwillige boer en zijn nu bezig met een haalbaarheidsonderzoek met gemeente voor wonen en natuur.

Christoffel Klap – Woningstichting Ons Doel Leiden: Corporaties en coöperaties moeten beter samenwerken. Corporaties moeten tot 2030 250.000 woningen bouwen. Laten we **10%** aan coöperatieven beschikking stellen. Dat zou een boost geven.

Publiek: Voorbeeld: Staatsbosbeheer moet in eerste instantie grond **aanbieden** aan gemeenten. Dat doen zij marktconform. Dat zou ook aan coöperaties moeten.

Sanne: Er zijn steeds meer mensen bij instituties die hiervoor pleiten. Als je deze mensen weet te verbinden, krijg je zo'n grote, zware stem in de markt, dat Hugo de Jong niet meer om ons heen kan. Laat provincies en gemeenten lid worden van **BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling** zodat we weer kunnen beslissen over onze eigen grond. Laat BPD in bezit van gemeenschap komen i.p.v. marktpartijen.

Frank: Je hebt een aantal archetypes: idealisten, innovators, politici, ondernemers en investeerders. Dat zijn vijf totaal verschillende types die in verschillende werelden leven, maar die alle vijf een deel van de sleutel in handen hebben. Er zijn **competenties** nodig: je hebt financiële, institutionele, economische, technische en sociale kennis nodig om iets te realiseren.

Is er een rol voor corporaties?

Bernard: We moeten 900.000 woningen bouwen, en voor belangrijk deel sociale huur. In Arnhem-Nijmegen (Krachtstroom) is het doel om in 2030 **15%** coöperatief op te zetten.

Dat wordt belemmerd door de gedachte:

- Collectieven zijn een marginaal verschijnsel.
- Collectieven zijn systeemverstrend (geen standaard verdeling woonruimte).

Belangrijk is draagvlak. Hoe krijg je nou daadwerkelijk draagvlak politiek, bestuurlijk, bij gemeenten, bij collega corporaties, dus dat je de sector meekrijgt voor realiseren en innoveren?

Het enthousiasme moet beter naar voren komen. Hoe tof is het om collectief je wonen vorm te geven. Dat is levensgeluk. Dit moeten we laten zien!! Aanstekelijk enthousiasme en een brutale pionier zijn.

Maarten: In corporatieland speelt de gedachte: De coöperatieven zijn mensen met meer cultureel kapitaal die willen voordringen op de woningmarkt.

Bernard vult aan: En dat is niet het geval. De woningmarkt faalt. De schaarste is gecreëerd.

Wooncoöperaties zetten de tering naar de nering en weten 46 woningen te creëren op een plek waar 35 reguliere woningen waren bedacht.

Meike Hamelink Gompert (zaal) is verhuisd naar Betuwe: “Hoe krijgen we de jongeren weer terug aan tafel? Met: hoe zou jij willen wonen? Want dat is waar we nu aan moeten werken, en liefst zeven generaties vooruit, hoe zou jij willen wonen?”

Piet Schuyt Eureka: We realiseren 100 woningen voor ouderen t/m studenten. We zijn al 14 jaar bezig. Er is geen sprake van verdringing; je laat een woning achter als je doorstroomt.

Evert van Schoonhoven (NL zorgt voor elkaar): Laten we de corporatie helpen om hun maatschappelijke visie te herformuleren opdat ze de coöperatieve beweging binnenhalen. Ik stoer me aan het stedelijke referentiekader. Grondposities zitten in de ommelanden. Manifest wonen en welzijn: zoek elkaar op. Pak het aan vanuit integraliteit met andere crises wonen-zorg-klimaat-energie.

Inti Mego (Iewan/ de Meent): Fijn om met een professioneel team te werken. Wij konden wel steun gebruiken van corporaties.

Frederique Henraat (Bonte Hulst Amsterdam): Jongeren zijn heel belangrijk in dit gesprek, maar we worden niet heel erg betrokken. Onze jongerengroep wordt niet serieus genomen. Daarmee wordt het moeilijk voor ons om woonruimte te realiseren. We kunnen hulp gebruiken en willen graag betrokken worden. Niet ‘voor’ maar ‘met en door’.

Wat is belangrijk in de lobby richting Den Haag wat u betreft?

Frank: Buiten Den Haag en Amsterdam kijken, daar zitten heel veel goede ideeën.

Bernard: Festivals organiseren door hele land.

Maarten: Met verschillende corporaties praten om ruimte/plek te krijgen.

Sanne: Laten we instituties die aan onze kant staan bij elkaar brengen en een coalitie vormen met een visie voor 7 generaties.

Programmatoelichting

Dagvoorzitter Natasje van den Berg: Dank! Dan is het nu tijd voor de Meet & Greet en lunch.

Meet & Greet

[Strowijk IEWAN](#) en [CPO Co-housing Arnhem](#).

[Wooncoöperatie De Wereldbuur](#), [Wooncoöperatie De Jelt](#) en [Ecodorp Zuiderveld](#).

Daarna gaat u uiteen in drie deelsessies uiteen. Die gaan over zelfbeheer, financiering of krachten bundelen. En dan zie ik u om 14.45 terug om kort te reflecteren op de oogst van deze dag en gaan we daarna om 15.00 uur een drankje drinken met elkaar. Waar u ook nog kans heeft om wooncoöperaties [De Warren](#), [Stroom](#) en [Akropolis](#) te leren kennen.

Parallelsessies

Verslagen volgen.