

---

## Cooplinc | Basiscursus Aan de slag met je wooncoöperatie - deel I

Presentatie door Freddie Aldershoff, adviseur wooncoöperaties, !WOON  
Utrecht, 16 februari en 16 maart 2023

---

### Een korte introductie

!Woon is het informatie-, advies- en ondersteuningspunt voor bewoners in en rond Amsterdam. Ze schreven een [handboek voor Amsterdamse wooncoöperaties](#). Het handboek is weliswaar toegespitst op de Amsterdamse situatie, maar op de meeste vlakken goed bruikbaar voor initiatieven in heel Nederland.

Het doel van deze avond is inzicht te verschaffen in wat een wooncoöperatie is, welke vormen er zijn en wat het belangrijkste is bij het starten van je initiatief. Hopelijk enthousiasmeren we jullie, want er kunnen niet genoeg wooncoöperaties zijn in Nederland.

### Programma van de avond:

- Wat is een coöperatie?
- Waarom een wooncoöperatie?
- Vormen van de wooncoöperatie
- Hoe start je je eigen wooncoöperatie?

### Wat is een coöperatie?

Er zijn uiteenlopende voorbeelden van coöperaties: Rabobank (coöperatieve bank), Windvogel (energiecoöperatie), Hof van Cartesius. Je hebt in alle sectoren groepen die zich organiseren als een coöperatie en zelf zaken oppakken. Een coöperatie is *'een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren.'*

### Een wooncoöperatie, wat is dat? En voor wie is het interessant?

De wooncoöperatie is gebaseerd op het principe van zelforganisatie. Het is daarmee onderdeel van een wereldwijde beweging van mensen die zich organiseren om zélf te voorzien in behoeften waar de overheid en de markt niet of beperkt in voorzien. Bij een wooncoöperatie huur je van jezelf: je huurt van de coöperatie die het pand in bezit heeft en daarvoor een lening heeft.

De wooncoöperatie is in 2015 in de Woningwet opgenomen. De wet hanteert een vastomlijnde definitie voor wooncoöperaties. De wet regelt:

- Huurders van corporatiewoningen kunnen een plan opstellen voor het overnemen van het beheer of het vastgoed.
- Huurders krijgen een half jaar de tijd om een coöperatieplan te maken en hebben recht op vergoeding van 5.000 euro.
- Huurders moeten voldoen aan de inkomenseis voor sociale of middenhuur en de groep moet bestaan uit ten minste vijf huurders die in elkaars nabijheid wonen.

Een klein lesje geschiedenis, het is ooit begonnen bij *Rochdale equitable pioneers society*. Het ging hier om een groep arbeiders die werd uitbetaald in bonnen om levensmiddelen mee te kopen. Ze wilden liever zelf samen goedkoper levensmiddelen inkopen, dus namen ze het heft in eigen hand. Ze richtten een coöperatieve winkel op waarbij de winst verdeeld werd onder de deelnemers van de coöperatie.

Tegenwoordig maken we onderscheid tussen de 7 principes van een coöperatie:

1. Het lidmaatschap is open en vrijwillig
2. De leden maken democratisch de dienst uit
3. De leden nemen financieel deel
4. Coöperaties zijn zelfredzaam en onafhankelijk
5. Coöperaties doen aan onderwijs en vorming
6. Coöperaties werken met elkaar samen
7. Coöperaties dragen bij aan duurzaamheid

### Een kijkje bij de Oosterburen

In landen om ons heen is de wooncoöperatie veel gebruikelijker, het is een vrij normale huisvestingsvorm en het kent een rijke geschiedenis. Bijvoorbeeld:

- Duitsland 2,4 miljoen woningen met 2,8 miljoen leden
- Zwitserland 180.000 woningen (steden bijna 25%)
- Oostenrijk 370.000 woningen

‘Mehr als Wohnen’ is een voorbeeld uit Zurich waar 1.000 mensen wonen. Ze hebben een buurtwerkkamer, een kinderopvang, een evenementenzaal en meer voorzieningen. Iedereen in deze buurt is lid van de vereniging.

Een wooncoöperatie is geen woningcorporatie. Bij een corporatie werken professionals en ben je als huurder niet betrokken bij het beheer en eigendom van de woningen.



### Juridische vorm en geld

Je hebt twee rechtsvormen om een wooncoöperatie vorm te geven: een vereniging of coöperatie.

In het schema zijn de grootste verschillen aangegeven.

Een vereniging is de makkelijkste en meest gebruikte juridische vorm die vaak het best past bij de wooncoöperatie.

Veel initiatieven die wooncoöperatie heten zijn qua juridische vorm op papier een vereniging.

Rechtsvormen wooncoöperatie	
 VERENIGING	 COÖPERATIE
Leden + bestuurders	Leden + bestuurders
Bestuurdersaansprakelijkheid	Bestuurdersaansprakelijkheid
Geen winstoogmerk, winst <i>mag niet</i> worden uitgekeerd aan de leden	Winst <i>mag</i> worden uitgekeerd aan de leden, hoeft niet
Hoeft meestal geen vennootschapsbelasting te betalen	Wordt gezien als commerciële onderneming door de belastingdienst, dus moet wel vennootschapsbelasting betalen
Leden zijn niet aansprakelijk voor verplichtingen van de vereniging	Leden aansprakelijk voor tekorten, beperkte aansprakelijkheid (B.A.) of aansprakelijkheid uitgesloten (U.A.)
Geschikt voor alle varianten van de wooncoöperatie	Niet geschikt voor beheercoöperaties van de wooncoöperatie

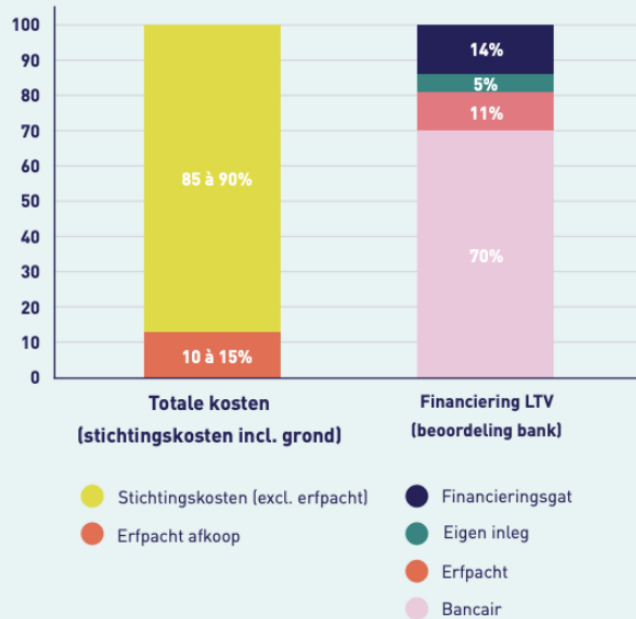
## Huur- bouwkosten= grondprijs

Tot nu toe zien de investeringskosten en de financiering van een wooncoöperatie er grofweg zo uit als hiernaast is aangegeven. Dit plaatje is wel een beetje verouderd, maar geeft nog steeds aan waar je aan moet denken.

Door de gestegen rente kunnen wooncoöperaties niet meer rekenen op 70% bancaire lening. Banken gaan tegenwoordig maar tot 50-60%. Je moet daarom goed kijken hoe je andere posten op kan rekken. Met een hogere eigen inleg heb je meer mogelijkheden financieel maar dat doet wel wat met de toegankelijkheid voor toetredende leden.

Let op: Trek er ruim de tijd voor uit om een rekening te openen, de bank heeft de tijd nodig om de groep te checken op allerlei zaken. Dat is niet in twee weken geregeld.

**Totale investeringskosten in relatie tot financieringsmogelijkheden, middeldure huurwoning 5% eigen inleg**



### Welke vormen zijn er?

Er is grofweg onderscheid te maken tussen vier vormen van wooncoöperaties als je kijkt naar eigendom en type bouw. Hieronder lichten we ze stuk voor stuk toe.

#### Eigendom bewoners: nieuwbouwcoöperatie

- Samen met je groep een nieuwbouwcomplex met huurwoningen ontwikkelen op een kavel
- Je bent met de wooncoöperatie opdrachtgever en straks eigenaar van de bouw.
- Lastig want je hebt grond nodig
- Financiering is niet standaard
- Langdurig proces met hobbels, minimaal 4 jaar van idee tot bouwfase
- Misschien wel de moeilijkste van alle opties, maar je hebt het wel helemaal zelf gedaan en het project is compleet je eigen creatie.

Voorbeelden zijn De Warren die net de sleutels heeft opgeleverd en ook Ecodorp Boekel. Beide initiatieven hebben inmiddels al prijzen gewonnen voor architectuur, circulariteit en duurzaamheid.

Bij deze vorm is in theorie de snelst mogelijke planning mogelijk, mits je al een kavel hebt, namelijk 3 maanden plan van aanpak schrijven, 1 jaar professionals erbij zoeken en dan nog minimaal 1 jaar bouwen. Let wel dit is de meest krappe planning mogelijk, het zal in de praktijk langer duren.

De Duitse bank GLS hamert op het volgende: hoe sneller je bouwt, hoe sneller je huur kan innen. Het is dus wenselijk dat het proces voorspoedig verloopt.

### Eigendom bewoners: Bestaand vastgoed overnemen

- Corporatie moet meedenken als de bewoners met een plan aankloppen bij de corporatie. Dat is geen garantie: ze hoeven geen ja te zeggen tegen de bewoners, je bent afhankelijk van de corporatie: die het moet zien zitten.
- Verkoop moet worden goedgekeurd door toezichthouder.
- Korting op marktwaarde is mogelijk door de corporatie, maar de maximale korting uit de woningwet (50%) is soms zelfs nog niet toereikend om de begroting rond te krijgen.
- Voordeel/motieven van bewoners: woningen behouden (bv bij sloopplannen van corporatie), meer invloed op je eigen woonomgeving, onderhoud, burens en leefbaarheid in het complex.

Voorbeelden zijn Overhoop Utrecht en de Roggeveenstraat in Den Haag, ook Jirnsum lijkt hier ook aan te voldoen. De sociale huurwoningen van Overhoop stonden op de slooplijst van de corporatie. De bewoners hebben het bezit overgenomen van de corporatie omdat ze er graag wilden blijven wonen en er iets gemeenschappelijks van wilden maken.

### Eigendom corporatie: bewoners nemen beheer over

- Voordeel/motieven van bewoners: meer invloed op eigen woonomgeving.
- Wanneer bewoners het beheer overnemen van een woningbouwcorporatie dan noemen we dat een beheercoöperatie.
- Mate van invloed en verantwoordelijkheden verschillen per beheercoöperatie. Je kan met elkaar (coöperatie en corporatie) afspreken wat de bewoners doen en wat de corporatie doet. Sommige dingen zijn goedkoper in zelfbeheer en sommige dingen zijn goedkoper als de corporatie dat doet (omdat de corporatie bijvoorbeeld grote contracten heeft met een aannemer).
- De huur bepalen is niet zo vrij als wanneer je het pand in eigendom zou hebben.

Een recent voorbeeld is Copekcabana in Amsterdam-Noord van woningcorporatie Ymere. Deze club bewoners is een beheercoöperatie geworden, ze wilden eigenlijk kopen maar kwamen daar niet uit met corporatie. De huurders regelen alles zelf. Zo hebben ze een gedeelde tuin die ze met samen onderhouden en delen. Daarbij verlenen ze bij woningverhuur voorrang aan mensen uit de buurt. De corporatie blijft de inkomenstoets doen voor nieuwe huurders om te controleren of een potentiële huurder in de corporatiedoelgroep valt. De verdere coöptatie is volledig aan de coöperatie.

### Eigendom corporatie: nieuwbouw

- Bewoners ontwikkelen samen met een corporatie een nieuwbouwcomplex.
- Mate van invloed verschilt sterk per project. Hiervoor geldt hetzelfde als het voorbeeld hierboven.
- Voordeel voor bewoners: je hebt wel invloed, maar draagt niet het risico van het ontwikkelproces (financiering)

Een voorbeeld is Akropolistoren op Zeeburgereiland: zij bouwen het samen met corporatie de Alliantie. Een ander bekend voorbeeld is Strowijk Iewan in Lent. Daar was al een woongemeenschap in een oud klooster vanuit de kraaktijd. Vanuit kernwaarden is de groep gaan vergroten en de ambities gaan verscherpen: ecologisch voorop, kleine woningen, een helofytenfilter en een bescheiden gedeelde tuin. Samen met Talis hebben ze het ontwikkeld, eerst moest Talis overtuigd worden hoe ze dat wilden aanpakken. Het was voor Talis de eerste keer dat ze samen gingen ontwikkelen met bewoners. Uiteindelijk is dat heel goed bevallen. Iewan moest bijvoorbeeld wel met een grote aannemer samenwerken van Talis vanuit het oogpunt van risicobeheersing. Het duurde even voordat de aannemer begreep dat ze bij de bewoners moesten zijn voor beslissingen en overleg. De samenwerking was zeker uitzoekwerk op verschillende fronten, maar het verliep uiteindelijk goed.

### Wat is van belang bij het starten van je initiatief?

Simpelweg zijn de volgende drie pijlers belangrijk bij het vormen van een coöperatie, dat zijn:

- Grond
- Geld
- Groep

De eerste twee zijn vanzelfsprekend, dit zijn de onderwerpen waar initiatiefnemers vaak direct aan denken. Toch begint het allemaal met de groep. Dat wordt vaak onderschat, maar wanneer een groep niet goed kan samenwerken komt er niets van de grond. Vergeet niet om daar actief aandacht aan te besteden. Zolang de groep niet goed functioneert, komen ‘grond’ en ‘geld’ ook niet van de grond.

Een paar tips daarom over de groep:

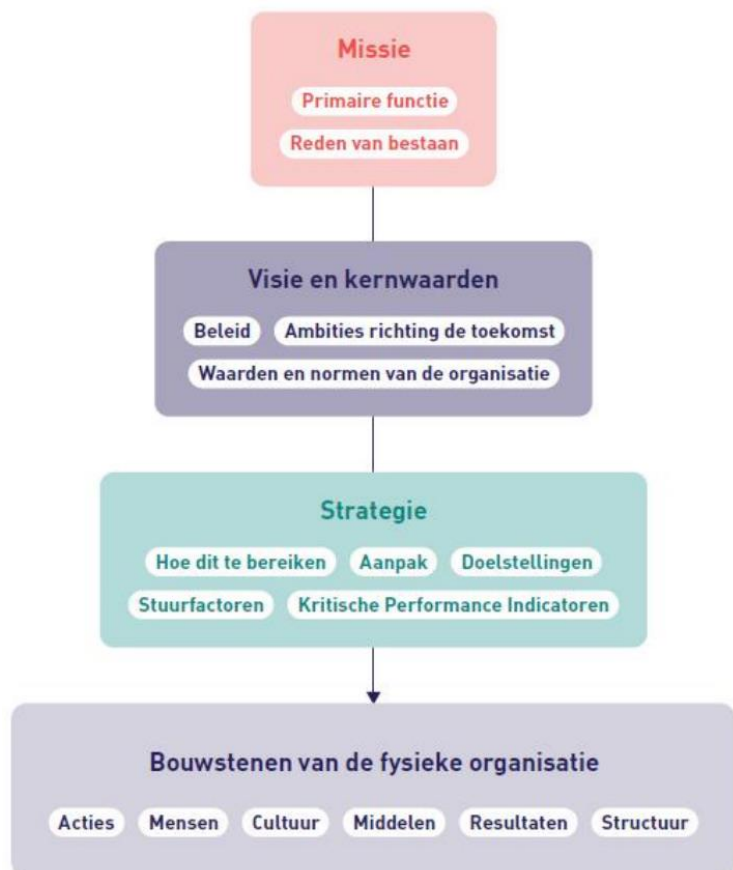
- Start met een groep die niet te klein is (want dan ben je te kwetsbaar), maar ook niet te groot.
- Kom geregeld met elkaar samen om te vergaderen, kennis te delen, elkaar beter te leren kennen en samen iets leuks te doen.
- Neem besluiten gezamenlijk en zorg dat die worden gedragen door alle leden. Zorg dus voor democratische besluitvorming en weet hoe je met elkaar beslissingen wilt nemen.
- Draag allemaal bij aan het realiseren van de wooncoöperatie. Zorg voor duidelijke afspraken over hoeveel iedereen doet. De last van de verschillende taken hoeft niet gelijk te zijn verdeeld, als er maar goed overleg en begrip is voor (de verschillen) in de taakverdeling.
- De mate van betrokkenheid en beschikbare tijd en energie zal onderling uiteenlopen, maak dit verschil in de verdeling van de werklast bespreekbaar en wees daar transparant over
- Vier jullie successen! Vier tussendoor ook je kleine successen, zorg dat je de energie erin houdt. De groep is belangrijk, ook om geld en grond te realiseren.

### Missie en visie

Bepaal eerst je missie en werk vervolgens je visie en kernwaarden uit. De missie staat vast en die moet sterk zijn, dat is jullie bestaansrecht en kern van jullie verhaal. Dat zou je in een paar zinnen duidelijk uit moeten kunnen leggen.

In het visiedocument legt je vervolgens uit wat je bent en wat jullie willen bereiken. Dit vertaal je vervolgens weer in een Programma v Eisen (PVE). Het is essentieel dat je dit op papier zet zodat het voor iedereen duidelijk is waar je voor staat, zowel voor groepsleden als naar buiten toe.

Maak het ook concreet wat je met bepaalde waarden bedoelt. Wat betekent ‘duurzaamheid’ concreet voor je als groep of wat bedoel je precies met ‘een inclusieve groep’.



Vraag: Mag je criteria stellen voor leden zoals leeftijd en buurtbinding?

Coöptatierecht zorgt ervoor dat je criteria mag opstellen. Het is belangrijk dat de toelatingscriteria duidelijk worden gecommuniceerd aan de potentiële leden en dat de criteria consistent worden toegepast bij de selectie van nieuwe leden. Eventuele beperkingen of criteria moeten op een transparante manier worden opgesteld en gecommuniceerd aan alle potentiële leden, en er moeten duidelijke en eerlijke procedures zijn voor de selectie van nieuwe leden.

Vraag: Is de missie: ik wil betaalbaar wonen in dorp X ook voldoende?

Ja dat kan zeker, er zijn inderdaad groepen die een dergelijk afgebakende missie hebben en daarmee voldoende basis hebben voor een langdurig initiatief. Het is niet verplicht om dat helemaal ideologisch uit te diepen maar het maakt je bestaansrecht wel duidelijker als je een visie hebt.

**Een wooncoöperatie, is dat iets voor jou?**

Het oprichten van een wooncoöperatie en het wonen in een coöperatie is niet voor iedereen. Je moet het willen en het moet bij je passen. Met de beweegreden ‘ik heb een betaalbare woning nodig’ kom je er vaak niet. Denk er dus goed over na, het volgende schema kan je op weg helpen in die keuze:

<p><b>Een wooncoöperatie, is dat iets voor ons?</b></p> <p>Samen een wooncoöperatie beginnen is een avontuur dat ontzettend leuk kan zijn. Maar er komt ook veel op je af en je moet je professioneel kunnen organiseren. Door deze quickscan in te vullen kun je in korte tijd ontdekken of het opzetten van een wooncoöperatie iets voor jouw groep is.</p> 	<p><b>De vragen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zijn jullie met een groep van vijf (of meer) mensen met dezelfde visie op het gebied van wonen?</li> <li>2. Willen jullie meer invloed op jullie woning en woonomgeving?</li> <li>3. Zijn jullie bereid om een democratische organisatie op te zetten om je wooncoöperatie voor elkaar te krijgen?</li> <li>4. Zijn jullie bereid om minstens vier jaar uit te trekken om jullie plannen samen te verwezenlijken?</li> <li>5. Is ieder van jullie bereid om kosten te maken en/of inkomsten te verwerven om de wooncoöperatie mogelijk te maken?</li> <li>6. Hebben jullie mensen in de groep met een bepaalde expertise die van pas kan komen?</li> <li>7. Zijn jullie bereid om met de wooncoöperatie samen financiële verplichtingen aan te gaan?</li> <li>8. Zijn jullie bereid om ook voor de lange termijn na te denken over de continuïteit van jullie wooncoöperatie?</li> <li>9. Hebben jullie al nagedacht over de meerwaarde van jullie plan voor de stad? Is het aantrekkelijk voor anderen?</li> </ol>	<p><b>Score</b></p> <p><b>0 tot 4 keer ja</b> Is de wooncoöperatie wel de juiste weg om te bereiken wat jullie willen? Stel deze vraag in jullie groep om erachter te komen wat bij jullie past.</p> <p><b>4 tot 8 keer ja</b> Er is een redelijke kans dat de wooncoöperatie de juiste weg is om te bereiken wat jullie willen, maar jullie voldoen nog niet aan alle voorwaarden. Ga met elkaar in gesprek over de punten waarop jullie nee hebben geantwoord.</p> <p><b>8 of meer keer ja</b> De kans is groot dat de wooncoöperatie de juiste weg is om jullie woondroom te verwezenlijken!</p>
---	---	---

**Samenvattend**

- Zorg voor heldere missie, waarom ben je nodig? Zorg dat dat helder is voor jezelf en daarmee ook naar buiten toe.
- Spreek een duidelijke taakverdeling voor de leden met elkaar af. Jullie doen het vrijwillig in je vrije tijd, neem ontspanning serieus.
- Je moet vaak uitleggen waarvoor je staat, het is voor professionals even wennen wanneer bewoners een andere rol innemen dan gebruikelijk. Let er goed op dat je de regie houdt, weet wat je wil en waar je voor staat.
- Het helpt als je weerbaar bent als groep tegenover professionals. Durf vragen te stellen en laat je niet uit de weg slaan wanneer degene tegenover je er meer verstand van heeft dan jij/jullie.

### En een oproep aan allemaal

Jullie zijn allemaal onderdeel van de lobby voor de wooncoöperatie, spreid het woord! Vertel het aan iedereen die het horen wil (ook aan degene die het niet willen horen), maak je zichtbaar en kenbaar zodat mensen je weten te vinden. Hoe meer mensen 'de wooncoöperatie' kennen, hoe sneller we deze beweging in een stroomversnelling krijgen.

## 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.cooplinc.nl/doneer](http://www.cooplinc.nl/doneer)

**DONEER**

**Word ook lid van Cooplinc!**

[www.cooplinc.nl/word\\_lid](http://www.cooplinc.nl/word_lid)

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