
Cooplinc | Inspiratiesessie De Bonte Hulst

8 februari 2022

Woensdag 8 februari gaven we het woord aan Frederique, Igor, Albert en Dennis van wooncoöperatie De Bonte Hulst. De jonge Amsterdamse wooncoöperatie vertelt over de weg die zij *in no time* afleggen om hun initiatief vorm te geven. Over de stappen die ze zetten, de hobbels die ze tegenkwamen en de tips die ze hebben.

De Bonte Hulst gaat als een speer. In januari 2022 startte hun reis met de wens van een groep van 8 om een wooncoöperatie op te richten. Tien maanden later kreeg De Bonte Hulst goed nieuws van de gemeente Amsterdam. De Bonte Hulst heeft in de selectiefase voor een kavel 95 punten behaald (van de 100) en is daarmee op nummer één geëindigd. Ze mogen een plan van aanpak schrijven voor kavel 19F in Buiksloterham.

Kernwaarden

Igor van De Bonte Hulst start [de presentatie van De Bonte Hulst](#): “De groep telt op dit moment zes leden en heeft een ondersteunende RvA. Er zijn het afgelopen jaar flink wat stappen gezet. De groep is vrij jong, de woningmarkt werkt niet mee voor deze leeftijdsgroep. We zoeken simpelweg een fijne betaalbare woning, er zijn weinig opties voorhanden, zeker in Amsterdam. Met De Bonte Hulst willen wij woningen realiseren die bijdragen aan het welzijn van de bewoners, burens en omgeving. Iedereen moet fijn kunnen wonen.”

De eerste stap in het proces was het vaststellen van de kernwaarden:

- **Gemeenschap**: De aarde gaat ten onder aan de mens. Wij willen hier wat aan doen. Met een bio-based en duurzaam gebouw staan wij de aarde bij.
- **Duurzaamheid**: Het complex wordt ontworpen met het welzijn van de bewoners als uitgangspunt. Zo realiseren we woningen om in te leven.
- **Welzijn**: Een gemeenschap is belangrijker dan men dacht. In en om het complex komen plekken om met elkaar in contact te komen.

Duurzaamheid is het vertrekpunt. Gemeenschap en welzijn zijn nauw verbonden aan elkaar en raken ook aan duurzaamheid. We nemen de kernwaarden mee in het proces en verliezen ze niet uit het oog. Als er grote beslissingen worden genomen, staan we altijd stil bij de kernwaarden.

Wat is een wooncoöperatie?

Het coöperatieve staat voor ons voor de gemeenschap. We zoeken met elkaar een manier om op een prettige manier jezelf te zijn en tegelijkertijd samen wat moois te maken. Voor ons is een wooncoöperatie een coöperatieve vorm van wonen. Wij zijn opgericht als vereniging. Als vereniging werken wij samen naar een gemeenschappelijk doel: duurzame woningen voor mens en natuur.”

Waar moet je rekening mee houden?

- De vereniging is eigenaar van het pand, dat ben je dus niet zelf als lid.
- Je bent altijd aan het huren van de vereniging.
- Besluiten over het pand worden gezamenlijk door de leden gemaakt, we moeten het eens worden in gezamenlijkheid.

Aanpak

Frederique van de Bonte Hulst vertelt dat ze via haar ouders bekend is geworden met het principe van de wooncoöperatie. “Zij waren naar een informatiesessie over coöperatief wonen in Pakhuis de Zwijger en hebben mij en wat leeftijdsgenoten aangespoord om daar iets mee te doen. Het helpt dat het proces is vastgelegd in Amsterdam. Er zijn allemaal standaard stappen die je moet doorlopen, dat maakt het overzichtelijk:

- In de kaartenbak – Algemene visie
- Kavel-specifieke fase – Kavel-specifieke visie
- Plan van aanpak fase
- Voorlopig ontwerp
- Definitief ontwerp
- Ontwikkeling – Bouw
- Beheer – Samen leven

We begonnen januari 2022 met een groep van 8 mensen. In juli zijn we notarieel opgericht en in de kaartenbak terecht gekomen. Daarna kwam de kavel-specifieke fase: oktober 2022 was de deadline voor onze kavel-specifieke visie. In december kregen we daar de uitslag van en konden we aan de slag met de volgende stappen. Nu zijn we bij de plan-van-aanpak-fase, de deadline daarvoor is april 2023. De kaders van het proces bij de gemeente Amsterdam is heel duidelijk, waardoor je je makkelijk kan focussen.”

Rudy vraagt: Wat is de kaartenbak?

Dat is de manier van werken in de gemeente Amsterdam. In de kaartenbak zitten initiatiefgroepen die serieus aan de slag willen met een wooncoöperaties. In principe betekent het nog niets, maar als je als groep in de kaartenbak zit dan kan je meedingen op kavels en daar plannen voor indienen.

>> Algemene visie

Frederique: “Een algemene visie moesten we sowieso schrijven voor het proces, maar die bleek ook erg handig voor onszelf. We hebben allemaal wel eens in een vereniging gezeten zoals een studievereniging, maar wisten nog niet hoe je het zelf organiseert. Alles was nieuw, hoe zet je zo’n vereniging op en hoe regel je dat allemaal? We hebben eerst profielen opgesteld voor de bestuursleden, waarmee we mensen gingen zoeken/kiezen. We hebben daarbij niet alleen gekeken naar het verenigingsaspect, maar ook naar het projectmatige van zo’n nieuwbouwproject en wat je daarvoor nodig hebt.

Naast het brainstormen over met wie je wilt wonen, hoe je wilt wonen en wat voor dingen je belangrijk vindt in je woning, zijn er ook een aantal juridische en organisatorische punten die besproken moeten worden. Deze kun je o.a. hier terugvinden:

- Template statuten en huishoudelijk reglement van Platform31
- Juridische handleiding van Platform31
- Profielen vastleggen ter verduidelijking van de verwachtingen
- Feedback van gemeente Amsterdam

>> Kavel-specifieke visie

Met het schrijven van een kavel-specifieke visie kwamen we weer op een terrein waar we zelf geen weet van hebben. We hebben veel gelezen, geluisterd en gevraagd. Je kan heel veel informatie krijgen en mensen vertellen graag. We zijn ook naar beurzen voor de bouw en andere bijeenkomsten geweest. Je kan daar mensen het hemd van het lijf vragen, mensen vertellen er graag over. Vraag dus gewoon.

De algemene visie vormt een mooie basis voor de kavel-specifieke visie, maar het is belangrijk om hier een stuk concreter te worden. Bij onze ambitie om circulair en toekomstbestendig te bouwen moesten we concreet aangeven wat we van plan zijn. Deze fase gaat heel snel. Tips:

- Lezen, luisteren en vragen. Bezoek evenementen en zoek naar artikelen of boeken over de kernwaarden die je in je complex wilt realiseren en nastreven.
- Zet een eerste *business case* in het [Excel van Finance Ideas](#). De cijfers hoeven nog niet vast te staan, maar creëer een realistische financiering.

Bij ons bleek dat de bank niet de 70% wilde financieren zoals vaak wordt gezegd. We moesten een businesscase maken en indienen, daarbij kregen we hulp van Jasper Klapwijk. Zo'n businesscase opzetten doe je niet iedere dag.

Vraag Daan: Je hebt ook bouwevenementen bezocht, hoe kies je dat?

Gewoon op internet zoeken, kijk bijvoorbeeld bij Pakhuis de Zwijger. Het is fijn om niet in je eentje te gaan, maar als je daar eenmaal bent is opsplitsen en netwerken wel een goed idee. We gingen bijvoorbeeld naar een evenement van circulaire bouw voor architecten. Je leert van de presentaties en je ziet vanzelf wie je vragen wilt stellen. Je spreekt met de mensen die naast je zitten tijdens die presentaties. De bijeenkomsten zijn wel overdag, dat is lastig plannen met college of werk.

Vraag Rudy: Hebben jullie al kosten gemaakt, terwijl nog niet zeker of je door kunt gaan?

Nee, we hebben zelf nog niet veel kosten gemaakt, voornamelijk de notaris eigenlijk. We dachten dat we een subsidie daarvoor konden krijgen maar dat is nog niet zeker. We hebben nog geen kosten gemaakt voor een architect of juridisch adviseur. We hebben een raad van advies waar we altijd om raad kunnen vragen.

Vraag Henk: Heb je tips voor banken?

We hebben contact met Rabobank en de Duitse GLS. De wooncoöperaties in Amsterdam is het tot nu toe altijd via de GLS gegaan. We hebben rechtstreeks een contact bij de GLS, die meerdere wooncoöperaties doet in Nederland. Nu we de bevestiging hebben gekregen dat onze businesscase nog niet haalbaar is, zijn we bezig met subsidies en fondsen. Ook zijn we met de architect op zoek naar de goedkoopste bouwmaterialen en methoden. Tip: het fonds [MIA/Vamil](#) voor als je iets circulairs of duurzaam doet.

Vraag Rudy: Banken financieren niet 70% hoor ik van je verhaal, waarom?

De bank rekent met de maandelijkse huuropbrengst. Op onze kavel moeten we middenhuur realiseren waardoor we met kaders zitten, de maandelijkse huur kan niet omhoog, want dan vallen we buiten de middenhuur. De bank komt nu uit op een dekking van 56%.

>> Plan van Aanpak

We zijn nu nog bezig met het schrijven van een Plan van Aanpak, de deadline is over twee maanden. De tijd gaat snel. In deze fase moeten we i.p.v. één document vier documenten opleveren. Dit zorgt voor meer druk. Onze focus ligt nu op het zoeken naar financiële mogelijkheden om onze business case op te bouwen. Verder zijn we aan het brainstormen met elkaar en onze architect over de plattegronden. Het is *work in progress*, dus lessen en tips volgen nog.

Waar lopen wij tegenaan?

Het concept wooncoöperatie is onbekend. Als je contact hebt met een bank, verzekeraar of bouwer moet je het concept eerst helemaal uitleggen. Als je hulp of advies wilt inwinnen, of bijvoorbeeld een verzekering wilt afsluiten of een bankrekening wilt openen, moet je telkens weer uitleggen waar je mee bezig bent. Sommigen vinden het spannend om samen te werken met iets onbekends en willen niet met je in zee.

Met het opzetten van een wooncoöperatie ben je een pionier. Als oprichter van een zelfbouw-wooncoöperatie, ben je waarschijnlijk voor het eerst een projectontwikkelaar. Er komen naast het organiseren van de vereniging, nog heel veel meer aspecten bij kijken. Denk aan het proces met de architect, het vinden van een aannemer, leveranciers, het werven van subsidies en fondsen, de juridische en organisatorische aspecten en nog meer. Om verder te komen, moet je bereid zijn veel nieuwe dingen te leren. Anderen worden weer heel enthousiast en dragen graag een steentje bij. Wees voorbereid op positieve en negatieve reacties. Sta open om nieuwe dingen te leren.

Waar vind je de informatie die je nodig hebt?

Gelukkig zijn ons al een aantal wooncoöperaties voorgegaan. Waar kun je al hun opgedane kennis en ervaring terugvinden?

- [Cooplink](#) is een eerste, hele mooie bron om te zoeken naar kennis en bijeenkomsten bij te wonen. Verder heb je ook nog:
- Het [handboek voor wooncoöperatie](#) door !Woon. Hierin staat stapsgewijs beschreven hoe je een wooncoöperatie kan oprichten en met welke aspecten je rekening moet houden.
- [Platform31](#) biedt voorbeelden van juridische en organisatorische documenten en processen.
- [Andere wooncoöperaties](#): gebruik de kennis van andere wooncoöperaties, ze vertellen er graag over.

Wees voorbereid, het kost veel tijd

De financiering rond krijgen is een enorm complexe puzzel. We hebben contact gehad met verschillende banken en zijn bezig met een onderzoek naar mogelijke subsidies en fondsen. Helaas, ondanks onze duurzaamheidsambities, is er maar een beperkt aantal subsidies waarvoor wij in aanmerking komen. Veel zijn afgelopen jaar verlopen. Het beperkte aanbod aan subsidies en de lage dekking van de banken, op dit moment, zorgen ervoor dat het erg lastig is om een haalbare business case op te stellen. Wees bereid om flink op financieringsonderzoek te gaan. Financiering blijft de grootste vraag. We kijken voor subsidies en niet alleen naar overheden, we kijken ook naar andere subsidies voor verenigingen, duurzaamheid, Europa. Dat kost heel veel tijd en energie. Vroeger vergaderden we eens in de twee weken, nu een keer per week.

Het opzetten van een wooncoöperatie kost heel veel tijd en energie. Het opzetten van een wooncoöperatie doe je in je vrije tijd. Velen hebben een (fulltime) baan, studie of allebei. Dit betekent dat het opzetten van een wooncoöperatie een hobby moet worden. Niet alleen dat, je moet er met elkaar ook op letten dat niemand oververmoeid raakt. Zorg ervoor dat er een systeem is waardoor er genoeg rust overblijft in de week. Let een beetje op elkaar. De gemeenschap begint niet als het gebouw er staat, daar moet nu al aan werken.

Vraag Divya: Hoeveel mensen zijn jullie nu?

We zijn begonnen met acht, nu met zes. We zijn in gesprek met vijf mensen.

Vraag Divya: Werven jullie?

We werven niet actief, dankzij onze website krijgen we vanzelf mensen in de mailbox. Het is wel handig om de groep wat uit te breiden. We zijn actief op social media en hebben een nieuwsbrief, daardoor zijn er altijd wel mensen die contact zoeken.

Vraag Freddy: Wat is het filter voor die mensen, hebben jullie criteria?

Voorwaarde is dat je de kernwaarden onderschrijft en dat je bij de groep past. We staan voor iedereen open, ook voor oudere mensen.

Vraag Divya: Hoe groot worden jullie uiteindelijk?

Om en nabij de 30 woningen, het worden woningen tussen de 45 en 85 vierkante meter. Allemaal in de middenhuur, dus vanaf 800 tot 1200 euro.

Vraag Ilona: Werken jullie met een specifieke besluitvormingsmethodiek?

Nee, niet echt met een vastomlijnde vorm. We zijn nu bezig met een voorstel waarin dat wordt uitgelegd. In de ALV kunnen we het tot nu toe wel altijd eens worden met elkaar. We hebben alles met 100% kunnen aannemen. Hoe democratischer je het wilt, hoe langer de vergaderingen worden. We proberen alles met volledige consensus te doen. We zijn nu met een klein clubje, maar in de toekomst met 30 mensen moet je daar misschien een andere vorm voor vinden.

Tips

>> Vorm een Raad van Advies

Je moet op veel vlakken zelf het wiel uitvinden, doe dit vooral niet alleen. Er zijn in het (woon)coöperatie netwerk heel veel mensen die willen helpen, hun kennis aanbieden. Wees niet bang om om hulp te vragen.

>> Vraag!

Alle kennis die we niet hebben proberen we op te zoeken. We proberen gewoon iedereen te vragen die ons misschien iets meer kan vertellen. We hebben nog nergens voor betaald. We hebben wel de luxe van een RvA die ons een eind op weg helpt.

>> Droom!

Je moet dromen voordat je samen kan bouwen. Wees (zeker in de eerste fase) zo gek en groot mogelijk met dromen. Wat wilde je altijd al in een woning of in een vereniging wat voorheen nooit kon? Breng je dromen onder woorden en deel ze. Het is belangrijk om met de groep op één lijn te zitten. Als je visie voor een wooncomplex duidelijk is, dan kan je starten met het verdere proces. Formuleer je dromen totdat je op één lijn zit.

>> Doe aan kennisuitwisseling

Wees niet terughoudend in het stellen van vragen bij je gemeente, bij andere coöperaties, bij architecten, bij de eerdergenoemde organisaties en bij evenementen zoals deze. Kennisuitwisseling is voor ons tot nu toe wel echt de sleutel geweest. We hebben veel contacten gezocht en overal durven vragen. Blijf kijken wat je zelf wilt, neem niet zomaar over wat je hoort van andere wooncoöperaties.

Uitwisseling

Frederique van De Bonte Hulst vraagt: “Hoe staan de andere aanwezigen in het proces? Waar zijn zij mee bezig?”

Rudy: Dit is een heel herkenbaar verhaal, we zitten zelf in Noordoost Groningen maar er zijn veel gelijkenissen. We zitten in dezelfde fase van het proces. We hebben zelf 40 leden waarvan 20 actief zijn bij de bijeenkomsten. Er zijn altijd mensen die steeds doorgaan en eraan trekken als het even lastig is om de energie erin te houden. Je hoeft het niet allemaal zelf te doen.

Freddy en John - Woonanders Lelystad: We zijn ook bezig met onze kernwaarden, wel met een adviseur. We wonen al tien jaar in een CPO-project. Je merkt in het wonen dat je het echt met elkaar hebt gemaakt en dat dat doorwerkt in de buurt. In Lelystad hebben wij te maken met iets stuggere ambtenaren, dus niet zoals in Amsterdam. Rabobank heeft ons project omarmd als doorbraakproject. Ze organiseren een dialoogtafel met de gemeente om met elkaar in gesprek te gaan. Daarvanuit hopen we verder te komen.

Arno en Esther - Leefzaam: We zitten zelf nog in de droomfase. We zijn met allemaal ouderen en zien hoe we het niet willen bij eigen ouders en vrienden. We informeren ons over wat er allemaal mogelijk is en zijn ook bij andere woongemeenschappen aan het kijken. Iedereen is zeer genegen om kennis te delen en ons meer te vertellen, dat is heel leuk. Ook bij de gemeente Arnhem zijn we langs geweest. Onze centrale vraag is: hoe willen we over tien jaar leven? We hebben een wooncrisis en wij hebben ook nog met een zorgcrisis te maken. Met die vragen willen we aan de slag.

Divya - Woon-werkgemeenschap Babylon: Babylon is geen coöperatie nu, we werken samen met een woningcorporatie. We zijn ons aan het oriënteren op een tweede locatie voor Dekkerswald. Die locatie zou dan meer een coöperatie worden.

Rudy - Goudvoormekaar: We hebben in 2018 een vereniging opgericht. Vanaf het begin af aan zijn we met gemeente Oldambt in gesprek. We hebben de pech dat we aardbevingen hebben in de provincie, maar daarmee wel weer het geluk dat we 30.000 euro subsidie hebben gekregen om adviseurs in dienst te nemen. We hebben die deskundigen meegenomen naar de wethouder en ambtenaren om ons te helpen met dat soort gesprekken. Je moet je niet laten afschrikken door regels en procedures. Wij zijn ook bij de RVO geweest voor een subsidie, binnen 14 dagen na aanvraag stond het geld op de rekening. We hebben ook goede contacten bij de woningcorporatie, ze willen graag meedoen maar wij weten zelf nog niet of we het met de corporatie willen doen. We besteden toch wel veel aandacht aan bijeenkomsten en overleg met elkaar. Sommige mensen zijn achterin de 70 en haken toch af omdat ze wat anders vinden. Er vallen altijd mensen af, zo'n proces duurt nou eenmaal lang, dat is niet anders. We hebben ook gesprek gehad met Jos de Blok, dat is een interessante denker. Hij is ook bezig met buurtwonen, je moet goed kunnen blijven wonen en de zorg is daar een belangrijk onderdeel van. Dat is een centraal thema bij ons.

Daan - KarWing Community: Ik ben samen met m'n neef bezig met tiny houses in West-Brabant. Ik heb er nu zelf ook een. Vorig jaar eind november is die droom ontstaan. We zijn bezig om iedereen te leren kennen en ons netwerk uit te breiden. We hebben uiteindelijk gekozen om een bedrijf te worden. Het is veel bellen en mailen naast je werk. Er is inmiddels een kadastrale splitsing geweest. We zijn nu met investeerders bezig, die waren zeer enthousiast allemaal.

Lian en Henk - Heijtmorgen: We zitten heel erg in de beginfase, we hebben net pas de eerste vergadering gehad. We zijn nu vooral informatie aan het inwinnen en we kijken hoe we de eerste stappen kunnen zetten.

Loraine - Wooncoöperatie De Bundel: We hopen een project van 136 woningen te realiseren in Amsterdam en zijn net voor De Bonte Hulst in het proces. Nu zijn we bezig met ons plan van aanpak. Als dat allemaal op papier staat, kan het naar de gemeente en kunnen we verder. We zijn echt een buurtproject met allemaal bewoners die nu in de sociale huurwoningen wonen. We merken dat het lastig is om de hele groep mee te nemen. We trekken het met het bestuur, en doen veel workshops met de andere betrokkenen om iedereen erbij betrokken te houden. Na de plan-van-aanpak-fase willen we meer in werkgroepen werken. We hebben nu 25 leden, dan gaan we naar 30 leden. We komen nu 8 miljoen tekort, dat lossen we niet op met subsidies en crowdfunding. Wij zijn een groep die erg aan betaalbaarheid hecht. We wonen allemaal hier in de buurt en willen hier graag blijven wonen. Het wordt spannend en hard werken.

Dennis - De Bonte Hulst: We besparen nu vooral met de architect, we kunnen het niet uit de huren halen. Het gat is bij ons niet zo groot dus we denken nog wel te kunnen opvullen met subsidies.

Paul - Mindful Wonen: We hebben een kerngroep van 3, met 100 geïnteresseerden. Groen en duurzaam wonen vanuit een boeddhistisch idee is ons doel. Ik kan alleen maar beamen wat anderen zeggen. We hebben rekenvoorbeelden gebruikt uit het boek operatie wooncoöperatie. Je komt heel moeilijk bij sociale huur uit, je gaat toch snel naar de 1.000 euro per maand. Dat zou ontzettend jammer zijn want dan sluit je mensen uit. We zijn nu eerst met z'n drieën bezig om een huis te huren en vanuit die positie hier verder aan te werken.

Trevor James - Cooplinc: Cooplinc ziet ook dat de stijgende rente en bouwkosten direct de haalbaarheid aantasten voor initiatieven. Daarom is Cooplinc in gesprek met banken en SVN over een landelijk fonds. We hopen dat zo'n fonds effect kan hebben op de rente van banken. We hopen daarmee een wat gunstigere financiering te realiseren voor wooncoöperaties. Als je problemen tegenkomt laat het ons dus vooral weten, dat kunnen wij weer gebruiken in de gesprekken die we voeren.

Dank aan alle sprekers!

Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplinc steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar www.cooplink.nl/doneer

[DONEER](#)

Word ook lid van Cooplinc!

www.cooplink.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!