

---

## Cooplinc | Q&A De sleutel tot collectief wonen

19 juli 2023

---

Tijdens deze zomerse Q&A kun je je vragen stellen over groepsvorming, financiering en samenwerking met woningcorporaties. Sandra Labree, van het projectbureau van Cooplinc, heet de aanwezigen een hartelijk welkom en introduceert de sprekers:

- **Peter Bakker** van de [Vereniging Gemeenschappelijk Wonen](#) en lid van de stuurgroep van Cooplinc, beantwoordt vragen over groepsvorming.
- **Clemens Mol**, werkzaam als adviseur wooncoöperaties bij [WOON!](#) en één van de grondleggers van Cooplinc, gaat dieper in op financieringsvraagstukken.
- **Bernard Smits**, bestuurder van Woningbouwvereniging Gelderland (de [WBVG](#)) en eveneens één van de grondleggers van Cooplinc, vertelt meer over samenwerking van woningcorporaties. De WBVG is de enige woningcorporatie die zich puur en alleen op beheercoöperaties richt.

### Peter Bakker | Cooplinc

Peter begint met een vraag aan de deelnemers: 'Hoever ben je met je groepsvorming?'. De meerderheid blijkt in een kerngroep te zitten, anderen hebben nog geen groep of een groep die compleet en georganiseerd is. Dan volgen de vragen van de deelnemers:

***Hoe houd je iedereen betrokken bij de groep, hoe haal je bijvoorbeeld mensen die zich terugtrekken er weer bij en kom je erachter waarom ze zich niet meer bij de groep voelen passen?***

In de kern draait het allemaal om communicatie, met elkaar in gesprek blijven. Hier is geen vaste leidraad of methode voor, vraag gewoon waarom iemand niet meer op werkgroepen verschijnt, welke belemmeringen er zijn, wat er gedaan kan worden om die persoon weer actief te laten zijn in de groep.

***Hoe pak je selectie het beste aan? Hoe voorkom je dat mensen wenselijke antwoorden geven maar eigenlijk alleen maar op zoek zijn naar woonruimte en geen intentie hebben om onderdeel te worden van de groep?***

Je wilt goede mensen in je groep en je wilt weten wat voor vlees je in de kuip hebt. Dus: praat. Wees niet te lief en schroom niet om veel vragen te stellen. Iemand die oprecht gemotiveerd is, is blij met die vragen, die kan daar heel duidelijk antwoord op geven.

Een andere oplossing is een procedure met een aspirant-lidmaatschap, waarbij de kandidaat meedoet met bepaalde activiteiten voor een vooraf bepaalde tijd. Zo kan die kandidaat zijn betrokkenheid aantonen.

***Is een wachtlijst een goede start voor een groep die een woongemeenschap wil vormen?***

Dat kan, maar dan kun je het beter geen wachtlijst noemen want dat wekt de indruk dat je (ooit) wel een keer aan de beurt komt, terwijl je in de praktijk de beste kandidaat wilt kunnen selecteren zodra er een plek beschikbaar komt en dat is niet per se degene die bovenaan de lijst staat.

***Waar ligt het omslagpunt van gemeenschappelijk naar individueel?***

Dat ligt helemaal bij de groep, wat wil je gemeenschappelijk hebben en wat niet? Het is wederom een kwestie van communicatie. Iedereen heeft behoefte aan privacy, maar hoe meer de nadruk op privacy ligt, hoe minder het groepsgevoel overheerst. Ideaal is als je bijvoorbeeld zelf een klein keukentje hebt en er ook een grote gemeenschappelijke keuken (en andere ruimte) is waar je elkaar spontaan tegenkomt.

***Hoe vorm je een groep als je nog geen locatie hebt? Sommige mensen willen zich pas aansluiten bij een groep, als ze weten waar ze komen te wonen. Sommige mensen haken later af, als de gevonden locatie ze niet naar de zin is.***

Je moet met elkaar in gesprek te blijven, elkaar beter te leren kennen en een cultuur scheppen van duidelijkheid. Dit zal de groepsvorming ten goede komen. Zo kom je er in een vroeg stadium achter dat de een in de stad wil wonen en de ander in een bos en het misschien geen goede match is.

***De grootte van de groep, is er een ideaal aantal?***

In principe rond de 20, maar dat is ook afhankelijk van de locatie en wat je wilt. Je kunt ook een grote groep hebben en die opdelen in kleinere groepen. Waar Peter woont zijn 70 mensen verdeeld in 10 groepen met 10 keukens.

## **Clemens Mol | Cooplinc**

Ook Clemens begint met een vraag aan de deelnemers: “Hoever zijn jullie met de financiering?” De antwoorden lopen uiteen: sommigen hebben wel ideeën, maar nog geen stappen gezet, en anderen hebben al een heel financieringsplan, maar niemand heeft de financiering al helemaal rond.

***Wat zijn de ervaringen met het uitgeven van participaties om een deel van de financiering te verkrijgen? En hoe kan er worden uitgekeerd en wat gebeurt er bij vertrek of overlijden?***

Er zijn veel initiatieven die participaties uitgeven, vaak in de vorm van obligaties. Dan heb je een op maat gemaakte lening in het project die je als crowdfunding kunt uitgeven. Deze obligaties, bijvoorbeeld van 200 euro, vormen een lening die na 10 of 20 jaar wordt terugbetaald. Verschillende wooncoöperaties werken hiermee. Advies: neem contact op met Cooplinc, want het aantrekken van leningen valt onder de wet Financieel Toezicht. Er wordt ook rente uitgegeven op deze obligaties, maar de marge is erg klein door de gestegen rente bij de banken. Er zijn al een heel aantal initiatieven die deze constructie hebben toegepast.

***Hoe kun je eigen geld inbrengen bij een wooncoöperatie?***

Eigen inleg is mogelijk, bijvoorbeeld als een stille inleg die wordt terugbetaald bij vertrek. Belangrijk is goede afspraken te maken over terugbetaling en risicoverdeling. Verder is het van

belang goede afspraken te maken over zeggenschap. Als de een meer geld investeert dan de ander, betekent dat niet dat hun stem zwaarder telt als er beslissingen moeten worden genomen.

***Wat zijn de risico's van het investeren van eigen geld in een groepsverband voor het huren van woningen?***

In principe zijn er geen specifieke risico's verbonden aan het investeren van eigen geld in een groep om woningen te huren. Echter, het is aan te raden voorzichtig te zijn met het volledige bedrag van de investering, vooral als het gaat om de ontwikkeling van vastgoed. Het risico kan worden verminderd door het geld niet volledig in te leggen en goede afspraken te maken over terugbetaling in gevallen van verhuizing of overlijden van een investeerder.

***Zijn er fiscale verschillen tussen individueel eigenaarschap van een woning en het collectief financieren van een groepshuis via een rechtspersoon?***

Ja, er zijn fiscale verschillen. Individueel eigenaarschap van een woning geeft recht op hypotheekrenteaftrek gedurende 30 jaar. Als een groepshuis collectief wordt gefinancierd via een rechtspersoon, zoals een vereniging met huur, is er geen recht op hypotheekrenteaftrek. De eigen inleg valt dan in box 3. Ondanks dit fiscale verschil kan het totaalbeeld nog steeds gunstig uitvallen, vooral gezien de belastingvoordelen die Nederland biedt.

***Is een erfpachtconstructie met recht van koop, anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht een goede oplossing?***

Particuliere erfpachtconstructies kunnen moeilijk te financieren zijn. Banken zijn terughoudend zonder trackrecord. Risico's zijn er, maar goede afspraken kunnen dit minimaliseren. Het belastingvoordeel is anders dan bij individueel eigenaarschap.

***Kan de overheid eisen stellen aan leningen aan wooncoöperaties in relatie tot zorg en kapitaalafhankelijkheid?***

Dit speelt niet zolang je er nog woont. Bij WMO-zorg speelt dit meestal niet. Bij verhuizing naar een verzorgingshuis zou dit kunnen, maar in een wooncoöperatie is het minder van toepassing.

***Wat zijn de juiste wegen naar het verkrijgen van subsidies?***

Vraag aan andere initiatieven welke subsidie(s) zij gekregen hebben of lees hun business case ter inspiratie. Er zijn bureaus die hierbij helpen. In de [kennisbank](#) van Cooplinc staan ook allerlei mogelijkheden op een rijtje.

## **Bernard Smits | Cooplinc**

Bernard leidt het volgende blok over samenwerking met woningcorporaties.

***Welke soorten samenwerkingen met woningcorporaties zijn er?***

Eén vorm van samenwerking is het overnemen van bezit als je al huurt van een woningcorporatie. De andere vorm is samenwerking waarbij de woningcorporatie de betaalbare woningen realiseert, terwijl de groep zelf de iets duurdere woningen ontwikkelt waardoor een 'gemengde' groep toch samen kan wonen. Je krijgt in dit geval wel te maken met alle wet- en regelgeving waar woningcorporaties ook mee te maken krijgen.

Peter geeft een voorbeeld van een samenwerking met een woningcorporatie in Den Bosch: De samenwerking begon stroef vanwege een gebrek aan financiële middelen bij de initiatiefnemers. Uiteindelijk was de samenwerking succesvol en het wooncollectief heeft nu het volledige beheer overgenomen. Er mogen ook 1 à 2 woningen aan mensen met een hoger inkomen worden verhuurd, bij uitzondering. Er is ook een optie tot koop afgesproken, maar dat leeft niet echt bij de bewoners vanwege een gebrek aan financiële middelen.

*Hoe kunnen initiatiefnemers **samenwerken met een woningcorporatie** als deze niet snel bereid is locaties ter beschikking te stellen?*

Het is belangrijk om de woningcorporatie ervan te overtuigen dat de samenwerking bijdraagt aan het aanpakken van het huisvestingsvraagstuk. Goede gesprekken kunnen leiden tot begrip, maar het kan een complex proces zijn vanwege wetgeving waaraan woningcorporaties zijn onderworpen.

*Welke tips heb je voor het in gesprek gaan met een **gemeente** over toekennen van een locatie?*

Het verkrijgen van een locatie vereist een goede opbouw van het verhaal. Het is essentieel om aan de gemeente uit te leggen waarom je betaalbaar wilt bouwen en hoe je bijdraagt aan de woningopgave. Maak duidelijk dat je hierin een partner bent van de gemeente. De grondprijs kan dan gerelateerd worden aan de waarde van de woningen: hoe betaalbaarder de woning, hoe goedkoper de grond. Er is hiervoor een taxatierichtlijn opgesteld.

*Zijn er aanbevolen organisaties of **bureaus voor bouw in eigen beheer**?*

Een voorbeeld is BIEB Eindhoven, dat gespecialiseerd is in het begeleiden van CPO's. Er zijn procesbegeleiders die kunnen helpen. Het idee van een coöperatieve projectontwikkeling, waarbij de groep zelf actief is in het aantrekken van financiering en locaties, wordt ook genoemd, maar er zijn nog vragen over de haalbaarheid en gevolgen voor het coöperatieve karakter van initiatieven.

## **Afsluiting**

Dank aan de sprekers en alle aanwezigen. Tot de volgende keer!

## 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!**