

Verkenning wooncoöperaties

HANDVATTEN VOOR GEMEENTEN | STERK 2024



STEUNPUNT
RUIMTELIJKE
KWALITEIT



Inhoud

INTRODUCTIE

AANLEIDING EN LEESWIJZER

WOONCOÖPERATIES

INTERMEZZO I: INSPIRATIE UIT ZÜRICH

WERKPLAATSEN EN KENNISSESSIE

RUIMTEMAKERSBIJEENKOMST

INTERMEZZO II: COLUMN SAMENWONEN

GELEERDE LESSEN

SLOT

BIJLAGEN

- Inspirerende voorbeelden
- Relevante literatuur
- Handige links



Introductie

In 2020 is door provincie Groningen het Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit (verder: STERK) voor de Groninger gemeenten en waterschappen in het leven geroepen. STERK ondersteunt deze doelgroep kosteloos bij ruimte gerelateerde vraagstukken op drie manieren:

1. Bijdragen aan beleidsontwikkeling en -uitvoering, bijvoorbeeld met spreekuren en werkplaatsen;
2. Organiseren van bijeenkomsten voor ruimtemakers (platformfunctie) om ervaring en kennis uit te wisselen;
3. Ontwikkelen relevante kennis en het delen hiervan met de doelgroep.

‘Wonen’ is een belangrijk onderwerp. In maart 2024 is door STERK daarom de publicatie ‘De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave’ uitgebracht. Als vervolg hierop is in 2024 ingezoomd op

wooncoöperaties. Samen met gemeente Westerkwartier, die in het beleid ruimte geeft voor deze woonvorm, is verkend of het mogelijk is om een pilot van de grond te krijgen. Hiervoor zijn werkplaatsen en een kennissessie op 22 oktober 2024 georganiseerd. Deze verkenning heeft geleid tot aanbevelingen hoe gemeenten wooncoöperaties kunnen bevorderen.

Tijdens de ruimtemakersbijeenkomst op 28 november 2024 in Zuidhorn zijn de aanbevelingen teruggekoppeld. Daarnaast hebben stichting Visvliet Vitaal en de gemeente Groningen hun kennis op dit vlak gedeeld met de aanwezige beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening, stedenbouw en wonen.

In voorliggend rapport zijn de uitkomsten van de verkenning en het verslag van de ruimtemakersbijeenkomst gebundeld.



foto ruimtemakersbijeenkomst 28 november 2024 (Hein Kroodtsma) en omslag publicatie 'De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave' uit 2024.

De kwalitatieve aanpak van de woningbouw- opgave

Aanleiding en leeswijzer

Er is woningnood en de kosten voor een dak boven je hoofd rijzen de pan uit. Hoe zorgen we ervoor dat goede woningen weer voor iedereen beschikbaar komen? De wooncoöperaties, die in deze publicatie centraal staan, bieden onder andere hiervoor een oplossing.

Het Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit, anticipeert met deze publicatie op nieuwe wetgeving die gemeenten vanaf medio 2025 verplicht om wooncoöperaties in woonvisies en programma's op te gaan nemen. In deze programma's worden gemeenten geacht aan te geven hoe zij deze woonvorm willen ondersteunen. Met de verkenning, die het steunpunt heeft uitgevoerd in samenwerking met gemeente Westerkwartier, geven wij hiervoor handvatten.

Wooncoöperaties zijn in de landen om ons heen zoals Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland de normaalste zaak van de wereld. In Nederland is deze woonvorm nog vrij onbekend. In de publicatie leggen we daarom eerst uit wat een wooncoöperatie is, staan we stil bij de voordelen hiervan en verkennen we op basis van onder andere de door het steunpunt georganiseerde werkplaatsen en ruimtemakersbijeenkomst de rol die de lagere overheden kunnen spelen om wooncoöperaties te bevorderen. We delen de lessen die we hebben geleerd en geven aanbevelingen. Tot slot reiken we in de bijlagen van deze publicatie verdiepende informatie aan in de vorm van handige links, literatuur of inspirerende voorbeelden.



voorbeelden van wooncoöperaties in Zwitserland
met landschappelijk wonen Leimbachstrasse
(boven) en een stedelijk wonen en werken
Zollhaus (rechts), Zürich.

Wooncoöperaties

Wat is dat nou een wooncoöperatie? Een wooncoöperatie is een groep bewoners die zich hebben georganiseerd in een vereniging of coöperatie en samen eigenaar zijn van minimaal 5 woningen en eventueel de grond waarop deze woningen staan en dit met elkaar bewonen en beheren. Kenmerken van een wooncoöperatie zijn:

1. Gezamenlijke visie en eigendom;
2. Gedeelde verantwoordelijkheid;
3. Vereniging of coöperatie (rechtsvorm);
4. Democratisch bestuur;
5. Woningen zijn blijvend beschikbaar voor specifieke inkomensgroepen;
6. Alle leden leggen financieel een bedrag in (% van de kosten);
7. Geen winstoogmerk.

Voorbeelden van wooncoöperaties met vastgoed zijn De Warren (Amsterdam), Overhoop (Utrecht) of Ecodorp Boekel (Boekel).

Naast wooncoöperaties met vastgoed zijn er ook zogenaamde beheercoöperaties. Dit zijn coöperaties waarbij de woningen en de grond niet in eigendom zijn van de bewoners. Vaak zijn de woningen - sociale huurwoningen - van een woningbouwvereniging of woningcorporatie. De bewoners nemen onder andere het dagelijks beheer voor hun rekening. Voorbeelden van beheercoöperaties zijn Ecodorp Zuiderveld (Nijmegen) en het Oude RKZ (Groningen) waarbij de woningen respectievelijk in eigendom zijn van Woningbouwvereniging Gelderland en Nijestee.

In deze publicatie wordt daarnaast ook stilgestaan bij de wooninitiatieven zoals het Ebbingehof (Groningen) en de huurwoningen van het dorp Visvliet (Westerkwartier). Het is belangrijk om op te merken dat deze initiatieven geen woon- of beheercoöperaties zijn. Een belangrijk verschil is namelijk dat deze initiatieven vanuit stichting ontwikkeld zijn. Een stichting is minder democratisch dan een vereniging of coöperatie. Dit komt omdat een vereniging of coöperatie, anders dan een stichting, leden heeft. Deze leden praten mee bij het vormen van beleid en in gezamenlijkheid worden beslissingen genomen. In geval van een stichting wordt de koers bepaald door het bestuur. Omdat de Ebbingehof en de woningen in Visvliet net als bij beheer- en wooncoöperaties uitgaan van gemeenschappelijk bezit - en zo een positieve bijdrage leveren aan duurzame betaalbaarheid - zijn deze wooninitiatieven toch bij deze verkenning betrokken.

En collectief particulier opdrachtgeverschap (afgekort CPO) dan? Alhoewel deze collectieve woonvorm net als beheer- en wooncoöperaties voordelen biedt zoals het naar elkaar omzien of het delen van bepaalde voorzieningen, wordt in deze publicatie niet ingegaan op deze collectieve woonvorm. Woning en grond worden namelijk na de gezamenlijke ontwikkeling gesplitst en vormen naast een goed dak boven het hoofd voor de deelnemende particulieren ook 'koopwaar' op de vrije markt. En hierdoor zijn deze woningen al snel weer onbereikbaar voor grote groepen in de samenleving.

Voorop gesteld dat wooncoöperaties geen wondermiddel zijn, vormen zij wel een onderdeel van de oplossing van uitdagingen waar we als de samenleving en daarmee ook de lagere overheden voor staan. Op de volgende bladzijden leest u meer over het waarom van wooncoöperaties.

WAAROM WOONCOÖPERATIES?

Betaalbaar wonen

Gemeenschappelijk bezit draagt bij aan langdurige betaalbaarheid van wonen.

Betrokken en sociaal

Bewoners kennen elkaar en zijn betrokken bij hun leefomgeving.

Duurzaamheid

Delen van voorzieningen biedt schaalvoordelen, is ruimtebesparend en voorkomt uitputting van de aarde.

Voor elkaar zorgen

Vereenzaming wordt voorkomen en als het nodig is, dan zorgen bewoners voor elkaar.

Ruimte voor kwaliteit

Met de initiatiefnemer als opdrachtgever worden andere keuzes gemaakt en ontstaat meer ruimte voor kwaliteit.

Offensief voor **betaalbaar** wonen nodig



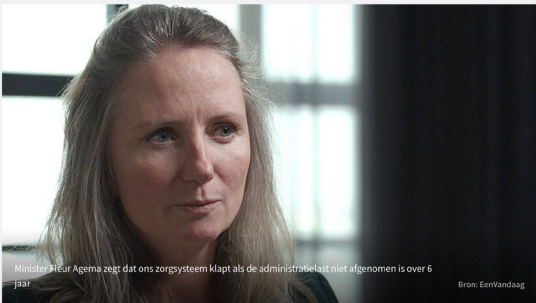
Leraar, politieagent en loodgieter moeten ook betaalbaar kunnen wonen

tv EenVandaag Actueel Video & audio Opiniepanel Peilingtrends Doe mee Contact

Homepage > Zorg 'kapt in elkaar' als administratielast binnen 6 jaar niet gehalveerd is, zegt zorgminister Fleur Agema

Zorg 'kapt in elkaar' als administratielast binnen 6 jaar niet gehalveerd is, zegt zorgminister Fleur Agema

08-11-2024 16:00 [Zorg en leven](#) | Auteur: [Barbara van Gool](#), [Sander 't Sas](#)



Minister Fleur Agema zegt dat ons zorgsysteem kapt als de administratielast niet afgenomen is over 6 jaar

Bron: EenVandaag

Woningnood reportage

De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en toch verkopen woningcorporaties ze bij tienduizenden. Dat is nodig, zeggen zij. Maar voor 'de gewone man' blijft weinig over.

Te koop: sociale
huurwoning.
Is dat niet
asociaal?

Intermezzo I: inspiratie uit Zürich

In Zürich (390.000 inwoners) maken Genossenschaften, zo worden wooncoöperatieven in Zwitserland genoemd, een belangrijk onderdeel uit van het stedelijk woonlandschap. Waarom zet de gemeente hierop in? En hoe stimuleert de stad de totstandkoming?

Waar bij ons wooncoöperatieven in opkomst zijn, vormen Genossenschaften in Zürich een gevestigde waarde in het woonlandschap. De Genossenschaften voeren terug op de arbeidersbeweging (rond 1900) en zijn bij de stedelijke vernieuwing vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw bewust ingezet door de gemeente. En met succes want inmiddels hebben de Genossenschaften met elkaar meer dan 40.000 appartementen in bezit en beheer. De gemeente stimuleert de

totstandkoming van Genossenschaften omdat zij een positieve bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven zoals het tot stand brengen van woningvariatie, bevorderen van gemeenschapsvorming, de ontwikkeling van duurzame betaalbare woningen voor diverse inkomensgroepen, het versterken van de democratie en participatie, de verduurzaming van de leefomgeving en het mengen van functies en activiteiten.

Een verschil met veel Nederlandse gemeenten is dat Zürich door het consequent aankopen van grond vanaf de jaren '80 een sterke grondpositie heeft. De gemeente kan daardoor kavels ter beschikking stellen aan Genossenschaften.

Bij de selectie van een initiatief voor een kavel zet de gemeente het middel van de architectuurprijsvraag in. Globaal worden zes stappen onderscheiden:

1. De gemeente geeft een locatie vrij voor de ontwikkeling door een Genossenschaft;
2. Genossenschaften zenden hun idee in en worden door de gemeente gekozen op basis van hun visie op de locatie;
3. De gemeente en het geselecteerde Genossenschaft werken samen het Programma van Eisen uit;
4. De gemeente schrijft in samenwerking met het Genossenschaft een architectuurprijsvraag uit;
5. De resultaten van de prijsvraag worden teruggekoppeld aan het bestuur van de stad en het Genossenschaft (go-no go);
6. De winnaar van de prijsvraag wordt gepubliceerd en de plannen worden samen verder uitgewerkt.

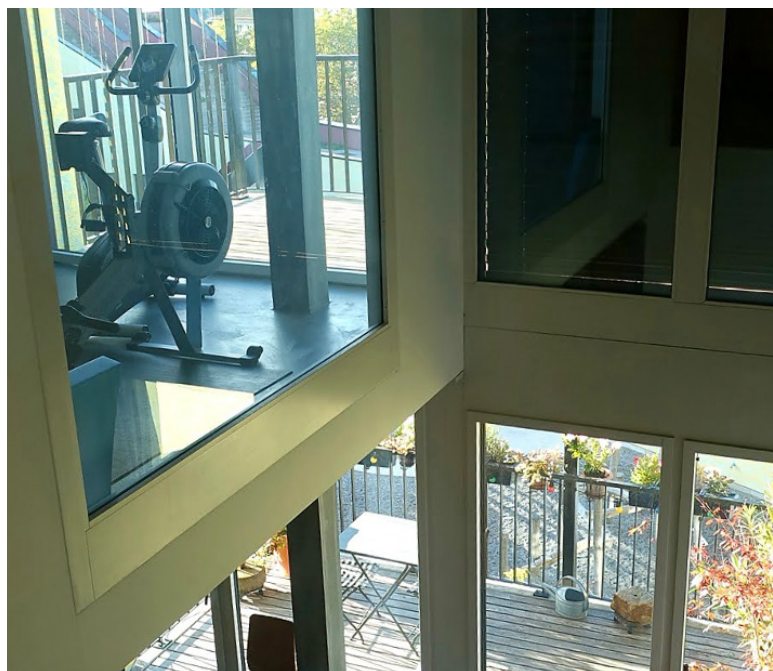
Kosten die gemoeid zijn met de prijsvraag, het honorarium architect, technische studies en ontwikkelkosten worden door de gemeente voorgefinancierd. De gemeente kiest hier bewust voor omdat de gemeente zo veel sturing heeft op de kwaliteit. De door de gemeente voorgeschoten kosten worden via huurinkomsten van de Genossenschaften later (deels) terugbetaald.

“Circa 1/3 van de stedelijke huurmarkt bestaat uit Genossenschaften

Op de volgende bladzijde zijn ter inspiratie foto's opgenomen van Genossenschaft Kalkbreite. Dit voorbeeld geeft een indruk van het kwaliteitsniveau en de mix van functies en activiteiten die mogelijk is.

Intermezzo I: inspiratie uit Zürich





Kalkbreite met gemeenschappelijke binnentuin (links), entreehal met receptie, bibliotheek en wasserette (boven) en fitnessstudio (rechts) - foto's Henk Snel

Werkplaatsen en kennissessie

GESPREKKEN DORPEN WESTERKWARTIER

In de special 'De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave' is op verzoek van gemeenten en waterschappen aandacht besteed aan wooncoöperatieven. Als vervolg hierop heeft het steunpunt vanaf mei 2024 de gemeente Westerkwartier, die in haar woonbeleid ruimte geeft voor wooncoöperatieven, ondersteund om te verkennen of het mogelijk is om een pilot van de grond te krijgen.

Op verzoek van de gemeente Westerkwartier zijn door het steunpunt bij de gemeente bekende wooninitiatieven in dorpen in de zomer van 2024 benaderd. Dit heeft geleid tot online gesprekken met (in alfabetische volgorde) Aduard, Grijskerk, Noordwijk, Oldekerk/Niekerk en Oostwold in september 2024.

In de diverse gesprekken komt duidelijk het beeld naar voren dat er in de dorpen nood is aan betaalbare woningen voor met name jongeren en ouderen. Initiatieven bevinden zich in diverse stadia en de zoektocht van dorpsinitiatieven richt zich vaak op woonvormen waarbij jong en oud samenleven en voorzieningen delen. Alhoewel wooncoöperatieven in deze zoektocht een antwoord kunnen bieden, is deze vorm van wonen meestal nog onbekend. En onbekend maakt onbemind.

“Wooncoöperaties zijn in de dorpen nog onbekend.

Om de online gesprekken in tijd behapbaar te maken zijn door het steunpunt per gesprek steeds twee dorpen uitgenodigd.

Deze opzet bracht aan het licht dat initiatieven onderling niet van elkaar weten en dus ook geen relevante kennis en ervaringen uitwisselen. Met andere woorden: overal zijn initiatieven zelf het wiel aan het uitvinden. Dit kost initiatiefnemers - bewoners uit de dorpen die hun vrijetijd investeren - veel energie en staat op gespannen voet met de wens om zo snel als mogelijk tot realisatie van woningen te komen.

Zoals eerder aangegeven, zitten de initiatieven in verschillende stadia van planvorming. Er spelen dan ook uiteenlopende vragen om per initiatief een vervolgstap te kunnen zetten. Sommige dorpen worstelen met het op gang brengen van initiatieven en alle dorpen hebben behoefte aan uitleg hoe ruimtelijke ordening op hoofdlijnen geregeld is en waar je welke informatie kunt vinden. Tot slot zijn de dorpen die we gesproken hebben allemaal nieuwsgierig hoe je een initiatief financieel van de grond krijgt en

het wonen op de lange termijn betaalbaar kunt houden.

Voor de in de vorige alinea genoemde onderwerpen is in nauwe samenwerking tussen het steunpunt en de gemeente Westerkwartier een kennissessie voor de dorpen georganiseerd.

“Initiatieven wisselen onderling geen kennis uit waardoor kansen voor versnelling worden gemist.

Werkplaatsen en kennissessie

KENNISSESSIE WESTERKWARTIER

Op 22 oktober 2024 vond de kennissessie plaats. Naar aanleiding van de gesprekken met de dorpen stonden de volgende vragen centraal:

1. Hoe start je initiatieven op?
2. Hoe 'werkt' de ruimtelijke ordening?
3. Hoe is het Ebbingehof tot stand gekomen?

Wethouder Hans Haze, met onder andere wonen in zijn portefeuille, heeft de kennissessie geopend. Hij geeft aan dat de gemeente mogelijkheden ziet voor wonen in dorpen als dit past bij de maat, schaal en het dorpskarakter en is benieuwd welke mogelijkheden wooncoöperaties bieden.

Voor wat betreft de eerste vraag heeft Greetje Bosma (Grijpskerk) vertelt over de 'droomsessies' om initiatieven voor

gebouwen of locaties op gang te brengen. Het dorp organiseert deze sessies en zijn een succes. Bewoners waarderen het om vanaf het eerste moment mee te praten. Ook helpen droomsessies om draagvlak voor initiatieven te vergroten. Uiteraard wordt voor en na droomsessies op alle niveaus afstemming gezocht met de gemeente.

Hoe de ruimtelijke ordening 'werkt' is door Martijn Kuik (gemeente Westerkwartier) aan de hand van een voorbeeld uitgelegd. Naar aanleiding van de kennissessie is door de gemeente 'Het Beleidskader woningsplitsingen, transformatie gebouwen naar wonen en andere wooninitiatieven' gedeeld met de aanwezigen. In dit beleidskader staan handvatten voor initiatiefnemers. Daarnaast is door de gemeente een handleiding gemaakt zodat

Werkplaatsen en kennissessie

KENNISSESSIE WESTERKWARTIER

initiatiefnemers de grens tussen stedelijk en buitengebied op kunnen zoeken. Deze grens is relevant omdat in het buitengebied er naast gemeentelijke ook provinciale (beleids)kaders van toepassing zijn.

Marius Kooyman, initiatiefnemer en penningmeester van stichting Ebbingehof, sloot de kennissessie af. Volgens deze 'woonpionier' is voor een dergelijk initiatief een groep 'drammers' nodig die elkaar qua kennis aanvullen. Ook zijn een relevant netwerk, goede relatie met de gemeente en een menselijke maat van zo'n 40 woningen cruciaal geweest voor de totstandkoming.

De initiatiefnemers van Ebbingehof hebben vanaf de start bewust ingezet op een mix van sociale tot vrije sector

huurwoningen voor 50 plussers. Omdat hierdoor niet iedereen financieel in kon leggen, is gekozen voor de rechtsvorm van een stichting. Daarnaast is een bewonersvereniging opgericht. De leden van de vereniging hebben recht van voordracht van bestuursleden van de stichting.

De plan- en bouwkosten van Ebbingehof zijn gefinancierd door een mix van middelen: een bancaire lening van de Rabobank, een lening van de gemeente Groningen (voor de sociale huurwoningen en de gemeenschappelijke ruimte) en leningen van kapitaalkrachtige huurders. De leningen van kapitaalkrachtige huurders zijn door de stichting bewust gemaximeerd om de afhankelijkheid en financiële risico's van enkele huurders te beperken.



Ruimtemakersbijeenkomst

PRESENTATIE JAN HUT - VISVLIET VITAAL

Visvliet is een klein dorp aan de Lauwers met 280 inwoners. Dit dorp kreeg landelijke bekendheid omdat zij zelf drie woningen verhuurt aan jongeren uit het dorp. Dit is essentieel voor het leefbaar houden van het dorp op de langere termijn.

Jan Hut, voorzitter van de stichting Visvliet Vitaal, vertelt dat het verhaal begint in 2018 tijdens vakantie in Pembridge (Verenigd Koninkrijk). In dit dorp kwam hij in aanraking met een winkeltje dat was omgebouwd tot ontmoetingsplek voor het dorp. Daar ontstond het idee om een leegstaande winkel in Visvliet met het dorp aan te kopen en in te richten als ontmoetingsplek voor bewoners die niet naar het dorpshuis komen. Om tot aankoop over te kunnen gaan, is stichting Visvliet in het leven geroepen. De huiskamerwinkel is al weer jaren een groot succes. Naast een

gezellige huiskamer voor dorpsgenoten bevat de voormalige winkel een woning en een B&B die door de stichting worden geëxploiteerd.

In de periode dat de huiskamerwinkel gestalte kreeg, had woningbouwvereniging Wold en Waard het plan opgevat om een rijtje van drie huurwoningen te slopen zonder nieuwe huurwoningen terug te bouwen. Wold en Waard concentreert zich meer op de grotere kernen en bovendien was één van de drie huurwoningen verzakt. De geraamde reparatiekosten stonden volgens Wold en Waard niet in verhouding tot de huuropbrengsten. Door de positieve ervaringen met de huiskamerwinkel overwoog het dorp de aanschaf van de drie huurwoningen. Om de mogelijkheden te verkennen, is het gesprek met Wold en Waard opgestart. Als onderdeel van



“Blijf als gemeente dichtbij de gemeenschap staan.



Presentatie Jan Hut tijdens de ruimtemakersbijeenkomst (boven) en huiskamerwinkel Visvliet (foto stichting Visvliet Vitaal, rechts).

Ruimtemakersbijeenkomst

PRESENTATIE JAN HUT - VISVLIET VITAAL

deze verkenning zijn door het dorp diverse offertes aangevraagd om de woningen zelf te verstevigen. Hieruit bleek dat het dorp voor zo'n 20-30% van de geraamde kosten de noodzakelijke reparaties uit kon voeren. Op basis hiervan is de koop van de drie huurwoningen doorgezet. Wold en Waard wilde meewerken mits er toestemming kwam van de Autoriteit Woningcorporaties. Na een periode van drie jaar kwam er groen licht voor de verkoop aan het dorp.

Bij het nadenken over de aanschaf van de huurwoningen door het dorp, is overwogen om een coöperatie op te richten. Zo zou het initiatief uit kunnen groeien tot een project voor en door het hele dorp. Omdat het vertrouwen in de stichting Visvliet Vitaal groot was en een aantal bewoners alleen bereid was om spaargeld in het initiatief te stoppen als de woningen in eigendom en

beheer zouden komen van de stichting, is van een coöperatie afgezien.

Vervolgens zijn door de stichting de benodigde middelen bij elkaar gebracht en in het najaar van 2023 is de sleutel van de drie huurwoningen door Wold en Waard overhandigd. De huurwoningen zijn inmiddels verstevigd, verduurzaamd en worden met veel plezier bewoond.

Gemeenten kunnen dit soort initiatieven stimuleren door de mogelijkheid van verkoop van huurwoningen aan het dorp in beleid en programma's op te nemen en dit soort initiatieven tijdens overleg met de woningbouwvereniging of -corporatie te agenderen en hierover prestatieafspraken te maken.



“Visvliet laat zien waar een kleine, sterke gemeenschap met een kopgroep van drie bevlogen initiatiefnemers toe in staat is.

De initiatiefnemers aan het werk bij de huurwoningen met van links naar rechts Theun de Wit, Willem Sikkema en Jan Hut (foto Jan Hut).

Ruimtemakersbijeenkomst

PRESENTATIE LEO HELLINGA - EBBINGEHOF

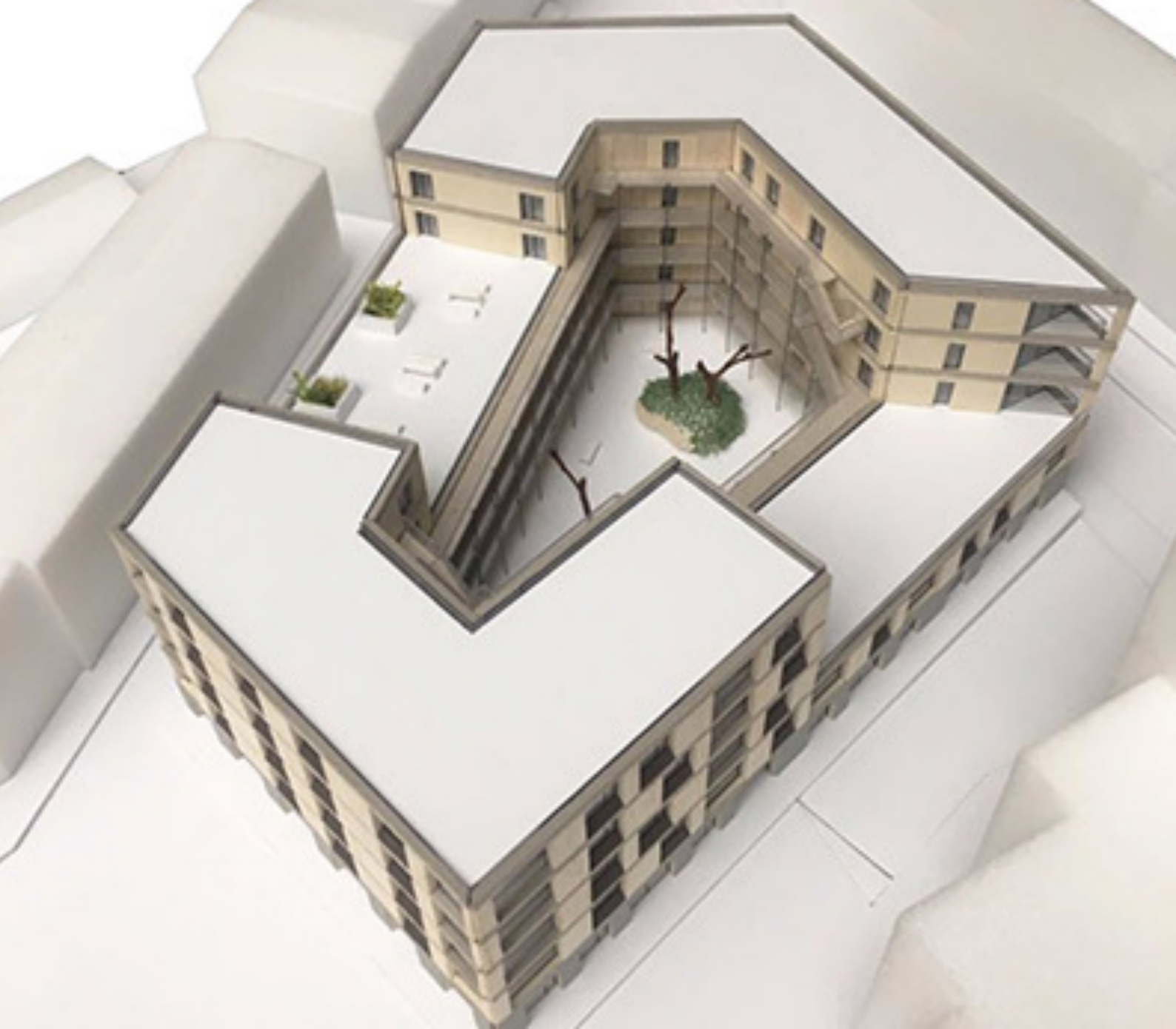
Leo Hellinga, planeconoom bij de Gemeente Groningen, schetst de betrokkenheid en rol van de gemeente bij de ontwikkeling van Ebbingehof, één van de eerste ontwikkelingen gestoeld op het gedachtegoed van de wooncoöperatie.

Het initiatief, gestart in 2012, heeft een aanlooperperiode gehad van drie jaar waarin gezocht is naar een locatie en een groep van gelijkgezinden. De gemeente herkende de ambities en potentie van het initiatief. Belangrijk hierin waren de betrokkenheid, inzet, kennis en het netwerk van de initiatiefnemers van het eerste uur. Hierdoor heeft de gemeente zich jarenlang als (gespreks)partner in de ontwikkeling opgesteld.

De gemeente heeft financieel bijgedragen aan het locatieonderzoek dat heeft geresulteerd in vijf potentiële plekken. Na een haalbaarheidsscan zijn twee locaties het meest kansrijke gebleken, waaronder de kavel in het Ebbingekwartier.

Voorwaarden voor de verdere gemeentelijke betrokkenheid en financiering waren het opnemen van een aandeel sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte in het project.

Als in 2015, na onderhandelingen met de toenmalige eigenaar van de kavel, de locatie vast staat wordt stichting Ebbingehof opgericht. Parallel hieraan is omwille van de betrokkenheid en het democratische gehalte van het project een huurdersvereniging opgericht waarvan alle toekomstige bewoners lid worden.



Maquette Ebbingehof Moriko Kira en DAAD architecten

Ruimtemakersbijeenkomst

PRESENTATIE LEO HELLINGA - EBBINGEHOF

De gemeente vraagt in dit stadium dat het initiatief zich professioneel laat ondersteunen bij het ruimtelijke ontwerp, de grondaankoop en onderhandelingen met de aannemer. Deze ondersteuning is via Rizoem georganiseerd. Architecten Moriko Kira en DAAD tekenen voor het ontwerp op deze uitdagende kavel.

In 2016 zijn het investerings- en exploitatieoverzicht opgesteld. Met financiële middelen vanuit de gemeente, Rabobank en ingebracht vermogen van toekomstige huurders is in 2017 de kavel door Stichting Ebbingehof verworven.

Om de kosten in de eerste jaren laag te houden en een reserve voor groot onderhoud op te kunnen bouwen, heeft de gemeente voor de eerste vijf jaar tijdelijke erfpacht en een gemeentelijke

(gedeeltelijke) aflossingsvrije lening als instrumenten ingezet. Door dit te doen, heeft de gemeente zich als een betrokken partner voor het initiatief opgesteld.

Naast de lening van de gemeente en de Rabobank hebben toekomstige bewoners een grote maar per inleg gemaximeerde kapitaalimpuls gedaan. Met het innen van huur bouwt de stichting uiteindelijk een dusdanig vermogen op dat de leningen kunnen worden afgelost en eeuwigdurend tegen kostprijs kan worden gehuurd.

Op dit moment is er een situatie dat huuropbrengsten de kosten en reserveringen overstijgen. Omdat er een grote wachttijd aan belangstellenden is voor deze woonvorm, zet de stichting de financiële ruimte in voor de ontwikkeling van Ebbingehof 2.0. Dit is wooncoöperatie Woongenoten in Stadshavens.



“Uitgave in erfpacht is garantie voor eeuwigdurende betaalbaarheid.



Presentatie Leo Hellinga tijdens de ruimtemakersbijeenkomst (boven) en openbaar binnenhof van de Ebbingehof (rechts).

Ruimtemakersbijeenkomst

PRESENTATIE CHRIS MYLES - STARTPUNT WOONCOÖPERATIES

Chris Myles, beleidsadviseur Wonen van de gemeente Groningen, vertelt over het Startpunt Wooncoöperaties dat zijn oorsprong vindt in de woonvisie (2020) en een motie van de raad om wooncoöperaties te ondersteunen.

Op 12 november 2024 is het startpunt publiekelijk gelanceerd. KUUB, met expertise op het vlak van het begeleiden van het ontwerp- en bouwproces, voert het startpunt uit. Het startpunt ondersteunt in de opstartfase en vormt hét aanspreekpunt voor initiatieven. Als initiatieven haalbaar zijn, komt de gemeente in beeld in het kader van het vergunningtraject.

Per jaar stelt de gemeente Groningen 1-2 locaties en/of gebouwen beschikbaar voor wooncoöperaties. De gemeente zoekt actief naar locaties en/of

gebouwen in de bestaande stad en gebiedsontwikkelingen zoals Meerstad. Op termijn wil de gemeente wooncoöperaties een vast bestanddeel maken bij gebiedsontwikkelingen (percentage van het totaal aantal woningen). De aandacht gaat bij de zoektocht uit naar plekken met een capaciteit van 20-40 woningen. Voor deze schaalgrootte kiest de gemeente bewust. Enerzijds vraagt dit woningaantal om grotere en daarmee vaak sterkere groepen. Anderzijds is de complexiteit van een project met 20-40 woningen nog te overzien. Kortom, met deze maat en schaal worden kansen op succes vergroot.

Alleen initiatieven met huurwoningen zijn mogelijk. Kavels voor woningcoöperatieven worden door de gemeente uitgegeven in erfpacht. De gemeente zet erfpacht om uiteenlopende redenen in. Het draagt



“Maak
wooncoöperaties
standaard
onderdeel van
ruimtelijke
ontwikkeling.

Presentatie Chris Myles tijdens ruimtemakersbijeenkomst (boven)
en Het Startevenement 12 november 2024 (rechts).



Ruimtemakersbijeenkomst

PRESENTATIE CHRIS MYLES - STARTPUNT WOONCOÖPERATIES

onder andere bij aan de haalbaarheid van de initiatieven, zorgt voor eeuwigdurende betaalbare huur en erfpacht voorkomt speculatie met grond. De gemeente houdt komend jaar, mede op basis van de ervaringen met lopende initiatieven, het bestaande beleid tegen het licht. Doel is om eventuele beleidsmatige obstakels op te sporen en weg te nemen.

Terug naar het startpunt. Hoe gaat dat in zijn werk? Het startpunt gaat locaties inclusief randvoorwaarden aanbieden aan wooncoöperaties. Op deze locaties kunnen vervolgens geïnteresseerde groepen inschrijven. Uit de geïnteresseerde groepen worden door het startpunt drie groepen ingeloot. Deze drie groepen krijgen een subsidie van €1.000 euro van de gemeente om een visie te maken voor de locatie. Uit deze visies kiest men beste

initiatief. Dit initiatief krijgt vervolgens een lening van €15.000 euro van de gemeente om een haalbaarheidsonderzoek te doen. Voorwaarde voor het verstrekken van de lening is dat de initiatiefnemers zelf ook een vergelijkbaar bedrag inleggen om de haalbaarheid te verkennen. Om bovengenoemde subsidies en leningen te kunnen verstrekken zijn de treasury statuten van de gemeente hierop aangepast.

Gemeente Groningen gaat het startpunt de komen jaren uitbouwen. Groningen deelt haar opgedane kennis en ervaringen graag. Ook kunnen de Groninger gemeenten en de provincie desgewenst hun licht opsteken in de provincies Friesland, Drenthe en Gelderland die wooncoöperaties op diverse manieren ondersteunen.

Hoe het werkt.

Stap 1: Welkom!

Je eerste kennismaking met Startpunt Wooncoöperatie. Ontdek of de wooncoöperatie bij je past. Zo ja? Schrijf je in en doe mee.

Stap 2: In gesprek met het Startpunt

Wil jij een wooncoöperatie starten en heb je minimaal 4 groepsleden om je heen verzameld die met je mee willen doen? Zet een volgende stap en maak een afspraak met het Startpunt. Vertel ons over je idee, dan helpen we jou en je groep vooruit.

Stap 3: Werk aan het Startdocument

Het Startpunt helpt jou en je groep om een Startdocument op te stellen. Hierin werk je aan je visie, je plan en het doel van je wooncoöperatie. Het resultaat is een kort en bondig document waarin jullie belangrijkste waarden en wensen in komen te staan. De begeleiding die je van ons krijgt, daarvoor hoef je niet te betalen.

Stap 4: Kies een kavel en werk je kavelspecifieke visie uit

Op Startpunt Wooncoöperatie worden locaties gepresenteerd die gemeente Groningen beschikbaar stelt voor wooncoöperaties. Kies de locatie die bij jullie woonidee past en schrijf daar met je groep op in.

Op een locatie kunnen zich maximaal drie groepen inschrijven. Zijn er meer dan drie?

Dan wordt er geloot. De spelregels en selectiecriteria worden vooraf met jullie gedeeld. Je zoekt een professionele begeleider die jullie helpt een visie voor de locatie te maken. Ook toets je in deze fase al voorzichtig de haalbaarheid van jullie plannen. Je ontvangt hiervoor van de gemeente € 1.000,-.

Van de drie initiatieven, komt er één groep als winnaar uit de selectieprocedure. Deze groep gaat door naar stap 5.

Stap 5: Het haalbaarheidsonderzoek voor jouw wooncoöperatie

Hebben jullie een kavelspecifieke visie gemaakt die volledig is en voldoet aan de eisen? De gemeente kiest 1 initiatief om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Daarvoor krijg je 6 maanden de tijd. Na het afronden van het haalbaarheidsonderzoek presenteren jullie het plan aan een selectiecommissie. Is jullie plan haalbaar en wordt het positief beoordeeld? Dan is jullie wooncoöperatie een grote stap dichterbij: een hoera-moment!

Intermezzo II: column Samenwonen

ROBIN KRAMER

Robin Kramer woont in Het Oude RKZ in Groningen. In dit voormalige ziekenhuis dat is omgedoopt tot woongemeenschap, ziet hij oplossingen voor problemen in de stad.

Als ik je zou vertellen dat ik thuis een bioscoop, een bar, een jacuzzi met sauna en repetitieruimte heb, hoe denk je dan dat mijn huis eruitziet?

Ik hoop natuurlijk dat je nu het televisieprogramma MTV Crips in je hoofd hebt waar Amerikaanse beroemdheden stoer vertellen over alle snufjes en luxe in hun woningen. Toch is het bij mij thuis een beetje anders.

Ik woon sinds een jaar in het Oude RKZ, een woonvereniging in Groningen. Ooit het grootste kraakpand van Nederland (1979)

en nu een onderkomen voor mij en mijn tweehonderdvijftig burens en ganggenoten. Ik speel helaas nog geen verstoppertje zoals mijn medecolumnist Yara, maar kan me goed vinden in haar woorden: wonen in gemeenschap is gezellig.

Het gebouw is een voormalig ziekenhuis en na een periode gekraakt te zijn werd het een zelfbeheer-experiment opgezet in samenwerking met een woningcorporatie in de stad. Als leden hebben wij eigen beheer, doen we zelf het onderhoud en zorgen we samen voor onze gemeenschappelijke ruimten. Hierdoor is de huur laag en kiezen we zelf waar verbeteringen nodig zijn. Daarnaast geeft het de mogelijkheid om te leren lassen, leidingleggen, films afspelen op tape, koken en klussen. In een woongemeenschap is er altijd wel iemand die je erover kan leren.

Als ik door de oude gangen loop van het voormalig ziekenhuis, die nog steeds de markeringen van die tijd dragen, verwonder ik me dat er niet meer van dit soort woonverenigingen zijn in de stad. Het is naast gezellig namelijk een antwoord op het woningtekort in Groningen.

Voor mijn werk in stadsontwikkeling kan ik het vaak niet laten om over mijn woonsituatie te praten. Het lijkt goede oplossing voor veel grote problemen/uitdagingen/opgaven/sociale agenda's in de stad. De wijken zijn verdeeld, burens kennen elkaar nauwelijks, de grond is te duur, de mensen wonen in oude naoorlogse huizen met achterstallig onderhoud, er is geen sociale controle, stookkosten zijn te hoog en zo ratelt de lijst door.

“Ik leer hier leven met mensen buiten mijn bubbel.

Woongemeenschappen zijn er maar weinig hier in het noorden en zijn vaak een eigen initiatief van huurders die samen een clubje vormen. Gelukkig zie ik steeds vaker plekken waar in gemeenschap gewoond wordt. De nieuwere variant is echter vaak een versie van: vooropgesteld ontwerp met architectenbureaus, selecties van bewoners en een eigen ingelegd vermogen om een klein utopietje te creëren ergens in een buitenwijk en gelegen aan het groen. Wat ik juist zo leuk vind aan het Oude RKZ is dat het geen vooropgesteld ontwerp heeft. Sommige ruimten lijken onveranderd sinds de tijd dat het een ziekenhuis was of de krakersjaren erna (lees: vies, oud en vaag). Maar gedurende de tijd gebeurt er ook superveel: ruimtes worden omgebouwd tot gezinswoningen, muziekpodium of een keuken waar vier keer per week samen gekookt wordt. Het is een minisamenleving waar ik leer leven met mensen buiten mijn bubbel en dat is een groot goed in een individualiserende samenleving.

Deze column verscheen eerder in Tijdschrift Noorderbreedte www.noorderbreedte.nl.

Geleerde lessen en aanbevelingen

Uit de werkplaatsen, kennissessie en ruimtemakersbijeenkomst zijn diverse lessen geleerd. Deze lessen zijn onderverdeeld in vier thema's:

- 1. Beleid en programma's;**
- 2. Locaties;**
- 3. Financiering;**
- 4. Proces.**

Onderstaand zijn de lessen per thema kort beschreven. Ook zijn voor ieder thema enkele aanbevelingen opgesteld. Om de aanbevelingen zo concreet mogelijk te maken, zijn daar waar mogelijk suggesties gedaan voor gereedschappen en instrumenten.

1. Beleid en programma's

Er is woningnood in dorpen met overal behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. In veel dorpsinitiatieven wordt gezocht naar collectieve vormen van wonen en het eventueel delen van bepaalde voorzieningen.

Aanbeveling 1.1

Erken als gemeente de grote meerwaarde van wooncoöperaties en geef hiervoor ruimte. Actualiseer het bestaande beleid, neem eventuele belemmeringen voor wooncoöperaties weg en ontwikkel zo nodig nieuw beleid. Steek hierbij je licht op bij gemeenten die vooroplopen.

Aanbeveling 1.2:

Organiseer een pilot en leer door te doen. Hierdoor komen als vanzelf beleidsmatige belemmeringen aan het licht die weggenomen dienen te worden. Ook helpen pilots bij de ontwikkeling van nieuw beleid.

Aanbeveling 1,3

Geef in het beleid ruimte voor verkoop van huurwoningen van woningbouwverenigingen en -corporaties aan coöperaties en verenigingen. Werk dit verder uit in jaarlijkse prestatieafspraken.

2. Locaties

Wooninitiatieven hebben grond en/of een gebouw nodig.

Aanbevelingen 2.1:

Koop als gemeente actief grond aan en kijk welk maatschappelijk vastgoed beschikbaar komt (hergebruik, sloop vervangende nieuwbouw).

Aanbevelingen 2.2

Ondersteun initiatieven door jaarlijks onder voorwaarden kavels of maatschappelijk vastgoed ter beschikking te stellen. Het Didam-arrest hoeft hierbij geen sta-in-de-weg te zijn. Bied de locaties aan op kaarten en wees helder over ruimtelijke en programmatische voorwaarden en kosten.

Aanbeveling 2.3

Programmeer een vast percentage aan woningen voor wooninitiatieven voor coöperaties en verenigingen bij gebiedsontwikkelingen.

3. Financiering

Wooninitiatieven hebben geld nodig om hun project te financieren.

Aanbeveling 3.1

Ondersteun initiatieven met subsidies voor professionalisering van groepen. Kijk hierbij naar bijvoorbeeld de provincie Gelderland.

Aanbeveling 3.2

Stel subsidies en leningen ter beschikking voor het opstellen van visies en haalbaarheidsonderzoeken.

Geleerde lessen en aanbevelingen

Aanbeveling 3.3

Verstrek onder voorwaarden leningen tegen gunstige voorwaarden aan coöperaties en verenigingen om de realisatie van een initiatief mogelijk te maken.

Aanbeveling 3.4

Zet erfpacht in als instrument om eeuwig betaalbare huur te bevorderen en een gunstige financiële uitgangssituatie voor initiatieven te scheppen.

4. Proces

Er is bij het brede publiek nog veel onbekendheid met wooncoöperaties. Daarnaast is er behoefte aan ondersteuning tijdens met name de opstart van initiatieven.

Aanbeveling 4.1

Bundel bestaande informatie bijvoorbeeld op een omgevingsplein en stel deze beschikbaar en/ of organiseer excursies naar voorbeeldprojecten zodat bewoners het met eigen ogen kunnen zien en contact kunnen leggen met woonpioniers.

Aanbeveling 4.2

Roep één loket in het leven voor gemeenten in het Ommeland. Dit loket onderzoekt de belangstelling met een digitaal prikbord, geeft actief voorlichting, ondersteunt initiatieven bij de totstandkoming en koppelt geïnteresseerden en lopende initiatieven aan elkaar tijdens meet-ups.

Aanbeveling 4.3

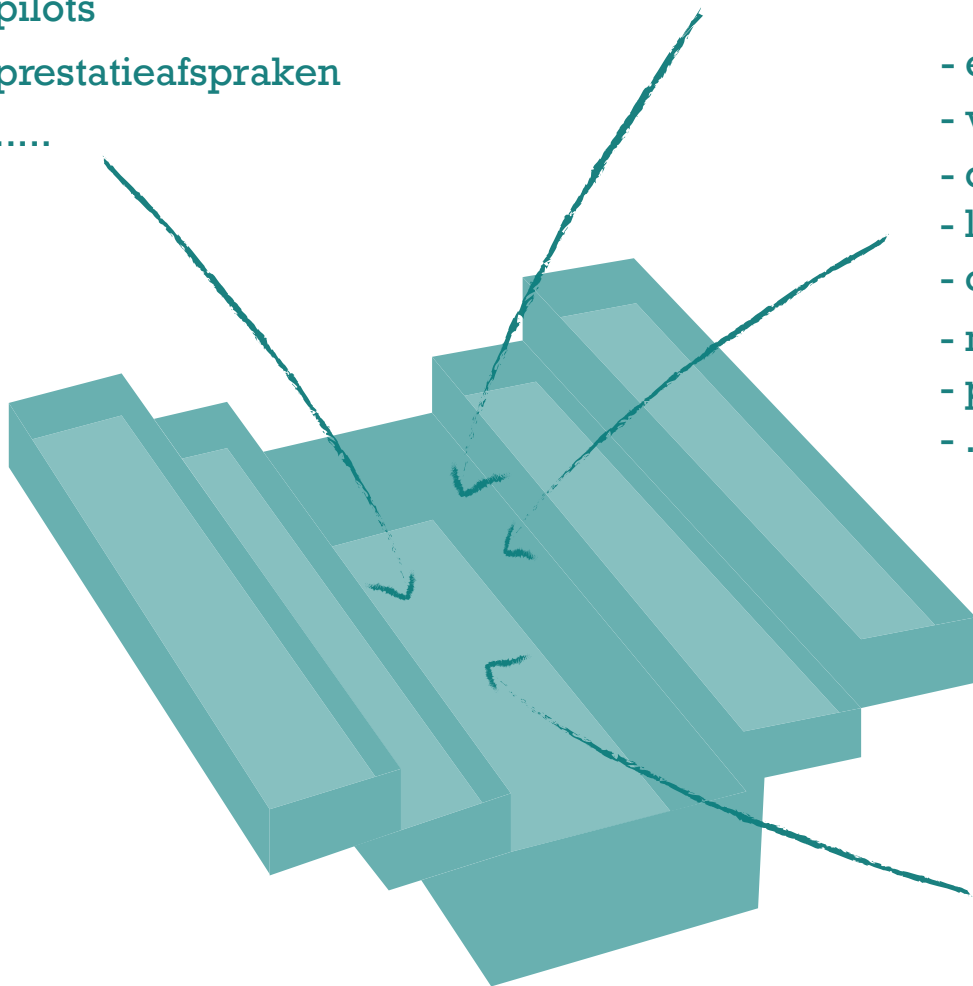
Organiseer prijsvragen en kies op basis hiervan voor het juiste initiatief op de juiste plek.

- woonbeleid
- grondbeleid
- grondprijsbeleid
- pilots
- prestatieafspraken
-

- kavelkaart
- prijslijst
- kavelpaspoort
-

- excursies
- verhalen woonpioniers
- omgevingsplein
- loket
- digitaal prikbord
- meet-ups
- prijsvraag
-

- lening
- subsidie
- treasury statuten
- erfpacht
-



Wooncoöperaties bieden vele voordelen maar het onderwerp is op dit moment nog nieuw én raakt aan diverse beleidsvelden zoals 'wonen', 'sociaal', 'ruimte' en 'economie'. Dit maakt dit thema interessant maar ook uitdagend voor gemeenten om op te pakken.

Het Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit realiseert zich dat gemeenten al veel op hun bord hebben liggen. Daarom kunnen we, als daar behoefte aan is, jullie bij de beleidsontwikkeling en -uitvoering ondersteunen.

Bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren in een pilot, bijeenkomsten te organiseren rond dit thema of helpen bij het opsporen van obstakels in het bestaande beleid en/of het ontwikkelen van nieuwe programma's.

We bieden hiervoor kosteloos spreekuren of werkplaatsen aan om dieper op de materie in te gaan. Neem daarvoor contact op met trk@libau.nl of bel ons!

“STERK biedt ondersteuning met onder andere spreekuren en werkplaatsen.



BIJLAGEN

Inspirerende voorbeeldprojecten

Relevante literatuur

Handige links

Beheer- of wooncoöperatie met vastgoed:

- Boschgaard, Den Bosch (<https://boschgaard.nl/>)
- Calimero, Ewijk (<https://www.wbvg.nl/calimero/>)
- Casa de Pauw, Arnhem (<https://www.casadepauw.nl/>)
- De Nieuwe Meent, Amsterdam (<https://nieuwemeent.nl/>)
- De Warren, Amsterdam (<https://dewarren.co/>)
- Ecodorp Boekel, Boekel (<https://www.ecodorpboekel.nl/>)
- Ecodorp Zuiderveld, Nijmegen (<https://www.ecodorpzuiderveld.nl/>)
- Eikpunt, Nijmegen (<https://www.woongemeenschapeikpunt.nl/>)
- Hotel Bosch, Arnhem (<https://www.wbvg.nl/hotel-bosch/>)
- Iewan-Strowijk, Nijmegen (<https://www.iewan.nl/>)
- Land van Aine, Ter Apel, Westerwolde (<https://ecodorplandvanaine.nl/>)
- Oude RKZ, Groningen (<https://www.orkz.net/en>)
- Overhoop, Utrecht (<https://leveninovervecht.nl/overhoop/>)

Overige voorbeelden:

- Stichting Ebbingehof, Groningen (<https://www.ebbingehof.nl/>)
- Stichting Visvliet Vitaal, Visvliet, Westerkwartier (<https://www.visvlietvitaal.nl/>)
- Stichting Broedplaats Beekhuizen, Velp (<http://zwembadbeekhuizen.nl>)

BIJLAGEN

Inspirerende voorbeeldprojecten

Relevante literatuur

Handige links

- Wyke Potjer en Asceline Groot (2024), Anders Wonen, inspirerende verhalen en tips van woonpioniers, Kosmos uitgevers
- Jelle van der Meer en Tineke Lupi (2015), De wooncoöperatie, dat zijn wij! Platform 31
- Arnoud Garrelts, Sandra Grabs en Tim Willems-Kruize (2024), De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave, Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit dat wordt uitgevoerd door stichting Libau
- Frank Wassenberg (2016) De wooncoöperatie: vijfstappenplan voor woningcorporaties, Platform 31 en AEDES
- Ostrom, Elinor (2019). Governing the Commons (9e druk), Cambridge university press
- Clemens Mol en Tessa Buck (2022) Handboek wooncoöperaties Amsterdam, stichting !WOON
- Frank Wassenberg (2017) Hoe richt je een wooncoöperatie op? Platform 31
- Simon Franke, Wouter Veldhuis (z.j.), Onderweg naar de rechtvaardige stad, trancityxvaliz
- Arie Lengkeek, Peter Kuenzli (2022), Operatie Wooncoöperatie, trancityxvaliz
- Tronto, Joan C. (2015) Who Cares, How to reshape a democratic politics, Cornell University Press

BIJLAGEN

Inspirerende voorbeeldprojecten

Relevante literatuur

Handige links

- cooplink.nl/kennis/naslagwerk/publicaties
- <https://www.cooplink.nl/wp-content/uploads/2024/04/RAPPORT-Belemmeringen-in-wet-en-regelgeving-voor-wooncooperaties-Cooplink-maart-2024.pdf>
- <https://www.wooncoop.be/beleidsaanbevelingen-voor-gemeenten-ter-ondersteuning-van-wooncooperaties/>
- kennisvanstadenregio.nl/verdieping/wooncooperatie-1
- platform31.nl/wonen-en-woningmarkt/wooncooperaties/
- volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/wooncooperatie/wooncooperaties-in-de-woningwet
- wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/handboekwooncooperaties/
- <https://www.cooperatieexpert.nl/impact/wooncooperatie/>
- <https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/verschillende-juridische-vormen/>
- https://startpuntgroningen.nu/kennisbank_post/de-voordelen-van-een-wooncooperatie/
- https://www.actu-environnement.com/media/pdf/ostrom_1990.pdf
- <https://valiz.nl/publicaties/onderweg-naar-de-rechtvaardige-stad>
- <https://www.gelderland.nl/subsidies/collectieve-wooninitiatieven>
- <https://www.wbvg.nl/organisatie/>
- <https://www.libau.nl/wp-content/uploads/2024/09/STERK-werkschrift-woningbouw-digi.pdf>



ONZE LEEFOMGEVING. JOUW VERHAAL.
UITGEVOERD DOOR LIBAU



STEUNPUNT
RUIMTELIJKE
KWALITEIT