

## Cooplinc | Kennisdeelsessie De wooncrisis en de wooncoöperatie

30 mei 2023

40 deelnemers op deze heerlijke lenteavond

We gaan het hebben over de wooncrisis. Welke problemen zijn er? Op welke thema's kan de wooncoöperatie een oplossing bieden? Hoe kunnen we dat dan in de praktijk brengen? Maar ook: welke mechanismen verstoren de doorbraak van wooncoöperaties?

Bernard Smits, één van de grondleggers van Cooplinc, heet de sprekers een hartelijk welkom:

- [Josta van Bockxmeer](#), Correspondent Wonen bij [De Correspondent](#) én een van de initiatiefnemers van Wooncoöperatie [de Nieuwe Meent](#).
- [Arie Lengkeek](#), co-auteur van '[Operatie Wooncoöperatie, Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit](#)'.

### Introductie | Bernard Smits | Cooplinc

Anton Dingeman Pieter Geenen



De wooncrisis, misschien wel het best samen te vatten in deze cartoon van Anton Dingeman.

Wooncrisis is niet hetzelfde als woningtekort.

- Het is een tekort aan *betaalbare* woningen. Wat sociale huurwoningen betreft is de vraag van huishoudens (inkomen onder €45.000) 1,5 keer groter dan het aanbod aan woningen. En in de koopsector heb je voor een gemiddeld huis een inkomen nodig vanaf €85.000. Er is dus nog een flink gat tussen de €45.000 en €85.000.
- Het gaat ook over een *mismatch* van wie in welk huis woont. Doorschuiven is vaak een probleem waardoor starters niet kunnen samenwonen, empty-nesters niet kleiner kunnen gaan wonen, en ouderen niet in het verzorgingshuis terecht kunnen en daardoor in een groot huis blijven wonen en vereenzamen.

De oplossing van de overheid is bouwen, bouwen, bouwen. Over de komende 15 jaar zijn ze van plan zeer veel te bouwen waardoor het woningtekort... slechts met 50% zal afnemen. Dat lijkt dus geen gezonde oplossing. Dus wat is dan wél de oplossing?

### Josta van Bockxmeer | de Correspondent | initiatiefnemer wooncoöperatie de Nieuwe Meent

De afgelopen tijd heb ik vooral onderzoek gedaan naar wie de bouw van huizen financiert: institutionele beleggers. Zij bouwen met geld van bijvoorbeeld pensioenfondsen en

verzekeringsmaatschappijen. Momenteel zijn zij de grootste bouwers zijn van huurwoningen en het kabinet verwacht veel van hen.

Ik ontdekte hoe het woonbeleid de afgelopen 40 jaar is veranderd en waarom het nu niet werkt.

### **Gesubsidieerde bouw van huurwoningen**

Eerst was de sector sterk gereguleerd door de overheid; van alle huurwoningen was bepaald hoeveel het mocht kosten. Omdat het niet altijd rendabel was om te bouwen voor een bepaalde, vastgestelde, huurprijs, gaf de overheid daar (vrij hoge) subsidie bij. Dit systeem werkte goed voor huurders, want er kwamen voldoende betaalbare woningen bij. Voor de overheid was dit te duur: eind jaren '80 ging 10% van de rijksbegroting naar volkshuisvesting.

### **Middenhuur en (on)betaalbaarheid**

De subsidies werden dus afgeschaft. Het doel was om mensen met een lager inkomen van woningcorporaties te laten huren, en mensen met geld aanmoedigen om zelf een huis te kopen. Daartussen kwam dus een gat in de woningmarkt, een nieuwe categorie, die wij nu kennen als middenhuur. Daar gingen de institutionele beleggers voor bouwen. Nu de grondprijzen en bouwkosten zijn gestegen, is het voor institutionele beleggers niet meer mogelijk om betaalbare woningen te bouwen. Zij maken afspraken met gemeentes, bijvoorbeeld dat na 15 jaar de woningen in de vrije sector vallen i.p.v. middenhuur, zodat zij hun investering kunnen terugverdienen. Er worden dus wel woningen gebouwd, maar geen betaalbare woningen.

### **De uitdagingen van wooncoöperaties**

*Wat maakt een wooncoöperatie dan anders?*

Ze hebben niet de financiële voordelen die wooncorporaties wel hebben. In wezen loop je tegen dezelfde problemen aan: hoge bouwkosten, hoge grondprijzen, en je wil er vaak niet de hoofdprijs aan huur voor betalen. Het enige financiële voordeel is: je doet het gratis, want je bent allemaal vrijwilligers.

*Waar loop je dan zoal tegenaan?*

Hoge grondprijzen: voor sociale huurwoningen krijg je nog korting op de grond, maar woongroepkamers worden al beschouwd als middenhuur, waardoor je daar geen grondprijskorting over krijgt.

Bij de bank word je beschouwd als commerciële partij dus je krijgt te maken met vrij hoge rente en de bank wil maar een klein deel van de totale stichtingskosten financieren, de rest moet je ergens anders vandaan zien te halen. Je hebt geen garantstelling: corporaties kunnen goedkoper lenen omdat zij een garantstelling hebben van de overheid, maar wooncoöperaties hebben dat niet dus dat maakt geld lenen duur.

In Amsterdam is er wel een wooncoöperatiefonds om het financieren te vergemakkelijken, maar de looptijd daarvan is 15 jaar, en eigenlijk is het niet mogelijk vastgoed te ontwikkelen met leningen die een looptijd van 15 jaar hebben. Dit alles maakt het dus ook heel moeilijk om wooncoöperaties te ontwikkelen.

### **Coöperaties dé oplossing?**

*Zijn wooncoöperaties wel een oplossing voor de wooncrisis of is dit eigenlijk een leuke hobby voor mensen die hier de tijd voor hebben?*

Ik denk dat het wel kan bijdragen, maar je zult naar het hele systeem moeten kijken. Het systeem waarin woningen worden gebouwd en het woonbeleid werkt momenteel niet. Ik verwacht een grotere bijdrage van de overheid voor de bouw van woningen waarin woningcorporaties een belangrijke rol krijgen. Als extra segment kun je dan wooncoöperaties toevoegen. Dat kan heel waardevol zijn, want ze zijn geen eigendom van een woningcorporaties maar collectief eigendom van de mensen die er wonen. Het is dus minder afhankelijk van veranderend overheidsbeleid. Mensen kunnen zelf hun eigen woonomgeving vormgeven ook al hebben ze geen geld om een huis te kopen.

Op die manier kan dit wel bijdragen aan soorten woningen die er nog niet (genoeg) zijn in Nederland. Maar je moet het wel zien in de context van een breder woonbeleid.

*'Als jij minister was, wat zou je dan oplossen? Is er één maatregel die een ei van Columbus is?'*

De wooncrisis is zo complex dat er niet één maatregel is die alles oplost. Als we het over wooncoöperaties hebben zou ik wel zeggen: voer een fatsoenlijk leenfonds in, dat wel een langere looptijd heeft, zodat in ieder geval de wooncoöperaties van de grond kunnen komen. Maar daar is niet het hele woonbeleid mee gefixed.

### **Arie Lengkeek | co-auteur Operatie wooncoöperatie**

De wooncrisis is echt een beest met duizend koppen: als je denkt dat je er één onder je arm hebt dan word je net door een ander gebeten. Vanavond versimpel ik het even iets, zodat we er hopelijk toch een productief gesprek over kunnen voeren.

Hugo de Jonge heeft zelf gezegd: volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen. Je zou ook kunnen zeggen: volkshuisvesting is gemeenschappen die bouwen. Misschien is dat dan ook de vraag die we onszelf moeten stellen: hoe krijgen we weer gemeenschappen die bouwen? De Jonge erkende ook dat de wooncoöperatie niet dé oplossing maar wel een oplossing is voor de wooncrisis.

#### **Systeemvraag**

Wat er nu gang gezet wordt met De Warren en straks ook De Nieuwe Meent moet uiteindelijk exponentieel toenemen; het is dus een systeemvraag.

De wooncrisis is niet alleen een huizen crisis maar ook een crisis van verbeelding. Hoe kunnen we er anders naar kijken? In Wenen is het de standaard dat je maar een beperkt deel van je inkomen kwijt bent aan wonen. Dan heb je dus tijd en geld over om te steken in dingen die het leven aangenaam maken.

Onderzoek heeft aangetoond dat in steden waar wonen betaalbaar is, de levenskwaliteit hoger is. Dat komt omdat mensen de ruimte hebben om naast het organiseren van hun inkomen nog andere dingen te doen, en daarmee hun leven verrijken. Dat we het allemaal normaal zijn gaan vinden om minimaal de helft van je inkomen kwijt te zijn aan wonen, is natuurlijk heel vreemd. We zijn ook de luxe, of zelfs het hedonisme, van het delen vergeten. Wanneer je dingen deelt, kan het dagelijks leven veel rijker en diverser georganiseerd worden.

Het is ook vreemd dat we voor de passende oplossing worden teruggewezen naar de minimale standaard. Waarom komt diversiteit van huishoudens niet terug in de types woningen die we bouwen?

De wooncrisis raakt ook aan het recht op de stad. Hoe gaan we met publieke ruimte om? Hoe kunnen we al deze ruimtes invullen? Dit overstijgt de individuele rechten van mensen op het gebruik van de stad en gaat over het recht onszelf te veranderen door de stad te veranderen.

#### **Institutionele context**

Je kunt niet werken aan wooncoöperaties zonder dat je werkt aan die institutionele context. Er zijn zoveel dingen die in beweging moet komen. De belangrijkste zijn:

1. Niet speculeren op woningen. Dus woningen onttrekken uit de commerciële markt die op rendement gericht is. Hierdoor blijven ze op lange termijn betaalbaar;
2. Eigen vermogen: je steekt er geld in wat je er ook weer uit haalt;
3. Schuld: het corporatiebezit bestaat voor zo'n 80% uit schuld. Het is geen opgebouwd vermogen, maar opnieuw gefinancierd (de banken zien corporaties als heel betrouwbare klanten).

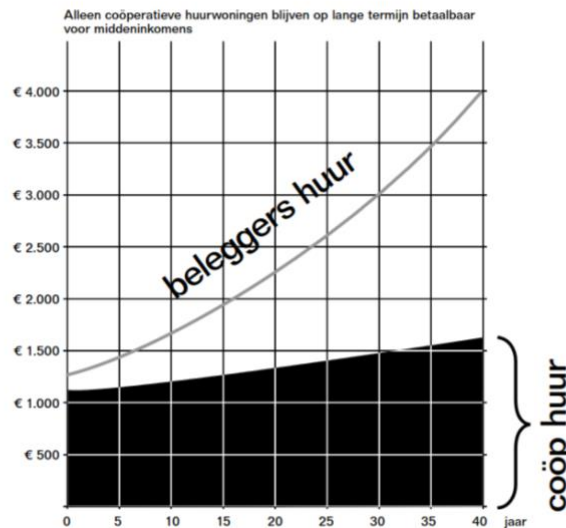
Op deze punten gaat het mis in de gewone woningmarkt. En daarom willen we coöperatief bouwen/wonen: het biedt kwaliteit en het is betaalbaar.

### Lange termijn

We moeten de lange termijn in het oog houden: daarop is het effect, daarop is het rendement en daarop is ook het antwoord te vinden voor de complexiteit.

Wat betreft de grondprijs: wil de verkopende partij (bv een gemeente, ...) de maximale waarde uit de grond halen, of wil je een oplossing die iets minder grondwaarde oplevert maar op lange termijn wel een enorm maatschappelijk rendement, namelijk gegarandeerd betaalbare huurwoningen?

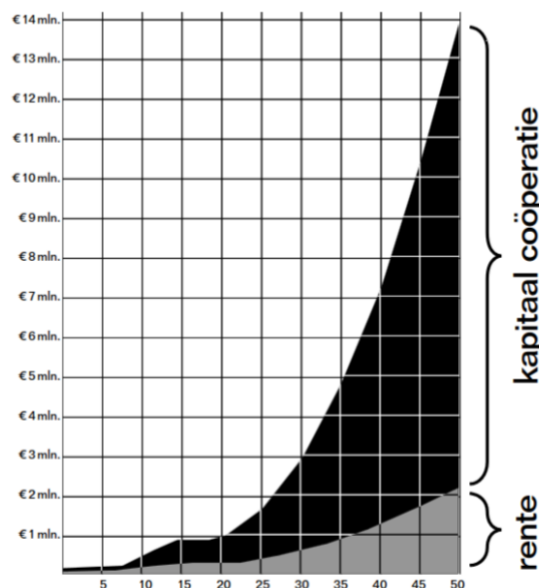
## de betaalbaarheid op lange termijn



Op langere termijn is ook de opbouw van vermogen interessant. Doordat na verloop van tijd de hypotheek is afbetaald, kan er op de lange termijn flink vermogen worden opgebouwd. Met een vorm van solidariteit tussen de coöperaties heb je Hugo de Jonge nu nog wel heel hard nodig, maar over 20 jaar al een stuk minder, en over 50 jaar misschien al helemaal niet meer.

Bij het starten van je wooncoöperatie moet je ook als leden zelf nadenken over de lange termijn: Wie kunnen daar wonen? Wat gebeurt er met het opgebouwde vermogen?

## exploitatie wooncoöperatie op lange termijn



## Wie zijn de medestanders van de coöperatie?

*Hoe kun je de corporatiesector organiseren vanuit de zeggenschap van de bewoner?*

Goede voorbeelden zijn lewan (WBVG, Nijmegen), Boschgaard (Zayas, Den Bosch), Rochedale is ermee bezig, in Utrecht loopt Mitros eraan te snuffelen. Dat zijn dan niet coöperaties die het ook zelf in eigendom hebben. Maar in de Nederlandse situatie is de beheercoöperatie een belangrijke stappen die we met elkaar moeten omarmen.

Voor de tweede partner hebben we een mooi Duits woord: gemeinnützige (algemeen nut beogend). Er zijn best bouwers en ontwikkelaars die niet primair vanuit financieel rendement denken, maar ook vanuit maatschappelijk nut. Zulke ontwikkelaars hebben we nodig.

Daarnaast kunnen we voor partners ook naar banken en pensioenfondsen kijken. Pensioenfondsen zijn interessant omdat ze over langzaam kapitaal gaan.

Als laatste: solidariteit tussen coöperaties.

Laten we samen nadenken over wie nog meer partners kunnen zijn.

*The next big thing will be a lot of small things. (Thomas Lommee)*

*“Wat zou je als eerste doen als minister?”*

Zorgen dat de coöperatieve vereniging opnieuw duidelijk in de Woningwet geankerd is. Dan kunnen ze ook ondergebracht worden bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De banken kunnen hen dan behandelen zoals maatschappelijke initiatieven als de corporatie. Dat maakt het een stuk makkelijker om geld te lenen en de financiering rond te krijgen.

## Uitwisseling

Alex – Torteltuyn: *Wat is de rol van 1- woningcorporaties en 2- institutionele beleggers bij het stimuleren van de wooncoöperatieve beweging?*

Josta: Mijn hoop zou juist zijn dat wooncoöperaties onafhankelijk zijn van deze partijen. Pas op met beheercoöperaties; je moet heel goed kijken wat de eigendomsrechten en wat de garanties zijn dat de coöperatieve vorm ook gewaarborgd blijft voor de toekomst. Ik zou wel zijn voor grotere verbonden: een samenwerking tussen wooncoöperaties zodat het makkelijker is om te lenen uit een gezamenlijk fonds, maar met eigendomsvormen moet je oppassen. Ook met lenen van institutionele beleggers zijn er nog geen voorbeelden gekend waar betaalbare huur en de rechten van de bewoners ook op lange termijn verzekerd zijn.

Aart – Rabobank: *Zouden corporaties of beleggers niet ook puur een financieringsrol kunnen spelen?*

Josta: Misschien, dit bestaat voor zover ik weet nog niet. Vanuit het oogpunt van de coöperaties zou ik altijd heel kritisch zijn op het behouden van collectieve eigendom, dat het niet uiteindelijk alsnog in handen komt van de belegger. Anders hoef je ook niet al die moeite te doen, dan kun je gewoon een woning huren van een corporatie.

Aart: Corporaties mogen momenteel alleen lenen aan coöperaties die bezit van de corporatie gekocht hebben. In de praktijk zie je alleen dat corporaties daarvoor terugdeinzen. Het lijkt me kansrijker dat institutionele partijen een achtergestelde lening verschaffen, dan corporaties. Ik zie wel een combinatie voor me waarin banken het eerste hypotheekrecht hebben, maar dat daarachter een pensioenfonds zit die met een lagere rente langdurig erin blijft zitten.

Alex – Torteltuyn: *Zou er de wooncoöperatieve vereniging niet juist een systeem moeten komen waarmee de ruimte die op termijn in de exploitatie komt, dat die terug de beweging invloeit?*

Clemens – !WOON: Het Zwitser model van solidariteitsfonds Schweiz laat zien dat dat kan: én lage huurverhogingen én een fonds opbouwen.

Arie: natuurlijk, als dat zou kunnen, zou dat prachtig zijn. Ik weet niet of dat in Amsterdam ook een van de vereisten is, die in de modelstatuten zijn meegegeven, voor een soort solidariteitsfonds?

Maar de vraag hierin is ook of je dat over wil laten aan de individuele welwillendheid van initiatieven, of je dat landelijk wilt regelen en dat je ervoor zorgt dat er een financieel instrument is en dat dat werkt en dat je daar aanspraak op kunt maken. Het beste zou zijn als dit vanuit de coöperatieve beweging komt.

Joanna – Stroom: *Solidariteitsfonds: Hoe maken we nu de start zodat we dat vliegwiel aanjagen?*

Julian – de Nieuwe Meent: we kunnen met onze statuten wel voorkomen dat het kapitaal wordt uitgekeerd aan leden, maar hoe zorg je er ook voor dat het geld ook daadwerkelijk weer doorrolt naar het volgende initiatief?

Alex – Torteltuyn: Een mooi financieel instrument dat nu in de maak is, is het landelijk leenfonds. Zo'n fonds kan als harde eis hebben dat je deelneemt aan een fonds waarin je geld steeds weer terugkeert aan zo'n fonds wat dan nieuwe wooncoöperaties financiert. Ik denk ook dat het en/en is: je kunt elkaar vasthouden als wooncoöperaties maar met institutionele beleggers kun je ook een soort fonds oprichten, en dat is voor hen een stuk interessanter als het niet één coöperatie is, maar als je massa hebt.

Toon – De Warren: Er wordt hier vaker gezegd 'wooncoöperaties zijn niet dé oplossing', maar dat denk ik wel! Leuk om er binnen Amsterdam over na te denken, maar ook fijn om het met Cooplinc landelijk te trekken. Naast het financiële probleem zie ik nog een probleem: je moet in je vrije tijd ook projectontwikkelaar zijn en dat is eigenlijk ondoenlijk. Je moet je opwegen tegen professionals wat ondoenlijk is en je hebt de kennis en ervaring ook niet. De oprichters van De Warren hebben allemaal (bijna) een burn-out omdat het dus ondoenlijk is om zoiets op te richten. Met elkaar zouden we een stichting moeten oprichten om zowel de financiering te regelen, als met een groep inspringende projectontwikkelaars, dat iemand die het al vaker heeft gedaan de collectieven kan ondersteunen. Woningcoöperatie is eigenlijk een heel ongelukkige naam, het lijkt heel erg op wooncorporatie, maar het maakt raakt ook niet de kern. De innovatie zit het eigenlijk in dat we van onszelf huren: we zijn een zelfhuurbeweging.

Peter – Vereniging Gemeenschappelijk Wonen/Boschgaard: In het Centraal Wonen project waar ik nu woon in Eindhoven is het opkopen van ons pand vastgelopen, omdat de actieve leden meer steun nodig hadden van de niet-actieve bewoners. Het is immers nogal veel werk. Als je een fonds opricht, leg het dan van tevoren écht goed vast, want het idealisme kan over tijd wel wegzakken. Wanneer je een beheercoöperatie opricht, leg dan ook goed vast met de wooncorporatie hoe je alles regelt. Ik vind het wel heel zwaar om een project op te starten.

### Afsluiting door Bernard

In de chat is er veel gepraat, voornamelijk over financiering en een solidariteitsfonds. Niet alleen de financiering is een veelkoppig monster, maar er komen ook nog hele andere aspecten bij kijken: rond publieke opinie, rond de vakkennis die nodig is om een project te ontwikkelen en het systeem dat op de schop moet. Door alles heen horen we ook wel een enorme hoop dat de wooncoöperatie de problemen gaat doorbreken. De 'hoe' zit 'm in meerdere aspecten, er is (nog) geen ei van Columbus. We zouden hier nog lang over door kunnen praten, daar gaan we als Cooplinc ook over nadenken hoe we dat gaan faciliteren.

Toon wil iedereen wel een keer rondleiden op de Warren. Leuk! Dat gaan we organiseren!

### In de chat: Wat vond je van de sessie?

- Dit is de eerste online sessie die ik te kort vind, haha.
- Een eerste stap in een discussie nog lang niet klaar is.
- Wat is het vervolg? Leuk om te praten, leuker om te doen.
- Overweldigend. Je moet een halve projectontwikkelaar zijn om dit te begrijpen.
- Ik wil gemeentes voor grond/kavel ruimte vragen voor onze aankomende wooncoöp (ooh nee zelfhuur). Heeft iemand al toevallig een mooie brief/motivatatie liggen? Stuur graag naar [intimego@gmail.com](mailto:intimego@gmail.com). Thanks!
- Super, maar helaas te kort
- Mooie discussie, te kort en zeer relevant
- Smaakt naar meer. Heel veel aangeraakt. Nu nog de diepte in.
- Op zich boeiend, maar ik denk dat we veel kunnen leren van buitenlandse voorbeelden. Vanuit Vlaanderen merk ik toch dat sommige zaken bij ons anders geregeld zijn - wat voor de start van co-ops misschien gunstiger kan zijn...

- Zoals anderen: het was kort, maar goed. In die zin is een serie over dit onderwerp mogelijk zinvol. Financiering is toch de kern om het voor elkaar te krijgen.
- Nuttige sessie, interessant om verschillende visies te horen.
- Zie uit naar de volgende
- Heel erg bedankt! Goed voor ons gevoel dat we het niet alleen doen!
- Biedt mooie aanknopingspunten voor verdieping.
- Hartelijk bedankt voor de inspiratie en praktische oplossingen!
- Mooie sessie, vanuit verschillende disciplines toegelicht. Erg leerzaam, wel te weinig tijd.

#### Tip

Luister ook naar [#4 van 'de Wooncoöperatie podcast'](#). In aflevering 4 'De wooncrisis is al 40 jaar in de maak' laten Bernard Smits, Arie Lengkeek en Josta van Bockxmeer hun licht schijnen over dit onderwerp.

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

[DONEER](#)

**Word ook lid van Cooplinc!**

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

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