

Landelijke Wooncoöperatiedag 2023

Een impressie van de zes werksessies

Werksessie ‘De beheercoöperatie’

o.l.v. Bernard Smits

De centrale vraag bij de presentatie Beheercoöperaties is “Wat is het percentage beheercoöperatie t.o.v. van het aantal woningen, en wat zou het percentage kunnen zijn?”

Collectief Bijlmer Renaissance, woningcorporatie Rochdale en ontwerpbureau Open Kaart ontwikkelen een zelfbeheer wooncoöperatieproject in de Bijlmer. Ze vinden het spannend, leerzaam. Hun verhalen maken de deelnemers van deze sessie enthousiast. Het collectief bestaat uit verschillende groepen: ouderen – jongeren – gezinnen – kunstenaars. Samen gaan zij de woningen en atelierruimtes beheren. De deelnemers lijkt dit ingewikkeld én vinden dit een stoere en mooie woonvorm.

Marc Jansen van Woonstichting Valburg vertelt over de Expeditie Collectieve Woonvormen die door 15 partijen wordt ontwikkeld. Dit gaat hierbij om sociale en midden huur. Hierbij staat niet het eigen belang, maar het gemeenschappelijk belang centraal.

Werksessie ‘Tips en tops voor coöperaties en gemeenten’

o.l.v. Bastiaan van Perlo

De Roggeveenstraat in Den Haag werd in 2015 behoed voor sloop: de bewoners namen de sociale huurwoningen over van de woningcorporatie. Initiatiefnemers praten met verschillende ambtenaren die allemaal over een klein deel van het proces iets kunnen zeggen. Om dit proces wat te versoepelen, helpt het als het gemeentebestuur opdracht geeft om bewonersinitiatieven te faciliteren. Hanno van Mechelen tipt voor al deze gesprekken: “Heb aandacht voor de persoon en ga uit van goede bedoelingen”.

Ambtenaren beamen dat bewonersinitiatieven maatschappelijke meerwaarde opleveren: Het versterkt de band tussen bewoners onderling en met de plek waar ze wonen, en bovendien wordt meer integraal gewerkt aan de leefomgeving. Maar voor een afdeling grondzaken of vastgoed is het vaak lastig om te rekenen met de maatschappelijke baten, als die pas op termijn iets opleveren voor een gemeente. Gelukkig krijgt deze woonvorm steeds meer aandacht in verkiezingsprogramma’s.

Tips voor gemeenten en initiatieven voor wooncoöperaties:

- Positief relaties opbouwen: beschouw de ander niet als tegenstander en help met oplossingen.
- Werk aan zichtbaar politiek draagvlak. Dit kan leiden naar beleid en middelen.

- Zoek steun bij de gemeenteraad, bijvoorbeeld in de vorm van een motie.
- Zorg voor een overtuigend verhaal over de maatschappelijke meerwaarde, de leefbaarheid in de buurt en borging voor de toekomst

Werksessie 'Financiën en waarde'

o.l.v. Clemens Mol

Een essentiële vraag is: krijgen we ons woonproject gefinancierd?

De praktijkverhalen van Bonte Hulst, Ecodorp Boekel en Bajesdorp tonen aan hoe zij dat in verschillende tijden en verschillende vormen (vereniging, coöperatie) hebben georganiseerd. De deelnemers van deze sessie concluderen dat het hoog tijd is dat iedereen in Nederland snapt wat een wooncoöperatie is. Initiatieven moeten serieus worden genomen in gesprekken met professionele partijen als financiers. Clemens tipt: "Wees een goede gesprekspartner én neem een consultant in de arm (als woongroep ben je opdrachtgever, geen specialist)".

Gerben Kamphorst is zo'n specialist. Hij werkte mee aan [de taxatierichtlijn voor wooncoöperaties](#). Met die taxatierichtlijn kun je met de gemeente praten over de 'marktwaarde van een wooncoöperatie', zoals je ook kunt spreken van de marktwaarde van een rij eengezinswoningen, een appartementengebouw of een kantoorgebouw. Clemens voegt toe: "Gebruik nooit het woord 'korting', als je over de grondprijs praat."



Werksessie 'Architectuur en collectieve ruimtes'

o.l.v. Tamar Henquet van Open Kaart

Wat gebeurt er eigenlijk als niet-professionele opdrachtgevers deelnemen aan het ontwerpproces?

Een traditioneel ontwerpproces werd vergeleken met de werkwijze van Open Kaart.

Het ontwerpproces bij beheercoöperatie Vreeswijkpad diende als voorbeeld. Tamar stelt:

“Een goed ontwerpproces begint met een goed procesontwerp: een tijdlijn waarin je kiest wie op welk moment in het proces een rol krijgt.” Open Kaart noemt dit de hartslag van het proces. Zo wordt het collectief niet overvraagd en worden keuzes op het juiste moment gemaakt. Als bewoners meedenken over hun ideale woonomgeving, is het resultaat altijd leuker dan als bewoners niet aan tafel zitten.

In deze werksessie kwam onder meer aan bod:

- Hoe zorg je dat je per fase de juiste keuzes maakt en hoe breng je nieuwe leden van je groep daarvan op de hoogte (hoe voorkom je dat het proces niet in herhaling valt?)
- Hoe ga je om met randvoorwaarden en uitgangspunten in het ontwerpproces?
- Hoe stuur je op een realistisch plan waarbij de bomen niet tot in de hemel groeien?
- En wat maakt dat de inbreng van bewoners ook echt co-creatie oplevert?

Dit gesprek was zo boeiend, dat de praktijkoefening (de SMAK-methode) bewaard wordt voor een volgende keer.

Werksessie 'De coöperatie in de praktijk'

o.l.v. Gianfranco Colangelo van het Hof van Cartesius

Gianfranco vertelt aan de hand van een korte presentatie hoe het Hof van Cartesius georganiseerd is, hoe besluitvorming plaatsvindt en hoe de taken verdeeld zijn.

In het huurcontract is vastgelegd dat de leden van het Hof 4 uur per kwartaal meewerken. Er zijn verschillende werkgroepen, zoals een tuiwerkgroep, een eventswerkgroep en een onderhoudswerkgroep. Elke groep is een eigen 'ecosysteem' en heeft een eigen waardenstelling, zij geven hun eigen accent aan wat ze belangrijk vinden.

Het Hof is niet hiërarchisch georganiseerd, de afbeelding lijkt een gelaagdheid aan te geven, maar die betreft vooral de hoeveelheid inzet en verantwoordelijkheid.

Sommige taken nemen veel tijd in beslag en/of brengen veel verantwoordelijkheid met zich mee. Deze taken worden daarom betaald uit huur en lidmaatschapsgelden.

Je stemrecht is gerelateerd aan de betaalde huur. Besluitvorming vindt in eerste instantie plaats in de werkgroep. Het Hof hanteert het BOB-model: beeldvorming-oordeelsvorming-besluitvorming.

Gianfranco laat de deelnemers nadenken over de waarden van je wooncoöperatie. Het zet je tot nadenken: bedoelen we hetzelfde? Welke waarden zijn voor jou het allerbelangrijkst? Zo discussieert de groep over de wens voor een inclusieve groep: Hoe divers is realistisch? Hoe bereik je mensen buiten je bubbel? Hoe overwin je financiële hobbels?

Werksessie 'Aan de Wieg van je wooncoöperatie'

o.l.v. Laura Weeber van Bouwen met de Buren, adviseurs in zelfbouw en groepsbesluitvorming

In deze werksessie kun je ervaring, kennis en feedback uitwisselen. Dat kan bijvoorbeeld over het schrijven van de Kernwaarden, het PvE, of het Businessplan. Ook over 'kleinere' onderwerpen zoals het vinden van een naam.

Er ontstaat een levendig gesprek met veel verschillende vragen vanuit de deelnemers. Twee thema's springen eruit: die gingen over groepsvorming en over de zoektocht naar een geschikte locatie of pand.

Er werd gespard over vragen als "Wij zijn met zijn tweeën, hoe moet je nu een groep oprichten?" "Hoelang blijft een kerngroep bestaan uit zes tot acht mensen; wanneer ga je uitbreiden?" "Moet je mikken op homogene of juist heterogene groepen qua leeftijdsopbouw? Dat brengt een andere dynamiek in de groep, kunnen we dat aan?"

De deelnemers zijn het eens over de zoektocht naar een locatie. Een locatie is uiteraard cruciaal voor alle collectieve wooninitiatieven. Gemeenten zouden hierop behulpzamer kunnen zijn.